

賃貸経営のお役立ち情報を三菱地所ハウスネットからお届けします

# ハウスネット News

[ハウスネットニュース]

6

2022  
June

忘れずにおさえておきたい

## 賃貸経営のキホン ～業務サイクルとスケジュール～

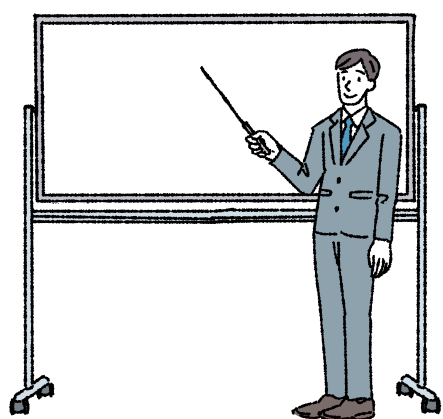
注目のトレンド

入居者が今、  
住まいに求めるモノとは

忘れずにおさえておきたい

# 賃貸経営のキホン

## 業務サイクルとスケジュール



今回は賃貸経営における基本業務やスケジュールをまとめました。どのタイミングで何をすべきなのかなど、賃貸経営の基本をあらためて確認してみてください。

### 賃貸経営って具体的に何をやる？

賃貸経営とは、入居者に部屋を貸して家賃をいただく事業です。大きく2つに分かれる仕事の流れを、入居者の対応に係る数年単位の「業務サイクル(図1)」、建物の維持管理に係る「中長期スケジュール(図2)」にまとめました。

賃貸経営とは、入居者に部屋を貸して家賃をいただく事業です。大きく2つに分かれる仕事の流れを、入居者の対応に係る数年単位の「業務サイクル(図1)」、建物の維持管理に係る「中長期スケジュール(図2)」にまとめました。

前半は、入居者と建物の管理です。家賃の回収、滞納の確認、入居者からのクレームやトラブル対応、建物の清掃や保守点検を行います。ここをオーナー様ご自身で行うのが「自主管理」、管理会社に委託するのが「委託管理」です。

退去や更新手続きも業務の一つです。退去が決まると、現地での立ち会いチェック、敷金の精算をして、室内のクリーニングや原状回復を行い、募集から繰り返します。退去手続きと並行して、募集を始める

ケースが一般的です。

### 賃貸経営でのシーズンのオン・オフを知ろう

これまで挙げてきた内容の他にも、場合によって、リフォームやリノベーションなど必要になってきます。

賃貸経営には、年間を通じた「季節イベント」もあります。入居者の入れ替えは入社式や入学式など、新生活のスタートを控えた1〜3月のオンシーズンに集中します。この時期は、一度に何部屋も退去・入居が重なるため、「繁忙期」と呼ばれます。社会人の場合は10月に人事異動があるので、秋にも住み替え

の小ピークがあります。

また、2月中旬〜3月中旬は所得税の確定申告があります。申告手続きを税理士に委託するケースも多いですが、確定申告ソフトなどを使って自分でやってみると、金銭の流れや賃貸経営の税務を概ね把握できるのでおすすめです。

### 世代を超えて数十年単位で考えるべき業務も

日々の業務に追われていると気づきにくいのが、建物や設備の状態です。見た目に損傷や故障がなくても徐々に劣化し、最後は機能的・物理的な寿命が尽きてしまいます。この点を意識しておかないと突然故

図1 業務サイクル(入居者対応・建物管理) ※空室からの募集を想定

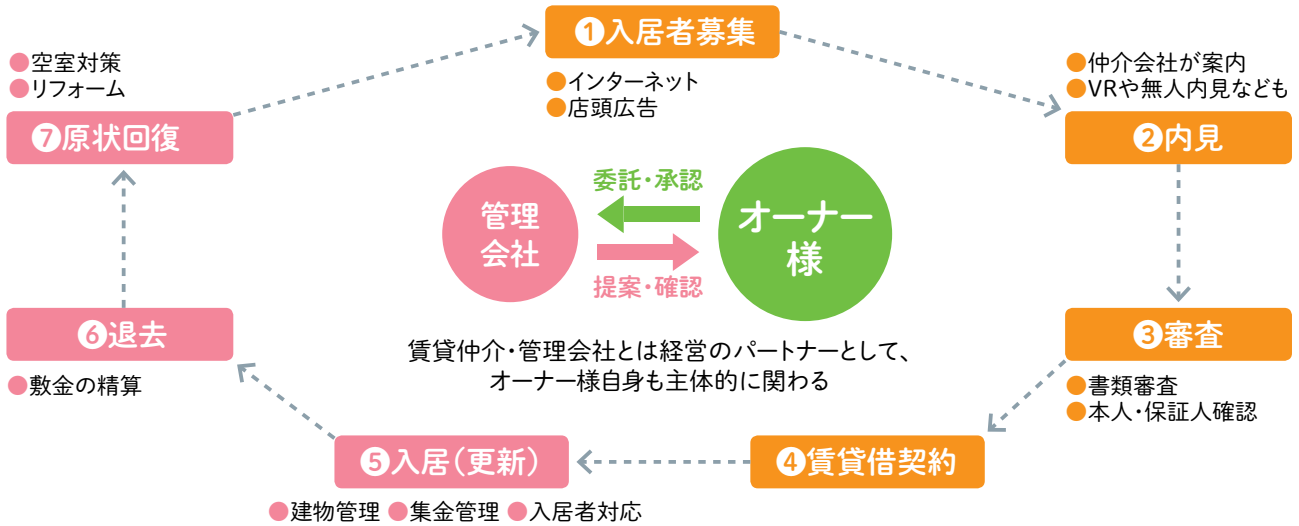


図2 中長期スケジュール(建物・設備のメンテナンスなど) ※時期は目安の数値。使用状況により異なる

築5年～	築10年～	築20年～	築30年～
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 設備修理 (エアコン・給湯器・水まわり設備など)</li> <li>● シロアリ予防・駆除 (以後、5～6年ごとに)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 設備修理・交換</li> <li>● 大規模修繕 (屋根・外壁の補修や塗装、陸屋根・ベランダ防水、屋根の葺き替えなど)</li> <li>● リフォーム・リノベーション (環境や入居者ニーズに応じて検討)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 設備修理・交換</li> <li>● 定期的に相続対策内容を見直し。場合によっては、売却・組み換えの検討も</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建て替え</li> </ul>

障し、入居者からのクレームにつながるおそれがあります。

こうしたトラブルを予防するために、建物や設備の使用年数に応じて、計画的に修繕を行うことも重要な業務です。図2に目安を示したように、5～10年ごとに設備の補修や階段の手すりなどの塗装、10～15年ごとに屋根や外壁の塗り替えなどを行うのが望ましいとされています。環境や使用状況によって劣化具合は異なるので、普段から点検を怠らずに対応していきましょう。

**収支の動きに目を配り赤字にならないように注意**

収支の動きにも、目を配りましょう。地域や物件によって、築年数が経てば家賃が下がり、空室率が高まれば収入が減っていきます。一方、修繕費がかさめば支出が増えます。また、ローン利息や減価償却費は税金の支払いと大きく関係してきます。10 数年経つと、家賃収入は減らなくても、税金の支払いが増えて

キャッシュフロー(手取り)が減り、赤字に転落するおそれがあります。さらに、10～20年単位で考えるなら、次の世代への引き継ぐことも意識しておきたいところです。相続対策についても併せて考えることが必要になるでしょう。

大家業は、不動産仲介や管理会社、リフォーム会社、税理士などとチームを組んで進めて行くものです。オーナー様ご自身に専門分野の知識がなくても、他人任せにせず、全体像を把握して主体的にかかわれるように、ビジネス感覚を磨いていくことが大切です。





# Check! 注目のトレンド

## コロナ禍を経て生活様式が変化

# 入居者が今、 住まいに求めるモノとは

コロナ禍により、人々の行動・生活様式には大きな変化が生じました。それに伴い、賃貸住宅の入居者が求めるニーズにも、以前にはあまり見られなかったような設備・仕様が挙がってきています。今回はそれらを空室対策に生かすポイントも紹介しますので、参考にしてみてください。



Check!

### 遮音性



オンライン会議・学習など室内で声を発する活動が増えたことで、長時間の在宅中に住戸内外の音に敏感に。

#### 【空室対策に生かすコツ】

本質的には床や壁の遮音性強化が必要だが、簡易には内窓とりつけも有効。

Check!

### 高速インターネット



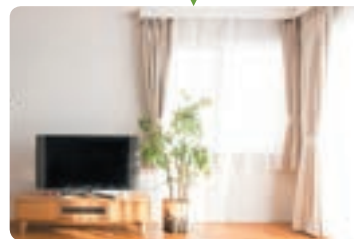
テレワークの他、動画・音楽配信サービス、ゲームなどネット活用が増加。家庭の通信スピードを重視する傾向にある。

#### 【空室対策に生かすコツ】

掛けられるコストに応じて配線方式や通信方法の変更、設備刷新などを検討。

Check!

### 日当たり・風通し



日当たりは冬場の暖房費や照明代に影響。通風や換気の良しあしは仕事中の空気環境の質にも影響するので重要なポイント。

#### 【空室対策に生かすコツ】

日当たり改善は難しいが、換気・空調設備の向上はリフォームで対応が可能。

Check!

### エアコン



古いエアコンに対して「電気代の高さ、冷房能力の弱さ」という二大不満があるため、新型エアコンへのニーズが高まっている。

#### 【空室対策に生かすコツ】

省エネ性能の高い高効率エアコンに換え、光熱費削減効果をPRしたい。

Check!

### ワークスペース



リビングダイニングで在宅勤務を始めた人も多いが、長時間の作業に向かないため専用スペースを求める声が強い。

#### 【空室対策に生かすコツ】

個室か専用スペースが人気。移動式ユニットなど多様な商品も出てきている。

Check!

### 宅配ボックス



ネットショッピングの利用に加え、在宅中のデリバリー利用も増加。非接触の受け渡しを望む人が多くなっている。

#### 【空室対策に生かすコツ】

未設置ならすぐに導入を。工事不要の簡易型の置き配ボックスも登場。