

# 賃貸経営で手元に残るお金はいくら？ 確定申告書を確認して支出計画を立てよう

そろそろお手元に確定申告書の控えが届くころでしょうか。皆さんはこの申告書で何に注目していますか？税金でしょうか、それとも賃料収入でしょうか。もちろん、それらの金額も気になるところではありますが、確定申告書ではぜひ、昨年の「実際に手元に残ったお金」を確認していただきたいと思います。この金額がわかっているれば、建物修繕や手残りが少ない時のための貯蓄など、お金の使い方を検討する際に大きく役立ちます。「ん？通帳の金額なのでは？」と思われる方もいらっしゃるかもしれません。違います。通帳にあるのは税金や各種経費を支払う前の金額で、「実際に手元に残るお金」ではありません。「手元に残るお金」は確定申告書から算出することができます。簡単ですので、ぜひ下記を参照して計算してみてください。

## 手元に残るお金の算出方法

### 【用意するもの】

- 所得税青色申告決算書（不動産所得用）
- 確定申告書
- 借入金返済口座の通帳

所得税青色申告決算書		確定申告書	
収入金額	賃料 ① 5,000,000.00	収入金額	20,000,000.00 (③)
必要経費	減価償却費 ⑧ 12,000,000.00 借入金利子 ⑨ 4,000,000.00	収入金額	5,000,000.00 (②)
差引金額	21,030,000.00 (⑱)	課税される所得金額	20,000,000.00 (③)
所得金額	2,038,800.00	所得及び復興特別税の額	5,313,284.00 (④)

### <計算式>

$$\begin{aligned}
 & \text{⑱ 差引金額} \quad \dots 21,030,000 \text{ (所得税青色申告決算書より)} \\
 & + \text{⑧ 減価償却費} \quad \dots 12,000,000 \text{ (同上)} \\
 & + \text{⑨ 借入金利子} \quad \dots 4,000,000 \text{ (同上)} \\
 & - \text{年間返済額総額} \quad \dots 9,999,600 \text{ (通帳に記された1ヶ月分の返済額} \times 12) \\
 & = \text{税引前収支} \quad \dots \mathbf{27,030,400\text{円}} \\
 & \quad \downarrow \\
 & \text{税引前収支} / \mathbf{27,030,400\text{円}} \\
 & - \text{④ 所得税及び復興所得税の額} \quad \dots 5,313,284 \text{ (確定申告書より)} \\
 & - \text{③ 課税される所得金額} \times 10\% \quad \dots 20,000,000 \text{ (確定申告書より)} \times 10\% = 2,000,000 \\
 & = \mathbf{キャッシュフロー (手元に残るお金) / 19,717,116\text{円}}
 \end{aligned}$$

既に支済みで、  
当年に支払っていない

年間総返済額  
に含まれる

月毎の返済額が  
異なる場合は、  
借入金の返済表  
等を参照

住民税