

週刊住宅

2020年(令和2年)12月14日号

NO. 2938 (毎週月曜日発行)

年々め購読料 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 バビル
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

「デッドクロスになってしまったから、売っちゃった方が良いですね」といった相談をいただくことがある。私は、デッドクロスを理由として売却を勧めたことは一度もないが、今回はそのデッドクロスがテーマだ。

△ローンの元本について△
元利均等方式で借り入れすると、毎年の銀行への支

「デッドクロス」

払いは一定額となる。その支払いは、元本と利息とで構成されているが、年々元本部分の比率が大きくなっていく。元本を返済するといことは、その分、借入残高が減ること(利息を払っても借入残高は減らない)。

資産は増えている。
毎年一定の金額を返済して

も、借入残高の減るスピード(＝資産の増加スピード)は増していく。もちろん、返済する元本が増えること、その分所得が増えることになるので、所得税・住民税は高くなる。後述するが、実際に所得が増えているの

「デッドクロスが怖い」とは言うが、フルローンで収益物件を買ってれば、最初からデッドクロスになることが多い。むしろ、良い金利で借りられている状態は増えていく。物件を売った方が増えた分だけ、課税対象が増えるだけの話である。「デッドクロスになったから急いで売却」というのは、もちろんない。デッドクロス

急いで売却する必要はない 耐えれば資産増大につながる

なる。やはり所得税・住民税は高くなる。ローン返済は、減価償却費の方が元本に払った元本分近く増えず、購入時にそれを見越して計画を立てておくことが大事。怖がっても意味がないと思う。

△返済元本が増えること△
返済する元本が増えること、その分所得が増えることになるので、所得税・住民税は高くなる。後述するが、実際に所得が増えているの

133

鎌倉鑑定 小林雅裕