

「今運営しているマンションを将来も維持していけるでしょうか」

収益不動産をたくさん持っている地主さんからの最近多いご質問だ。

家賃収入自体はそれほど減っていないはずなのに、なぜか手元に残るお金が少

# CFネット流 嫁親塾

なくなってきたというふうな気がする、というオーナーは多い。その理由は大きく2つある。

一つは、入退去に伴う原状回復費用や建物全体の大規模修繕に伴う出費である(これについては別の機会にご説明させていただきます)。

## キャッシュフローを重視する理由

46

二つ目が、所得税額が毎年高くなっていくってしまうことによるものである。家賃収入が一定だとしても、所得税の対象となる所得は毎年増加していきまう。しまいには、収入よりも支払う所得税が高くなり、満室なのに税引後キャッシュフローがマイナスになっ

### ローン返済進むと資金枯渇も

#### 注意したい減価償却と「元本」

てしまうオーナーもいる。どうしてこんなことになるのか。

税引前キャッシュフローは「家賃収入ー運用経費ー銀行への返済」

このお金から、所得税を支払って初めて、自由に使える自分のお金になる。単に、税引前キャッシュフローに対して所得税がかかる

「減価償却費」とは、建物や設備などのような長期間にわたって使用される固定資産を、購入時に一括して経費計上せずに、その使用期間に応じて経費化するものである。所得税の課税対象を計算する場合には、実際に毎年お金が出ていくわけではないのに、毎年分

割して経費として計上されるのである。

これに対して「銀行への返済のうち元本の部分」については、実際にお金が出ていくにもかかわらず経費として計上できない。元本の返済については、支払ったお金が消えてなくなってしまうのではなく、支払った分だけ債務も減り、純資

産は増えるからである。つまり、所得税の課税対象を計算する場合には「減価償却費」とは逆となり、実際に毎年お金が出ていってしまふのに、経費としては計上できないのである。

したがって、「減価償却費」よりも「銀行への返済のうち元本の部分」が大幅に上回ってしまうと、税引前キャッシュフローでは所得税額を賄うことができないことも生じるのである。このような状況が生じるかどうか、生じるとすれば何年後に生じるのかは確定申告書とローン返済表を見通すことができる。事前にシミュレーションして、準備しておくことが望ましい。もちろん、CFネットでも受け付けている。小林雅裕(CFネット本社営業部・土地家屋調査士・CPM・宅建主任者)