

大家さんとの



修繕計画について教えてください。



Q 私は新築して13年になりますが「修繕計画」を立てたことがありません。これは本当に必要なのですか？修繕計画について教えてください。

A 長期修繕計画は賃貸経営にとって重要な準備です。建物や設備は30年程度間に、修理や交換や塗装や防水といった修繕を適切に行わないとトラブルを起こす可能性があります。修繕計画とは、その時期と費用を予定して集計したものです。30年間で必要な修繕費用が分かれば、大家さんは貯蓄や積立保険という方法で備えることができます。そして計画に基づいて修繕工事を行うことで、水漏れ等の水回りの事故や、設備が使用できずに生活に支障をきたすような緊急事態を防ぐことができます。

区分所有マンションでは所有者から「修繕積立金」を徴収しますが、これは修繕計画によって算出された費用を集めて備えておくものです。こちらは区分所有者全員で負担するので一人当たりの額は大きくはありませんが、大家さんは一人で負担しなければなりません。でもこれは、建物設備から収入を得る貸家業にとっては必要な投資なのです。



どのくらいの費用が必要になりますか。

30年間で必要となる費用をまとめた、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（日管協）の資料がありますので、この数字を用いて計算してみました。「RC造 1 K 10戸」の建物の場合で最初の10年間にかかる修繕費用は約60万円となっています。（表を参照してください）

【RC造 1 K 10戸 建築費5,000万】

経過年数	修繕費用	全体の割合
0年～10年	60万	4%
11年～20年	578万	36%
21年～30年	975万	60%
合計	1,613万	

新築から10年間はあまり費用はかかりませんが、10年を超えてからの10年間で578万円が必要になります。そして20年を超えてからの10年は975万円の修繕費用がかかると試算されています。30年合計で1,613万円です。このRC造10戸の建築面積が250㎡として建築費を㎡単価20万円と想定すると建物価格は5,000万円となります。1,613万円ということは、この建築価格の32%が30年間の修繕費用として準備しておく必要がある、ということになります。1,613万円を360ヶ月で割ると約45,000円になりますから、毎月家賃収入の中から45,000円を備えに回しておかなければ将来の修繕費用に困る、ということになります。修繕計画を立てることによって、この実態が分かるので「備えよう」という意識が高まるはずですよ。

ただしこの修繕には「グレードアップ工事」は含まれていません。この工事の目的は新築時の状態に戻すことです。30年の間には新築時には無かった設備を付け加えたり、機能の高い設備に交換したり、間取を変更するという「グレードアップ工事」が必要になりますが、その費用は含まれていません。



随分とかかるのですね。

賃貸経営は、建物と設備を借主に貸して対価を受け取る商売なので、施設の維持や運営に費用がかかるのは当然とお考えください。建てれば「あとは家賃が入ってくるだけ」という認識は正しくはありません。ただ、長期で必要になる費用を知った上で、募集計画や修繕計画や資金計画をしっかりと立てれば、必要な手当てを適切な時期に実施できますので、余分な費用負担を防ぐことができます。

賃貸経営は、賃料等が多く入る築10年前後は修繕費用がかからないのに、築20年30年と経って収入が減りだしたときに多額の費用がかかるという宿命を持っています。修繕に必要な費用を知って、資金計画と修繕計画をしっかりと立ててください。

東京不動産通信

特集1 空室対策ははじめの一步

空室を早く決める方法と判断基準とは？

特集2 改正民法

設備故障時の減額割合とは

特集3 大家さんとのQ&A

修繕計画について教えてください

東京不動産通信 2018年2月号
2018年2月5日発行（毎月1回発行）

発行所：東京不動産株式会社 / 発行人：重永正徳
東京都杉並区成田東5-39-12榎本ビル1階 TEL:03-6383-5671
HP: <http://tokyo-hudousan.co.jp/>

空室対策 はじめの一歩

空室を早く決める方法と判断基準とは？

空室対策の選択に迷うことはありませんか？今月は「空室対策の3つのチェックポイント」と「選ぶ基準」について考えましょう。

1. 募集方法をチェックする

まずは「募集が適切に行われているか」です。もし、問い合わせや内見希望が少ない時はインターネットの掲載状況をチェックします。写真の枚数や質、間取図や説明文が十分なレベルなのに問い合わせが少ないなら、賃料等の条件の再検討が必要かもしれません。反響はあるのに案内しても決まらないなら、お部屋の現場に改善ポイントを探します。家具や照明器具やカーテンなどをセットすると、お客様にお部屋の価値を高く感じていただけます。

2. 募集条件を再検討する

家賃の1～2ヶ月分の費用を販売促進にあてると、いくつもの募集条件を検討できます。「最初の1～2ヶ月の家賃を無料に」というフリーレントや、「入居費用はゼロに」といった条件です。

3. 付加価値アップを考える

家賃の1～2ヶ月分の費用を「お部屋に投資」することで、付加価値を上げることができます。エアコン等の設備追加で利便性や快適性を引き上げる、収納を増やす、クロスにアクセントをつける、水回り設備の表面を化粧直しする、などの付加価値アップが可能になります。

では、これらの手段のどれを選択すれば良いか、について考えてみましょう。オーナー様の賃貸経営の目的は「空いている部屋を埋めること」でしょうか？そうではありませんね。賃貸経営の目的は「収益を増やす」「キャッシュフローを確保すること」です。仮に動機が税金対策であっても「収益は少しでもよい」ということはありません。空室対策を検討するときは、「部屋が決まるか」という判断と、もうひとつ、「収益はどうか」という検証が必要なのです。たとえば以下のような選択に迷ったとします。

「家賃を5000円下げるか」「25万円を投資するか」

どちらも1ヶ月で決まると仮定したら、簡単なシミュレーションで、どちらが「収益を増やすか」を検証してみるのです。計算式はとてもシンプルです。

収入－運営費＝収益

この単純な計算式で4年間の収益を計算してみます。たとえば、6万円の家賃から5000円下げて決まったとしたら

$$55,000円 \times 48ヶ月 = 2,640,000$$

この期間の運営費が100万円とすると

$$2,640,000円 - 100万 = 1,640,000円$$

これが4年間の収益です。経理上では、ここから支払利息や減価償却費を加減するのですが、単純な「物件の収益力」なら、この計算式で十分に把握できます。つぎに25万円を投資して6万円の家賃で決まったとしたら

$$60,000円 \times 48ヶ月 = 2,880,000円$$

運営費＋投資額を差し引くと

$$2,880,000円 - 125万円 = 1,630,000円$$

結果として収益は同水準になることが分かります。しかし値下げ策は他の入居者さんの家賃にも影響して、結果的に全体の収入減を誘います。一方の25万円の投資は、回収の終わった4年後も物件の価値を維持してくれます。同じ収益なら「25万の投資の方が良い」という結論になるはずですが。

つぎに、25万円の投資を「どこに使うか」という選択が残ります。エアコン等の設備だけでなく、フリーレントや「入居金ゼロ」にも使えますし、「業者へのインセンティブ」にも回せます。「ペット専用設備」にも活用することができます。どの方法が、お客様が一番に選んでいただけるのか、そして、オーナー様の望む借主に興味を持ってもらえるのか。これらは想定するしかないのでは完全な正解はありません。でも正解がなくても、常に検証して、結果をみて、次の判断の材料にしていくという経営姿勢が大切だと思います。

繁忙期の最中ですが、明確な判断基準の元に対策を決めて、しっかりと実施していただきたいと思います。

改正民法 設備故障時の 減額割合とは？



2020年4月に施行される新しい民法で賃貸経営に関係する重要な改正があります。それは「設備故障時の賃料減額責任の明示について」です。今月はこの条項についてレポートいたします。

もし、エアコンや給湯器などの設備が故障して使用できなくなった場合、急いで修繕するのは貸主として当然の行為ですが、賃料を減額する義務は今までは明示されていませんでした。修繕が遅れたり揉めてしまった時に、入居者さんによって「賃料を下げてください」という要望を言われるくらいでした。しかし改正民法では、入居者から賃料の減額を請求されなくても「当然に賃料が減額される」という内容になります。では「その金額」はいくらなのか？というところまで規定が定められていないので、施行までに賃貸借契約書の中に規定を盛り込む必要があるのです。国土交通省では、その考え方としては次のように解説しています。

一部滅失の程度や減額割合については、判例等の蓄積による明確な基準がないことから、紛争防止の観点からも、一部滅失があった場合は、借主が貸主に通知し、賃料について協議し、適正な減額割合や減額期間、減額の方法（賃料設定は変えずに一定の期間一部免除とするのか、賃料設定そのものの変更とするのか）等を合意の上決定することが望ましいと考えられる。

実は、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の「サブリース住宅原賃貸借契約書（改訂版）」に、こういった場合の金額についての記載があります。そこには設備故障の状況別に、賃料減額割合と免責日数が規定されています（下記の表を参照してください）。

状況	減額割合(月額)	免責日数
トイレが使えない	30%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが作動しない	5000円	3日
電気が使えない	30%	2日
テレビ等が使えない	10%	3日
ガスが使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5～50%	7日

計算例をみてみると、

「家賃10万円の物件でトイレが3日間使えなかった場合」家賃10万円×減額割合30%×日割り3/30－免責日数1日＝2000円

このケースでは賃料から2000円の減額が目安となります。

トイレが3日間も使えなかった時に「2000円の減額で納得してくれるか」はともかくとして、減額規定のモデルとして大いに参考になります。

さて、この改正は一見すると大家さんにとって悪いことばかりに思えますが、考え方によっては良い部分もあるのではないのでしょうか。

交渉のときの基準となる!?

設備故障トラブルの現場では過去にも、エアコンが壊れて眠れないためホテル代を出して欲しい、子供が汗疹になったので治療費を請求したい、などと主張する入居者さんがいらっしゃいました。給湯器が壊れた場合でも、設備の修繕や交換工事に立ち会うために会社を休んだので「休業補償を請求したい」などと言われることもあります。修繕されるまで家賃は支払わない！などと、堂々と滞納する人すらいます。それというのも、設備故障の時にかけた迷惑を「お金の換算するといくら？」というガイドラインが無いからで、このままではこうした揉め事は益々増えて行くだろうと思われまます。それが今回の民法改正を機に、賃貸借契約を交わす時に「設備故障の際の賃料減額」を明示して署名を交わすことになれば、少なくとも「迷惑度合いをお金に換算すること」に合意することになります。大家さんにとっても悪い話ばかりではないのではないのでしょうか。実際に改正民法が施行される2020年までに様々な議論がされ、契約書にどう反映していけば良いかが明確になるはずですが、関心を持ってこのニュースを見守っていただきたいと思います。

