



不動産なんでも相談

Q: わたしはサラリーマンですが、かねてからアパート経営に興味があります。アパートローンを借りてアパートの購入を検討しているのですが、アパート経営について赤字が発生した場合、給料から天引きされた所得税が還付されることがあると聞きました。これはどういうことでしょうか？

鮮やかに色づいたイチヨウの樹の下に立ち、下から見上げると陽の光にてらされたイチヨウの葉が青空を黄金色にかえてくれま

A: 税金の計算は、アパートの家賃などの不動産所得の金額と、給料などの給与所得の金額を合計しておこないます。不動産所得の金額が赤字である場合には給与所得の金額の黒字と相殺(そ

す。葉が落ちた木々は少し寂しげで気づけば十二月。すっかり外もさむくなり、この時期ならでは賑やかさと慌しさを味わいながら、この一年どうだったかなあ、と静かにふり返りたいと思います。今年も

ただし、不動産所得の金額の赤字のうち、土地等を購入するために発生したローン等の利子がある場合には「損益通算」の対象とならず利子分は給与所得の金額から控除できません。

(損益通算後半)

園田博美の感動体験！

健康であることはとても有難いことです♪



今年も残すところわずかとなりました。あつという間に過ぎ去った1年間をふり返ってみますと残念ですが体調不良がながく続いた1年である事がわかりました。病院の診断は『自立神経失調症』と『軽度のうつ病』です。自分自身このような病気にかかったことにおどろいておりますが完治するのに随分と時間がかかることが最大の苦痛です。

現に9月は入院をし一ヶ月間を病院のなかで過ごしました。10月は自宅療養をさせていただきました。職場のみなさんや家族をはじめ、おおくの方々にご迷惑をおかけいたしました。この場をお借りしてお詫びとお礼を申し上げます。実をいうと体力的にいまの仕事を続けることが可能なのか、また長期の休みをいただいたうえで職場に復帰させていただけるのかと不安もおおくありました。

しかし職場のみなさまは私の体調の回復をながい目で見守ってくださっています。入院前も元気になって帰ってくるわたしをのぞんでくださいました。これほど恵まれていることを直球で感じることも他にはないかと思います。『あなたは退院して帰れる場所があつていいですね。まってくれている職場の方がいてうらやましいです』おなじ病気で入院をされていた方にいわれた言葉です。実際このことは病気の改善におおき関ってきました。わたしもみなさまの寛大な心と考えに応えることができるよう体調管理をこれまで以上に意識した生活をしようと思います。今年1年ありがとうございました。

平成22年12月8日

Vol. 74

発行所 加来不動産(有)
発行者 加来 寛
小倉南区守恒本町一十二
二十三・一〇一
(093)九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

損益通算後半

不動産所得が赤字であれば給与所得の金額の黒字と相殺できると話をしましたが、所得税はどのよう計算されるのかをおおまかに説明したいとおもいます。

◎所得税の計算方法の流れ

- ① 所得の金額
- ② 総合課税
- ③ 合計所得金額
- ④ 税額の計算
- ⑤ 源泉徴収税額
- ⑥ 納付(還付)税額



となりません。これらをもう少ししくわしく説明します。

① 所得の金額

所得税は個人が一年間に得た利益について課税する税金です。その利益の性質に応じて10種類の所得に区分されています。

すべては紹介できませんが、たとえばアパート経営に関する所得は不動産所得、給料は給与所得、不動産を売却した場合には譲渡所得というように区分されています。

② 総合課税

また所得税は総合課税されるものと分離課税

されるものがあります。不動産を売却した場合や有価証券の譲渡、先物取引などについては分離課税です。分離課税とは所得の金額に関係なく一定の税率がきだめられています。それに対し総合課税とは、各種の所得を合算してその合計額に税率を乗じて税額を計算します。つまり、総合課税は所得がおおくなればおおくなるほど税率がたかくなるわけです。給与所得も不動産所得もこの総合課税になります。

③ 合計所得金額

さきに説明したような各種の所得(10種類の所得区分のこと)を合計したものを合計所得金額といいます。そのなかで、不動産所得、事業所得、山林所得、一定の譲渡所得の赤字は原則として他の所得の黒字と相殺(そ

うさい)することができます。これが「損益通算」です。ただし、回答にも説明したように不動産所得の赤字のうち、土地等を購入(取得)するために借り入れた借金の支払利子については他の所得の黒字と相殺することができません。(裏面)

④税額の計算

合計所得金額から扶養控除や社会保険料控除などの所得控除の合計額を差し引いたものが課税所得金額です。この課税所得金額に税率を乗じて税額がきまってきます。

⑤源泉徴収税額

給与所得については毎月会社が源泉所得税を計算して給料から天引きし、国に納付しています。これは所得税を概算で前払いしているのです。この前払い税金については会社でおこなう年末調整により精算がおこなわれます。



⑥納付(還付)税額

「④税額の計算」した金額が「⑤源泉徴収税額」の金額よりおおきい場合には差額を納付しなければなりません。

「④税額の計算」の金額が「⑤源泉徴収税額」の金額よりすくない場合には税金の払いすぎとして差額が還付されます。

以上が「損益通算」の概略になります。たしかに今は超低金利時代といっても

おかげさではありませんし、今後はアパートローンが支払えずに売りに出される収益物件(賃貸アパートや賃貸マンション等)が増えてくると思いますので購入するにはチャンスかもかもしれません。

しかし逆をいえば、購入する側もさまざまナリスクがあります。まずは正しい情報収集と実際に物件を自分の目で確認することがうまくいくコツではないでしょうか。

地域セミナー情報

★「今からできる資産活用と相続対策」……今回はいつもの地域情報とはちがいが、有益な無料セミナーのお知らせです。前回、数人のかたには直接声をかけさせていただきましたが、思いのほか好評でしたので紙面上および別紙でもご案内いたします。

◎日時：12月19日(日)14時〜16時まで

◎場所：日専連ビルの階小倉北区塚町一六十五
◎定員：30名※定員になり次第締め切りです

◎参加費用：無料

◎申込方法：別紙「相続に関するセミナーの案内」参照

今回は私(井料)が「グツときた本」の紹介をさせていただきます。

先月グツときた本の紹介



井料の

『繁栄の法則 ~戸が笑う~』



北川八郎著 致知出版社

この本はいわゆるビジネス書でもあり、またどんな人にも当てはまる「人生訓」的な本でもあります。たとえばこの本の副題でもある「戸が笑う」というのは「その店の雰囲気が良いことを呼び寄せる」という意味ですが、このことは家庭にもあてはまるのではないのでしょうか。「奥さんの方が強く明るいと、家庭も非常に明るく元気があるんです」「一番力のある社長や主婦がプラス思考でなければいけないということなのです」というのはこの本の中のことばですが、皆さんも「なるほど」と思われる部分があるのではないのでしょうか。「家庭で一番力があるのが主婦」かどうかは私には分かりません(笑)。「常にプラス思考でなければならぬ」ということばは、ある意味使い古されたことばです。でもこれを「実践できている」という人はどのくらいいるのでしょうか？本を読んで教訓を得ることはよくあります。私は、次のステップ「実践」こそが大切だと思います。

この本で得た「プラス思考」「利よりも信を」というある面では単純な教訓を、一歩ずつ「実践」できる人でありたいと思います。そして妻にもこの本を読んでもらい「戸が笑っている」家庭にしたいと思っています(笑)

感動日記

【加来寛の感動体験】

今月は結婚式に2回参加しました。一人目は心友の。もう一人は親戚です。心友の結婚式は宮崎で行われたので一泊二日で他の心友数人と参加してきました。

『参列した人たちを楽しませたい』という心友の想いを沢山感じることできたとてもステキな結婚式でした。また親戚の結婚式は、幼少のころから知っているだけに様々な記憶が思い返され、時おり目頭があつくなりましたが、小規模ではありましたが本当に心温まる式でした。今月は幸せをお裾分けして頂いた一ヶ月だったように感じます。

【井料隆彦の感動体験】

二年に一度実施されている北九州地区の不動産業者さんやその家族・総勢200名が参加してのバスハイクに私たちも参加してきました。今回は、大分の豊後高田にある『昭和の町』で懐かしい町並みや物に触れ、列府ではバイク形式でみんながワイワイと昼食をいただき、そのあとは温泉。最後にりんご園でのりんご狩り体験。普段、どこかへ出かけるといえはほとんど車で(それも私が運転)という状況です。運転しなくても目的地に連れて行ってもらえるというのは、とても楽でありがたいことですね。いつもはスーツ姿でお会いするみなさんとこうやって交流を持つこと

がとてもうれしかったですし、こういった縁を大切にしたいですね。

【鈴木恭蔵の感動体験】

先日、マンション管理士という国家資格の試験を受験しました。なぜこの資格を受験しようと思ったかと言いますと、不動産の仕事は少なからず専門的な知識を要します。私自身が知識・知恵を日々磨いていかなければ、本当に困って相談して下さっている方々に申し訳ないの思いからです。今回はマンションに特化した資格でしたが、今後は幅広く勉強を積み重ねていき、良いアドバイザーになれるよう精進していきます。ちなみに、試験結果ですが、自己採点上では微妙：でした。次回頑張ります。

【石川明人の感動体験】

とうとうやりました！過去散々な結果を残し社内では伝説と呼ばれる失態を残した私ですが、やっこの思いで不動産業界では必須である宅建の資格試験に合格しました！宅建合格は今年の最大の目標にしており、最大の何かが何でも合格したので、は！というプレッシャーを感じていました。合格発表の当日、今はインターネットで合格者の受験番号が分かるためドキドキしながら閲覧。番号を見つけた瞬間「あー苦労して良かった」と報われた瞬間でした。やっばり努力は裏切らない！宅建は通過点にして、これからは資格を生かした仕事をしたいと思っています。