

## 4. 資金収支グラフからの分析

### (1) A様の税金合計の推移

P. 5のグラフをご覧ください。毎年のA様の税金（所得税・住民税・事業税）合計の推移が1年目（平成13年）から14年目（平成26年）まで14年間表示されています。当初のA様の税金合計の水準が200万円程度であったものが、6年目（平成18年）には500万円程度と急に高くなっています。これは優良賃貸住宅等の割増償却の適用期間である5年間で、この前年で終了したことが要因と考えられます。

### (2) A様の余剰金の推移

A様の余剰金の推移をご覧ください。当初1,800万円程度ありましたA様の余剰金が年を追うごとに年々減少しています。しかし、この余剰金が7年目（平成19年）には1,800万円程度と急に多くなっています。この年は、A様の税金合計も高い負担水準を示しており、何故A様の余剰金が増えるのか一見疑問に思われますが、A様の借入金のうち、都市銀行Aへの返済分がこの前年に終了したため、このような結果になったと考えられます。

## 5. 留意点

- ① 不動産管理会社活用による節税効果の試算は、数値的には前述したとおりですが、現実には不動産管理会社を運営する上での事務経費が新たに発生します。

A様の場合、税理士報酬が年間100万円程度かかることとなりますが、経費算入によりその分税金が減るため、実質負担額は60万円程度と考えられます。また、給与収入を得ることにより、新たに社会保険料の負担が発生します。よって、『実質的な会社設立による節税額』は、年250万円前後と考えられます。

- ② 不動産転貸方式は、貸家経営における空室等のリスクをすべて会社が負うこととなります。

従って、転貸差益部分を全額、役員報酬に充てた場合には、空室等の比率が増大すれば、会社は赤字となります。

- ③ 変動金利の為、将来金利上昇時には、節税額が変わってきます。