

## すまいる通信 第5号

少しだけ難しい話をします。デッドクロスという言葉聞いたことがありますか？アパート経営におけるキャッシュフロー（お金の流れ）についてのお話です。

- ①お金が出ないけど経費になる減価償却費
- ②お金が出るけど経費にならないローン返済の元金

新築当初は①>②です。したがって、始めのうちは経費算入できる額が多く、資金に余裕ができます。しかし、ある時点から①<②となります。これがデッドクロスです。税法上、付属設備の耐用年数は15年です。なので、16年目からは減価償却による経費算入ができなくなります。また、ローンの支払というのは元利均等払いが一般的です。借入当初は経費算入することができる利息の支払いが多いのですが、徐々に利息の支払いが減り、逆に経費に算入できない元金の支払いが増えるのです。そして①<②という逆転現象がおこります。

①<②となると、手取金が減り、所得税の税負担が重くなり、賃貸経営が苦しくなります。また、このころから設備の経年劣化、建物の老朽化による修繕費がかさみ出費が増えます。最悪の場合は、財布の中身がないのに税金の支払いをしなければならないということにもなりかねません。しかし、デッドクロスについて説明している賃貸経営計画書を見かけません。賃貸経営を始めるにあたっては、このことを知っておいたほうが良いでしょう。

## 相続の専門家による無料相談を実施しています

- 相続で争いにならないためには？
- 税金はいくらかかるの？
- 税金は安くできるの？
- 目に見えない問題点は？



あなたの疑問に、相続アドバイザーがお答えします。

## 不動産の売却ご相談ください

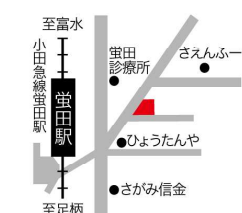
相談無料です。お気軽にお電話ください。

### 長尾影正（ながおかげまさ）プロフィール

行政書士  
宅地建物取引主任者  
2級ファイナンシャル・プランニング技能士  
相続アドバイザー協議会認定会員（18期生）



昭和49年7月生まれ。  
妻：明日香（昭和55年4月生まれ）  
長男：皇成（平成22年3月生まれ）  
神奈川県湯河原町出身。小田原市在住。神奈川県立西湘高校卒。



すまいる株式会社  
代表取締役 長尾影正  
小田原市鴨宮 666番地の1  
TEL: 0465-20-8501  
<http://www.i-kinokuniy.net>

行政書士長尾影正事務所  
小田原市蓮正寺 370番地の68  
TEL: 0465-39-1900  
mail: nagao3@smile-club.net  
<http://www.yuigon-souzoku.info>

