

# エステイらいふ NEWS

ニュース



表紙

こんにちは、わたしたちが  
エステイらいふレディです!

- P2 ・オーナー様の声/収益改善事例
- P3 ・スペシャル対談  
藤井喜平様×エステイネット半田青山店中島
- ・オーナー様の声/管理・売却事例
- P4 ・不動産収支は黒字?赤字?  
・esty fitness clubが表彰されました!  
・レディ室便り



## こんにちは、わたしたちが エステイらいふレディです!

いつも皆様にNEWS等をお届けしている、「エステイらいふレディ」のみなさんです。  
今回は、様々な地域のレディさんが名古屋に集結。発表会・勉強会が開催されました。  
ご訪問の際に、より良いご対応ができるよう、日々勉強しています。  
今後とも、エステイらいふレディをよろしく願っています。

第6回 全国レディ体験発表会 in 名古屋での発表



### ← 中面特集 | エステイネット×オーナー様

エステイネットでお世話になっているオーナー様へのインタビューが実現。  
皆様のお言葉で事例や想いを語っていただきました。

感動を創造し、地域と共に成長する。



エステイらいふ理念

「お客様第一主義」「社員の幸福」「地域社会性」「経営は継業」

総合建設/建物管理/リフォーム事業

株式会社沢田工務店

半田市に土地をお持ちのオーナー様の資産の保全と安定的な運用をサポートします。

不動産賃貸・売買事業

エステイネット

賃貸から売買まで、不動産のことなら、「エステイネット」に全てお任せください!

ゴルフ事業

竜崎エステーゴルフ

フェアウェイ面に鮮やかなグリーンが広がる、本格派に徹した天然芝のゴルフ練習場

フィットネス事業

esty fitness club

ゆっくり、ゆったりと。フィットネスもリラクゼーションも自分へのご褒美。

フランチャイズ事業

PAKMIL

「どんなものでも、どこへでも」米国を中心に450店舗以上を展開している梱包と発送のコンビニエンスストアです。



www.st-life.co.jp



杉江幸夫様

オーナー様の声

収益改善事例

持っている資産はそのままに、  
目に見えて収益が改善したのは  
エステイネットのおかげです。

古くから沢田工務店とお付き合いがあり、約100世帯のマンションオーナーでもある杉江幸夫様。以前は収益率が悪く、経営に大変苦勞されていた。今回、エステイネットのサポートにより、収益が大幅に改善された体験談をお伺いしました。

マンションは満室なのに  
手元に資産が残らなかった

沢田工務店とは、県議員をしていた父の代からのお付き合いです。当時、保守的な考え方だった父に『相続』という視点から土地活用のアドバイスをし、マンション経営を始めるようにすすめてくれたのが先代の社長でした。やがて私は父から資産を引き継ぎ、約100世帯のマンションとオフィスビル1棟のオーナーに。しかし、相続したのはいいものの、最初は手元に残るお金が少なく経営にとても苦戦していました。

当時、マンションは満室に近い状態にも関わらず、毎月の返済や税金の支払いが追いつかず、年金や家賃収入をすべて使ってしまったいました。せっかくなマンションを建てたのに、出ていくお金が多くてまったく儲からない。その時は別の会社(大手)にマンション管理を任せていたのですが、建設をすすめてくれた沢田工務店には正直不満を持っていました。

そんな時、「マンション経営に関するセミナーを開催するから来てほしい」とエステイネットから誘いがありました。最初は半信半疑でしたが、セミナーでマンション経営に関する話を聞き、収益率が悪いのは経営の仕方に問題があったことに気づいたんです。「まずは全物件の収支を見直してみよう」と言われ、収支の問題点を検証していくことになりました。

その時は管理会社のアドバイスにより、空室を埋めるために家賃を下げたり大幅な修繕をしたりと、言われるがまま、収入が少なくなる経営方式をとって

しまっていました。また所得税、住民税や固定資産税を分割で支払っていたのですが、特定の月に支払い額が集中。しかも税金の支払日と家賃の入金日の関係で、タイミングによっては支払うお金をかき集めるのにかなり苦勞をしていたんです。

経営的な視点によるアドバイスで  
収益が安定

エステイネットからのサポートで最初に改善したのは、まずはローン返済の金利を減らすことでした。銀行との間に入って交渉してもらえたことで、2%以上だった金利が1%以下に。また返済の支払日を調整してもらい、支払いの負担が目に見えて少なくなりました。こんな風に経営的な視点でアドバイスをしてくれたのは初めてだったので、「エステイネットに管理まで任せてみよう」と決意したんです。

マンションの管理に関しては、いかに商品の価値を高めて賃料を上げていくかに関するアドバイスをたくさんしてもらいました。もちろん以前のようにはむやみに修繕にお金をかけるわけではないのですが、全物件を一緒に見に行つて「最低限、ここを直しておきましょう」という部分的な修繕点を提案してもらえたことが良かったです。修繕費用も、エステイネットなら沢田工務店と直でやりとりできるため、他社の管理会社のように手数料がかかることはありません。おかげで収益が安定し、徐々に手元に残るお金が増えてきました。マンションの管理だけでなく、全体の収支を見ているからこ

そのサポートだったと思います。資産全体を見てサポート  
次世代へ引き継ぐ準備も

エステイネットと信頼関係ができたことで、今度は賃貸管理だけでなく、資産すべてに関するサポートをしてもらうことにしました。約2年間、すべての収入と支出を総ざらいたキャッシュフロー表を作成してもらいながら、収支に関する改善点を一つひとつ検証。特に大きな部分では、それまでは個人経営だったものを賃貸業として法人化したことです。法人化する際には贈与税や不動産取得税などがかかってしまうのですが、税理士さんを入れて約5年間かけ、最も税金が少なくなる方法でサポートしてもらえました。

また、マンションの最上階に大手携帯電話会社のアンテナを設置していたのですが、その賃料の値上げ交渉もしてもらった。そうした細かい部分での収支の改善もしてもらえたのも非常にうれしかったです。「ここにハンコを押してください」と言われる度に、収益が改善していくんですよ。持っている資産はそのままなのに、これほどまでに収益がアップするなんて、いかにそれまでの経営がダメだったかを痛感しましたね。エステイネットには大変感謝しています。

現在は、息子の世代に資産を引き継いでいく準備を少しずつ始めているところで。私が父から引き継いだように、資産活用は一族全体で続いていくもの。これからもエステイネットと二人三脚で続けていけたらと思っています。

## スペシャル対談

藤井喜平様 × エスティネット 中島  
半田青山店

常滑市内に複数の賃貸物件をお持ちの藤井喜平様が、  
エスティネットに期待することとは？  
エスティネット半田青山店の中島がお尋ねしました。



藤井喜平様

## アパート経営は二つの事業です。 満室経営と、収益のバランスを考えた サポートに期待しています。

**中島** 藤井様には2019年より、お持ちのアパートのうち1棟の管理を委任させていただけることになりました。今回、エスティネットをお選びいただいた経緯について教えてください。

**藤井様** 今まで所有している5棟の賃貸物件は、すべて他社の管理会社に任せていました。今回の1棟は、今年の2月から空室が続いていて、こんなことは初めてだったので気になっていました。す。しかも、2部屋合わせて約120万円の修繕費用の請求書が突然届いて、びっくりしてしまつて。費用について特に相談があった覚えもなく、「このまま同じ会社に任せていいの？」と悩んでいた時、エスティネット常滑店がオープンしたと知りました。もともと御社の畑中さんが、5年ほど前からよく挨拶にきてくれたのも好印象でした。

**中島** 請求書を拝見しましたが、確かに、築26年という築年数と家賃に対して工事費が高すぎますね。これだと回収するのに何年もかかってしまいます。エスティネットでは、家賃とのバランスを見て適切な修繕をご提案させていただきますのでご安心ください。お金を抑えられるところは抑えて、いかに業績を上げていくかを重視してサポートさせていただきます。

**藤井様** やはりアパート経営は、賃貸業という名のビジネスですからね。修繕にばかりお金をかけても、家賃としてのプラスの収益が入ってこないという意味がないと思います。エスティネット常滑店は、車通りの多い道にあり、オープンしてからとても活気がある印象です。今後、入居づけについても期待しています。

**中島** ありがとうございます。実際、エスティネット常滑店で仲介させていただき、2部屋のうち1部屋のご契約が決まりました。現在、もう1部屋も交渉中です。まずは頑張つて満室にさせていただけたらと思っています。

**藤井様** 私自身、古くから常滑市内の土地画整理事業に関わっており、常滑の土地については知り尽くしているつもりです。アパート経営自体は、相続税対策として昭和34年からスタートしました。長年続けていますが、実は管理会社を変えたのは今回が初めてなんですよ。

**中島** 常滑でアパート経営を始めた第一人者だと言われている、藤井様にお任せいただき光栄です。まずは1棟で実績を作り、今後、他の賃貸物件についてもお手伝いできることがあればぜひご提案させていただきます。末永くよろしくお願いいたします。

### オーナー様の声 管理・売却事例

## 売却から管理まで、

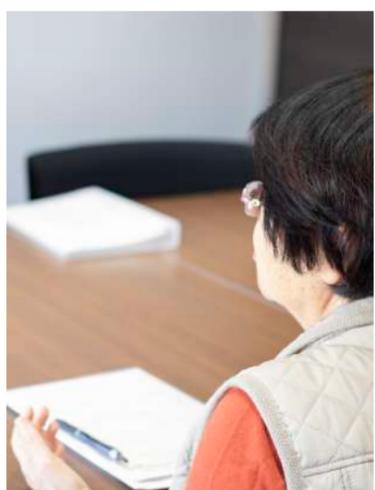
## 親身なサポートに大助かりです。

アパート経営歴30年のS様。  
エスティネットに管理をお任せいただいた経緯と、  
2棟のうち1棟を売却したお話を伺いました。

アパート経営を始めたのは今から約30年前です。所有していた代々の土地が、土地画整理により農地から宅地になったことで税金が膨れ上がつて。「このままだと何千万という相続税を払うことになる」と知り、慌てて相続税対策としてアパートを建てました。当時はまだアパートが少なく、10年ほどは満室が続く経営も良好でした。状況が変わつたのは2棟目を建ててから。他社の管理会社で一括借上げをお願いしたのですが、1棟目よりも入居者さんの出入りが激しく、空室を埋めるために「エアコンや追い焚き機能をつけましょう」「家賃を下げましょう」と要望が重なつて。どんどん手元の資金が少なくなり、そのうえ自分の定年を迎えて所得税や固定資産税の負担が大きくなったことで「2棟目は手放すしかない」と。そんな時、アパートを建設してもらった沢田工務店に管理部門ができたこと聞き、藁をもすがる思いでセミナーに参加しました。

セミナーではまず「売却する前に、金利はどうなっていますか？」と聞か

れて。毎月の資金繰りから修繕費用の抑え方まで、アパート経営とはどんなものかを一から教えてもらいました。さらに入居づけのサポートをしてもいい、空室が少なくなり経営が安定。売却の際は、買主さんとの細かな交渉をしてくれて円満に引き渡すことができました。現在は1棟目の管理もエスティネットにお任せしています。正直、そこまで儲けが多いわけではありませんが、良いサイクルで経営できていて満足です。最近是我が子に資産を引き継ぐ際のアドバイスも。アパート経営は社会情勢や自分の状況などで様々な対策が必要になりますが、エスティネットではその時に合ったアドバイスとサポートをしてくれるのが心強いですね。これからもお世話になります。



税務

## 不動産収支は 黒字？赤字？

(株)沢田工務店総務部 蔵ヶ崎諒



毎年恒例の確定申告の季節です。不動産オーナー様の中には憂鬱な気分になられるかたも多いのではないのでしょうか。今回は確定申告にもかわりのある「キャッシュフロー」についての記事です。

### キャッシュフローとは

キャッシュフローは、手元に残るお金(の流れ)のことです。つまり、収入から支出を差し引いた後のお金のことです。不動産オーナーの場合、収入とは家賃収入のことですね。では、支出にはどのようなものがあるのでしょうか？

まずは経費と呼ばれるものが挙げられます。固定資産税や修繕費など不動産という資産を維持していくためにかかるお金だと考えれば良いでしょう。次に挙げられるのが借入金(ある場合)の返済です。家賃収入からこれらの支出を差し引いて残ったお金がキャッシュフロー。手元に残るお金・・・といたいいいところですが、忘れてはいけないものがあります。そう、税金です。

### キャッシュフローは2種類

家賃収入から経費や借入金返済を差し引いたキャッシュフローは税引前キャッシュフローとします。そしてこの税

引前キャッシュフローから確定申告の納税金額を差し引いたものが税引後キャッシュフローです。

この税引後キャッシュフローの数字を見て初めて、その一年の不動産収支が黒字だったのか赤字だったのかを判断することができるのです。

確定申告で慌てないためにも、日ごろから納税を意識した資金管理が重要です。

### キャッシュフロー(手元に残るお金)は・・・

	家賃収入	120万円	
▲	経費	45万円	※減価償却費は除く
▲	元金返済	60万円	
=	税引前キャッシュフロー	15万円	
	・		
	・		
▲	税金の支払	11万円	
=	税引後キャッシュフロー	4万円	

### 税務に関するお問い合わせは

(0120) 070237

総務部・蔵ヶ崎

# esty fitness clubが表彰されました!

エスティフィットネスクラブでは、フィットネス先進国であるアメリカの「今」行われているプログラムを、アメリカに行かなくてもこの知多半島で受けられるプログラム「MOSSA(モッサ)」を提供しています。この度その提供元の株式会社ブラボーグループのジョン・ボードマン社長より「ベストパートナーズ賞」としてエスティフィットネスクラブが表彰されました。

400店を超える加盟店には大手フィットネス企業も数多く加盟していますが、エスティフィットネスクラブが表彰された理由をジョン・ボードマン社長に尋ねると「日本では馴染みのないMOSSAをエスティフィットネスクラブさんはいち早く取り入れ、地域に根付かせてくれた数少ない会社であり、大変感謝している為」と述べられました。

授与式に参加したエスティフィットネスクラブの前田マネージャーは「フィットネス先進国のアメリカが自信を持って提供するプログラムの名に恥じないように、我々も更なる努力を重ね、地域の皆様に笑顔と健康を与え続けていきたい。」と熱く語りました。



## Let's MOVE!!



esty fitness club

エスティフィットネス

検索

TEL 0569-20-1321

〒475-0021 愛知県半田市州の崎町 2-36

今回お話を  
いただいた方



知多市 富田さん

たくさんの素敵なお客様に囲まれ、笑顔を頂き感謝です。いつかお客様に元気をお届けできる存在になりたいと思います。

富田さんは多趣味で、また市議会議員を16年勤め地域に貢献し、旭日双光章を受章された経験もあり、会話の幅も広く、とても魅力的なお客様です。

カラオケ喫茶「舞」のマスターで私が何うとホツとする心地良い歌声が聞こえてきます。きっと私の頭からはアルファ波がでていると思います。

富田さんはそんな私に元気を下さるお客様の一人です。

「こんにちは、沢田工務店の谷田です」と訪問を続けていると、何だか疲れたな...と思う時があります。

そんな時に「そうだ！元気をもらいに行こう」と思ってアポイントをとるお客様が何人かいます。

東海レディ室  
谷田仁美

レディ室便り

「いつも、癒されます」