すぐできる! ニーズ増加中!!
シーズン直前の空室対策「室内物干し」

このところ「室内干し」の需要が注目されています。女性はプライバシーや防犯面の理由から室内干しが当たり前になっており、また花粉やPM2.5といった健康面への影響を気にする人の増加によって、性別に関係なく「敢えて室内に干したい(外に干したくない)」という声が高まっているためです。

メーカー各社が競い合うように室内干し専用の洗濯洗剤を発売する昨今、賃貸住宅においても室内干しのニーズに応えることでバリューアップ効果が期待できそうです。浴室乾燥機やガス乾燥機などの設備もありますが、シーズン直前かつ金額を抑えたい場合には「室内物干し」が有効です。

■ 間取りや入居人数に合わせてタイプを選択

室内物干しの魅力は、何と言っても低コストかつ短工期で導入できる点。商品にもよりますが、材工込みで3〜5万円、工事は半日もあれば完了と、コストパフォーマンスに優れた空室対策のひとつと言えるでしょう。

■タイプ1 ｜ 天井設置型(スポット式・昇降式)

「室内物干し」をイメージした際、このタイプを真っ先に思い浮かべた方も多いのではないでしょうか。

スポット式は、室内物干しの中でも特に安価なタイプ。既存の物干し竿を使えるものが多く、取り付けも容易で、竿を固定する棒部分を取り外して片づけることもできます。昇降式は、スポット型と比べて若干高価ですが、そのぶん竿を天井部分にスッキリと収納でき、室内の美観を損なわない点が魅力です。

両者に共通するデメリットは、天井に直接取り付けるために、他のタイプと比べて耐荷重が少なめである点。洗濯物のかけすぎで天井に穴が開いた、なんてことを避けるためにも、入居者にはあらかじめ利用方法を説明しておきましょう。

メリット	デメリット
・取り付けが容易(工事費に反映) ・金額が安い ・比較的自由に設置場所を選べる	・耐荷重が少ない(8kg前後) ・商品によって棒や竿の収納が手間

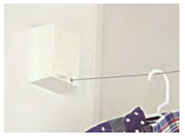
■タイプ2 ｜ 窓枠設置型

安定した耐荷重を確保したい場合には、窓枠設置型がオススメです。また、窓枠設置型は窓際で洗濯物を干せるため、室内干しでありながら日差しを当てて服を乾かせます。

デメリットは、他の製品と比べて取り付けが難しい点と、金額も少し高くなる点。そして当然、窓付近にしか設置できないために、間取りによっては家具の配置の障害となって部屋の利便性を損ねかねない点です。間取りにピタリとはまれば収納時も目立ちにくく、内見時の印象アップに大きく貢献します。

メリット	デメリット
・3タイプの中でもっとも目立たない ・耐荷重が大きい(10〜15kg) ・日差しを当てることができる	・設置場所が窓枠に限られる ・3タイプの中では金額が高い ・取り付けに多少の手間(工事費に反映)

■タイプ3 ｜ 壁設置型(ワイヤー式)



天井設置型や窓枠設置型のデメリットを解消しているのが、ワイヤー式の壁設置型です。

使用時はワイヤーを本体から引っ張り出すだけ。収納性に優れ、室内の美観を損ねません。設置場所も比較的自由が利き、費用面でも低コストなうえ、耐荷重も大きく、一度に多くの洗濯物を干すことができます。ただ、機種によってはワイヤーがたわみやすく、洗濯物を大量にかけた際に不都合を生じるものもあるようです。

メリット	デメリット
・3タイプの中でもっとも安く設置も簡単 ・耐荷重が大きい ・ワイヤーを収納でき美観を損なわない	・広げた時に空間を大きく使ってしまう ・中央がたわみ、洗濯物が乾かない場合がある

注意点は、入居者の人数・洗濯物の量に見合った物干しタイプを選ぶこと。部屋も狭く洗濯物も少ない一人暮らし用なら、頭上の空間を上手に使える天井設置型や壁設置型。ファミリー物件は耐荷重を重視して、壁設置型や窓枠設置型を検討しましょう。

TOWN GROUP
TKS 株式会社タウン管理サービス
〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町2-1-1 藤和堀留町ビル3F・4F
□3F：管理部・アメニティー部 TEL.03-6825-6677 FAX.03-6825-6969
□4F：開発部・営業部・経理部 TEL.03-3662-8899 FAX.03-3662-8696
□4F：入居推進対策室 TEL.03-6821-6899 FAX.03-3662-8696

株式会社タウンハウジング
<日本橋本社>〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町2-1-1 藤和堀留町ビル4F
TEL.03-3661-6699 FAX.03-3661-6580
<新宿営業所>〒160-0022 東京都新宿区新宿2-5-11 甲州屋ビル2F
TEL.03-3358-6699 FAX.03-3358-6630

オーナー様向けニュースレター
タウン NEWS
December 2020 12

必要経費は漏れなく計上!
賃貸経営の総決算「確定申告」に備える

賃貸経営者も必読 サブリース事業適正化ガイドラインとは

すぐできる! ニーズ増加中!!
シーズン直前の空室対策「室内物干し」

TOWN GROUP
TKS 株式会社タウン管理サービス
株式会社タウンハウジング

必要経費は漏れなく計上! 賃貸経営の総決算

「確定申告」に備える

新型コロナウイルスの影響で世界中が混乱した2020年も、残すところ1ヶ月。年が明ければ、さっそく「確定申告」の季節がやってきます。春先は業界のハイシーズンとも重なるうえ、申告期間中は税務署も大忙し。直前になって慌てないよう今から準備を進めましょう。

■ 必要経費を総ざらいして損しない確定申告を

2020年分の申告期間は、例年通り2021年2月16日(火)から3月15日(月)まで。賃貸経営者はその期間内に、不動産投資で得た1年間(1～12月)の「不動産所得」を計算し、国に申告しなければなりません。

所得とは収入から経費を差し引いたもので、この金額によって所得税や住民税の税額が決まります。そのため「経費」に計上漏れがあると、それだけ課税所得も増えることとなり、税金を払い過ぎることに。改めて何が必要経費になるのかを総ざらいし、払い損のない、正しく賢い申告を心掛けたいものです。

■ 必要経費にはどんなものが当てはまる？

不動産投資における必要経費とは、家賃収入を得るために直接的、または間接的に支払ったコストを指します。例えば、賃貸管理会社に支払う「管理委託料」や、入居付けに必要な「仲介手数料」「広告宣伝費」などはわかりやすいでしょう。ほかにも、必要経費には以下のような出費も当てはまります。

●ローンの金利・保証料… 金融機関から借り入れを行なっている場合、金利とローン保証料は経費扱いとなります。ただし、経費にできるのは原則として建物部分(設備含む)の金利に限られ、土地部分の金利は経費となりません。

●保険料… 物件の火災保険や地震保険、孤独死保険などの保険料は経費になります。

●管理費・修繕積立金… 分譲マンションの一室を貸し出している場合は、建物管理会社に支払う管理費や修繕積立金も経費です。

●税金… 不動産投資によって発生する固定資産税や不動産取得税、印紙税などの税金(租税公課)も経費として計上可能です。

●修繕費… 建物や設備の修繕、退去リフォーム代など、建物の維持管理費や修理費用は必要経費に当たります。また、工事内容を問わず、一回が20万円未満の工事費用は修繕費として計上可能です。

ただし、外壁をモルタル吹付からタイル貼りに変更するなど、物件価値を高める工事の場合には修繕費ではなく「資本的支出」となり、耐用年数に合わせた減価償却の扱いとなります。一括計上できませんのでご注意ください。

●減価償却費… 建物や設備の取得費はそれぞれの耐用年数で減価償却し、経費に算入します。償却費は国税庁の「減価償却資産の償却率表」にて定められた償却率と取得価額から算出します。

そのほか、不動産投資に関する費用であれば、新聞代や書籍代などの「情報収集・勉強代」、不動産会社や現地訪問などに要する「旅費・交通費」、電話・メールなどの「通信費」、司法書士や税理士などへの「報酬」といったコストも必要経費として計上できます。

■ 過少申告にはペナルティ。欲張り経費計上は禁物

このように必要経費として計上できるものが多くある一方、仕事用のスーツやバッグ、靴、腕時計など、身に付けるものは原則として経費になりません。なぜなら、こうした衣類や小物類は、仕事のみならずプライベートでも使用可能だからです。また、「情報収集・勉強代」は経費になると紹介しましたが、「資格取得費用」となると話は別。宅地建物取引士などの不動産関連の資格であっても、個人的なスキルアップが目的と見なされ対象外となります。

そのほか経費になるようでならないものもありますので、迷ったら担当の税理士や税務署に確認しましょう。また、経費外のものまで計上するなどして故意に申告内容を偽ると、その先には次のようなペナルティが待っています。

●過少申告加算税… 本来の税額より少ない額で申告した場合のペナルティ。納税すべき正しい税額との差額の10%(期限内申告税額と50万円のいずれか多い額を超える部分は15%)が追加で課されます。

●重加算税… 故意に経費を偽ったり収入を隠したりと、悪質な過少申告と判断される場合には、10%を大幅に超える「差額の35%」が加算されます。また、青色申告の特別控除取り消しや、刑事罰を問われる可能性もあります。

少しでもキャッシュフローを残そう・節税しようという気持ちは分かりますが、虚偽の申告で加算税を取られては本末転倒。罰則があることを心に留め、適正な申告ができるよう努めたいものです。

e-Taxでないと控除額減！ 可能ならばこの機に切り替えを

個人で行なうとなると複雑で手間のかかる確定申告。加えてトップシーズンの税務署は例年大行列と、ただでさえ重たい腰がより一層重くなります。

そこでお勧めなのが、国税電子申告・納税システム「e-Tax」。e-Taxを使えば、税務署まで行かなくとも自宅のPCからインターネット経由で確定申告が可能になります。国も利用を推進しており、今年からはなんと青色申告の65万円控除もe-Tax(または電子帳簿保存の活用)でなければ適用されなくなりました。窓口・郵送での申告は控除額55万円となり、その差額10万円。今後はe-Taxによる確定申告が主流となりそうです。

今年1月からはマイナンバーカードとスマートフォンアプリでe-Taxの利用が可能となり、確定申告もより簡単に。折しも新型コロナの影響で、窓口に行くのが躊躇われる今回の確定申告。未対応の方はe-Taxへの切り替え準備から始めてみてはいかがでしょう。

ワンポイントコラム
one point column

賃貸経営者も必読 サブリース事業適正化ガイドラインとは

賃貸管理業に対する初めての法規制「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の公布から6ヶ月。いよいよ12月15日からはサブリース関連の規制が始まりますが、国交省は10月16日、これに先立つ形でサブリース事業適正化のためのガイドラインを公表しました。

サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドラインのポイント

- ☑ 1. 規制の対象となる「勧誘者」の明確化
- ☑ 2. 禁止される誇大広告・不当勧誘の明確化
- ☑ 3. オーナーに説明すべき家賃減額リスク等の内容の明確化

経営の安定化や所有と経営の分離が叶うなど、適正なサブリースには多くのメリットがありますが、過去にはあたかもノーリスクで利益を得られるかのように謳う不当な勧誘も横行し、話に乗ってしまった賃貸経営者が返済不能に陥るなどトラブルが多発していました。

そこで今回のガイドラインでは、まず「勧誘者」と「勧誘・広告の方法」を明確化。新法はサブリース業者のみならず、売買や建築請負でかかわった際にマスターリース(※)を勧めた不動産会社・建築会社等も「勧誘者」として規制しますが、その他どういった立場の個人・企業が勧誘者となるかが具体例と共に示されました。

また、広告等についても誇大広告・不当勧誘の具体例を明示。広告に「家賃保証」「空室保証」等と記載する際には家賃の見直し・減額のリスクについても併記しなければならない、勧誘の際には家賃減額リスクや契約期間中の契約解除の可能性、正当事由なしにはオーナーから解約できない事実などを隠して勧誘してはならない等々、新法施行後の規制対象事例が多数掲載されています。

違反者には業務停止命令や罰金などの措置が用意されており、これによって不誠実なサブリース契約・広告勧誘は一掃されるものと思われますが、ガイドラインは賃貸経営者の皆さまも自衛のためにご一読を。新法によって適正なサブリースが広がり、投資の選択肢が増えることに期待したいものです。

※マスターリース:サブリース業者が物件を借り上げる際に不動産所有者と結ぶ賃貸借契約のこと

国交省
「サブリース事業適正化ガイドライン」