

2013 年合格目標

所得税法

トレーニング見本

問題53

不動産所得

基礎

— 20分 —

不動産の貸付けを業務として営んでいる居住者甲が作成した損益計算書は次のとおりである。

次の（付記事項）に基づき、本年分の不動産所得の金額を次の各問ごとに計算しなさい。

なお、資料にない事項については考慮する必要はない。

（問1）不動産の貸付けを事業として営んでいる場合

（問2）不動産の貸付けを事業と称するには至らない業務として営んでいる場合

損 益 計 算 書

				自本年 1 月 1 日	至本年12月31日	(単位：円)					
諸	経	費		1,939,000	賃	貸	料	収	入	3,800,000	
減	価	償	却	費	481,000	地	代	収	入	240,000	
当	年	分	利	益	4,120,000	更	新	料	収	入	2,500,000
				6,540,000					6,540,000		

（付記事項）

1. 甲は、青色申告書を提出することにつき所轄税務署長の承認を受けており、所得の金額に係る一切の内容を詳細に記録等している。なお、前受、未収の経理は行っていない。

2. 賃貸料収入には、次の事項が含まれていない。

なお、翌月分の賃貸料を当月末までに受け取る契約となっている。

(1) 本年12月から賃貸している賃借人Aに係るもの

なお、Aの賃貸料は1月当たり 60,000円である。

(2) 賃借人Bに係る賃貸料で、8月分以降に係るもの

賃借人Bには、本年7月に、8月分以降の賃貸料の値上げ（1月当たり50,000円を55,000円とするもの）を打診したが、Bは一切の値上げを拒否（旧賃貸料を供託）して係争中となっており、本年末現在解決していない。

3. 地代収入は、本年4月に向こう1年分を契約により受け取ったものである。

4. 更新料収入は、上記3の土地の賃貸借契約期間が翌年3月末で満了となることに伴い、本年末に前もって収入したものである。

5. 諸経費には次のものが含まれている。

(1) 利子税 15,000円

これは、前年分の所得税を延納したことにより支払ったものであり、前年分の各種所得の金額は次のとおりである。

不動産所得	1,800,000円	給与所得	420,000円
配当所得	150,000円	山林所得	△250,000円

- (2) 長男に対する給与 600,000円

長男は、同一生計親族であり、甲の営む不動産所得に専従していると認められる。

なお、青色事業専従者給与に関する届出書は適法に提出され、上記の金額は、届出書記載額の範囲内の金額であり、労務の対価として相当と認められる。

- (3) 貸家の取壊費用 65,000円

本年3月に貸家1棟を老朽化のために取り壊した際に支払ったものである。

なお、貸家の取壊時における未償却残額 1,330,000円は、諸経費に含まれていない。

6. 本年末における未収家賃の額は 500,000円であるが、この中には、次の金額が含まれている。

- (1) 300,000円はC法人に係るもの（前年収入計上済み）であり、同法人は、本年8月に手形交換所の取引停止処分を受けている。
- (2) 195,000円は、賃借人Dに係るもの（前年収入計上済み）であり、本年末現在回収不能となっている。