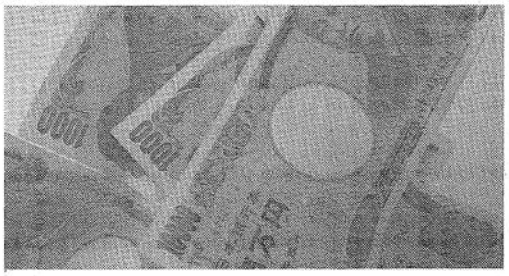
週刊住宅
2020年（令和2年）12月21日号
NO. 2939　（毎週月曜日発行）
年ぎめ購読料 18,164円本体・送料込み（税込み19,980円）
発行所　株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル
電話:03-3234-2050 FAX:03-3234-2070
発行人 週刊住宅タイムズ　代表者 鈴木美由紀
2020年6月17日 第三種郵便物認可
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp



CFネッツ流
新・大家実践塾

134

「キャッシュフロー」

税引き後が重要指標の一つ
法定耐用年数への対応も

前回、デッドクロスの話をしたが、自分自身は、それほど気にするものではないと思っている。

「デッドクロス」などの言葉を使うと、不動産投資通みたいで、「アクセスが増えるのではないか?」と思った。

もちろん、「税引き後のキャッシュフローなんてどうでも良い」と思っているわけではない。

むしろ逆に、税引きの後キャッシュフローは、最も大事な指標の一つである。だから、デッドクロスだって税引き後のキャッシュフローが毎年減っていく理由の一つなのである。無視して良いわけではない。

ただ、それは購入時に予測できるものなので、はじめからそれを計算に入れておくべきであり、購入後に「税引き後、キャッシュフロー」が減って大変!」などと言うのは、どんなものかと思う。

税引き後のキャッシュフローに最も大きな影響を与えるのは減価償却費。これがなくなると、その途端に課税所得が跳ね上がり、税引き後のキャッシュフローは落ち込むこととなる。

これと同時に銀行返済が終わっていれば問題はないが、経費が下がっても、ローン返済が終わっていれば税引き後のキャッシュフローはたいがい増えていく。

しかし、特に新築の場合は、法定耐用年数以上のローンが普通である。

すると、経費が激減する一方で、ローン元本の上がり方は佳境を迎えているので、税引き後のキャッシュフローはかなり厳しくなる。

だから、「ローンは耐用年数以内にするべき」とも言えるが、これも、この厳しい状態が来ることは最初から予想できることなので、対策しておけば良い話である。

ひらたく言うと、「最低限、最初のうち入ってくるキャッシュフローに手をつけてはいけない」。

それは、来るべき冬の時代に貯めておくべきもので、それでも足りなくなる状況が生じ得る。

それを補填する覚悟が必要な場合もあることを忘れてはならない。

そうであれば、「そんな不動産投資なんてやるべきではないのか?」というと、そうとも言い切れない。

■鎌倉鑑定
小林雅裕