



財産ドックでは、セミナーや個別相談を開催するだけでなく、大切なお客様に物心豊かな生活を送っていただけるよう、お役立ち情報をお届けしたいという思いから、“ドック通信”を発行しております。相続や遺言・不動産についての情報はもちろん、今後も幅広い情報をお届けできたらと考えています。

今回は、賃貸経営の魔の16年目とは!?について解説します。

財産ドック アドバイザー 早川めぐみ

賃貸経営をしているオーナー様に必ず訪れる“魔の16年目”とは!?

賃貸経営を始めて15年を経過する頃になると、資金繰りに苦しむ方がいます。原因は主に以下の4つです。

- ① 外壁塗装工事、屋上防水工事、お風呂やキッチンなど設備の交換、フローリングの貼り替えなど、多額な支出が発生する。

→これらは税務上「資本的支出」として扱われ、支出した年度に全額経費として計上することができません。そのため、お金はでていくのに課税対象の所得は減らないこととなります。



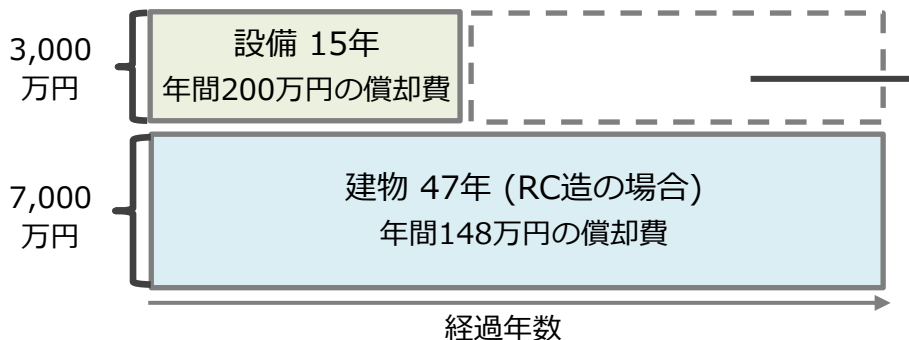
- ② 多くのオーナー様が元利均等返済で借入されていると思います。毎年の借入金の返済額は変わりませんが、経費計上している利息の減少により、所得税・住民税が増加して手取収入は減少していきます。
- ③ 建物にはそれぞれ耐用年数があります。木造は22年、重量鉄骨造34年、鉄筋コンクリート造は47年と長期で減価償却しますが、設備は15年で償却が終わる=16年目以降経費計上がなくなるため、その分所得税の課税対象が増え、手取収入が減少します。
- ④ 建物の経年劣化による修繕の支出が増えるわりには、入居率も悪くなっていきます。また、近隣ライバル物件との競合から家賃の引き下げも続くことでしょう。

裏面に、減価償却費と借入金返済についてまとめましたので、参考にしてみてくださいましたら幸いです。

減価償却費と借入金返済について

▼減価償却費

1億円の物件の場合

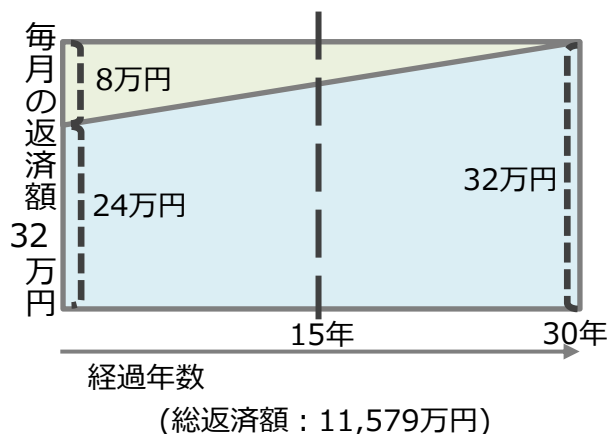


収支上の変化はありませんが、16年目からは設備の償却がなくなり、経費計上が減るため、所得税が増えます。

16年目以降は設備の減価償却費はゼロになるため、家賃下落の防止・入居促進・所得税対策のためにも設備リニューアルなどの投資が大事です。

▼借入金返済

借入金1億円、利率1%、返済期間30年、元利均等返済の場合



元利均等返済は、毎月同じ金額で均等に返済する方式です。毎月の返済額は変わりませんが、経費となる支払利息が年々減少するため、所得税が増えていきます。

15年目あたりで外壁改修など大規模な修繕工事をする際、リフォームローンを組まれる方がいらっしゃいます。リフォームローンは金利が高く、収支を圧迫するため、元々の借入残高にリフォーム費用分をプラスして返済期間を延長して借換えを行うことをお勧めします。そうすることで収支を圧迫せずに建物の価値を維持することができます。タイミングよくいけば、元の金利よりも低金利で借換えができることもあります。

収支を改善したい・設備をリニューアルしたいけれどどれくらい費用をかければよいかわからない・大規模修繕に向けて資金繰りの計画を立てたい など、お悩みをお持ちの方はお気軽に財産ドックまでご相談ください。