



平成30年9月10日

Vol. 167

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/

### 季節を味わえる幸せ♪

元気に、そしてにぎやかに鳴いていたセミの声から、気づけば秋の虫の音にバトンタッチされてきました。少し前まで青々とした稲の若苗には、黄色に色づいた穂がたわわに実りつつあります。季節を味わえるって、なんだか幸せですよ。



加来

Q、「前号でいただいた「現金見える化シート」をつかってみました。現在はお金が残っているようですが、他にも何かわかることがあるのでしょうか？」

「現金見える化シート」ありがとうございます。頂いたシートをつかって早速所有している賃貸マンションのお金の流れをみてみました。いまのところお金は残っていることがわかりましたが、他にも何かわかることがあるのでしょうか？」

A、「現金見える化シート」をつかって、現在から将来の賃貸経営の健康状態がわかります。またもし売却しようとした場合の、おおよその金額もわかってくると思います。

### 賃貸経営のポイントを押える

#### ■前号のおまじゆ

前号では、いま現在の賃貸経営の健康状態を確認するうえで、押さえるべきポイントがあり、それは次の3つです、とのお話をさせていただきました。

- ① 返済倍率
- ② 損益分岐点
- ③ 返済比率



まず、最初のポイントである「①返済倍率」とは、「経費を引いた賃貸収入は、返済額の何倍か」ということで、物件の返済力を計るものです。数値が1.4(倍)以上あればよいとされており(詳細は、前号をご覧ください)。

意味するところは、例えばローン返済額が毎月100万円だとすると、家賃収入から諸経費を引いたのこりのお金が、140万円以上ないと安定した賃貸経営はできない可能性がりますよ、とのお話でした。

今号では、「②損益分岐点」について触れてみたいと思います。

#### ■②損益分岐点とは？

損益分岐点とは、利益が0円(赤字でも黒字でもない)の売上高を示す点です。

つまり、家賃収入が損益分岐点を下回る場合は、賃貸経営が赤字となり、反対に損益分岐点を上回ったときは黒字となります。



#### ■どうやって求めるの？

損益分岐点は、**「賃貸経営にかかる経費 + ローン返済額) ÷ 賃貸収入」**で求めます。例えば、

- ・賃貸経営の経費 月20万円
- ・ローン返済額 月50万円
- ・家賃月額収入 月100万円

の場合「(20万円+50万円) ÷ 100万円」で、損益分岐点は0.7、つまり70%となります。

一つの例として、一部屋10万円×10部屋の賃貸マンションの場合、3部屋空くと収支0円となりますよ、という意味です。

一般的に、**損益分岐点は70%を下回る(70%以下)を推奨**していますので、上回っている場合、経費の見直しなど早めの対策が必要となります。

次号は「③返済比率」についてご説明いたします。

《編集 加来》

### 突撃！となりの賃貸管理業務

今回は、「入居率アップの心得」についてです。

現在、「家賃」と「部屋の質」と「広告料」この3つのバランスを考えないと、入居はむずかしくなってきたかと思われれます。

分譲マンションや戸建てが、月々の家賃程度の支払で購入でき、人口減少が加速していく中でこのバランスはとて重要で重要で重要です。

物件の内装や設備の整っていない状況では、当然高い家賃は見込めませんし、反対に賃料や初期費用を下げてしまうと、質の悪い入居者が増える懸念や、現在入居中の方の退去につながることも。



あわせて、前号のこのコーナーにも記載したように、インターネット広告が主流の現在、「家賃」「部屋の質」「広告料」、3つのバランスがとても重要なのです。ご自身の物件はどうでしょうか？

ぜひ、いまの家賃で「この部屋に住みたい」かどうか、ご自身の物件に足を運んでみて下さい。

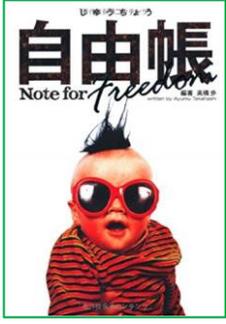
《資産管理部 西村》



渡邊の

## 先月のグッときた本の紹介

『自由帳』



著者:高橋 歩  
出版:A-Works

この本の帯に「人生を決めるヒントとなる自由の詩177」と書かれておりとても気に入ったので手に取りました。

本の中にある言葉は、仕事・夢編、恋愛・結婚編、旅・冒険編の3つに分かれています。

本の編集者である高橋歩さんの言葉はもちろんですが、著名人や漫画・曲の中の一語などが書かれています。どの部分も、私の悩みや考えごとをドンッ！！と一押ししてくれました。そして私の考えが、どれだけ狭く、そして偏っているのかも気付かされました。物事をいろんな角度から見ることで、そして一歩離れて捉えることの大切さを改めて気付かされ、たくさんの一歩の勇気をもらえたオススメの本です！

## ひとこと不動産業界

“自筆証書遺言作成に朗報”

平成30年7月6日、「法務局における遺言書の保管等に関する法律」が成立しました。法務局における遺言書の保管等に関する法律は、高齢化の進展等の社会経済情勢の変化に鑑み、相続をめぐる紛争を防止するという観点から、法務局において自筆証書遺言に係る遺言書を保管する制度を新たに設けるものです。

## ウチ。こんなことやってます

残暑の厳しい毎日がつづいています。皆さまいかがお過ごしでしょうか？

事務所前のお花は、ただいま満開をおかえています。とくに色とりどりのポチュラがとってもきれいです。

お花は、日中は開いています。夕方になると閉じてしまっています。なので夕方前までが見ごろです♪

この夏、暑い日が続いていても元気なお花たち☆お盆休みも、加来美会の井料さん、柴田さん、加来さんの3人が毎日欠かさずお水をあげてくれました。そのおかげでお花は枯れることなく、事務所前をキレイにそして明るくしてくれています。



色とりどりのポチュラに癒されます♪

事務所前を通る方々へ、お花を見て心ほっこりしていただけるよう、そしてそんなお花たちを枯らさないようにというおもてなし。  
ぜひぜひ、お近くにお越しの際は、お花たちをご覧になって癒されてください♪

《加来不動産を美しくする委員会  
渡邊 万里子》

## 加来寛の感動体験

8月21日、宅地建物取引業協会・筑紫支部にて、セミナー講師をつとめさせていただきます。

講演タイトルは、

「経営方針と代表・従業員が一体となる重要性」  
「スタッフボイコットからの立ち直り戦略」

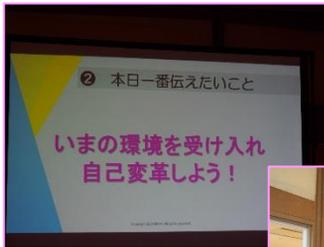
というもので、わたしの過去の失敗から学んだことを、ちがう地区ではありますが、同業他社さまら5人の前で話をさせていただきます。



大まかな内容は、もともとわたしは家業を継ぐつもりがなく、成り行きで手伝いはじめました。しかし、母親の急死をきっかけに一念発起し、人の出会い、逃げ場のない苦境に立たされたことで、自分の未熟さに気づき、それを改善する努力をしてきたことを、お話しさせていただきます。

参加者は、経営者よりも社員の人数のほうが多かったのですが、わたしが一番伝えなかった内容は、「いまの環境を受け入れ、自己変革しよう」というものでした。

このことは、経営者であろうと、社員であろうと共通する考えだと思います、との説明もつけくわえて、お伝えさせていただきました。



セミナー後の懇親会では、おおくの方から感銘をうけたことや、ご質問、感謝の声をいただきました。また後日、参加したある会社の社員の方からお手紙などもいただきました。

まだまだ道半ばで、未熟者であるわたしの話に、参加者の皆さまが熱心に耳をかたむけてくれたことに、わたしが感謝のきもちでいっぱいになりました。これからガンバります！

《加来 寛》