



騒音、気温、多湿… 不満ランキングから考える空室対策

賃貸住宅の入居者は、部屋のどこに不満を抱いているのでしょうか。その不満を解決することは、空室対策や長期入居対策にもつながります。賃貸住宅に住む既婚女性750名に聞いた「賃貸住宅の不満に関する調査」を見てください。



Q 現在の住まい(賃貸住宅)の機能性で、どんな点が不満ですか？

| | |
|---------------------------------|-------|
| 1.上階の足音や声が響く | 27.5% |
| 2.断熱効果が弱く、夏暑く、冬寒い | 24.8% |
| 3.風通しが悪く、湿気がこもり、カビがはえやすい | 23.6% |
| 4.壁が薄いため、隣室や外の音がうるさく、室内の音も外にもれる | 23.1% |
| 5.トイレにシャワートイレが付いていない | 18.4% |
| 6.衛星放送の受信システムがついていない | 10.4% |
| 7.エアコンがついていない | 10.1% |
| 8.お風呂のシャワーの勢いが弱い | 8.1% |
| 9.ガスコンロの口数が少ない | 7.3% |
| 10.ベランダ・バルコニーがない | 6.9% |

2015年 株式会社LIXIL住宅研究所

ワースト3は「音」「気温」「湿度」

不満ランキングのトップ3を占めたのは「音」「気温」「湿度」の問題でした。賃貸のアパートやマンションのつくりは、分譲マンション等と比べてしまうとどうしてもグレードが劣りがち。また、これらは建物の構造や立地の問題など、後からでは改善しにくい部分が原因だけに、不満も熾りやすいのだと思われます。問題の完全な解消ができない以上、下手に手を出さないようにしている方も少なくないでしょう。

しかし、こうした不満点への対応は全く不可能なわけではなく、設備の導入や工夫によって何かしらの改善は可能です。逆にこれを行わず放置すれば、内見者や入居者の印象を変えるチャンスはなくなってしまいます。効果は劇的でなくとも改善は改善、たとえば、競合物件との比較で「こちらの部屋のほうがうるさくない」と判断されさえすれば空室は埋まるのです。諦めることなく長いス

パンで部屋の魅力アップに取り組んでいきましょう。

「二重サッシ」は「外の騒音」「気温」の両方に効く対策

上下階や隣室からの騒音は、壁や天井の薄さ・振動のしやすさなどが主な原因のため改善が困難ですが、うるさい部屋が窓を開けているために起こる騒音や、近隣の道路・線路・工場などを原因とする騒音であれば、「窓」の対策によって多少の改善が期待できます。

たとえば、後付可能な二重サッシの導入。既存の窓の内側にもう一枚の窓を設置することで二重サッシ構造を実現します。ガラス製二重サッシの遮音効果は-20~-40db(メーカー発表値)となかなかのものであるうえ、二重構造化によって断熱効果や防犯効果までつきます。施工費は5~10万円から(窓の大きさ・内窓の材質によって異なります)ですが、不満ランキング第2位と第4位の対策が同時に行なえらとすれば検討の余地がありそうです。



湿気対策、いっそ設備に「除加湿空気清浄機」

高い湿度によって引き起こされる結露とカビ。どちらも腐食や変色といったダメージを建物に与えるうえ、暮らしにくさからの退去も引き起こしやすくなるなど、貸し手にとっても厄介な問題です。しかし、もともと立地が水田の埋立地だったり、躯体のコンクリートにクロスを直接張りつける構造だったりといったことが多湿の原因だと、施工等で対応するのは難しくなります。24時間稼働の換気扇を後付するなどがせいぜいでしょう。

それならばいっそ、湿気問題を抱える部屋にはエアコン等とともに「除湿機を設備として導入」してはいかがでしょうか。除湿機の金額はエアコン同様、使う部屋の広さによって異なり、10畳以下の部屋用であれば2万円程度で購入可能です。最近は加湿・除湿・空気清浄機能が一体化した「除加湿空気清浄機」も現実的な金額で販売されるようになりましたし、設備として導入することでアピール材料のひとつにするのも面白そうです。また、除湿機によって付属する「衣類乾燥」の機能は、近頃の部屋干しニーズや不満ランキング10位:ベランダがない人のニーズともマッチして、入居者の満足度を高める効果が期待できます。

SAKURA PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

December
2017

12

知って安心・賢く準備! 確定申告Q&A

ワンポイントコラム

「インターネット無料」 人気の理由を探る

騒音、気温、多湿… 不満ランキングから考える 空室対策

有限会社さくらハウジング



知って安心・賢く準備! 確定申告Q&A

早いものでカレンダーも残り一枚。今年の賃貸経営はいかがでしたか。振り返れば様々な出来事が思い出されることでしょうか、感慨にふける暇もなく、すぐにやってくるのが確定申告です。賃貸業界のトップシーズンに訪れる厄介な手続きだけに、少しでも早く準備を始めるためにも、基礎知識を確認しておきましょう。



Q:そもそも確定申告ってどういうもの?

納税は国民の義務であり、大抵の収入には所得税がかかります。サラリーマンの給与であれば、会社が源泉徴収を行い税務署に納税した上、年末調整が行われて申告は完了しますが、不動産の収入はオーナー様本人が申告しなければ、どれだけ収入があっても納税すべきなのかが判りません。

そこで「確定申告」です。給与所得以外の収入が一定額以上の場合、毎年1月1日から12月31日までの1年間の収入を計算し、必要経費を引いて「所得」を確定させ、納税額を計算し、税務署に申告する必要があります。そして、その内容に従って納税手続きをします。毎年2月16日～3月15日が確定申告期間。手続きが遅れると「無申告加算税」や「延滞税」などがかかりますので、くれぐれもご注意下さい。

Q:サラリーマン大家さんはマイナンバーで副業がバレる?

マイナンバー制度が始まり、確定申告書等にマイナンバーの記載が必要となりました。サラリーマン大家さんであれば、会社にもマイナンバーを知らせたことと思います。

すると気になるのが、マイナンバー制度に伴う情報のやりとりです。副業禁止規定で不動産賃貸まで禁止しているところは少ないでしょうが、社内の立場などから会

社に賃貸事業を知られたいとお考えの方もいらっしゃるかと思います。マイナンバー制度によって、確定申告の情報が会社に知られてしまうようなことはあるのでしょうか。

結論としては「これまで通り」です。マイナンバーのせいで会社に知られるということはありません。しかし、マイナンバー制度の以前に、会社が「副収入」の存在を把握している可能性はあります。実は会社には、これまでも給与所得と他の所得との合算金額にかかる住民税額の通知が届いており、その税額の多寡から副収入の存在を推測することは可能なのです。

住民税の徴収方法には、自分で納める普通徴収と給料から天引きしてもらう特別徴収の2種類があり、給与以外の収入の徴収方法は確定申告の際に自分で選択できるようになっています。どうしても会社に知られたい場合は、前者の「普通徴収」を選ぶと良いでしょう。

Q:賃貸経営ではどこまで必要経費になる?

賃貸収入を得るために要した費用であれば、直接的、間接的を問わず必要経費として計上可能です。例えば建物の修繕費、光熱費、保険料、ローンの利息、固定資産税、建物減価償却費などは直接的な費用、賃貸経営のセミナー参加費などは間接的な費用として必要経費にできます。



車のガソリン代などは物件や管理会社に出向いた時のものであれば必要経費ですが、プライベートで利用した部分は除く必要があります。

また、保険料などを複数年分一括で払った場合は、支払った年に全額を経費計上できるわけではなく、それぞれの年で1年分ずつ計上となります。建物減価償却費も、建物取得費について同様な考えに基づいて計上する必要経費です。

Q:土地や建物を取得した場合の計上方法は?

建物取得費は、支払った年に一括して費用計上できず、耐用年数に応じて建物減価償却費として計算し、それぞれの年の分だけ計上します。また、取得時には様々な支出がありますが、そのすべてが取得費となる訳ではなく、経費としてその年に全額計上すべきものもあります。

個人と法人で取り扱いが違うものがあり、ここでは個人の例をいくつか挙げますが、登録免許税、不動産取得税、司法書士報酬、金銭消費貸借契約書の印紙代は経費で、仲介手数料、固定資産税清算金、売買契約書の印紙代は取得費です。取得費について、土地建物を合わせて購入した場合は土地と建物の代金に応じて案分し、土地の取得費、建物の取得費として別々に含めなければなりません。

Q:不動産所得が赤字の場合も申告は必要?

所得には事業所得、不動産所得、利子所得、配当所得、給与所得、雑所得、譲渡所得、一時所得、山林所得、退職所得の10種類あり、他の所得と合算して税率を掛け税額

計算する総合課税の所得と、他の所得と分離して税率を掛け税額計算をする分離課税の所得に分けられます。細かいところは省きますが、不動産所得、給与所得はすべて総合課税ですので、所得を合算して税額を求めます。

また、不動産所得は、赤字となる場合には他の所得と相殺する「損益通算」が可能な所得です。万一、賃貸経営が赤字となってしまった場合は所得税を減らせますのでしっかり申告しましょう。

ご自分で申告される場合には分からないことも多々出てくるかと思いますが、国税庁のホームページで詳しい手引きが見られるほか、税務署の窓口でも相談に乗ってもらえます。ただし、申告期間中は税務署も大忙しですから、申告の準備はぜひ早目に始めてください。



ワンポイントコラム
one point column

「インターネット無料」人気の理由を探る

先日発表された全国賃貸住宅新聞社の人気設備ランキング2017。シングル・ファミリーともに『この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる』の第1位を獲得した、近年大人気の「インターネット無料」。

かつては個別契約が当たり前だったインターネットですが、昨今は様々な場所で無料解放され、個人の生活に「あって当然」のインフラとして浸透しつつあります。そしてそのニーズは、賃貸のお部屋の設備という点でも求められてきています。



スマートフォン所有率は77.5%、10代～30代は約90%

インターネット需要を飛躍的に伸ばしたのは、なんといってもスマートフォンです。スマートフォンはいつでも、どこでも、高速インターネットに接続できますが、一

方で「通信量制限」という制限があり、単体では無限にネットを楽しむことができません。その制限を突破する一番の方法は、お部屋のインターネット回線を上手に使うことで通信量を節約すること。結果、スマートフォンの数が増えれば増えるほど、お部屋のインターネット回線ニーズも高まる現状が生まれました。

博報堂DYメディアパートナーズの調査によれば、2017年初頭時点のスマートフォン所有率は、東京地区で平均77.5%。10代～40代は80%以上が、30代までなら約90%が所有している状況でした。若手がターゲットの賃貸住宅市場において、インターネット無料のニーズが高まるのは当然のことだったのです。

近隣に導入物件なければ賃料アップも狙える

入居者がインターネット無料の価値を金額換算した場合、2,000円程度と言われます。周囲のライバルと差別化できれば、そのぶん賃料アップも狙えるでしょう。物件規模にもよりますが、導入費用は1室2,000円アップとして2年程度で回収できるプランが一般的。初期費用0円のサービスもありますので、導入の際はよく内容を比較検討してください。