

入居者ニーズ、ペット、楽器、民泊、時間貸しetc. 2017年、多様化する賃貸経営のトレンドを探る

いよいよ2017年の幕開け。多機能便座やエアコンなどもすっかり定番設備となり、この頃では毎年のようにあたらしい形の賃貸が登場していますが、今年はいったいどんな流行がやってくるのでしょうか。

技術の発達によって、住宅のかたちも、部屋の貸し方も、一昔前では考えられなかったことが実現するようになってきています。最先端の賃貸の現場から成功の秘訣や次世代につながるキーワードを探ってみましょう。

コンセプトを徹底的に反映した建物で成功

昨今、ただ部屋を借りるのではなく「部屋を借りて何を實現するか」を重視する人々が増えています。

結果、最初から「〇〇したい人のための賃貸住宅」といった"コンセプト"を定めて建てた賃貸住宅が成功しています。

Ex.1 ペット共生型賃貸住宅

ただ物件を「ペット可」にするのではなく、設計段階から「ペットと暮らしやすい」を重視して建てられた賃貸住宅です。

ペット用ドアや足洗い場、時にはドッグランまで併設されている物件もあります。5世帯に1世帯はペットを飼っていると言われる現代において、ニーズに合致したコンセプトと言えるでしょう。建物のハード面だけでなく、ペットを飼っていないと住めない、管理会社の獣チェックをクリアしないと住めない、といったソフト面でも厳しいハードルを設けることでペット愛好家から支持され、高稼働を続ける物件もあります。

Ex.2 楽器演奏愛好家賃貸住宅

ペット同様「不可」とされがちな楽器演奏を可とした賃貸住宅です。

問題となるのは「音」ですが、近年は技術発達によって、以前よりずっと安いコストで防音性の高いマンションが建てられるようになりました。また、愛好家ばかり住まわせることで、そもそも騒音問題が発生しにくい環境を整えています。

たとえ賃貸であっても思いきり音楽を楽しみたい！というニーズに、きちんと利益の出る形で応えられるようになったことは、市場に大きな変化をもたらしています。

ITの進化で多様化する「部屋の貸し方」

また、近年の動きの中で見逃せないのが、従来の賃貸と

は少し違った部屋の貸し方の登場です。たとえば、賃貸住宅を「住む以外の目的」で貸すことも一般的になってきました。

Ex.1 民泊

新しい部屋の貸し方といえば、まずは話題の「民泊」。有名なAirbnb(エアビーアンドビー)をはじめ「観光客向けに空き部屋を貸す」という民泊の文化は、ここ数年で世界的に普及し、今なおニーズを増やし続けています。

日本の民泊についても、12月に180日営業規制が発表されたものの、まだ空室活用の大きな可能性を秘めています。人口減少が確実な日本の事情を考えれば検討しておきたい手法のひとつです。

Ex.2 時間貸し・軒先貸し

部屋や駐車場を時間単位で貸すビジネスも、スマートフォンの普及やリアルタイム予約技術の発達によって容易になってきました。時間貸しを採用すれば、「リノベーションをして住居として貸す」というだけでなく「リノベーションしてパーティー会場として時間貸しする」「撮影場所として時間貸しする」といった選択肢がとれるようになります。

また、建物前のちょっとした敷地や空き駐車区画を貸し出す軒先貸しや、空き駐車区画をコインパーキングのように時間貸しする、といった貸し方も広まり始めています。これまでお金を生まなかった空間を少しずつでも活用できれば、全体の収支も変わってきます。

様々な成功事例や先進事例に共通しているのは、貸す側が入居者・ユーザーの目線でサービスを考えている点です。重要なのは「こんなふうに暮らしたい」「こんなふうに部屋を借りたい」という入居者の声に耳を傾け、そのニーズを先取りすること。そうすれば部屋を貸すというサービスの満足度も高まり、また、新しい賃貸経営の道も拓けることでしょう。



SAKURA

PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

January
2017

1

所得の申告は必須! 必要経費はしっかり計上!!

シーズン到来 確定申告で損しない ためのチェックポイント

<ワンポイント空室対策>

「色」を味方にして
お部屋の魅力アップ

入居者ニーズ、ペット、楽器、民泊、時間貸しetc.

2017年、多様化する 賃貸経営のトレンドを探る

有限会社さくらハウジング

所得の申告は必須! 必要経費はしっかり計上!! シーズン到来 確定申告で損しないためのチェックポイント

明けましておめでとうございます。いよいよ賃貸オンシーズンの繁忙期を迎えますが、今年の確定申告も2/16(木)~3/15(水)とすぐそこです。

分かりにくい数字と何枚もの申告書類に毎年悪戦苦闘されているオーナー様も少なくないかと思います。今回はそんな確定申告の知らないと損するお話です。



なぜ確定申告が必要? 確定申告しないとどうなる??

賃貸経営を行う場合、なぜ確定申告が必要なのでしょう。それは「不動産所得」に対する税額が、本人からの申告なしには計算できないためです。

サラリーマンの「給与所得」の場合、毎月の所得税などの税金は会社が個人に代わって計算し、その金額を給与から控除したうえで国庫に納め、12月には年末調整を行ってくれます。しかし、賃貸経営で得た賃料等の「収入」から修繕費等の「必要経費」を控除して算出する「不動産所得」は、本人が計算して申告しなければ分かりません。また、不動産所得に対する税金も本人が納めなければ国庫に入りません。

不動産所得があるにもかかわらず申告していないことが判明した場合には、納税が遅れた分の延滞税が課された上、最低でも本来の納税額の5%の無申告加算税、悪質な場合には40%の重加算税が追徴課税されます。また、賃貸経営で金融機関から融資を受ける際には、確定申告書の提出を求められますが、不正な申告では金融機関から融資を拒否されてしまいます。

ですから、毎年1/1~12/31までで、給与所得など一定のもの以外の「所得」の合計が20万円以上となる場合は、必ず確定申告を行うように定められています。なお、「給与所得」と「不動産所得」は合算して申告することができ、不動産所得が赤字の場合は給与所得からその分を減らせますので、サラリーマン大家さんは特にしっかり申告しましょう。

CHECK POINT

「収入」と「所得」は別モノ!
「収入」-「必要経費」=「所得」

賃貸経営の収入になるもの、 経費になるものを正しく把握

賃貸経営における「収入」には、賃料や共益費以外にも礼金や更新料が含まれます。また、敷金はいずれ賃借人に返すお金であるため収入とはしないのですが、契約に敷引や償却などの条項が定まっている場合は、その敷引分や償却分を収入として計上しなければなりません。

CHECK POINT

「礼金」や「更新料」はもちろん
「敷引」や「償却」も収入になる!

所得税などの税金は所得に応じて計算されますが、収入は調整する訳にもいきませんので、節税したいとお考えならば、まずは「必要経費」をきちんと計上することが大切です。賃貸経営に直接関わる費用ならば、どんな些細なものでも全て「必要経費」となります。しっかり確認してみましょう。

なお、必要経費と認められるかどうかの判断基準は、賃料を得るために必要だったどうか、です。よって、お友達と開いたパーティ代は経費として認められませんが、入居者との交流のために物件内で開いたパーティ代などは必要経費として認められる可能性があります。

CHECK POINT

主な必要経費

- ・建物管理費(分譲マンションなどで、建物管理会社に対して支払う)
- ・修繕積立金(同上)
- ・賃貸管理料(賃貸管理会社に対して支払う賃貸管理料、入居者募集費用など)
- ・損害保険料(火災保険や地震保険)
- ・減価償却費(建物、設備等)
- ・修繕費(退去リフォーム代や設備の修理交換代など)
- ・各種税金(不動産取得税、固定資産税、印紙税など)
- ・ローン返済額のうち利息部分(ローン利用により物件を取得した場合)

- ・ローン保証料(ローン利用により物件を取得した場合)
- ・税理士に支払う手数料(確定申告書の作成費用など)
- ・その他必要経費(交通費、通信費、新聞図書費、事務用品費、水道光熱費など)

ご覧のように様々な費用が経費として計上できます。ただし、計上するにあたってルールがあるものもありますので注意が必要です。

たとえば損害保険料の場合、ローン期間に対応した保険料を全て一括で払うことがありますが、必要経費として計上できるのはその年の1年分のみです。支払った年以外の年も1年分を計算し、それを必要経費として計上します。

減価償却費とは、いわば建物費用なのですが、取得費用をその年に一括計上するのではなく、法律で定めた利用可能期間に配分し、各年に計上します。

修繕費についても、不動産の価値を増加させた場合は、その年の必要経費として全額計上はできず、法律で定めた利用可能期間に配分し計上しなければならないことがあります。前述の減価償却費に組み込まれてしまうのですね。

ひとつひとつが細かく面倒にも感じますが、特に必要経費は確定申告の「要」です。無闇に経費を使って過分に所得を削ってしまうとは本末転倒ですが、使ったものはレシートや領収書を忘れずにもらい、こまめに帳簿をつけ、時には税理士さんとも協力しながらきっちり計上。手間を惜しむと損することになります。

また、「青色申告」を利用すると、所得から一定金額を控除できるなど、さらに節税効果が高まります。青色申告をするには事前手続きが必要で、次回の平成29年申告分には今年の3/15までに申請が必要なのでご注意ください。



ワンポイント空室対策

「色」を味方にしてお部屋の魅力アップ

色彩には進出色と後退色がある

初日の出は見られましたか? 明け方の薄暗い空にゆっくりと顔を出す太陽は、ひときわ大きく見えますが、この「大きく見えること」に色の法則が関係していることはご存知でしょうか。明け方の太陽が大きく見えるのは、空の青や群青が奥行きを感じさせる「後退色」であり、太陽の赤やオレンジが手前に迫って見える「進出色」であるため。空は遠く、太陽は近く見える、よって太陽が大きく見えるのです。

人間は、同じものを見ても色が違うだけで受ける印象がまったく変わります。お部屋の印象も、色彩に気を配るだけで簡単に魅力的に変えることができます。

手軽なアクセントクロスで色を取り入れる

手軽にできるリフォームとして最近注目されているのが、アクセントクロス。従来のように全て白い壁紙にするのではなく、リビングなどの壁紙の色や柄をアクセントとして一面だけ変えることで空間にメリハリがつけます。大きなコストをかけず、色や柄しだいでお洒落に、個性的に、雰囲気演出することもできるため人気です。

壁紙やカーテンの色で空間の印象を変える

色の効果を応用してアクセントクロスの色を選んでみましょう。たとえば、「少し狭いな」と感じるお部屋には、入口から一番遠い壁に「鮮やかな青色」のアクセントクロス。青や緑といった寒色系の色は「後退色」ですので、一番遠い壁にさらに奥行きが生まれ、お部屋が少し広く感じられます。

縦長の1Kやワンルームなど、入り口から一番遠いのは壁ではなく掃出し窓、という場合には、カーテンを活用。窓の大きさに関係なく「後退色」のカーテンを高い位置から垂らします。さらに縦方向の柄なら、奥行きだけでなく天井の高さ・部屋の広さも感じられます。空室対策に使ったこのカーテンをプレゼントすれば入居者満足度UPにもつながるでしょう。

