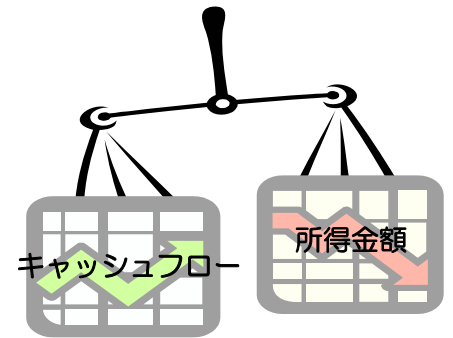


知って得する賃貸住宅経営

2010.7.1号

アパート経営とキャッシュフロー

“キャッシュフロー”一度は耳にしたことがある方が多いのではないのでしょうか？“キャッシュフロー”とは簡単にいうと事業から得られる現金収入額と現金支出額の差額である手許現金残高を意味します。つまり、今ある現金はいくらか？ということです。もちろん現金には預金も含まれます。「黒字なんだけど、それに見合うお金が残っていない」と感じていらっしゃる方は結構いらっしゃいます。実は毎年の確定申告で計算される“所得金額”と“キャッシュフロー”とは、似て異なるものなのです。どんなに儲かっているか、現金がなければ経営は安定しません。



★借入金の返済

借入金の元金返済額は、所得の計算上は必要経費にはなりません。一方、キャッシュフローの計算上は現金支出額として把握されます。

例) 所得金額	100万円
借入金の元金返済額	70万円
キャッシュフロー	30万円

※所得計算上のすべての収入・経費が現金取引されていたと仮定します。

所得計算の際には元金返済額の70万円は含まれていません。その結果、所得金額よりキャッシュフローが70万円減少してしまいます。

★減価償却費

減価償却費は立派な必要経費で、所得計算上の収入から控除することができるのですが、実際にお金は支出されません。

例) 所得金額	100万円
減価償却費	40万円
キャッシュフロー	140万円

※所得計算上のすべての収入・経費が現金取引されていたと仮定します。

所得金額の計算には減価償却費の40万円が控除されていますが、実際に支払う金額ではないので、手元に現金が残り、キャッシュフローは所得金額より40万円大きく計算されます。

★所得金額≠キャッシュフローの代表例

所得金額よりキャッシュフローを減少させるもの
(所得金額 > キャッシュフロー)

項目	所得計算	キャッシュフロー
借入金の元金返済	0	-
所得税・住民税の支払	0	-
固定資産の購入	0	-
滞納(未収)家賃	+	0

所得金額よりキャッシュフローを増加させるもの

(所得金額 < キャッシュフロー)

項目	所得計算	キャッシュフロー
減価償却費	-	0
未収家賃の回収	0	+
敷金の預かり	0	+

+ : プラスに計算されるもの

- : マイナスに計算されるもの

0 : プラスもマイナスもされないもの

★滞納家賃には要注意！

この中で特に注意しなければならないのが、滞納家賃です。滞納とはいえ、部屋を貸しているわけですから、手許にお金が入ってなくても、その家賃を売上として扱わなければなりません。この結果、キャッシュフローが悪化してしまいます。

現在、アパート経営に求められている大事なことの一つに、キャッシュフローの改善が挙げられます。いかに家賃の滞納率を下げるか、借入金の返済負担率を下げるかといった観点は、キャッシュフローを通じて数字で把握できるわけです。所得もさることながら、キャッシュフローを重視した経営が求められる時代です。