

第38回

⑤ 賃貸経営の命運を握るローンと税金

不動産ビジネスにおいて、金融機関との折衝は避けては通れない道といえるだろう。高額な取引を主とする不動産ビジネスの現場では、税金対策を行うか否かで事業としての将来性は大きく変わる。専門的な知識やノウハウが求められる場面が多い中で、不動産オーナーが身につけるべきものは何か。そして、専門家たる税理士の存在の重要性も筆者は語る。

前回は損失の最小化を図るための方策をお伝えしました。今回は数十万円以上になるたキャッシュフローの占め、私は金利交渉をオスメしてきます。た

で大きなウェイトを占めるローン返済と税金対策をお伝えしていきます。不動産の購入にあたり、借入を行った場合、毎月の返済額を減らせたいという希望は、当然にキャッシュフローは良くなります。返済額を決める要素は「元金（いくら借入を行ったか）」「返済期間」「金利」の3つであり、今回は金利に注目をします。

返済中のローンの金利を安くする方法は「借り換え」と「金利交渉」の2つです。借り換えを行う場合は、①抵当権抹消及び設定登記費用、②印紙代、③各種手数料や団体信用生命保険、④契約内

掛ければ、金利を下げてもらせる可能性が格段に向上します。

「個人で保有した場

また、経営セーフト

今回はローン返済と

税金対策のテーマでお

「不動産に精通した税

次回が最終回とし

今月の筆者

●プロフィール
宅地建物取引士、賃貸
不動産経営管理士、一
般社団法人不動産ビ
ジネス専門家協会登録専
門家。
賃貸経営に特化した専
門家として、空室対策
や収支改善を中心に、
デベロッパーの新築P
Jへ意見提供、セミナ
ー講師等幅広く活動。



株常盤不動産
リーシング事業部部長
三好 貴大

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
<http://www.fudosan-pro.biz/>