

HARMONY

2021.11
vol.93
AUTUMN
WINTER

HARMONY

HARMONY vol.93 AUTUMN・WINTER
通巻：93号 発行：2021年11月15日



特集

建築家が語る、変化の兆し これからの賃貸住宅に求められるものとは

- 賃貸経営アラカルト 確定申告への備え、インボイス制度導入など
2021年版 税務に関するトピックス
- 不動産市場の専門家さんお願いします データから紐解く2021年の家賃動向
- 賃貸トラブル法律講座 サブリース契約におけるトラブルの対応

(一財)住宅改良開発公社

賃貸住宅経営相談センターのご案内

<https://www.kairyokousya.or.jp/>

ホームページ上のみで、お電話での相談は受け付けておりません。

弊会社のホームページに賃貸住宅経営相談センター(相談コーナー)を開設しております。専門相談員が賃貸住宅経営に関するご相談に**無料**で応じておりますので、是非ご利用ください。

ご相談ページへのアクセスはこちら→
(スマートフォンをご利用の方)



パソコンの方はこちらで検索をお願いします。

賃貸住宅経営相談

検索



相談例01

空き家がなかなか埋まりませんがいい方法がありますか?

相談例02

経費がかさんで大変です、経費削減のいい方法がありますか?

相談例03

ペット対応にするときの注意点は何でしょうか?

相談例04

適切なアパートローンを選ぶポイントを教えてください。

住宅金融支援機構からのお知らせ

平成18年度以前に旧公庫に借入れのお申込みをされたお客さまへ

平成18年度以前に住宅金融公庫に借入れのお申込みをされて融資を受け、建設された賃貸住宅につきましては、融資金のご返済期間中、入居者と締結する賃貸借契約の内容及び、次の1から4までの制限事項が金銭消費貸借契約で定められています。お客さまにおかれましては、引き続き入居者との賃貸借契約に係る制限事項を遵守いただきますようお願いいたします。

入居者との賃貸借契約に係る制限事項の概要

- 1 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
- 2 敷金(退去時に返還される保証金を含みます。)を家賃の3か月分(中高層ビル融資、レントハウスローンの場合は6か月分(近畿圏の一部地域は9か月分))を超えて受領しないこと
- 3 礼金、権利金、謝金、更新料(更新事務手数料は除きます。)などの金品を受領しないこと
- 4 その他入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと

制限事項の詳細な内容は、住宅金融支援機構のホームページ(<https://www.jhf.go.jp>)をご確認ください。

発行人

一般財団法人 住宅改良開発公社
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
国際中正会館ビル3F ☎03-3237-7411(代表)
<https://www.kairyokousya.or.jp/>

企画・制作

株式会社 ジェイ・ケイ企画
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
☎03-3237-7515

特集 座談会 建築家が語る、変化の兆し

これからの賃貸住宅に求められるものとは



人々の生活が一変したコロナ禍は、賃貸住宅に対する入居者ニーズにも大きな影響を与えています。これからの賃貸住宅のあり方をどのように捉えているか、第一線で活躍する3人の建築家に語り合っていました。

中尾英己建築設計事務所 中尾 英己氏
 河野有悟建築計画室 河野 有悟氏
 アルシプラン一級建築士事務所 榎本 康三氏

共用部も積極活用し 家時間の充実を図る

「では、具体的にどのようなようにすれば入居者ニーズの変化に 대응できるのでしょうか？」

河野「引き戸などの仕切りで簡易個室をつくることができる、部屋の一角にカウンターデスクがあるなどの間取りはテレワークにも適していると思います。榎本さんがおっしゃった、クローゼットを開けたらカウンターデスクがあるような間取りも増えています。閉めれば部屋がすっきりしますから、テレワークでもオン・オフを切り替えやすいと思います。」

榎本「換気の間では、私は新築物件の設計などで今まで以上に風通しの良い窓配置に気を配り、共用通路も換気ができるオープンな造りをご提案しています。エレベーターがある場合は、エレベーター内の様子が見えるカメラをつけるのが理想ですね。混んでいたら乗るのをやめて次を待とうとか、入居者が密を避けられるようにしてあげると良いと思います。」

家時間を想定した工夫はいかがでしょうか？ 狭い住戸だと「余暇のためのスペース」をつくりにくいように思うのですが……。

榎本「確かに狭い住戸はなかなか難しいですね。でも共用部を活用すれば、可能性は広がりますよ。」

中尾「以前、賃貸住宅を設計した際、建物内に共用ジムをつくったことがあります。ジムのある賃貸住宅はまだ珍しく、大変好評をいただきました。どこかに出かけなくてもリフレッシュできる共用スペースは、今の入居者ニーズに合っていると思います。」

榎本「多少狭くても、共用スペースに軽い運動ができる器具を置くだけでも良いですね。ほか、敷地内の庭にベンチを置いたりするのもおすすめです。屋外で読書などができたら、良い気分転換になるんじゃないでしょうか。」

河野「そうですね。入居者のターゲットに合わせたプラスアルファの魅力。ライフスタイルの変化への対応。この2つを両立させるような工夫があると、「選ばれ続ける」物件になると思います。」

3人の建築家が考える 入居者ニーズの変化

「コロナ禍では、働き方や暮らし方が大きく様変わりしました。賃貸住宅に求められるものも変わってきていると思いますが、入居者の動向やニーズの変化についてどのように捉えていますか？」

中尾「テレワークの増加で住まいの中にワークスペースを必要とする人が増えたのは、コロナ禍における大きな変化の1つだと思います。一方で、会社や現場に行かないと仕事ができない業種や職種がなくなることもないでしょう。そうすると、今後は人々の働き方がテレワーク主体と出勤主体に二極化していき、それに伴ってライフスタイルの二極化も進むのではないかと考えています。」

河野「私はこのコロナ禍で、「快適な住まいとはどのようなものなのか」が見直されているように思います。例えば風が通る窓配置や、日当たりが良くプライバシーも守れる間取り、使い勝手の良い造作家具などは喜ばれますよね。」

同じような立地なら、入居者はそういう家を選ぶでしょうから、安定経営にもつながります。これらは私たち設計者がコロナ前からずっと目指してきたことですが、ウイズコロナ・アフターコロナの世界ではさらに重視されると思います。住まいの快適性に対する入居者の意識が、いっそう高まっているといえるのではないのでしょうか。」

榎本「私は、コロナ禍による入居者ニーズの高まりをハードとソフトの両面で感じています。ハード、つまり建物そのものや間取りなどのプランに対するニーズでいうと、1つは換気。もう1つは中尾さんもおっしゃっていたワークスペース。部屋を仕切ることができ、クローゼットを開けたらカウンターデスクがあるなど、工夫のある物件への支持が高まっています。ソフトに対しては、家時間を楽しむための工夫が求められていると思います。コロナ禍では、家での余暇時間が増えた人がとても多いです。そこをどう楽しく過ごせるかも、住まい選びの大事なポイントになっていると思います。」

事例紹介 CASE 1

入居者専用のジムを併設。心地よい暮らしを提供



RC造5階建て、賃貸15戸+オーナー宅の併用住宅。あえてシンプルな居室にすることで、空気が気持ちよく流れる空間に。テラスに配置した芝や植物が彩り、入居者専用のジムも併設したことで外出しづらい時期でも入居者は快適に過ごすことができる。



一級建築士
中尾 英己氏
有限会社
中尾英己建築設計事務所
代表取締役

1999年に会社設立。素材感や使い勝手を大切に設計で、集合住宅、賃貸併用、注文住宅、リノベーションなどの実績多数。

2002年 第47回神奈川建築コンクール 住宅部門「奨励賞」受賞

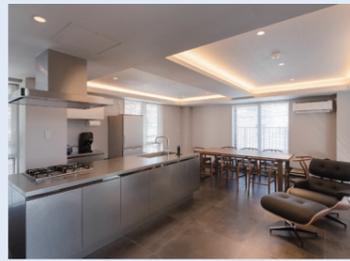
2017年 第5回 FANTASTIC KITCHIEN COMPETITION 2017 モダンリビング賞 受賞

ホームページ

<http://www.nakao-architect.co.jp>



事例紹介 CASE 3 地域に貢献する施設・スペースを有した複合型ビル



1階クリニック、2階3階認可保育園、4階賃貸住戸、5階地域利用のレセプションルームとなっている複合ビル。大地震にも耐えられる免震構造の建物と、周辺の賃貸市場を踏まえてニーズのある施設にすることで、地域へも貢献している。



一級建築士 榎本 康三氏
アルシプラン株式会社 一級建築士事務所

彫刻家として活躍しつつ建築設計の仕事も手掛ける。設計実績は300棟超。現在は免震建物の設計や、海外の物件等にも携わる。

2019年 K邸 住宅設計に於いてグッドデザイン賞受賞

2021年 Mitsui home HOUSE of the year 2020 優秀賞受賞

ホームページ <https://archiplan.co.jp>

リノベーションでは持続性と可変性を意識
——アフターコロナを見据えて賃貸住宅をリノベーションする際に、留意すべきことはありますか？
河野…やはり、働き方や暮らし方の変化に対応できる空間づくりでしょうか。例えばリノベーションでワークスペースをつくるにしても、テレワークが不要になつたら収納として使えるようにしておくなど、先々を見越した計画性が必要だと思います。
榎本…少し専門的な話になりますが、壁や柱は建物を支えるために欠かせないものと、単なる仕切りやインテリアとして設けるものがあります。建物を支える、すなわち構造に必要な壁などは簡単に外せません。のちの間取り変更しやすいよう、構造の壁をどこに設けるかは、本来なら新築時からよく考えておきたいですね。

中尾…立地条件によっては、リノベーションの際に用途変更(※)を視野に入れても良いかもしれません。住戸を店舗用に変えるといった選択肢もあると思います。規制が変わり、200㎡までなら用途変更がしやすくなっています。物件のある地域のエリア特性や賃貸動向を把握して検討するのが望ましいですね。
榎本…そうですね。実際、コロナ禍の初期に私手がけた賃貸住宅はコロナ禍の影響を懸念し、急ぎよ、一部住戸を事業用に変更しました。幸いそのヨミは当たり、今は保育施設が入っています。
河野…世界的規模で環境への意識が高まっていることもあり、建物を安易に解体せず、長く使う持続性がトレンドになっています。その観点からも、空間の使い方を限定し過ぎず、社会の変化に柔軟に対応できるような可変性をもたせることが重要です。

大きな社会変化は必ずある変化に対応できる経営を
——今後、賃貸オーナーとして心に留めたほうが良いことがあれば教えてください。
中尾…まずは建築を依頼した事業者やサブリース事業者に、将来を見据えた中長期的な方向性を相談してみることが大切ですね。
河野…建物の耐用年数からすると、賃貸住宅経営は30〜50年スパンでのごとを考えるとやはりません。コロナ禍は大きな出来事ですが、ここ20年ほどの間にもリーマンショックや東日本大震災など、経済やライフスタイルに大きな影響をおよぼす出来事が起きています。賃貸経営の計画にあたっては、変化に対応できる建築計画やデザイン、運営システムを総合的に考えることが求められていると思います。
榎本…そう思います。ひとたび大地震が起きれば、復旧・復興にかかる年数は長期にわたります。その点、コロナ禍では建物そのものには損害がなく、経営を続けることができます。サブリースの場合、事業者も空室が出るのを防ぐと入居率維持のための策を練っていると思います。一緒に良い

事例紹介 CASE 2 可動間仕切りで、住み手が自由にスペースをつくる



室内の間仕切りはすべて可動式。入居者自身が暮らしのニーズに合わせて空間を仕切ることができる。さらに、外壁に使用しているパネルも更新が可能。周辺や街の変化に合わせて柔軟に対応できるように建築されている。



一級建築士 河野 有悟氏
河野有悟建築計画室

2002年に河野有悟建築計画室を設立。賃貸住宅から注文住宅まで幅広く手掛ける。これまでグッドデザイン賞14件受賞のほか、多くの建築賞を受賞。

2016〜2021年 7年連続グッドデザイン賞

2017年 東京都建築賞、住まいの環境デザイン賞、他

ホームページ <http://www.hugo-arc.com/>



撮影:大沢誠一

※用途変更を行うには、融資した金融機関への事前相談も必要となります。

まとめ

- 通風・採光が良好で快適な間取りや、家時間が充実する住まいへのニーズが高まっている。
- 住戸の改装で余暇を楽しむ空間づくりが難しい場合は、共用部の活用を検討すると良い。
- リノベーションの際は関係事業者と良く相談し、建物の持続性と可変性を意識する。
- 賃貸経営は長期スパン。経済やライフスタイルの大きな変化に対応していく心構えが必要。

中尾…安定経営を図る上では、競合と差別化できる物件の個性も大事です。コロナ禍の制約で、多くの人が大切なものと不要なものを取捨選択を迫られた側面があるように感じます。そういう時代においてどんな物件が正解かは、立地や運営システムなどの諸条件によって異なり、答えは1つではありません。所有物件が何を強みとすべきか、あらためて考えてみていただきたいと思っています。

確定申告への備え、インボイス制度導入など 2021年度 税務に関するトピックス

確定申告の時期が迫ってきました。昨年は大きく変更があり、申告の際に戸惑った方が多かったのではないのでしょうか。今回も注意したい点をいくつか紹介するとともに、2023年10月から始まる「インボイス方式」について解説してもらいます。



専門家
に聞きました

渡邊浩滋総合事務所
大家さん専門税理士
渡邊 浩滋さん

税理士、司法書士、宅地建物取引士。税理士試験合格後、実家の大家業を引き継ぎ、危機的な経営状態の改善に成功。セミナー・著書多数。

2022年提出分は 大きな変更点はなし

昨年、一昨年提出分の確定申告期間は新型コロナウイルス感染症拡大の影響で期間が延長されましたが、2022年提出分（2021年・令和3年分）の確定申告期間は、2022年2月16日～3月15日となっています。再度延長の可能性もないとは言えませんが、指定された期間までに申告を完了しましょう。今年は賃貸オーナーに影響のある変更はこれとされておりません。昨年は各種控除に変更があり、それに気づかず結果として納税額が増えてしまったという方がいましたので、引き続き

き注意が必要です。昨年から変更になっている点は以下のポイントの通りですので参考にしてください。このほかに気を付けたいのが、青色申告の特別控除が65万円から55万円に引き下げられている点。ただし、電子申告または電子帳簿保存をする場合は65万円控除になるので、税理士に依頼している方はきちんと対応しているか確認しましょう。ご自身で申告している方も切り替えてください。また、コロナ禍による外出自粛などにより、経費を使えていなくて所得が上がってしまう場合もあるので、経費の内訳を確認して、必要な修繕工事などは年内に済ましておくことを考えてもよいでしょう。

影響のあるオーナーも 「インボイス制度」

オーナーのうち、消費税の課税対象となる駐車場やテナントの賃料収入、太陽光発電の売電収入などがある方に大きな影響が及ぶ制度がスタートします。それが2023年10月から導入される「適格請求書等保存方式（インボイス制度）」です。大半のオーナーは、課税売上があっても、消費税の納税義務がない「免税事業者（原則2年前（2期前）の課税売上高が1000万円未満）」ではないでしょうか。しかしこの制度が始まると、これまで受け取ってきた消費税分の金額を受け取れなくなる

可能性が高いのです。

そもそもこの制度は、消費税率が10%に上がるときに、軽減税率8%が導入されるにあたって新たに作られたもの。経費が10%適用か8%適用かを区別して申告する際、納税者が発行する適正な税率区別が記載された書面（請求書等）を「適格請求書（インボイス）」といい、インボイスを発行するには、「適格請求書発行事業者」としての登録が必要となり、登録者になれるのは消費税を申告する

「課税事業者」に限られるのです。

経過期間もあるので、 慌てないで慎重に対応を

この制度の目的は、益税をなくすことに狙いがあります。益税とは、課税売上がありながら消費税の免税事業者が受け取る消費税は、結果的に納めなくても良いことから、その事業者の利益になることです。この不公平感の問題解決の意味合いが強いのです。つまり、住宅の賃料収入に加えて少額

でも駐車場収入等の課税収入がある免税事業者である賃貸オーナーは、課税事業者となって適格請求書発行事業者にならない限り、インボイスを発行できません。そのため、従来受け取っていた消費税額分を受け取ることができなくなるわけです。

インボイスを発行できる適格請求書発行事業者の登録はすでに開始しているのですが、課税事業者になっているオーナーはインボイスの発行事業者として登録して問題はない

インボイス制度 が与える 賃貸オーナーへの影響は？

課税売上がありながら免税事業者として消費税を納めていなかった賃貸オーナーは、登録事業者（適格請求書発行事業者）として、適正な税率区分が記載された書類「適格請求書（インボイス）」を発行しないと、これまで受け取っていた課税売上の消費税が受け取れなくなる。課税事業者となることや、賃料の減額等の対応が考えられる。

従来 オーナーが免税事業者でも駐車場・テナントなどの課税売上には消費税額も請求することができた



今後 オーナーが適格請求書発行事業者に登録していないと、消費税分の値下げ等を要求されるおそれ



不動産にかかわる収入の課税・非課税

課税売上
店舗・事務所の家賃共益費
駐車場（施設）の賃料
賃貸建物の売却金額 …など

一つ（少額）
でもあると
インボイス制度の
影響あり

非課税売上
住宅用の家賃共益費
駐車場代を区分していない賃料
土地の賃料
土地の売却 …など

非課税売上
のみなら、
これまでと
変更はなし

「インボイス制度」のポイント

- 免税事業者で課税売上が少額でもある場合、登録事業者にならないとこれまで受け取っていた消費税額が受け取れなくなる。
- すでに課税事業者になっているオーナーは、税務署に登録して「適格請求書発行事業者」となる手続きを。
- 課税売上が少額しかない場合は登録を急がず、制度の開始まで時間があるので、どのような対応をしたら良いか検討しよう。

不動産市場の専門家さん
お願いします



LIFULL HOME'S
総合研究所 副所長
チーフアナリスト
中山 登志朗 氏

不動産市場分析の専門家として、テレビ、新聞、雑誌、ウェブサイトなどメディアへのコメント提供を行うかたわら、年間50回以上にのぼり不動産市場関連の講演も行う。

コロナ禍は市場に影響を与えた？ 首都圏・近畿圏のデータから紐解く 2021年の家賃動向

コロナ禍でテレワークが増え、生活様式や住まいへの価値観も変化しました。賃貸住宅の家賃動向にはどのような影響があったのでしょうか。首都圏と近畿圏を中心に、不動産アナリストの中山登志朗さんが解説します。

首都圏の家賃はコロナ影響なし 5月が貸し時の理由とは？

まず首都圏から紹介しましょう。下のグラフをご覧ください(表1)。緑線の「市場賃料」は、住宅情報サイトのライフフルホームズに掲載されたファミリータイプの募集賃料(入居者を募集している物件の平均相場)です。この動きを見ると、コロナ禍が拡大し始めた2020年4月以降にやや上昇し、秋に一時停滞しますが、感染者数が再び急増し始めた今年4月から、むしろ上昇傾向が強まりました。市場賃料は約2年弱の間ずっと高止まり状態か、少し押し上がり気味であることがわかります。私たちは「反響賃料(同サイトを見て不動産会社に問い合わせた物件の平均)」も分析しています。反響賃料は市場賃料より低めになるのが一般的。面白いのは、市場賃料は12万円前後で平坦であるのに比べて、黄緑色の反響賃料は季節によって変化がある点です。反響賃料は、例年、年末から3月にかけて下降し、4〜5月に上昇し

て市場賃料に近づいていますね。借り手は繁忙期の3月までは時間に追われながら家賃の低さを重視して探す一方、シーズン明けは、じっくり良い物件を選びたい人が増えて来ると分析できます。賃貸オーナーとしては、繁忙期に決まらなかつたとしても、焦らなくても良いかもしれません。

近畿圏もコロナ影響は皆無 オーナー有利な貸し手市場に

近畿圏の市場賃料も非常に安定しており、ほとんど動きがありません。首都圏との違いは、水色の反響賃料が昨年後半から上昇し、特に今年に入ってから青色の市場賃料を大きく上回っている点です。市場家賃より反響賃料が低めになるのが一般的傾向ですが、近畿圏では逆転現象が起きています。需要と供給が拮抗しているため、借り手は、賃料予算を高めて探さないと、自分の希望する良い物件が借りられない状況がデータから明らかです。これは貸し手のオーナーに有利な市場と言えるでしょう。首都圏と近畿圏の違いは人口動

(表2) 三大都市の移動人口推移

東京都			
	転入	転出	計
2019年計	466,849	383,867	+82,982
2020年計	432,930	401,805	+31,125
2021年1~6月計	264,889	239,310	+25,579

2020年は東京都で31,125人の転入超過(前年比-62.5%)

大阪府			
	転入	転出	計
2019年計	175,702	167,638	+8,064
2020年計	172,563	159,207	+13,356
2021年1~6月計	105,444	100,131	+5,313

2020年は大阪府で13,356人の転入増加(前年比+65.6%)

愛知県			
	転入	転出	計
2019年計	129,384	131,315	▲1,931
2020年計	117,382	124,678	▲7,296
2021年1~6月計	74,629	76,906	▲2,277

2020年は愛知県で7,296人の転出超過(前年比+374%)

賃料変動の違いは 市場特性、生活圏の差も影響

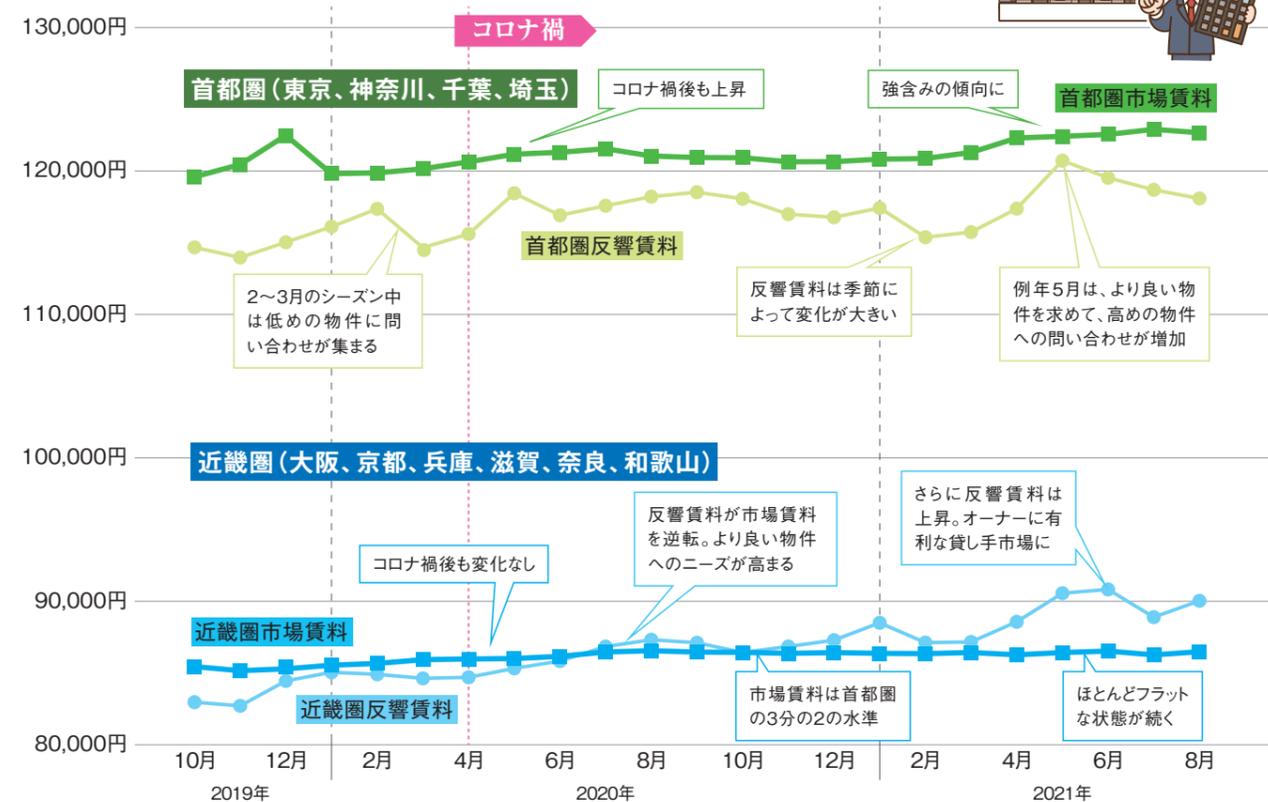
マスコミでは「テレワークが定着してくると郊外に出ていく人が増え、都心周辺で借りる人が減り、賃料相場は下がる」という図式で語りたがりますが、実際の市場はそれほど単純ではありません。現在の人口動態が、賃料市場にほとんど影響を与えていないのはデー

タで説明した通りです。さらに首都圏と近畿圏の違いは市場特性の差です。3つのポイントがあり、第1は賃料水準。同じファミリータイプでも、首都圏は平均12万円、近畿圏は8.5万円と格差が大きい。首都圏は都心から1時間離れると家賃が半分近くに下がるため、郊外に出るメリットがあります。片や大阪は、1時間離れても、家賃はせいぜい2〜3割しか下がりません。郊外化の動機が弱いわけです。第2にテレワークの普及度。首都圏は34%、近畿圏は23%と10%以上の開きがあります(※)。第3は生活圏域の広さの違い。首都圏では東京都心か

ら15時間離れても基本的な都市機能は同質で生活利便性は変わりません。近畿圏は、大阪都心から同様に離れると生活圏がガラリと変わり、文化や気質も違う。なお、愛知県はずっと転出超過ですが、賃料水準は安定推移しています。札幌、仙台、福岡などの主要都市も市場賃料に対して反響賃料が低めに推移する東京と似たような状況です。こうした特性の違いを踏まえた上で市場を見ていくことが大切と言えるでしょう。

※2021年3月・国土交通省等「令和2年度テレワーク人口実態調査」

(表1) 2019年10月~2021年8月の賃料動向



※データはLIFULL HOME'S掲載の30㎡~80㎡の賃貸物件(アパート・マンション)の圏域平均賃料(月額/円) 共益費・管理費などは含まない
※市場賃料:掲載物件の月額賃料の平均 ※反響賃料:入居検討者がLIFULL HOME'Sを見て不動産会社に問い合わせた物件の月額賃料の平均

POINT!

- 1 コロナ禍の家賃動向への影響はほぼなし。郊外化の動きは一部に限られる。
- 2 現状程度の人口動態では、大都市圏の賃貸市場への大きなインパクトはない。
- 3 借り手は利便性や快適性の良い物件を探す傾向が強まる。条件の良い物件は有利に貸せる。
- 4 都市圏により、賃料の絶対水準、生活圏の広さ、気質の違いがあり、賃貸市場も変わる。

オーナーお悩み相談室

新型コロナウイルスに翻弄された二年になりましたが、オーナーはもちろん、入居者の方々にも、年末年始を気持ちよく迎えていただきたいものです。新たな年に向けて、ぜひとも実践していただきたい事を紹介します。

年末年始のトラブルは 対応次第で退去を早める

年の瀬を控えたこの時期に、気持ちよく年末年始を迎えるためにオーナーとしてぜひともやっていただきたい事を紹介します。

「そこまでする必要はある？」と思われるオーナーもおられるかもしれませんが、年の瀬や正月早々の住居トラブルは、通常時以上に入居者の不満がつり、退去を早めることになりかねません。また、オーナーとしても入居者や管理会社から連絡があれば、心穏やかに過ごさせません。

計画的な一斉点検で トラブルを未然に防ぐ

比較的落ち着いているこの時期に、ぜひ行っていたきたいのが設備の一斉点検です。まずは管理会社に実施状況を確認したうえで、数年行なっていない場合は、速やかに検討してください。

一斉点検では、各住戸内に入り設備などの点検を行うため、入居者への事前通知と立ち入りへの了承が必要になります。基本的には、書面に点検の実施日や内容、時間に加え、在宅のお願いなどを記載し、各住戸に配布します。掲示板がある場合は、同様の書面を必ず掲載します。また、配布書面に現

状の不具合を記載できるようにして事前に報告してもらうことも効果的です。

年内に行うには、入居者への連絡や業者の手配など段取りに時間がかかるため、速めに行動に移すことをおすすめします。左ページに代表的な点検項目と留意点を整理しましたので参考にしてください。また、管理を委託している場合は、管理会社と相談して行ってください。

万一のトラブルに備えた 丁寧な事前説明が大切

次に万が一のことが起きた場合に備えて、入居者に対応方法を書面などで通知しておくことも大切

今年の収支状況を確認し 損益に応じた対策を検討

最後に経営者として、ぜひやっていただきたいことは、今年の収支状況に応じた対策の検討です。

一斉点検のポイント

主な点検項目

- **エアコン**
 - 効き具合や不具合の有無を確認。
- **給水管**
 - 蛇口からの漏水、締まり不良や飛散などを確認し、状況に応じパッキンや整流キットなどを交換。
 - 水垢の有無、水圧、給水管の劣化などを確認。
 - 寒冷地は凍結防止ヒーター線の確認。
- **排水管**
 - トイレの排水上の不具合確認。
 - キッチンの排水状況の確認、薬品洗浄、加圧洗浄の必要性有無。
 - 寒冷地は、湯沸かし器の水抜き。
- **ガス(特にプロパンガス)**
 - ガスの残量確認。
 - 年末年始に向け時早めに補充。
- **電気系統**
 - 共用部の非常灯、階段など照明の確認と電球交換。
 - 共用部の分電盤の状況も確認。
- **その他**
 - 建具の調整。
 - 共用部の整理整頓状況の確認。
 - これら以外の不具合の有無の確認。
- **多雪・寒冷地特有の点検事項**
 - 融雪装置の点検。
 - 駐車位置と雪・雪底落下の距離の確認。

多雪・寒冷地ならではの留意点

水抜きの方法を伝えておく

- 多雪・寒冷地以外からの転居者には水抜きの必要性や方法を、図解付きの説明文などを配布し説明。
- 小型湯沸かし器の水抜きは入居者責任で行うことを説明し、特に寒冷地の凍結防止策としての事前説明が必要。

多雪・寒冷地以外から転居してきた入居者が初めて年を越される場合はこの時期に冬季の注意事項などについて丁寧に説明しておくことが大切です

敷地内の除雪、雪底落としが必要

- 一般的に除雪は居住者の責任範囲で、雪底落としはオーナー責任である旨を説明。
- ※敷地内と行政責任の歩道部は分けて説明する。
- 雪底や落雪への対応として、駐車は雪底直下から1m離して行うなどの注意を事前に行う。

確定申告は、その年の1月1日から12月31日までの収支で行います。まず、現状の収支状況を確認し適切な対策を考えることが大切です。管理を委託している場合は、必ず月次の管理報告書(PMレポート)を確認してください。

本年度の収支状況で年内に経費計上をした方が効果的な場合は、必要な修理・修繕や設備の交換などを行い、12月末には支払いを完了して経費計上を行えるようにしてください。今から仕様書や見積もりを手配して、12月初旬には工事の目処をつけられるように計画することが大切です。

また、年末にかけ空室が発生した場合も、速やかな対応が必要です。年明けの入居需要は私の経験上、七草明けの1月7日ごろから始まります。年内に内見に対応できる状態にしておき、2月、3月の繁忙期前に入居できる状態にしておくことが肝要です。

心地よく新たな年を迎えるために、この時期にしっかり準備を行いましょ。



賃貸住宅経営相談センター 相談員 日山 秀治氏
賃貸住宅業界で40年間にわたり施工や管理などの実務に携わる。現場を知り尽くした経験から、実践に役立つアドバイスを無料でやっている。

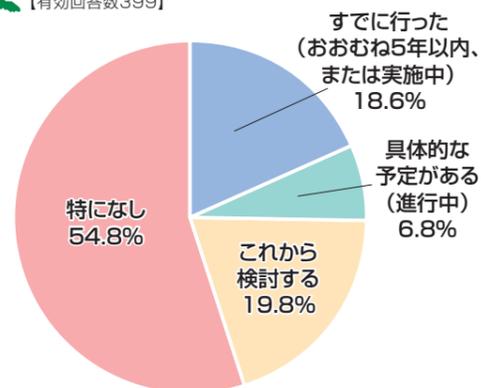
オーナーズネットワーク・パティオ 皆様の声

前号のアンケートハガキで、皆様に所有する賃貸物件の「大規模修繕」について伺いました。その結果をご紹介します。

「ハーモニー」読者に聞きました！

大規模修繕の実施状況と資金について教えてください

1 大規模修繕(屋根、外壁など)を実施する予定はありますか？ 【有効回答数399】



●大規模修繕は、必ず行う必要があるものです。適切な時期にきちんと行えるように、しっかり準備をしておきましょう。

2 修繕資金の積み立てはしていますか？ 【有効回答数399】



↓
していると答えた方へ
どんな方法で積み立て
ているかお聞きしました。



その他、修繕費込みのサブリース、管理会社で積み立て、投資信託、株式、積立式定期などの回答がありました。

今号のアンケートハガキも、ぜひご回答ください！

公社お問い合わせ先

本社・首都圏本部
営業地域／東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、沖縄県
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
国際中正会館ビル3階
☎03-3237-7411 FAX03-3237-7418

首都圏本部 水道橋受付センター
営業地域／東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、沖縄県
水道橋受付センター(事業推進第一部)
〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-2 ココタイラビル1階
☎03-5805-2521 FAX03-5805-2528
(事業推進第二部)
〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-9 エーゼットキューブビル2階
☎03-5805-2607 FAX03-5805-2608

大阪支社
営業地域／滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県
〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町2-4-11
クラブウエアックスビル6階
☎06-6266-9950 FAX06-6266-9959

札幌支社
営業地域／北海道
〒060-0002 北海道札幌市中央区北二条西3-1-8
朝日生命ビル3階
☎011-221-6717 FAX011-221-7200

高崎支社
営業地域／栃木県、群馬県、新潟県、長野県、富山県、石川県、福井県*
*富山県、石川県、福井県で建設された方については、返済開始後の管理業務を名古屋支社が行います。
〒370-0849 群馬県高崎市八島町110-1
アールエムツー高崎ビル2階
☎027-324-6171 FAX027-324-6172

広島支社
営業地域／鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
〒730-0014 広島県広島市中区上幟町7-3
コンフォート幟7階
☎082-511-1151 FAX082-511-1160

仙台支社
営業地域／青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町1-8-1
東菱ビルディング5階
☎022-266-2941 FAX022-266-2926

名古屋支社
営業地域／岐阜県、愛知県、三重県、静岡県*
*静岡県で建設された方については、返済開始後の管理業務を首都圏本部が行います。
〒461-0004 愛知県名古屋市中区葵3-15-31
千種ニュータービル9階
☎052-930-6821 FAX052-930-6824

福岡支社
営業地域／福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県
〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神3-10-20
KG天神ビル東3階
☎092-712-4401 FAX092-712-4403

白の世界 冬の大自然の神秘！ 雪と氷の幻想絶景

今回は、雪と氷が生み出す絶景シーンをご紹介します。寒さが厳しい冬の大自然の力によって描かれる、神秘的な「白」の世界をお楽しみください。

白米千枚田
[石川]

袋田の滝
[茨城]

雲仙
[長崎]



ダイヤモンドのように 光輝く雪と氷の幻想世界

長崎県 雲仙

手つかずの大自然が広がり、四季折々の景観が楽しめる国立公園「雲仙」。冬には、零下数度の風によって吹き付けられる霧や雲が木々の幹や枝に凍りついて、「花ぼうろ」と呼ばれる霧氷が発生します。晴れた日にはスカイブルーの空が際立ち、霧氷に反射する日光によって、辺り一面ダイヤモンドを敷き詰めたような絶景も望めます。

アクセス 長崎自動車道・諫早ICより車で約1時間(雲仙ロープウェイ)

雪に覆われる棚田の風景は まるで版画か水墨画



石川県 白米千枚田

世界農業遺産「能登の里山里海」の代表的な棚田で、日本の原風景とも言われる「白米千枚田」。日本海に面する約4ヘクタールの広大な斜面に、小さな田が1004枚重なり海岸まで続く風景は圧巻の一言です。冬になれば一面が雪に覆われ、そこには版画か水墨画のような白と灰色の絶景アートが描き出されます。

アクセス 能越自動車道・のと里山空港ICより車で約40分

大自然の静寂の中で 圧巻の美しさを誇る水瀑



茨城県 袋田の滝

日本三名瀑のひとつに数えられる「袋田の滝」。12月下旬から2月にかけての厳冬期、厳しい寒さが続く中、滝全体が真っ白に凍結。高さ120m、幅73mの巨大な滝が凍りつく氷瀑が現れます。大自然の静寂の中で、まるで時間が止まったかのような神秘的な光景は、思わず息をのむほどの美しさです。

アクセス 常磐自動車道・那珂ICより車で約50分

※新型コロナウイルスの状況などによって鑑賞できなくなる場合もあります。おでかけの際は、各都道府県の要請にご協力ください。