

入居者とペットの共生を武器に
他物件との差別化を図る

小冊子、資産優良化シリーズ第5弾始動！
税務のスペシャリストが教える賃貸経営

ICHIMAN INFORMATION & ICHIMAN TOPICS



Photo

～今月の写真～

屋久島にある「大川の滝」。里にある滝としては一番大きく、88メートルの落差があります。滝壺の前まで歩いて行くことができ、マイナスイオンたっぷりの清々しさを間近に感じることができます。豪快に流れ落ちる滝の水しぶきは、きっと猛暑の夏に涼しさを運んできたに違いありません。 撮影：2018年8月 西島 昭

入居者とペットの共生を武器に 他物件との差別化を図る

近年ペットブームの波を受け、ペット可物件のニーズが高まっています。

「ペット可にするのとクレームが増えるため、嫌がるオーナーさんが多いですね」と話すのは、ペット可に特化し管理業務を行う、アドバンスネットの小宮さん。「ただ単にペットが飼える物件というのではなく、ペットとの共生を目指しています。」

そのため、きちんと躰ができていくか、どのようにペットに接しているかなど入居者とペットを審査。入居の際は安心してペットと暮らすためのアドバイスや、近隣のペットショップや動物病院、散歩ルートなどの情報も提供。「入居者のペッ

ト相談など、ソフト面での充実を図っており、お金をかけて物件をペット仕様にする必要はありません。」



震災の教訓を受け、入居者全員に救護依頼カードを配布。自分に何かあった時にペットが放置されることを防ぐ



お話を伺った方
株式会社アドバンスネット
統括部長
小宮 康裕さん

それができるのは、管理会社でありながら、ドッグトレーナー、動物看護師、トリマーなどの資格を持つ社員が在籍しているから。ペットを介して入居者・オーナー・管理会社のコミュニティ形成も担っています。何かあってもお互い様。「隣の犬の鳴き声がいつもと違うけど大丈夫？」といった連絡があることも。環境のいい立地がペット可には向いているとか。可能なら差別化を図るためにも、積極的に取り組んでみてはいかがでしょうか。

小冊子、資産優良化シリーズ第5弾始動！ 税務のスペシャリストが教える賃貸経営

「もったいない」を無くしたい
事前にアドバイスできれば…

私は税理士として、特に不動産経営のアドバイザーとして、多くの賃貸オーナー様のお手伝いをしています。確定申告の時期になると、「事前にアドバイスができれば」と思うことも少なくありません。ですが、その時点ではどうしようもありません。そして、そのようなオーナー様は、決まって「お金がない」とおっしゃいます。

多くのオーナー様と接し、オーナー様が安心して賃貸経営ができるよう、不動産のお金についての小冊子を出したいと思いました。

ご自身の「キャッシュフロー」
把握していますか？

皆さんは「黒字倒産」という言葉をご存知でしょうか。一般的に「倒産」と言えば、会社経営が悪化し債務不履行となり、経営破綻に陥る状態のことです。一方、「黒字倒産」は、帳簿上は利益が出ているのに、資金繰りの悪化で手元資金が不足し、債務返済ができず倒産することを言います。賃貸経営の場合、申告書では利益は出ているのに、手元に使えるお金がなく、税金が払えない、金融機関への返済ができないなどという状態が「黒字倒産」です。

なぜ、そのような状況になってしまうのでしょうか。それは、きちんとキャッシュフローについて理解し、「自身のキャッシュフローを把握していないから」です。「キャッシュフロー」とは「手元に残るお金」のことです。家賃収入から経費や金融機関への返済、税金などを引いた残りです。賃貸経営を専業としているオーナー様にとっては、このキャッシュフローが使えるお金になるのです。このキャッシュフローを常に把握しておくことが賃貸経営においては重要です。

不動産をよく理解している
税理士視点の賃貸経営ノウハウ

小冊子では、なぜ、お金がないと感じるのか、どうやってキャッシュフローを把握すればよいのか、キャッシュフローを悪化させないためにはどうしたらよいのか、といったことを税理士ならではの視点でお伝えしたいと思います。毎月の賃料収入はオーナー様にとって、一番の魅力でしょう。また、長い目で見ても賃貸経営は安定したビジネスだと言えます。皆様の賃貸経営が悪化することなく、継続してお金を生み続ける運営ができるよう、少しでもお役に立てる本にしたいと思っております。ご期待ください。

賃貸経営、不動産の税務はお任せください！



株式会社市萬 提携税理士
谷口 盛二
2級FP技能士
宅地建物取引士試験合格
賃貸経営、相続などの不動産資産税など、不動産に関わるお金のスペシャリスト。幅広い事案の経験を持ち、多くの法人やオーナー様のお金にまつわる悩みを解決。

ICHIMAN INFORMATION

お陰様で株式会社市萬は 20 期を迎えました！

9月1日で(株)市萬は20期を迎えました。これもひとえに、お客様、お取引先の皆様、そして社員のご家族の皆様のご支援、ご協力あつてのことと、この場を借りて厚く御礼申し上げます。今期はこれまでのサービスに加え、前期に開始した「不動産何でも相談窓口」にも力を入れ、より一層皆さまのお役に立ちたいと思っております。



ICHIMAN TOPICS



8月の入居率

96.00%

今月号より毎月、当社管理物件の入居率をお伝えいたします。首都圏の平均入居率は85%。健全な賃貸経営を維持するため、私どもは常に95%以上の入居率を目指しています。