

# 賃貸経営ニュース

6月

■発行日 ; 2017.6.10 第5巻 10号 (通算 58号)  
■発行所 ; アパートマンション館株式会社  
茨城県取手市取手2丁目 2-7 <http://www.apa-to.co.jp/>  
■発行人 ; 宮内広明 TEL:0297-72-1181

今月のトピックス ●賃貸お役立ち講座「プロ級の室内写真を撮る方法」 ●賃貸経営塾「猫ブームを賃貸経営に活かすには」 ●税金基礎講座 「ふるさと納税は得なのか」

## 賃貸お役立ち講座

### プロ級の室内写真を撮る方法

賃貸経営にとって重要なテーマ「満室経営」です。そのためにはインターネットの上手な活用が不可欠です。そしてネット活用の成否は「写真」で決まります。ここまでは誰でも理解出来るのですが、実際に掲載されてる写真の中には「？」と感ずる作品も多いのです。一方でお部屋を探すお客様は、



必ず写真で選びます。どんなにお金をかけてリフォームをしても写真が悪ければ選びません。プロに撮ってもらえば良いでしょうが、そんな費用もかけられないでしょう。そこで今回は「誰でもプロ級の室内写真が撮れる方法」についてのお話です。お客様に選んでいただく写真を撮るのに一番重要な「構図」について解説いたします。ポイントは4つです。

#### 1つめは「部屋を広く撮ること」

具体的にはカメラを「壁のギリギリ」に構えます。誰でも部屋の隅から撮るでしょうが「出来る限りギリギリまで」壁にカメラを近づけるのがポイントです。その20センチや30センチが大きな差となります。ギリギリまでカメラを壁に近づけることによって、天井の照明や収納の戸、キッチンや隣の部屋など、多くの情報を一枚の写真

に取り込むことが出来ます。掲載できる枚数には限りがありますので、一枚の写真に、出来るだけお部屋の情報を写しこんだ方が、お部屋を探しているお客様に価値が伝わるのです。部屋を広く撮るためには「広角レンズ」も必須です。こちらは難しい話は別として「35mm 換算で 14mm か 18mm のレンズ」と覚えてください。レンズについては色々な議論がありますが、ひとつの参考値として記憶しておいてください。

#### 2つめは、「視線をまっすぐに撮ること」

下手な写真の特徴として、壁や戸の縦の線が「まっすぐ平行に」なっていません。たとえば、天井から下方に向けて撮った写真は、壁や戸のラインが「逆ハの字」になります。反対に床から見上げるように撮ると壁や戸は「ハの字」になります。これは「どんな部屋なのか」という目的で見たときは「不自然な構図」になります。部屋の正確なカタチが見る人に伝わりません。壁と戸のラインは「常にまっすぐ平行になるように」撮るのです。そのためにはカメラを床と平行に構えて撮ることです。カメラの「グリッドラインを表示する」という機能を使えば確認することができます。

#### 3つめは、「視線を下げて撮ること」

この意味は、撮った写真の床と天井のバラ

ンスが大事、ということです。バランスが良いと写真が安定します。普通に胸の位置で構えて撮ると、床が狭くて天井が多く入りすぎてしまいます。そこでカメラを下に向けてしまうと「逆ハの字」になってしまうので、カメラを床に平行にしながらか、もっと下の方に構えるようにします。その適当な位置は「床から 70cm から 90cm」です。これは人間がソファに座って部屋を見ているのと同じ構図です。もちろん標準的な天井高の場合ですから、通常より天井の高い部屋の時たとえば「床から 100cm」くらいまで調整する必要があります。

#### 4つめは、

#### 「一枚に多くの情報を撮りこむこと」

たとえば洋室 6 畳の室内を撮るとします。多くの方は収納の戸を閉めて、廊下や隣室につながる戸を閉めて撮影しようとしています。「洋室を撮る」ことを目的とすると、自然とそのようになります。しかし、お客様が望んでいるのは洋室のことではなく「多くの情報」なのです。それを間取り図と 20 枚程度の写真から得ようとしています。なので洋室 6 畳を撮るときも、収納の戸を開けて中が「どうなっているか」見えるよう

にします。部屋の入り口の戸も開けて、廊下や隣室や、その先に有るキッチンやベランダまで、見えるように撮るのです。そのためには、ポイント 1 の「部屋を広く撮ること」にプラスして「何を撮りこむか」を考えてカメラの方向を決める必要があります。ホンの少しの角度をズラすだけで、写しこまれる情報に差がでるのです。



さて、プロ級の室内写真を撮るための 4 つのポイントを解説しました。ぜひ、試してみてください。もちろん、「綺麗で見やすい写真」を撮るためには、構図だけでなく「明るさ」や「色味」も重要です。こちらについては、また別の機会にレポートいたします。この記事をご覧になっている大家さんも、ご自身の物件写真をネットで再確認してみてください。「枚数が少ない」というのは問題外ですが、一枚一枚の写真に「魂が籠っているか」を、ぜひチェックしてください。



賃貸住宅を探すお客様の根強いニーズに「ペット飼育可」があります。ペット可と言えば、室内小型犬 1 匹のみ、と言う条件が多いのですが、実は空前の猫ブームが到来しており、今後は「猫を飼いたい」という要望が伸びると言われています。



平成 28 年に行われた日本ペットフード協会の「全国犬猫飼育数実態調査」によると、犬の飼育数は全国で 987 万 8 千頭、猫の飼育数は 984 万 7 千頭となっていて、ほとんど差がありません。猫は過去 3 年間で 3.7% 増えましたが、犬は、この間 13% も減っているため、猫が

犬を抜くのも時間の問題とされています。東洋新聞のオンライン版に、「犬と猫の飼育数が、歴史的な逆転を迎えようとしている」という記事が掲載されました。

#### なぜ、猫の飼育は嫌われるのか？

考えてみると、犬と猫の飼育数が同じで、賃貸住宅のペット可物件は圧倒的に「犬だけ」という条件が多いことを考えると、猫はどこで飼われているのでしょうか？ キッチンとしたルールと、猫被害を防止するようなアイデアを駆使して、空室対策として活用するのも検討の余地がありそうです。とは言っても、賃貸住宅で猫飼育を可にするという問題を考えると、今まではかなりハードルが高かったのでは無いでしょうか。こっそり猫を飼われてしまって痛い目に遭

った大家さんの話もよく聞きます。

猫飼育可能に踏み切れない理由としてまず一番に挙げられるのは、猫の爪研ぎにより室内が傷つけられることです。壁紙だけならまだ良いのですが、その下のボード、ドアなどの建具や柱など簡単に修理できない部分を引っかかれてしまうと、お部屋の価値が落ちてしまいます。一度このような目に遭うと、「もう二度と猫飼育は許可しない」と仰る大家さんも少なくありません。

二つ目の理由は猫独特の匂いです。発情期の猫のオシッコはかなりの臭いを発しますので、室内が臭くなってしまいます。それ以外の理由としては、猫を飼育すると、いつの間にか増えて、発情期の鳴き声がうるさかったりする



ことが挙げられます。このようにたくさんの不安がある猫飼育ですが、猫が犬より多く飼育されるであろうこれからの時代に、猫を飼いたいというニーズを無視し続けるのも、賃貸経営を考えると得策ではないかもしれません。また、猫は犬と違って散歩の必要がなく、吠えることもなく、単身者や共働き世帯でも飼いやすいので、その理由からも、今後ますます猫飼育が増えていくと思われま

### 「猫の飼育可物件」の工夫とは

最近では、猫飼育に特化した新築住宅やリノベーション住宅も増えてきていますので、それらの賃貸物件で行われている工夫を調べてみることにしましょう。まずは、引っかかれてしまうことの多い壁紙から。

これは、傷の付きにくい強化クロスにしている物件が多いようです。腰壁風にして、下側の、被害が大きい部分だけ張り替えることが出来るようにしてる例もあります。

そして猫用のトイレを置く場所を作り、そこに小さな換気扇を付けている物件もありました。入居者さんに、トイレの掃除をマメにしてもらったり、猫の去勢を条件にしてオシッコの臭いを軽減する方法もあるそうです。去勢をすると、あの独特の鳴き声も軽減されるそうですよ。

また、猫自身のストレスを軽減すれば余分な場所での爪研ぎなどの悪戯（いたずら）は減っていくそうで、猫の習性に合わせて、猫が喜ぶ設備を付けている物件も多くなっているようです。

猫は高いところが好きなので、壁にキャットウォークを付けたり、飛び降りた時や走った時に滑らないように床材をザラつきのあるフロアタイルにしたり、飼い主が留守中でも部屋を行き来できるように、扉に潜り戸を付けたりしている物件が増えてい



また、猫は外の景色を見るのが好きなので、外が見える場所にハメコロシの窓を設置して猫が乗れるようにしたり、窓の近くの外が覗ける位置に、猫が乗れるような台やキャットタワーを設置してある物件もありました。

さらに飼う人間も便利なように、猫砂やトイレシート、キャットフードなどを置く場所を作ったり、トイレを置く場所を人間の動線と被らないようにしてあげたりという工夫も見受けられました。「猫と共生できる賃貸住宅」の新築やリノベーションのコンサルティングを専門にしている方がいます。氏に言わせると、「いま猫飼育可能になっている物件は、空室が決まりにくいから「犬だけでなく猫も可にしまおう」という、後ろ向きな理由が多いです。それでは、本当に猫好きな飼い主の心は掴めません。猫と人間が幸せに暮らせる事を考えた物件でないと、かえって猫の被害ばかりが不安視されてしまいます。」と語っています。

猫が増えているから「猫飼育OKにしましょう」という単純な議論では無く、今の賃貸物件に現実的に取り入れることが可能かどうかを検討してみるのには、無駄ではないと思います。その上で「やはり猫は禁止にしよう」ということなら、逆に「内緒で飼われる」ことのないように、徹底的に禁止して気をつける必要があります。いずれにしても、時代と共に借主さんのニーズが変化していますので、いつも新しい情報をインプットしておく必要がありますね。



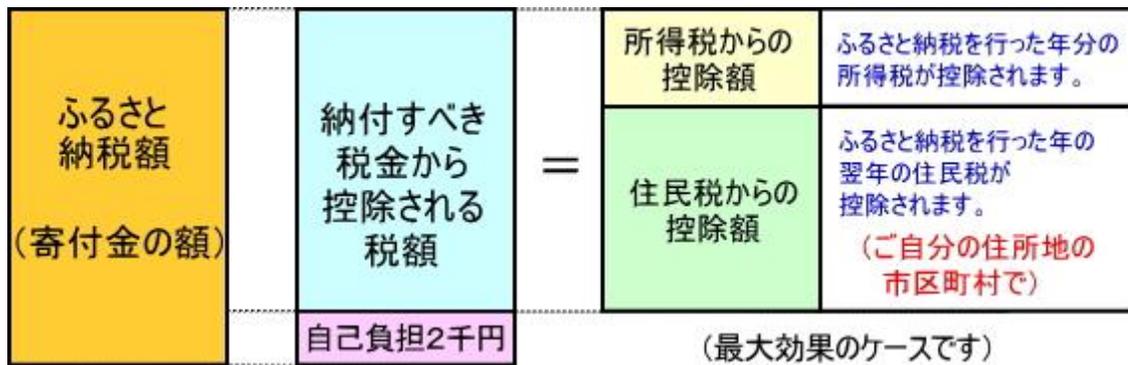
大家さんのための

# 税金基礎講座

ふるさと納税は、本当に得なのか？

「ふるさと納税」が、たくさんの方に利用(?)されておりますが、いったいどのような仕組みなのでしょう。簡単に言うと、「納税」ではなく地方自治体への「寄付」なのですが、結果として寄付(支出)した金額のうちの2千円の負担で、地方の特産物

などがもらえる制度です。仮に、合計10万円を「ふるさと納税」した場合、所得税と住民税を合わせて9万8千円の節税(?)が図れる訳ですから、自己負担は差引2千円となるのです。図解をすると、以下のようになります。



まず、寄付金の額から2千円を控除した額に対応する所得税額(本人のその年の所得に対する税率によって異なる)を控除します。控除しきれなかった額(寄付金の額-控除した所得税の額)を住民税から控除します。したがって、税金が発生しなかったり、少なかった年に寄付をした場合は、税の効果はありません。つまり、税金を払わなかった人は、戻る(還付)税金は無い訳で

す。参考までに、以下のような計算をしました。

◆ふるさと納税を、平成27年度の一番人気の宮崎県都城市(寄付の実績:約42億円、約28万件)に2万円、二番人気の山形県天童市(寄付の実績:約32億円、18万件)に2万円、その他の市に6万円の合計10万円の寄付をしたとしましょう。

<仮定>あなたの所得(収入ではなく利益)が200万円~1,000万円で、所得控除を120万円とします。

所得	ふるさと納税	控除(減額)される税額			差引自己負担額	結果
	寄付の額①	所得税②	住民税③	計④=②+③	①-④	
200万円	100,000円	5,000円	26,300円	31,300円	68,700円	少々の 損失あり
300万円		5,000円	46,300円	51,300円	48,700円	
400万円		10,000円	66,300円	76,300円	23,700円	
500万円		20,000円	78,000円	98,000円	2,000円	最大の 効果です
600万円		20,000円	78,000円	98,000円	2,000円	
700万円		20,000円	78,000円	98,000円	2,000円	
800万円		20,000円	78,000円	98,000円	2,000円	
900万円		23,000円	75,000円	98,000円	2,000円	
1,000万円		23,000円	75,000円	98,000円	2,000円	

※上記のように、所得の低かった年に寄付をした場合、自己負担が大きくなります。

<ポイント> 必ず効果の限度額を検討してから実施して下さい。 税理士・谷口賢吉