

## 明日からデキる資金繰り改善法！ 〜キャッシュフロー経営の知識〜

アセットブレイン代表取締役

池田 建学氏



講演⑤

人口減社会になり、賃貸住宅経営は難しさを増しています。オーナーの悩みや問題点を明らかにして、あらゆる面から解決策にアプローチする資産管理という手法が、健全化に有効だと考えています。

まず大切なのが、不動産運用における目的をはっきりさせることです。多くのオーナーと接した経験からいえば、相続対策か資金繰りの改善、所得税対策、大

体この3つに分かれます。その上で商品やサービスを選んでいくのです。各社の営業担当者は自社の商品しか説明しませんから、オーナーに適した商品は何であるか、どのような組み合わせ

機関、税理士が携わっていますが、情報共有が十分でないケースが少なくありません。損益は結果であって、想定した数字にならないければ、どこを改善すれば予算を達成することができるか、キャッシュフローを意識することによって、明確になるでしょう。

特に注意しておくべきだ

## キャッシュフローが 賃貸経営の判断材料

せが必要なのを見極めるべきでしょう。

キャッシュフローの視点で資金の流れを整理し、問題点を洗い出すべきだと思います。実際の運用には、オーナーと管理会社、金融

定申告時の所得が実際のキャッシュフローより高くなってきます。すると税負担が重くなり、実質的に赤字になることもあるのです。

こうした事態に備えた長期的な計画が必要です。まずはキャッシュフローをプラスにすることを考え、改装などで空室を埋めることや、融資を見直して資金繰りを改善することなどを検討するべきでしょう。手を打つなら早いほど効果的だと思えますし、選択肢も多くなるはずですよ。

と思うのが、損益と収支の関係です。返済金のうち元金返済分は経費として計上できませんし、時間がたつと、経費となる利息分は減少してきます。また減価償却費も年々下がるので、確

オーナーが抱える悩みは様々で、時には家族の就職活動を手伝うこともありました。そこまでじっくり取り組まない、真の意味での問題解決のお手伝いはできないと感じています。