

## CONTENTS

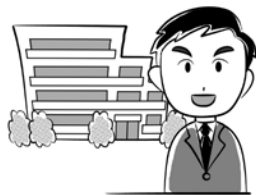
はじめに .....	2
青色申告クリア!への最短ナビ .....	6

## 第1章

## 不動産収入にかかる税金とは？

大家さんになると、税金の知識は不可欠です。確定申告の仕組みや、収入に対してどんな税金をいくら支払うことになるのか、事前に把握しておきましょう！

1.1 確定申告とは？ .....	18
1.2 青色申告を選択しよう！ .....	20
1.3 所得税の計算方法 .....	24
1.4 不動産収入に対して支払う税金 .....	26
1.4.1 所得税 .....	28
1.4.2 住民税 .....	30
1.4.3 個人事業税 .....	32
1.4.4 国民健康保険税 .....	34
1.4.5 消費税 .....	36
1.4.6 消費税が戻ってくるケースとは？ .....	38
1.4.7 消費税の会計処理 .....	40
1.5 ケース別でチェック！所得税の仕組みと注意点 .....	42



## 第2章

## 賃貸経営の節税テク

税金は、知らないと損することがたくさんあります。確定申告の節税ポイントから、知って得する税の基礎知識までを解説します。今からでも、やれる節税対策は全てやりましょう！

2.1 知らないと損をする！節税の基礎知識 .....	50
2.2 税金の特典が受けられる事業的規模とは？ .....	52
2.3 節税するには青色申告！ .....	54
2.3.1 青色申告の節税メリット .....	56
2.3.2 青色申告特別控除 65万円を受けるには .....	58
2.3.3 家族へ支払う給与を経費にする .....	60
2.4 節税の基本は必要経費をモレなく計上！ .....	62
2.4.1 どこまで必要経費にできる？ .....	64
2.4.2 領収書のない経費 .....	70
2.4.3 必要経費にならないもの .....	72
2.5 開業前の費用は開業費へ計上！ .....	74
2.6 不動産所得が赤字になったら損益通算 .....	76
2.7 所得控除をモレなく適用 .....	80
2.8 税額控除をチェック！ .....	82
2.9 法人化すると節税できる!? .....	84

## 第3章 青色申告に必要な経理の基礎知識

簿記や耳慣れない経理用語が、青色申告のハードルを高くしているようです。第3章では、帳簿と決算書作成をクリアするために、最低限必要となる経理の基礎知識をポイント解説します。

3.1	チャートで確認! 青色申告までの手順	88
3.2	複式簿記と簡易簿記の違いは?	90
3.3	複式簿記の仕組み	92
3.4	取引を記録する勘定科目	94
3.5	個人事業特有の勘定科目 事業主貸と事業主借	98
3.6	収入と経費の記帳日はいつ?	100
3.7	「入金額=収入」ではありません!	102
3.8	「支出額=経費」にはなりません!	106
3.9	貸倒金と貸倒引当金	112
3.10	青色申告決算書の内容	114



## 第4章 減価償却をマスターしよう!

大家さんの経理で、分かりにくいことの1つに減価償却が挙げられます。不動産所得の計算では、減価償却の計算は避けて通れません。償却方法とそのルールをしっかりとマスターしてください!

4.1	減価償却資産の処理手順	118
4.2	取得価額の計算方法	120
4.3	減価償却資産の償却方法	122
4.4	資本的支出を行った資産の償却方法	126
4.5	減価償却資産の耐用年数	128
4.6	減価償却費の計算方法	130
4.6.1	相続・贈与で取得した建物の計算方法	132
4.6.2	自宅を賃貸物件にした場合の計算方法	134
4.6.3	土地と建物が一体になっている場合の計算方法	138
4.7	減価償却資産を売却・廃棄した時	140
4.8	太陽光発電設備の減価償却について	142
COLUMN	消費税の基礎知識 インボイス制度の影響とは?	143



## 第5章 エクセルで超簡単！パソコン経理

読者特典ソフトをダウンロードして、青色申告決算書の作成準備を開始しましょう！第5章では、青色申告ソフトのダウンロード方法から初期設定までを解説します。サクサク使えるようガイドします！

5.1 青色申告ソフトの仕組み	146
5.2 決算書作成までの流れ	150
5.3 ソフトをダウンロードする	152
5.4 解凍・マクロを有効にする操作手順	154
5.5 ソフトの初期設定	157
5.5.1 基本情報の登録	158
5.5.2 勘定科目の設定	160
5.5.3 期首残高の入力	164
5.5.4 仕訳パターンの設定	166



## 第6章 帳簿へサクサク仕訳入力！

領収書と預金通帳、クレジットカードの支払明細書などを手元に用意したら、帳簿へ入力していきましょう！経理が苦手、複式簿記は初挑戦の方でも大丈夫。入力方法を、詳しくご説明します！

6.1 入力データを手元に全て用意する	170
6.2 青色申告ソフトへの入力方法	172
6.3 家賃・収入の入力と注意点	174
6.4 家賃管理表の入力方法	178
6.5 仕訳帳の入力方法	182
6.6 経費の入力と注意点	185
6.7 現金・預金の移動 借入金の記帳処理	194
6.8 開業時の記帳方法	196
6.9 減価償却資産の入力	198
6.10 総勘定元帳の見方・使い方	206
COLUMN 税制改正 国外中古建物の減価償却による損益通算を規制！	208

## 第7章 青色申告決算書を作成しよう!

仕訳帳への入力作業が終わったら、いよいよ決算です。1年間の集計を行うと、自動的に青色申告決算書が作成できます。作成手順を解説していきます!

7.1	1年間の集計表を作成	210
7.2	決算整理を行う	212
	減価償却費	213
	資産の破棄・売却	214
	開業費	216
	家事関連費	217
	未収賃貸料・前受家賃	218
	貸倒引当金	218
	経費の未払い・前払い	219
7.3	損益計算書と貸借対照表を作成	220
7.4	決算書の作成	223
7.5	帳簿の印刷と保存期間	226
7.6	次年度への引き継ぎ	228
COLUMN	大家さんのリスク管理 大家さんが考えておくべき「認知症」対策	229

## 第8章 確定申告書を作成しよう!

決算書が作成できれば、確定申告準備は9割完了です。決算データを書き入れて、確定申告書を作成しましょう。第8章では、申告書の作成ポイントを解説します。

8.1	確定申告書の作成手順	232
8.2	必要書類をそろえる	234
8.3	確定申告書の記載内容	236
8.4	e-Taxで電子申告するには?	242
8.5	国税庁のWebサイトで申告書を作成・送信する	244
8.6	赤字が出た場合	252
8.7	申告後に間違いに気付いたら?	254
COLUMN	税制改正 生前贈与するなら今のうち 税制改正で贈与税が変わる?	256



## 第9章 賃貸経営を“数字”で管理しよう!

帳簿をつけるのは、確定申告するためにしかたなく…、と思ってはいませんか？ 確定申告が終わったら、決算書を手元に置いて、第9章をじっくり読んでください。賃貸経営を成功させるためのポイントをお話します。

9.1 帳簿をつける本当の理由とは	258
9.2 賃貸経営を成功させるには	260
9.3 キャッシュフローを考えよう!	262
9.4 デッドクロスを回避する方法	264
9.5 事業計画書は大家さんの必須アイテム	266
9.6 納税管理表を作ろう!	268
9.7 物件別に収支をチェック!	270
9.8 手元に現金を多く残すには	272
9.9 これからの賃貸経営	274
青色申告の税務サポートについて	276
読者特典ソフトのサポートについて	280
おわりに	282
索引	284