



Photo

～今月の写真～

四国・松山市の鯛めし専門店。なんと天保5年築の有形文化財です。所有者が高齢となり住めなくなった自宅、これを守るために息子さんがお店を開業されたそうです。料理とともに建物もお客様を魅了していました。

撮影：2014年7月 西島昭

「空き家」が増加中！

先日、平成25年の住宅土地統計調査の結果速報が発表されました。

それによると、住宅に占める空き家の割合が全国で13.5%と過去最高でした。この半数以上を占めるのは「賃貸用住宅」です。利用しないから空いているのではなく、貸したいのに貸せていない住宅、ということなのです。

このような空き家が平成20年からの5年間で16万戸以上増加しています。これだけ空き家が増えていくにもかかわらず賃貸住宅も67万戸超の増加。これを反映してか、賃貸住宅の賃料は下図のように下落しています。

相続税制改正を前に節税のため、と賃貸住宅建築が増えていくようです。しかし、賃貸経営は建てて終わりではありません。

ん。相続税は軽減できたとしても、その後空室や賃料収入減に悩まされるのであれば次世代にとっては負の資産となります。変化が読みづらいこれからの時代は、このような不動産市況にも関心を持ち、その上で資産のあり方を考える必要があるのではないのでしょうか。

【賃料の増減率】

平成20年からの5年間で

木造 - 3.9%

非木造 - 5.7%

【空き家の内訳】



空き家総数 8,196 万戸
うち賃貸用住宅 4,292 万戸

平成25年「住宅土地統計調査(総務省)」より



株式会社市萬
不動産コンサルティング技能登録
中澤一世

青色申告書と確定申告書を使った簡単な
キャッシュフロー計算方法

青色申告決算書

確定申告書

計算方法

青色申告決算書の

- ⑬ 差引金額
- + ⑧ 減価償却費
- + ⑨ 借入金利子
- 年間返済総額
- = 税引き前キャッシュ
- 確定申告書の
⑭ 所得税及び
復興特別税の額
- = キャッシュフロー

「キャッシュフロー」という言葉を耳にしたことがありませんか。「キャッシュフロー」とは現金の流れを意味し、最終的に手元に残る資金の流れのことを指します。賃貸経営で考えると、家賃が入り、そこから賃貸経営に必要な経費（管理費や光熱費、修繕費）や税金（固都税、所得税）を支払い、借入金返済して残ったお金がキャッシュフローです。

これが毎月残れば預金が増えていくことになり、お金の入ってくる時期と出ていく時期がずれるので、キャッシュフローは意識しないで行くと、手元に入ったものをどんどん使っていると、ある年突然税金が払えない、必要な修繕が実施できない、ということになります。逆に、常にキャッシュフローを意識している方は、「今はこれだけ手元に残るから、税金分を残しておく」と、リフォームにはこれくらい使っても貯蓄ができる「今

『キャッシュフロー』ってなに？



株式会社市萬
税理士
谷口盛二

年は優先度の高い修繕のみやる」ということが判断しやすくなります。キャッシュフローは申告書の数字で確認できます。賃貸経営を長く続けていくためにも、毎年確認していただくことをおすすめします。

不動産経営スクールのご案内

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。

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

【特別企画】なんでも 不動産経営相談会 <3組限定>

資産経営には様々なお悩みが付きものです。アパート経営、資産継承...のようなことでも当社代表の西島がお話をお伺いし、アドバイスをさせていただきます。ぜひこの機会をご利用下さい。(1組1時間 事前予約制)

■日時

9月18日(木)10:00~13:00

■相談員

西島 昭
(株式会社市萬
代表取締役)



管理栄養士が話す

身体の免疫力を上げる食事

普段何気なく口にしている食べ物ですが、「食事」で免疫力が上げられる方法があります。管理栄養士が、生活習慣も含めた免疫力アップの秘訣についてお話しします。

一般教養講座

※事前予約制にて、個別相談の時間を設けております。体調のことなど、日頃気になる事をご相談してみたいかがでしょうか。

■日時

9月4日(木)14:00~15:00

■講師

釜口弥生
(管理栄養士
准看護師)

