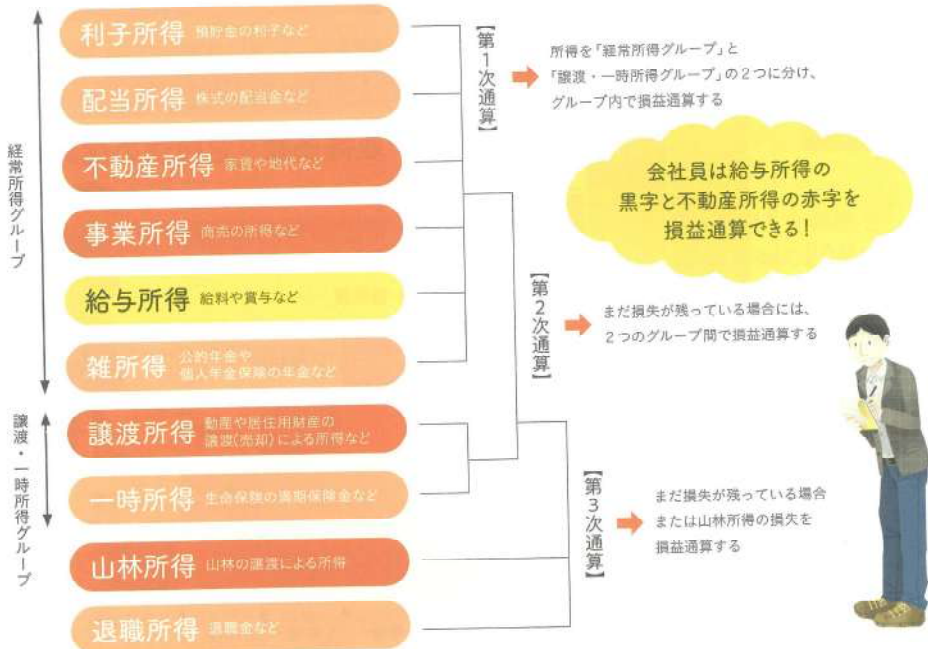


## 会社員大家さんの強い味方①

# 損益通算とは

所得税では、所得を10種類に区分して所得計算を行う。赤字になった所得のうち、不動産所得、事業所得、山林所得、譲渡所得の4つは、他の黒字の所得の金額から控除することができる。これを損益通算という。



会社員は給与所得の黒字と不動産所得の赤字を損益通算できる!



**❗ここをチェック** 「不動産投資が赤字でも節税効果がある」というのは、損益通算により課税対象額が小さくなることを意味する。会社員が副業で不動産投資を行う場合は、確定申告により本業の給与所得から源泉徴収されている税金が還付される可能性もある。節税を目的にして全体の利益を損なうという本末転倒にならぬよう、気をつけたい。

経費が収入を上回り、不動産所得が赤字になった場合には、給与所得をはじめとした他の黒字の所得の金額から控除できるという決まりがあります。これを「損益通算」といいます。

普通に会社員として働くだけでは所得をマイナスにはできませんが、損益通算によって課税される所得金額を減らし、さらに場合によっては所得税の税率を下げることも可能です。

たとえば33%の税率で所得税を支払っていた人がいたとします。損益通算で所得を減らすことで23%の税率で所得税の支払いが済むとなると、払い過ぎた税金が還付金として戻ってくるようになります。

不動産にかかる経費が大きくなるほど、節税効果は高まります。経費の内訳で金額が大きい項目は3つあります。土地および家屋などにかかる「固定資産税」、融資を受けている場合に発生する借入金金の「利息」、建物の購入額を分割して計上する「減価償却費」です。

固定資産税は市町村が課税するものですし、利息も個人の力でコントロールするのは難しい項目です。一方で、減価償却費は物件選びによって大きな差が生まれます。

※図版はすべて萱谷氏への取材をもとにプレジデント社が作成

萱谷有香が講義

# ポイント「損益通算」と「減価償却」!

# 会社員大家さん「節税」バイブル



**Profile**  
萱谷有香/不動産専門税理士。叶税理士法人副代表、東京事務所代表。不動産投資に特化した税理士事務所、税務と投資の豊富な知識を生かしたアドバイスを行う。金融機関から融資を引き出す決算書の作成が得意。自らも不動産投資を手がける。

### 会社員の特権をフル活用すべし

給与明細を見るとたくさん税金が引かれています。日本の所得税は給与が増えるほど税金が高くなる仕組みです。ただし、会社員という属性を生かして不動産を手に入れることで、節税しながら投資をすることができます。

会社員には「信用」という大きな武器があります。株式投資が目的の場合は借入れすることはできませんが、不動産を購入する際には金融機関から融資を受けることができます。金融機関からの信用を得やすい、会社員としての立場を最大限活用できるのが、不動産投資なのです。

私は税理士で、不動産分野を専門としています。事務所には年代も肩書も多様な方々が不動産投資について相談にいられます。会社員の相

## 不動産所得の金額

$$= \text{総収入額} - \text{必要経費}$$

(例：家賃……)

(例：修繕費……)

不動産の貸し付けによって得た所得を「不動産所得」という。家賃をはじめとした不動産収入の総額から税、保険料、修繕費といった必要経費を引いて算出する。

談者で一番多いのは、40代後半から50代前半の方です。お話を伺っていると、「先が見えてきた」という声をよく耳にします。もう少し下がりだすと給与がピークを迎えて下がりだし、退職した後は年金生活が始まって……。この先たどる道とゴールが見えているなかで、会社のために働く日々が繰り返されていくのかと思うと、別の選択肢について考えたいという気持ちが生えてくるようです。

定年を迎えたとき、現役時代と同じくらいの年収を確保することを目標に掲げられる方はたくさんいます。会社員であるうちはたくさんいじめれば、5年後に年収1000万円ほどの不動産収入を得ることも十分可能です。

一方で、退職してから投資を考えた始めても、もう手遅れの場合がほとんど。どんな大企業に勤めていたと

しても、リタイアすれば会社の後ろ盾という信用がなくなってしまうからです。

家族に黙って不動産投資を始めたという方もいらっしゃいますが、家族の協力があることで得られる相乗効果があります。連帯保証人になつてもらえたり、本人以外の金融資産を加えたりすることができず、ファミリー全体で融資の審査を受けられることもできます。家族にも相談して協力を得たうえで、不動産投資に踏み出すのがよいと思います。

では、不動産投資で高い節税効果を得るにはどうすればよいのでしょうか。会社員の所得税は、年俸や年収から必要経費相当額を差し引いた「給与所得」をもとに算出されています。

一方、「不動産所得」は家賃収入から固定資産税や光熱費、修繕費などの経費を引いたものです。

耐用年数、ピカピカマンションとポロポロ木造アパート、どう違う？

中古物件の耐用年数の計算法

① 法定耐用年数の全部を経過した資産 → その法定耐用年数の20%に相当する年数

例：木造住宅（法定耐用年数22年）で、経過年数が25年の中古資産の耐用年数

$22年 \times 20\% = 4年$

ポロポロ木造  
アパートは短い

② 法定耐用年数の一部を経過した資産 → その法定耐用年数から経過した年数を差し引いた年数に、経過年数の20%に相当する年数を加えた年数

例：鉄筋コンクリート造（法定耐用年数47年）で、経過年数が10年の中古資産の耐用年数

$(47年 - 10年) + 10年 \times 20\% = 39年$

ピカピカマンションは  
長い

構造 ※種類は建物、用途は住宅用	法定耐用年数*
鉄筋コンクリート造	47年
重量鉄骨造（骨格材が4mm超）	34年
軽量鉄骨造（骨格材が3mm超～4mm以下）	27年
軽量鉄骨造（骨格材が3mm以下）	19年
木造	22年

※新築物件の場合

① ここまでチェック

耐用年数の短い物件を選べば、減価償却費を大きくすることができ、減価償却期間が短いと、期間終了後に経費計上ができなくなる。物件選びには注意が必要。

※算出した年数に1年未満の端数があるときは、端数を切り捨て、その年数が2年に満たない場合は「2年」とする。

築年数が古くなれば耐用年数は短くなりますが、経過した年数と短くなる年数が一致するわけではありません。法定耐用年数が22年の木造家屋が築10年なら耐用年数は12年になるということではなく、決められた公式に基づいて算出されます。

節税のためには減価償却費が大きくなる物件を購入すればいいと思われがちですが、節税だけにとらわれてはいけません。借り手がなかなか見つからず家賃が入ってこなかったり、元本や利息、固定資産税を払ったら手残りがほとんどなくなったりするようであれば、それはただの赤字物件です。物件を買った後のキャッシュフローもシミュレーションしておく必要があります。

こうした勉強や準備をせずになんとなく物件を買ってしまっただけ、後悔する人をたくさん見ました。逆に下調べさえできれば、不動産投資は怖くありません。

一つとして同じ不動産はないのです。一軒一軒シミュレーションをして、節税としても投資としても、理にかなう不動産を見つけてください。リタイアしたとき、年金だけでなく不動産収入も確保できていれば安心です。心置きなく老後を迎えられるよう、準備を進めましょう。

会社員大家さんの強い味方②

減価償却とは

建物などの劣化に応じて、その一部を徐々に経費にしていくこと。不動産投資で減価償却の対象となるのは「建物」と「建物付属設備」。「土地」は使用や時の経過によって価値が減ることはないとされているため、減価償却できない。

建物の減価償却（定額法）のイメージ



① ここまでチェック

不動産投資を行ううえで、必ず発生する経費が「固定資産税」と「減価償却費」である。固定資産税は納税者がコントロールできる余地はほぼないが、減価償却費は工夫の余地がある。物件を購入した後だと手遅れになるものも多いため、物件購入前の学習と精密なシミュレーションが必要となる。

節税だけにとらわれず  
周到な準備で臨む

減価償却とは、時間の経過や使用することによって価値が減少する固定資産を購入したときに、取得価額を分割して費用に計上していく会計処理です。不動産の場合、建物が減価償却の対象で、土地は含まれません。不動産の購入金額がいくら高くても、建物のみの金額が安ければ減価償却費にはあまり影響しないので気をつけてください。取得価額を何分割するかは、建物を物理的に使用可能な年数として算定する「耐用年数」によって変わります。

構造種別や築年数によって、基準となる「法定耐用年数」が定められています。新築の場合の一例として、木造家屋は22年、鉄骨造は19、34年、鉄筋コンクリート造は47年です。法定耐用年数を基準に、築年数が古くなるほど、その耐用年数は短くなっていきます。

耐用年数が短いほうが1回に計上できる費用の金額は大きくなり、給与所得を減らすことにつながります。たとえば1000万円で購入した建物の耐用年数が10年の場合、一度に計上できる費用は100万円ですが、5年の場合は200万円です。