

今年こそ
挑戦!

賃貸経営者のための ふるさと納税ガイド



節税効果があるうえに、地場の特産品ももらえると話題の『ふるさと納税』。興味はあるけれどまだ実施していない、という賃貸経営者も多いのではないのでしょうか。仕組みさえ理解すれば、上手に税制優遇を受けながら好みの特産品を手に入れられるチャンス。今回はふるさと納税の基礎的な知識やポイントを確認してみましょう。

実質2,000円で様々な自治体の返礼品が受け取れる

ふるさと納税とは、任意の自治体に寄付をすることで、お礼の特産品がもらえたり、所得税・住民税の税額控除が受けられたりする寄付金制度です。寄付を行なうと、1月1日から12月31日までの1年間で支払った寄付金の総額から2,000円を差し引いた金額を、所得税や住民税の税額から控除できるようになります。さらに、寄付をした自治体からは、地場の特産品など、寄付額に応じた豪華返礼品が！寄付したぶんだけ税金が減り、そのうえ返礼品ももらえるということは、「実質2,000円で好きな品物がもらえる制度」とも言い換えられそうです。

控除の限度額を把握して効果的に節税を

とはいえ、税金は控除し放題、返礼品はもらい放題、では制度が破綻してしまいますので、税額控除を受けられる寄付金額には限度が設けられています。限度額は主に各個人の所得によって決定され、大まかには次の計算式で算出できます。

$$\text{ふるさと納税の限度額} = (\text{住民税の所得割額} \times 20\%) \div (90\% - \text{所得税率}) + 2,000\text{円}$$

実際にはもう少し複雑な計算が必要となりますので、詳細を確認したい方はふるさと納税を取り扱うサイトのシミュレーション機能を利用しましょう。反対に、ざっくりとした金額だけ知りたい場合には、総務省のウェブサイトで公開されている、給与収入と家族構成から限度額をはかる早見表が便利です。なお、寄付額が限度額を超えてしまった場合には、超過分の寄付金は税額

控除の対象から外れてしまいますのでご注意ください。

限度額は「所得」で決定。賃貸経営者は支出に注意

賃貸経営者にとって嬉しいのは、ふるさと納税の寄付金限度額の計算に「不動産所得」が合算できる点です。給与所得以外に事業所得や不動産所得がある方は、そのぶん限度額を高く＝節税額を大きくすることが可能です。

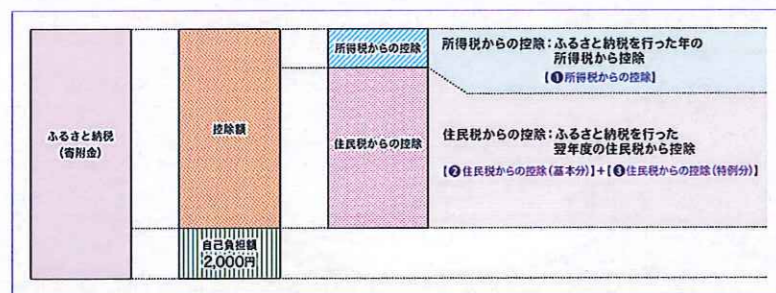
ただし、注意したいのは、寄付限度額の計算根拠となる「所得」が今年のものでなければならない部分。つまり、今すぐ限度額を知りたい場合には、残り6ヶ月分の所得を自分で予測しなければならないのです。

毎年それほど増減しない「給与所得」であれば予測しやすいのですが、突発的な修繕やリフォーム、空室募集に掛かる費用や減価償却費などが発生する「不動産所得」の予測は簡単ではありません。「気楽に考えて寄付をしていたら、不動産所得が見込みより落ち込んでしまい、節税額以上に寄付をしてしまった」とならないためにも、不動産所得は少し低めに見積もったほうがいいかもしれません。

2019年6月税制改正、ふるさと納税もルール変更

もうひとつの注意点が、税制改正に伴う今年6月からのルール変更です。既にニュース等にもなっていますが、これまで明確な規定のなかった各自治体の返礼品に制限が加わり、「返礼品は寄付金額の30%以内」「返礼品は地場産品に限る」といったルールが変わります。これは、本来のふるさと納税の目的にそぐわない返礼品を用意する自治体が出てきてしまったため、政府から再三の注意があったにも関わらず目的外の返礼を続ける自治体(4市町村)については、6月以降に寄付をしても税額優遇の対象とならなくなります。

もともと制度の趣旨は「寄付を通じて故郷やお世話になった自治体へ感謝すること」です。返礼品の価値にばかりにこだわらずに地場の特産品を楽しみ、地域貢献しながらの節税策として有効活用しましょう。



SAKURA

PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

June
2019

6

「次世代住宅ポイント制度」が改善の機会に これからの賃貸住宅の 性能を考える

不満を逆転! 夏本番前、エアコン試運転のススメ

今年こそ挑戦! 賃貸経営者のための ふるさと納税ガイド

有限会社さくらハウジング



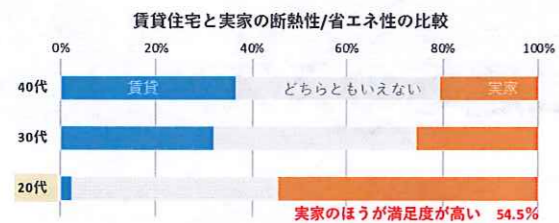
「次世代住宅ポイント制度」が改善の機会に これからの賃貸住宅の性能を考える

住宅の品質確保の促進等に関する法律、いわゆる「品確法」が施行されたのは、今から約20年前、2000年10月のこと。同年10月には、構造の安定性や火災時の安全性、劣化を軽減する性能などが客観的に分かる「住宅性能表示制度」も開始され、今や4軒に1軒の新築住宅が住宅性能評価書(設計)の交付を受けるに至っています。

丈夫で安全な住まいが増えた事は喜ぶべきことですが、一方で大きな進化が見られないままの賃貸住宅との『性能差』は、この品確法からの20年で大きく開いてしまうこととなりました。果たして、賃貸住宅は今の性能のままで良いのでしょうか。

賃貸住宅を快適と感じない "住宅性能体感キッズ"

この住宅性能問題には警鐘も。リクルート住まいカンパニー社『賃貸契約者動向調査』では、いま借りている部屋と実家の性能とを比較させる調査を行ない、結果を回答者の年代別に分析。30代や40代以降は賃貸住宅の遮音性や断熱性について「実家とあまり変わらない」と感じているのに対し、20代以下では過半数が「実家のほうがよかった」と回答したと発表しています。



2017年5月賃貸契約者動向調査全国版(リクルート住まいカンパニー社)

20代以下ということは、実家が先述の「品確法」以降の高性能な住宅である回答者も多いことでしょう。このような「住宅性能体感キッズ」、言い換えれば『従来の賃貸住宅の性能では不満を感じてしまう若者たち』こそが、これからの賃貸のメインターゲットとなることは留意すべき問題です。少子化の影響もあり、子供の住まいにきちんとお金をかける親も増えていきます。遮音性や断熱性が他より低いという理由で、部屋探しの候補から外されたり、短期で解約されてしまったりといったケースが増えるならば、賃貸住宅も住まいの快適さを気にか、性能向上の工夫をする必要があるはず。

防音、断熱。少しの工夫で差別化

とはいえ、一度建ててしまった住宅の性能アップが簡

単でないことも事実です。賃貸経営をするうえでは、何百万円ものコストをかけて性能向上を図るというより、ちょっとした工事や便利アイテムで性能にデコ入れるほうが現実的でしょう。幸か不幸か、構造が同じであれば賃貸住宅の性能はそれほど変わるものではありません。ちょっとした工夫が他の物件との性能差として映るはず。

・内窓をつけて二重窓に

窓は音・熱の両方に対して大きな影響が出る部分。後付けタイプの内窓をつけて二重窓とすることができれば、外からの騒音を低減しつつ、室内の気密性も高めることが可能です。冷暖房の効率も上がることから、電気代の面でも入居者の訴求ポイントに。掃き出し窓のサイズだと高めですが、腰高窓なら比較的手ごろなコストで施工できます。



・ハニカムスクリーンでお洒落に断熱

こここのところ、カーテンの代わりにブラインドやロールスクリーンを選ぶ人が増えています。中でも注目されているのが「ハニカムスクリーン」と呼ばれる窓インテリア。六角柱のパイプを並べたような構造が空気層を作るため、一般的なカーテンやロールスクリーンよりも断熱効果に優れるといえます。見た目と熱効率の両方が手軽に高まるアイテムです。



・屋根や外壁の塗装に遮熱塗料

大規模修繕のタイミングで試したいのが遮熱塗料。塗

るだけで室温が10度も下がるような代物ではありませんが、それでも真夏時で1~2度は室温が下がり、冷房効率も高まるとのこと。目に見えにくく入居者に伝わりにくいため、募集時にはきちんとアピールしたいところです。

次世代住宅ポイント制度の活用で性能向上

実は、2019年はコストのかかる住宅性能向上策を実施するチャンスのある年です。なぜなら、消費税増税の反動対策として実施される「次世代住宅ポイント制度」が、賃貸住宅も対象に含んだうえで、窓やドア・外壁・天井・床などの断熱改修工事に対してポイント発行を予定しているからです。

貸家は1ポイント1円相当のポイントで、戸あたり30万ポイントまで発行予定。先述の内窓設置なら1箇所13,000~20,000ポイントを発行してもらえますので、少ない負担での性能向上リフォームが実現します。そのほか、耐震改修や省エネ設備設置、家事負担軽減設備設置にもポイントが発行される予定となっており、もし性能向上リフォームを検討されているなら、これを活用しない手はありません。

ただしこちら、あくまで消費税増税対策であるため、①消費税率が10%となる10月1日以降の引き渡しの日

事のみ対象、②増税分だけコストが高くなる、③ポイントは指定商品との交換のみで商品券等との交換はない、という点にはご注意ください。申請受付の開始は2019年6月3日からです。

※次世代住宅ポイント制度

<https://www.jisedai-points.jp/>

誰でも快適な環境に長く暮らしたいと考えるもの。特に人口減少が進むこれからの時代、借り手がより快適な部屋を求めて"選り好み"する傾向は強くなるはず。令和という新しい時代の始まりは、これからの住宅性能について考える良い機会ではないでしょうか。



不満を逆転! 夏本番前、エアコン試運転のススメ

夏本番直前のこの時期、急激に増えるものがあります。それは入居者からのエアコンに関するクレームです。「リモコンが効かない」、「冷風が出ない」、「カビ臭い」等々、本格的な故障を含めて不満が噴出。夏の暑さによるイライラも加わって、案件も「炎上」しがちです。

たかがエアコントラブル、とも言えますが、その不満が退去に繋がる可能性がある以上、クレームは少ないに越したことはありません。不満を減らし、入居者に満足してもらおう方法はないか考えてみましょう。

早めの試運転喚起で入居者の満足度キープ

なぜ夏前にエアコンクレームが急増するのか。答えは単純で、最もエアコンを使い始める人が多いのが6~7月の今の時期だからです。ピークである7月には故障連絡の多発から、交換・修理の「待ち」が続いてしまうのは、もはや毎年の恒例行事。なかなか改善されないトラブルと暑さに、入居者のクレームも過熱しやすくなります。

これを回避する策としては、暑さが本番を迎える前、つまり今のうちにエアコンの試運転をさせて、器機の状態を確認する方法があります。試運転喚起で早めに不具合を発見し、修理依頼殺到の時期を外すのです。今の時

期なら修理待ちの可能性も低く、暑さもピーク前。入居者の満足度もキープできるという寸法です。

エアコンクリーニングで満足度アップ

さらに一歩踏み込むなら、長期入居者などを対象にエアコンクリーニングをプレゼントする、という手もあります。クリーニング時に器機の故障チェックと入居者満足度アップを同時に行うのです。

これによって入居者に「もう少し住んでもいいかな」と思ってもらえるのはもちろん、クリーニングでエアコン自体の寿命が延びることも期待できます。入居者もエアコンも「長持ち」させて、この夏の賃貸経営を快適に乗り切りましょう。

