

# 収益事業にかかる税務申告の事例と対策

## 決算書の見方

税理士法人 F. T. A パートナース  
税理士 工藤朋洋

1

1

# 収益事業にかかる税務申告の事例と対策

P 3 ～ 1 9

2

2

## 管理組合と税金

管理組合が収益事業を行って利益が出た場合には、  
その利益に対して法人税がかかる

### 質問 1

管理組合は法人でないのに、なぜ法人税がかかる？

管理組合 → 人格のない社団等 → 法人とみなす  
(管理組合法人) (公益法人等) → (法人)  
↓  
収益事業の利益

3

3

## 収益事業とは？

### 質問 2

収益事業とは何？

「継続して事業場を設けて行われる34の業種」をいう

### 管理組合の代表例

- ・ 不動産貸付業  
携帯電話等の基地局設置料収入、自動販売機の設置料収入
- ・ 駐車場業  
区分所有者以外の第三者に対する空き区画の貸付

4

4

## いくら税金がかかる？

### 質問3

法人税は収入に対してかかる？

$$\begin{array}{ccccc} \text{法人税} & \rightarrow & \text{利益} & \times & \text{法人税率} \\ & & \downarrow & & \\ & & \text{収入} & - & \text{経費} \end{array}$$

☞ 経費をしっかりと計上することがポイント

5

5

## 経費とは？

### 質問4

どのようなものが経費になるか？

☞ 収入を得るためにかったものが経費となる

### 具体例

・携帯電話等の基地局設置料収入、自動販売機の設置料収入

↓

携帯電話等の基地局、自動販売機の設置にかかる電気代

6

6

## 経費とは？

- ・ 駐車場貸付収入



募集広告費、仲介手数料、管理会社への管理費、  
機械式駐車場にかかる電気代や修繕費

- ・ 業種に共通して



税理士に支払った税務申告費用

7

7

## 経費とは？

### 質問 5

こんな場合、経費はどうなる？

- ・ 建物共用部分と基地局にかかる電気メーターが一緒
- ・ 建物共用部分と機械式駐車場にかかる電気メーターが一緒

使用量がわからないと経費になる金額がわからない？

👉 いかにして合理的に経費の金額を算出するか

8

8

## 某マンションの事例

- ・携帯電話の基地局を設置
- ・第三者に駐車場を賃貸
- ・4年前に税務署から「お尋ね」が届く

なぜ収入がわかる？

経費 ⇔ 収入

9

9

## 収入の確認

収益事業となる収入を収支計算書から確認する

管理費会計	科目	予算額	
	管理費	・・・	
	駐輪場使用料	・・・	
	集会室使用料	・・・	
	光アクセス装置電気料	・・・	
	電気通信設備設置料	600,000	← 収益事業

積立金会計	科目	予算額	
	積立金	・・・	
	駐車場使用料	10,000,000	
	外部貸駐車場使用料	2,500,000	← 収益事業
	来客駐車使用料	100,000	

10

10

## 経費の確認

収益事業の経費を収支計算書から確認する

### 1. 経費になりそうなものをピックアップ

管理費会計	科目	決算額	基地局・機械式駐車場の電気代が含まれる 税金の申告費用
	共用電気使用料	2,500,000	
	税理士費用	50,000	

積立金会計	科目	決算額	機械式駐車場
	定期検査業務費	2,000,000	
	外部貸駐車場取扱手数料	100,000	
	機械式駐車場改修工事	3,000,000	

11

11

## 経費の確認

### 2. ピックアップした経費の詳細を確認

- ・ 外部貸駐車場取扱手数料 10万円  
 第三者の募集広告費、集金代行手数料  
 → 100%経費
- ・ 税理士費用 5万円  
 収益事業の税務申告  
 → 100%経費

12

12

## 経費の確認

- ・ 定期検査業務費 200万円  
機械式駐車場（区分所有者&第三者貸付）の定期検査費
  - ・ 機械式駐車場改修工事 300万円  
機械式駐車場（区分所有者&第三者貸付）の修繕費
  - ・ 共用電気使用料 250万円  
建物共用部分と携帯電話基地局、  
機械式駐車場（区分所有者&第三者貸付）の電気代
- ☞ 基地局部分と第三者貸付部分にかかる経費をどのように算出するか？

13

13

## 経費の計算

### 3. 経費となる金額を算出（どう算出したか？）

・ 定期検査業務費

$$200 \text{ 万円} \times \frac{\text{外部貸駐車場収入 } 250 \text{ 万円}}{\text{駐車場収入合計 } 1260 \text{ 万円}}$$

$$= 396,825 \text{ 円}$$

☞ 貸付台数の割合で案分することも合理的

14

14

## 経費の計算

- ・機械式駐車場改修工事

$$300\text{万円} \times \frac{\text{外部貸駐車場収入 } 250\text{万円}}{\text{駐車場収入合計 } 1260\text{万円}} = 595,238\text{円}$$

☞ 貸付台数の割合で算出することも合理的

15

15

## 経費の計算

- ・共用電気使用料  
上記のような分数式では  
算出できない

◆携帯電話基地局の電気代  
賃貸借契約書（右）を確認

甲：携帯電話会社 乙：管理組合  
第●条（賃料）  
賃料は年額42万円とする。

第●条（電気料金）  
携帯電話基地局設置にかかる電気代相当として、  
甲は乙に月額1.5万円（年間18万円）を支払うものとする。  
2. 予想電気使用量と実際の電気使用量との間に著しい差がある場合には、甲乙協議の上、電気料金を改定することができるものとする。

☞ 賃料42万円 + 電気代相当18万円 = 60万円 → 収入

☞ 電気代相当18万円 ÷ 実際にかかるであろう電気代 → 経費

16

16



## 経費の計算

### ◆機械式駐車場の電気代

1日1回入出庫した場合の電気代をメーカーに問い合わせ  
その結果、月額4.5万円（年額54万円）と判明

この54万円のうち、第三者貸付にかかる金額を  
次の算式にて計算

$$54 \text{ 万円} \times \frac{\text{外部貸駐車場収入 } 250 \text{ 万円}}{\text{駐車場収入合計 } 1260 \text{ 万円}} \\ = 107,143 \text{ 円}$$

17

17

## 経費の計算終了後

### 4. 収益事業にかかる 収支計算書を作成

### 5. 法人税申告書を作成 総会終了後申告納税

収益事業収支計算書			
		自 令和●年●月●日	
		至 令和●年●月●日	
		(単位:円)	
	科 目	決 算 額	備 考
収 入	電気通信設備設置料	600,000	携帯電話基地局
	外部貸駐車場使用料収入	2,500,000	
	収 入 合 計	3,100,000	
支 出	電気通信設備設置料経費	180,000	携帯電話基地局電気代
	外部貸駐車場使用料経費	1,199,206	
	(外部貸駐車場取扱手数料)	100,000	
	(定期検査業務費)	396,829	駐車場収入全体に占める外部貸収入の割合で 按分している(※1)
	(機械式駐車場改修工事)	595,238	駐車場収入全体に占める外部貸収入の割合で 按分している(※2)
	(電気代)	107,143	駐車場収入全体に占める外部貸収入の割合で 按分している(※3)
	税理士報酬	50,000	
	支 出 合 計	1,429,206	
	税 引 前 当 期 純 利 益	1,670,794	
	法 人 税 等	363,700	
	当 期 純 利 益	1,307,094	

※1 200万円×外部貸駐車場収入250万円/駐車場収入合計1,260万円  
 ※2 300万円×外部貸駐車場収入250万円/駐車場収入合計1,260万円  
 ※3 54万円×外部貸駐車場収入250万円/駐車場収入合計1,260万円

18

18

## 収益事業を行う場合のポイント

1. 余分な税金を支払わないために、経費をしっかりと計上すること
2. 経費を合理的に算定する場合には、客観性や算定根拠、根拠資料をそろえること
3. 専門家も活用して合理的な経費の算定ルールを作り、または、状況に応じて見直すこと

19

19

## 決算書の見方

P 21～28

20

20

## 実際の決算書を見てみましょう

決算書とは？

- ・ 貸借対照表（財産目録）
- ・ 収支計算書

21

21

## 貸借対照表と収支計算書

貸借対照表

資産	負債 正味財産 (純資産)
----	---------------------

◆資産とは  
財産的価値があるもの

◆負債とは  
将来支払うべき・返済すべきもの

収支計算書

収入 (収益)
支出 (費用)
当期正味財産増加額 (当期純利益)

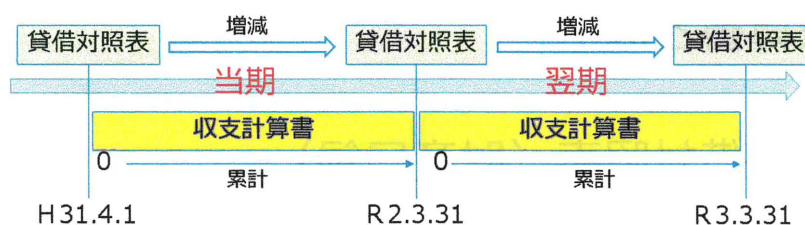
◆収入とは  
正味財産（利益）を増加させるもの

◆支出とは  
正味財産（利益）を減少させるもの

22

22

## 貸借対照表と収支計算書



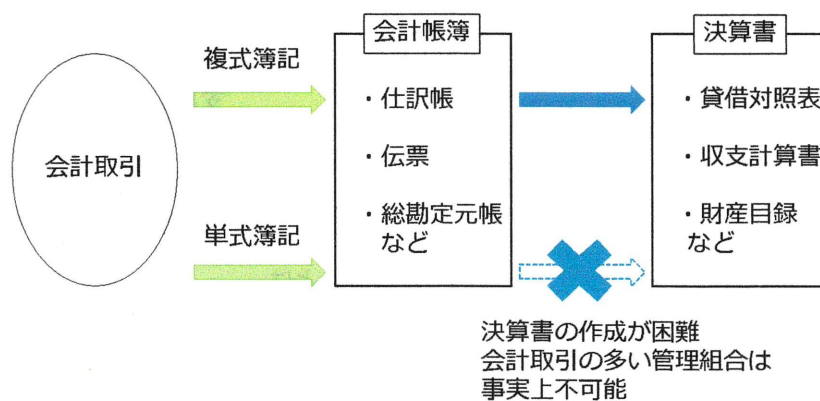
- 貸借対照表とは  
毎年決算日現在の資産・負債・正味財産の金額を表したもの
- 収支計算書とは  
一会計期間（1年間）の収入・支出の金額を累計したもの

23

23

## 簿記とは？

- 会計取引を会計帳簿に記録すること



24

24

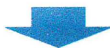
## 複式簿記とは①

- 複式簿記とは  
1つの会計取引について、①会計取引が生じた原因と  
②その結果の2点を同時に記録する方法である

### • ケーススタディ

【令和2年8月23日に、8月分の管理費10万円が普通預金に入金された】

- ①原因 → 管理費収入が10万円発生した
- ②結果 → 普通預金が増加した

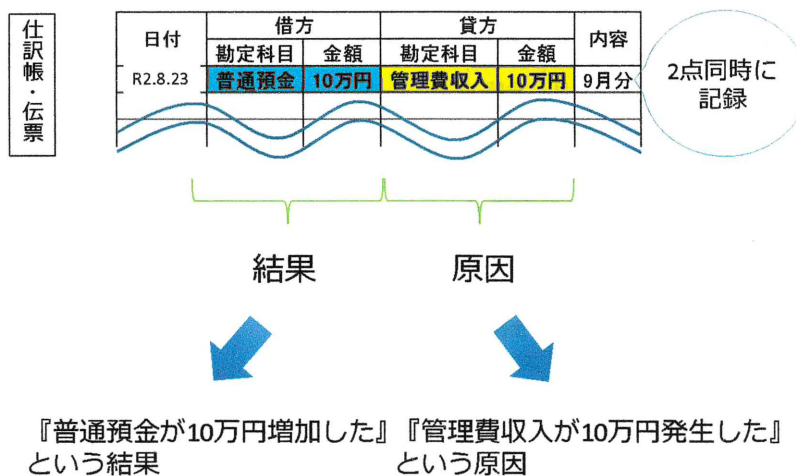


複式簿記による会計処理を見てみると

25

25

## 複式簿記とは②



26

26

## 単式簿記とは①

- 単式簿記とは  
1つの会計取引について、会計取引が生じた原因もしくはその結果のいずれか1点のみを記録する方法である
- ケーススタディ  
【令和2年8月23日に、9月分の管理費10万円が普通預金に入金された】
  - ①原因 → 管理費収入が10万円発生した
  - ②結果 → 普通預金が10万円増加した



単式簿記による会計処理を見てみると

27

27

## 単式簿記とは②

- 管理費収入が10万円発生したという「原因」を記録した場合

日付	勘定科目	金額
R2.8.23	管理費収入	10万円



管理費収入10万円の対価が何か分からない. . .

- 普通預金が増加したという「結果」を記録した場合

日付	勘定科目	金額
R2.8.23	普通預金	10万円



何が原因で普通預金が増えたのか分からない. . .

28

28