

ですね。宅配使用の印鑑置き場や、鍵類を掛けたり置いたりする場所も有るとさらに便利です。しかし賃貸住宅ではなかなか広い玄関は望めないの、入居者さんは傘を置く場所や来客用のスリッパを置く場所にも困っているようです。このような収納ニーズを満たしたリフォームを取り入れることは、空室対策にとっても役立ちます。

2. 収納内部の仕様を変える

これは、収納やクローゼット内部に棚やハンガーバーを追加したいという入居者のニーズです。収納が大きいのは良いことですが、たいていは内部が棚板1枚だったり、ハンガーバー1本だったりすることが多いと思います。新聞広告に入ってくる新築分譲マンションのチラシを見ると最新の住まいへのニーズがよく分かりますが、収納の内部にはかなりの確率で可動棚が設置されています。持ち物に合わせて動かすことが出来るので、とても便利です。「でも入居者さんが収納家具を買うのでは？」という意見をよく聞きますが、引越しの片付けで大変な中、収納のサイズを測ってそれに合う収納家具をホームセンターに買いに行くのは面倒な作業です。最初から可動棚が付いていたら、特に女性のお客様はとても喜びます。そういう一手間が、そのお部屋に申し込みをもらう決め手になるのです。



3. 部屋のサイズに合う作り付け収納をつける

大家さんのお宅を訪問すると大抵は大きなタンスがたくさんあるのですが、最近の賃貸の入居者さんは昔と違ってタンスを持っていない方がほとんどです。お引越しの度に大きなタンスを運ぶのも大変ですし、

引越し先の賃貸物件にはたいていクローゼットが付いています。そうすると、入居するご家族が持っているであろう洋服などに見合った量の収納やクローゼットが無い物件は、選ばれにくくなって来ます。よほど長く住むと決めない限り、自分たちで新たにタンスやクローゼットを買うという選択肢は今の入居者さんには無いのです。お部屋を提供する側で、過去の入居者さんや今住んでいる入居者さんの家族構成を知り、その家族が必要な収納量を満たしているかを考えることが大切です。もしも収納が足りなければ、間取りの許す限り作り付けにしてあげると良いと思います。

4. 物干し竿を掛けるフックを取り付ける

これは、「室内に洗濯物を干したい」というニーズを表していると思います。忙しく共働きする家族が増えたために、洗濯物をバルコニーに干す人はかなり減り、室内干しの設備の人気の高まっています。洗濯機からの導線を考えて、家事をする方が洗濯物を楽に干せて、スムーズに畳めるような場所、そしてもちろん、なるべく乾きやすく普段の生活に邪魔にならない場所を考えて、物干しフックを設置したり、それに変わる室内物干し場所を作ってあげると良いでしょう。

5. トイレに収納棚を設置する

お持ちの賃貸物件のトイレに棚がないとしたら、すぐにでも取り付けたいと思います。棚板1枚で十分です。トイレに棚がない場合、入居者さんはトイレトペーパーの予備を置くために突っ張り棚などを設置するか、自分でトイレトペーパーの入れ物を用意するか、さもなくば袋ごと床にそのまま置くことになると思います。誰でも必要な物ですから、最初から付けて差し上げてはいかがでしょう。12ロールのトイレトペーパーと、余裕があればボックスティの予備も置けるような高さに棚を作ってあげると、使う人は喜ぶはずです。

住む方の気持ちになって不便な部分を解消し、より住みやすくして差し上げるのが、いい人に長く住んでもらえる方法の王道であると思います。さほどコストのかからないものも多いですから、是非チャレンジしてみてください。



25年ほど前に某大学のゼミで学生に『税金の話』を依頼されて、「消費税（当時は税率は3%）」の話題を取り上げたことがあります。学生たちに、ボールペンを片手に『このペンは1万円するでしょう。君たちが買っても、総理大臣が買っても、私が買っても、消費税は300円です。この仕組みをどう思いますか？』と尋ねました。学生たちは、みな、『お金をたくさん持っている人とそうでない人が同じ税金を払うのは不公平だと思う。』と答えました。

さらに『では聞か、君たちは月にいくらお小遣いを使いますか？』と尋ねると答えが平均2万円ほどだったので、『だったら、（仮に）月に30万円使う総理大臣は9千円で、君たちは6百円の消費税を払うことになるね。つまり、お金をたくさん使う人がたくさんの消費税を払うんです。払いたくなかったら使わなければいい。儲け（利益）に対する税金と違って、自分たちで選択することができるんですよ。』と話し、さらに『今まで税金を払わなかった悪い人も脱税している人も、物を買ったりお

酒を飲むたびに税金（消費税）を払うようになったんだから、別の意味で公平とも考えられるのではないかな。』と言ったら、みな「ふ〜ん・・・。」といった表情で納得(?)していました。

さて、消費税の扱いは、総理大臣及び学生と私とは違うところがあります。総理大臣（個人）や学生は事業（商売）をしていないので、買ったペンを経費にすることはないから、最終消費者となります。つまり、消費税を最終的に負担する者ということです。税理士は商売にペンを使用するので、経費として計上し、さらに消費税については売上と共にお客様から預かった税額から控除（差し引く）できるので、事業者は税率が8%であろうと10%であろうと、ペンは1万円で買ったことになります。でも、学生たちやサラリーマンは、1万8百円もしくは1万1千円で買うことになります。

少々前置きが長くなりましたが、「消費税の仕組み」をおおざっぱに言うと、次の通りとなります。

① 預り消費税
売上と共に
預かる税額

—

② 仮払消費税
仕入などと共に
支払う税額

=

③ 納付消費税額

★消費税の申告・納付（又は還付）をするのは、事業（商売）をしている企業（全ての会社）や個人事業主です。

実は、賃貸経営も事業（商売）であり、大家さんは消費税の申告ができる（あるいは必要な）人なのです。ということは、ア

パート等を建築した時は、建築業者に多額の消費税を支払っているはずですから、「戻ってこないのかなあ」と思いませんか？

① 預り消費税
家賃等と共に
預かる税額

—

② 仮払消費税
建築代金と共に
支払う税額

=

③ △還付消費税額

ただし、建築するアパート等のすべてが居住用（人が住むための部屋）の場合には、

家賃が非課税のため、預り消費税がないので、仕組みとして控除する計算ができない

ので非常に難しいです。もし他に、消費税のかかる売上のある、農業、店舗・事務所・駐車場収入などの商売をしている方は、必ずや還付申告ができるといってもいいでしょう。
※この場合、前もって税務署への届出や、非常に難解な計算を必要とします。

建築計画の話が出たら、とにかく早めに税理士さんにご相談してください。ちなみに、マイホームを建てる際の消費税は、支払っぱなしとなり、建主は最終消費者になるわけです。

税理士 谷口賢吉

オーナー対談 「賃貸経営に必要なのは健康！？」

司会 今回は「健康」について、「健康オタク」のAオーナーに教えていただきます。

A 「オタク」ではありませんが（笑）、賃貸の収益が増えても「不健康」では勿体ないですし、健康なら物事に集中できるので賃貸経営が良くなる、という2つの意味で、健康に拘（こだわ）っています。

M 分かってるけど意識できてないです。

Y 僕が医者から言われたのは、よく「健康」か「病気」かを区別するけど、健康と病気の間に「病気の予備期間」というのがあるので、「病気でないなら健康」という認識は間違い、ということでした。

D いわば「病気でないけど不健康な状態」ですよね。

A 健康については、お医者さんでも意見が違いますし体質にもよりますので、「これが正しい」とは言えないと思っています。なので僕が大事にしている、ごく一般的な項目を4つほど、をお話しします。

全員 お願いします！

A 1つめは「腸の健康」なんですよね。

M 腸・・・ですか？

A ええ。いくら体に良いモノを採っても吸収されなくては意味がありませんし、不要なモノを体に貯めるのも良くありませんから、排出も重要です。この、腸の働きを活発にすることに気を配っています。

Y 僕は昔から、下痢と便秘を繰り返すのですが、良くありませんか？

A 医者ではありませんが、それは絶対に良くないと思います。そして、その腸の機能に関係する2つめは「食べること」です。

D うん。食事が大切なことは理解出来ます。Aさんが拘っているのは何ですか？

A 回数と「何を食べるか」ということ。これは、あくまでも個人的な意見ですが、「1日3食」という習慣で、「時間が来た

から食べる」というのは変だと思うんですね。「腹が減ったら食べる」が正しい。

D 12時には皆で一斉に食べてますね。

A 僕は、朝は食べないで、昼はお腹が減ったら食べるようにしています。減らなければ早めに夕食をとって終わりにしますから、一日一食のときもありますね。

もうひとつ、スーパーやコンビニの加工された食品は食べません。外食は別ですが、素材を家で調理して食べますね。ま、昔なら当たり前の事ですけど。

M コンビニ弁当は良くないですか？

A 良い悪いは分かりませんが、僕は体に良いと判断できないので食べないです。

Y たしかに、腸の機能は「口に入れるモノ」が大きく影響しますよね。だから、「何を食べるか、食べないか」に拘（こだわ）る、ということですか。なるほど。

A 3つめは「睡眠」です。昔から言われていることですが「早寝早起き」が健康に一番だと思いましたので、大好きな「寝酒」もやめました（笑）。そうすると、早朝が一番「頭が冴えてる」と感じるんです。

賃貸経営を考えるのも、この集中している時が一番良い判断ができると思います。

A 4つめは「ラジオ体操」です（笑）。実は以前から、肩や背中がガチガチになって、左右を見るのも辛いくらい痛かったんです。これも不健康なときの信号ですが、人に相談したら「ラジオ体操」が良いと勧められました。毎朝試したら肩が「ふにゃふにゃ」になって楽になったんです。ラジオ体操は「肩甲骨を動かす」と「上体そらし」があるので良いそうです。

M 日本人全員が知っていますよね。

司会 シンプルですが、とても参考になりました。皆さん、不健康から脱却して良い賃貸経営をしてください。

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

賃貸管理ニュース

8月

■発行日：2016.8.1 第4巻12号（通算48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



8月の花 芙蓉(フヨウ)
アオイ科フヨウ属 花言葉「繊細な美」「しとやかな恋人」

中国、台湾、日本南部に自生する落葉低木で、夏になるとピンクや白の花を咲かせます。花は、直径10～15cmと大輪で、朝に開き、夜にはしぼむことが特徴です。日本では室町時代から鑑賞されており、鹿児島では木の繊維を使って布を織っていたという記録も残っています。フヨウは朝咲いて夕方にはしぼむ1日花ですが、長期間次々と花を咲かせていきます。しとやかで優しい印象をあたえるフヨウの花は、昔から美しい女性のたとえにも用いられ、花言葉も「繊細な美」「しとやかな恋人」となっています。なお、「芙蓉」はハスの美称でもあり、とくに区別する際にはフヨウを「木芙蓉(モクフヨウ)」、ハスを「水芙蓉(スイフヨウ)」といいます。

賃貸経営「ちょっと一言」

入居者の「カスタマイズしたい」ニーズとは

リクルートが去年、全国を対象に行った賃貸物件の入居者ニーズに関するアンケート調査で、「希望に沿わない賃貸物件を自分でリフォーム・カスタマイズしたい部分」に関する回答の上位10項目のうち、何と5項目が「収納に関するもの」でした。賃貸住宅に暮らす多くの方々が、収納に関して不満を持っていることの裏返しであると思います。挙がった項目は、

- 1 棚やフックを付ける
- 2 収納内部の仕様を変える
- 3 部屋のサイズに合う「作り付け収納」を付ける
- 4 物干し竿を掛けるフックを取り付ける
- 5 トイレに収納棚を設置する

となっています。

「では、入居者さんに自分で取り付けてもらえばいいの？」と思いがちですがそれは難しいでしょう。なぜならば、賃借人の方には原状回復義務があるからです。このア

ンケート調査も、「原状回復義務が無いことを前提として回答して下さい」となっていました。ここから学ぶべきことは、「賃貸物件の入居者さんは収納に不満があるけれど、原状回復義務があるから自分で工事をするわけにも行かず我慢している」ということです。それならば貸主側として、何をすればよいのでしょうか。

このニーズを最初から満たしてあげるようにすれば、入居者さんに喜ばれるお部屋が出来るということになります。とは言え、入居者さんが持ち込む家具類の邪魔になっては逆効果になりかねないので、多くの方が欲しいであろう場所に設置するのが大切だと思います。一つずつ具体的に見ていきましょう。

1. 棚やフックを付ける

こちらは、玄関周りなどに有効です。特にフックは、アンケートでも「コート掛け」が多く要望されています。玄関周りに来客用のコート掛けや、帽子掛けがあると便利