



平成30年11月10日
Vol. 169

発行所 加来不動産株式会社
発行者 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一十二二十三一〇一
〇九三九六二一五八二一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

さわやかな秋晴れが続きます

十一月最初の連休は、ホントに気持ちのよい秋晴れでした。どこにも行く予定がなくても、天気よきに誘われて、どこかへ出かけたり、なりますよね♪これから紅葉狩りや、クリスマスなどのイベントなど、年末にむけてのイベント目白押しです♪



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。いまのところお金が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

賃貸経営でおさえる三つの要点

前号では、賃貸経営の健康状態を確認するうえで、大切な三つの要点『①返済倍率』『②損益分岐点』『③返済比率』をご説明させていただきました。

読んでくださった方からは「紙面上ではよくわからない」との声をいただきます。それが正直な感想ではないかと思えます。

しかし、慣れてしまえばカンタンな足し算や引き算、割り算、掛け算です。このような要点をおさえていないと、これからの賃貸経営はとくに厳しいものになると思われ、ガンバって勉強しましょう！

賃貸アパマンは知らない？



さいきんでは、賃貸アパートマンションには必要ないので売却したい、という次世代の方がふえているように感じております。理由はさまざまですが、もしそうだった場合、売却してアパートローンを返すことが

できればよいですが、そうでないケースも出てきています。そうならないために、要点だけは押えておいてください。

賃貸アパマンの売却金額はどうやって決まるか？

本当に要点だけになります。賃貸アパマンの売却金額は、家賃収入から運営費等を引いた手残り金額がもとになります（左図参照）。その金額に収益率をかける

満室家賃から、運営費など引いた手取り家賃が売価の元になる！

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、何ヶ月空室があったか
3	▲滞納家賃(家賃未回収損)	滞納家賃があった場合にはその金額
4	▲+賃料差異	相場より家賃が高い、あるいは低い場合の増減
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(OPX)	管理料、電気代、保守メンテ、火災保険、固定資産税など
8	賃貸経営純利益(NOI)	満室時から空室期間や運営費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

つまり、家賃を下げ続けていくと、結果として、価値の下落が直結してしまう、ということ。そうならないためには、賃貸経営としての意識をたかめ、上手に運営していくことが重要ではないでしょうか。《編集 加来》

突撃！とんりの賃貸管理業務

今回は、「弊社の定例セミナーのご案内」についてです。

「賃貸初心者のお金の健康診断」と「かんたん相続税」
12/8(土) 10:00~13:15 (受付 9:30~)

● 講師 スターセッション講師 加来 寛
● 参加費 2,000円(税込) ※お申し込み時にお支払い
● 申込締切 11月24日(金)まで
● 申込先 加来不動産株式会社

10年後、20年後も、安心して暮らす賃貸経営へのノウハウを伝えます。
かんたん相続税の基礎知識から、かんたん相続税の計算方法まで、詳しくお話しします。

TEL: 093-962-5544 FAX: 093-962-5548
加来不動産株式会社 TEL: 0120-44-9923

今回は、超実践的セミナーです。

セミナーでは、実際の固定資産税納税通知書や、確定申告書などをつかって、どこから、どの数字をひろい出して、どうやって上記のような手取り家賃を見えるようにするのか、を参加者といっしょにやってみる、というものです。

また、相続税についても自分で計算するコツを、税理士の先生がわかりやすく教えてくれます。

◆12月8日(土)10時~13時15分

◆「賃貸アパートマンションお金の健康診断」と「かんたん相続税」
◆ステーションホテル小倉にて

ぜひお誘いあわせの上、ご参加ください。お待ちしております♪

●問合せ(093)962-5811
●担当 柴田(しばた)

井料の

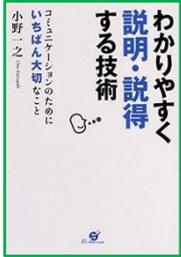
先月のグッときた本の紹介

この類の本は何冊か読んできましたが、また自分自身の「話し方」を再確認するためにこの本を手にとってみました。

読んでみて一番「おっ！」と思ったのは「伝えたいことを相手に理解してもらって、納得してもらって実行してもらう」という箇所です。私は「相手を納得させる」というのが説明のゴールだと思っていたのですが、それを相手の行動につなげることがゴールだということに、目から鱗でした。

相手に行動してもらうためにはまず「信頼してもらおうこと」、これが大切です。私も相手を動かせる話ができる人を目指したいと思います。

『わかりやすく説明・説得する技術』



著者:小野一之
出版:すばる舎

ひとこと不動産業界

“国交省、サブリース相談窓口等紹介”

サブリースによる賃料減額をめぐるトラブルがあとを絶たない。そこで、国交省と消費者庁が、ハウスメーカー等が提案するサブリース契約（一括借上げ）で賃貸物件の建設をおこなう場合は、慎重にとの見解にくわえ、相談事例や相談窓口の紹介などを記載した注意勧告を、インターネットにあげた。

ウチ。こんなことやってます

最近、「お、寒い。」と家の玄関扉をあけてまず思います。笑顔向上委員会の石川です。

いつの間にか秋の季節。もうすぐ年末ですね。そろそろ今年の整理と、来年の目標の模索でもはじめたいと思います。

委員会の取り組みとして毎回の朝礼で笑顔のあいさつチェックを行っています。しかし毎回同じことをくり返しますとどうしても慣れてきます。行動からチェックまでの流れ全体があまくなるため注意が必要です。

そこで社員全員のとびきり笑顔の写真を用いて再度社内全体の士気を高めました。

しかし肝心なことは委員長の私がいつも笑顔でなければ、説得力がありません。タダでできるともカンタンかつ、とてもむずかしい笑顔に挑戦してまいります。

笑顔とは？



《笑顔向上委員会 石川 明人》

加来ゆかりの感動体験

十月の連休に、息子の幼稚園時代からの友人家族、総勢十三名で、大分県日出町の「糸ヶ浜海浜公園オートキャンプ場」に行ってきました。

今年で、すでに三回目のキャンプとなります。こちらのキャンプ場ははじめて行くところですが、目の前には別府湾が広がるとても眺めのよいところです。

子どもたちも手なれた様子で、テントを設営し、砂浜で、サッカーをしたり、少しヒンヤリする海に入り、思いっきり遊ぶことができました。



夜は、各家族で食材をもちよるBBQをしました。おいしいお肉・海鮮・お酒にと、話もはずみ心地のよい時間を共有することができました。

また、夜は子どもたちのお楽しみの花火をしたり、主人がこわいお面をかぶり、きもだめしをしたりと、たのしいことはつきませんでした。

その間わたしは、のんびり星空観賞。ほんとうに手にとどきそうなほど近くに星があり、今にもふっつきそうな感じがわたしの心をワクワクさせてくれました。ゆったりとした特別な時間に感じられました。



翌日は、水平線から昇る太陽を見て感動しました。一泊二日とみじかい時間のなかで、自然と一体になり、とても素敵なエネルギーがわいてきたように感じます。たのしい思い出をみんなと一緒につくることができ、本当に幸せです。子どもたちが大きくなっても、毎年一緒にキャンプに行けたらと願っています。

《加来ゆかり》