

小さな積み重ねが大きな違いに! LED導入で経費節減

夏の夜、明かりに寄ってくる虫は悩ましい問題です。アパート・マンションの共用灯にも、蛾や甲虫、それを狙う蜘蛛まで集まってきて、照明器具を汚したり壊したり、さらには入居者に嫌がられたりと、地味に厄介です。

ところが、これをLED照明に取り換えると状況が改善されることはご存じでしょうか。LEDの光には、虫を引き寄せる紫外線がほとんど含まれていないため、虫が寄り付きにくくなるのです。

今回は様々なメリットを持つLED照明に注目してみよう。

LEDで電気代や交換費用がいくら減るかシミュレーション

LEDの魅力は、なんといっても省エネであること。LEDの消費電力は白熱電球の5分の1、蛍光灯の2分の1とされています。また長寿命であることも大きな特性のひとつで、寿命が1,000~2,000時間の白熱灯、9,000~12,000時間の蛍光灯に対して、LEDの寿命はなんと40,000~60,000時間と、蛍光灯と比べても3倍~5倍長く使うことが可能です。

これが賃貸経営でどれくらいの差になるかシミュレーションしてみましょう。まずは電気代です。2階建て8戸のアパートなら共用灯数は10程度でしょうから、10ヶ所取り付け、消費電力を白熱灯54W、蛍光灯11W、LED照明7W、1Kwhあたり25円として、10年間の電気代を計算すると、白熱灯は約492,800円、蛍光灯は約100,400円、LEDは約63,900円の電気代となります。蛍光灯と比べても約4割の節約です。



次に管球交換費用です。先述の各寿命から計算すると、1日10時間の使用で白熱灯は約半年に1回、蛍光灯は約3年半に1回、LEDは約11年に1回の管球交換作業が発生します。電気代同様、10ヶ所・10年間として管球交換回数を計算すると、白熱灯は200回、蛍光灯は30回の交換が必要ですが、LEDは10年以内の交換は0回です。

交換作業代が1回3,000円とすると、合計作業費は単純計算で白熱灯600,000円、蛍光灯90,000円、そしてLEDは0円(10年目で交換するとしても1回分)。何かと費用のかかる賃貸経営において、LEDが強い味方となってくれることは一目瞭然です。

器具交換は10年が目安。助成金のある市区町村も

LED照明に交換するタイミングは、やはり既存の器具が故障した時が良いでしょう。ただし、市区町村の助成金を活用する場合には一斉交換をオススメします。

あまり知られていませんが、国や都道府県が企業向けのエコ設備導入助成金を用意している一方で、一部の市区町村は「ご家庭向け」「集合住宅のオーナー様向け」のLED導入助成金を用意しています。地域の業者の利用が必須だったり、あくまでLED照明への「交換」のみ対象だったり制約は多いものの、費用の一部を補助してもらうことが可能なのです。



しかしこの助成金、大抵は1物件につき1回までしか利用できません。総額が高くなって、該当する市区町村に助成金があれば、一斉交換をしたほうが工事も一度で済み助成金も使えてお得となるでしょう。照明器具の寿命は10~15年と言われますので、こちらにも交換の目安としてください。

なお、共用灯以外にも賃貸物件でLEDを活用する方法はあります。相性が高いのが、LEDのセンサーライトです。防犯用のセンサーライトを設置すれば物件の価値を高めることができますし、足元センサーライトをアプローチ部分や構造的に暗くなる部分に設置すれば、入居者にも安心感を与えられます。LEDは消費電力が少ないため、ソーラー発電だけで稼働する電源不要のセンサーライトも多く発売されています。配線などを気にせず手軽に設置できるので、賃貸物件へのLED「お試し導入」にもお勧めです。

SAKURA

PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

July
2017 **7**

放置するとリスクいっぱい 「空き家」積極活用のおすすめ

TOPICS! 賃貸経営 民法改正の3大ポイント

小さな積み重ねが大きな違いに!

LED導入で経費節減

有限会社さくらハウジング

放置するとリスクいっぱい 「空き家」積極活用のススメ

「空家等対策の推進に関する特別措置法」、いわゆる空き家特措法の施行から丸2年が経過しました。2013年時点で全国に820万戸あるといわれた空き家は、人口減少も重なり、今後も増大が見込まれる悩ましい問題です。

みなさんの所有されている不動産の中にも、住人不在の一戸建ての「空き家」はないでしょうか。今回は空き家を放置するリスクと対策について考えます。

「特定空き家」で固定資産税が数倍に!

空き家を放置することによる様々なリスクの中で、直接的なのが税金の上昇です。

特措法の施行前は、たとえ現況が空き家だったとしても、建物が建っている間は住宅用地と見なされ、固定資産税の軽減措置を受けることができました。しかし施行後の現在は、管理状態の悪い「特定空き家」と認定されると軽減措置を受けられなくなる、というルールに変わっています。

よほど酷い状態でなければ特定空き家に認定されることはありませんが、万一認定されれば、更地と変わらない固定資産税を支払わなければならなくなります。更地は、土地の広さ次第では、住宅用地に比べて3~6倍もの税額になってしまいます。

「特定空き家」に認定される空き家の条件

- (1) 放置すれば倒壊や壁・屋根の落下等のおそれのある危険な状態
- (2) 汚物や有害物質の放置、害獣の繁殖などで著しく不衛生な状態
- (3) ごみの持ち込みや落書き等によって周囲の景観を著しく損なう
- (4) 周辺の生活環境保全のために放置することが不適切と判断される

危険な空き家に対する自治体からの指導件数は、2016年10月1日時点、280自治体で5,009件と発表されました。地域差はありますが、1自治体あたり約20件の特定空き家候補を抱えていることとなります。指導に従って適切な修繕・改善を行えば軽減措置終了は免れますが、そのままさらに放置を続け、特定空き家として行政協力のもと処分された空き家も既に存在します。

放置空き家が事故物件化することも

もうひとつの大きなリスクが、空き家自体が犯罪に巻

き込まれやすくなることです。放置空き家は草木の伸び具合などから無人であることが簡単に分かるため、不法侵入者等を引き付けやすくなります。

この状態になると、放火に遭う可能性も高まります。日本の火事の出火原因第一位は放火ですが、その対象が空き家になることは珍しくありません。思い出深い家だから処分できない、とそのままにしていたのに、放火ですべて燃えてしまった、という事態も十分ありえます。火災保険料も空き家の場合には高額になります。空き家は火災が起きやすく、台風などの被害も受けやすいからです。



また、昨今の空き家増加を映してか、こここのところ放置された空き家が死傷事件の現場になったり、死体遺棄の現場になったりする報道が増えています。もしこのような事件に巻き込まれれば、事件があった事実は「心理的瑕疵」と呼ばれる重要事項説明の説明対象となり、取引が著しく難しくなってしまいます。放置していたばかりに空き家が事故物件となり、賃貸も売却もできなくなってしまった…、ということも決してありえない話ではないのです。

シェアハウス、民泊、時間貸し。広がる空き家を活用の選択肢

こうした空き家問題の最大の対策は、空き家でなくすること、つまり誰かに使ってもらうことです。一般的な賃貸住宅として貸し出すことはもちろんですが、最近は様々な選択肢が登場し、活用の幅が広がっています。

<シェアハウス>

古い戸建住宅の活用方法として注目されているのが、多人数で1つの家に住む「シェアハウス」化です。ファミリーが少なく戸建ニーズがない地域でも、シェアハウス

にすることでシングルのターゲットが捕まえやすくなります。住宅の新しさにあまりこだわらない入居者が集まりやすいこともシェアハウスの長所です。

<セーフティネット対応>

賃貸住宅として貸し出す際、ネックはリフォーム費用ですが、今秋施行と見られる「改正住宅セーフティネット法」は、高齢者や子育て世帯、低額所得者といった住宅確保要配慮者向け住宅として登録された物件に対し、1戸あたり最高100万円の改修補助を出す予定となっています。前述のシェアハウスにも適用が可能となつていきます。要配慮者向け住宅とすることで、行政からの入居者紹介が期待できます。

<民泊物件>

居住ニーズが低いエリアでも、Airbnbをはじめとした民泊での運用で、一般旅行者や年間2,000万人を超える外国人観光客のニーズを捕まえられる可能性があります。

無用のトラブルを避けるためにも、先日衆議院本会議を通過した「民泊新法」に則った合法的な運営が望ましいでしょう。

<時間貸しの運用>

戸建住宅のニーズが「住む」だけとは限りません。最

近ではスペースマーケットをはじめ、時間単位で「空間」を貸すサービスが登場してきました。

ホームパーティーや会議、映画上映会、写真撮影会など、中古住宅を時間で借りる人の目的は様々。雰囲気の良い古民家は、毎週末のように予約が入るといいます。

以上、様々な空き家の積極活用策をご紹介しましたが、残念ながら、これらの方法でも対処できない空き家も存在します。その場合には、「売却」「譲渡」「自治体に寄付」などの選択肢が考えられます。

しかし、どの選択をするにしても、建物が傷んで資産価値がなくなってしまいう前であれば意味がありません。面倒だからと後回しにせず、早め早めに対処することが何よりも大切です。



ワンポイントコラム
one point column

TOPICS! 賃貸経営 民法改正の3大ポイント

去る5月26日、ついに民法改正が成立し、6月2日に公布されました。施行は2020年6月2日までとされていますが、早まる可能性もあります。実に120年ぶりの民法改正とあって少なからぬ混乱が予想されます。賃貸経営にも影響する主な改正点を3つ確認しておきましょう。

- ① 敷金の返還義務、原状回復ルールの明文化
- ② 部屋・設備の一部滅失や利用不能などの場合、賃料は「当然に減額」
- ③ 個人の連帯保証人に対しては保証の極度額の定めが必須

改正ポイント①

敷金返還義務や原状回復ルールに関しては、実際にはこれまでと変わりありません。しかし、民法に明文化されることで借主の意識が高まり、退去時精算ではシビアな内容説明が求められるそうです。また、退去時のルームクリーニング費用などは、特約で明記しない限り取得できなくなります。

改正ポイント②

「エアコンが動かない」「お風呂が使えない」といった場合、これまで借主は「減額請求できる」とされてきましたが、改正によって、借主に落ち度がない限り「当然に減額される」と改められました。不具合発生、イコール、即賃料一部免除となるのです。

ただし、どのくらい減額すべきかなど具体的な部分は現状何も定められていません。金額を巡ってトラブルになりかねないだけに、まずは不具合の起こらないようしっかりとメンテナンスを行ないたいものです。

改正ポイント③

保証の極度額について、連帯保証人との間で、「最高で賃料〇ヶ月分」「上限〇〇万円」など、保証の限度額を設定しなければならなくなります。この設定が抜けると契約の保証に関する部分が全て無効となり、連帯保証人がいないことになってしまいます。従来の契約書は条文追加が必須です。

