

## 第56回

### 賃貸経営の手取りキャッシュフローを 最大化する秘訣

新型コロナによる影響は今も色濃く、賃貸ビルに入居する飲食店舗をはじめとした各テナントは売上の減少に歯止めがかかっていない状況。ビルオーナー側にもしわ寄せが起き始めている。厳しい情勢の中で、キャッシュフローの最大化を実現するためにすべきこととは何か。

賃貸経営の手取りキャッシュフローとは、

ここでは、売上から経なく、両面の対策を実施費、税金、社会保険料差し引いた後の手取りを指します。

この手取りキャッシュフローを最大化する一ツ挙げさせて頂き、

①「収入を増やす」②「支出を減らす」、この2つの方法しかありません。

①「収入を増やす」には、「物件を買い増しする」「満室にする」

「賃料を値上げする」「用途を変更する」「付帯収入を増やす」

「その他の収入源を作る」といった方法が考えられます。

②「支出を減らす」には、「光熱費関連」「修繕費関連」「保険

関連」「管理維持費関連」「税金・社会保険

関連」「ファイナンス（金利）関連」など、多岐に渡る項目が挙げ

る可能性があると同一

程度発生しますので、その分は売上から差し引かれます。また、イン

ここ数年のシェアリングエコノミーの発展により、小資本の事業者でも、「スペースマーケット」

「スペースマーケット」、「スペースシー」、「インスタペ

ース」といったレンタルスペースのマッチングサイトに、スペース情報掲載することにより、利用者を集客することが出来るようになり

これにより、自ら賃貸会議室（レンタルスペース）を開業・運営することは容易になり、筆者自身も、都内で賃貸物件を借りて、それを

を時間貸しのレンタルスペースとして運営した経験があります。支払賃料の最大で5・5倍の利用料売上があった

月がありましたので、所有している物件であれば、通常の月額賃料よりも、多くの収益を出せる可能性が高まります。

なお、前述のマッチングサイトは、マッチングフィーが30〜35%

次に、「支出を減らす」方法の具体例です。管理会社に管理を委託している場合

は、まずは、管理委託契約の内容、特に、清掃費用・各種点検費用・エレベーター保守費用などの仕様と費用を

## 今月の筆者

### ●プロフィール

大手不動産流通会社、不動産投資顧問会社等を経て独立。主に個人向けに不動産投資、賃貸経営のアドバイスや講座・セミナーを通じて、資産形成をサポート。不動産オーナーの手取りキャッシュフローを最大化する専門家として、不動産業者とは一線を画したセカンドオピニオンとしてのコンサルティングを提供。



リアル・スター・コラボレーション  
宅地建物取引士・AFP  
公認不動産コンサルティングマスター・MBA  
**星 龍一郎**

## 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山下町28番地  
小林ビル101 (☎03-3527-1876)  
<http://www.fudosan-pro.biz/>