

調刊住字

2020年(令和2年)12月14日号

NO. 2938 (毎週月曜日発行)

年始め購読料 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@sit.co.jp 情報提供:press@sit.co.jp

「デッドクロスになつてしまつたから、売っちゃつた方が良いですね」といつた相談をいたぐることがある。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。

CFネット流 新・大家実践塾

133

「デッドクロス」

払いは一定額となる。その支払いは、元本と利息など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る。元本を返済していくことは、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）。

だから、仕方がないと思つ。 「
△減価償却費について▽
一方、減価償却は毎年一定額が償却されていき、減価償却の期間が過ぎればゼロになる。減価償却費が減ると、その分経費が少なくない。

デッドクロスが怖い」
言うが、フルローンで
物件を買っていれば、
からデッドクロスにな
どが多い。むしろ、良
利で借りられているこ
喜ぶべきかも知れな
い」と、借入金利を3

ているので、税引き後キャッシュ・シユフローは激減する。デッドクロスは悪者ではない。デッドクロス状態を耐えることができれば、資産は増えていく。物件を売却した時に分かる。売却するのを1年我慢すれば、声

預金に入れていたようなものだ。
そもそも、デッドクロス状態になった瞬間に前年よりも極端に税金が高くなるわけではない。銀行支払いの元本が増えた分だけ、課税対象が増えるだけの話である。「ふ、ソミ

～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
付は一度もないが、今回
はそのデッドクロスがテー
マだ。

**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**

耐えれば資産増大につながる

も、借入残高の減るスピーディー（＝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

なる。やはり所得税・住民税は高くなる。ローン返済による経費は減ることになるので、税引き前キャッシュフローが同じであれば、所得税・住民税は毎年増えていくことになる。

にしてみる。最初の数年は、減価償却費の方が元本は、減価償却費の方へ上回る。つまり「デッドクロス状態ではなくなる。なぜなら、金利が上がつて支払う利息が増えるため、支払い元本が減っていくから。支払い総額は増えた方が、売却時の手取り金額はより増えることになる。元本分、天引きで定期

■ 鎌倉鑑定 小林雅裕

は
■ 鎌倉

鑑定 小林雅裕