



バックナンバーは
こちらから！

財務

確定申告後に見直したい 賃貸経営の「真の利益」とは？

確定申告を終えると、ひとまず一年分の整理がついたように感じます。ところが、その数字だけを見て安心してしまつのは少し早いかもしれません。

「帳簿上は黒字なのに、手元に残る現金が少ない」と感じるオーナー様も少なくないのではないのでしょうか。

個人事業主では青色申告決算書の「差引金額」が税引前利益にあたることに注意が必要です。

■帳簿上の利益と現金のズレ

賃貸経営で本当に大切なのは、申告書に書かれた利益だけではありません。なぜなら、税務上の利益と、実際に使えるお金の動きは一致しないことがあるからです。

たとえば、減価償却費は会計上は経費ですが、実際にその年に現金が出ていくわけではありません。反対に、ローン返済の元金部分は手元資金を減らしていても、経費にはなりません。このズレが、「黒字なのに余裕がない」という感覚を生みます。

■現金の流れを把握する重要性

そこで申告後に見直したいのが、「利益」ではなく「現金の残り方」です。家賃収入から、管理費、修繕費、固定資産税、保険料、共用部の光熱費、借入返済などを差し引いたあと、実際にいくら残っているのか。まずはこの流れを月単位で整理することが重要です。年間の確定申告書だけでは見えない負担も、月次で並べると輪郭がはっきりしてきます。特に、突発修繕や空室発生が重なる時、利益が出ていても資金繰りは急に苦しくなります。

■物件の「稼ぐ力」を見極める

物件の実力を見極める視点も欠かせません。NOI（営業純利益）は「物件の真の稼ぐ力」を示す指標であり、表面利回りだけでは正確な収益性の把握は難しいでしょう。維持費や空室リスクまで含めて考えることが大切です。

■3つの視点で経営を整理する

申告後の見直しでは、少なくとも三つの視点を持ちたいところです。

- 一つ目は、**税務上の利益**。
- 二つ目は、**手元資金の増減**。
- 三つ目は、**物件そのものの収益力**。

この三つを分けて考えるだけでも、経営判断の精度は大きく変わります。たとえば、利益は出ているのに現金が残らないなら、返済計画や支出構造に課題があるかもしれません。反対に、現金は回っていても物件の収益力が落ちていいるなら、家賃設定や空室対策、設備更新の優先順位を見直す必要があります。

■申告を「経営改善」につなげる

確定申告は、過去を整理する作業であると同時に、次の一年の戦略を立てる出発点でもあります。申告が終わった今こそ、「いくら所得が出たか」だけでなく終わらせず、「なぜ残らないのか」「どこを改善すれば強い経営になるのか」を点検したいものです。数字をただ提出するためのものにせず、経営改善に活かしてこそ、本当の意味での申告後の見直しと言えるでしょう。

ニュース

配送時だけオートロックを解錠 賃貸住宅で注目される新サービス

近年、EC利用の拡大により宅配の受取方法は多様化していますが、オートロック物件では不在時の受取が難しく、再配達が増える課題があります。こうした中、Amazonが提供を始めたのが、配送時のみオートロックを遠隔で解錠する仕組みです。

配達員は専用アプリを使い、エントランス到着時にクラウド経由で解錠。共用部まで荷物を届けることが可能になります。建物側に新たな設備は不要で、合鍵の管理も必要ありません。さらに、解錠履歴が記録されるため、安全性にも配慮されています。

この仕組みが注目される背景には、再配達の増加や人手不足といった物流課題があります。宅配ボックスの設置も一つの方法ですが、満杯や未設置といった問題もあり、補完的な手段として期待されています。

賃貸物件においては、荷物の受け取りやすさが入居者満足度に直結します。設備投資なしで利便性を向上できる点は、物件の魅力向上にもつながります。また、配達トラブルの減少により、管理面での負担軽減も期待できます。

今後はこうしたサービスの普及により、「受け取りやすさ」も物件選定の重要な要素となっていくでしょう。既存設備を活かしながら利便性を高める手段として、今後の動向に注目しておきたいところです。

