

税務

アパート・マンション経営で お金を残すための財務諸表の見方

第5回

中古区分所有マンションの 貸借対照表

今回は1000万円で購入した中古区分所有マンションの貸借対照表について見てみよう。

●購入時の貸借対照表

物件	1,000万円	借入金	900万円
		純資産	100万円
自己資金	170万円		

●10年後の貸借対照表

物件	1,000万円	純資産	556万円	増えた財産	319万円
				売却費用・税金	67万円
				自己資金	170万円
現金	240万円	借入金	684万円		

●家賃が30%下落した場合の貸借対照表

物件	700万円	純資産	256万円	増えた財産	56万円
				売却費用・税金	30万円
				自己資金	170万円
現金	240万円	借入金	684万円		

資金として170万円を出しているため、左側の枠外に記載しておく。

この貸借対照表が、10年後、表面利回り10%の収益還元価格で物件を売却すると、どのようになるだろうか？

まず、前回のキャッシュフロー表で計算された、毎年得られるキャッシュフロー24万円の10年分、240万円が現金として資産の欄に入っている。物件価格は、表面利回り10%で売却できれば、購入時と同じ

1000万円になる。

10年後の借入金の残債が684万円になるため、純資産は556万円という状態だ。この純資産から、購入時の自己資金170万円と、売却時の費用と税金67万円を引くと、この不動産を購入してからの10年間で、財産が319万円増加したことになる。

それでは、もし10年後に賃料収入が30%下落し、収益還元での評価が下がったとしたらどうなるだろうか？

その場合の貸借対照表は次のようになる。賃料が30%下落して、表面利回り10%で計算した収益還元価格が700万円になっても、純資産は256万円という状態だ。

購入時の自己資金170万

円と売却時の費用30万円を引くと、この不動産を購入してから10年間で、財産は56万円増加したことになる。この状態で10年後に700万円です売却すると、借入金を返すためには、ためてきた現金から14万円ほど持ち出すことになる。

物件売価	700万円
借入金	684万円
売却費用	30万円
▲	14万円

財務諸表から見る 中古区分所有 マンションの特徴

中古区分所有マンションを3つの財務諸表で見てきた上での特徴を説明しておく。まずこの投資条件での自己資金の回収期間は約8年となる。

自己資金	170万円
÷	毎年
税引後の	キャッシュフロー
	24万円
	7.1年

したがって、単純に毎年のキャッシュフローから計算するとまた8年後には同じ規模の投資ができることになる。次に区分所有は退去が発

生ずると空室率100%となるため、経費や返済に必要なお金は、すべてあなたの貯金や別の収入から支払うことになる。区分所有マンションは修繕積立金が積み立てられているため、大規模修繕については管理組合で実施されるが、その分、修繕積立金を徴収されるため、管理費の割合は高くなる傾向にある。

最後に貸借対照表から見た中古区分所有マンションの出口戦略だが、当然のことながら、当初の購入資金を低く抑え、融資金額も低く抑えることができれば、売却時は楽になる。

ただし、立地に大きく左右されるため、家賃や貸借需要の落ちない地域で投資をすることがポイントだ。

profile

甲南大学経営学部卒業後、広告代理店に3年間勤務した後、税理士を目指して会計事務所勤務。5年前に独立し、叶温税理士事務所を開業。不動産投資専門税理士として活躍する。自らも会計事務所勤務時代に賃貸物件を取得し、平成22年に発足した大家さん学びの会®関西の代表を務めている。AFP・宅地建物取引業務主任者・管理業務主任者。



叶温税理士事務所
代表 叶温 (38)

おおいた大家の会

地元の市場と保険活用の講演
設計中図面をさかんに物件談議



久留 浩一郎オーナー(34)

おおいた大家の会では、8月4日に定例会を開催した。前半のセミナーは大分市にある大分ベスト不動産による大分の賃貸住宅市場および会社の紹介とブルデシナル、ソニー、アリオ3社の保険会社保険営業マンたちによるオーナーの法人化、節税、保険商品の活用法の2本立て。

「大分ベスト不動産の坂井史明社長は元大工。いちから独学で不動産を営んで



熱心に聞く参加者

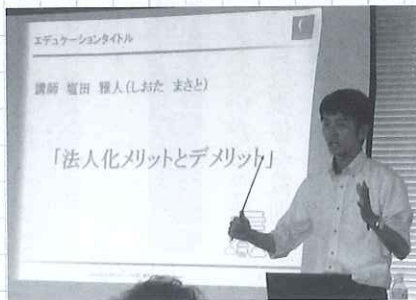
info

2008年1月
久留 浩一郎氏
30人
なし
なし
3カ月に1回
URL

きた社長の顧客目線にたった経営と従業員の方々熱心さには感心しました」と久留浩一郎オーナーは語る。保険についてのセミナーも好評で、10分延長したという。セミナー後の懇親会では会員が持って来た設計中の物件図面へ思い思いに意見を出し合ったという。「皆でああでもない、こうでもないといわいわい言いたい楽しい会になりました」と生き生きと話す久留オーナー。

大家さん学びの会(®)関西

賃貸住宅事業者の法人化について
シミュレーションを示して解説



講演する塩田雅人氏

大家さん学びの会(®)関西は、2カ月に1回行っている定例会を8月25日に行った。講師として叶税理士事務所塩田雅人氏を招いて「法人化のメリットとデメリット」をテーマに学んだ。

勉強会に26名、懇親会には25名が参加した。同じ取引を行っている個人と法人で出来上がってくる決算書や支払う税金は全く異なるが、個人と法人の主な違いを7つ説明し、法人化

info

2006年7月
叶 温氏
50人
1万5000円
2100円
2カ月に1回
URL
<http://www.ooya-manabi-kansai.com>

をすべきかどうかの判断基準を学んだ。また、法人化の際に必要な経費である、不動産取得税と登録免許税を消費税還付で補った場合のシミュレーションを行った。参加者からは「個人、法人の違いは自分でも調べていたが、より深く理解することができた」と「不動産の税金のまとめが分かりやすかった」などの感想が寄せられた。

イベント、セミナーをピックアップ。さまざまなイベント・セミナーに参加して知識を身に付けよう。

イベント情報

賃貸住宅フェア2012in名古屋

名古屋周辺の賃貸市場を知れる

9月25日(火)・26日(水)
吹上ホール
全国賃貸住宅新聞

賃貸住宅フェアを名古屋で行う。賃貸住宅関連の商品・サービスの展示や無料で聞けるセミナーなど目白押し。また、主催者企画として、国内メーカーの工場閉鎖が相次ぐ中での東海エリアの賃貸需要喪失状況を展示する。毎年恒例の名古屋市内の賃貸住宅バス見学ツアーも行う。

資産増殖ドリームマッチ

J・スキナー氏が投資家のために講演

9月29日(土)
ベルサールホール九段
一般社団法人日本賃貸経営業協会

経済評論家ジェームス・スキナー氏を招き、大きな流れと今後の展望を読み、群を抜いて成功している投資家の手法と考え方を学ぶ。また、土地資産をもたない状態からスタートして、短期間で数百戸規模の物件を保有するメガ大家4名を一堂に会し、これまで公開されなかった秘術を、披露。

アパート経営者必聴!!
秋本番!アパートの空室を必ず埋める!?
とっても大切な勉強会&相談会

繁忙期前に備える秋の満室セミナー

10月6日(土)
渋谷・商工会館 2階 大研修室
特定非営利活動法人賃貸経営110番

3部立てのセミナー。女性講師による「今日からできる空室対策~女性目線がキーポイント~」やデイサービス事業を展開する茶話本舗濱矢将直氏による「入居率の悪いアパートが高収益をあげるとっておきの方法」としてデイサービスの活用法についての講演や「秋の満室大作戦」を紹介する。

●不動産・住宅関連イベントスケジュール●

会 期	イ ベ ント 名	主 催 者	会 場
9月17日(月・祝)	ファイナンシャルアカデミー お金の教養フェスティバル2012	ファイナンシャルアカデミー	昭和女子大学 人見記念講堂
9月22日(土)・23日(日)	税理士 岡本通武氏が行く~税金個別相談会	旭化成	へーベルプラザ杉並
9月25日(火)・26日(水)	賃貸住宅フェア2012 in 名古屋	全国賃貸住宅新聞社	吹上ホール
9月27日(木)	サービス付き高齢者向け住宅の 土地活用セミナー	やさしい手	リーガロイヤルホテル堺
9月29日(土)	資産増殖ドリームマッチ	一般社団法人 日本賃貸経営業協会	ベルサールホール九段
9月30日(日)	シノケンハーモニーのスペシャルセミナー	シノケンハーモニー	ヒルトンプラザウエスト オフィスタワー15F
10月6日(土)	アパート経営者必聴!! 秋本番!アパートの空室を必ず埋める!? とっても大切な勉強会&相談会	特定非営利活動法人 賃貸経営110番	渋谷・商工会館 2階 大研修室
10月7日(日)・8日(月・祝)	不動産投資でお金を残す 税金塾スペシャルセミナー	叶税理士事務所	叶税理士事務所
10月11日(木)・12日(金)	賃貸住宅フェア2012 in 大阪	全国賃貸住宅新聞社	インテックス大阪
10月15日(月)	不動産賃貸経営者・オーナーのための 耐震補強の考え方	東京商工会議所	文京シビックセンター 地下2階