



平成30年7月10日
Vol. 165

発行所 加来不動産株式会社
発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一十二二十三一〇一
〇九三九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

雨がはげしかったですね

西日本、東日本で雨がはげしく降りました。ちかくの川も、ふだんでは見ない水かさど、濁流のうねりを目の当たりにすると、自然の力は大きいな、と感じずにはいられません。皆さまの安全を祈念いたします。



加来

Q、「相続で、賃貸アパートやマンションを引継いだ
が、どうもお金が残らない気がします。なぜでしょう
か？」

相続により、まだ借入が残っている賃貸アパー
ト（8部屋）と賃貸マンション（14部屋）を親
から引継ぎました。しかし、確定申告書を見ると
お金が残っていますが、実際に手元にのこるお金
はそれより少ないと思うのです。なぜなのでしょう
うか？

A、確定申告上と実際の手元に残るお金のちがいは、
実際にお金がでていても経費にならないものと、な
るもの差から生じます

賃貸収入の流れを把握する

■賃貸経営では、何が大切なのか？

ご相談者の方は、相続で賃貸アパート、
マンションを引継いで疑問をもちました。

「実際、手元にのこる収入がすくないので
はないか？よし、誰かに聞いてみよう」

疑問をもち、実際に行動することが賃貸
経営をおこなう上で、とても大切なこと
です。まだ借入のこっている場合はとくに
重要です。



というのも、借入のこっている賃貸物
件の場合、まずは現在の賃貸経営が健全な
状態なのか？いまは健全でも、この先の市
場変化、環境変化に対応できるか？先々か
かる修繕費も計画しているか？などを把握
していないと、**気づかないうちに赤字に転
落しているケースはめずらしくありません。**

■まず、何を把握すればよいのか？

それは、一にも二にも「**現状把握**」です。
これなくして健全な賃貸経営はありません。

つまり、毎年いくら手元に現金が
のこっているのか、です。

そしてそれを確認するためには、
確定申告書・ローン返済表・収支
明細書等が必要です。

弊社では、「現金見える化シ
ート（左図）」をつかって、実際
に手元にのこるお金の把握をします。

1	満室時のすべての賃料 (GPI)	満室になった状態の賃料等の合計額 (年間)
2	▲空部屋のマイナス	空室合計賃料、例ヶ月空室があったか
3	▲滞納家賃 (家賃未回収額)	滞納家賃があった場合にはその金額
4	▲+賃料差戻	相場より家賃が高い、あるいは低い場合の差戻
5	+雑収入	礼金、自販機収入、携帯アンテナ基地局収入など
6	手残り家賃収入 (EGI)	①+⑤ - (②+③+④)
7	▲運営費 (OPEX)	管理料、電気代、保守メンテ、火災保険、固定費など
8	賃貸経営純利益 (NOI)	満室時から空室期間や滞納家賃を差し引いた手取り収入
9	▲年間ローン返済額 (ADS)	アパートローン返済額 (元金+利息)
10	税引前の手残り額 (BTCF)	税引き前に手元に残るお金
11	▲税金 (所得税、法人税)	各々で違うため省略
12	税引後の手残り額 (ATCF)	税引き後に手元に残るお金

↑正式名称は『キャッシュ・フロー・ツリー』
と呼びます。基本的には、足し算・引き算で
いまの手元にのこる現金を把握します

■お金のギャップはなぜできる？

理由は、確定申告上では経費計
上できるものでも、現実にはお金
がでていかない「減価償却費」や、
実際は出ていないのに経費計
上できない「ローン返済の元金」
などがその理由です。

■まとめ

もしこのシートがご入用の方が
いらっしゃいましたら、お気軽に
お声かけください。ファックス、
メール等でお渡しいたします。
《編集 加来》

突撃！とどりの賃貸管理業務

今回は、賃貸物件における『市場
把握と物件視察』のお話です。

アパートやマンションのオーナー
さまで、所有している建物を定期的
に見に行ったり、ご自身で掃除をし
ているという方は多くいらっしゃい
ます。

しかし、他の競合物件をインタ
ネット検索したり、**実際に他のお部
屋を見に行かれていらっしゃる方は少数です。**

現在、**小倉南区の空室率は**

『**20.1%**』と福岡県の平均を上
回っており、全10室のアパート・
マンションであれば、2部屋空いて
いて当たり前という市場です。そん
な中で満室経営を維持されている
オーナーさまは、ご自身でも市場確
認を行っている、お部屋を客観的にご覧に
なっている方が多いように感じます。



弊社では、近隣の競合物件の情報
のお届け以外にも、実際にオーナー
さまと物件へ同行させていただき、
現場での打ち合わせや今後の対策の
協議も行ってまいります。オーナーさ
まご自身で『**お部屋探し**』をすると
いう目線で物件をご覧になることが、
効果的な対策になり、早期の成約に
つながるように感じています。

《資産管理部 柴田》



柴田の

先月のグッときた本の紹介

『99%の人生を決める
1%の運の開き方』



著者: 崔燦平
出版: 内外出版社

この著書のなかで、とくにわたしが印象にのこったのは、『お墓参りをする』という項目です。

筆者曰く、1年間に離婚相談で500組のご夫婦が来られたそうですが、そのうち95%が、両家のお墓参りを行っていないそうです。また子供をなかなか授からない・家を建てることに失敗したという方でもお墓参りの習慣がない方が多いのだとか。今ある自分のご先祖さまたちのおかげと思うと、1年にたった2回か3回、お墓に行き、ご先祖さまたちにあいさつすることが、なぜできないのかと思いました。

わたしもお盆くらいにしか、お参りにいくことがないので、これを機会に習慣にしたいと思います。

ひとこと不動産業界

“都市の「スポンジ化」に警鐘”

政府は、18年版首都圏白書にて「都市の内部において、空き地、空家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダム性をもって、相当程度の分量で発生する現象」として「都市のスポンジ化」に言及。利便性低下や行政サービスの非効率化などをまねくとして、対策の必要性を唱える。

ウチ。こんなことやっています

日差しも日増しに夏らしくなってきました。皆さまお変わりございませんか。

六月の梅雨の中休みの際に、加来美会スタッフで花の植えかえを行いました。



きれいに植え替えしました♪

道行く人に、きれいな花をながめていただき、心の癒しとなるような花だんを目指しています。

また、七月十五日(日)八幡八幡神社にて、守恒本町町内会の夏祭りがあります。加来不動産のスタッフも当日は、張りきって祭りに参加します。たこ焼きや焼鳥を焼いているかもしれません♪



7月15日(日) 守恒本町の八幡八幡神社にて夏祭り行います!

お時間のある方、ぜひあそびにきて下さい♪お待ちしております。

これからも皆で仲良くたのしく、仕事ができるように居心地のよい加来不動産を目指していきたいと思っています。

《加来不動産を美しくする委員会
加来ゆかり》

井料隆彦の感動体験

六月の半ば、久しぶりに夫婦で野球観戦に行ってきました。

場所は福岡市のヤフオクドーム。対戦カードは「福岡ソフトバンクホークス vs 広島東洋カープ」です。

普段は地元のソフトバンクを応援していますが、今回は特別に広島を応援です！なぜかと言うと、じつは私の妻は「小学生のときからの筋金入りの広島カープファン!!!」なのです。

そんなわけで毎年、広島にあるマツダスタジアムに観戦に行っていたのですが、今年は全くチケットが取れず……。そういったわけで、セ・リーグとパ・リーグの交流戦が行われるヤフオクドームのチケットを取り、今年も念願の観戦ができました。



自宅にあった広島カープの応援グッズ(ユニフォーム、タオル、メガホン、帽子など)を準備していざ出発です。

「ほとんどソフトバンクファンだらうから、広島カープのユニフォームなんか着てたら目立つかなあ」などと考えていたのですが、いざドームに到着してみると、おどろくほどの広島カープファンがいました。どうも、本拠地広島が比較的ちかいうちの福岡まで地元ファンの大勢応援にきていたようです。そのおかげで、堂々と広島カープの応援ができました。



ふたりでビールや酎ハイを片手に声援を送りながら楽しい時間が過ぎました。点数が入るたびに立ち上がって、まわりのファンのみんなとハイタッチ。ゲームは広島カープの勝利!妻もかなりご機嫌な様子でした。

また来年もこのように楽しい時間がすごせるように、日々の仕事もがんばっていきなさいと思います。さちんと仕事をこなしてこそ、余暇も楽しめるのだと実感しています。

《井料隆彦》