

# アパマンオーナーのための『不動産税務通信』1月号

## 税金のワンポイントアドバイス

### アパート経営の事業的規模とは…？

**Q.** アパート経営をしています。青色事業専従者給与などが認められる**事業的規模**とは形式的(数字等)には、どのような基準をいうのでしょうか？

また、**事業的規模に該当しない**アパート経営との違いは、どのようなものがありますか？

**A.** 事業的規模とは、独立家屋の貸付けは概ね 5棟以上、貸間・アパートは独立した室数が概ね10室以上の規模を言います。

貸地、駐車場については実質的には建物と同様に考え、形式基準は建物の場合を参考に、**貸地は5件を1室、駐車場は5台を1室と判定**します。したがって、貸地だけで事業的規模を満たそうとすれば 50件必要ということになりますが、例えば、貸室 8室と貸地 10件を有する場合にも事業として行われている = 事業的規模として判定します。

	事業的規模に該当する不動産貸付け	左記以外の不動産貸付け
65万円の青色申告特別控除 (e-Taxによる電子申告等を行っていない場合は、55万円) ※1	利用可	利用不可 (10万円の控除は可)
青色事業専従者給与 ※2	利用可	利用不可
固定資産を取り壊し・除却したことによる損失額	全額必要経費算入できる (不動産所得が赤字になった場合は他の所得と損益通算できる)	不動産所得の金額までしか必要経費算入できない (赤字になっても損益通算できない)
賃貸料等の回収不能による未収金の貸倒損失	回収不能(=貸倒)なった年分の必要経費に算入	収入に計上した年分(未収金計上)まで、さかのぼって、その回収不能に対応する所得がなかったものとして所得金額の再計算 (=『更正の請求(確定申告書の訂正)』)

※1, ①正規の簿記(≒複式簿記)に従い記帳を行い、②その帳簿書類に基づき作成された**貸借対照表**、損益計算書を添付した確定申告書を申告期限(3/15)までに提出していること

※2, 『**青色専従者給与に関する届出書**』を提出している場合において、その届出書に記載している方法に従い、その記載されている範囲内の金額で、支払った専従者給与の額

◇この記事は、配信用に税法を簡易な表現で記載しております。実際の判定・適用の際には必ず税理士等の専門家にご相談・ご確認ください。

#### ■電話・メール相談

TEL : 03-3344-3301  
FAX : 03-3344-9053  
Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間 09:30~17:00  
(年末年始・GW・お盆以外の毎日)

※ 新型コロナウイルスによる勤務体制のため、当面の間は、上記時間とさせていただきます。

～無断転用・転載を禁止いたします～



#### ■面接相談

新宿相談所 (新宿三井ビル33階: 新宿駅徒歩7分) 03-3344-3301  
横浜相談所 (横浜スカイビル20階: 横浜駅直結) 045-440-6678  
東京日本橋相談所 (ビザンシアアパート日本橋内: 日本橋駅より徒歩1分) 03-3344-3308

担当: 影谷勝之 編集: 税理士・山端慶太