

空室対策 はじめの一歩

賃貸経営の成績を知る方法

賃貸経営が「上手くいっているか」を定期的にチェックする必要があります。投資した土地建物が「効果的に収益を生み出しているか」を客観的に知る必要があるのです。一般に賃貸経営をチェックするときには、「入居率が高い低い」「経費が多い少ない」など表面的な部分だけを見る人が多いのですが、それでは本当の姿が見えません。たとえ部屋が満室でも大幅に家賃を下げて決めているなら収入は減ってしまいます。見た目は満室ですが収益は稼げていないかもしれません。あるいは、経費削減でメンテナンスやリフォームを行わないと、結果的に家賃収入は「使わなかった経費以上」に減ってしまうかもしれません。常に「賃貸経営に必要な収益が得られているか」という目線で評価する必要があります。投資分析という難しい手法でなく、単純な数字を計算するだけで出来る方法がありますので覚えていただきたいと思います。

満室時に得られる賃料の合計を「あるべき賃料収入」と呼ぶことにします。その賃料は大家さんの希望ではなく適正に査定された金額であることが条件です。家賃が5万円で10世帯のマンションの「あるべき賃料収入」は月額で50万円、年間で600万円になります。しかし、大家さんは実際に年間600万円の賃料収入を得ることは難しいでしょう。なぜなら、空室や値引きや未回収損失という「ロス」が発生するからです。その結果で得られた家賃収入を「実際の家賃収入」と呼ぶことにします。家賃5万円のマンションの事例で計算してみると、

あるべき賃料収入	600万
空室等のロス(20%)	△120万
実際の家賃収入	480万

のようになります。この物件は年間600万円の潜在能力があるけど480万円の収入に甘んじているという現実が見えてきます。

つぎに「運営費」を計算します。運営費には、税金、保険料、光熱費、交通費、販促費（広告料など）、管

理フィー、原状回復と修繕にかかる費用などです。この「運営費」を「実際の家賃収入」から差し引くと「純利益」が算出されます。これこそが賃貸経営が目指す「収益」です。大家さんの物件の実力を表（あらわし）します。最後にこの「収益」からローン返済額を引くと「税引き前のキャッシュフロー」が計算できます。このキャッシュフローは収益と並んで賃貸経営の通信簿をつけるときの重要な数字になります。すべてをつなげて計算してみましょう。

あるべき賃料収入	600万
空室等のロス(20%)	△120万
実際の家賃収入	480万
運営費	△120万
純利益(収益)	360万
ローン返済額	△240万
キャッシュフロー	120万

これが賃貸経営の成績を判断するための基本となる数字と計算式です。

この収益表を半年か年間ごとに作成して、さらに複数年を通して眺めると、賃貸経営の課題が見えてきます。「収益が下がり続けていないか」「キャッシュフローが年々悪化し続けていないか」を一目でチェックできます。そして収益を改善するために「何をすれば良いか」という課題も見えてきます。収益に影響しているのは、①あるべき賃料収入、②空室等のロス、③運営費の3つの数字ですから、これらを改善することが賃貸経営の課題となるのです。

1. 「あるべき賃料収入」をもっと引き上げられないか。
2. 「空室等のロス」を小さくできないか
3. ムダな「運営費」を削減できないか

この3つは賃貸経営の「永遠の課題」でもありますが、ご自身の物件のリアルな数字と向き合うことで、具体的な方法を管理会社と一緒に考えていくというベースになります。まずは簡単な計算をしてみればいかがでしょうか。

↑ オーナー様向けニュースレター

10
October
2019

東京不動産通信

特集1 業界のニュースから

次世代住宅 ポイント制度 をご存じですか？

特集2 司法書士に学ぶ、賃料督促の実務

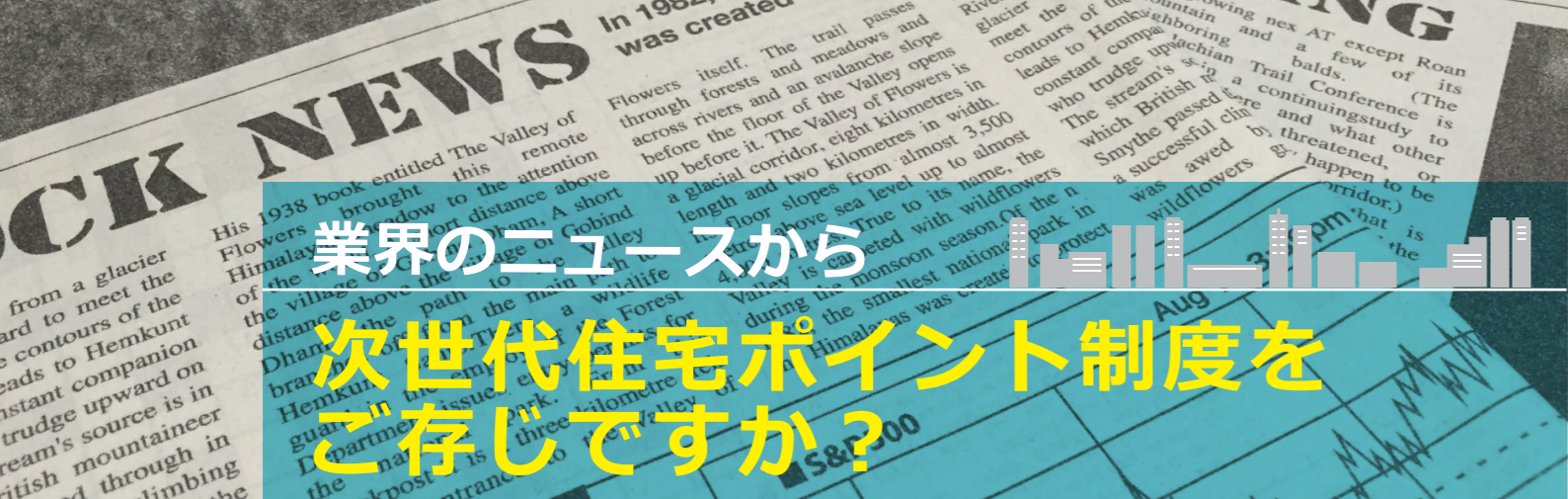
30歳シングルマザーの 荒れた生活

特集3 空室対策はじめの一歩

賃貸経営の成績を 知る方法

東京不動産通信 2019年10月号
2019年10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/>



業界のニュースから 次世代住宅ポイント制度を ご存じですか？

消費税10%の増税に伴って、軽減税率や還付金などの措置が講じられていますが、その中のひとつに「住宅ポイント」があります。これは大家さんにとっても決して無関係でない情報になります。この制度は2009年、2011年、2014年にも景気刺激策として実施されてきました。今回は「次世代住宅ポイント」という名称での復活です。消費税引き上げ後に住宅の需要が落ち込まないように、新築だけでなく既存住宅への投資を呼びかける目的で国土交通省が行なっています。内容は、一定の条件に合う住宅工事をした人に対して国からポイントが付与され、地場産品、食料品、家電、家具、ベビーキッズ用品などの商品と交換できるという仕組みです。新築は最大35万円相当、リフォームは最大30万相当のポイントが付与されます。そしてリフォームについては「賃貸住宅も対象となる」ことから、大家さんにとっても関係のある制度なのです。この事業予算には上限があり、新築で1032億円、リフォームで268億円の枠となっています。応募次第では期限前に予算が無くなって終了となる場合もあります。

この制度で賃貸住宅に適用されるリフォーム工事の中に、子育て支援や働き方改革のために制定されている「家事負担軽減につながる設備」という項目があります。これが、賃貸で増加している共稼ぎ世帯の「家事の労力を少なくしたい」という入居者ニーズに合致しているのです。大家さんが既存設備の交換や大きなリフォームを検討する時に使えそうなのです。この対象となる工事例として挙げられているのは、「掃除しやすいレンジフード」「ビルトイン自動調理対応コンロ」「掃除しやすいトイレ」「浴室乾燥機」「ビルトイン食洗機」「宅配ボックスなどの設置」の6つです。「掃除しやすいレンジフード」や「ビルトイン自動調理対応コンロ」はシステムキッチンの一部なので、キッチン交換をする時に検討することができます。「掃除しやすいトイレ」は、次世代住宅

ポイント制度の事務局に登録された型番の製品を見てみると温水洗浄機能付きのものが該当するので、便器を交換する時にはほぼ対象になるでしょう。「浴室乾燥機」は室内干しが一般的になった現代の生活では「あると助かる設備」なので、浴室の換気扇を交換する時に検討することができます。ここまでは新築の賃貸住宅の設備としても最近は良く見かけますが、注目すべきは「ビルトイン食洗器」です。これは、今の新築の賃貸住宅でも「あるのが珍しい」設備ですが、食器洗い乾燥機自体は生活便利家電として人気があり、共働きの賃貸世帯でも購入して設置している方が増えてきています。しかし、設置すると調理スペースが狭くなってしまうので、もし設備としてビルトインされていれば自炊派の共働きの入居者にとっても喜ばれるはず。今までは設置を検討することも無かった贅沢な設備ですが、家賃が比較的高めの物件でキッチン部分が広く余裕があり、キッチン交換を検討する時期であれば、この制度を利用しながらビルトイン食洗機を導入することで大きな差別化になります。そして室内設備ではないですが、「宅配ロッカー」は日常的な買い物にネット通販を利用することが多く、昼間は荷物を受け取れない共働き夫婦に需要が高まっています。賃貸住宅で欲しい設備ランキングにも常に上位に入っていますので、今回の制度が導入決断の好機かもしれません。

次世代住宅ポイントの対象となるのは、2020年3月31日までに工事請負契約を締結した工事となります。せっかくの機会ですので、設備の故障や大きなリフォームなどで既存の古い設備の交換を検討する際には、次世代住宅ポイント制度が使えるかどうかを確認してみてください。

司法書士に学ぶ 賃料督促の実務



30歳シングルマザーの荒れた生活

先日 ある家主さんから家賃滞納による明渡し案件の依頼を受けました。賃借人はシングルマザーで3歳のお子さんがいます。家主さんは「お子さん抱えて大変だろうから」という理由で督促も甘くなり、気がついたら家賃10ヶ月分の滞納になっていました。ところがこの賃借人、家主さんの好意とは裏腹に生活保護を不正受給したりギャンブルにお金を使ってしまったり、滞納しても「ごめんなさい」も言わないので、さすがに家主さんも堪忍袋の緒が切れてしまいました。さっそく手続きを開始して書面を送りましたが、この賃借人からは何のリアクションもありません。ただ一度だけ 管理会社の方に「もう住めなくなるのでしょうか？」という問い合わせがありました。管理スタッフさんが「滞納分を全額払ってもらわない限り無理ですね」と言うと、それっきりになってしまいました。こちらから電話をしても、まったく出てくれる気配はありません。賃貸借契約書に記載されている緊急連絡先（友人）の携帯に電話しても「現在使われておりません」と返ってくるばかりです。ならば連絡先に郵便物を送ろうと思っても、マンションの部屋番号が記載されていなかったので送ることもできません。契約を結ぶときは、たとえ緊急連絡先であっても、きちんと住所を確認しておかなければいけません。地図アプリ等で一戸建てでないと分かったら、必ず部屋番号まで記載あるかどうかを確認しておくことが大事です。

裁判の期日が2週間ほど先に迫ったころ、この部屋が原因で水漏れ事故が起きました。ポタポタと、水が階下の部屋に漏れてしまったとのことでした。慌てて管理会社が現場に向かった時は、この部屋の台所とリビングは水浸しになっている状況でした。同行した保険会社の方が確認したのですが水漏れの原因箇所が分かりません。本人も「気がついたら部屋が水浸しになっていた」というだけで、どこから漏れたのか、どうやったら漏れた水が止まったのかも「覚えがない」と言います。

これでは賃借人が加入している保険ではお金が出ませんということで、この日の出勤は終了しました。もしかして自作自演か？という疑問すら抱きました。「全額払えば住める」と管理会社から言われ、水漏れで保険金があればそのお金で払えるはずとでも思ったのでしょうか。そう疑ってしまうほど、この水漏れは不可解だったのです。ちょうどこの直後に、賃借人とやっと電話が繋がりました。水漏れ事件で住めないで「すぐに退去しました」とのことです。ならばまず解約の書面と残置物の放棄書が欲しいので、転居先を教えてくださいとお願いすると、後でメールしますとの返事です。この書面が届けば訴訟も取り下げて一件落着となるので、家主さんも次の募集ができるなど安心しましたが、待てど暮らせど、彼女から転居先の連絡先は届きません。しかし私たちには新しい住所を知る知恵があります。小さなお子さんがいる家庭は、予防接種や学校等のこともあり、基本住民登録をきっちりします。これは家賃滞納者でも同じです。今回の事例のように連絡がつかなくなった場合には住民票を請求してみると、意外とすぐに転居先が分かることが多いのです。今回も住民登録はしっかりと異動されていました。しかもその住所は、緊急連絡先の友人の住所と同じです。おそらく転がりこんだのでしょう。部屋番号も分かったので、解約の書面等を送ってみると、やっと送り返されてきました。素直に応じた理由は家主側の保険で、水漏れに関する損害が補てんされると伝えたので安心したからでしょうか。今回のように家主さんの好意が滞納者に伝わらないこともあります。審査のときは賃借人をよく見て判断するという大原則を忘れないようにしましょう。

司法書士/
太田垣 章子

