不動産ビジネス専門家協会 PREB通信

第34回
①キャッシュフローの流れを理解する

ビル・マンションの賃貸経営で主な収入源となるのは、借主から月々支払われる家賃である。経営者であれば、この家賃収入が保有する不動産の価値と照らし合わせ適正であるかどうか、検討を重ねる日々を送っているのではなかろうか。不動産経営による収益の状況を改めて見直す第一歩として、お金の流れを正確に把握することが重要だ。

今月から6か月に渡り、ビル経営における重要な基本知識から応用知識まで、テーマを変えてお伝えさせていただきます。さて、ビル経営をはじめ賃貸経営を行う目的とは何でしょうか。「代々受け継がれてきた土地を守っていくため」「不動産投資で儲けたい」「将来の年金代わりに」など、様々な考えがあると思います。多くの考えに共通して言えることは「収益を上げる」ことが良好な資産を保有する上でのカギです。

そのためには今回のテーマ「キャッシュフローの流れを理解する」で賃貸経営におけるお金の流れの全体像を掴んでいただき、次回からは具体的にどのような戦略や対策を取ることが有効なのかをお伝えしていきます。

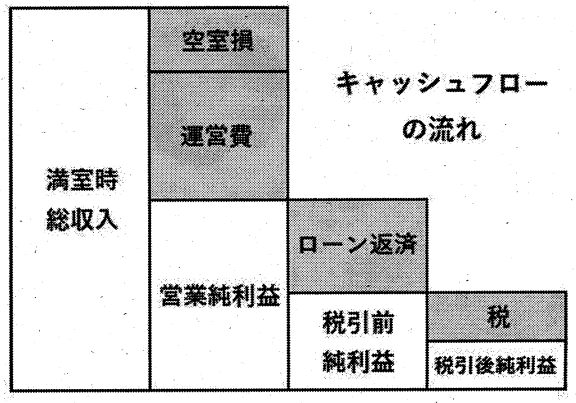
まず、図をご覧ください。借主から受け取る収入というのは、「満室時総収入－空室損＋その他収入＝収入」という計算式によって構成されています。例えば、月額家賃10万円、管理費0円で賃貸している投資用区分マンション1戸を保有していた場合、年間の満室時総収入は10万円×12か月＝120万円となります。しかし、2か月の空室が発生していた場合は10万円×2か月＝20万円となるため、年間収入は「満室時収入120万円－空室損20万円＋その他収入0円＝100万円」となります。※以後、数値は概算です。

また、専門用語では前記の「満室時総収入」のことを「潜在総収入（GPI）」と呼び、「収入」のことを「実効総収入（EGI）」と呼びます。

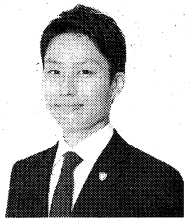
そして、収入から運営費を引いたものが「営業純利益（NOI）」となります。運営費として代表的なものは管理会社への管理費や管理委託料、修繕積立金（運営費ですが経費にはなりません）、修繕費用、火災保険料、固定資産税・都市計画税等が挙げられます。先に記載した収入100万円の例でいえば「収入100万円－運営費40万円（管理費10万円、管理委託料5万円、空室成約時の広告宣伝費10万円、修繕費用4万円、火災保険料1万円、固都税5万円）＝営業純利益60万円」となります。

不動産取得時や多額の修繕費等で借入がある場合、営業純利益からローン返済（ADS）を行って税引前純利益（ATCF）となり、法人税や所得税といった税金を払って最終的な手取りになるのが税引後純利益（BTCF）となります。先に記載した営業純利益60万円の例でいえば「営業純利益60万円－ローン返済50万円＝税引前純利益10万円」となり、「税引前純利益10万円－所得税等3万円＝税引後純利益7万円」となります。

満室時総収入120万円の物件が手取り7万円になってしまうのは切ないですね。ただ、不動産投資の世界では手取りがマイナスになるケース、所得税還付を受けてぎりぎりプラスになるケースなども非常に多く、その先には賃料の下落や多額な修繕費によって苦しむ不動産オーナー様も多く存在します。少しでも収益を上げるために「キャッシュフローの改善」や「収支改善」を行うといっても、図のどの部分をどう変えるのかを理解していないと行き当たりばったりの賃貸経営となり、効率が悪くなってしまいます。次回は満室時総収入をいかに増やし、空室損を減らすかという「収益の最大化」についてお伝えしたいと思います。



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PJへ意見提供、セミナー講師等幅広く活動。

㈱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/