

CPM<sup>®</sup>がもたらす  
**高い職業倫理**と  
**プロフェッショナルスキル**  
 第25回

## 悩みを可視化 改善策を提案

不動産オーナーが資産形成の相談をするのは、不動産会社よりもむしろ、税理士や司法書士といった士業、あるいは銀行などの金融機関です。そのほうが心理的に安心できるからだと思います。私も、士業や金融機関の知識だけでは、不動産オーナーが抱える資産の悩みは解決できないと思っています。

その理由は後述しますが、その前に、私が取り組んでいる業務をご紹介します。私の業務は、不動産を活用した資産形成コンサルティング。依頼の多くは、銀行や士業の方からのご紹介です。それは、特定の商品に基づいた提案をしないからです。オーナーの相談内容によって、不動産管理、不動産売買、アパート建築、ローンの借り換えなど、いくつもの商品からベストなものをご提案しています。商品にひもつかない自由な提案が強みと言えます。私がコンサル

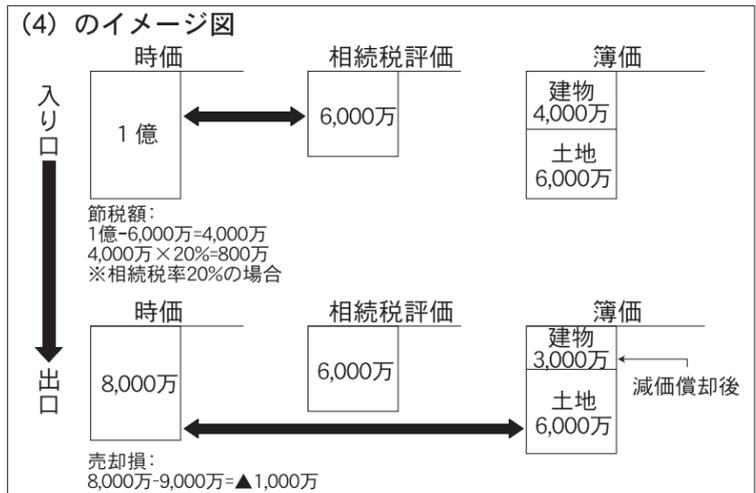
# 商品を勧めないコンサルで成功する

## 満室にする前に 財産状況を把握

(1) 財産の全体像に目を向ける  
 賃貸経営でよくある誤解が「空室さえ埋めれば問題ない」という考えです。ところが昨今、満室にしてもローンなどの返済が厳しく、やむを得ず物件を売却されるケースが増えています。もちろん満室にすることは大切ですが、それよりもまずやらなければならないのが、オーナーの財産診断、つまりキャッシュフロー(以下「CF」)の把握、相続税の試算、

ROA分析です。仮にオーナーが思い描いている賃貸経営の姿と、実際の状況に乖離(かいはり)があれば、それを改善する必要があります。

(2) 問題を「見える化」する  
 多くのオーナーは、自分の財産がどんな状況にあるか、将来どんな問題を生むか気づいていません。興味があるのは空室や今月の家賃収入といった目先のことで、しかるべき「資産運用」の観点から「見える化」し、改善策を見るとき、これは非常に危険です。相続対策がその良い例と言えるでしょう。事前に将来の問題に気づいていれば、選択肢に入れておらず、物件や



土地の時価を知らない方が圧倒的です。そのため、生前に相続税評価の高い不動産を売却して時価の低い不動産に組み換えるといった効果的な対策があるにもかかわらず、売らない賃貸経営にこだわって損をしているケースが多発しています。それを防ぐには、まず、賃貸経営のCFと税金をセットで見るのが重要です。要するに、不動産分野と税務分野を両輪として分析がオーナーの真の課題解決に結びつくのです。冒頭、士業や金融機関の知識だけでは悩みが解決にならないと言ったのはそのためです。

執筆者



株式会社アセットブレイン  
 代表取締役 池田 建学  
 CPM<sup>®</sup> / CCIM / 不動産証券化協会認定マスター

高い倫理観と高度な知識で、オーナーの賃貸経営・資産活用をサポート。

例えば、賃貸経営による税引き前CFが赤字でも、税引き後は赤字になることがあります。その結果、損益では元金返済が経費とされないため、不動産所得が大きくなり、そこに所得税が課せられることで起こります。これを分かった上でCF改善策を提案する必要があります。

(4) 時価、相続税評価、簿価を見比べる  
 時価、相続税評価、簿価の三つのバランスシートを見比べることも非常に重要です(図参照)。物件の売買や入れ替え時には、この三つを比較し、利が低い融資への借り換え

これを改善するため、①リノベーション、②金利が低い融資への借り換え

このように、財産を把握分析し、そこから提案につなげるというプロセスであれば、難なくオーナーに受け入れられ、問題解決につながります。特定の商品にしばられることなく、フレキシブルな提案を行うことも可能ではないでしょうか。

築15年のアパートを所有するオーナーで、資金繰りに困っておられましたが、分析してみると損益と収支をセットで見ると、いろいろな対策があります。それらを比較することで最も効果の高い対策が見えてきます。

本事例では③を採用しましたが、このように損益と収支をセットで見ると、いろいろな対策があります。それらを比較することで最も効果の高い対策が見えてきます。

## 損益と収支鑑み 対策を判断

ここで、実際に行ったCF改善策をご紹介します。

①は、収入を増やすこと、②は、支出を減らすこと、③は、返済期間を長くする事です。

気付いたら、管理物件の塗りかえが終わっていた  
 こんな経験ありませんか

# 大規模修繕は重要な業務です

私たちが管理会社様に代わってプロの目線で建物点検・提案をします

- 外装の状態のチェック
- 防水の状態のチェック
- 貯水槽の点検
- 放置自転車の確認
- カラーシミュレーション提案
- 無足場工法で経費と工期削減
- オーナー様への報告業務
- 居住者への丁寧な説明

たとえば...  
**点検項目**

**無料で**  
 行っていきます

株式会社アローペイント  
 〒547-0005 大阪府大阪市平野区 加美西2-3-8 金安ビル2F  
 TEL 0120-112-093  
 フリーダイヤル(受付時間平日9:00~19:00)