

知って得する賃貸住宅経営

2009.6.1号

アパート経営の資金繰りを考える

世間は不況の真っ只中。アパート経営も決して例外ではありません。アパートの入居者が職を失うと家賃収入に響きます。大手の企業と社宅契約をしていたら、福利厚生から真っ先にリストラの対象となる場合もあります。アパート経営もやはりビジネスです。入居者があってこそ成り立つのは当たり前のことです。

ただ、アパート経営の一部には「相続対策」だけに主眼が置かれてきた結果、「経営」という観点が少々置き去りにされているケースも見受けられます。特にアパートの建築資金はその多くをローンに依存する場合も多く、家賃収入の減少からローンの返済に頭を悩ましている方も少なくないと思われます。そんな今だからこそ、今一度アパート経営にとって重要な「資金繰り」について考えてみたいと思います。

★利回り

どのような「経営」にも収支のバランスが重要です。

～ 収入 ～

アパート経営の土台は
家賃

立地条件、間取り、築年数や設備の状況、又は近隣相場で決まります。

～ 支出 ～

最大の支出は
建築費

建物や設備の規模、構造、規格で決まります。



例えば、全く同じアパートを都市部などの好立地に建てた場合と、地方に建てた場合を考えます。労務費などの差はあるかもしれませんが、建築費は大きく変わりません。一方、家賃は場合によっては倍以上の差が出る場合があります。

収入に大きな差があるにもかかわらず、支出は変わらないとすれば、「経営」は自ずと異なります。いわゆる「利回り」に違いが生じます。一般に

$$\text{利回り} = \text{年間所得額} \div \text{建築費用}$$

で計算されます。建築費用が同じであれば、当然家賃相場の高いほうが利回りも良くなります。

★返済比率

ところが、利回りがいいのにお金が足りない、残らない…そんな時チェックしたいのが返済比率です。

年間借入金返済額

$$\frac{\text{年間借入金返済額}}{\text{年間所得額} + \text{年間減価償却費} - \text{未収家賃増加額}}$$
で計算されます。この場合の年間所得金額は、所得税、住民税を引いた税引き後の所得金額であること

に注意してください。計算結果が「1.0」より小さければ小さいほど、資金に余裕があることを示します。もし「1.0」より大きい場合は、貯金などを取り壊して返済に充てている場合が予想されます。

例) 税引き前の年間所得	600万円
所得税・住民税	150万円
借入元本返済額	700万円
所得から引かれた年間減価償却費	500万円
家賃の未収	なし

上記の条件を前述の式に当てはめてみます。

年間借入金返済額

700^円

$$\frac{\text{年間借入金返済額}}{\text{年間所得額} + \text{年間減価償却費} - \text{未収家賃増加額}}$$

600^円 - 150^円

+ 500^円

- 0^円

結果は73.7%になります。分母は税引き後の手取り金額を意味しますから、手取り金額から借入金の元本を返済している割合が計算されます。家賃に未収が生じれば手取り金額も減少しますから、返済比率は上昇してしまいます。

この返済比率がどの程度が好ましいかは、オーナーごとに違うため、一概には言えません。アパート経営が生活費のどの程度をまかなっているか、ローンの返済期間はどの程度なのかによっても影響されるからです。しかしながら、できるだけ所得金額を増やすこと、少しでも支払う税金を減らすこと、そのような工夫は返済比率を改善します。

やはり、経営努力や節税対策は数字の上からも必要なことであることがわかります。