

週刊住宅

2020年(令和2年)9月21日号

N.O. 2926 (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ネット流
新・大家実践塾

123

「減価償却」

今日は、税引きキャッシュフロー計算のうち「減価償却」について説明する。この減価償却とは、建物やその建物の付属設備、機械設備などを取得するときに支払った金額を一定の計算方法に基づき使用期間にわたりて毎年必要経費として配分することだ。資産を購入すると、それは何年も使い続けるものだから購入している)。

た初年度に一気に費用を処理することができない。各年に費用を分けて処理する。そして所得税とは、収入から必要経費を差し引いた「所得」に対して課税され

構造で法定年数に違い仲介手数料は経費にならず

不動産は数十年も使う、不動産の代金はこの必要経費に含まれるのかを検証してみた。例えば、5000万円で購入したアパートの

活用することができる資産物の減価償却期間について、購入時経費の約半分を占める仲介手数料は、実は耐用年数が定められており、それに従って償却され

る。この必要経費が大きければ大きいほど所得は少なくて済むことになる(以前くなるので、所得税は少なくなる)。それとは逆に、繰り越し期限が過ぎれば、一切、必

要経費になくなってしまう。そこで、利息部分は必要経費になるが、元本部分は必要経費にならないことも説明し

しできる間は所得税を支払うことになっている。たとえば大きいほど所得は少ない。ただし、不動産のうち土地にわたってよくなる可能性がある。ついで減価償却の対象に

して仲介手数料も計算する。その仲介手数料を土地

部分と建物部分に振り分け

ができるため、減価償却の

格に合算し、減価償却の対象と

している。

土地部分については、売却時

の譲渡税計算の

間に合わせて、数十年もかかることもある。物件価格を土地価格・建物価格・建物に対する消費

■鎌倉鑑定 小林雅裕