週刊住宅

2020年（令和2年）9月14日号
NO. 2925　（毎週月曜日発行）
年ぎめ購読料 18,164円本体・送料込み（税込み19,980円）

発行所　株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル
電話:03-3234-2050 FAX:03-3234-2070
発行人 週刊住宅タイムズ　代表者 鈴木美由紀
2020年6月17日 第三種郵便物認可
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp

CFネッツ流 新・大家実践塾

122

「ＣＦ計算の利息と元本」

利息は税務上の経費に 支払う税額に影響

今回は、税引き後キャッシュフローの計算のうち「利息と元本」について説明する。

◇税引き前キャッシュフロー計算前半

税引き前キャッシュフローの計算は、いわゆるキャッシュフローツリーの通りに計算すればよい。『相場の賃料で1年間ずっと満室だった場合の賃料（ＧＰＩ）―空室損・未回収損（ＥＧＩ）―年間運営経費（ＯＰＥＸ）＝正味の年間収入（ＮＯＩ）』。これでは、その物件の正味の収益力が分かる。ここまでは税引き後キャッシュフローでも税引き前キャッシュフローでも同じ計算となる。

◇税引き前キャッシュフロー計算後半（ＢＴＣＦまで）

『正味の年間収入（ＮＯＩ）から年間ローン返済額（ＡＤＳ）』を差し引くと、税引き前キャッシュフロー（ＢＴＣＦ）が計算できる。年間ローン返済額は、購入者が組むローンの条件によって変わってくる。同じ物件を買っても、購入者によってキャッシュフローの額は変わることになる。これで税引き前キャッシュフローツリーの完成となる。

通常は、キャッシュフローツリーは購入直後の1年分だけ作成することが多いが、家賃の下落があると毎年変化していく。

◇利息と元本

ここからようやく税引き後キャッシュフローの話となる。前述のように、税引き前キャッシュフローツリーの計算ではＮＯＩからＡＤＳを差し引けばよかったが、税引き後キャッシュフローの計算では、ＡＤＳを全て差し引くわけにはいかない年間ローン返済額（ＡＤＳ）が、元本と利息の性質の違うものが一体となっていることが理由。利息については税務上、経費となるが、元本は経費にはならない。支払う税額に大きな影響を与える。

例えば、ＮＯＩが１００万円、ＡＤＳが50万円、ＡＤＳの内訳が元本30万円、利息20万円、税率が30％だとすると、「１００万円―50万円＝50万円」に対して課税され、税額が15万円となる。しかし、１００万円の「１００万円―20万円＝80万円」に対して課税され、税額は24万円ということになる。

「同じお金なのに、元本として払うことと利息として払うことの違いは何なのか？」

そう感じる人も少なくないかも知れない。

ここで、レンタカーを借りた場合のことを引き合いにしてみよう。時価１００万円の車を1日借り、1万円のレンタル代を支払ったとする。レンタル代を支払うことで財布の中身が減ることになり、レンタル代は経費になる。しかし、１００万円の車を借りて返したからといって、財布の中身に影響はない。１００万円のレンタカーを返したからといって、その車両代１００万円が経費になると思う人はいない。銀行ローンの場合も同じことだ。ＡＤＳの元本部分はレンタカーの車両に該当し、経費にはならない。

一方、利息はレンタル代にあたるので経費となる。銀行ローンの場合、借りるモノ（元本）もレンタル料（利息）も同じお金なので、見分けがつかなくなりがちだ。税引き後キャッシュフローを計算するときには、ＮＯＩからＡＤＳのうち利息分だけを差し引く。

■鎌倉鑑定　小林雅裕