



平成30年8月10日
Vol. 166

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/>

猛暑が続いております

会社恒例行事の、海水浴にいきました。連日の暑さが、海にはいけると気持ちよく、またバーベキューやスイカ割りも楽しみました♪



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います。

賃貸経営の健康状態を把握する

まずは今のお金の流れを把握すること

借入がのこっている場合は特に、どんぶり勘定ではなく、物件ごとにいまのお金の流れを把握することが、きちんとお金をのこす賃貸経営になり、それがスムーズな継続（相続）につながります。

借入がおおく、賃貸経営がうまくいっていない（お金がのこらない）物件は、引継ぐ家族もほしいとは思いません。

大切なポイントがいくつかありますので、本紙面で数字にわたってご説明したいと思います。

いまの賃貸経営の健康状態を確認する、大切な3つのポイント

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ます。それは次の3つです。



- ① 返済倍率
- ② 損益分岐点
- ③ 返済比率

なかなか聞きなれない言葉なので、「むずかしそうだな」と思っかもしれませんが、**基本はカンタンな割り算**です。

① 返済倍率とは？

端的に説明すると、「賃貸経営純利益は、返済額の何倍か」ということで、物件の返済力を計ります（左図上記に求め方を記載）。

8. 賃貸経営純利益(NOI)÷9. 年間ローン返済額(ADS)

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	空室会計賃料、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	▲+賃料差戻	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(OPEX)	管理料 電気代 保守メンテ 火災保険 団都税など
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

この計算で数値が1.4（倍）以上あればよいとされています。

この数値の意味は、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（右図8）、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ある、ということになります。残りのポイントは次号に続きます。

《編集 加来》

突撃！となりの賃貸管理業務

今回は、不動産（仲介）会社の利用数についてです。

新社会人の方に、「部屋探しに不動産会社を何社訪問しましたか？」と聞いたところ**1.82社で、2社を割り込む結果**に。

この紙面でも、4月に『賃貸物件の設備の重要性』をお知らせしましたが、部屋探しの方の来店頻度も下がっていると同時に、我々不動産業界では、「（賃貸）仲介店舗はなくなるのか」も議論されています。



IT重説の解禁や電子契約の活用に合わせて、希望者がすでに広告などで設備をしぼって部屋を決め、業者はカギを開け、案内をする状況で「仲介料」を高額に感じたり、また不要なのではといった声も…。

賃貸住宅市場を取り巻く状況は、日々変化しています。

《資産管理部 西村》

ひとこと不動産業界

“銀座の路線価、最高更新!”

国税庁は7月2日、相続税や贈与税の算定基準となる2018年分(1月1日現在)の路線価を公表。全国約32万4千地点の標準宅地は17年比で0.7%プラスとなり、3年連続で上昇。33年連続で日本一となったのは、東京都中央区銀座五丁目の文具店「鳩居堂」前で、1㎡あたり4432万円。

今井の 先月のグッときた本の紹介



『すべては導かれている』



著者: 田坂広志
出版: 小学館

人生の中で不幸なできごとが起こったときに、そのことに対して落ち込むのではなく、このできごとに対して「解釈」していくことが大切だとあります。

「この苦勞は、自分に何を教えようとしているのか」「この失敗は、自分に何を学ばせようとしているのか」。

過去を悔やみ未来を憂うのではなく、このできごとに対しての意味をとことん考える。人生において「成功」は約束されていないが、「成長」は約束されている。

この本を読み、失敗や挫折を経験することはとても苦しいけれど、決して悪いものじゃない。その逆境を糧として人間として大きく成長できる機会が与えられたのだ、と感じました。

ウチ。こんなことやってます

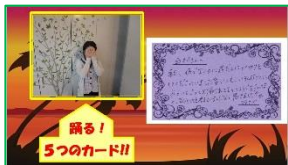
連日暑い日が続いていますが、みなさま体調は大丈夫ですか？

笑顔向上委員会の石川です。日本の夏は亜熱帯となってきたように思えます。水分と塩分をこまめにとり夏らしさを満喫していきましょう。

前々期から始まりました、当社の『5つの行動指針』に沿って行動をした人を評価する5つのカード。

6月で新たな期をむかえ、引きつづき思いやりをもった行動など質を高めていくため努力しております。

質を高めるためにも「良いカード」をみなでシェアをする場を作りました。



副委員長の西村が「みんなが楽しめるように」と、あるテレビ番組のパロディーっぽく仕上げてくれました。楽しく、真面目に質を向上していく委員会として切磋琢磨し続けます。

《笑顔であいさつ向上委員会
委員長 石川 明人》

渡邊万里子の感動体験

7月のある日、家に帰りポストをのぞくと、ひまわりの絵が書かれた絵手紙が私あてに届いていました。人生初の経験です！(笑)

びっくりな気持ちと、うれしい気持ち、そしてとってもステキな絵だったので、手に取った私は1人で「すごい♪」の言葉を送っていました。

絵手紙を書いてくださった方は、ある休日に出会った女性でした。初めて会ったにも関わらず、30分以上お話をしていました。



お互いにいろんなことを話していました。会話中に、私がひまわりが好きだと言ったことを覚えていて下さったようです。

その方が絵手紙を書かれましたが、まさか！とおどろきました。

絵手紙は、これまでテレビのパラエティー番組などで、芸能人が書き、審査され順番をつける。という場面でしか目にしたことがなく、実際にいただくととてもうれしいものなんだと知ることができました。

このうれしい気持ちと、ありがとうございます☆の感謝の気持ちを私もお返ししたいと思い、これもまた人生初の絵手紙を書きました。



これで大丈夫なのか？と悩みながらでしたが、これを見てよるころでもらえるといいなと楽しみました。

相手のことを思って書く絵手紙のステキさを知ることができたので、私も誰かによるこんでもらえるよう、これを機に絵手紙をはじめようと思っております☆

《渡邊万里子》