



# Y&M NEWS 紛

## 情報紙のタイトルが決定しました！ たくさんのご応募ありがとうございました。

皆さまに寄り添い、さらなる交流の場を持ちたいという思いで、2016年12月に創刊したオーナー様向け情報紙。創刊号にてタイトル案を募集したところ、100件以上のご応募をいただきました。ありがとうございます。  
多くのすばらしいタイトル案がある中、ユーミーグループとオーナー様がより身近に感じ、共に紛を深めていくという思いが込められていた『Y&M NEWS 紛』を情報紙のタイトルに決めさせていただきました。  
ユーミーグループの様々な取り組みのご紹介や地域情報に加え、『Y&M NEWS 紛』をより一層充実した情報紙として、ご活用頂けるように努めてまいりますので、今後ともご愛読の程、よろしくお願い申し上げます。

**なんでも相談室**  
「母の施設を探していますが、ユーミーグループで探してもらえるのですか？」

**知識向上委員会**  
減価償却費の隠れた落とし穴  
「デッドクロス」とは…

**鹿児島盛り上げ隊**  
鹿児島県下一周駅伝に出場  
「設計部 樋島瑞貴係員」を取材

数多くのご応募の中から最優秀賞と佳作に入選したタイトルをご紹介します。



## 『ユーミー地域支部会』 支部長9名が決定！

### ユーミー地域支部会 支部長紹介



北部地区  
牛込時男様



北部地区  
今村博紀様



北部地区  
徳田和明様



南部地区  
斎野繁様



南部地区  
上野俊夫様



中央地区  
竹元健次様



日置・松元・いちき串木野地区  
松元英光様



霧島地区  
南田信男様



始良地区  
町田順子様



鹿児島ユーミー会、ユーミー地域支部会、ユーミーグループが全オーナー様の賃貸経営をより一層サポートしてまいります

**鹿児島ユーミー会**  
会員数が大幅に増加  
鹿児島ユーミー会は平成29年3月末(時点)で240名のオーナー様にご入会をいたしました。昨年度の新規ご入会は70名以上となりました。オーナー様の中には、昨年度マンションを新築された方から築年数が30年以上経過したベテランオーナー様もいらっしゃいます。また、建物をお子様等に継承された、次世代オーナー様も多くみられようになつてまいりました。会員数の増加と共に、幅広い年齢層や多種多様な課題を抱えられたオーナー様がいらっしゃいます。オーナー様から貴重なご意見・ご提案が飛び交うようになり、活気が満ちたオーナー会に成長してまいりました。

**賃貸経営をより豊かに**  
今後もオーナー様と情報を共有し、市場環境に対応した賃貸経営を実現するには、これまで以上にユーミーグループとオーナー様が密接に連携をとり、発展していくける環境を築いていくことが重要になってまいります。



飯山会長からごあいさつをいただき、東條事務局長から各支部長の紹介をさせていただきました



早速、今後の活動について議論を交わし、さらなる飛躍を目指していきます

## 第1回 鹿児島ユーミー会 役員・支部長会議が開催されました。

# なんでも相談室

今回の「なんでも相談室」は、ユーミーネットがFC加盟している、高齢者住宅への入居を完全無料でサポートする「ウチシルベ」について、ご相談から入居に至るまでの流れを解説します。また、当社の「お住まい相談員」もご紹介いたします。

## 「Q.母の施設を探していますが、ユーミーグループで探してもらえるのですか?」

(谷山地区・Mオーナー様よりご質問)



2017年3月23日かごしま県民交流センターにて開催されました「きらり☆アクティビティフェア」では、特別協賛企業として「高齢者住宅の相談」コーナーを出展いたしました。来場者より多くのご相談をいただきました

わたしたちが「お住まい相談員」です! どんな小さなことでも、親身にご対応いたしますので、お気軽にお電話ください。

### ご相談・ご見学・仲介手数料すべて無料



TEL : 099-218-3450  
FAX : 099-220-6159  
(平日9:00~18:00)



携帯電話やスマホから簡単アクセス!  
最新の情報が確認できます。  
<http://www.osumai-soudan.jp/>

鹿児島市南部・谷山・指宿エリア担当



亀山 奈美恵  
KAMEYAMA NAMIE  
ご家族・ご本人の不安や疑問に対して「いつでも相談できる身近な存在」としてご支援いたします!

鹿児島市北部・姶良・霧島エリア担当



山下 香  
YAMASHITA KAORI  
「その日、その時、その一瞬」を後悔のないよう、サポートさせていただきます。安全・快適に生活できるよう、地域に一番詳しい私にお任せ下さい!

鹿児島市中心部エリア担当



田中 美奈  
TANAKA MINA  
介護に関するお任せ下さい! 笑顔いっぱいの暮らしをお手伝いいたします!



### ユーミーレディ室は、「糸の会」を開催しています



2016年5月に開催された第1回「糸の会」

「糸の会」は、ユーミーレディが定期的に情報紙を配布している方をご招待し、参加者同士の糸、ユーミーレディとの糸を深めていく会です。

内容としては、折り紙教室や苔玉教室、スカラーフ教室などをメインに、茶話会も実施しており、参加者からはご好評をいただいております。今まで5回開催し、約100名の方が参加されています。開催場所は、弓場建設本

### ウェブ専門部署が本格稼働! お気軽にお相談を!

ユーミー未来研究所 ウェブソリューション事業部

物件を探す時はもちろん、何をするにしてもインターネットを利用して情報を探すのが当たり前時代。自分達の運営するホームページをますます充実させたい! そういった企業様や店舗様のご要望に応え、鹿児島を中心に全国約500社のホームページ活用の構築と運用等をおこなっているのがウェブソリューション事業部です。

最近ではスマートフォンからのアクセスを気にするご要望が多く、今年度はユーミーマンションの空室検索ページのスマートフォン対応施策等も行いました。本紙をご覧のユーミーマンションオーナー様におかれましても、当然ご自身の物件がユーミーマンションのホームページやホームズ等に掲載されている事を確認

されています。またご自身の物件がユーミーマンションのホームページのスマートフォン対応施策等も行いました。本紙をご覧のユーミーマンションオーナー様におかれましても、当然ご自身の物件がユーミーマンションのホームページやホームズ等に掲載されている事を確認

されています。またご自身の物件がユーミーマンションのホームページのスマートフォン対応施策等も行いました。本紙をご覧のユーミーマンションオーナー様におかれましても、当然ご自身の物件がユーミーマンションのホームページやホームズ等に掲載されている事を確認



ユーミーマンション  
空室検索サイト



スマートフォンからのユーミーマンション空室検索を新設!  
オーナー様のオリジナルページを作りませんか?

### ユーミーレディのご紹介!!



福永 文子  
FUKUNAGA FUMIKO  
レディ歴:3年 特技:英語訪問地域:北部地区  
オーナー様とユーミーグループの懇親橋になれるよう日々精進しております(\*^\*)

社や谷山地区、2月には霧島地区でも開催しました。参加された方からは、また参加したいといった声が多く、『糸の会』を通して、参加者同士の繋がりも出来ているように感じます。

次回は本社にて開催予定となつております。ぜひお気軽にご参加ください♪

【お問い合わせ先】(株)ユーミー未来研究所 / ☎099-220-1177 [担当:前田・竹内]

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

は悪化してしまいます。

テッドクロスは、皆様に起こります。これを「テッドクロス」と言います。(図3)

テッドクロスは、皆様に起こります。これが「テッドクロス」といきます。(図3)

減価償却費が減少し、借入金元金が増加することにより、減価償却費と借入金元金が逆転する。ポイントが生まれます。(図3)

減価償却費が減少し、借入金元金が増加することにより、減価償却費と借入金元金が逆転する。ポイントが生まれます。(図3)

記述する「テッドクロス」が影響している可能性があります。

必要経費の中に減価償却費があります。大抵のオーナー様の場合、築15年程を経過すると償却資産の一部が償却期間満了となり、減価償却費が減少していきます。(図1)

一方、マンション建築時の返済金は、借入金元金と利息に分類され、経年により利息は徐々に減少し、元利均等返済方式であれば、元金は増加していきます。(図2)

一概には言えませんが、次に記述する「テッドクロス」が影響している可能性があります。

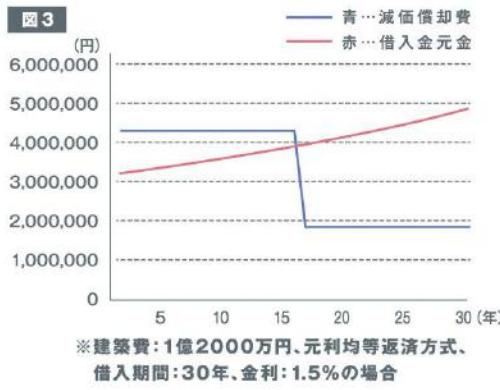
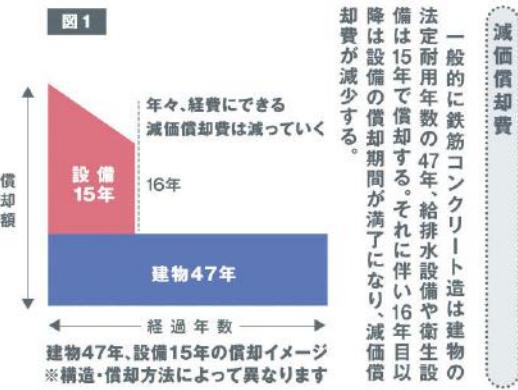
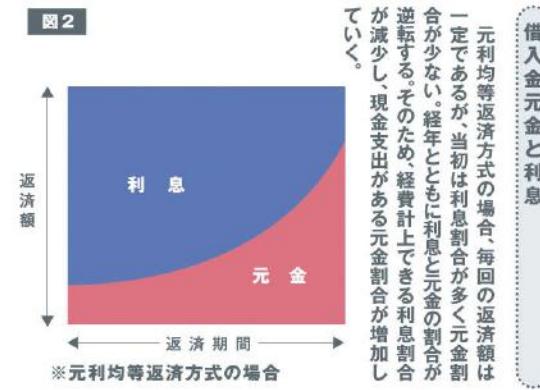
必要経費の中に減価償却費があります。大抵のオーナー様の場合、築15年程を経過すると償却資産の一部が償却期間満了となり、減価償却費が減少した「収入が減ったのに納税額が変わらなかつた、また納税額が増えた」と感じたことはないでしょうか?

## 「テッドクロス」とは:

今さら聞けない賃貸経営の常識

リノベーション部  
壽福 智将  
JUFUKU NORIYUKI

皆さんもご存じのとおり、単に節税対策と言つても、数多くの対策があります。各々の所有財産の状態や所得状況などで、対策は異なりますので、ご自身に合った対策を考える必要があります。今回は数ある対策の中から「賃貸経営」をしていく上で、メリットがあるリフォーム・リノベーション工事を活用した節税対策をご紹介いたします。

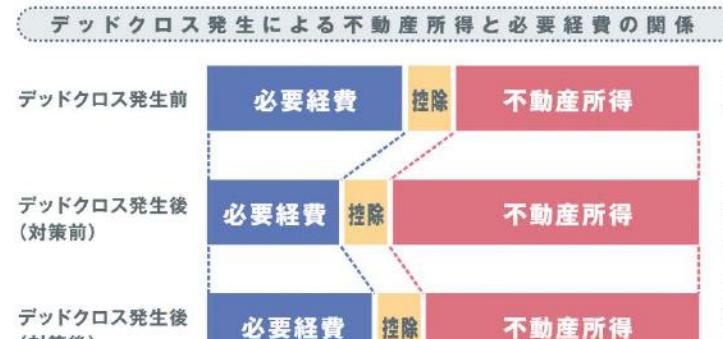
※建築費:1億2000万円、元利均等返済方式、  
借入期間:30年、金利:1.5%の場合

近年では、競合物件の急激な増加や市場環境の変化、入居者ニーズへの対応など賃貸物件を取り巻く環境は年々厳しくなっています。時代と共に変化する入居者ニーズにいち早く対応し、入居者に選んでいただける物件でなくてはなりません。入居者ニーズに対応するために、これまで建物の劣化に対して補修を施す「リフォーム工事」が主流でした

が、近年では居室内的質や機能性を重視する入居者が増えてきているため、建物の資産価値を向上させる「リノベーション工事」の需要が高まっています。

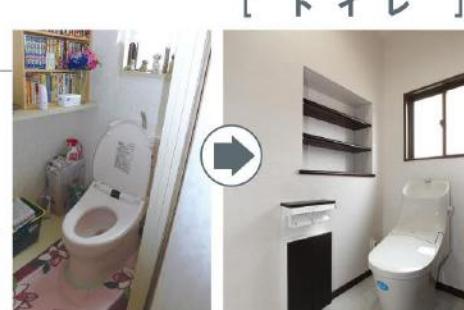
ただでさえ現金収入が減った状態で、リノベーション工事費用を捻出するのは難しい!と感じているオーナー様も多いですが、現金で支払いが生じますが、税務上では減価償却費や修繕費として経費計上ができるため、不動産所得の圧縮につながります。所得状況によつては節税効果も期待でき、物件状態も良くなるため、家賃の引き上げや入居率の向上による収入増にもつながる可能性があります。工事の時期や内容を工夫し、リノベーション工事を活用して財務内容が改善できる場合もあるため、リノベーション工事を活用した節税対策をする事例も年々増えてきています。(図4)

合、それらの工事は「修繕費」に分類され、必要経費として括で計上することが可能になります。(図4)



減価償却費や借入金利息など計上できる経費が十分にある一部の償却資産が償却満了になり、計上できる減価償却費が減少する=不動産所得の増加  
リノベーション工事をすることにより、減価償却費・修繕費として経費計上が出来る=不動産所得の圧縮

### リノベーション工事例

[トイレ]  
棚は壁に埋め込み、高さ調節可能に。便器はシャワートイレ一体型を取り付け、すっきりと仕上げました

和室1部屋をウォークインクローゼットに。洋服もたくさん掛けられるようハンガーバイプを多く取付け、収納量は抜群に



壁付けの古いキッチンから対面キッチンへ。DKをLDKにして、リビングを見渡せる広々とした空間になりました

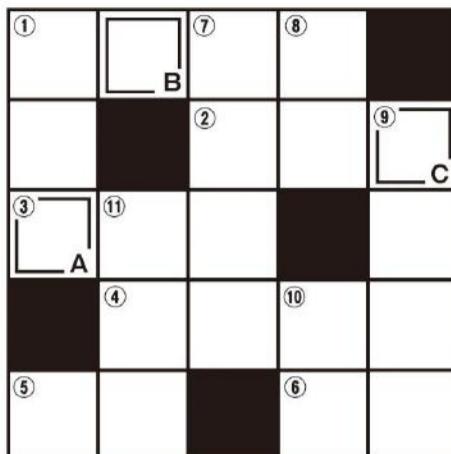
[洗面・脱衣]  
洗面台にキャビネットを付け、小物やタオルもたくさん収納できますリノベーション部  
木村 豊  
KIMURA YUTAKA

築28年の鉄筋コンクリートマンションの1室をまるごとリノベーションしました。限られたスペースの中でしたがご希望の対面キッチンなどの住宅用設備はすべて入れ替え、最新に。さらに、建具や造作家具の色を合わせたことで、統一感のある空間に仕上りました。



リフォームやリノベーション工事について詳しいことは、  
2次元コードで簡単アクセス

しごとは良い  
【お問い合わせ先】ユーミーリフォーム / ☎ 0120-4510-04 [担当:寿福・木村]



## ヨコ

- ①世界一のツルの飛来都市は?  
 ②2011年農水省 お魚大使 ○○○くん  
 ③権利を捨てて行使しないこと  
 ④「スタミナチャンピオン」の名称で販売されている野菜  
 ⑤甲子園のスタンドを盛り上げる○○ガール  
 ⑥サイコロを振って出た目の数だけ駒を進め、ゴールを目指すボードゲーム、すご○○

## タテ

- ①陽気の対義語  
 ⑦切れると願いが叶うと言われる手芸糸を編み込んだもの  
 ⑧国の天然記念物に指定されている奈良公園に生息する動物は?  
 ⑨海岸から離れた陸地  
 ⑩歴史の年号や英単語は○○合わせで覚えます  
 ⑪マサイ族で有名な国

解答欄 A B C

## 前回「創刊号」の解答

A そ B う C か D ん

- [タテ]  
 ①そろばん ②ろうか ③うそ ④くすり ⑤かすび  
 [ヨコ]  
 ⑥ろうそく ⑦ばか ⑧すか ⑨あります ⑩まり

## Information

Mackyに挑んで  
賞品をGETしよう!!



抽選で クオカード  
2,000円分を5名様に  
プレゼント!!

応募締切▶平成29年6月30日(金)

- 【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ご記入してください。  
 ○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。  
 ○当選については、賞品の発送をもって、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・発行/  
弓場建設(株)内  
「Y&M NEWS 紋」編集事務局  
〒890-0008 鹿児島市伊敷1-6-12  
☎099-220-7889



## 鹿児島盛り上げ隊

県下一周駅伝で鹿児島チームの優勝に貢献  
「みんなの応援がうれしかった!」

入社3年目、ひたむきな姿で社内に新しい風を



いつも  
笑顔で!!  
樺島 瑞貴



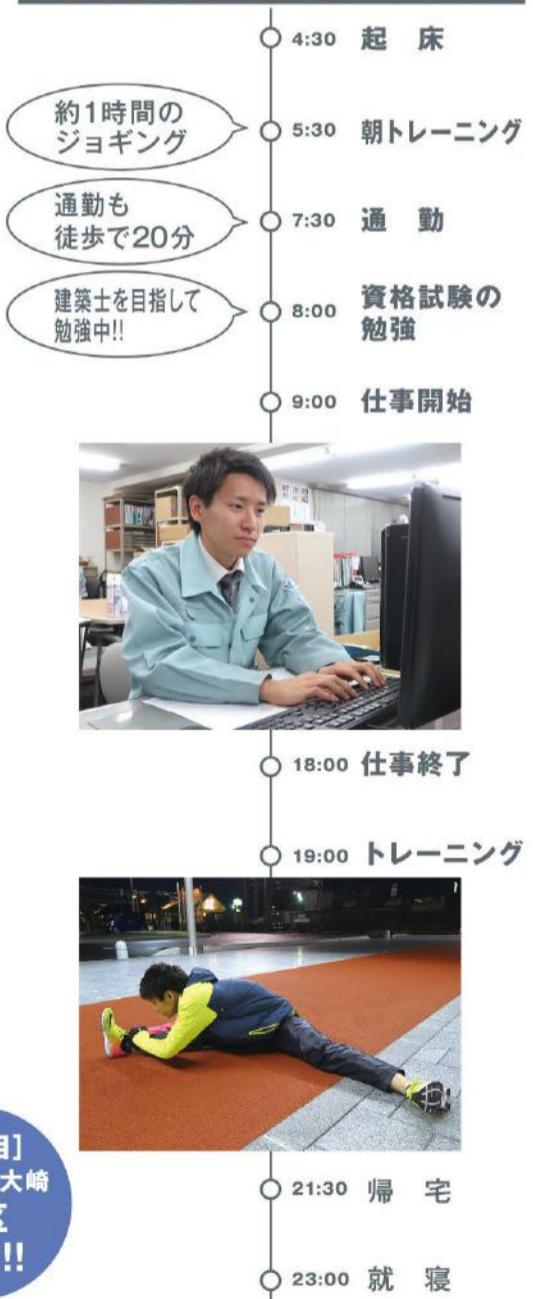
樺島 瑞貴 KABASHIMA MIZUKI

[プロフィール]  
 ●入社年度:2015年 ●所属部署:FC事業本部 設計部  
 ●生年月日:1993年2月8日 ●出身地:福岡県  
 ●出身校:第一工業大学

[主な受賞歴]

- 第60回鹿児島県一周市郡対抗駅伝競走大会  
区間賞 5日目6区牛根麓～牛根境間  
区間1位(27分20秒)
- 第62回鹿児島県一周市郡対抗駅伝競走大会  
区間賞 1日目9区枕崎～赤石鉢山間  
区間1位(35分24秒)

樺島さん大会前のある1日のスケジュール



大会4日目(8区)志布志～大崎区間では社員・ユーミンが応援にかけつけました

社員の応援を励みに  
これからも走り続ける

駅伝当日は、同じ設計部の仲間が、樺島さんの走る区間の日置市と志布志市まで横断幕を持って駆けつけました。「大学のころは知り合いも少なく声援もな

かった。みんなの応援寄せ書きが本当にうれしかったです。横断幕は今も部屋に飾っています!」  
 入社3年目となり、任せられる仕事を増えた樺島さん。今は、秋に行われる建築士の資格取得に向けて勉強中。「やれることはやっておこう」とたくさん練習する上で、自信をもつて本番にのぞめる」というのが、駅伝から学んだ事。そんな樺島さんを見て「自分も何かしなければ!」と、感化された社員も多いそう。ひたむきなその姿が、社内に新しい風を吹き込んでいます。



第64回 県下一周駅伝(2月18日～22日開催)



「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  
「2次元コード」を読み  
込むか「ID検索」で  
登録してね!!



こちらも随時更新中!  
Face  
book



「ユーミーマン」で検索!!  
いいね!