

# 大家さんとの Q & A

## 大規模修繕にお金をかけたくない？



**Q** 築18年の賃貸マンションを所有しています。大規模修繕工事の定義や目的と、その内容について教えてください。

**A** 大家さんの賃貸経営の目的のひとつは「収益をあげる」ことです。おおざっぱに言えば「収入を多くして経費を少なくする」ことです。たとえば1億円で建てた賃貸物件の場合、もし30年間で原状回復工事と、故障した設備の修理以外の修繕費がゼロで済むなら、その収益は大きいでしょう。賃貸経営の収益は「賃貸収入－経費」で計算しますが、その経費で最も大きいのが修繕関連の費用です。これが最低限の工事以外は負担せずに済んだら収益も最大になるでしょう。大家さんとしては、なるべく経費はかけたくないと考えるのは当然です。

しかし、もし30年間で最低限の工事費用以外をかけないと、以下の3つのリスクが発生します。

1. 所有者の維持管理責任が問われる
2. 建物寿命が短く資産価値が減少する
3. 入居率が悪く相場より賃料が下る

### ●所有者の維持管理責任

経年劣化した外壁からタイルやモルタルが落下して人や物を傷つけるという、大家さんにとって怖い事故が頻繁に発生しています（ご興味があればネット検索してみてください）。この場合は所有者の管理責任が問われることとなります。また、劣化した防水機能が雨漏りや水漏れを起こして、借主の家具等に損害が発生した場合も所有者の責任となります。

### ●建物寿命が短く資産価値が減少

鉄やコンクリートも時間の経過と共に経年劣化しますが、修繕することによって躯体の強度や保護機能を回復させることができ、結果として建物の寿命が長くなります。

### ●入居率が悪く相場より賃料が下る

30年間で何も修繕しない建物は、外観や共用

部の廊下やエントランスの見栄えが悪くなり、結果として人気落ちて入居率が下がります。賃貸物件の供給が需要を上回って空室率が高いとは言っても、お客様に選ばれている物件はあります。要は「選ばれる物件かどうか」なのであり、その答えは「築年数が新しい」だけではありません。必要な工事をしないで経費が節約できても、一方で賃料収入が減ってしまうかもしれないのです。

そこで重要なポイントとして、「いつ行うか」「どこを修繕するか」「費用をどう準備するか」について考えてみましょう。まずご質問の「大規模修繕の定義」です。

賃貸経営では日常的に

- ・退去に伴う原状回復
- ・設備故障に伴う修理や交換
- ・人気と価値を高めるためのリフォーム

などの工事が発生します。大規模修繕はこれらの小規模工事とは別に、15年～20年周期で行う、建物の外壁、屋上、廊下、バルコニー、その他の共用部分の修繕、塗装、防水などを行う工事と定義できます。もし30年賃貸経営するなら少なくとも1回、それ以上、40年50年経営するなら2回以上は大規模修繕の必要時期が訪れることになります。そして建物の規模や概要ごとに、15年～20年周期で必要になる工事費用の計算をして、賃貸経営で手元に残った資金の中から積み立ておく必要があります。分譲マンションでは、区分所有者全員から修繕積立金を毎月徴収しています。賃貸マンションは所有者が大家さん一人ですし、誰からも義務付けされていないので、資金準備が出来ていない大家さんも多いようです。しかし15年～20年後に必要なことが分かっているのですから、ぜひ準備をしていただきたいと思います。繰り返しになりますが「所有者の管理責任」と「建物の資産価値の維持」と「入居率の向上」が大規模修繕工事の目的です。仕方なくお金をかけるのではなく、収益を増やすために必要な工事なのです。

# 東京不動産通信

## 特集1 管理スタッフ「クマ」のレポート

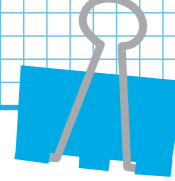
# 誰もいないのに音が聞こえる!?

## 特集2 大家さんのための税金基礎講座

# いよいよ消費税10%へ

## 特集3 大家さんとのQ&A

# 大規模修繕にお金をかけたくない？



## 管理スタッフ「クマ」のレポート

# 誰もいないのに音が聞こえる!?

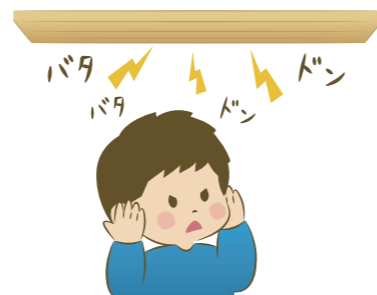


トラブルやクレームに対応していると、現場に行った段階では原因や解決策が判断できないような「謎」が存在する場合があります。先日 対応した案件も見事に「謎解き」という、探偵のような対処が必要でした。鉄筋コンクリート造3階建てマンションの角部屋にお住まいの借主の奥様より「外壁を叩くような音が聞こえる」とのクレームが入りました。すぐに管理スタッフが訪問したところ、音は毎日聞こえる訳ではないが、何の音かわからないのが不気味とのことでした。換気設備の不具合や水を流した際の配管の音が「叩くような音」に聞こえることがありますが、奥様は「機械的な音では無くて誰かが叩くような音なので気になるんです」と言います。スタッフが「隣の部屋とか下の部屋の入居者が叩いているとかでしょうか?」と聞くと、「隣は空き部屋ですし、真下の人は天井を突くような人では無いですよ」と、ますます謎が深まります。この段階で管理スタッフが原因として考えたのは、排気設備、排水設備、風によるアンテナの揺れ、等の建物の不具合か、あるいは隣接している部屋からの人為的な音でした。さらに「音が聞こえるのは、風が強い時とか、毎回同じ時間に聞こえるとか、何か特徴はありますか?」と聞くと、「昨日は夕方5時くらいに音がした」とのことです。屋上に誰かいたのかな?と思案していると、「あっ、そう言えば外壁塗装工事のお知らせが来てましたけど関係ありますか?」と奥様が声をあげました。この賃貸マンションではオーナー様が建築会社に外壁塗装工事を依頼していて、その工事日程が予告されていたのです。「それですよ!屋上で打診棒を叩いてた音ですよ」とスタッフが謎解きを披露すると「そうだったのですね。お騒がせしました」と、その場は一件落ち着いた。

その報告を受けた私は、いろんな事があるものだと感心していたのですが、翌日の夕方にまた連絡が入

りました。奥様の「今、音がしてます。屋上に業者さんいないですよ。すぐに来て下さい!」との悲痛な訴えです。この謎解きに興味が湧いた私は担当スタッフと一緒に現場に行きましたが塗装業者さんの姿は見えませんでした。そして奥様の部屋に入って耳を澄ましてみると、確かに連続的に壁を叩くような低い音が聞こえます。外壁から聞こえるような感じですが屋上でなく下の方から聞こえます。すぐ2階に降りて真下や斜め下の部屋を確認しましたが不在です。さらに降りて1階の部屋の玄関前に立ったところ音がハッキリと聞こえました。ドアに耳を当てるとボールをドリブルしているかのようです。インタホンを押すと借主のお子さんがバスケットボールを手に持って出てきました。少年がキョトンとしているので、「いま、バスケットの練習をしてたでしょ?」と聞くと、「はい、もしかしてうるさかったですか?」と小さな声で答えました。そして「ごめんなさい、下に部屋がないから大丈夫だと思ってました」と神妙に謝りました。突然の訪問に驚いた様子でしたが素直そうな中学1年生でした。「他の部屋に迷惑だからやめようね」と注意を促して、今度は本当に一件落ち着いた。少年がドリブル練習する時間帯は他の世帯が不在になる午後から夕方なので、その異変に気づいたのは3階の奥様だけだったのです。

今回は物理的な原因でなく人的トラブルだったので修理の必要も無く、クレームを言ってきた奥様も、その理由を知って安心していただけました。賃貸物件には様々な設備や配管がありますので、音の問題ですぐに答えを見つけるのが容易でないこともあります。騒音トラブルもいろいろとあるのです。



# 大家さんのための税金基礎講座



## いよいよ消費税 10%へ

家族で消費税が話題になりました。子供が、買ったシャツの消費税負担を嘆いたのが議論の始まりでした。私が「1万円のシャツは君が買って億万長者が買って消費税は1000円になるけど、このルールをどう思う?」と聞きました。子供は「お金のない者から10%も税金を取るの是不公平」と答えました。私は「もし君が、月の小遣いを2万円使うなら消費税は2,000円。億万長者が100万使うなら消費税を10万円負担することになるよね。つまり、お金をたくさん使う人が多くの税金を払うのが消費税であり、払いたくないならお金を使わなければ良い。儲け(利益)に対して課税するのと違うから自分たちで選択することができるんだよ」と説明しました。さらに「税金を逃れてる悪い人も物を買う時は等しく税金(消費税)を払うのだから、ある意味で公平と言えるのではないだろうか」と言ったら、「ふ〜ん・・・」といった表情で黙っていました。納得したかどうかは分かりませんが・・・。

子供には「みな消費税を負担する」と話しましたが、実は消費税の扱いは人によって違うところがあります。個人である子供は商売していないので、たとえば1万円のペンを買っても経費扱いに出来ず、「消費税を最終的に負担する者」になります。しかし、たとえば士業を営んでいる人はペンを商売で使用するので、買ったときに払った消費税は、売上と共にお客様から預かった税額から控除(差し引く)できるのです。すると商売している事業者は、税率が8%であろうと10%であろうとペンは1万円を買ったこととなります。でも子供たちは10月以降は1万1,000円を買うこととなります。これをおおざっぱに解説すると次の計算式になります。

$$\begin{aligned} & \text{預かり消費税 (売上と共に預かる税額)} - \\ & \text{仮払い消費税 (仕入などと共に支払い税額)} \\ & = \text{納付する消費税額} \end{aligned}$$

さて、居住用賃貸物件のみを経営している大家さんは、家賃収入は非課税で預かり消費税はありませんので、上の計算式が成り立ちません。光熱費や修繕費など、

経費に係る消費税負担が増えた分所得(利益)が減ることになります。

居住用と異なり、駐車場や貸店舗・貸事務所などの賃料は消費税の課税対象ですが、この賃料収入が年間1,000万円を超えているオーナー様は、現在も賃料に消費税を8%課税されているでしょうし、10月1日以降は10%の消費税を上乗せされるでしょう。その時に確認したいのが賃貸借契約書の内容です。たとえば駐車料金が「10,800円(税込)」と表記されている場合は、貸主側は10月以降は11,000円と解釈しますが、借主は「契約書に書かれてる10,800円」と主張する方もいます。10月分の徴収の前に通知をして承諾を得ておくことが必要と思われる。もし「10,000円(消費税別)」という表記なら、上乗せしても問題はありますが、事前の告知はしておいた方が良いでしょう。

そして、ほとんどの賃貸契約書では賃料は前払いとなっているので、9月に徴収する賃料から10%の消費税になります。もし賃料は当月払いの約定の場合は10月徴収分から10%となります。前回の消費税が5%から8%に上がったときは、事前に借主に増税分の通知をしたのにも関わらず、3%分の不足が多く発生した事がありました。銀行振込や自動送金の借主は、自ら支払い金額を変更していただく必要がありますので、念入りの説明が必要になります。

一方、駐車場等の賃料収入が年間1,000万円未満のオーナー様も、消費税を課税することは禁止されていますが、受け取った消費税の納税義務は免除されています。もし今後は課税する、という方針の場合は、継続している契約の10月分から徴収するのは難しいので、新規の契約から契約条件を変更していくこととなります。

