

週刊住宅

2012年(平成24年)11月12日

(4)

「今運営しているマンションを将来も維持していくのでしょうか」
収益不動産をたくさん持っている地主さんからの最近多い質問だ。
家賃収入自体はそれほど減っていないはずなのに、なぜか手元に残るお金が減る。大きな理由は大きく2つある。
一つは、入退去に伴う原状回復費用や建物全体の大规模修繕に伴う出費である（これについては別の機会にご説明させていただく）。

キャッシュフローを重視する理由

46

二つ目が、所得税額が毎年高くなつていつてしまつことによるものである。家賃収入が一定だとしても、所得税の対象となる所得は毎年増加していつてしまう。しまいには、収入よりも支払う所得税が高くなり、満室なのに税引後キャッシュフローがマイナスになつてしまつオーナーもいる。どうしてこんなことになるのか。

税引前キャッシュフローは「家賃収入－運用経費－銀行への返済」。

このお金から、所得税を支払つて初めて、自由に使える自分のお金になる。單に、税引前キャッシュフローに対する税引前キャッシュフローを

ローン返済進むと

注意したい減価償

てしまつオーナーもいる。して課税されるからである。

「家賃収入－運用経費－銀行への返済－減価償却費」＋銀行への返済のうちの部分」である。

だけならば、所得税が前キャッシュフローをすることはない。いくら税を支払つても、いくら税を支払つても、いつしまう事態が発生るのは、所得税の課税対象引前キャッシュフロのものではなく、以下

ローン返済進むと資金枯渇も

注意したい減価償却と「元本」

わしもがオーナーもいる。して課税されるからである。
わがひとにならうとな。

して課税されるかにてある。

書しり経書もじ語もれど
かにてある。

かどうか、生じるとすれば
何年後に生じるのかは確定

— 1 —

税引前キャッシュフローは「家賃収入・運用経費」銀行への返済。このお金から、所得税を支払って初めて、自由に使える自分のお金になる。單に、税引前キャッシュフローに対して所得税がかかる。

銀行への返済－減価償却費＋銀行への返済のうち元本の部分

銀行への返済－減価償却費と異なるのは「減価償却費」と「銀行への返済のうち元本の部分」についてである。

「これに対する「銀行への返済のうち元本の部分」については、実際にお金が出でないのもかかわらず経費として計上できない。元本の返済については、支払ったお金が消えてなくなってしまうのではなく、支払った分だけ債務も減り、純資

申告書とローン返済表を基に見通すことができる。事前にシミ「レーン」にして準備しておいた方が望ましい。むかねん、CFネットでも受け付けている。

小林雅裕(CFネット本社営業部・土地家屋調査士・CPM・宅建主任者)

Digitized by srujanika@gmail.com

才人・投資家

「減価償却費」とは、建物や設備などのような長期間にわたって使用される固定資産を、購入時に一括して経費計上せずに、その使用期間に応じて経費化するものである。所得税の課税対象を計算する場合には、「減価償却費」とは逆となり、実際に毎年お金が出ていくのにならぬように、経費としては計上できないのである。

したがって、「減価償却費」よりも「銀行への返済のうち元本の部分」が大幅

10. The following table shows the number of hours worked by 1000 employees.