

## 16. 未収家賃が回収不能となった場合②

(ポイント) ①貸倒れとなる事実の確認 ②事業的規模とそれ以外で処理が異なる  
賃貸料等の回収不能による貸倒損失

事業的規模の場合	事業的規模以外の場合
回収不能となった年分の必要経費に算入	収入に計上した年分までさかのぼって、その回収不能に対応する所得がなかったものとして、所得金額の計算をやり直す →更正の請求

貸倒れがあった場合、事業的規模であるか、事業的規模以外であるかにより処理が異なります。



# 17. 青色申告決算書（不動産用） 3 頁目

## 国税庁 平成29年分 青色申告決算書（不動産所得）の書き方 P4

【記載例（決算書3ページ）】

○減価償却費の計算

減価償却資産の名称等 (繰延資産を含む)	面積又は数量	取得年月	取得価額 (償却保証額)	償却の基礎 になる金額	償却方法	耐用年数	償却率又は 改正償却率	本年中の償却期間	本年分の普通償却費 (⑧×⑨×⑩)	割増(特別) 償却費	本年分の償却費合計 (⑩+⑪)	償付割合	本年分の必要経費算入額 (⑫×⑬)	木償却残高 (期末残高)	摘要
木造建築物	70.6	15.1	18,600,000	16,740,000	定率法	22	0.046	12/12	770,040	-	770,040	100	770,040	7,049,400	
木造モルタル 建物アパート	198.5	18.7	35,000,000	31,500,000	定率法	20	0.050	12/12	1,575,000	-	1,575,000	100	1,575,000	16,887,500	
鉄筋コンクリート 建物アパート	315.0	21.1	66,000,000	66,000,000	定額	47	0.022	12/12	1,452,000	-	1,452,000	100	1,452,000	64,548,000	
PTZrILT敷	17.4		500,000	25,000	-	-	-	12/12	5,000	-	5,000	100	5,000	15,000	均等償却
給排水設備	18.7		1,500,000	301,289	定率法	15	0.142	12/12	42,783	-	42,783	100	42,783	258,501	
電気設備	28.7		7,300,000 333,245	6,874,550	定率法	15	0.133	12/12	906,336	-	906,336	100	906,336	5,908,214	
一括償却資産	21		180,000	180,000	-	-	1/3	12/12	60,000	-	60,000	100	60,000	120,000	
パソコン他	21		合計 500,000	(496,000定率法)	-	-	-	12/12	-	-	-	-	500,000	-	借法28n2
計									4,811,159	-	4,811,159		5,311,159	74,866,15	

(注) 平成19年4月1日以後に取得した減価償却資産について定率法を採用する場合のみ⑧欄のカッコ内に償却保証額を記入します。

1頁目⑧ 4頁(負債)へ

○地代家賃の内訳

支払先の住所・氏名	賃借物件	本年中の賃借料・権利金等	左の賃借料のうち必要経費算入額
	権更		
	賃		
	権更		
	賃		

○借入金利息の内訳（金融機関を除く）

支払先の住所・氏名	期末現在の借入金等の金額	本年中の借入金利息	左のうち必要経費算入額

○税理士・弁護士等の報酬・料金の内訳

支払先の住所・氏名	本年中の報酬等の金額	左のうち必要経費算入額	消費税及び発税特別所得税の源泉徴収額

## 18. 減価償却費とは？

### 減価償却資産

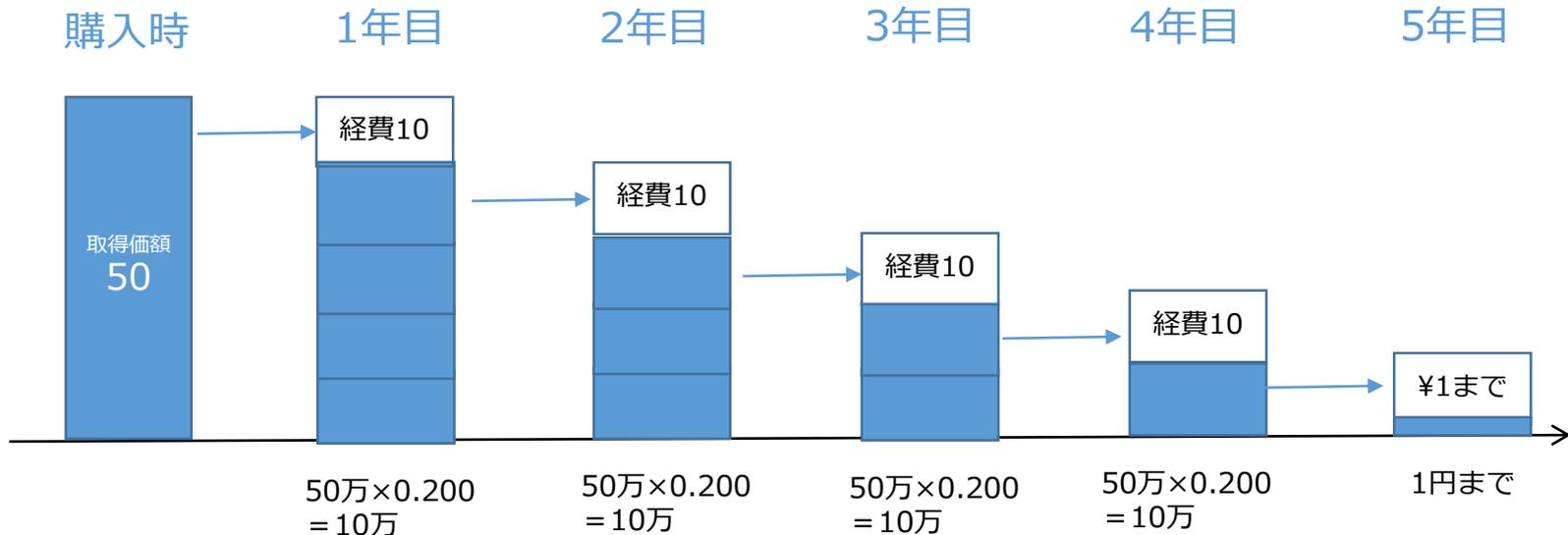
業務のために用いられる建物、建物附属設備、機械装置、器具備品、車両運搬具などの資産（10万円以上）

→ これらの資産は、一般的には「時の経過」等によってその価値が減っていく



これらの資産の取得に要した金額は、取得した時に全額必要経費になるのではなく、その資産の使用可能期間（法定耐用年数）にわたり配分して必要経費とする

→ この手続を「減価償却」という。



## 19. 減価償却費の計算

### 定額法の場合（毎年の償却額が同額になるように配分）

#### 1. 平成19年3月31日以前に取得した減価償却資産の場合

$$\text{減価償却費} = (\text{取得価額} \times 0.9) \times \text{旧定額法の償却率}$$

（耐用年数表による）

減価償却限度額95%まで償却  
残りを5年間で償却（5% - 1円）×各年の月数 / 60

#### 2. 平成19年4月1日以後に取得した減価償却資産の場合

$$\text{減価償却費} = \text{取得価額} \times \text{定額法の償却率}$$

（耐用年数表による）

償却費の額が原則として毎年同額となる（残存価額が1円になるまで償却する）

## 19. 減価償却費の計算

【参考】定率法 … あらかじめ届出書の提出が必要

$$\text{減価償却費} = \text{未償却残高} \times \begin{matrix} \text{(耐用年数表による)} \\ \text{定率法の償却率} \end{matrix}$$

上記の金額が償却保証額に満たなくなった年分以後は次の算式  
(算式) 改定取得価額×改定償却率

償却費の額は初めの年ほど多く、年とともに減少する

ただし、定率法の償却率により計算した償却額が「償却保証額」に満たなくなった年分以後は、毎年同額となる。

## 20. 減価償却資産の法定耐用年数（耐用年数表）

国税庁 平成29年分 青色申告決算書（不動産所得）の書き方 P7

### 主な減価償却資産の耐用年数表

<建 物>

減価償却1行目 H15.1取得 木造建物 貸家	耐用年数
木造・合成樹脂造のもの	24
事務所用のもの	22
店舗用・住宅用のもの	20
飲食店用のもの	17
旅館用・ホテル用・病院用・車庫用のもの	17
減価償却2行目 H18.1取得 木骨モルタル建物 アパート	
木骨モルタル造のもの	22
事務所用のもの	20
店舗用・住宅用のもの	19
飲食店用のもの	15
旅館用・ホテル用・病院用・車庫用のもの	15
減価償却3行目 H29.1取得 鉄筋コンクリート アパート	
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもの	50
事務所用のもの	47
住宅用のもの	34
飲食店用のもの	41
延べ面積のうちに占める木造内装部分の面積が30%を超えるもの	
その他のもの	31
旅館用・ホテル用のもの	39
延べ面積のうちに占める木造内装部分の面積が30%を超えるもの	
その他のもの	39
店舗用・病院用のもの	39
車庫用のもの	38
公衆浴場用のもの	31

<建物附属設備>のつづき

構造・用途	細 目	耐用年数
冷房・暖房・通風・ボイラー設備	冷暖房設備（冷凍機の出力が22kW以下のもの） その他のもの	13 15
昇降機設備	エレベーター エスカレーター	17 15
消火・排煙・災害報知設備、格納式避難設備		8
エヤーカーテン・ドア自動開閉設備		12

<構築物> 減価償却4行目 H17.4取得 アスファルト敷

構造・用途	細 目	耐用年数
舗装道路、舗装路面	コンクリート敷・ブロック敷・れんが敷・石敷のもの	15
	アスファルト敷・木れんが敷のもの	10
	ビチューマルス敷のもの	3

# 21. 減価償却資産の償却率表

## 国税庁 平成29年分 青色申告決算書（不動産所得）の書き方 P6

減価償却資産の償却率等表

1 旧定額法、定額法の償却率表

2 旧定率法、定率法の償却率等表

耐用年数	平成19年3月31日以前取得		耐用年数	平成19年4月1日以後取得		耐用年数	平成19年3月31日以前取得			平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得			平成24年4月1日以後取得			耐用年数	平成19年3月31日以前取得			平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得			平成24年4月1日以後取得		
	旧定額法償却率	定額法償却率		旧定額法償却率	定額法償却率		旧定率法償却率	250%定率法			200%定率法			旧定率法償却率	250%定率法			200%定率法							
								償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率		償却率		改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率	償却率	改定償却率	保証率	償却率
2	0.500	0.500	27	0.037	0.038	2	0.684	1.000	—	—	1.000	—	—	27	0.082	0.093	0.100	0.01902	0.074	0.077	0.02624				
3	0.333	0.334	28	0.036	0.036	3	0.536	0.833	1.000	0.02789	0.667	1.000	0.11089	28	0.079	0.089	0.091	0.01866	0.071	0.072	0.02568				
4	0.250	0.250	29	0.035	0.035	4	0.438	0.625	1.000	0.05274	0.500	1.000	0.12499	29	0.076	0.086	0.091	0.01803	0.069	0.072	0.02463				
5	0.200	0.200	30	0.034	0.034	5	0.369	0.500	1.000	0.06249	0.400	0.500	0.10800	30	0.074	0.083	0.084	0.01766	0.067	0.072	0.02366				
6	0.166	0.167	31	0.033	0.033	6	0.319	0.417	0.500	0.05776	0.333	0.334	0.09911	31	0.072	0.081	0.084	0.01688	0.065	0.067	0.02286				
7	0.142	0.143	32	0.032	0.032	7	0.280	0.357	0.500	0.05496	0.286	0.334	0.08680	32	0.069	0.078	0.084	0.01655	0.063	0.067	0.02216				
8	0.125	0.125	33	0.031	0.031	8	0.250	0.313	0.334	0.05111	0.250	0.334	0.07909	33	0.067	0.076	0.077	0.01585	0.061	0.063	0.02161				
9	0.111	0.112	34	0.030	0.030	9	0.226	0.278	0.334	0.04731	0.222	0.250	0.07126	34	0.066	0.074	0.077	0.01532	0.059	0.063	0.02097				
10	0.100	0.100	35	0.029	0.029	10	0.20	減価償却2行目 H18.1取得 木骨モルタル建物 アパート 20年 (旧定額法)						20	0.0532	0.057	0.059	0.02051							
11	0.090	0.091	36	0.028	0.028	11	0.18	減価償却1行目 H15.1取得 木造建物 貸家 22年 (旧定額法)						22	0.01494	0.056	0.059	0.01974							
12	0.083	0.084	37	0.027	0.028	12	0.17							22	0.01425	0.054	0.056	0.01950							
13	0.076	0.077	38	0.027	0.027	13	0.162	0.192	0.200	0.03633	0.154	0.167	0.05180	38	0.059	0.066	0.067	0.01393	0.053	0.056	0.01882				
14	0.071	0.072	39	0.026	0.026	14	0.152	0.179	0.200	0.03389	0.143	0.167	0.04854	39	0.057	0.064	0.067	0.01370	0.051	0.053	0.01860				
15	0.066	0.067	40	0.025	0.025	15	0.14							40	0.057	0.064	0.067	0.01370	0.051	0.053	0.01860				
16	0.062	0.063	41	0.025	0.025	16	0.13							41	0.057	0.064	0.067	0.01370	0.051	0.053	0.01860				
17	0.058	0.059	42	0.024	0.024	17	0.12							42	0.057	0.064	0.067	0.01370	0.051	0.053	0.01860				
18	0.055	0.056	43	0.024	0.024	18	0.120	0.139	0.143	0.02757	0.111	0.112	0.03884	43	0.052	0.058	0.059	0.01248	0.047	0.048	0.01664				
19	0.052	0.053	44	0.023	0.023	19	0.114	0.132	0.143	0.02616	0.105	0.112	0.03693	44	0.051	0.057	0.059	0.01210	0.045	0.046	0.01664				
20	0.050	0.050	45	0.023	0.023	20	0.109	0.125	0.143	0.02517	0.100	0.112	0.03486	45	0.050	0.056	0.059	0.01175	0.044	0.046	0.01634				
21	0.048	0.048	46	0.022	0.022	21	0.10	減価償却3行目 H29.1取得 鉄筋コンクリート アパート 47年 (定額法)						46	0.01175	0.043	0.044	0.01601							
22	0.046	0.046	47	0.022	0.022	22	0.09							47	0.01153	0.043	0.044	0.01532							
23	0.044	0.044	48	0.021	0.021	23	0.09							48	0.01126	0.042	0.044	0.01499							
24	0.042	0.042	49	0.021	0.021	24	0.092	0.104	0.112	0.02157	0.083	0.084	0.02969	49	0.046	0.051	0.053	0.01102	0.041	0.042	0.01475				
25	0.040	0.040	50	0.020	0.020	25	0.088	0.100	0.112	0.02058	0.080	0.084	0.02841	50	0.045	0.050	0.053	0.01072	0.040	0.042	0.01440				
26	0.039	0.039				26	0.085	0.096	0.100	0.01989	0.077	0.084	0.02716												

(注) この表にないもので、お分かりにならないものは、最寄りの税務署にお尋ねください。

# 18. 青色申告決算書（不動産用）3頁目（再掲）

## 国税庁 平成29年分 青色申告決算書（不動産所得）の書き方 P4

【記載例（決算書3ページ）】

減価償却資産の名称等 (繰延資産を含む)	面積 又は 数量	取得 年月	取得価額 (償却保証額) 円	償却の基礎 となる金額 円	償却 方法	耐用 年数	償却率 又は 定額償却率 %	年中 償却 額 (円×%)	本年分の 普通償却費 (円×%)	増減(特別) 償却費 円	本年分の 償却費合計 (⑩+⑪) 円	償却 割合 %	償付 割合 %	本年分の必要 経費算入額 (⑬×⑭) 円	未償却残高 (期末残高) 円	摘要
木造建築物	70.6	15.1	17,600,000	6,740,000	定額	22	0.046	770,040	-	770,040	100	770,040	7,049,400			
木質モルタル 造りアパート	188.5	18.7	35,000,000	1,500,000	定額	2.0	0.050	1,575,000	-	1,575,000	100	1,575,000	16,887,500			
鉄筋コンクリート 造りアパート	315.0	17.1	66,000,000	6,000,000	定額	47	0.022	1,452,000	-	1,452,000	100	1,452,000	64,548,000			
PR27mL散	17.4		500,000	25,000	-	-	-	5,000	-	5,000	100	5,000	15,000	均等償却		
給排水設備	18.7		1,500,000	301,284	定率	15	0.142	42,783	-	42,783	100	42,783	258,501			
電気設備	28.7		7,200,000 333,245	6,874,550	定率	15					100	906,336	5,908,214			
一括償却資産	27		180,000	180,000	-	-	1/3	60,000	-	60,000	100	60,000	120,000			
パソコン他	27		合計 500,000	(99,650,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000	一括28m2		
計								4,811,159	-	4,811,159		5,311,159	74,786,615			

(注) 平成19年4月1日以後に取得した減価償却資産について定率法を採用する場合にのみ⑧欄のカッコ内に償却保証額を記入します。

30万円未満  
(1年合計300万  
円未満)の特例

旧定額法は取得価額×0.9  
定額法は取得価額を記載

分子は事業供与月数

1頁目⑧4頁(負債)へ

○地代家賃の内訳

支払先の住所・氏名	賃借物件	本年中の賃借料・権利金等	左の賃借料のうち必要経費算入額
	権更		
	賃		
	権更		
	賃		

○借入金利息の内訳(金融機関を除く)

支払先の住所・氏名	期末現在の借入金等の金額	本年中の借入金利息	左のうち必要経費算入額
	円	円	円

○税理士・弁護士等の報酬・料金の内訳

支払先の住所・氏名	本年中の報酬等の金額	左のうち必要経費算入額	所得税及び臨時特別所得税の源泉徴収税額
	円	円	円

## 22. 修繕費と資本的支出の違い

「修繕費」 = 日常用語の「修繕費」と税務的な意味での「修繕費」は少し違う！

修繕費

必要経費となる。  
(維持管理のための補修。原状回復のための修理)

資本的支出

- ①建物の価値が増加した部分
- ②建物の寿命が伸びた部分



一時の必要経費とならず、  
固定資産（減価償却資産）  
の取得として減価償却を通  
じて必要経費に！

(修繕費の例)	(資本的支出の例)
<ul style="list-style-type: none"><li>① 壁の塗装費用</li><li>② 床のき損部分の取替え</li><li>③ 畳の表替え</li><li>④ はく離した瓦の取替え</li><li>⑤ き損したガラスの取替</li><li>⑥ 障子、ふすまの張り替え</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>① 建物の避難階段の取付け（物理的な付加）</li><li>② 和室（畳部屋）を洋室（フローリング）に改装（用途変更）</li><li>③ モルタルの壁をタイルに張り替え（耐久性増加）</li></ul>

請求書等が「○○工事一式」では中身が分からないので注意！

## 22. 修繕費と資本的支出の判断基準（フローチャート）

