

賃貸住宅の経営について



株式会社 価値総合研究所

日本政策投資銀行グループ

- **賃貸住宅経営の事業フローについて**
 - 賃貸住宅経営の事業フロー (P2)
 - 賃貸経営にかかわる税金について (P3)
 - 賃貸住宅経営モデル事例の収支シミュレーション (P4)

● 賃貸事業計画

- 建物計画
 - 土地の適正診断、法規制、立地、環境、周辺の賃貸市場（既存賃貸住宅の入居動向、家賃相場等）の確認
 - リフォーム工事の計画、修繕費等の見積

- 経営計画
 - 賃貸条件（家賃等）の設定
 - 事業費用の算出
 - 事業収支計画の立案
 - 事業損益計画の立案

- 資金計画
 - 借入・返済計画の作成、借入先の選定
 - 金融機関審査事前確認、申込
 - 賃貸経営に係る税金の確認等
 - 相続・資産運用対策の検討

- 賃貸住宅経営にかかわる税金
 - 所得税、住民税、固定資産税等（詳細は次頁へ）

● 管理委託契約、サブリース(リロケーション含む)契約

● リフォーム工事等の実施(個人事業主となる場合は各種届出等)

● 入居者募集・確保

- 管理・運営（主に管理委託先が代行）
 - 入居者募集、入居審査
 - 入居者管理（契約、集金、入居者の相談対応等）
 - 建物管理

- 収入変動リスクへの対応
 - 空家、滞納時
 - 家賃相場の変動

- 支出変動リスクへの対応
 - 原状回復時の負担
 - 維持管理、修繕費の負担

● 退去(敷金清算、原状回復)

● 主な収入

● (借入金)

● 礼金

● 家賃

● 共益費

● 駐車場料金

● 主な支出

● 建設、修繕費

● 借入金利子(元金返済)

● 租税公課

● 手数料(管理委託、仲介報酬等)

● 原状回復費用

● (経年劣化に伴う)修繕費

● 賃貸住宅経営にかかわる税金の種類

税金の種類	概要
所得税、住民税	不動産を賃貸している場合の収入は、不動産所得として所得税・住民税の課税対象となる。 ◆不動産所得の金額＝不動産の総収入金額－必要経費(右下表参照)
消費税	家賃、共益費、礼金や保証金等:消費税はかからない
事業税	一定額以上の所得がある不動産貸付に事業税がかかる(戸建住宅の場合には10棟以上)

● 賃貸住宅経営にかかわる税務上の留意点・メリット (詳細は辛島委員資料参照)

● 所得税の申告の手続きが必要となる。

※毎年所得税の申告を行う。また不動産賃貸事業開始時には、税務署に「個人事業開業の届出書(賃貸事業の収入と所得が生ずる場合の届出)」の提出が必要となり、その他必要に応じて「青色申告の承認申請書(通常の白色申告よりも優遇策を受けられることができる青色申告を選択する場合に提出)」、「減価償却資産の償却方法の届出書」なども提出する。

● 相続した住宅を賃貸利用することにより、節税対策につながる。

※賃貸住宅の建物評価額について
(以下、賃貸不動産経営管理士協議会「賃貸不動産経営管理士講習テキスト」より抜粋)
 $貸家の評価額 = 建物の固定資産税評価額 \times (1 - 30\%)$

貸家については、30%の評価減が設けられており、もともと建物の相続税の評価額は固定資産税評価額とされ、建築代金の6~7割で評価されている。さらに、貸家の評価減があるため、結果的に貸家の相続税評価額は建築代金の約50%程度になるといわれている。

※貸家建付地の評価額について
(以下、賃貸不動産経営管理士協議会「賃貸不動産経営管理士講習テキスト」より抜粋)
 $貸家建付地の評価額 = 自用地(更地)の評価額 \times (1 - 借地権割合 \times 借家権割合)$

「借地権割合」は地域によって異なっているが、首都圏の住宅地の場合通常60~70%の地域が多数を占める。

「借家権割合」は、全国一律30%となっている。
したがって、例えば借地権割合70%の地域では、更地の評価に比べ「借地権割合(0.7) × 借家権割合(0.3)」の分(21%)だけ評価が下がる。

● 賃貸住宅経営にかかる主な必要経費

(必要経費として収入から控除できる主な支出)

必要経費として認められるもの	認められないもの														
<table border="1"> <tr> <td>租税公課</td> <td>・土地・建物に関する固定資産税・都市計画税 ・事業税 ・消費税(税込経理による場合に限り)</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>(資本的支出に該当するものを除く※)</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td>(掛け捨てのもので、その年分のみ)</td> </tr> <tr> <td>管理費</td> <td>・不動産会社への管理手数料 ・管理組合への管理費 ・入居者募集のために広告宣伝費 ・税理士・弁護士への報酬 ・共用部分の水道光熱費</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>(建物、建物付属設備のうち、当年度に対する減価償却部分)</td> </tr> <tr> <td>借入金利子</td> <td>土地・建物購入の借入金金利(事業開始後に支払った部分)</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>・収入印紙 ・立退料(賃貸住宅を建て替える場合の立退料や取り壊し費用) ・その他雑費(掃除、消耗品代等)</td> </tr> </table>	租税公課	・土地・建物に関する固定資産税・都市計画税 ・事業税 ・消費税(税込経理による場合に限り)	修繕費	(資本的支出に該当するものを除く※)	損害保険料	(掛け捨てのもので、その年分のみ)	管理費	・不動産会社への管理手数料 ・管理組合への管理費 ・入居者募集のために広告宣伝費 ・税理士・弁護士への報酬 ・共用部分の水道光熱費	減価償却費	(建物、建物付属設備のうち、当年度に対する減価償却部分)	借入金利子	土地・建物購入の借入金金利(事業開始後に支払った部分)	その他	・収入印紙 ・立退料(賃貸住宅を建て替える場合の立退料や取り壊し費用) ・その他雑費(掃除、消耗品代等)	<ul style="list-style-type: none"> ・借入金の元本返済部分 ・所得税 ・住民税 ・事業に関連しない支出(自宅に係る経費等)
租税公課	・土地・建物に関する固定資産税・都市計画税 ・事業税 ・消費税(税込経理による場合に限り)														
修繕費	(資本的支出に該当するものを除く※)														
損害保険料	(掛け捨てのもので、その年分のみ)														
管理費	・不動産会社への管理手数料 ・管理組合への管理費 ・入居者募集のために広告宣伝費 ・税理士・弁護士への報酬 ・共用部分の水道光熱費														
減価償却費	(建物、建物付属設備のうち、当年度に対する減価償却部分)														
借入金利子	土地・建物購入の借入金金利(事業開始後に支払った部分)														
その他	・収入印紙 ・立退料(賃貸住宅を建て替える場合の立退料や取り壊し費用) ・その他雑費(掃除、消耗品代等)														

※修繕費については、設備の取り付け費用(物理的な変更)、畳からフローリングへの改造費用(用途の変更)、モルタル壁からタイルへの張り替え費用(耐久性の向上)などは「資本的支出」とされ、建物の取得費用に加えたうえで減価償却の対象となる。

(出典)賃貸不動産経営管理士協議会「賃貸不動産経営管理士講習テキスト」等

● 不動産所得にも所得税がかかるが、リフォーム費用の借入利息を収入から控除することも可能

設定条件	◆リフォーム費用:300万円 ※必要経費となる修繕費として計上した場合を想定し、リフォームを行った年の経費に全額計上。	
	◆借入金:(リフォーム有のみ)300万円 ※金利 年3.2%、10年返済 毎月元利均等返済	
	収入	◆賃料:(リフォーム有)月額10万円、(リフォーム無)月額8.5万円 ◆敷金:2カ月(退去時返還) ◆礼金:2カ月
	経費	◆管理委託費:月額賃料の10% ※管理手数料、管理会社に支払う管理報酬以外に発生する維持管理のための費用を含む。 ◆固定資産税・都市計画税:14.9万円 ※建物(固定資産税=評価額600万円×1.4%、都市計画税=評価額600万円×0.3%)、土地(固定資産税=評価額1,400万円×1.4%×1/6、都市計画税=評価額1,400万円×0.3%×1/3) ※築5年超の戸建。建築費:2000万円(耐用年数22年、木造建築物の償却率0.046)。 ◆その他の経費:10万円 ※各種保険料、媒介報酬、不定期なメンテナンス費用、管理委託先の不動産会社などへの交通費などの諸経費を含む。

◆年間の不動産所得の金額	(初年度)	所有する住宅をリフォームして賃貸した場合		所有する住宅をそのまま賃貸した場合		そのまま所有した場合 (住替え後の前住宅など)
	収入	賃料収入	120万円 (10万円×12カ月)	140万円	102万円 (8.5万円×12カ月)	119万円
	礼金収入	20万円 (10万円×2カ月)		17万円 (8.5万円×2カ月)		
必要経費	管理委託費	12万円 (120万円×10%)	438.1万円	10.2万円 (102万円×10%)	127.1万円	0万円
	借入金利息	9.2万円				
	減価償却費	92万円 (2000万円×0.046)		92万円 (2000万円×0.046)		
	固定資産税等	14.9万円		14.9万円		
	リフォーム費用	300万円				
	その他の経費	10万円		10万円		
	不動産所得金額	140万円－438.1万円＝ △298.1万円		119万円－127.1万円＝ △8.1万円		0万円

◆収支	(初年度)	リフォーム後賃貸	そのまま賃貸	そのまま所有	備考
収入-支出		65.5万円	81.4万円	△14.9万円	収入:賃料(12カ月)、礼金(2カ月分) 支出:管理委託費、リフォーム借入金返済額、固定資産税等、その他経費
収入		140万円	119万円	0万円	
支出		74.5万円	37.6万円	14.9万円	