

5. 青色申告を行いたいときは？

次の提出期限までに「**青色申告承認申請書**」を納税地の所轄税務署長に提出！

	区分	提出期限
1	原則	青色申告の承認を受けようとする年の3月15日
2	新規開業した場合 (その年の1/16以後に新規業務開始)	業務を開始した日から2か月以内
3	被相続人が白色申告者の場合 (その年の1/16以後に業務を承継)	業務を承継した日から2か月以内
4	被相続人が青色申告者の場合	
	死亡日がその年1/1～8/31	死亡の日から4か月以内
	死亡日がその年9/1～10/31	その年の12月31日
	死亡日がその年11/1～12/31	翌年2月15日

その後、税務署から連絡がなければ、承認されたものとして差し支えありません。



6. 求められる「記帳の水準」は？

	白色申告 (H26記帳義務化)	青色申告 (10万円控除)	青色申告 (65万円控除)
記入方式	簡易簿記		複式簿記
必要帳簿	法定帳簿 任意帳簿	(簡易帳簿) 現金出納帳 預金出納帳 売掛帳 買掛帳 経費帳 固定資産台帳 など	(主要簿) 仕訳帳 総勘定元帳 (補助簿) 現金出納帳 預金出納帳 売掛帳 買掛帳 経費帳 固定資産台帳など
決算書	収支内訳書	青色決算書 (損益計算書)	青色決算書 (損益計算書) (貸借対照表)

「大きな図ですぐわかる はじめての青色申告」 宮原裕一監修より

7. 不動産所得の「65万円控除」

不動産所得で「65万円控除」を受けるには

→ 「事業的規模」でなければならない！

5 棟10室基準！

貸家は「5 棟」基準！



貸アパート・貸マンションは
「10室」基準！



※駐車場は「5 台 = 1 室」換算！

(5 棟10室50台)

8. 帳簿の記載例（伝票会計・複式簿記）

総勘定元帳（元帳）

現金（資産）
が減少した

転記

【例】

4/1に固定資産税を現金
で80,000円支払った。

出金伝票

4/1 租税公課 80,000
(摘要)固定資産税支払
横浜市役所

取引の二面性

転記

租税公課
(費用)
が増加した

現金

年月日	勘定科目	摘要	借方	貸方	残高
1 1		前年繰越			200,000
4 1	租税公課	固定資産税		80,000	120,000

租税公課

年月日	勘定科目	摘要	借方	貸方	残高
4 1	現金	固定資産税	80,000		80,000

【参考】簡易帳簿とは（その1）

複式簿記による仕訳や転記作業を行わないで、簡易帳簿に売上・仕入・経費などの損益計算書に関する事項だけ記帳する帳簿（複式簿記の帳簿とは少し形式が異なる）

現金（預金）出納帳

（税務署「帳簿の記載のしかた」P9）

【記載例】

○ 月	年 日	摘 要	入 金		出 金		現 金 残 高
			現金売上	その他	現金仕入	その他	
1	1	前年より繰越					81,210
	4	現金収入	40,300				121,510
	10	賃貸収入 領収書控#27、28	200,000				321,510
	〃	通信費 1月分				11,320	310,190
	31	地代家賃 2月分				19,000	291,190

不動産事業の現金の出し入れを取引順に記帳する。

「月別総括集計表」に集計

収入帳

（税務署「帳簿の記載のしかた」P9～10）

【記載例】

不動産の所在地	賃借人の氏名等	1 月 分		2 月 分		保証金・敷金	
		賃貸料・礼金・権利金等	入 金 年月日	賃貸料・礼金・権利金等	入 金 年月日	本年中に返還を要しないこととなった額	年末残高
〇〇市××4-4 101号室	〇〇 〇〇	80,000 円	1・5	80,000 円	2・5	円	円 80,000
同上 102号室	〇〇 〇〇	85,000 円 ④ 85,000	1・6	85,000 円	2・4		85,000

物件ごとに賃貸料・礼金・更新料・敷金を記入（未収家賃や返還不要となった敷金も記載）

経費帳

（税務署「帳簿の記載のしかた」P10）

【記載例】

○ 月	年 日	摘 要	修 繕 費	
			金 額	金 額
1	31	大崎左官店へ 店舗の壁の修理 小切手#25		20,000

○ 月	年 日	摘 要	地 代 家 賃	
			金 額	金 額
1	31	2月分	19,000	

固定資産台帳

（税務署「帳簿の記載のしかた」P11）

【参考】簡易帳簿とは（その2）

月別総括集計表（税務署「帳簿の記載のしかた」P14）

月末には、帳簿に記載されている事項と納品書や請求書、領収書などの原始記録と照合して、記載誤りや記載漏れがないかどうかをよく確かめた上で、各帳簿の各欄ごとに、その月の合計と年初からその月までの累計を計算 → 年末における整理（決算）が容易となる！

○ 月別総括集計表の記載例

平成○年分 月別総括集計表（兼決算準備表）

		月		別	
		1 月		12 月	計
収入金額	賃 貸 料	1,595,250	←		
	礼金・権利金 更新料	629,000	←		
	そ の 他	8,250	←		
	計	2,232,500			
必要	租 税 公 課				
	荷 造 運 賃	3,490			
	水道光熱費	18,680			
	旅費交通費	6,360			
	通 信 費	11,320			
要費	広告宣伝費	40,000			
	修 繕 費	20,000			
	消 耗 品 費	20,327			
	給 料 賃 金				
	専従者給与				
	利子割引料	3,600			
	地 代 家 賃	19,000			
費	貸 倒 金	25,000			

収入帳

- 「賃貸料」欄の月計
- 「礼金・権利金等」欄の月計
- 「保証金・敷金」欄のうち、本年中に返還を要しないこととなった額の月計 など

経 費 帳

- 各口座の「現金」欄の月計と「その他」欄の月計の合計



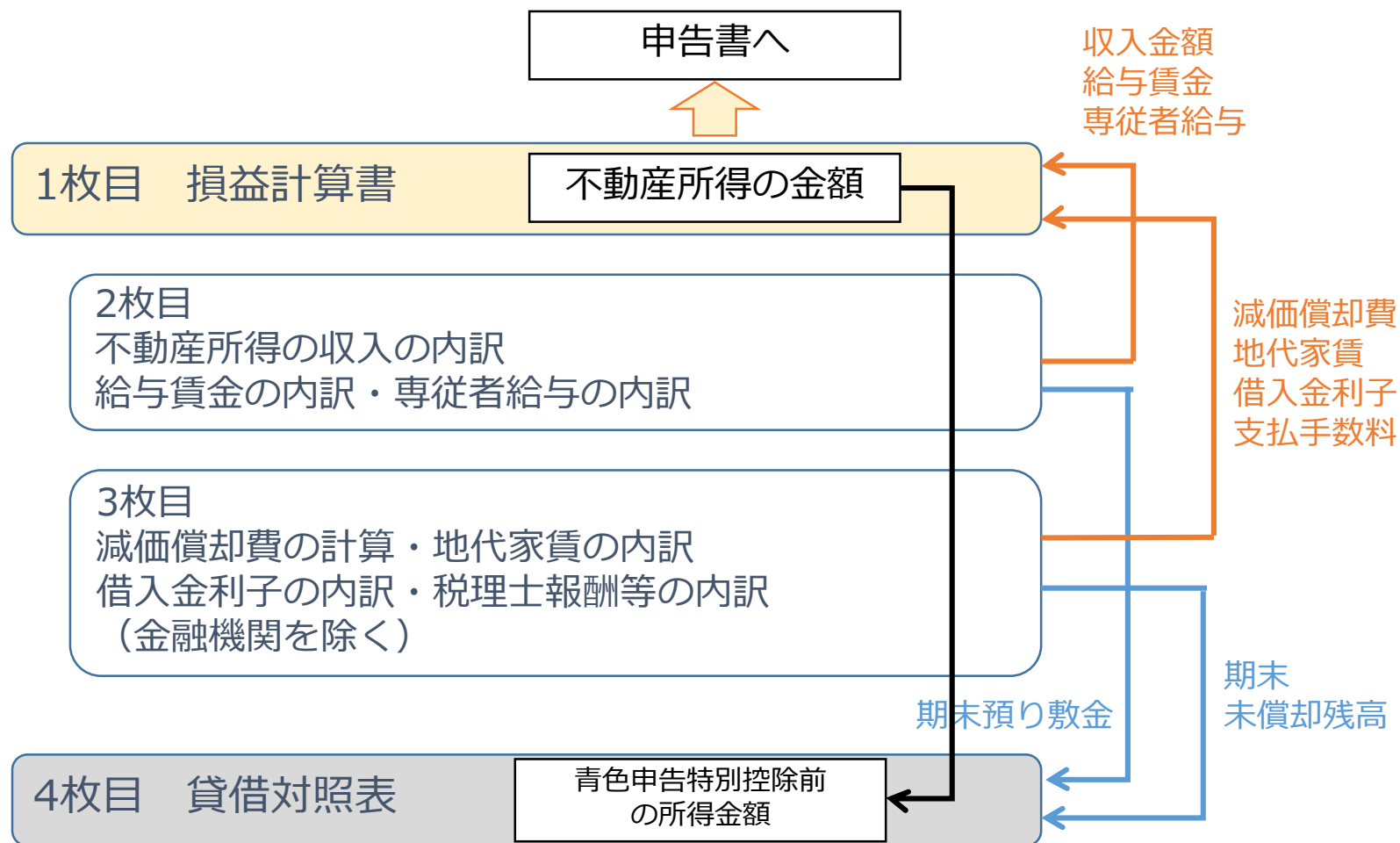
そのまま、決算書に転記できます！

【参考】 白色申告者の帳簿の記載例

白色申告者も収入や必要経費を「整然かつ明瞭」に記帳することが義務付
(税務署「帳簿の記載のしかた」P3-4)

[illegible][illegible]

9. 青色申告決算書（不動産用）の構成



10. 青色申告決算書（不動産用） 1 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 P2

【記載例（決算書 1 ページ）】

決算書にマイナンバー（個人番号）の記入は不要です。 FAU223

平成 29 年分 所得税 青色申告決算書（不動産所得用）

住 所 〇〇市△△町 X-X-X-X フリガナ 名 〇〇市△△町 国税太郎 氏 氏 名 (名称) 依 頼 税 理 士 等 電 話 番 号 X-X-XXXX-XXXX 電 話 番 号

収入金額
(内訳2頁)

平成 30 年 3 月 1 日 損 益 計 算 書 (自 1 月 1 日 至 12 月 31 日)

提出用 (平成二十五年分以降用)	科 目	金 額	科 目	金 額
収入金額	① 賃 貸 料	14340000	必要経費	⑬
	② 礼 金・権 利 金 料	670000		⑭
	③			⑮
	計	14950000		⑯
必要経費	⑤ 租 税 公 課	2436000	その他の経費	⑰
	⑥ 損 害 保 険 料	2250000		⑱
	⑦ 修 繕 費	8890000	計	2397500
	⑧ 減 価 償 却 費	5311150	差引金額(④-⑱)	2552497
経費	⑨ 借 入 金 利 子	2360000	専従者給与	⑳
	⑩ 地 代 家 賃		青色申告特別控除前の所得金額(㉑-㉒)	㉑
	⑪ 給 料 賃 金		青色申告特別控除(㉒-㉓)	㉒
	支払手数料	1034000	所得金額(㉓-㉔)	㉓
			土地等取得のために要した負債の利子の額	㉔

必要経費

減価償却費 (3 頁)

青色申告特別控除
所得金額(不動産)

下の欄には、書かないでください。

⑬ 必要経費

⑱ 計

⑳ 専従者給与

㉑ 青色申告特別控除前の所得金額(㉑-㉒)

㉒ 青色申告特別控除(㉒-㉓)

㉓ 所得金額(㉓-㉔)

㉔ 土地等取得のために要した負債の利子の額

11. 青色申告決算書（不動産用） 2 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 P3

【記載例（決算書2ページ）】

■ 平成 29 年分

フリガナ 国税 太郎
氏 名

FAUZZ8

○不動産所得の収入の内訳（書ききれないときは、適宜の用紙に書いて決算書に添付してください。）

提出用 (平成二十五年分以降用)	賃家 地 等 の 別	用 途 (住宅用、 住宅用以外 等の別)	不動産の所在地	賃借人の住所・氏名	賃貸契約 期 間	貸付面積 ㎡	本 年 中 の 収 入 金 額				保 証 金 金 額 (期末残高)	
							賃 賃 料		礼 儀 金 料	名義書換料 そ の 他		
							月 額	年 額		月 額		年 額
	貸家	住宅用	〇〇市△△町 2-1	〇〇 〇〇	自 宅 賃 借 27 年 7 月 31 日 ～ 27 年 7 月 31 日	70.6	200,000	1,400,000	400,000		200,000	
	アパート	住宅用	〇〇市△△町 5-5	〇〇 〇〇	自 宅 賃 借27 年 7 月 31 日 ～ 27 年 7 月 31 日	31.5	65,000	815,000			70,000	
	"	"	"	"	自 宅 賃 借27 年 7 月 31 日 ～ 27 年 7 月 31 日	"	70,000		70,000			
	"	"	"	〇〇 〇〇	自 宅 賃 借28 年 3 月 30 日 ～ 28 年 4 月 30 日	31.5	70,000	840,000			70,000	
	"	"	"	〇〇 〇〇	自 宅 賃 借28 年 6 月 30 日 ～ 28 年 7 月 30 日	31.5	70,000	840,000			70,000	
	"	"	"	〇〇 〇〇	自 宅 賃 借28 年 8 月 30 日 ～ 28 年 9 月 30 日	31.5	70,000	840,000			70,000	
	"	"	"	〇〇 〇〇	自 宅 賃 借27 年 7 月 31 日 ～ 27 年 7 月 31 日	31.5	65,000	315,000				
	"	"	"	〇〇 〇〇	自 宅 賃 借27 年 11 月 31 日 ～ 27 年 11 月 31 日	31.5	70,000	210,000	140,000		70,000	
	アパート	住宅用以外	〇〇市△△町 5-6	〇〇 〇〇	自 宅 賃 借27 年 12 月 30 日 ～ 27 年 12 月 30 日	59.4	150,000	1,800,000			150,000	
	"	"	"	〇〇 〇〇	自 宅 賃 借27 年 1 月 30 日 ～ 27 年 1 月 30 日	59.4	150,000	1,800,000			150,000	
	店舗兼住居	"	"	〇〇 〇〇	自 宅 賃 借27 年 12 月 30 日 ～ 27 年 12 月 30 日	59.4	150,000	1,800,000			150,000	
	"	"	"	〇〇 〇〇	自 宅 賃 借27 年 1 月 30 日 ～ 27 年 1 月 30 日	59.4	150,000	1,800,000			150,000	
	住宅用	"	"	〇〇 〇〇	自 宅 賃 借27 年 12 月 30 日 ～ 27 年 12 月 30 日	59.4	150,000	1,800,000			150,000	
	貸地	"	〇〇市△△町 3-16	〇〇市△△町 6-25 〇〇 〇〇	自 宅 賃 借16 年 4 月 30 日 ～ 16 年 4 月 30 日	85.0	3,000,000 4,000,000 5,000,000	70,000				
計								14,340,000	610,000		1,300,000	

○給料賃金の内訳

氏 名	年 齢	従 事 月 数	給 料 賃 金	支 給 金 額	支 給 金 額	支 給 金 額	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額
			円	円	円	円	円
計							

○専従者給与の内訳

氏 名	続 柄	年 齢	従 事 月 数	給 料 賃 金	支 給 金 額	支 給 金 額	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額
				円	円	円	円
計							

12. 不動産所得の収入計上時期

収入金額の計上時期は重要です！注意してください！（未収家賃注意！）

区 分		収入の時期
賃貸料①欄	契約・慣習によって賃貸料の支払日の定めがあるもの（例 当月末翌月分支払→当月計上）	定められた支払日 ※翌年1月分家賃を前年12月に受け取る契約→12月の収入金額
	契約・慣習によって賃貸料の支払日の定めのないもの	請求の日
	請求があったときに支払うもの その他のもの	支払いを受けた日
礼金・更新料②欄	貸付資産の引き渡しを要するもの	引渡しのあった日 (契約効力発生日でも可)
	引渡しを要しないもの	契約効力発生日
その他	全額返還するもの	収益に計上しない(負債)
	貸付期間の経過に関係なく返還しない定めとなっている部分	契約した年分
	貸付期間の経過に応じて返還しない金額が増加する定めとなっている部分	返還を要しないこととなった日
	解約などのときに、返還しなかった金額	解約があった年分

※ 継続して前受・未収経理をしている場合には期間対応も認められる。

13. 必要経費（減価償却費・修繕費以外）

【必要経費とならないもの】

- ・ 家事上の経費及び家事関連費
- ・ 所得税・都道府県民税・市町村民税・延滞金・印紙の過怠税・各種加算金
- ・ 罰金・過料・科料
- ・ 生計を一にする親族に支払う地代・家賃・借入金の利息

自宅関連のもの（家事費）・罰金等・所得税・住民税は必要経費になりません！



科目	具体例	チェックポイント
租税公課⑤欄	固定資産税・事業税・消費税・印紙代	☐ 貸付割合に応じた固定資産税を計上しているか ☐ 個人事業税・消費税を計上しているか
損害保険料⑥欄	貸付物件の火災保険料 その他	☐ 貸付割合に応じた損害保険料を計上しているか ☐ 前払い部分の損害保険料を計上していないか ☐ 長期損害保険料の積立部分を除外しているか
借入金利子⑨欄	貸付物件を購入した際の借入金の利子	☐ 貸付割合に応じた借入金利子を計上しているか ☐ 業務開始前は建物取得費に算入 ☐ 土地取得負債利子は適正に処理したか
支払手数料⑫欄	不動産管理会社の管理費・更新手数料他	

※賃貸割合 賃貸部分と家事部分（自宅など自用分）とを床面積割合（賃貸割合）により区分

14. 土地の負債利子の計算（損益通算の例外）

不動産所得・事業所得・山林所得など損失→その他の所得と損益通算可

【例外】不動産所得の損失の中に土地購入のための借入金利息がある場合は損失の金額のうち一定額が損益通算の対象にならない！

①土地等の負債の利子の額が赤字の金額を超える場合	【不動産所得】 収400万-（土・利200万+経300万）=▲100万 【損益通算対象】 赤字100万円<土地等の負債利子200万 → 不動産所得の赤字は損益通算できない
②土地等の負債の利子の額が赤字の金額以下の場合	【不動産所得】 収400万-（土・利20万+経480万）=▲100万 【損益通算対象】 赤字100万円>土地等の負債利子20万 → 差額（100万-20万=80万は損益通算ができる）

15. 未収家賃が回収不能となった場合①

(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

不動産事業で生じた債権の貸倒れの場合

1	法律上の債権の消滅等 (法律上の貸倒れ)	(1) 更生計画・再生計画の認可決定、特別清算に係る協定の認可決定による切捨て	その切り捨てられた金額
		(2) 合理的な基準により、債権者集会の協議決定等で切り捨て	その切り捨てられた金額
		(3) ①債務状態が相当期間継続・②債務の弁済が受けられない→書面で債務免除	書面通知をした債務免除額
2	回収が事実不可能 (経済上の貸倒れ)	債務者の資産状況、支払能力からみて全額が回収できないことが明らかとなった場合	全額 (担保処分後)
3	形式基準 (売掛金等の通常債権)	①債務者と取引停止(最後の弁済等)以後1年を経過した場合、②同一地域の債務者について売掛金等の総額>取立費用の場合	債権額－1円 (備忘価額) (担保処分後)

貸倒損失
(必要経費)

貸倒懸念債権・貸倒れの実事が未確定の場合

1	債務者が債務超過 災害その他	①債務者が債務超過の状態が相当期間継続して、将来の業務好転の見通しがたかない ②債務者が災害、経済事情の急変により多大な損害	一部の取立て 不能見込額
2	申立てがある場合	更生手続開始・再生手続開始・破産手続開始	債権×50%

個別評価の
貸倒引当金繰入
(必要経費)
※翌年戻し入れ
※一般は5.5%