

タックスプランニング

CFP問題集

Financial Planner

TAC

目 次

はじめに	1
第1章 配当所得等	7
第2章 不動産所得、事業所得	13
Theme 1 不動産所得	14
Theme 2 事業所得	34
第3章 給与所得、退職所得	49
Theme 1 給与所得	50
Theme 2 退職所得	58
第4章 譲渡所得	67
Theme 1 一般的な譲渡所得	68
Theme 2 株式等の譲渡	72
Theme 3 居住用財産の譲渡	83
第5章 一時所得、雑所得	87
Theme 1 一時所得	88
Theme 2 雑所得	94
第6章 課税標準、所得控除	107
Theme 1 課税標準	108
Theme 2 所得控除	120

第7章	税額計算	143
Theme 1	配当控除	144
Theme 2	住宅ローン控除	147
Theme 3	納付税額の計算	152
第8章	住民税等	161
第9章	法人税	175
Theme 1	受取配当金など	176
Theme 2	減価償却	177
Theme 3	役員給与	179
Theme 4	交際費	185
Theme 5	租税公課	187
Theme 6	法人契約の保険	190
Theme 7	貸倒損失	193
Theme 8	欠損金	195
第10章	法人総合問題	197
第11章	消費税	215
第12章	法人成り	227
第13章	財務分析等	239
	解答・解説編	255

はじめに

C F P問題集では、過去の本試験において頻出の論点を中心に、今後も出題の可能性の高い問題の演習をします。

問題演習をする前に、過去の本試験における頻出論点の再確認をしておきましょう。

テーマ 1 所得税関係

1. 配当所得等

配当所得の金額を計算する問題は、毎回のように出題されます。

主に次のような論点が出題されます。

- ① 上場株式等の配当等の取り扱い
- ② 申告不要、申告分離課税を問う

2. 不動産所得

不動産所得の金額を計算する問題は、毎回のように出題されます。

主に次のような論点が出題されます。

- ① 収入金額の計算
 - イ 賃貸料の収入すべき時期（支払日基準）
 - ロ 返還不要が確定した保証金収入など
- ② 建物の取得価額の計算
具体的には、使用開始前の期間にかかる借入金利子、租税公課などがある
- ③ 同一生計親族が事業から受ける対価
- ④ 減価償却方法を選定していない場合の減価償却費の計算
- ⑤ 事業的規模の判定
- ⑥ 不動産所得の損益通算など

損益通算の対象となる不動産所得の金額（土地取得のために要した借入金利子がある）の計算や土地取得に係る借入金利子を計算させる。

3. 事業所得

事業所得関係では、所得の金額の計算や減価償却計算、青色申告の承認申請期限、青色申告特別控除額、消費税の課税事業者の選択などの届出書（申請書）の提出期限など、基本的論点が理解できているかどうかの問題が出題されています。

4. 給与所得

給与所得関係では、主に次のような論点が出題されます。

- ① 給与所得の金額を計算させる
- ② 通勤手当等

5. 退職所得

退職所得の金額を計算する問題は、毎回のように出題されます。

主に、勤続年数を求めさせた上で退職所得の金額を計算させます。

なお、退職金の手取金額や源泉徴収税額を計算させることもあります。

6. 一般的な譲渡所得

譲渡所得の金額を計算する問題は、毎回のように出題されます。

一般的な譲渡所得としては、主に次のような論点が出題されます。

- ① 短期譲渡所得と長期譲渡所得の区分
- ② 取得費の計算
 - イ 居住用建物の取得費の計算（減価の額の計算）
 - ロ 取得費が不明である資産の5%の概算取得費
 - ハ 相続等によって取得した資産の取得費（取得価額の引き継ぎ）
- ③ 相続税額の取得費加算
- ④ 長期譲渡所得の金額にかかる所得税額等の計算
- ⑤ ゴルフ会員権などの生活に通常必要でない資産の譲渡等
- ⑥ 生活に通常必要な動産の譲渡等

7. 株式等の譲渡

株式等の譲渡に関する問題は、毎回のように出題されます。

① 株式等の譲渡の課税方法

- イ 特定口座に保管されている上場株式等の課税関係
- ロ 申告分離課税によった場合の所得税および住民税の計算
- ハ 上場株式等の特例（損益通算、繰越控除）

② 取得費の計算

- イ 取得費が不明である株式
- ロ 同一銘柄を2回以上にわたり取得している株式

8. 居住用財産の譲渡

居住用財産の譲渡に関する問題は、毎回のように出題されます。

主に次のような論点が出題されます。

居住用財産の譲渡による特例の適用

具体的には、居住用財産の3,000万円特別控除および税額軽減の特例によった場合を中心に出題されています。

居住用財産の買換え特例によった場合との比較（有利不利の判定など）や住宅ローン控除との関連も出題されています。

9. その他の譲渡所得の課税の特例

居住用財産以外の譲渡所得の特例は、おおむね基本的な論点が出題されます。

10. 一時所得

生命保険や損害保険の満期保険金、解約返戻金の課税関係（所得分類と所得金額の計算など）が出題されています。

11. 雑所得

雑所得としては、主に年金を受け取った場合の雑所得（個人年金と公的年金等）が出題されます。

この他、外貨預金の為替差損益が出題されています。

12. 課税標準

課税標準に関する問題は主に次のような論点が出題されます。

① 総所得金額の計算問題

- イ 2分の1課税される一時所得や総合課税の長期譲渡所得がある場合
- ロ 損益通算の対象にならない一時所得などの損失がある場合

② 不動産所得が損失で、必要経費には土地取得等のための負債利子がある（負債の利子の計算を含む）

③ 資産の譲渡損（土地建物等、有価証券、骨とう品など）の取り扱い

④ 純損失の金額の計算と純損失の繰越控除

⑤ 一定の居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（住宅ローン控除との関係を含む）の特例

13. 所得控除

所得控除では、医療費控除が毎回のように出題されます。

医療費控除に関する問題は、全般におよんでおり、対象となる医療費と対象とならない医療費、医療費から控除すべき保険金等などが出題されます。

医療費控除以外では、配偶者控除、配偶者特別控除、扶養控除額などの人的控除などがよく出題されます。

14. 税額控除（配当控除、住宅ローン控除）

配当控除及び住宅ローン控除は、毎回のように出題されます。

特に、住宅ローン控除は、店舗併用住宅、対象となるローンの判定、居住用財産の課税の特例や一定の居住用財産の譲渡損失の特例との関係、夫婦連帯債務の問題など、全般におよんで出題されます。

15. その他の論点

上記以外に、次のような出題がされています。

① 個人の確定申告と納税など

② 事業承継（準確定申告書の提出期限、事業承継の場合の青色申告承認申請および減価償却方法の届出など）

テーマ2 法人税関係

1. 減価償却

減価償却は、次のような論点などが出題されます。

- ① 法人税は、任意償却
- ② 少額減価償却資産の判定
- ③ 建物の減価償却限度額の計算
- ④ 中古資産の減価償却限度額の計算
- ⑤ 定率法の改定償却の計算

2. 役員給与

役員給与は、次のような論点などが出題されます。

- ① 会社と役員間の取引（役員に対する貸付金の利息、役員に無償または低額譲渡した資産の譲渡損）
- ② 役員給与の損金不算入額の計算（みなし役員がいる）

3. 交際費

交際費は、毎回出題されます。

交際費に関する問題は、次のような論点などが出題されます。

- ① 損金算入限度額の計算
- ② 交際費と間違えやすい費用（福利厚生費や販売促進費、売上割戻し等、販売奨励金、会議費、広告宣伝費など）との関係

4. 租税公課

租税公課は、租税公課（法人税、地方法人税、住民税、事業税、特別法人事業税、延滞税、印紙税、交通反則金など）のうち損金不算入額の計算を中心とした出題がされます。

5. 法人契約の保険料等

法人契約の保険料等は、次のような論点が出題されます。

- ① 養老保険の保険料および定期保険の保険料の取扱い
- ② 役員の退職による解約（退職金の支給を含む）

6. 欠損金

欠損金は次のような論点が出題されます。

- ① 欠損金の繰越控除額の計算
- ② 所得税の純損失の繰越控除との比較

テーマ3 消費税

消費税は、次のような論点が出題されます。

- ① 納税義務者（免税事業者、新設法人の特例を含む）
- ② 課税取引、非課税取引の区分
- ③ 消費税の申告・納付など

テーマ4 法人成り等

法人成り（個人事業との比較を含む）に関する論点は、毎回のように出題されます。特に、法人成りした場合のメリットおよびデメリットなどが出題されます。

テーマ5 財務分析

損益分岐点の問題やその財務諸表の財務分析をさせる問題が、毎回のように出題されます。

留意点

本問題集では本試験問題にできるだけ忠実になるよう改正点や年度の変更を行っています。そのため具体的な日付（例えば2023年10月1日など）が休日などになる場合がありますが、すべて平日として取り扱って解答して下さい。

《過去問の表示について》

(例) (2022② 問11)

出典：2022年度第2回CFP®資格審査試験 タックスプランニング 問題11

◆第1章 配当所得等◆

問1 配当所得① <第1章 Theme 2>

(2016①問題21改題)

大津さんが本年中に支払いを受けた配当等が以下のとおりである場合、大津さんの本年分の所得税の確定申告における配当所得の金額として、正しいものはどれか。

なお、確定申告不要を選択できるものは、すべて申告不要を選択する。

銘柄等	配当・分配等の金額（税引前）	備 考
株式会社Y A	150,000円	非上場株式。 この配当に係る配当計算期間は、12ヵ月である。
株式会社Y B	80,000円	非上場株式。 この配当に係る配当計算期間は、6ヵ月である。
株式会社Y C	120,000円	上場株式。 この配当に係る配当計算期間は、12ヵ月である。
合 同 運 用 指 定 金 銭 信 託	3,000円	前年中に信託を開始し、信託期間は2年間である。 分配は1年に2回である。 非課税制度の適用は受けないものである。

※ 株式はいずれも内国法人のものであり、持ち株割合はいずれも3%未満であり、大津さんが株主である同族会社はないものとする。

※ 配当等の金額から控除する負債の利子はない。

※ 大津さんは特定口座と少額投資非課税制度の口座（NISA口座）は有しておらず、本年中に株式等の売買は行っていない。

※ 本年中に適用される上場株式等の譲渡損失の繰越控除の金額はない。

1. 230,000円
2. 233,000円
3. 270,000円
4. 273,000円

問2 配当所得② <第1章 Theme 2>

(2019②問題24改題)

布施さんの本年中に支払いを受けた配当等が以下のとおりである場合、布施さんの本年分の所得税の確定申告における配当所得の金額として、正しいものはどれか。なお、所得税の確定申告不要を選択できるものについては、すべて申告不要を選択するものとする。

銘柄等	配当等の金額 (税引前)	左記の 計算期間	備 考
株式会社Y A	250,000円	12ヵ月	・非上場株式 ・布施さんが役員である会社の株式である。
株式会社Y B	48,000円	6ヵ月	・非上場株式 ・年2回、本年2月と本年8月に支払いを受けた。
	70,000円	6ヵ月	
株式会社Y C	60,000円	6ヵ月	・上場株式 ・年2回、本年3月と本年9月に支払いを受けた。
	45,000円	6ヵ月	
公募公社債 投資信託	105,000円	12ヵ月	・長期公社債投資信託 ・前年中に信託を開始し、信託期間は無期限である。収益分配金の計算期間は1年で、本年に初めて分配を受けた。

- ・株式はいずれも内国法人のものであり、持ち株割合はいずれも3%未満であり、布施さんが株主である同族会社はないものとする。
- ・配当等の金額から控除する負債の利子はない。
- ・布施さんは特定口座と少額投資非課税制度の口座（NISA口座）は有しておらず、本年中に株式等の売買は行っていない。
- ・本年中において適用される上場株式等の譲渡損失の繰越控除の金額はない。

1. 320,000円
2. 368,000円
3. 380,000円
4. 425,000円

◆第1章 配当所得等◆

問3 配当所得③ <第1章 Theme 2>

(2018②問題19改題)

佐野さんの本年中に支払いを受けた配当等が以下のとおりである場合、佐野さんの本年分の所得税の確定申告における配当所得の金額として、正しいものはどれか。なお、所得税の確定申告不要を選択できるものについては、すべて申告不要を選択するものとする。

銘柄等	配当等の金額 (税引前)	左記の 計算期間	備 考
株式会社K Z	120,000円	12ヵ月	・上場株式
株式会社K Y	100,000円	12ヵ月	・非上場株式
株式会社K X	45,000円	6ヵ月	・非上場株式 ・年2回、本年6月と本年12月に受け取っている。
	70,000円	6ヵ月	
公募国内株式 投資信託	132,000円	12ヵ月	・公募株式投資信託の受益権である。 ・前年中に信託を開始し、信託期間は無期限である。 ・収益分配金はすべて普通分配金である。

- ・株式はいずれも内国法人のものであり、持ち株割合はいずれも3%未満であり、佐野さんが株主である同族会社はないものとする。
- ・配当等の金額から控除する負債の利子はない。
- ・佐野さんは特定口座と少額投資非課税制度の口座（NISA口座）は有しておらず、本年中に株式等の売買は行っていない。
- ・本年中に適用される上場株式等の譲渡損失の繰越控除の金額はない。

1. 70,000円
2. 170,000円
3. 202,000円
4. 302,000円

問4 配当所得④ <第1章 Theme 2>

(2020②問題11改題)

北村さんの本年中に支払いを受ける配当等が以下のとおりである場合、北村さんの本年分の所得税の確定申告における配当所得の金額として、正しいものはどれか。なお、確定申告不要を選択できるものについてはすべて申告不要を選択するものとする。

銘柄等	配当等の金額 (税引前)	左記の 計算期間	備 考
株式会社K A	60,000円	6ヵ月	・上場株式 ・年2回、受け取っている。
	40,000円	6ヵ月	
株式会社K B	110,000円	12ヵ月	・非上場株式 ・年1回、受け取っている。
株式会社K C	52,000円	6ヵ月	・非上場株式 ・年2回、受け取っている。
	37,000円	6ヵ月	
国内株式 投資信託	108,000円	12ヵ月	・国内の上場株式を投資対象とする公募 株式投資信託 ・前年中に信託を開始し、信託期間は無 期限である。収益分配金の計算期間は 1年であり、すべて普通分配金であ る。

- ・株式はいずれも内国法人のものであり、持ち株割合はいずれも3%未満であり、北村さんが株主である同族会社はないものとする。
- ・配当等の金額から控除する負債の利子はない。
- ・北村さんは特定口座と少額投資非課税制度の口座（NISA口座）は有しておらず、本年中に株式等の売買は行っていない。
- ・本年中に適用される上場株式等の譲渡損失の繰越控除の金額はない。

1. 110,000円
2. 162,000円
3. 222,000円
4. 270,000円

◆第1章 配当所得等◆

問5 配当所得⑤ <第1章 Theme 2>

(2021②問題18改題)

浅見さんの本年中に支払いを受ける配当等が以下のとおりである場合、浅見さんの本年分の所得税の確定申告における配当所得の金額として、正しいものはどれか。なお、確定申告不要を選択できるものについてはすべて申告不要を選択するものとする。

銘柄等	配当等の金額 (税引前)	左記の 計算期間	備 考
株式会社T A	55,000円	6ヵ月	・上場株式 ・年2回受け取っている。
	37,000円	6ヵ月	
株式会社T B	110,000円	12ヵ月	・非上場株式
株式会社T C	48,000円	6ヵ月	・非上場株式 ・年2回受け取っている。
	51,000円	6ヵ月	
国内公募公社債 投資信託	2,000円	12ヵ月	・長期公募公社債投資信託 ・前年中に信託を開始し、信託期間は 無期限である。 ・収益分配金の計算期間は1年である。 ・本年に初めて分配を受けた。

- ・株式はいずれも内国法人のものであり、持ち株割合はいずれも3%未満であり、浅見さんが株主である同族会社はないものとする。
- ・配当等の金額から控除する負債の利子はない。
- ・浅見さんは特定口座と少額投資非課税制度の口座（NISA口座）は有しておらず、本年中に株式等の売買は行っていない。
- ・本年中に適用される上場株式等の譲渡損失の繰越控除の金額はない。

1. 110,000円
2. 161,000円
3. 163,000円
4. 216,000円

Theme 1 不動産所得

問6 不動産所得① <第1章 Theme 3>

(2019②問題4、7、8改題)

給与所得者である米田さんは、資産運用の一環として、投資用の中古アパートの取得を検討している。取得する不動産に関する条件等が資料のとおりである場合、この不動産の運用等に関する以下の設問1～3について、それぞれの答えを1～4の中から1つ選びなさい。なお、米田さんは今回初めて投資用不動産を取得し、直ちに事業の用に供するものとします。

<取得する不動産に関する資料>

○構造等：軽量鉄骨造2階建	
○部屋数：1DK6室、2DK2室の8室	
○取得価額：建物	2,800万円
建物附属設備	200万円
土地	3,000万円

(設問1)

この不動産の取得による米田さんの所得税における不動産所得に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、米田さんには給与所得および不動産所得以外の所得はないものとする。

1. この不動産の賃貸業務を開始した時期にかかわらず、その年の年末までに「所得税の青色申告承認申請書」を税務署に提出すれば、取得した年から青色申告により確定申告を行うことができる。
2. 賃貸用不動産の取得に要した借入金の利子のうち、土地の取得に係る部分の金額についてはすべて必要経費に算入することができない。
3. 貸付けの用に供している建物に係る地震保険料は、地震保険料控除の適用対象となるため、必要経費に算入することができない。
4. 取得した不動産に空室があるときは、いつでも入居できるように維持管理がなされ、かつ、継続的に入居募集を行っている場合、その空室に対応する減価償却費を必要経費に算入することができる。

(設問2)

米田さんの取得した賃貸用不動産のうち、202号室の2023年における入金状況が以下のとおりであった場合、202号室に係る米田さんの2023年の所得税の計算上、不動産所得の総収入金額に算入すべき金額として、正しいものはどれか。なお、家賃等の収入の時期については、所得税法の原則的な方法により計上するものとする。

受取月	入金額	備考
1～3月	0円	空室のため入金がなかった。
4月	家賃16万円 礼金7万円 敷金14万円	家賃は2023年4月分と5月分の2ヵ月分とする。 礼金は全額返金しない。 敷金は退去時に全額返還する。
5～12月	家賃64万円	家賃は2023年6月～2024年1月までの8ヵ月分とする。

・家賃は契約により、前月末までに翌月分を支払うことになっている。

1. 72万円
2. 79万円
3. 87万円
4. 101万円

(設問3)

不動産の貸付けが事業的規模である場合と事業的規模でない場合の取扱いに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、いずれも不動産所得以外の所得はないものとする。

1. 不動産の貸付けが事業的規模でなければ、青色事業専従者給与の額を必要経費とすることはできない。
2. 不動産の貸付けが事業的規模でなければ、減価償却資産の償却方法について、法定償却方法以外の償却方法を選定することはできない。
3. 不動産の貸付けが事業的規模でなければ、不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額を他の所得と損益通算することはできない。
4. 不動産の貸付けが事業的規模でなければ、建物の取壊しによる資産損失の金額を必要経費に算入することは一切できない。

◆第2章 不動産所得、事業所得◆

問7 不動産所得② <第1章 Theme 3>

(設問1) (2018②問題2改題)

馬場さんは、生花店を取り壊した跡地に賃貸用ビルを建設して本年9月より事業の用に供している。このビルの建設に係る費用等が以下のとおりであった場合、本年分の所得税の計算上、不動産所得に係る建物の取得価額として、正しいものはどれか。なお、以下の項目のうち、必要経費に算入することができるものは必要経費として計算を行うものとする。

<ビルの建設に係る費用等>

・ビルの設計料	230万円
・ビルの建設費用	22,000万円
・不動産取得税	550万円
・保存登記費用	350万円

1. 23,130万円
2. 22,780万円
3. 22,550万円
4. 22,230万円

(設問2) (2021②問題16改題)

妹尾さんが新しいアパートを建築するためにかかった費用は以下のとおりである。アパートの取得価額の金額として、正しいものはどれか。なお、不動産所得の計算上、必要経費に算入することができるものは、必要経費として計算するものとする。

＜建物の建築に要した費用等＞

- ・ 建物の設計費用 120万円
- ・ 建物の建設費用 1,500万円
- ・ 建物の登記のための登録免許税と不動産取得税 70万円
- ・ 建築に際し、当初からその支出が予定されていた騒音被害の挨拶のための代金 80万円

1. 1,620万円
2. 1,650万円
3. 1,700万円
4. 1,770万円

◆第2章 不動産所得、事業所得◆

問8 不動産所得③ <第1章 Theme 3>

(2020②問題6、7改題)

室井さんは、15年前からビルを2棟所有しており、その全室を賃貸の用に供しています。不動産所得等に関する以下の設問1、2について、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

(設問1)

室井さんが行うビル賃貸業は、事業的規模の形式的要件を満たしており、以前から所得税の申告を青色申告により行っている。不動産の貸付けが事業的規模である場合と事業的規模でない場合の所得税における取扱いの差異に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、室井さんは不動産所得のほかにも所得はないものとする。

1. 不動産所得で適用できる青色申告特別控除の金額は、事業的規模にかかわらず、最高で10万円である。
2. 不動産所得が損失となっても建物が事業用であれば、建物を取り壊して生じる資産損失の金額は、事業的規模にかかわらず、その全額を必要経費に算入することができる。
3. 銀行借入れをして取得した賃貸用ビルの土地に係る不動産所得が損失となる場合、損失のうち借入金利子の額に相当する金額は、事業的規模であるときに限り、生じなかったものとされる。
4. 青色申告の事業専従者に支払う給与の金額は、事業的規模であるときに限り、一定の要件を満たせば、必要経費に算入することができる。

(設問2)

室井さんが新たに賃貸用ビルを取得する際に支出した費用等が以下のとおりである場合、所得税の計算上、このビルの取得価額として、正しいものはどれか。なお、必要経費に算入できるものは、必要経費として計算すること。

○建物の建設のために必要な設計料	1,800万円
○建設費用	55,000万円
○保存登記に係る登録免許税	130万円
○保存登記等に係る司法書士等への報酬	26万円
○不動産取得税	1,400万円

1. 58,330万円
2. 56,826万円
3. 56,800万円
4. 55,000万円

◆第2章 不動産所得、事業所得◆

問9 不動産所得④ <第1章 Theme 3>

(2015②問3改題)

柴田さんは、父から相続した郊外の土地(50坪)を所有しています。

この土地の上には古家が建っており、固定資産税として年間8万円支出しています。

このままでは、固定資産税の支出だけで、それに見合う収入がないため、柴田さんはこの土地の有効活用を検討しています。

不動産の有効活用等に関する以下の設問1、2について、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

(設問1)

柴田さんが仮にこの土地を駐車場として本年より活用を開始し、稼働2年目となる翌年に見込まれる所得等が以下のとおりである場合、柴田さんの翌年分の不動産所得の金額として、正しいものはどれか。

<翌年の不動産所得に関する資料>

- ① 駐車場年間収入 126万円
- ② 駐車場として使用した場合の固定資産税 48万円
- ③ 借入金年間元本返済金額 16万円
 - ※ アスファルト舗装のための金融機関からの借入金である。
- ④ 借入金に係る利子支払額 2万円(全額必要経費に算入される)
 - ※ 青色申告によるものとし、青色申告特別控除額は10万円とする。
 - ※ 減価償却資産の償却方法の届出はしていない。

<減価償却に関する資料>

資産名	取得年月	法定耐用年数	取得価額
アスファルト舗装	前年4月	10年	60万円

<償却率>

償却方法	耐用年数	償却率
定額法	10年	0.100
定率法	10年	0.200

1. 440,000円
2. 540,000円
3. 600,000円
4. 700,000円

(設問2)

(設問1)の条件で駐車場経営を行った場合における柴田さんの翌年のキャッシュフローの金額(税引後の金額で、かつ、借入金返済後の手取り金額)を、古家が建ったままの未稼働であった状態と比べた場合、柴田さんのキャッシュフローが改善される金額として、正しいものはどれか。

- ・古家が建ったままの状態であったとき、固定資産税として年間8万円の支出があった。
- ・駐車場経営に係る所得税・住民税等の合計額は21万円とする。

1. 63万円
2. 47万円
3. 41万円
4. 31万円

◆第2章 不動産所得、事業所得◆

問10 不動産所得⑤ <第1章 Theme 3>

(2022①問26改題)

個人事業を営む増田さんは、サテライトオフィスの需要を見込み、銀行借入れにより賃貸用マンションを購入した。増田さんの2023年分の所得等および不動産購入の内容が以下のとおりであった場合、増田さんの2023年分の所得税の計算上、総所得金額として、正しいものはどれか。なお、解答に当たっては、その年分の所得の金額が最も少なくなる方法により計算するものとする。

○事業所得の金額：560万円

○不動産所得に係る事項

・賃貸収入：235万円

・必要経費：295万円

(内訳) 支払利息：80万円(マンション取得に要した借入金利子)

その他経費：215万円(必要経費として適正額)

○不動産購入時の内容

取得価額		購入資金	
土地	2,400万円	自己資金	1,400万円
建物	4,000万円	銀行借入金	5,000万円
合計	6,400万円	合計	6,400万円

・土地と建物は、一の契約により、同一の者から取得した。

・銀行借入金の金額は、土地と建物ごとに区分されていない。

1. 5,000千円
2. 5,160千円
3. 5,300千円
4. 5,384千円

問11 不動産所得⑥ <第1章 Theme 3>

(2017①問題4～7改題)

会社員の北村さんは、亡くなった父が生前に自宅として使用していた建物とその敷地を相続により取得しました。

この建物は相続後しばらく空き家になっていましたが、北村さんは賃貸等の有効活用を検討することにしました。

北村さんの不動産の有効活用等に係る所得税に関する以下の設問1～4について、それぞれの答えを1～4の中から1つ選んでください。

(設問1)

北村さんが、この建物を2024年1月1日より賃貸したときの収支の予想に関する資料等が以下のとおりである場合、北村さんの2024年分の不動産所得の金額として、正しいものはどれか。

<収支に関する資料>

・貸家の年間賃貸収入（総収入金額）	176万円
・固定資産税	22万円
・その他必要経費	7万円

<減価償却に関する資料>

・建物の取得価額（父の取得価額）	2,000万円
・建物の取得日（父の取得日）	2012年1月10日
・父の相続開始年月日	2022年4月7日
・耐用年数	22年

償却方法	償却率
定額法	0.046
定率法	0.091

<備考>

- ・青色申告によるものとし、青色申告特別控除額は10万円とする。
- ・賃貸物件は、上記の貸家1棟のみである。
- ・償却方法の届出は行っていない。
- ・2023年末の未償却残額は1,330万円とする。

◆第2章 不動産所得、事業所得◆

1. 159,700円
2. 450,000円
3. 550,000円
4. 758,200円

(設問2)

北村さんが父から相続した建物を賃貸せずに取り壊し、その敷地を2024年1月1日より駐車場として賃貸したときの収支の予想に関する資料等が以下のとおりである場合、北村さんの2024年分の不動産所得の金額として、正しいものはどれか。

＜収支に関する資料＞

・駐車場の年間賃貸収入（総収入金額）	270万円
・駐車場設備のための借入金返済額等	
元本返済額	20万円
利子支払額	2万円
・固定資産税	72万円
・建物の取壊し費用	70万円
・建物の取壊し時の時価	400万円

＜減価償却に関する資料＞

・アスファルト敷設費用	80万円
・取得日	2023年12月20日
※ 事業供用日は2024年1月1日である。	
・耐用年数	10年

償却方法	償却率
定額法	0.100
定率法	0.200

＜備考＞

- ・青色申告によるものとし、青色申告特別控除額は10万円とする。
- ・この駐車場の駐車台数は、10台である。
- ・償却方法の届出は行っていない。

1. ▲292万円
2. 108万円
3. 170万円
4. 178万円

◆第2章 不動産所得、事業所得◆

(設問3)

(設問1) および(設問2)における貸家経営と駐車場経営の賃貸開始2年目となる2025年の税引前キャッシュフローの比較に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

なお、収入および経常的な支出については2024年と同じとする。

1. 駐車場経営の方が21万円キャッシュフローが良い。
2. 駐車場経営の方が29万円キャッシュフローが良い。
3. 駐車場経営の方が49万円キャッシュフローが良い。
4. 貸家経営の方が41万円キャッシュフローが良い。

(設問4)

所得税における不動産等の貸付けに係る事業的規模による取扱いの差異等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

なお、いずれも不動産所得以外の所得はないものとする。

1. 青色申告者の行う不動産等の貸付けが事業的規模の場合は、期限内申告等の要件を満たすことにより、最高65万円の青色申告特別控除の適用を受けることができる。
2. 不動産等の貸付けが事業的規模でなければ、事業専従者控除や青色事業専従者給与の特例を受けることができない。
3. アパートやマンションなどの賃貸を行う場合は、独立して賃貸できる部屋数がおおむね10室以上あれば、特に反証がない限り、事業的規模として取り扱われる。
4. いわゆる戸建て住宅の賃貸を行う場合は、独立して賃貸できる家屋がおおむね3棟以上あれば、特に反証がない限り、事業的規模として取り扱われる。

問12 不動産所得⑦ <第1章 Theme 3>

(2019①問題6改題)

会社員の岡さんは、父が生前居住の用に供していた自宅（土地・家屋）を相続（単純承認）により取得した。取得後未使用であったこの家屋を取り壊した後、駐車場経営を行った場合において、家屋の取壊し費用として210万円を支出し、取壊し前の家屋の取得費を300万円としたとき、その取壊し費用および取得費についての所得税の取扱いに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

1. いずれも家事上の経費となり、必要経費に算入することはできない。
2. いずれも取壊しのあった年中の必要経費に算入する。
3. いずれも土地の取得費に算入する。
4. 取壊し費用は土地の取得費に算入し、家屋の取得費は家事上の経費となり、必要経費に算入することはできない。

◆第2章 不動産所得、事業所得◆

問13 不動産所得⑧ <第1章 Theme 3>

(2018②問題5～6改題)

(設問1)

馬場さんのビル賃貸業は2024年中には順調に推移し、その損益等は以下のとおりになると予想される。この場合における馬場さんの2024年分の青色申告特別控除後の不動産所得の金額として、正しいものはどれか。なお、経過勘定項目は生じていないものとする。

○2024年中の収入

項目	金額
賃料収入	1,650万円

○2024年中の費用等

項 目		金 額
租税公課		220万円
賃貸用ビルの火災保険料		30万円
銀行からの借入金の返済額	元本	500万円
	利息	210万円
減価償却費（賃貸用ビルと下記ゴミ置き場に係るもの）		410万円
賃貸管理会社に支払った管理手数料		140万円
青色申告特別控除額		65万円

- ・65万円の青色申告特別控除額の適用要件はすべて満たしている。
- ・上記のほかに不動産所得の必要経費となるものはない。

○2024年中に建築した設備に関する支出

項 目	金 額
ビルの1階にゴミ置き場を設置	80万円

- ・ゴミ置き場は建物附属設備に該当する。
- ・このゴミ置き場の減価償却費は8万円である。

1. 75万円
2. 495万円
3. 567万円
4. 575万円

(設問2)

馬場さんの2024年におけるビル賃貸業の予想収支等が(設問1)のとおりである場合、2024年分のビル賃貸業に係る税引後のキャッシュフローの金額として、正しいものはどれか。なお、不動産所得に対応する所得税および住民税の金額は、120万円として計算し、2024年の支出に含めて計算するものとする。

1. 285万円
2. 350万円
3. 430万円
4. 455万円

◆第2章 不動産所得、事業所得◆

問14 不動産所得⑨ <第1章 Theme 3>

(2020②問題8改題)

室井さんの2024年におけるビル賃貸業の予想損益等が以下のとおりである場合、2024年のビル賃貸業に係る税引後のキャッシュフローの金額として、正しいものはどれか。なお、所得税および住民税の金額は、所得控除を考慮せずに青色申告特別控除後の不動産所得の金額の20%として計算し、住民税の均等割および調整控除については考慮しないものとする。また、実際の納税の時期にかかわらず、2024年の支出に含めて計算すること。

○予想される損益計算書

項目		金額
収入金額	賃貸料	2,600万円
必要経費	租税公課	200万円
	減価償却費	1,450万円
	支払利息	330万円
	その他必要経費	75万円
	合計	2,055万円
青色申告特別控除額		65万円

(注) 上記の表の収入金額および必要経費については、未収、未払い、前受け、および前払いのものはない。

○借入金元金返済額 970万円

※ 2024年中にビル周囲に塀(100万円)を設置し、構築物として固定資産に計上する。

(上記の表の減価償却費には、この構築物の減価償却費を含めるものとする)

※ 65万円の青色申告特別控除額の適用要件を満たしている。

1. 929万円
2. 925万円
3. 829万円
4. 384万円

問15 不動産所得⑩ <第1章 Theme 3>

(2021②問題11、12、13改題)

(設問1)

井川さんは資産運用の一環として、投資用の中古木造アパートを購入した。購入した不動産に関する条件等が以下のとおりである場合、所得税における不動産所得に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。なお、井川さんはこれまでに給与所得以外の所得はないものとする。

- ・構造等 木造モルタル2階建
- ・部屋数 1DK6室 2DK3室 合計9室
- ・購入時期 2023年8月
- ・取得価額 建物 3,000万円
- ・土地 5,000万円
- ・購入資金 自己資金(貯蓄) 5割 銀行ローン 5割
- ・不動産賃貸の開始時期 2023年10月
- ・不動産購入前の井川さんの所得状況 給与所得者

1. 井川さんが不動産賃貸を開始した年より青色申告を行うためには、その年の確定申告書の申告期限までに「所得税の青色申告承認申請書」を提出すればよい。
2. 購入した不動産に空室があるときは、いつでも入居できるように維持管理がなされ、かつ継続的に入居募集を行っている場合であっても、その空室に対応する減価償却費を必要経費に算入することはできない。
3. 井川さんが購入した建物について定率法により減価償却費を計算するには、その年の確定申告書の提出期限までに、所定の届出書を提出しなければならない。
4. 中古建物付き土地を購入し、おおむね1年以内にその中古建物の取壊しに着手するなど、当初から取り壊して土地を利用することが明らかな場合には、建物の取得に要した費用と取壊し費用の合計額を土地の取得費に算入しなければならない。

◆第2章 不動産所得、事業所得◆

(設問2)

井川さんが(設問1)のとおりアパートを購入し、2024年の不動産賃貸業の予想損益等が以下のとおりである場合、井川さんの2024年分の不動産賃貸業に係る税引後のキャッシュフローの金額として、正しいものはどれか。なお、所得税および住民税の金額は、実際の納税時期にかかわらず、2024年の支出に含めて計算すること。

○予想される損益計算書

項目		金額
総収入金額		1,100万円
必要経費	租税公課	180万円
	減価償却費	220万円
	支払利息	60万円
	その他の必要経費	160万円
	合計	620万円
青色申告特別控除額		10万円

(注) 上記の表の総収入金額および必要経費については、未収、未払い、前受け、および前払いのものはない。

○借入金元金返済額 240万円

○所得税および住民税の金額 50万円

※ 2024年中に建物に塀(井川さんが80万円を現金で支出)を設置し、構築物として固定資産に計上する(上記の表の減価償却費には、この構築物の減価償却費を含めるものとする。)

1. 110万円
2. 320万円
3. 330万円
4. 410万円

(設問3)

伊丹さんは個人で不動産賃貸業を営んでいる。2023年の伊丹さんの不動産賃貸に係る入金額が以下のとおりである場合、伊丹さんの2023年分の所得税の計算上、不動産所得の総収入金額に算入すべき金額として、正しいものはどれか。なお、家賃等の収入すべき時期は、所得税法の原則的な方法によるものとし、「賃貸料の収入の期間対応による経理」の方法は使わない。

物件	入金額の内訳		備 考
	項目	入金額	
居住用 マンションA	家賃	350万円	<ul style="list-style-type: none"> ・本年11月より賃貸を開始した。 ・Aマンションは12室あり、家賃は全室月額10万円である。 ・賃借人は家賃を契約により、毎月月末までに翌月分を支払うことになっている。 ・101号室は、本年12月末日までに翌年1月分の家賃の入金がなかった。
	敷金	240万円	<ul style="list-style-type: none"> ・敷金は契約とともに、30%を償却し、残額は契約終了後に返還することになっている。 ・中途解約の場合も上記と同様の取扱いをする旨が契約で定められている。
資材置場 Bの敷地	地代	168万円	<ul style="list-style-type: none"> ・TJ社へ賃貸しており、本年7月1日に受け取った。 前年から契約により、毎年7月1日に地代を1年分受け取ることになっている。 ・左記の地代の賃貸借契約期間は2023年7月1日から2024年6月30日である。
	更新料	150万円	<ul style="list-style-type: none"> ・本年の更新時に、契約により賃貸借期間を10年に延長したことにより受け取った。 ・左記の更新料の契約効力発生日は2023年7月1日である。
合計	908万円		—

- ・伊丹さんは不動産賃貸業を事業的規模で行っている。
- ・伊丹さんは消費税の課税事業者には該当しない。

1. 531万円
2. 615万円
3. 740万円
4. 750万円

第1章 配当所得等

問1

1

(1) 株式会社Y A 150,000円 > 100,000円 (=100,000円×12ヵ月÷12)

→ 確定申告が必要

(2) 株式会社Y B 80,000円 > 50,000円 (=100,000円×6ヵ月÷12)

→ 確定申告が必要

(3) 株式会社Y C (上場株式等の配当等)

→ 金額要件はないため確定申告不要を選択できる

(4) 合同運用指定金銭信託の収益の分配金

→ 利子所得である

(5) 確定申告における配当所得の金額

150,000円 (株式会社Y A) + 80,000円 (株式会社Y B) = 230,000円

<配当所得の課税関係>

区 分		所得税		住民税
		確定申告不要の要件	源泉徴収 税率	特別徴収 税率
上場株式等の 配当等の	下記以外	支払いを受けるべき配当等の金額の多寡に関係なく、確定申告不要を選択できる。	15%	5%
	持ち株割合が3%以上の大口株主	1銘柄1回に支払いを受けるべき配当等の金額 $\leq 10\text{万円} \times \frac{\text{配当計算期間の月数}}{12\text{月}}$	20%	総合課税
非上場株式等の配当等		上記に該当する場合に限り、確定申告不要を選択できる。		

問 2

1

(1) 株式会社Y A

非上場株式で1回（計算期間12ヵ月）の支払いが10万円超であるため、申告不要とすることができず、総合課税となる。

(2) 株式会社Y B

① 本年2月配当

非上場株式で1回（計算期間6ヵ月）の支払いが5万円以下であるため、少額配当として申告不要とすることができる。

② 本年8月配当

非上場株式で1回（計算期間6ヵ月）の支払いが5万円超であるため、申告不要とすることができず、総合課税となる。

(3) 株式会社Y C

上場株式であるため、配当金額の多寡にかかわらず、申告不要とすることができる。

(4) 公募公社債投資信託

公社債投資信託の収益分配金は、利子所得となる。

(5) 配当所得の金額

250,000円 + 70,000円 = 320,000円

問3

1

＜配当所得の課税関係＞

区 分		所得税		住民税
		確定申告不要の要件	源泉徴収 税率	特別徴収 税率
上場株式等 の 配当等	下記以外	支払いを受けるべき配当等の金額の多寡に関係なく、確定申告不要を選択できる。	15%	5%
	持ち株割合が3%以上の大口株主	1銘柄1回に支払いを受けるべき配当等の金額 $\leq 10\text{万円} \times \frac{\text{配当計算期間の月数}}{12\text{月}}$	20%	総合課税
非上場株式等の配当等		上記に該当する場合に限り、確定申告不要を選択できる。		

＜国内株式投資信託＞

- ・国内株式投資信託の収益分配金は配当所得であり、課税方法は、＜配当所得の課税関係＞の表の「上場株式等の配当等」に該当する。
- ・投資信託の分配金は、「普通分配金」と「元本払戻金（特別分配金）」に分けられる。「普通分配金」は配当所得として課税の対象となり、「元本払戻金（特別分配金）」は元本の払戻しに相当するため課税の対象とはならない。

＜確定申告の要否の判定＞

銘柄等	所得税の確定申告の要否の判定のしかた	所得税の確定申告の要否の判定
株式会社K Z	上場株式等の配当等	確定申告不要を選択できる
株式会社K Y	内国法人の非上場株式の配当等 $100,000\text{円} \geq 100,000\text{円} \times 12\text{月}/12\text{月}$	確定申告不要を選択できる
株式会社K X	内国法人の非上場株式の配当等 $45,000\text{円} \leq 50,000\text{円} (= 100,000\text{円} \times 6\text{月}/12\text{月})$	確定申告不要を選択できる
	内国法人の非上場株式の配当等 $70,000\text{円} > 50,000\text{円} (= 100,000\text{円} \times 6\text{月}/12\text{月})$	確定申告が必要
公募国内株式投資信託	上場株式等の配当等	確定申告不要を選択できる

＜確定申告における配当所得の金額＞

70,000円（株式会社K X）

問 4

2

(1) 株式会社K A

① 配当60,000円

上場株式会社であるため、配当金額の多寡にかかわらず、申告不要とすることができる。

② 配当40,000円

上場株式会社であるため、配当金額の多寡にかかわらず、申告不要とすることができる。

(2) 株式会社K B 配当110,000円

非上場株式で1回（計算期間12ヵ月）の支払いが10万円超であるため、申告不要とすることができず、総合課税となる。

(3) 株式会社K C

① 配当 52,000円

非上場株式で1回（計算期間6ヵ月）の支払いが5万円超であるため、申告不要とすることができず、総合課税となる。

② 配当 37,000円

非上場株式で1回（計算期間6ヵ月）の支払いが5万円以下であるため、少額配当として申告不要とすることができる。

(4) 国内株式投資信託の収益分配金（普通分配金108,000円）

国内株式投資信託の収益分配金は配当所得であり、課税方法は上場株式等の配当等と同じである。したがって、収益分配金額の多寡にかかわらず、申告不要とすることができる。

(5) 配当所得の金額

110,000円 + 52,000円 = 162,000円

問 5

2

(1) 株式会社 T A

① 配当 55,000円

上場株式会社であるため、配当金額の多寡にかかわらず、申告不要とすることができる。

② 配当 37,000円

上場株式会社であるため、配当金額の多寡にかかわらず、申告不要とすることができる。

(2) 株式会社 T B 配当 110,000円

非上場株式で 1 回（計算期間 12 ヶ月）の支払いが 10 万円超であるため、申告不要とすることができず、総合課税となる。

(3) 株式会社 T C

① 配当 48,000円

非上場株式で 1 回（計算期間 6 ヶ月）の支払いが 5 万円以下であるため、少額配当として申告不要とすることができる。

② 配当 51,000円

非上場株式で 1 回（計算期間 6 ヶ月）の支払いが 5 万円超であるため、申告不要とすることができず、総合課税となる。

(4) 国内公募公社債投資信託の収益分配金

国内公募公社債投資信託の収益分配金は利子所得である。

(5) 配当所得の金額

110,000円 + 51,000円 = 161,000円

第2章 不動産所得、事業所得

Theme 1 不動産所得

問6

設問1	4	設問2	3	設問3	1
-----	---	-----	---	-----	---

(設問1)

1. 不適切。青色申告承認申請書の提出期限は、原則として青色申告しようとする年の3月15日までである。なお、1月16日以後に新たに開業した者は、開業の日から2ヵ月以内に提出すれば開業した年より青色申告者となる。
2. 不適切。賃貸用不動産の取得に要した借入金の利子は必要経費に算入できる。ただし、不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額のうち土地負債利子がある場合については、その土地負債利子相当額は損益通算の対象とはならない。
3. 不適切。不動産所得を生ずべき建物に付した地震保険料は必要経費に算入され、地震保険料控除の対象とはならない。地震保険料控除の対象となる地震保険は、その地震保険を付した建物が自己もしくは自己と生計を一にする配偶者その他の親族が所有している家屋で、常時その者の居住の用に供するものである。よって、本肢の地震保険料は、地震保険料控除の適用対象外である。
4. 適切。空室について通常の入居者募集を行い維持管理がなされていれば、空室部分の減価償却費も必要経費に算入することができる。

(設問2)

- (1) 家賃（4月～翌年1月の10ヵ月分）

$$16\text{万円} + 64\text{万円} = 80\text{万円}$$

※ 不動産所得の総収入金額の計上時期は、契約により支払日が定められているものについてはその支払日である。したがって、2024年1月分についても2023年の総収入金額に含めなければならない。

- (2) 礼金

$$7\text{万円}$$

※ 返還を要しない礼金は2023年の収入に含めるが、全額返還する敷金は収入に含めない。

- (3) 総収入金額に算入すべき金額

$$(1) + (2) = \underline{87\text{万円}}$$

(設問3)

1. 適切。事業専従者控除または青色事業専従者給与の額を必要経費とするためには、不動産の貸付けが事業的規模でなければならない。
2. 不適切。事業的規模でなくとも、減価償却資産の償却方法については法定償却方法以外の償却方法を選定することができる。
3. 不適切。不動産所得が事業的規模か否かを問わず損益通算をすることができる。
4. 不適切。事業的規模以外の場合においても、資産損失を必要経費に算入する前の不動産所得の金額を限度として、その資産損失額を必要経費に算入することができる。また、事業的規模であった場合には、資産損失の全額を必要経費に算入することができる。

問7

設問1	4	設問2	3
-----	---	-----	---

(設問1)

減価償却資産の取得価額は、購入代価にその資産を業務の用に供するために直接要した費用の額を加算する。

取得価額：230万円＋22,000万円＝22,230万円

※ 不動産取得税や登記費用等（司法書士報酬等）は、その全額がその年分の必要経費となる。

(設問2)

120万円＋1,500万円＋80万円^{※1}＝1,700万円

※1 新工場の落成、操業開始等に伴って支出する記念費用等のように減価償却資産の取得後に生ずる付随費用の額は、当該減価償却資産の取得価額に算入しないことができる。ただし、工場、ビル、マンション等の建設に伴って支出する住民対策費、公害補償費等の費用の額で当初からその支出が予定されているもの（毎年支出することとなる補償金を除く）については、たとえその支出が建設後に行われるものであっても、当該減価償却資産の取得価額に算入する。

※2 登録免許税および不動産取得税、司法書士報酬は、必要経費に算入することができる。

問 8

設問 1	4	設問 2	3
------	---	------	---

(設問 1)

1. 不適切。不動産所得で適用できる青色申告特別控除の金額は、事業的規模であれば最高65万円、事業的規模以外であれば最高10万円となる。
2. 不適切。資産損失の金額は、事業的規模であればその全額を必要経費にできるが、事業的規模以外であれば資産損失を必要経費に算入する前の所得金額を限度として必要経費に算入することができる。
3. 不適切。不動産所得の損失の金額うちに必要経費に算入した土地負債利子がある場合には、事業的規模に関わらず損益通算の対象とならない。
4. 適切。青色申告の事業専従者に支払う給与の金額は、事業的規模であるときに限り、一定の要件を満たせば、必要経費に算入することができる。

(設問 2)

$$1,800\text{万円 (設計料)} + 55,000\text{万円 (建設費)} = \underline{56,800\text{万円}}$$

※ 保存登記に係る登録免許税、保存登記等に係る司法書士等への報酬および不動産取得税は必要経費に算入できる。

問 9

設問 1	3	設問 2	2
------	---	------	---

(設問 1)

(1) 総収入金額

1,260,000円

(2) 必要経費

- ① 固定資産税 480,000円
- ② 借入金に係る利子支払額 20,000円
- ③ 減価償却費 600,000円×0.100=60,000円
- ④ ①+②+③=560,000円

(3) 不動産所得の金額

$$(1) - (2) - 100,000\text{円 (青色申告特別控除額)} = \underline{600,000\text{円}}$$

(設問2)

- ・古家が建ったままの未稼働の状態では、収入は0円で、固定資産税として年間8万円の支出があり、キャッシュフローは8万円のマイナスであった。
- ・駐車場経営を行った場合における稼働2年目(翌年)のキャッシュフローは以下のとおりとなる。

(1) 収入金額

126万円

(2) 支出金額

- ① 固定資産税 48万円
- ② 借入金年間元本返済額 16万円
- ③ 借入金に係る利子支払額 2万円
- ④ 諸税 21万円
- ⑤ キャッシュフロー計算上の支出金額

$$\text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} = 87 \text{万円}$$

(3) キャッシュフローの金額

$$(1) - (2) = 39 \text{万円}$$

したがって、有効活用前の8万円のマイナスが、有効活用後には39万円のプラスとなり、家計上のキャッシュフローは、47万円改善される。

問10

2

(1) 事業所得

560万円

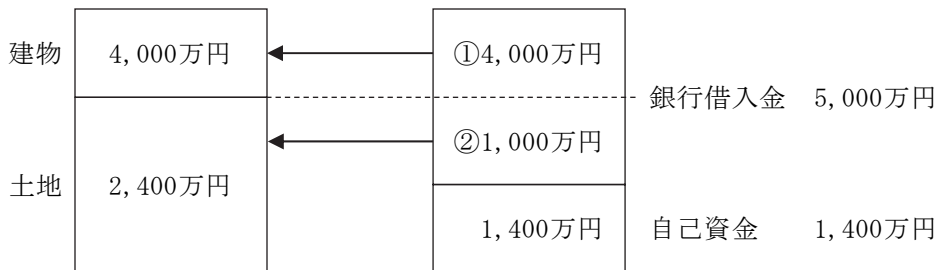
(2) 不動産所得

235万円－295万円＝▲60万円

※ 土地負債利子の額

$$80\text{万円} \times \frac{5,000\text{万円} - 4,000\text{万円}}{5,000\text{万円}} = 16\text{万円}$$

個人が不動産所得に係る土地等を建物とともに取得した場合において、これらの資産を取得するために要した負債の額を土地等と建物に区分することが困難であるときは、その負債の額が①まず建物の取得に充てられ、②次に土地等の取得に充てられたものとして、土地等を取得するために要した負債の利子の額の金額を計算することができる。



※ 銀行借入金は、まず建物の取得に充てられたものとして計算する。

(3) 総所得金額

$$560\text{万円} - (60\text{万円} - 16\text{万円}^*) = 516\text{万円} \quad \underline{(5,160\text{千円})}$$

※ 不動産所得の損失の金額のうち、土地等を取得するために要した負債の利子の額は、損益通算することができない。

問11

設問 1	2	設問 2	4	設問 3	2	設問 4	4
------	---	------	---	------	---	------	---

(設問 1)

- (1) 総収入金額 176万円
- (2) 必要経費
- ① 固定資産税 22万円
- ② その他必要経費 7万円
- ③ 減価償却費 $2,000万円 \times 0.046 = 92万円$
- 合 計 121万円
- (3) 青色申告特別控除額 10万円
- (4) 不動産所得の金額
- (1) - (2) - (3) = 45万円

1998年3月31日以前に取得した建物は、旧定率法を選択することができたが、1998年4月1日以降に取得（相続や贈与による取得も含む）した建物の償却方法は、定額法以外選択することができない。

(設問 2)

- (1) 総収入金額
270万円
- (2) 必要経費
- ① 支払利息 2万円
- ② 固定資産税 72万円
- ③ 減価償却費 $80万円 \times 0.100 \times \frac{12}{12} = 8万円$
- ④ ① + ② + ③ = 82万円
- (3) 青色申告特別控除額 10万円
- (4) 不動産所得の金額
- (1) - (2) - (3) = 178万円

駐車場業を始めるための取壊しであっても、取り壊した資産が業務用でない場合、その取壊し費用および資産損失相当額は必要経費とならない。また、アスファルトの敷設費用は構築物に該当する。2016年4月1日以後取得の構築物は、定額法以外選択することができない。

(設問3)

(1) 貸家経営のキャッシュフロー

収 入 176万円

支 出 22万円 + 7万円 = 29万円

差 額 176万円 - 29万円 = 147万円

(2) 駐車場経営のキャッシュフロー

収 入 270万円

支 出 20万円 + 2万円 + 72万円 = 94万円

差 額 270万円 - 94万円 = 176万円

(3) (1) < (2) ∴ 駐車場経営の方が29万円キャッシュフローが良い。

借入金の元本返済額は、必要経費ではないため不動産所得の金額の計算において考慮しないが、現金支出を伴うためキャッシュフロー計算では考慮する。

減価償却費と青色申告特別控除額は、不動産所得の金額の計算上、総収入金額から控除するが、現金支出を伴わないため、キャッシュフロー計算では考慮しない。

(設問4)

1. 適切。最高10万円の青色申告特別控除は、事業的規模でなくても適用を受けることができるが、最高65万円の青色申告特別控除の適用を受けるためには、不動産等の貸付けが事業的規模でなければならない。
2. 適切。白色申告者が事業専従者について控除を受け、または、青色申告者が青色事業専従者給与を必要経費とするためには、不動産等の貸付けが事業的規模でなければならない。
3. 適切。不動産等の貸付けが事業として行われているかどうかは、社会通念上で判定するが、①貸間、アパート等は、貸与できる独立した室数がおおむね10以上、②独立家屋の貸付けは、おおむね5以上である場合には、特に反証がない限り、事業的規模として行われているものとする。
4. 不適切。上記3のとおり。

問12

1

居住用家屋の取壊費用およびその取得費相当額は、いずれも家事費に該当することから必要経費にはならない。

なお、建物付きの土地を新たに取得し、その建物を取り壊して、その土地を事業所得や不動産所得を生ずべき業務の用に供する場合には、建物の取壊費用等は、その土地の取得価額（取得費）に算入する。

問13

設問 1	4	設問 2	2
------	---	------	---

(設問 1)

(1) 不動産所得の収入

1,650万円

(2) 不動産所得の経費

220万円 + 30万円 + 210万円 + 410万円 + 140万円 = 1,010万円

※ 借入金の元本返済は、不動産所得の必要経費にならない。

(3) 不動産所得

1,650万円 - 1,010万円 - 65万円（青色申告特別控除） = 575万円

(設問2)

(1) キャッシュフロー (収入)

1,650万円

(2) キャッシュフロー (支出)

220万円 + 30万円 + 500万円 + 210万円 + 140万円 + 80万円 (ゴミ置場)
+ 120万円 (所得税等) = 1,300万円

※ 減価償却費および青色申告特別控除額は、キャッシュフローの計算に含めない。

(3) キャッシュフローの金額 : 1,650万円 - 1,300万円 = 350万円

【不動産所得とキャッシュフロー】

項目	不動産所得の計算	キャッシュフロー計算
元本返済	×	○
青色申告特別控除額	○	×
減価償却費	○	×
所得税・住民税	×	○

○計算に含める ×計算に含めない

問14

3

(1) キャッシュインフロー

2,600万円 (賃貸料)

(2) キャッシュアウトフロー

200万円 (租税公課) + 330万円 (支払利息) + 75万円 (その他必要経費)
+ 970万円 (借入金元金返済額) + 100万円 (構築物)
+ 96万円* (所得税および住民税) = 1,771万円

※ 2,600万円 (賃貸料) - 2,055万円 (必要経費合計) - 65万円 (青色申告特別控除額) = 480万円

480万円 × 20% = 96万円

※ 減価償却費および青色申告特別控除額は、キャッシュフローの計算に含めない。

(3) (1) - (2) = 829万円

問15

設問 1	4	設問 2	3	設問 3	4
------	---	------	---	------	---

(設問 1)

1. 不適切。青色申告承認申請書の提出期限は、原則として青色申告しようとする年の3月15日までであり、本問のように1月16日以後に新たに開業した者は、開業の日から2ヵ月以内に提出すれば開業した年より青色申告者となる。
2. 不適切。賃貸用の不動産に空室があるときは、いつでも入居できるように維持管理がなされ、かつ継続的に入居募集を行っている場合であれば、その空室に対応する減価償却費を必要経費に算入することができる。
3. 不適切。建物については定額法により減価償却を行わなければならないため、償却方法の届出を行う必要はない。
4. 適切。建物付の土地を購入し、その後おおむね1年以内にその建物の取壊すなど、当初から土地の利用が目的であったと認められる場合の建物の購入代金や取壊しの費用は、土地の取得費に算入しなければならない。
 なお、次のようなものも土地の取得費に算入される。
 - ① 土地の埋立てや土盛り、地ならしをするために支払った**造成費用**
 - ② 土地の取得に際して支払った土地の**測量費**
 - ③ 建物付の土地を購入して、その後おおむね1年以内に建物を取り壊すなど、当初から**土地の利用が目的**であったと認められる場合の**建物の購入代金や取壊費用**

(設問 2)

- (1) キャッシュインフロー
1,100万円 (賃貸料)
- (2) キャッシュアウトフロー
180万円 (租税公課) + 60万円 (支払利息) + 160万円 (その他必要経費)
+ 240万円 (借入金元金返済額) + 80万円 (構築物)
+ 50万円 (所得税および住民税) = 770万円
※ 減価償却費および青色申告特別控除額は、キャッシュフローの計算に含めない。
- (3) (1) - (2) = 330万円

(設問3)

$$350万円 + 10万円^{※1} + 240万円 \times 30\%^{※2} + 168万円^{※3} + 150万円^{※4} = \underline{750万円}$$

- ※1 賃借人は家賃を契約により、毎月月末までに翌月分を支払うことになっているため、101号室の翌年1月分10万円は未収であっても総収入金額に算入する。なお、全12室につき、本年11月分、12月分および翌年1月分が総収入金額になる。したがって、月額10万円×3ヵ月分×12万円=360万円となる。
- ※2 敷金、保証金等のうち返還不要の部分は、返還不要が確定したときに総収入金額に算入する。敷金は契約とともに30%を償却するため、償却相当額が本年分の総収入金額に算入される。
- ※3 地代には翌年分が含まれているが、「賃貸料の収入の期間対応による経理」の方法は使わないとされていることから、全額を本年分の総収入金額に算入する。
- ※4 更新料は返還されないため総収入金額に算入する。