創刊

Y&M ユーミーグループ PRESENTS

KAGOSHIMA

なんでも相談室
「部屋を探している方は、どのような手順で
入居を決めているの？」

知識向上委員会
今さら聞けない賃貸経営の常識
「不動産所得」と「現金収支」の違い

鹿児島盛り上げ隊
鹿児島初のプロサッカーチーム
「鹿児島ユナイテッドFC」を取材

弓場建設株式会社
代表取締役
弓場 昭大 ×

鹿児島ユーミーオーナー会
会 長
飯山 隆憲 ×

弓場建設株式会社
常務取締役 鹿児島事業統括部長
東條 康一

創刊号記念
特別対談

建ててからが本当のお付き合いのはじまり
「さらなる交流で、皆さまに寄り添います」

新たな情報紙発行でさらなる交流を

弓場社長 現在、ユーミーマンションは鹿児島市・姶良市・霧島市・日置市等のエリアで約1000棟近くの実績があります。私たちにとってオーナーさんは顧客であり、仲間であり、家族でもある大事なパートナー。これまで多くのオーナーさんと良い関係が築けてきたと考えています。

しかし、ユーミーマンションを始めてから36年、今オーナーさんの世代交代も始まっています。今回の情報紙発行は、「もっと息子さんや娘さんといった次世代の方々とも接点を持ちたい」と思ったのがきっかけです。

―オーナー会では、どんな取り組みを行ってますか？

東條常務 オーナー会は発足して7年目を迎えます。おかげさまで現在、鹿児島県だけでも700名を超えるオーナーさんがいらっしゃいます。そのうち、200名以上がオーナー会に入会。毎年春には総会と懇親会、夏には入居者向け納涼船へのご招待や八代花火大会ツアー、秋には研修旅行、年明けには勉強会を兼ねたセミナーを各年ごとに企画しています。これがオーナー会の主な行事になりますが、その他にも、近年は会員以外のオーナーさんにもご参加いただける地域交流会を開催し、交流や情報共有を行っています。飯山会長には毎回参加いただいていますね。

前回の鹿児島ユーミーオーナー会総会は、150名のオーナー様に参加していただきました

飯山会長 地域交流会では、ゆっくり話や相談などができると参加者からも好評ですよ。エリアを9ブロックに分け、各ブロックごとに毎年2回程度開催。最近では、地域交流会が功を奏し、オーナー会の会員も増加傾向に。目標は、全体の半数の350名です。

今年度のオーナー会研修旅行は、沖縄県にて2泊3日で開催。参加した皆さまは、満足したご様子でした

経営ノウハウなど情報共有の場に

―オーナー会の役割とは？

東條常務 私どものオーナーさんは相続税対策や資産形成を目的に建てられた方が多数。そうしてスタートしたものの、10年・20年とマンション事業を続けていくためには、経営のノウハウが不可欠になってきます。今の時代に合ったリノベーションや入居率アップの工夫など、オーナー会を通し、しっかりお伝えしていかなければと考えています。

飯山会長 私もユーミーマンションを持つオーナーの一人として、これからは一人ひとりが経営者として勉強しなければならないと感じています。オーナー会が情報共有の場となり、その輪を広げていきたいですね。

地域密着情報も盛りだくさん

―情報紙ではどんなことを発信していく予定ですか？

東條常務 オーナーご自身だけでなく、後継者である家族や次世代の方々にもご覧いただけるような情報を発信していきたいと考えています。観光地案内や店舗紹介、地元で活躍する人たちなど、地域密着情報などを盛り込んでいく予定です。

弓場社長 弓場建設のさまざまな取り組みも紹介していきます。私どもは建設会社として、メンテナンスや入居者募集以外にも、多くの取り組みを行っています。その一つがFC（フランチャイズ）組織。全国59の建設会社がユーミーの理念に共感くださり、加盟店としてネットワークを結んでいます。毎年全国大会を行い、表彰や研修を実施。これは他にはない取り組みではないでしょうか。この情報紙を通じて、社員の日常業務、オーナーの方々が知りたい情報を発信できるようになりました。

―今後の展望を教えてください

弓場社長 オーナーの方々に、「ユーミーマンションってこんなこともやっているんだ」と知っていただくことで、開ける展望は大きいと考えています。建ててからが本当のお付き合い。紙面にもたくさんのご意見をいただけるよう、より良い関係を築いていきたいです。

今後もより一層、オーナー会とユーミーグループが手を取り合ってオーナー様をバックアップしていきます

リノベーション部が「ユーミーリフォーム」を立ち上げました！

もう、ユーミーのリフォームは始まっています。

ユーミーマンションから誕生した「ユーミーリフォーム」
皆様方のお宅を快適な住まいに!!

リノベーション部　次長
営業 大久保　猛 OHKUBO TAKESHI

リフォームしたい

ユーミーマンションだけではなく、戸建ての住宅や当社施工以外のアパート・マンションなど、どんな物件でも対応いたします。

リノベーション部　係長
営業 蒲地　けい子
■ KAMACHI KEIKO
長年の経験を生かして頑張ります！

工事内容は？

主にキッチンや浴槽、洗面など住宅設備に関するご相談が多いですが、それ以外でも、何でもご相談ください。

リノベーション部
営業 東　慎太郎
■ HIGASHI SHINTARO
室内改修はボクにお任せください！

金額は？

ホームページ・折込チラシで確認できます。「ユーミーリフォーム」で検索！

リノベーション部
営業 川原　千歩
■ KAWAHARA CHIHO
若さを活かしたリフォームをご提案します！

住みながら工事したい

住みながらのリフォームも可能です。

リノベーション部
営業 貴島　伸乃介
■ KIJIMA SHINNOSUKE
大型リフォーム実績多数！

見積もりして欲しい

無料でお見積もりさせていただきますので、お気軽に下記お問い合わせ先にご連絡ください。

リノベーション部　主任
営業 壽福　智将
■ JUFUKU NORIYUKI
築古マンションのオシャレなリフォームをご提案します！

相談したい

お電話にてご連絡いただきましたら、担当者から15分以内にご連絡させて頂きます。

リノベーション部
営業 小池　真理
■ KOIKE ★ MARI
水回りのリフォームは私にお任せください！

どこに頼むか心配・・・

ユーミーマンションで培った30年以上のノウハウで問題解決！何なりとご相談ください。

リノベーション部
現場管理　林　昭信
■ HAYASHI AKINOBU
現場のことは、私にお任せください！

保証はどうなっている？

構造躯体部分については10年間、設備機器や内外装工事についても、メーカーの保証期間に関わらず、最低5年間の自社保証をいたします。
（※一部工事を除きます）

リノベーション部
事務 内山　知美
■ UCHIYAMA TOMOMI
親切・丁寧な電話応対を心掛けています

快適住生活をテーマにお客様の立場にたち、暮らしがより明るく、楽しくなるリフォームに取り組んでいきます。

【お問い合わせ先】ユーミーリフォーム / ☎0120-4510-04（しごと　は良い）

「ユーミーエナジー」始めます

ユーミーマンションならではのサービス展開ができるよう目指していきます!!

2016年4月よりスタートした電力自由化に伴い、ユーミーマンションでも「ユーミーエナジー」という電気を販売する部門を立ち上げました。

ユーミーエナジー
- ユーミーマンション入居者様へ電気を販売
- ユーミーマンションの付加価値アップ
- 新しい「入居者サービス」に繋がる商品開発

電気供給契約

入居者様
- 地域電力会社よりも安い電気料金で契約できます
- 入退去日に合わせた、スムーズな電気受給

オーナー様　●設備投資などの費用負担なし　●入居者様の電気料金契約に関わる手続きなし　●入居者満足度向上による入居促進

入居者様との関わり

ユーミーエナジーは、ユーミーマンション入居者様を対象に電気の販売を行います。単に電気を供給するだけではなく、入居者様へ「ユーミーマンションに住んでよかった」と思ってもらえるようなサービスを提供していくことを目的としています。

具体的には、主な入居者層であるファミリー世帯向けに、地域電力会社よりも少しでもお安く使っていただけるような料金メニューを考えています。

また、ユーミーエナジーをご利用いただくことで、入居契約開始日から円滑に電気をご利用いただくことができます。入居時の電気の契約や退去時の解約忘れを未然に防ぐことができるのも、ユーミーエナジーならではのメリットとなります。もちろん電気の品質は、地域電力会社と変わりません。

オーナー様との関わり

オーナー様から、「私たちは何をしないといけないんですか？」というご質問をいただくことがあります。オーナー様が必要となる手続きや、設備投資などは一切ございません。電気の契約は、あくまで入居者様とユーミーエナジーの間で個別に行っていきます。

一見、オーナー様には関係のないことのように感じられるかもしれませんが、ユーミーマンションの魅力をより上げていくことで、現入居者様の定住化や新規入居者様の獲得につなげていくことができます。オーナー様にメリットを実感していただくまでには少し時間がかかるかと思いますが、単なる電気料金の値下げだけでなく、電気とさまざまなサービスを組み合わせた入居促進につながる新しいサービス展開なども考えていきますので、楽しみに見守っていただけるとうれしいです。

【お問い合わせ先】(株)ユーミーエナジー / ☎099-220-1177［担当：瀬之口・木原］

ユーミーレディ室では、オーナー様のお役に立つ情報紙を定期的に配布しています！

ユーミーレディの
がんばってく日和

私たちが訪問しています!!

上段左から
川口　園田　福永　飯山　児玉　福迫　平井　島名
下段左から
宮路　小牧　宮田　高濵　竹脇　梶原

マンションについて知りたいこと、
ご相談・ご要望などがありましたら
なんなりとご相談ください。

情報紙タイトル募集中！
詳しくは４ページへ

賃貸のあれこれ なるほどなっとく！

なんでも相談室

「なんでも相談室」は、オーナー様が日頃から感じていらっしゃる疑問になんでもお答えするコーナーです。
第1回は、一番多くいただいたご質問にユーミーネット（不動産事業部）が業務を交えながら解説します。
今後も皆さまからのご相談を随時募集しています。

「Q.部屋を探している方は、どのような手順で入居を決めているの？」

（伊敷地区Sマンション・Kオーナー様よりご質問）

入居者様 → 退去連絡（原則1ヶ月前） → お問い合わせ → ご内見 → お申し込み → ご入居

ユーミーネット → 募集準備 情報発信 → 営業活動 → 物件アピール → 入居審査 → 契約

部屋探しの方が思わず気になる工夫あれこれ

現地募集活動として、「入居者募集」・「キャンペーン中」PR用ののぼり旗を設置することで、現地問い合わせが増えるように努めています。

反響の大きいインターネットでの情報発信を有効活用し、様々な媒体で入居者募集を行っています

自社『ユーミーマンション空室検索サイト』をはじめ、『スーモ』『アットホーム』『チンタイ』など不動産検索サイトに登録・掲載。ユーミーマンションの紹介は、独自のネットワーク（仲介業者様）にもご協力いただいています。

入居申込みに導く空室アイテム50

空室のお部屋に入居者様をご案内する際、【空室アイテム50】を活用して入居成約率の向上に努めています。入居をご検討の方が「知りたい情報」「入居後の生活スタイルが想像できる環境」を目に見える形で“わかりやすく”解決できるよう50のアイテムを設置しています。物件の周辺環境や設備等の寸法は勿論のこと、お部屋探しを快適に楽しく過ごしていただくための工夫をすることで他社物件との差別化を図っています。

安心・安定の賃貸経営のために

ユーミーサポート㈱では、申込書の記入に加えて、お申し込み者の運転免許証・保険証の複写で入居者審査を行います。また、勤務先の在籍状況や保証人の意思確認及び、来店・案内時に面談まで確実に行うことで、総合的に判断します。加えて、家賃滞納保証もあるのでオーナー様には安心していただけます。

常に満室を目指して

世間では、少子化・空家問題など賃貸業においては逆風が吹く中、私どもユーミーネットにおいては、オーナー様の大切な資産を守り、安定的なマンション経営をしていただくために、独自の取り組みで、常に満室経営となるようにサポートしてまいります。

（株）ユーミー不動産センター
常務取締役
重村 昌宏 SHIGEMURA MASAHIRO

ユーミーネット

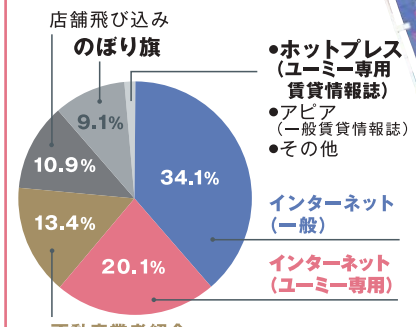
- ■ 鹿児島本店 / 099-218-3535　鹿児島市伊敷１丁目 6-3
- ■ 鹿児島北店 / 099-229-8611　鹿児島市下伊敷１丁目 45-2
- ■ 鹿児島南店 / 099-210-2228　鹿児島市小松原１丁目 4-8
- ■ 霧島店 / 0995-42-9222　霧島市隼人町見次 1089-1
- ■ 姶良店 / 0995-67-8001　姶良市西餅田 556

ユーミーマンションの入居者が求める設備ランキング

1位	2位	3位
エアコン	TVインターホン	追い焚き機能

その他、大容量シューズBOX・温水洗浄便座
シャンプードレッサー・オール電化
（2016年1月～10月自社アンケート調べ）

物件問い合せ状況



（2016年1月～10月自社調べ）

有識者による賃貸経営で知っておきたいポイントをご紹介します

知識向上委員会

今さら聞けない賃貸経営の常識
「不動産所得」と「現金収支」の違い

年の瀬迫る時期となりました。年が明ければ2月より所得税の確定申告が始まります。マンション賃貸事業による所得は不動産所得に分類されます。不動産所得の計算は、不動産の賃料から必要経費を差し引いて算定されます。

ところで、ご自身の確定申告書で不動産所得を確認したときに、本当にこんなに利益が上がっているのだろうかと不思議に思ったことはないでしょうか。申告書の所得ほど現金は手元に残っていない気がする。その感覚は実のところ間違いではないかもしれません。

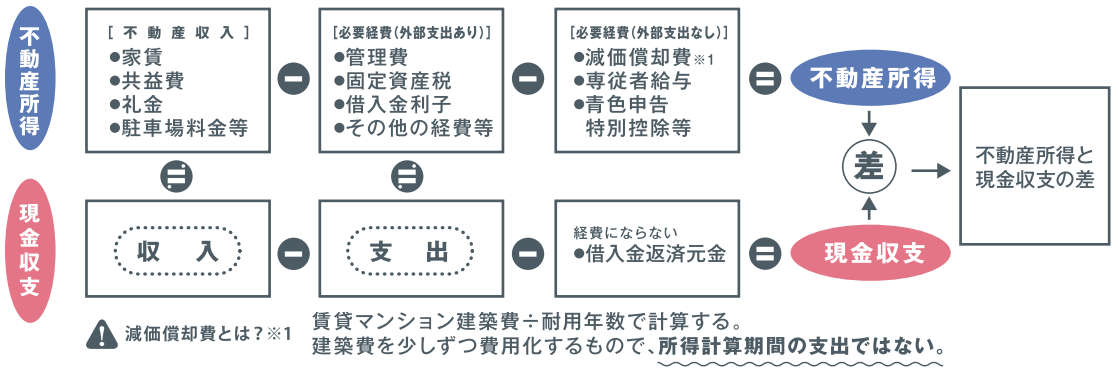
なぜそのようなことが起こるのか、実は所得金額の計算は現金の収支計算とは多少異なるのです。不動産所得の計算上、必要経費とされる金額の中には、計算期間中にお金は出ていかないけれども経費になる減価償却費※1というものがあります。反対に、現金支出はあるものの必要経費とならないものとして、借入金返済元金が挙げられます。これらが原因で、現金収支は不動産所得からずれてしまいます。

しかし、その仕組みが分かっていれば、所得金額から現金収支を概算することができます。具体的な計算方法としては、1年間の不動産所得に減価償却費の金額を加算し（青色申告特別控除の適用がある場合はこれも加算）、借入金の返済元金を減算します。その他にも、親族などに支給した専従者給与などがある場合は、身内の手元に残っていて生活資金に利用できますので加算しましょう。完全ではありませんが、これにより賃貸事業の現金収支のおおよそは計算できます。

そして最も大事なのは「手元に残る現金」を元手として所得税や住民税、各種社会保険料、それと生活費を支払わなければならないということです。建物の減価償却期間は通例借入金の返済期間よりも長いため、不動産所得は実際の現金収支よりも多く計算されがちです。不動産所得を現金収支と混同して無駄使いをしてしまうと、手元資金が枯渇してしまう可能性があるので注意が必要です。賃貸事業者としては、現金収支を基準に、事業がうまく回るかどうかを気にしなくてはいけません。確定申告を済ませた後は、ぜひ、事業全体の現金収支も計算してみてください。

南竹一成税理士事務所
南竹 一成 MINAMITAKE ISSEI

南九州税理士会所属。南竹一成税理士事務所代表。九州大学理学部物理学科卒。鹿児島大学大学院人文社会科学研究科にて経済学修士号を取得。公益財団法人納税協会連合会主催の「税に関する論文」にて、賃貸マンションの消費税をテーマとした論文が奨励賞を受賞するなど、不動産に関する税務を中心に活躍している。



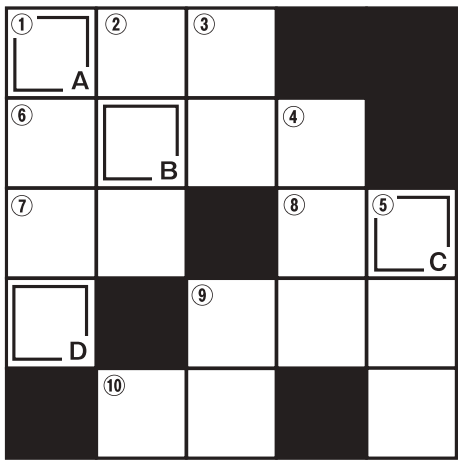
減価償却費とは？※1
賃貸マンション建築費÷耐用年数で計算する。
建築費を少しずつ費用化するもので、**所得計算期間の支出ではない。**

例えば…

1億円で建築された物件の場合（※下記数値は、参考値であり、実際の事業運営とは異なります）
不動産収入が820万円、必要経費（外部支出あり）が220万円、必要経費（外部支出なし）が280万円、
借入金返済元金が25年返済で400万円だと…

不動産所得	820万円	－ 220万円	－ 280万円	＝ 320万円	120万円の差
現金収支	820万円	－ 220万円	－ 400万円	＝ 200万円	

この場合、不動産所得と現金収支では、120万円の差が出ます



タテ

①昔の計算機です
②愛媛県旧宇和町小学校は日本一長い○○○で有名です。その長さは109m
③ピノキオの鼻が伸びてしまった理由は○○をついたから
④富山県が有名です。病気になったら飲んで治しましょう
⑤昔流行りました。○○○海ヨーグルト

ヨコ

⑥停電時には役に立ちます
⑦養老孟司の著書「○○の壁」
⑧東京の新しいシンボルになった東京○○イツリー
⑨不思議の国に迷い込んだ少女
⑩昔の貴族はこれを蹴って遊びました

解答欄

A	B	C	D

Information

いま、あなたが読んでいる、この情報紙のタイトルを

大募集します!

応募締切▶平成28年12月28日(水)

皆さまに寄り添い、さらなる交流の場を持ちたいと創刊したオーナー様向け情報紙。たくさんのご意見・ご要望をお待ちしております。今回〝一緒により良いものを作っていきたい〟との思いから読者の皆さまに、情報紙のタイトルを募集いたします。

最優秀賞、佳作に入選された方には

全国百貨店共通商品券をプレゼント

最優秀賞 1名様	佳作 3名様
10,000円分	2,000円分

【注意事項】
◎同封のアンケートはがきでご応募ください。
◎連絡先、アンケートの項目を全て記入してください。
◎記入漏れがある場合、当選対象とならない場合がございます。
◎最優秀賞に選ばれたタイトルは次号にて発表いたします。当選された方への報告は、商品発送をもって、代えさせていただきます。
◎アンケートハガキがない方、紛失された方につきましては、下記編集事務局までご連絡ください。
◎個人情報は、本紙の運営に関する目的のみに使用します。

賃貸に関する悩みや疑問も
「なんでも相談室」で随時募集中です!

編集長

編集・発行/
弓場建設(株)内 情報紙編集事務局
〒890-0008 鹿児島市伊敷1-6-12
☎099-220-7889

KAGOSHIMA LOVE

鹿児島盛り上げ隊

鹿児島から全国へ!!
ボクも応援しています

鹿児島ユナイテッドFC
クラブ代表 徳重 剛氏

鹿児島をサッカーで盛り上げたい

ユーミーマンションは、鹿児島ユナイテッドFCのオフィシャルスポンサーです

鹿児島初のJリーグクラブを目指し、2013年に発足しました。クラブスローガンは「鹿児島をもっとひとつに」。鹿児島をスポーツで元気にすることをモットーにオール鹿児島で地域を盛り上げ、鹿児島を全国に発信しています。

2016シーズンより鹿児島県民念願の初のJリーグクラブとしてJ3リーグ参戦。

チーム、クラブ一丸となって鹿児島を愛する皆さまと共に戦い、初参戦ながら16チーム中5位の成績を残すことができました。

サッカーの試合以外でも、さまざまなイベントや地域のお祭りにも積極的に参加し、地域の皆さまと交流を深めています。

私たちは、これからも鹿児島から全国へ、さらに世界で通用するクラブを目指します。来シーズンもぜひ、会場に足を運んでいただき応援よろしくお願いします。

話題のスポットを訪れて、鹿児島の魅力を改めて紹介するよ♪

プロフィール
◎名前：ユーミーマン
◎性別：男の子　◎誕生日：9月19日
◎出身：「ユーミーマンション」発祥の地・鹿児島
◎性格：「You&Me(まずはあなたから幸せになってもらう)」の精神をモットーとする心優しい男の子
◎お仕事：ユーミーマンションを全国に広げること

ユーミーマンが行く!
鹿児島再発見の旅

桜島編

桜島フェリー
乗船約15分

西道海水浴場

さくらじま
白浜温泉センター

桜島自然
恐竜公園

湯之平展望所

遊ぶ

北岳4合目にある湯之平展望所。標高373mの展望所からは、北岳～錦江湾～鹿児島市街地が見渡せます。パノラマビューは絶景♪

黒神埋没鳥居

乗る

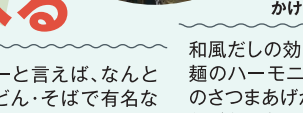
桜島フェリー
乗り場

桜島桟橋のターミナルから桜島フェリーに乗って、いざ出港!

桜島溶岩なぎさ公園
全長約100mの足湯

道の駅「桜島」

隠れた7つのハートを見つけると幸せになる!?



かけうどん450円(税込)

食べる

桜島フェリーと言えば、なんといってもうどん・そばで有名な「やぶ金」さん。人気No.1の名物かけうどんをペロッと完食(^▽^)/

和風だしの効いた、透き通ったつゆと麺のハーモニーが絶妙。鹿児島特産のさつまあげが入っているのが特徴。うどん目当てでフェリーに乗る人も!

とっても気さくな
永野さん

実は、展望所内には7つのハートが隠れています。全部見つけたら、幸せになれるかも!?わからない時は、売店の永野さんがこっそり教えてくれます♪

やぶ金
●桜島フェリー店(桜島フェリー船内) ☎099-225-3071
●山 形 屋 店　鹿児島市中町10-5 山形屋2号館B1 ☎099-227-6557
●中 央 駅 前 店　鹿児島市中央町17-1 ☎099-256-7005

「ユーミーマン」の旅日記や出没情報を更新!
LINE@
ID @you-me.man

LINEの友達追加から「QRコード」読み込み、もしくは「ID検索」で登録してね!!

こちらでも更新中!
Face book

https://www.facebook.com/youme.man919