



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、幅広い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。

今回は、「デッドクロス」について解説します。

## デッドクロスとは!?

賃貸住宅経営におけるデッドクロスとは、「借入元金返済額>減価償却費」という状態に陥ることをいいます。このような状態になると決算書上の所得が実際の手取りキャッシュより少なくなってしまう。その結果、賃貸住宅経営の税金負担が増えてキャッシュフローを圧迫し、経営が苦しくなる可能性があります。なぜこのような事態が生じるのか?その原因は、法定期間を経過すると減価償却費は計上できなくなるのに対し、借入金返済については、返済が進むにつれて経費に計上できる利息部分が減っていくことにあるといえます。

〈税引き後の収支〉

	1年目	15年目	16年目
収入	800万円	800万円	800万円
利息	96万円	48万円	45万円
減価償却費	348万円	348万円	148万円
所得	356万円	404万円	607万円
所得税	28万円	38万円	78万円
住民税	35万円	40万円	60万円
事業税	18万円	20万円	30万円
税合計	81万円	98万円	168万円
収入	800万円	800万円	800万円
返済	384万円	384万円	384万円
税金	81万円	98万円	168万円
手取り額	335万円	318万円	248万円

1年目と16年目を比較すると・・・

減価償却費は  
半分以下に!

税の合計は  
約2倍に!

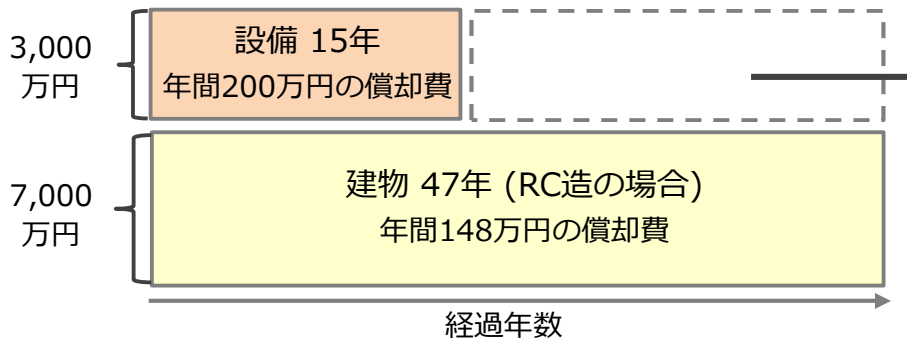
手取り額は  
約100万円減少!

裏面にて、減価償却費と借入金返済についてご説明します。

## 減価償却費・借入金返済・デッドクロスについて

### 減価償却費

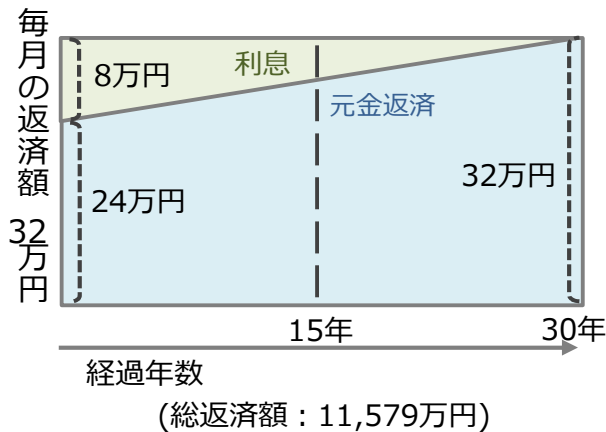
1億円の物件の場合



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。

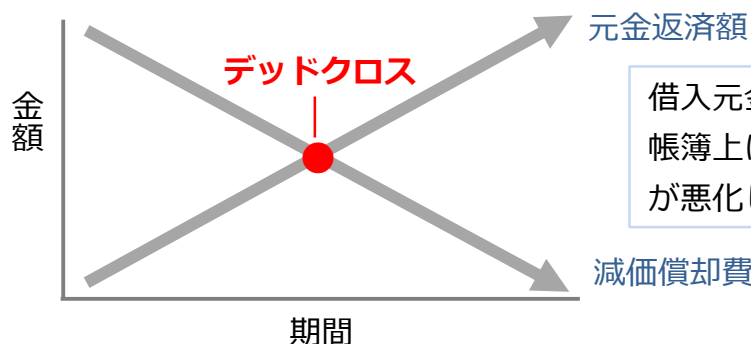
### 借入金返済

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すが、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。

### デッドクロス



借入元金返済額が減価償却費を上回ると帳簿上は利益が出ているのに、資金繰りが悪化します。

借換えで金利を下げる・借入期間を延長する・繰り上げ返済をする・設備をリニューアルするなど、デッドクロスへの対処法はありますので、現在お困りの方も今後の賃貸経営に不安をお持ちの方も、財産ドックにお気軽にご相談ください。