



平成30年10月10日  
Vol. 168

発行所 加来不動産株式会社  
発行者 加来 寛 ・ スタッフ一同  
小倉南区守恒本町一丁目二十三番一〇一  
（〇九三）九六二一五八一  
<http://www.kaku-f.co.jp/>

### 台風一過のあとは

今年台風の当たり年ですね。終わってはまた発生する、終わっては発生する、の繰り返し。いつもハラハラしてありますが、過ぎ去った次の日の快晴が、何とも清々しいと感じる有り難さ。しかし全国で被害が拡大しないよう、祈るばかりです。



加来

Q、「前号でいただいた「現金見える化シート」をうかつてみました。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

前号では、賃貸経営の健康状態を確認するうえで大切な、「②損益分岐点」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



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、賃貸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。

求め方は「（賃貸経営にかかる経費 + ローン返済額）÷ 賃貸収入」です。

一般的に、損益分岐点は70%を下回ることで（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。

今回は、賃貸経営の安全度をはかる、「返済比率」についてです。

#### ■③返済比率とは？

「返済比率」とは、賃貸収入に對して「返済額」が占める割合のことです。



#### ■どうやって求めるの？

返済比率は、  
「毎月の返済額」÷  
「満室時の月額賃貸収入」  
で求めます。例えば、

毎月の返済額が50万で満室時の毎月の賃貸収入が100万であれば、

「毎月返済額 50万」÷「満室時の毎月の賃貸収入100万」= 0.5 = 50% となります。

この割合を見れば、賃貸経営の安全度合いが分かります。そして、返済比率は50%以下におさえることを推奨しております。

なぜなら、建物維持管理費におよそ20%程度かかります。また、常に満室であればよいですが、空室率を10%〜20%と考えると、返済割合を50%以下におさえないと突発的な出費に耐えられない賃貸経営状態になりやすいのです。

来月は、万が一、売却しなければならなくなった場合の、「売却金額の求め方」のお話を致します。

《編集 加来》

### 突撃！となりの賃貸管理業務

今回は、「目的と対策」についてです。

アパートやマンション、もしくは月極駐車場やテナントなど賃料収入のある不動産を所有している目的はどれにあてはまりますか？

- 1 安全性：価値の維持や保護
- 2 定期的収入：収入源として
- 3 借入金活用の活用：借入金以上の収入
- 4 価格の値上がり：物件の価値を上げる
- 5 税務上の利得：控除や節税
- 6 オーナーとしてのステータス

いかがでしょうか？

「目的が何か？」ということとは、どのような対策が効果的で、どのような対策が必要なのかということにも影響します。



不動産は保有していれば、維持管理費や税金など経費が必ずかかってきます。

まず目的を明確にすることが、良質な不動産経営の近道かもしれません。

《資産管理部 西村》



加来の

## 先月のグッときた本の紹介

『もう、不満は言わない』



著者: ウィル・ポウエン

出版: サンマーク出版

いま私の腕には、本の表紙にあるような紫のシリコンリストバンドが付けてあります。これには、不平不満・悪口を言わない習慣を身につける、という意味があります。

つつい不平不満を口にしてしまいます。言ったことに気づいたら、腕にしているリストバンドを片方の腕につけ替えるのです。著者は、不平不満等を21日間言わずに過ごせたら、人生が好転する、と提唱しています。バカバカしいと思ってはいましたが、いざやってみると、こんなにも不平不満等を口にしていただけ!?と気づかされました。本当に21日間、不平不満等を口にしなかったら、人生は好転する気がしますので、チャレンジしてみようと思います!

## ひとこと不動産業界

“自筆証書遺言作成に朗報②”

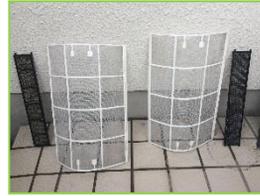
平成30年7月6日、「法務局における遺言書の保管等に関する法律」が成立し、自筆証書遺言を法務局で預かってもらえるようになることに加え、遺言が法定の書式にそってあるかの確認をしてもらえるようになり、つまり、せっかく書いたのに書式不備で無効になる、ということが大幅に減るといわれています。さらに、検認の手続きも不要になります。

## ウチ。こんなことやってます

日ごとに秋もふかまり、紅葉の美しい季節となりました。みなさまお元気にお過ごしでしょうか。

加来不動産を美しくする会では、9月からエアコンのフィルターそうじを月に一回行うことに決まりました。そうじをしないと、エアコンのカビ増殖の引き金になるといいうデータもあつたからです。

さっそく2階の事務所で使用しているエアコンを開いてみると、思ったほどホコリはたまっていませんでしたが、ちらほら黒カビを発見しました。



フィルターを水洗いし、(中性洗剤を使用するとよりキレイに落ちました)天日で乾かしました。

会社のフィルターを清掃したので、自宅のエアコンや空気清浄機のフィルターも気になり確認してみると、恐ろしいほどのホコリが!!すぐにベランダで水洗いをしてきれいさっぱりよごれを落としました(笑)

《加来不動産を美しくする委員会  
今井 佳子》

## 西村創の感動体験

8月末に、山口県岩国市と広島県廿日市に行ってきました。

昨年取得した資格講習で、一緒にさせて頂いた同期の方々、岩国にいらっしやる同期の方を訪ねてきました。

宮島めぐりに、錦帯橋での鶴飼い、地元の有名な食事処と、色々な所に案内していただき、訪れたことのない土地で、とても楽しい時間を過ごさせてもらいました。



案内いただいた名所はどこもすばらしかったのですが、今回はとくに「誰と行くのか」と言うことも非常に重要だと感じました。

資格取得に向けて、約半年間いっしょに勉強し、授業のあとは懇親会で親睦をふかめ、知識を得ることもさることながら、加来不動産でしか不動産業界を知らないわたしには、みなさんと過ごした時間が、ある種の自分自身を知る良い機会にもなりました。



また、九州各所にいらつしやる同期の方々とは、仕事面でも協業する機会もあり、信頼のおける人脈も広がりました。



みじかい時間ではありましたが、この岩国ツアーは、夏のすてきな思い出の一つになりました。

《西村 創》