

< 営業利益マイナスの恐怖 >

売上高営業利益率(X1) = 営業利益 / 売上高 × 100

この指標は数値が大きいほど、評点がプラスとなります。(上限値 7.4 下限値 -9.5) 建設省はY点への寄与度を平均的な企業で14.2%と見ています。収益性の比率で総資本経常利益率(X2)の寄与度が8.1%、キャッシュ・フロー対売上高比率(X3)が7.1%ですから、売上高営業利益率(X1)を重要視していることが分かります。

今回は、投資不動産の賃貸料収入の損益計算書への表示の仕方について考えてみましたが、今回は投資不動産の賃貸による費用の表示の仕方について考えてみましょう。

不動産投資は、建設業においてはしない方が、通常、「経審」の点数がよくなるのですが、業種柄、不動産投資をしている会社が多いようです。その上、不動産賃貸による収入と費用の表示は、「経審」で点数が下がるように表示している会社が実に多いのです。つまり、不動産賃貸収入は営業外収益に計上し、不動産賃貸により発生する減価償却費や賃貸不動産の固定資産税、保険料、管理費用などを販売費及び一般管理費に計上しているのです。不動産賃貸の損益だけで見れば、付加価値はゼロ、営業利益はいつもマイナスになってしまいます。

不動産賃貸部門の売上高営業利益率が工事の売上高営業利益率より大きい場合には、収入は兼業事業売上高とし、費用は兼業事業売上原価とするのが得策です。マイナス項目はキャッシュ・フロー対売上高比率(X3)(キャッシュ・フローがマイナスの場合には、プラスになります。)必要運転資金月商倍率(X4)がマイナスのときです。(この場合に、仮に、費用を販売費及び一般管理費として表示しても「経審」上点数は変わりません。) 減価償却費が多くて、不動産賃貸による損益がマイナスになるような場合には、「経審」上は、不動産賃貸による収入を営業外収益として計上した方がよい場合もあります。この場合には、前回取り上げたように付加価値がゼロになります。他にも影響が出ますので、Wisdom99 経審点数アップシステムでご確認ください。

不動産賃貸による収入を営業外収益として計上した時には、減価償却費や賃貸不動産の固定資産税、保険料、管理費用などの費用は営業外費用として計上すべきです。販売費及び一般管理費にならないように気をつけましょう。

WISENET編集部 松村 清(税理士)

*** 下記のような表示方法では営業利益が“マイナス”と なってしまいます。**

営業損益	
(1) 売上高	
(2) 売上原価	ここに計上してはダメ
売上総利益	
(3) 販売費及び一般管理費	↓ ×
不動産賃貸費用	4,000,000
営業利益	4,000,000
営業外損益	
(1) 営業外収益	
不動産賃貸収入	5,000,000
(2) 営業外費用	
支払利息	500,000
経常利益	500,000

99年度人気 No.1 セミナー お申し込みはお早めに **経審対策セミナー受講受付中**

- ・弊社より講師を派遣し、1社単位で指導を行なう出張パソコンセミナーです。
- ・経審だけでなく、Excel Word などの操作方法も習得できるコースも開講しています。
- ・パソコン、プロジェクト等必要な機材は弊社でも用意します。
- ・生涯能力開発給付金制度対象セミナーです。

知っていますか？生涯能力開発給付金

企業が従業員に対して教育訓練を行なう場合に、運営費・賃金を助成する制度です。2000年9月までに開始した訓練については、高齢者に対し高額助成率が適用されます。詳しくは弊社まで。

新製品のご案内：「Wisdom2000」工事経歴書作成システム 配置技術者チェック機能搭載で、工事経歴書での配置技術者重複のチェックができます。

Wisdom99 資料請求
 経審対策セミナー資料請求

*すでにご注文をいただいたお客様にもこのFAXは届いております。

資料請求・ご注文は上欄に必要事項を記入の上、
 FAXにて当社までご返送下さい。

FAX.0269-65-4745

下記にご連絡先をご記入下さい。ユーザー様で前回登録時と変更のない場合には、貴社名と担当者名、TELのみをご記入下さい。

貴社名	
ご担当者様	ご役職・部署名
ご住所(商品送付先) 〒	
TEL	FAX
e-mail	決算月 月

「WISE FAXNET」では「Wisdom」ユーザー様に経審に関する最新情報、経審対策のワンポイントを紹介、月一回の発行となります。内容に関するお問い合わせ、バックナンバーの請求は弊社までご連絡下さい(バックナンバーの請求は「Wisdom99」をお持ちのユーザー様に限定させていただきます)。