

賃貸経営で収益を増やすための 賃貸管理 ニュース

9月

- 発行日 ; 2021.9.1 第6巻12号
- 発行所 ; ピタットハウス平塚店
神奈川県平塚市紅谷町 12-22
- 発行人 ; 相原 美紀 TEL.0463-23-8187
- <http://www.ph-hiratsuka.com/>

記事1 リフォーム&リノベを考える

不人気の3点ユニットバスを 人気物件に再生した3つの事例

記事2 大家さんのための税金基礎講座

資本的支出と修繕費

記事3 賃貸業界のニュースから

お部屋探しに利用されている 「動画サイト」とは

9月の花 シュウメイギク（秋明菊）

キンポウゲ科 花言葉 「薄れゆく愛」「淡い思い」

秋花壇に大人気の花で、秋の花束や切り花や茶花などにも利用されています。涼しくなった人里や野山にひっそりと咲く秋の風物詩です。夏の終わり頃から冬の始まりにかけて咲いて、耐寒性・耐暑性・耐陰性があり、日本全土で栽培が可能です。多年草なので、一度植えると毎年開花が楽しめます。「菊」という名前が付いていますが実は菊の仲間ではなく、キンポウゲ科に属するアネモネの仲間です。花が終わると茶色く丸い形をした果実が実り、割れると綿毛のようなフワフワな種子が出て、風に乗って飛ばされた先に根付き新たな子孫を残します。花びらがなく、花びらのように見えるのは萼片が大きく変化したものです。日本では京都の貴船山に多く帰化したので「キブネギク（貴船菊）」の別名でも知られています。英名や学名に日本の植物のように表記されていますが中国が原産となる帰化植物です。

リフォーム & リノベを考える

不人気な3点ユニットバスを 人気物件に再生した3つのリフォーム事例

“3点ユニットバス”は入居希望者に人気が無く、家賃下落や長期空室の原因になります。今回は3点ユニットを人気物件に変えたリフォーム事例を紹介いたします。

1964年の東京オリンピックで誕生

3点ユニットバスとは、「お風呂」「トイレ」「洗面台」が同じスペースにセットになったバスシステムです。ちなみに、「お風呂」と「洗面台」のセットは2点ユニットバスと呼ばれています。実は3点ユニットは1964年の東京オリンピックで誕生しました。ユニットバス誕生前までの浴室は、床や壁の防水性に気を使いながらモルタルとタイルで仕上げる工法が一般的でしたが、施工に時間がかかるというデメリットがありました。当時はオリンピック開催に向けて多くの施設が作られる中、建築業界では職人不足に直面していました。そこで、工期短縮と軽量化を実現する目的でプレハブ型の浴室システムが誕生したと言われています。最初に都市ホテルで導入され、やがて、特に単身者向け賃貸住宅に広がりしました。

事例①ローコストのリフォーム事例

(参考工事費：15万円前後)

これは、費用を抑えたリフォーム事例です。既存の3点ユニットに浴室用の「塩ビシート」という粘着剤付化粧フィルムを貼り、不人気のツーハンドル水栓をシングルレバー混合水栓に交換しました。



LED照明付の鏡の採用でオシャレ感を演出できました。交換を含め工事費は15万円前後が相場ですので、ユニットバスを丸ごと交換する工事の1/3~1/4程度の費用です。3点セットでも気にならないという一部の入居希望者には受け入れてもらえる対策です。

事例②シャワーとトイレを分離した事例

(参考工事費：60万円~80万円)

右上の写真は、既存のユニットバス内でシャワーとトイレを分離することができるユニットバスです。最近では、「湯船を使わずシャワーだけで済ませる」という単身者が増えたと言われています。このようなニーズの変化に合わせ「シャワーで十分」という入居者層に受ける対策です。工事費は

かかりますが、既存のユニットバス内で工事ができるので、居室を狭くしたり、キッチンや収納をいじらなくてもよいのがメリットです。ただし、既存のユニットバスのサイズや梁(はり)などで施工できないケースもありますので、専門家による調査が必要です。



事例③シャワーユニットを設置して 脱衣室スペースを作った事例

(参考工事費：80万円~100万円)

単身物件には脱衣所がないお部屋が多く、それが不人気の理由になります。

そこで、既存の3点ユニットと収納のスペースに、シャワーユニットバスと、トイレ、洗濯パン、独立洗面台を設置する事で脱衣室としても活用できるスペースをつくる事が可能です。



多くのケースで家賃UPを実現できます。既存のユニットバス廻りの工事も必要になるので工事費は最も高額ですが、「室内洗濯機置場」「独立洗面台」は入居希望者にとっても人気の設備ですので、募集の際にインターネット上でも注目されるリフォーム事例です。

まとめ

今回は3つのリフォーム事例をご紹介いたしました。3点ユニットのままでも家賃を大幅に下げれば入居は決まるかもしれません。しかし家賃を下げてしまうと入居者属性の低下に伴う騒音やゴミ出し等のトラブル、マナー低下によって「普通の入居者が退去してしまう」ということも考えられます。長く賃貸経営を続けるための資産価値を下げない対策が必要です。それぞれの物件の事情に合わせた適切な対策が必要です。

賃貸経営を営む上で、建物などのメンテナンスや修繕のために支出することは多々あります。この支出は「修繕費」として、その年度に経費処理されることが多いですが、ケースによっては「資本的支出」に該当し、経費処理が複数年にわたる減価償却という処理が必要となることもあります。両方とも支出した全額が経費となるのは変わらないのですが、修繕費であれば支出時に全額を経費計上できるため早い節税効果があります。この点、節税を目的に修繕を行ったのに、工事の内容が「資本的支出」に該当して減価償却となってしまう、予定した節税効果が得られない場合もありますので、どちらに該当するかについては留意が必要です。その違いは以下の通りです。

- どちらに該当するか明らかでない場合で、60万円未満又はその固定資産の前期末価額の10%以下の支出 →修繕費
- どちらに該当するかわからない場合で、支出した金額の30%又はその固定資産の前期末価額の10%相当額のうち少ない金額に該当する部分 →修繕費（每期継続適用が必要）

さらに参考として、過去に判断が争われた裁判例（裁決）の事例を以下に取り上げます。なお、これらは個別事例の判断であるため、全ての類似事例にあてはまるものではありません。

外壁等の補修工事が修繕費と判断された事例

A建物で行った外壁等の補修工事のうち、樹脂の注入工事等は建物全体にされたものではなく、また、塗装工事等は建物の通常の維持又は管理に必要な修繕及びその範疇に属するので、この費用は修繕費とするのが相当とされた。また外壁天井防水は補修面の美装工事であり、塗装材として特別に上質な材料を用いたものではないので、この費用も修繕費とするのが相当とされた。資本的支出と修繕費の区分は金額の多寡ではなく実質によって判定された事例。

台所・浴室設備の取換工事が資本的支出と判断された事例

築17年の賃貸マンションの一部の台所と浴室設備等を取り壊し、システムキッチンとユニットバスに取り替えた工事は、当該マンションの維持管理のためではなく、価値を高め耐久性を増すと認め、その全額が資本的支出に該当するとされた。

屋根の防水工事で異なる判断がされた事例

B建物（鉄骨造7階建）とC建物（鉄骨造5階建）は屋根の雨漏り防止のために、屋根の上に鉄骨を組んでアルミトタン等で覆う折板（せっぱん）工事による防水工事を行った。この工事は使用可能期間の延長と価値増加に該当するとも思えるが、修繕費と判断された。その理由は、陸（ろく）屋根造りのため雨漏り箇所が特定できないこと、過去何度も補修工事を行っても雨漏りが続いたこと、工事を行わないと予定の建物使用可能期間の短縮を予測させること、などが指摘された。採用された工法と、工事を行う状況を考慮して判定された事例

修繕費	固定資産の維持管理又は原状回復のための支出 →支出全額をその年度の経費として処理できる
資本的支出	固定資産の修理、改良などのために支出した金額のうち、その使用可能期間を延長または価値を増加させる部分 →減価償却として複数年にわたり経費化する

資本的支出と修繕費の区分

具体的な事例で確認してみましょう。賃貸経営で行う工事では、概ね以下のイメージで資本的支出と修繕費を区分することができます。ただし、個別事例の内容を踏まえ判断する必要があります。

修繕費	資本的支出
<ul style="list-style-type: none"> ● 屋根の雨漏りの修理 ● キッチンやお風呂、トイレの修理 ● 鍵の交換 ● 汚れた壁紙やクロスの張り替え ● 外壁の塗り替え（現状回復・維持） ● 壊れた給湯器の交換 ● 蛍光灯を蛍光灯型LEDランプへ交換 	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物に新たに避難階段を取り付け ● 用途変更のための改装 ● 古いキッチンシステムキッチンに交換

また、法人税のルール（基本通達等）において、以下の例外的な取り扱いなどが定められており、実務上はこちらも参考にして処理を行います。

- 支出額が20万円未満 →修繕費
- おおむね3年以内の周期の修理・改良等の費用 →修繕費
- 明らかに維持管理・現状回復のための支出 →修繕費
- 資産の価値を高めるものや使用可能期間を増加させる支出 →資本的支出

インターネットで賃貸住宅を探す時は「物件検索サイト」を利用するのが一般的ですが、最近では「動画サイト」の活用も増えているようです。なぜ動画なのか？どう利用されているのか？について調べてみました。

「百聞は一見にしかず」と言いますが、文字や写真より動画の方が、詳しく大量の情報を伝えることができます。日当たりや眺望、エントランスから部屋までの導線や周辺環境などの印象を文字だけで伝えるのは難しいです。たとえば料理を作るとき、慣れた方なら材料や調理方法が書かれたレシピで理解できますが、料理しない人には調理過程や完成形がイメージできません。実際に、レシピだけ紹介しているサイトより、料理動画サイトの方が人気になっています。同じことが不動産探しでも言えるというわけです。「〇駅徒歩〇分、2LDK、南向き、オートロック、エアコン、買い物施設と公園」だけでは、不動産のプロでもなければ上手にイメージできないでしょう。大家さんとしても、動画による物件紹介や不動産集客の現状について、知っておいて損はないようです。

動画のメリット

- ・文字や写真よりも多くの情報を伝えることができる
- ・不動産に詳しくない人にイメージが伝わる

不動産を探すお客様から利用される代表的な動画サイトを紹介します。

YouTube (ユーチューブ)

20億人以上が利用する世界最大の動画サイト。動画を公開して多くの再生回数を獲得することで収入を得る YouTuber (ユーチューバー) という職業を生み出しました。最近のテレビ機器の多くの機種で YouTube チューナーが内蔵されたことで、パソコンやスマホだけでなくテレビで視聴できるようになり、50代 60代以上の方にも急速に視聴習慣が広がっています。

Tik Tok (ティックトック)

15秒から1分程度の動画の SNS です。若年層を中心に日本のユーザー数は約1000万人に上ります。中高生の間で音楽に合わせたダンス動画を投稿することが大流行しましたが、実は膨大な量の物件紹介動画も投稿されています。軽快な音楽をバックに短い時間の紹介動画は、「これからの部屋探し」を想像させてくれます。

実際に動画サイトを見てみましょう

前述のとおり「百聞は一見にしかず」ですので、実際に動画サイトをご覧になってみてはいかがでしょうか。Youtube (ユーチューブ) には「ゆっくり不動産」というチャンネルがあり、個性的なデザインや特徴を持った日本全国の住宅を紹介しています。人気の動画は100万回以上も再生されています。また、「〇〇市 賃貸 2LDK」などのキーワードでピンポイントの物件動画を探することもできます。Tik Tok (ティックトック) では、「#賃貸」「#お部屋紹介」などのキーワードで物件紹介動画を検索できます。他の物件動画とは異なる軽快なタッチが特徴です。

アメリカではコロナ禍で動画活用に注目

昨年から続くコロナ禍でアメリカの不動産市場は強力なロックダウン (都市封鎖) と向き合うことになりました。顧客を案内することもできなくなり、必然的に動画活用に乗り出す不動産会社が激増したようです。なかでも若い担当者は Tik Tok 活用で注目されました。ニューヨークで不動産仲介をしているキャッシュ・ジョーダンさんのアカウント (cash.jordan) では、家賃数十万円の賃貸住宅から、数億円を超える分譲マンションを紹介していて、フォロワー約65万人、1660万のいいね！という人気を集めています。Tシャツとパーカーといったカジュアルな服装で、自撮り (自分自身を撮影) しながら物件の特徴をまくしたてるスタイルはいかにも若者向けに感じますが、実際には若者以外のファンも多く、高級物件でも多くの反響を獲得しているようです。Tik Tok 活用を始めて顧客は2倍以上に増えたと経済メディアの取材に答えています。どんどん物件を観たい人向けに Tik Tok、じっくり観たい人に YouTube と使い分けているようです。



まとめとして

NHK 放送研究所の調査では、10代 20代の半数はテレビを全く観ないという結果が発表されています。一方でネット動画は「10代男性 48%・女性 37%、20代男性 44%・女性 43%」と、テレビの視聴者数に迫っていて、この形勢はすぐに逆転すると思われます。個人でも小さな組織でも動画発信ができる時代になっています。