

TOPICS
01
ご挨拶



謹啓 暑さの厳しい毎日が続いておりませんが、お元気ででしょうか。突然ですが、清少納言はその有名な随筆「枕草子」の中で「夏は夜がいい」と言っています。現代とは違い、平安時代の夜はどんなに暗かったことでしょうか。月の明かりが人々にとって格別なものであったに違いありません。時は移り、様々な明かりが灯る現代の夏の夜も、月の明かりに魅了される方は多いのではないのでしょうか。

実は今月31日の満月は、2023年の満月の中でも地球に一番近い位置にある

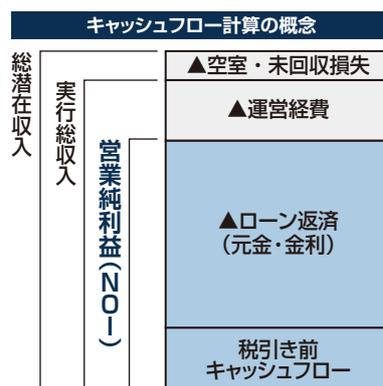
のです。2月6日の満月が最も遠く、その地心距離の差は約5万キロ、光って見える面積も約29%の違いがあるのだそうです。8月31日といえば、子どもの頃は夏休みの宿題に追われて大変だったという記憶もありますが、大人になった我々は、今年一番の大きな月を見上げ、その光を存分に浴びるひとときを楽しんでみてはどうでしょうか。宇宙のパワーをもらって厳しい残暑を乗り切りたいものです。

謹白

TOPICS
02
キャッシュフロー診断、してみませんか

賃貸物件のオーナーであれば、所有物件の入居率は当然把握できていると思います。解約があればがっかりし、入居が決まれば嬉しい。満室が続けば賃貸経営は成功。果たしてそれでいいのでしょうか。物件がどのくらい利益をあげているか、お金の流れを確認されていますか？

お金の流れ（キャッシュフロー）を把握するためには、その物件の満室稼働時の総収益から空室損を差し引き、実際の収入を出します。そこから物件を維持管理するための必要経費を差し引き、営業純利益を算出します。この営業純利益（NOI）こそがその物件の実力といえます。借入がある場合は年間の返済額をさらに差し引きます。そうして出た金額が税引き前キャッシュフローといい、ここから所得税や住民税を支払って残った額が手取り、というわけですが。これを表にしたものがキャッシュフローシートです。収支改善のヒントはこのキャッシュフローシートにあります。満



室デザインにご相談ください。キャッシュフローシートを作成し、改善提案をさせていただきます。

●シン・直活祭のお知らせ

第九回シン・直活祭のご案内です。実は私、満室デザイン代表の徳永は今年より4年間、このお祭りの実行委員長に就任いたしました。地域活性化のためお役目をしっかりと果たします。ぜひご来場ください！

【日程】①8月25日・26日
②9月8日・9日

【時間】17時～21時

【会場】直方駅前須崎町公園



自主管理がおすすめでできない「本当の理由」

自主管理という選択にかける人的コスト

賃貸経営には、自分自身で管理する「自主管理」という選択肢があります。確かにアパート経営は、必ずしも管理会社の手を借りる必要はありません。時間的余裕とノウハウを持っているのであれば問題なく自主管理ができるでしょう。懸念と言えば、「コストパフォーマンス」と「入居者募集（客付け）」ではないでしょうか。

管理委託の費用には、一般的には数%の管理料

に加えて、修繕費、巡回清掃費、広告宣伝費などがあります。自主管理ができればこうした費用が節約できる分、キャッシュフローは改善できるでしょう。例えば、5万円10戸のアパートを管理料5%で委託するならば、毎月の管理料は2・5万円（税別）、年間で約30万円です。それ以外に募集時の広告宣伝費12万円（解約率20%、2部屋を募集）などや巡回清掃費などがかかるため、キャッシュフローに余裕がない人にとっては痛手となります。

自主管理のコストパフォーマンス

しかし、コスト面ではどうでしょうか。ひとつは「オーナー自身の人件費の問題」です。滞納は毎月約7%、入居者からのクレーム、問い合わせは毎月約20%、解約は年間15〜25%が発生、それらを処理する必要があります。

年間42万円のコストを削減するために、入出金確認をし、2週に1度はクレーム処理を行い、

半年に1件は解約対応をオーナー自らが行うことは費用対効果が見合うのでしょうか。

もうひとつはたとえ自主管理しても「42万円すべてを節約できるとは限らない」という点です。それは管理会社が無償で動く業務や作業も少なからずあるからです。さらに数をまとめて発注できるからこそ割安にできる工事や商品もあるでしょう。

客付けされる物件の優先順位

そして何より、自主管理のリスクは客付けにあります。自力で仲介業者をまわり、低コスト・短期で空室を埋めてもらえるでしょうか。客付けにおいて「自主管理オーナーの物件」に対する不動産会社の対応は極めてシビアです。一般論ではありますが、客付けには優先順位があります。

- 1 自社で所有している物件
- 2 自社で保証しているサブリース物件
- 3 自社で管理している物件

4 他社管理物件だがADが高額な物件

5 他社管理または自主管理だが決めやすい良質な物件

6 自社で管理している決めにくい物件

7 他社管理物件および自主管理オーナーの物件他

ビジネスで行っている以上は自社の利益のために行動することは当然のことといえます。自主管理オーナーの物件の優先順位が低くなることは残念ながら事実なのです。

結局、管理会社に任せる

メリットは大きい

不動産賃貸業はその運営を丸ごとアウトソーシング出来るビジネスモデルです。仮に人を雇えば、同じ業務を数%のコストで賄うことは到底できません。委託する管理会社がしっかりしていれば、年間42万円のコストは決して高くありません。きちんと管理料を支払って、管理会社に責任ある仕事をしてもらう。その方が間違いなく「得」であることがわかるのではないのでしょうか。

CPM®米国不動産経営管理士

今井 基次

