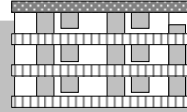


**ケース3** 事業規模が格段に小さく  
年間の家賃収入が600万円ほどのケース



建築費等が小規模、耐用年数22年のアパート（詳細は59ページ参照）

**表 3** 手取り収入の推移表

(単位：千円)

年次	家賃収入	必要経費					不動産所得	税金	元金返済額	手取り収入
		金利	支払利息	減価償却費	その他経費	合計				
1年目	6,250	3,000%	1,481	3,788	1,438	6,706	-456	0	1,364	1,967
2年目	6,194	3,000%	1,440	3,447	1,446	6,333	-139	0	1,405	1,903
3年目	6,138	3,000%	1,397	3,163	1,455	6,015	123	0	1,448	1,838
4年目	6,083	3,000%	1,353	2,926	1,463	5,742	341	0	1,492	1,774
5年目	6,028	3,000%	1,308	2,728	1,472	5,507	521	0	1,538	1,711
6年目	5,974	3,000%	1,261	2,562	1,481	5,304	670	0	1,584	1,647
7年目	5,920	3,000%	1,213	2,424	1,490	5,127	793	0	1,633	1,585
8年目	5,867	3,000%	1,163	2,309	1,499	4,971	895	0	1,682	1,522
9年目	5,814	3,000%	1,112	2,212	1,509	4,833	981	0	1,733	1,460
10年目	5,762	3,000%	1,059	2,136	1,518	4,714	1,048	0	1,786	1,398
11年目	5,710	3,000%	1,005	2,136	1,528	4,669	1,041	0	1,840	1,336
12年目	5,658	3,000%	949	2,136	1,538	4,623	1,035	0	1,896	1,275
13年目	5,607	3,000%	891	2,136	1,548	4,575	1,032	0	1,954	1,214
14年目	5,557	3,000%	832	2,136	1,558	4,526	1,031	0	2,014	1,154
15年目	5,507	3,000%	771	2,136	1,569	4,475	1,032	0	2,075	1,093
16年目	5,457	3,000%	707	1,725	1,579	4,011	1,446	0	2,138	1,033
17年目	5,408	3,000%	642	1,725	1,590	3,957	1,451	0	2,203	973
18年目	5,360	3,000%	575	1,725	1,600	3,901	1,459	0	2,270	914
19年目	5,311	3,000%	506	1,725	1,611	3,843	1,469	0	2,339	855
20年目	5,264	3,000%	435	1,725	1,622	3,783	1,481	0	2,410	796
21年目	5,216	3,000%	362	1,725	1,634	3,720	1,496	0	2,483	737
22年目	5,169	3,000%	286	1,275	1,645	3,206	1,963	0	2,559	679
23年目	5,123	3,000%	209	0	1,656	1,865	3,258	189	2,637	432
24年目	5,077	3,000%	128	0	1,668	1,796	3,280	192	2,717	371
25年目	5,031	3,000%	46	0	1,680	1,726	3,305	196	2,800	310
26年目	4,986	0	0	0	1,692	1,692	3,294	194	0	3,100
27年目	4,941	0	0	0	1,704	1,704	3,237	185	0	3,051
28年目	4,896	0	0	0	1,717	1,717	3,180	177	0	3,003
29年目	4,852	0	0	0	1,729	1,729	3,123	168	0	2,955
30年目	4,809	0	0	0	1,742	1,742	3,067	160	0	2,907
31年目	4,765	0	0	0	1,755	1,755	3,011	152	0	2,859
32年目	4,722	0	0	0	1,768	1,768	2,955	143	0	2,812
33年目	4,680	0	0	0	1,781	1,781	2,899	135	0	2,764
34年目	4,638	0	0	0	1,794	1,794	2,844	126	0	2,717
35年目	4,596	0	0	0	1,808	1,808	2,788	118	0	2,670
36年目	4,555	0	0	0	1,821	1,821	2,733	110	0	2,623
37年目	4,514	0	0	0	1,835	1,835	2,678	102	0	2,577
38年目	4,473	0	0	0	1,849	1,849	2,624	93	0	2,530
39年目	4,433	0	0	0	1,864	1,864	2,569	85	0	2,484
40年目	4,393	0	0	0	1,878	1,878	2,515	77	0	2,438
合計	210,736		21,132	50,000	65,534	136,666	74,070	2,603	50,000	71,468

(※)手取り収入＝家賃収入－(支払利息＋その他経費＋税金＋元金返済額)

次の**ケース3**は**ケース2**とは異なり、逆に事業規模が非常に小さいケースを想定した。

数で言えば圧倒的に多い年間家賃収入が1,000万円以下の家主さんのことを全く無視して、規模の大きいケースばかりをシミュレーションしていたのでは役に立たないからだ。

なお**ケース3**では他のケースとは異なりアパートを想定しているので、建物本体の耐用年数は22年となっている(他のケースは全て47年)。

それでは早速、計算結果を見てみることにしよう。  
次の表3をご覧ください。まずは1年目。



## 不動産所得が 45 万 6,000 円の赤字となっている。

**ケース1**と**ケース2**ではプラスになっていたのであるが、どうしてだか分かるだろうか？

これは大して難しくない。**アパートの場合、耐用年数が22年なので家賃収入に対する償却費の割合が高くなる**からだ。その結果、税金はゼロ(0)となっている。

それでは次に税金の欄を縦に見ていただきたい。1年目から22年目まで全てゼロ(0)の数値が並んでいる。3年目以降、不動産所得がプラスになっているにもかかわらずである。

既にお分かりだと思うが、この不動産所得の額から所得控除の額である200万円を差し引いた額に対して所得税等がかかるというのがその理由。22年目まで見事に不動産所得の額が200万円以下となっている。

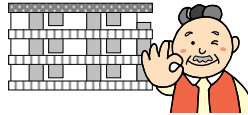
いずれにしても右端の手取り収入の欄を見ると最初多くて徐々に減っていき、借入金の返済が終了する25年目が最も少ない。

それでも

**他のケースのようにマイナスにはなっていない。**

これは税金の額が極めて少ないからである。つまり規模が小さく年間の家賃収入が少ない場合には、私が本書で述べているような恐ろしい事態にはならないということである。

規模が小さければ  
それほど怖くない……



ただし、借入金の返済が終了する25年目に向かって手取り収入が徐々に減っていくという事実まで覆すには至っていない。これはデフレが今後も続き、家賃収入が毎年0.9%ずつ減少するものと仮定しているからである。

ところで、この**ケース3**では他のケースと同様、不動産所得以外の所得を全く無視して所得税等を計算している。

したがって給与収入とか年金収入、あるいは事業所得がある方の場合には、それらを含めて税金を計算することになるので注意が必要だ。

**もし、これらの所得が非常に多い方の場合には、たとえ不動産所得が少なかったとしても不動産所得に係る税金が多くなり、結果として不動産単体での手取り収入がマイナスになることもある。**

したがって、こういった方の場合には不動産所得が多い人と同じような対策、例えば、法人で取得する等の対策が必要となってくる。

巷に溢れている書籍を見ると、  
こういった他の所得には触れず、



**不動産所得の多寡だけで  
法人化の損得を判断するようになっているが、  
それらが間違いであることは明らかである。**