



「空無い大辞典」を紹介します。

今月は、当社の運営管理に欠かせないアイテムである「空無い大辞典」を紹介させていただきます。

これは、当社の空室対策のアイデア集で、商標登録もしています。これまで実施した対策の中から、効果が高かったアイデアを冊子としてまとめ、その数は今では100を超え、さらに月2つ程度を追加

しています。

・どのような課題に
対する解決策なのか？
・費用は？
・導入のしやすさは？

などが一目でわかるようにしているのがこの大辞典の最大のポイントです。

賃貸経営では様々な対策を講じる場面があるかと思えます。この空無い大辞典を活用することでより物件に合ったアイデアを選択することができそうです。

一部はHPでも公開しております。ぜひご覧下さい。



株式会社市萬
不動産コンサルティング技能登録
中澤一恵

不動産経営アカデミー HP にて
30 アイデア特別公開中！

空無い大辞典 🔍 検索

Photo

～今月の写真～

緑があふれ、木をふんだんに使った建物、まるでカフェのように見えますが、実は日本で有数の管理会社、株式会社日本エイジェントさんの仲介店舗です。「これが不動産会社？」と驚きますが、明るく過ごしやすいお部屋探し空間です。

撮影：2012年8月 西島昭

不動産所得の収入の内訳

不動産の所在地	賃借人の住所・氏名	賃貸契約 期間	入居月数	賃金 額
世田谷区用賀 8-8-8 市萬アパート 101 号室	世田谷区用賀 8-8-8 田中一郎	自至 H25.1 H25.12	12ヶ月間	140,000
世田谷区用賀 8-8-8 市萬アパート 102 号室	世田谷区用賀 8-8-8 鈴木二郎	自至 H25.1 H25.4	4ヶ月間	140,000 同部屋 空室期間6ヶ月
世田谷区用賀 8-8-8 市萬アパート 102 号室	世田谷区用賀 8-8-8 佐藤三郎	自至 H25.11 H25.12	2ヶ月間	
世田谷区用賀 8-8-8 市萬アパート 103 号室	世田谷区用賀 8-8-8 伊藤四郎	自至 H25.1 H25.12	12ヶ月間	150,000
世田谷区用賀 8-8-8 市萬アパート 104 号室	世田谷区用賀 8-8-8 清水五郎	自至 H25.5 H25.12	8ヶ月間	150,000
世田谷区用賀 8-8-8 市萬アパート 105 号室	世田谷区用賀 8-8-8 高木六郎	自至 H25.1 H25.12	12ヶ月間	140,000
世田谷区用賀 8-8-8 市萬アパート 106 号室	世田谷区用賀 8-8-8 市川七郎	自至 H25.4 H25.12	9ヶ月間	160,000
世田谷区用賀 8-8-8 市萬アパート 107 号室	世田谷区用賀 8-8-8 高橋八郎	自至 H25.1 H25.5	5ヶ月間	155,000 空室期間7ヶ月
世田谷区用賀 8-8-8 市萬アパート 108 号室	世田谷区用賀 8-8-8 武田九郎	自至 H25.1 H25.12	12ヶ月間	

【入居率計算】

総部屋数 8室 × 12ヶ月 = 96 入居月数合計 76

年間入居率 $76 \div 96 \times 100\% = 79.1\%$

※「不動産所得の収入の内訳」は作成者により表記が異なる場合がございます。
ご不明な点は顧問税理士等にご確認をお願いいたします。

決算書で一年の成績を確認

確定申告書提出期限を迎え、お手元に申告書が届いた方も多いのではないのでしょうか。
この確定申告書で、賃貸経営についての一年の成績がわかります。
賃貸経営の善し悪しの判断として重要なのが「入居率」。この入居率は申告書を使って計算

することができません。
青色申告決算書の「不動産収入の内訳」をご確認ください。その中で、使用する「賃貸契約期間」の数値です。
各部屋につき入居があった月数の合計を部屋数×12ヶ月で割った数が1年間の入居率となります。【計算例参照】



株式会社市萬
コンサルタント 久保明大

入居率を上げるには、空室を減らすだけでなく、空室期間をどれだけ短くするか、つまりいかに退去させないか、いかに退去後いち早く次の入居者を入れるか、がポイントになります。当社では2ヶ月を超えないことを目標に掲げています。
空室期間が長い場合は退居から次の入居までのリフォームや募集の方法に改善の余地があるかもしれません。
賃貸経営という現時点での賃料収入に目が行きがちですが、年間を通して見ることで、その物件の新たな課題が多々あります。
この時期だからこそ、物件の「一年の成績」を確認して今後の対策を検討してみたいかができます。

不動産経営スクールのご案内

当スクールではどなたでも各分野の専門家から不動産経営について学んで頂けます

受講料

初回のみ無料

(2回目以降の方は4千円)

※既に当社とお取引を頂いているお客様は2回目以降も無料。
詳細はインターネットにて下記不動産経営アカデミーサイトでご確認下さい。

■定員

各講座先着6名(事前予約制)

お申込み方法

【インターネット】

<http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー

または

【お電話】

株式会社市萬
不動産経営アカデミー
事務局
TEL 03-5491-5200
よりお申込みください。

介護・福祉のプロフェッショナルが話す

「人生の棚卸しと仕上げ方」の話

一般教養講座

1000を超える家族介護を見てきたアドバイザーが、老後の過ごし方や今からできる心構え、介護されない自分づくり、生涯設計の方法などをお話します。

■日時

4月25日(金) 10:30~11:30

■講師

福祉環境アドバイザー
矢作 聡
(住まいづくりねっと主宰)

昨年開催のスクール「頑張らない介護」が大好評！！
再度のご登場です



新時代の不動産有効活用成功の秘訣

現在の住宅過剰供給期において、アパート建築だけが有効活用の選択肢ではありません。投資に見合う収入を得て事業を成功させるために、これからの時代にあった活用方法をお話します。

資産活用講座

■日時

4月26日(土) 10:30~11:30

■講師

竹内 将人
(株式会社市萬
不動産コンサルティング
技能登録者)

