

賃貸業界のニュースから お部屋探しに活用されている「動画サイト」とは

インターネットで賃貸住宅を探す時は「物件検索サイト」を利用するのが一般的ですが、最近では「動画サイト」の活用も増えています。なぜ動画なのか？どう利用されているのか？について調べてみました。

「百聞は一見にしかず」と言いますが、文字や写真より動画の方が、詳しく大量の情報を伝えることができます。日当たりや眺望、エントランスから部屋までの動線や周辺環境などの印象を文字だけで伝えるのは難しいです。たとえば料理を作るとき、慣れた方なら材料や調理方法が書かれたレシピで理解できますが、料理しない人には調理過程や完成形がイメージできません。実際に、レシピだけ紹介しているサイトより、料理動画サイトの方が人気になっています。同じことが不動産探しでも言えるというわけです。「〇駅徒歩〇分、2LDK、南向き、オートロック、エアコン、買い物施設と公園」だけでは、不動産のプロでもなければ上手にイメージできないでしょう。大家さんも、ご自身の物件がどのように（どんな動画で）紹介されているかを、知っておいて損はないようです。

動画のメリット

- ・文字や写真よりも多くの情報を伝えることができる
- ・不動産に詳しくない人にイメージが伝わる

不動産を探すお客様から利用される代表的な動画サイトを紹介します。

YouTube（ユーチューブ）

20 億人以上が利用する世界最大の動画サイト。動画を公開して多くの再生回数を獲得することで収入を得る YouTuber（ユーチューバー）という職業を生み出しました。最近のテレビ機器の多くの機種で YouTube チューナーが内蔵されたことで、パソコンやスマホだけでなくテレビで視聴できるようになり、50 代 60 代以上の方にも急速に視聴習慣が広がっています。

Tik Tok（ティックトック）

15 秒から 1 分程度の動画の SNS です。若年層を中心に日本のユーザー数は約 1000 万人に上ります。中高生の間で音楽に合わせたダンス動画を投稿することが大流行しましたが、実は膨大な量の物件紹介動画も投稿されています。軽快な音楽をバックに短い時間の紹介動画は、「これからの部屋探し」を想像させてくれます。

実際に動画サイトを見てみましょう

前述のとおり「百聞は一見にしかず」ですので、実際に動画サイトをご覧になってみてはいかがでしょうか。Youtube（ユーチューブ）には「ゆっくり不動産」というチャンネルがあり、個性的なデザインや特徴を持った日本全国の住宅を紹介しています。人気の動画は 100 万回以上も再生されています。また、「〇〇市 賃貸 2LDK」などのキーワードでピンポイントの物件動画を探すこともできます。Tik Tok（ティックトック）では、「#賃貸」「#お部屋紹介」などのキーワードで物件紹介動画を検索できます。他の物件動画とは異なる軽快なタッチが特徴です。

アメリカではコロナ禍で動画活用に注目

昨年から続くコロナ禍でアメリカの不動産市場は強力なロックダウン（都市封鎖）と向き合うことになりました。顧客を案内することもできなくなり、必然的に動画活用に乗り出す不動産会社が激増したようです。なかでも若い担当者は Tik Tok 活用で注目されました。ニューヨークで不動産仲介をしているキャッシュ・ジョーダンさんのアカウント（cash.jordan）では、家賃数十万円の賃貸住宅から、数億円を超える分譲マンションを紹介していて、フォロワー約 65 万人、1660 万のいいね！という人気を集めています。T シャツとパーカーといったカジュアルな服装で、自撮り（自分自身を撮影）しながら物件の特徴をまくしたてるスタイルはいかにも若者向けに感じますが、実際には若者以外のファンも多く、高級物件でも多くの反響を獲得しているようです。Tik Tok 活用を始めて顧客は 2 倍以上に増えたと経済メディアの取材に答えています。どんどん物件を観たい人向けに Tik Tok、じっくり観たい人に YouTube と使い分けているようです。



まとめとして

物件紹介の動画を一定レベル以上の品質で作成し、物件検索サイトだけでなく SNS の動画サイトまで活用するというのは、旧態依然の不動産会社では実現できていないのが実情です。賃貸の集客方法も目まぐるしく変化と進化をしていますので、時代に取り遅れず新しいテクノロジーにチャレンジしていただきたいと思います。

賃貸経営で収益を増やすための

アパートマンション館株式会社

賃貸経営ニュース

このニュースレターでは地域の大家様に
賃貸経営に役立つ「法律」「税制」
「空室対策」「最新ニュース」などを
毎月お届けしています。
賃貸経営の収益アップにお役立てください。

今月のトピックス

リフォーム&リノベを考える
不人気の3点ユニットバスを
人気物件に再生した3つのリフォーム事例

賃貸経営塾
資本的支出と修繕費

大家さんのための税金基礎講座
お部屋探しに活用されている
「動画サイト」とは

今月の花 コスモス・花言葉：「乙女の真心」「調和」「謙虚」



- 発行日：2021.9.1 第10巻1号（通算109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

リフォーム & リノベを考える

不人気の3点ユニットバスを 人気物件に再生した3つのリフォーム事例

“3点ユニットバス”は入居希望者に人気
が無く、家賃下落や長期空室の原因になり
ます。今回は3点ユニットを人気物件に変
えたリフォーム事例を紹介いたします。

1964年の東京オリンピックで誕生

3点ユニットバスとは、「お風呂」「トイレ」「洗
面台」が同じスペースにセットになったバスシス
テムです。ちなみに、「お風呂」と「洗面台」のセ
ットは2点ユニットバスと呼ばれています。実は3
点ユニットは1964年の東京オリンピックで誕生し
ました。ユニットバス誕生前までの浴室は、床や
壁の防水性に気を使いながらモルタルとタイルで
仕上げる工法が一般的でしたが、施工に時間がか
かるというデメリットがありました。当時はオリ
ンピック開催に向けて多くの施設が作られる中、
建築業界では職人不足に直面していました。そこ
で、工期短縮と軽量化を実現する目的でプレハブ
型の浴室システムが誕生したと言われています。
最初に都市ホテルで導入され、やがて、特に單身
者向け賃貸住宅に広がりました。

事例①ローコストのリフォーム事例

(参考工事費：15万円前後)

これは、費用を
抑えたリフォーム
事例です。既存の3
点ユニットに浴室
用の「塩ビシート」
という粘着剤付化
粧フィルムを貼り、
不人気のツーハン
ドル水栓をシング
ルレバー混合水栓
に交換しました。
LED照明付の鏡の
採用でオシャレ感
を演出できました。
交換を含め工事
費は15万前後が相
場ですので、ユニ
ットバスを丸ごと
交換する工事の1/3
～1/4程度の費用
です。3点セット
でも気にならない
という一部の入居
希望者には受け入
れてもらえる対策
です。



事例②シャワーとトイレを分離した事例

(参考工事費：60万円～80万円)

右上の写真は、既存のユニットバス内でシャ
ワーとトイレを分離する事ができるユニットバス
です。最近では、「湯船を使わずシャワーだけで済
ませる」という單身者が増えたと言われています。
このようなニーズの変化に合わせ「シャワーで十
分」という入居者層に受ける対策です。工事費は

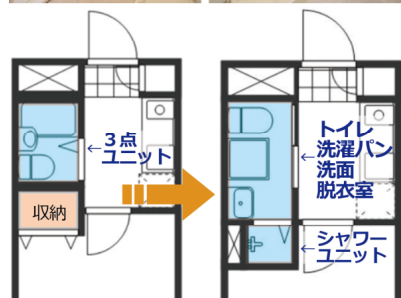
かかりますが、既存のユニットバス内で工事が
できるので、居室を狭くしたり、キッチンや収納を
いじらなくてもよいのがメリットです。ただし、
既存のユニットバスのサイズや梁(はり)などで
施工できないケースもありますので、専門家によ
る調査が必要です。



事例③シャワーユニットを設置して 脱衣室スペースを作った事例

(参考工事費：80万円～100万円)

单身物件には
脱衣所がないお
部屋が多く、そ
れが不人気の理
由になります。
そこで、既存の3
点ユニットと収
納のスペースに、
シャワーユニッ
トバスと、トイレ、
洗濯パン、
独立洗面台を設
置する事で脱衣
室としても活用
できるスペース
をつくる事が可
能です。多くの
ケースで家賃UP
を実現できます。
既存のユニット
バス廻りの工事
も必要になって
くるので工事費
は最も高額です
が、「室内洗濯機
置場」「独立洗
面台」は入居希
望者にとっても
人気の設備で
あるので、募集
の際にインター
ネット上でも注
目されるリフォ
ーム事例です。



正しい対策を提案できる不動産会社へ

今回は3つのリフォーム事例をご紹介いたしま
した。3点ユニットのままでも家賃を大幅に下げ
れば決めることはできるでしょう。しかし家賃を
下げたままに入居者属性の低下に伴う騒音やゴ
ミ出し等のトラブル、マナー低下によって「普
通の入居者が退去してしまう」ということも考
えられます。長く賃貸経営を続けるために資産
価値を下げない対策が必要です。もし不人気の
間取や立地の物件をご所有されている場合は、
正しい対策を提案できる不動産会社に相談さ
せてください。

大家さんのための

税金基礎講座

資本的支出と修繕費

賃貸経営を営む上で、建物などのメンテナンス
や修繕のために支出することは多々あります。こ
の支出は「**修繕費**」として、その年度に経費処理
されることが多いですが、ケースによっては「**資
本的支出**」に該当し、経費処理が複数年にわたる
減価償却という処理が必要となることもあります。
両方とも支出した全額が経費となるのは変わらな
いのですが、修繕費であれば支出時に全額を経費
計上できるため早い節税効果があります。この点、
節税を目的に修繕を行ったのに、工事の内容が「資
本的支出」に該当して減価償却となってしまう、
予定した節税効果が得られない場合もありますの
で、どちらに該当するかについては留意が必要で
す。その違いは以下の通りです。

修繕費

固定資産の維持管理又は原状回復のため
の支出 → 支出全額をその年度の経費と
して処理できる

資本的支出

固定資産の修理、改良などのために支出
した金額のうち、その使用可能期間を延
長または価値を増加させる部分 → 減価
償却として複数年にわたり経費化する

資本的支出と修繕費の区分

具体的な事例で確認してみましょう。賃貸経営
で行う工事では、概ね以下のイメージで資本的支
出と修繕費を区分することができます。ただし、
個別事例の内容を踏まえ判断する必要があります。

修繕費	資本的支出
● 屋根の雨漏りの修理 ● キッチンやお風呂、トイレの修理 ● 鍵の交換 ● 汚れた壁紙やクロスの張り替え ● 外壁の塗り替え(現状回復・維持) ● 壊れた給湯器の交換 ● 蛍光灯を蛍光灯型LEDランプへ交換	● 建物に新たに避難階段を取り付け ● 用途変更のための改装 ● 古いキッチンをシステムキッチンに交換

また、法人税のルール(基本通達等)において、
以下の例外的な取り扱いなどが定められており、
実務上はこちらも参考に処理を行います。

- 支出額が20万円未満 → **修繕費**
- おおむね3年以内の周期の修理・改良等の費用 → **修繕費**
- 明らかに維持管理・現状回復のための支出 → **修繕費**
- 資産の価値を高めるものや使用可能期間を増加させる支出 → **資本的支出**

- どちらに該当するか明らかでない場合で、60万円未満又はその固定資産の前期末価額の10%以下の支出 → **修繕費**
- どちらに該当するかわからない場合で、支出した金額の30%又はその固定資産の前期末価額の10%相当額のうち少ない金額に該当する部分 → **修繕費** (每期継続適用が必要)

さらに参考として、過去に判断が争われた裁判
例(裁決)の事例を以下に取り上げます。なお、
これらは個別事例の判断であるため、全ての類似
事例にあてはまるものではありません。

外壁等の補修工事が修繕費と判断された事例

A建物で行った外壁等の補修工事のうち、樹
脂の注入工事等は建物全体にされたものでは
なく、また、塗装工事等は建物の通常の維持
又は管理に必要な修繕及びその範疇に属する
ので、この費用は修繕費とするのが相当とさ
れた。また外壁天井防水は補修面の美装工事
であり、塗装材として特別に上質な材料を用
いたものではないので、この費用も**修繕費**
とするのが相当とされた。資本的支出と修繕
費の区分は金額の多寡ではなく実質によって
判定された事例。

台所・浴室設備の取換工事が資本的支出 と判断された事例

築17年の賃貸マンションの一部の台所と浴
室設備等を取り壊し、システムキッチンとユ
ニットバスに取り替えた工事は、当該マンシ
ョンの維持管理のためではなく、価値を高め
耐久性を増すと認め、その全額が**資本的支出**
に該当するとされた。

屋根の防水工事で異なる判断がされた事例

B建物(鉄骨造7階建)とC建物(鉄骨造5
階建)は屋根の雨漏り防止のために、屋根の
上に鉄骨を組んでアルミタン等で覆う折板
(せっぱん)工事による防水工事を行った。
この工事は使用可能期間の延長と価値増加に
該当するとも思えるが、**修繕費**と判断された。
その理由は、陸(ろく)屋根造りのため雨漏
り箇所が特定できないこと、過去何度も補修
工事を行っても雨漏りが続いたこと、工事を
行わないと予定の建物使用可能期間の短縮を
予測させること、などが指摘された。採用さ
れた工法と、工事を行う状況を考慮して判定
された事例。