

未来の地図

建設会社が提案営業に使える

税知識

全12回-⑩

今回は、個人で経営するアパート・マンションの所得について、解説致します。
アパート・マンションの賃料による収入は、所得税の計算上、不動産所得に該当します。不動産所得の金額は、総収入金額から必要経費を控除して計算しますが、青色申告の場合



甲南総合会計 税理士 徳留 利幸

今回は、個人で経営するアパート・マンションの所得について、解説致します。
アパート・マンションの賃料による収入は、所得税の計算上、不動産所得に該当します。不動産所得の金額は、総収入金額から必要経費を控除して計算しますが、青色申告の場合

1 不動産所得の金額の計算
総収入金額には、賃料収入のほか名義書換料・頭金の名目で受領するものや、敷金・保証金のうち返還を要しないもの、共益費等の名目で受け取る水道

だし、未収となっている、賃料が貸倒れ等になった場合には、その時に貸倒処理をするのが原則となっています。必要経費には、不動産収入を得るために必

2 キャッシュフロ―と所得
上記1により不動産所得の金額が計算されますが、よく聞かれるのは、所得の金額はど

れないものと、支出は伴わないが必要経費に算入されるものが存在すると言ったことです。支出を伴うが必要経費に算入されないものと、借入金元金があります。この元金

入されます。ですから、建築会社がマンション等のシミュレーションを行う場合には、所得の計算とキャッシュフローが異なることも配慮して説明することも必要かと思えます。

また、青色申告については、上記において青色申告控除の金額を説明しましたが、青色申告の代表的な特典として、その他に、純損失の繰越控除、青色申告の特典があります。

次回、青色申告の届出等について解説致します。

個人経営のマンション等取得

電気代なども含まれます。また、滞納などにより賃料収入が未収になっているものについても、総収入金額の計算上含まれます。た

要な費用で、主として建物等の減価償却費・支払利息・損害保険料・固定資産税・修繕費・管理費などがありま

現金残高が増えている、と言ったことを聞かれます。その主な原因としては所得の計算において、支出を伴う必要経費には算入さ

の返済については、毎月支出を伴いますが、所得の金額の計算上は必要経費には算入されません。これに対して、減価償却費は支出を伴いませんが、計算され

た金額は必要経費に算入されます。ですから、建築会社がマンション等のシミュレーションを行う場合には、所得の計算とキャッシュフローが異なることも配慮して説明することも必要かと思えます。

また、青色申告については、上記において青色申告控除の金額を説明しましたが、青色申告の代表的な特典として、その他に、純損失の繰越控除、青色申告の特典があります。

次回、青色申告の届出等について解説致します。

県、PFI導入で推進チーム

年内までに設置へ

県は6日、PFIやPFP、指定管理者制度などについて今後の方針を明らかにした。PFIについては年内に財務・工務・技術等の関連知識を有する関係者によるPFI推進チーム（プロジェクトチーム）を年内に設置し、導入に取り組む事業主幹課でさまざまな支援・助言を行う。また、指定管理者制度の導入については、現在ある外郭団体などの県営管理47カ所と管理委託37カ所の施設のうち、規模や業務内容等を具体的に検討し指定管理者制度の導入の対応の留意点、推進体制な

今後、総合的に検討する。18年度から導入する指定管理者制度の関連条例改正案を17年3月県議会に上程するもようだ。民間の資金を活用したPFIや公共と民間が最も効果的にサービスの提供ができるPPPの導入等を行い、最小の費用で最大の効果を得られるように積極的に活用していくもようだ。また、先般示したPFI等導入基本指針にはPFI法や国の基本方針等にとった手続等が必要であり、導入手順や導入に当たっ

今後、県としては大規模な事業を含め、PFI適用可能性を十分検討するほか、施設の施設だけでなく、施設改修を行う場合も含め検討していく考えを示した。指定管理者制度は関連条例改正案を上程した後、指定管理者の応募資格や選定基準など募集要綱を定め、17年12月までに募集予定となっており、今後積極的な民間委託に向け、学識経験者等から構成する県政刷新大綱委員会の意見を聞きながら具体的に検討する方針だ。現在、県施設のうち、

国土交通省九州地方整備局はこのほど、「入札契約適正化法及び適正化

・九州ブロック版」(16年3月31日現在)を発表した。本県市町村の主な内容では、施工体制台帳の写しを提出させているのが65自治体(67.7%)、提出させていないのが31自治体(32.3%)、また、最低制限価格は事前公表の公表済みが3自治体(3.9%)、事後公表の同が11自治体(14.3%)、公表予定が7自治体(9.1%)、未公表が56自治体(72.7%)などとなっている。調査は、同法律において義務付けられている事

本県市町村
・九州ブロック版」(16年3月31日現在)を発表した。本県市町村の主な内容では、施工体制台帳の写しを提出させているのが65自治体(67.7%)、提出させていないのが31自治体(32.3%)、また、最低制限価格は事前公表の公表済みが3自治体(3.9%)、事後公表の同が11自治体(14.3%)、公表予定が7自治体(9.1%)、未公表が56自治体(72.7%)などとなっている。調査は、同法律において義務付けられている事

本県市町村
・九州ブロック版」(16年3月31日現在)を発表した。本県市町村の主な内容では、施工体制台帳の写しを提出させているのが65自治体(67.7%)、提出させていないのが31自治体(32.3%)、また、最低制限価格は事前公表の公表済みが3自治体(3.9%)、事後公表の同が11自治体(14.3%)、公表予定が7自治体(9.1%)、未公表が56自治体(72.7%)などとなっている。調査は、同法律において義務付けられている事

本県市町村
・九州ブロック版」(16年3月31日現在)を発表した。本県市町村の主な内容では、施工体制台帳の写しを提出させているのが65自治体(67.7%)、提出させていないのが31自治体(32.3%)、また、最低制限価格は事前公表の公表済みが3自治体(3.9%)、事後公表の同が11自治体(14.3%)、公表予定が7自治体(9.1%)、未公表が56自治体(72.7%)などとなっている。調査は、同法律において義務付けられている事

は黎明館や図書館、鴨池野球場など47施設、管理を委託しているのが、吉野公園(県地域振興公社)、霧島アートの森(県文化振興財団)など37施設となっている。県は、今後

施設の運営形態を分類し、野球場など47施設、管理を委託しているのが、吉野公園(県地域振興公社)、霧島アートの森(県文化振興財団)など37施設となっている。県は、今後

調査結果のうち、本県市町村では、法で義務付けられた事項に係る情報公表で一般競争入札参加資格の公表済みと公表予定が12自治体、指名基準の公表済みと公表予定が65自治体、最低制限価格採用時の最低制限価格未満の入札者名の公表済みが4自治体など。

また、電子入札システムは、県が19年度をめどに導入を検討している状況だが、96自治体すべて導入しておらず、実証実験段階にもない。このほか、インターネット上で入札公告などの情報公表については、13自治体

調査結果のうち、本県市町村では、法で義務付けられた事項に係る情報公表で一般競争入札参加資格の公表済みと公表予定が12自治体、指名基準の公表済みと公表予定が65自治体、最低制限価格採用時の最低制限価格未満の入札者名の公表済みが4自治体など。

また、電子入札システムは、県が19年度をめどに導入を検討している状況だが、96自治体すべて導入しておらず、実証実験段階にもない。このほか、インターネット上で入札公告などの情報公表については、13自治体

調査結果のうち、本県市町村では、法で義務付けられた事項に係る情報公表で一般競争入札参加資格の公表済みと公表予定が12自治体、指名基準の公表済みと公表予定が65自治体、最低制限価格採用時の最低制限価格未満の入札者名の公表済みが4自治体など。

電気代なども含まれます。また、滞納などにより賃料収入が未収になっているものについても、総収入金額の計算上含まれます。た

要な費用で、主として建物等の減価償却費・支払利息・損害保険料・固定資産税・修繕費・管理費などがありま

現金残高が増えている、と言ったことを聞かれます。その主な原因としては所得の計算において、支出を伴う必要経費には算入さ

の返済については、毎月支出を伴いますが、所得の金額の計算上は必要経費には算入されません。これに対して、減価償却費は支出を伴いませんが、計算され

た金額は必要経費に算入されます。ですから、建築会社がマンション等のシミュレーションを行う場合には、所得の計算とキャッシュフローが異なることも配慮して説明することも必要かと思えます。

また、青色申告については、上記において青色申告控除の金額を説明しましたが、青色申告の代表的な特典として、その他に、純損失の繰越控除、青色申告の特典があります。

次回、青色申告の届出等について解説致します。

きょうの天気

方	天気	風	降水確率
鹿	晴	北のち北西	0%
大	晴	北東のち西	0%
子	晴	北西	10%
久	晴	北東のち北	10%

降水確率：上段6時~12時、下段12時~18時

週間天気予報

鹿児島・種子・屋久地方				奄美地方			
日	曜	天気	降水確率	気温	天気	降水確率	気温
8	水		10%	18°		70%	20°
9	木		40%	19°		70%	22°
10	金		40%	21°		70%	24°
11	土		20%	20°		20%	23°
12	日		30%	19°		30%	23°

《概況》向こう一週間は、天気は周期的に変わる。期間の前半と終わりは低気圧や前線の影響で曇りや雨の降る所がある。

行政動静

12月7日(火)

【県庁】	【鹿児島市】	【鹿児島国道事務所】
・知事……………在庁	・市長……………市内	・所長……………庁外
・副知事……………在庁	・木村助役……………市内	・柴田副所長……………在庁
・土木部長……………在庁	・赤星副所長……………午前	

庁外、午後在庁
【川内川河川事務所】
・所長……………在庁
【大隅河川国道事務所】
・所長……………庁外
【鹿児島港湾・空港整備事務所】
・所長……………庁外
【志布志港湾事務所】
・所長……………在庁
【日本道路公団鹿児島工事事務所】
・所長……………庁外
※予定が変更になることがありますので、ご了承ください。