

9.1 帳簿をつける 本当の理由とは

ココがポイント▶ ●帳簿をつける目的
●経営判断に決算データが不可欠

確定申告さえできれば 帳簿の役割はおしまい？

帳簿をつけるのは、税制改正で記帳が義務づけられたから、税務署へ確定申告するためにしかたなく…、と思ってはいませんか？

青色申告のために、複式簿記で帳簿を記帳すると、決算書（損益計算書と貸借対照表）が作成できます。そこから、**経営を良くするためのヒント**をたくさん得ることができます。

つまり、帳簿をつけるのは、賃貸経営でより多くの利益を得るためです。ですから、確定申告が終わったらおしまいせず、決算データをしっかり役立ててください。

大家さんの仕事とは

賃貸経営では、大家さんの**経営判断**を常に要求されます。例えば、次のような問題を考えなければなりません。

- ・家賃を値下げするか、現状の賃貸料を維持するか。
- ・リフォームにどのくらいお金をかけるべきか。
- ・大規模修繕を今年やるか、それとも来年以降にした方がよいか。
- ・建て替えをする、それとも売却したほうがよいか。

大家さんの一番の仕事は決断すること、と言っても過言ではありません。

大事な経営判断を 丸投げしていませんか？

どんなに小さなアパートでも、1部屋のマンションでも、何百万、何千万というお金を投資しています。一つ一つの判断が、投資から得られるリターンを大きく左右することになります。しかし、それを実感して行動されている大家さんは、少ないように感じています。

自身の賃貸経営が、今どのような状況かを数字で把握できていますか？大家さんがすべき大事な決断を、管理会社さんへ丸投げしてはいないでしょうか？

賃貸経営は事業であり、大家さんはその経営者です。
経営者とは、事業に責任を持つ人です。
判断を丸投げしても、他人は責任を取ってくれません。

賃貸経営は、大事な資金を投資して、利益を得る事業モデルです。期待した利益を得ていくには、正しい経営判断が不可欠になります。誤った判断をしないためには、お金の入出金を記帳して、決算書の作成が必要になります。しかし、決算書を作成するだけでは、何の意味もありません。しっかり、**決算書を読み解く力**が必要になります。

9章では、決算データの何を見て、どう判断すればよいのか、そのポイントをお話していきます。

平成25年7月から東京国税局を中心に、「決算内容のお尋ね」という文書が、不動産所得者に送付されています。収入や経費に誤りが多いという理由で開始されたようです。不正経理はダメですが、税務署から誤解を受けるケースもあるようです。経費をきちんと認めてもらうためにも帳簿は欠かせません。

