



東急リパブル

Vol. 42

専門家コラム

投資用区分マンション物件の売買と確定申告

1/2

投資用不動産を購入（保有）または売却した際、一定の条件下では確定申告が必要です。

特に会社勤務の方は、源泉徴収票を会社に提出することで税額が確定するため、確定申告にはなじみがないかもしれません。しかし、収益の状況によっては期日までに確定申告を行うことが必須となり、怠ると重課税や過料が課されるため注意が必要です。

ここでは、投資用区分マンションの売買と確定申告について概要を解説します。

INDEX

PAGE. 2 ... 不動産投資における確定申告



COLUMNIST PROFILE

吉崎 誠二

不動産エコノミスト

社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長

早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。

立教大学大学院 博士前期課程修了。

㈱船井総合研究所上席コンサルタント、Real Estate ビジネスチーム責任者、基礎研究チーム責任者、(株)ディーサイン取締役不動産研究所所長を経て現職。不動産・住宅分野におけるデータ分析、市場予測、企業向けコンサルテーションなどを行うかたわら、テレビ、ラジオのレギュラー番組に出演、また全国新聞社をはじめ主要メディアでの招聘講演を毎年多数行う。

著書：「不動産サイクル理論で読み解く不動産投資のプロフェッショナル戦略」（日本実業出版社）、「大激変 2020年の住宅・不動産市場」（朝日新聞出版）「消費マンションを買う人、資産マンションを選べる人」（青春新書）等11冊。様々な媒体に、月15本の連載を執筆。

資格：宅建士

レギュラー出演

- ◇ ラジオNIKKEI「吉崎誠二の5時から“誠”論」（月～水：17時～17時50分）
- ◇ 「吉崎誠二のウォームアップ830」（月：8時30分～ニュース解説番組）
- ◇ テレビ番組：BS11や日経CNBCなどの多数の番組に出演



投資用区分マンション物件の売買と確定申告

2/2

不動産投資における確定申告

区分マンション投資を行い、不動産所得が20万円以上となる場合、確定申告が必要になります。ここでいう不動産所得とは、収入から経費を差し引いたものを指します。主な収入としては、賃料や礼金（返金不要部分）、更新料などがあります。経費には、各種税金、ローンの利息部分、管理費、修繕費などが含まれ、実際には現金支出を伴わない減価償却費も経費として計上できます。どこまでを経費とすべきかは判断が難しい場合もあるため、東急リパブルの担当者や税理士に相談するとよいでしょう。

確定申告は手間がかかると感じる方も多いようですが、税理士事務所に委託することも可能です（この場合の委託費用は経費として計上できます）。また、e-Taxを利用して自分で申告する方も増えています。

総合課税・損益通算

不動産所得は、給与所得などと同様に「総合課税」の対象となります。一方、株式の売却益や配当などは「分離課税」となります。総合課税とは、すべての所得を合算して課税所得を計算し、それに応じた税率で課税される仕組みです。また、不動産所得がマイナスとなった場合、ほかの所得と相殺（損益通算）することが可能です。そのため、先に述べた不動産所得の計算式に当てはめると、例えば経費が多かった場合、不動産所得がマイナスとなり、結果として給与所得と合算した課税所得が少なくなります。

このような点を考慮すると、手間はかかるものの、確定申告を行うことには十分なメリットがあると言えます。

購入した時

新たに投資用マンションを購入した年は、通常時のキャッシュフローがプラスであっても、購入時にかかる経費が多いため、初年度の「不動産所得」はマイナスとなることが一般的です。具体的には、購入時の諸経費の大半が経費として計上可能です。そのため、特に会社員の方にとっては確定申告が不慣れな場合もあるかもしれませんが、申告を行うことで税制上のメリットを受けられる可能性があります。

売却した時

次に、投資用に限らず不動産を売却した場合について説明します。不動産を売却すると登記内容が変更されるため、登記を管轄する法務局から税務署へ情報が共有され、売却した物件の所有者（または法人）に通知が送付されます。そして、不動産売却益が発生している場合は、確定申告を行う必要があります。不動産譲渡所得の計算方法については、別の原稿

(<https://www.livable.co.jp/fudosan-toushi/propertista/column/index33.html#hdl02>)

で詳しく記載していますが、簡単に説明すると、

不動産譲渡所得 = 譲渡収入 - (取得費 + 通算減価償却費 + 譲渡費用)

となります。逆に、売却によって損失が発生した場合は、確定申告の義務はありません。しかし、損益通算を適用することで給与所得などと相殺し、課税所得を減らすことが可能です。そのため、不動産譲渡所得がマイナスであっても、確定申告を行うことで税制上のメリットを得られる可能性があります。

確定申告の期間は毎年概ね2月14日～3月14日ですが、土日を挟むと日程が変更されることがあります。2025年の確定申告期間は2月17日から3月17日までとなっているため、締め切りを過ぎないようにご注意ください。



東急リバブル

Market Column 専門家コラム

不動産エコノミストが読み解くマーケット情報 BY 東急リバブル プロパティスタ

PUBLICATION DATE

2025, 03/16



ご留意事項

※不動産投資はリスク（不確実性）を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性があります。

※本マーケットレポートに掲載されている指標（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本マーケットレポートに掲載されている情報は、2025年3月16日時点公表分です。各指標は今後更新される予定があります。

※本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

東急リバブルの区分マンション投資サービス

プロパティスタ



PRO PERTISTA

Market Report 2025, 3/16