

賃貸経営ニュース

8月

■発行日； 2016.7.23
■発行所； アドバンスホーム株式会社
埼玉県 川口市 並木 3-30-23 TEL 048-256-0023
■発行人； 青鹿・大山

今月のトピックス ●空室対策実践塾 「入居者は何をカスタマイズしたいのか？」
●税金基礎講座 「アパート・マンション建築と消費税」 ●業界ニュース 「民泊」

空室対策実践塾

入居者は、何をカスタマイズしたいのか？

リクルートが去年に行った賃貸物件の入居者ニーズに関するアンケート調査で、「希望に沿わない賃貸物件を自分でリフォーム・カスタマイズしたい部分」に関する回答の上位10項目のうち、何と5項目が収納に関するものでした。賃貸住宅に暮らす多くの方々が収納に関して不満を持っていることの裏返しであると思います。挙げた項目は、

- 1 棚やフックを付ける
- 2 収納内部の仕様を変える
- 3 部屋のサイズに合う「作り付け収納」を付ける
- 4 物干し竿を掛けるフックを取り付ける
- 5 トイレに収納棚を設置する

となっています。

「では、入居者さんに自分で取り付けてもらえばいいのではないか？」と思うかもしれませんが、なかなかそれは難しいのです。なぜなら、借入人の方には原状回復義務があるからです。このアンケート調査も、「原状回復義務が無いことを前提として回答して下さい」となっていました。

ここから学ぶべきことは、「賃貸物件の入居者さんは収納に不満があるけれど、原状回復義務があるので自分で工事をする訳にも行か

ず我慢している」ということだと思います。それならば賃貸物件の大家さんは、何をしたら良いのでしょうか。

このニーズを最初から満たしてあげるようにすれば、入居者さんに喜ばれるお部屋が出来るということになるのではないのでしょうか。とは言え、入居者さんが持ち込む家具類の邪魔になっては逆効果になってしまいますので、多くの方が欲しいであろう場所に設置するのが大切だと思います。

一つずつ具体的に見て行きましょう。

1. 棚やフックを付ける

こちらは、玄関周りなどに有効です。特にフックは、アンケートでも「コート掛けなど」という声が多く挙がっています。大家さん自身のご自宅の玄関周りには、来客用のコート掛けや、帽子掛けが、きっとあると思います。宅配使用の印鑑置き場や、鍵類を掛けたり置いたりする場所もあるのではないのでしょうか。

大家さんのご自宅は玄関が広いと思いますが、賃貸住宅ではなかなか広い玄関は望めないで、入居者さんは傘を置く場所や来客用のスリッパを置く場所にも困っているのです。こういった収納ニーズを満たしてあげる方法を考えて、そのアイデアをリフォームに取り入れることは、空室対策にもとても役立ちます。

2. 収納内部の仕様を変える

これは、収納やクローゼットの内部に「棚やハンガーバーを追加したい」というニーズです。収納が大きいのは良いことですが、たいていの場合、内部は棚板1枚だったり、ハ



ンガーバー1本だったりすることが多いと思います。新聞広告に入ってくる新築分譲マンションのチラシを見ると、最新の住まいへのニーズがよく分かりますが、収納の内部にはかなりの確率で可動棚が設置されています。持ち物に合わせて動かすことが出来るので、とても便利です。でもそれは、「入居者が収納家具を買うのでは？」という意見をよく聞きますが、引越しの片付けで大変な中、収納のサイズを測ってそれに合う収納家具をホームセンターに買いに行くのは面倒な作業です。最初から可動棚が付いていたら、特に女性のお客様はとても喜ぶと思います。そういう一手間が、そのお部屋に申し込みをもらう決め手にもなるのです。

3. 部屋のサイズに合う作り付け収納を付ける

大家さんのお宅を訪問すると大抵は大きなタンスがたくさんあるのですが、最近の賃貸の入居者さんは昔と違って、タンスを持っていない方がほとんどです。お引越しの度に大きなタンスを運ぶのも大変ですし、引越し先の賃貸物件には、たいていクローゼットが付いています。そうすると、入居するご家族が持っているであろう洋服などに見合った量の、収納やクローゼットが無い物件は、選ばれにくくなって来ます。

よほど長く住むと決めない限り、自分たちで新たにタンスやクローゼットを買うという選択肢は今の入居者さんには無いのです。大

家さんと管理会社は、過去の入居者さんや今住んでいる入居者さんの家族構成をきちんと調べ、その家族が必要な収納量を満たしているかを考えることが大切です。もしも収納が足りなければ、間取りの許す限り「作り付け」にしてあげると良いと思います。入居者さんと親しくやり取りが出来る関係があるならば、今住んでいる人に聞いてみるのも良い方法だと思います。

4. 物干し竿を掛けるフックを取り付ける

これは、「室内干しのニーズ」を表しています。忙しく共働きする家族が増えたために、洗濯物をバルコニーに干す人はかなり減り、室内干しの設備の人気が高まっています。洗濯機からの導線を考えて、家事をする方が洗濯物を楽に干せて、スムーズに畳めるような場所、そしてもちろん、なるべく乾きやすく普段の生活に邪魔にならない場所を考慮して、物干しフックを設置したり、それに変わる室内物干し場所を作ってあげると良いでしょう。

5. トイレに収納棚を設置する

お持ちの賃貸物件のトイレに、もしも棚がない大家さんがいらっしゃいましたら、棚板一枚でも十分ですので取り付けて欲しいと思います。トイレに棚がない場合、入居者さんはトイレットペーパーの予備を置くために突っ張り棚などを設置するか、ご自分でトイレットペーパーの入れ物を用意するか、さもな



くば袋ごと床にそのまま置くかになると思います。誰でも必要な物ですから、最初から付けて差し上げましょう。12ロールのトイレットペーパーと、余裕があればボックスティの予備も置けるような高さに棚を作ってあげると、使う人はとても便利だと思います。

住む方の気持ちになって不便な部分を解消し、より住みやすくして差し上げるのが、いい人に長く住んでもらえる方法の王道ではないでしょうか。さほどコストのかからないものも多いですから、是非チャレンジしてみてください。



大家さんのための

税金基礎講座

『アパート・マンション建築と消費税』

25年ほど前に某大学のゼミで学生に『税金の話』を依頼されて、「消費税（当時は税率は3%）」の話題を取り上げたことがあります。学生たちにボールペンを片手に『このペンが1万円するとして、君たちが買ってもし総理大臣が買ってもし私が買ってもし、消費税は300円です。この仕組みをどう思いますか？』と尋ねました。学生たちは、みな、『お金を多く持っている人と持っていない人が同じ税金を払うのは不公平だと思う。』と答えました。

さらに『君たちは月にいくらお小遣いを使いますか？』と尋ねると答えが平均2万円ほどだったので、『だったら、(仮に)月に30万円使う総理大臣は9千円で、君たちは6百円の消費税を払うことになるね。つまり、お金をたくさん使う人がたくさん消費税を払うんです。払いたくなかったら使わなければいい。儲け(利益)に対する税金と違って、自分たちで選択することができるんですよ。』と話し、さらに『今まで税金を払わなかった人も脱税してる人も、物を買ったりお酒を飲むたびに税金(消費税)を払うようになったんだから、別の意味で公平とも考えられるのではないかな。』と言ったら、みな「ふ～ん・・・」といった表情で納得(?)していました。

さて、消費税の扱いは、総理大臣及び学生と私とは違うところがあります。総理大臣(個人)や学生は事業(商売)をしていないので、買ったペンを経費にすることはないから、最終消費者となります。つまり、消費税を最終的に負担する者ということです。税理士は商売にペンを使用するので、経費として計上し、さらに消費税については売上と共にお客様から預かった税額から控除(差し引く)できるので、事業者は税率が8%であろうと10%であろうと、ペンは1万円で買ったことになります。でも、学生たちやサラリーマンは、1万8百円もしくは1万1千円で買うことに

なります。

少々前置きが長くなりましたが、「消費税の仕組み」をおおざっぱに言うと、次の通りとなります。

①預り消費税

売上と共に
預かる税額

②仮払消費税

仕入などと共に
支払う税額

—

=

③納付消費税額

★消費税の申告・納付(又は還付)をするのは、事業(商売)をしている企業(全ての会社)や個人事業主です。

実は、賃貸経営も事業(商売)であり、大家さんは消費税の申告ができる(あるいは必要な)人なのです。ということは、アパート等を建築した時は、建築業者に多額の消費税を支払っているはずですから、「戻ってこないのかなあ」と思いませんか？

①預り消費税

家賃等と共に
預かる税額

②仮払消費税

建築代金と共に
支払う税額

—

=

③△還付消費税額

ただし、建築するアパート等のすべてが居住用の場合には、家賃は非課税で預り消費税がないので、仕組みとして控除する計算ができないので非常に難しいです。もし他に、消費税のかかる売上のある、農業、店舗・事務所・駐車場収入などの商売をしている方は、必ずや還付申告ができるといってもいいでしょう。

※この場合、前もって税務署への届出や、非常に難解な計算を必要とします。建築計画の話が出たら、とにかく早めに税理士さんにご相談してください。ちなみに、マイホームを建てる際の消費税は、支払いっぱなしとなり、建主は最終消費者になるわけです。 税理士 谷口賢吉

業界ニュース展望 「民泊は賃貸に何をもちたらすか」

いま、何かと話題の「民泊」ですが、大家さんにとっても無縁ではないので、「民泊の現状」をレポートしておきましょう。

無届け民泊の実態とは！？

いま使われている「民泊」という言葉の意味は、「お金をとって旅行者等に部屋や施設に泊まらせること」となります。日本では、誰でも他人を泊めて金銭を受け取ることを継続的に行うことは許されていません。旅館業法の営業許可を得るか、特に認められている地域（特区といいます）でなければ営業できません。現在、国内で数万室の民泊が営業されていますが、その多くが、正規の許可を得ていない「無届け民泊」と言われています。

法律に違反しているなら取り締まれば良いのですが、一方で外国人旅行者が増え、ホテルが足りない、という事態も起こっています。そして国は、この民泊を「普及させたい」という意向がありますので、単純に「違法行為 ⇒ ゼロにする」とは行かないのが現状です。つまり、「後追い」で、法律の一部を改正したり新設して、民泊を容易にできるように動こうとしています。

民泊を取り巻く法律は

いま、民泊を合法的に行うには旅館業法の「簡易宿所」の営業許可を取る必要があります。通常の本造アパートやRCマンションで、この許可を取るには、旅館業法の他に、建築基準法と消防法の「用途変更」をしなければならないので、ハードルは低くありません。そのうえ「住居専用地域」では営業することができませんので、多くの賃貸物件が「アウト」になります。

そこで国は、新しい制度を作ることになりました。その「民泊のための新制度」が実施されると、届け出をするだけで、旅館業法の許可は不要となり、住宅地でも営業できるようになります。建築基準法や消防法上の規制が多少は残るでしょうが、かなりハードルが下がり、誰でも民泊を営業しやすい状況になると言われています。ただし、「年間180日以上は民泊の営業してはならない」という枠

も設定されましたので、この規制がどの程度の足枷となるか、不動産業界も注目しているところです。

この新制度は、順調に進めば早ければ年内か来年早々にも、法律が施行されることになりそうです。

賃貸物件の民泊はどうなる

大家さんにとって民泊は、空室対策として活用できる可能性は「確かに」あるでしょう。普通なら自分の賃貸物件と外国人旅行者を、「どうやって結びつけるのか」想像もできないところですが、この民泊に限っては「強力な方法」が存在していて、その不安や疑問を小さくしてくれています。お聞きになったことがあると思いますが、Airbnb（エアビーアンドビー）というサイトです。このサイトに登録することによって、日本を訪れようとする多くの外国人旅行者の「目にとまる」可能性が生まれます。

一方でトラブルも心配されます。騒音やゴミ出しの問題は、通常の賃貸契約でもベ



スト2のトラブルですが、1ヶ月に多くの外国人旅行者が出入りする民泊であれば、当然に起こりうるでしょう。近隣の住民への影響もありますので、賃貸物件なら全て「民泊が可能」ということではなく、「民泊に向く物件と向かない物件」が特定されます。

民泊の需要は今後も増える！？

昨年の外国人旅行者数は2000万人弱ですが、これを東京オリンピックの2020年までに、2倍の4000万人にするのが国の目標です。今でも「外国人が多いなー」と感じるとは思いますが、これが倍になるのですから、「泊まる施設」が足りないことは容易に想像できます。民泊の需要は間違いなく増え続けるでしょう。4年後に民泊が、空室が増え続けていく賃貸住宅に、いったい何をもちたらしめているのでしょうか。