

【不動産の小口化アセットあれこれ】

不動産投資の主目的は安定的な家賃収入（賃料収入）を手に入れることと言いますが、正確には **賃料収入-賃貸経費=賃貸利益** が安定的に得られることが重要です。そこで今回は賃貸利益を考える基礎として賃貸経費にはどのような項目があるのかをご説明します。また、見かけの賃貸利益を大きく見せるために、本来発生するはずの賃貸経費の全てを差引かないで賃貸利益●●円というような場合があるので注意してください。

1. 賃料収入

通常は、入居者から支払われる月々の家賃と、契約によっては礼金や契約更新料が含まれます。入居者からの家賃の回収は不動産業者に依頼する**集金代行**という形が一般的です。これには当然手数料が必要です。また、入居者の不払いや、退去があって次の入居者が入るまでの空室リスクを避けるために、不動産業者が借上げて賃料を保証する仕組みもあります。（一般的に**サブリース**と言います。）この場合注意しなくてはならないのは、①入居者が支払う賃料よりも安くなること（通常 10%程度）②2 年の契約更新ごとに**保証賃料**が変わること、です。

2. 賃貸経費-①マンション管理費

管理組合があるマンションの場合は、マンション管理費が発生します。清掃やごみ出し、共用部の日常的な維持管理などの費用として使われます。通常、この費用は新築後 8~10 年頃までは新築時と大きくは変わりません。もちろん分譲業者や物件により異なりますので一概には言えません。

3. 賃貸経費-②修繕積立金

管理組合があるマンションの場合は、マンション修繕積立金が発生します。これは通常新築後 10 年以降に必要な共用部の大規模修繕に備える費用です。外壁の塗装、給排水設備の改修等の費用は多額になるので、予め長期修繕計画を立てそれに従って毎月支払いが必要になります。これは将来的に必ず必要になる費用なので、管理組合では日常的な維持管理には使えないよう、特別に管理されています。

4. 賃貸経費-③公租公課

固定資産税・都市計画税があります。毎年各地方自治体の定めた土地・家屋の評価額に基づき課税されます。賃貸経費の中では大きな割合を占めます。

5. 賃貸経費-④損害保険料

万一の場合に備えて入居者とは別に専有部のオーナーとして火災保険や地震保険を付保するものです。

6. 賃貸経費-⑤専有部維持管理積立金

エアコンや浴室乾燥機等の室内設備機器の故障修理や買替、また入居者退去時のオーナー負担のクロス張替費用などに対応する任意積立金です。発生時の臨時支出ではなく、予め経費に見込んでおくことにより、安定的賃貸利益の実現が図られます。

7. まとめ

一口に賃貸利益といってもどの経費を収入から差引くかで見かけが異なります。

| (ケース A) | | (ケース B) | |
|---------|-------|------------|-------|
| 賃料収入 | 1,000 | 賃料収入 | 1,000 |
| 管理費 | 300 | 管理費 | 300 |
| 修繕積立金 | 300 | 修繕積立金 | 300 |
| 賃貸利益 | 700 | 固定資産税 | 200 |
| | | 都市計画税 | 200 |
| | | 損害保険料 | 200 |
| | | 専有部維持管理積立金 | 200 |
| | | 賃貸利益 | 200 |

上例の場合、実際手元に残る賃貸利益はほぼ 200 なのですが、管理費と修繕積立金を引いただけで 700 と表記されることもあります。一見沢山あるように見えますね。一口家主 iAsset やコンシェルシア JAsset はケース B のように予想される経費は全て差引いており、それに基づいた利回りです。

【やさしい資産運用のお勉強】

新型コロナウイルスの猛威もわが国では漸く収まりつつあるように見えます（5 月 27 日現在）。しかし、第 2 波、第 3 波がいつ来るか予断を許しません。副作用の少ないワクチンと特効薬が開発されない限り、コロナ以前の生活に戻れないでしょうし、またこれを機に生活慣行や経済の構造や活動も変わってくるものと思われます。人生 100 年時代の今日、10 年先、20 年先を見据えた産運用が必要です。

1. 当面はデフレの進行

目先では緊急事態宣言による経済活動の停滞により、非正規労働者やサービス産業従事者を中心に雇用が調整されています。また、典型的には航空業界やホテル、旅館などの観光産業の低迷など、経済全体の停滞が暫くは続くのではないかと。その結果、購買力は低下し、デフレ経済が暫く続くだろうというのが多くの人々の見解です。たしかに 2~3 年のスパンではそのように考えられます。しかし、人生 100 年の時代の今、5 年先、10 年先或いは 20 年先はどうか考える必要があります。

2. 新常态と言われる生活慣行の変化

現在の感染拡大状態が収まったとしても 3 密の回避や人と人の接触を極力減らす生活が新常态となっていくのでしょうか。飲食店では席と席の間隔を広く取る。一定面積当たりのお客さんの数は減るのでコストアップになる。商店は密の状態を回避するために入場制限をする。一定時間当たりの客数が減るのでコストアップになる。これらは一例ですが、全般的に非効率の方向に進み、それを料金で吸収せざるを得ずサービスの料金は高くなると考えられます。

3. 国内生産へのシフト

中国の武漢がロックダウンされたときにはサプライチェーンが分断され武漢の工場に部品生産を委託していたメーカーは減産や生産中止を余儀なくされました。低コストを狙って世界中にサプライチェーンを張りめぐらしていた企業も今回のコロナ危機の反省としてコストアップがあっても基幹部

品の内製化を図ることの重要性を認識しました。食料品などの農産物に関しても同様のことが言えるでしょう。各国ともいざという時には自国資源の優先的確保に走ることは今回のコロナ騒動でも明らかになりました。

4. 非効率経済の許容

密を避けるために一定面積当たりあるいは一定時間当たりの客数を減らす。人件費の安い中国の大規模工場で大量に生産することで安く作れた部品を、国内生産に移す。コスト高の農産物、鉱業資源の自給率アップする。これらは象徴的事例ですが、これからは経済全般に亘り今までの効率性の追求一辺倒から、効率性に劣っても生活の安全性高め、安定的経済活動維持を担保するために非効率の許容が必要になるのではないのでしょうか。これは世界的傾向になることでしょうか。

5. 予想される増税

今回のコロナ対策のための財政支出は、今年度の予算では賄えず国の財政赤字は一段と増えることでしょうか。東日本大震災の際には復興特別税ができました。今後何らかの形で増税が予想されます。

6. 非効率経済と増税がもたらすもの

冒頭に記したように当面はデフレが続くのでしょうか、全般的経済活動の非効率化傾向と増税が続けば物価の上昇、つまりインフレーションが進行することが予想されます。スタグフレーション（不況下の物価上昇）を心配する人もいます。10 年先、20 年先を見据えた生活設計を考える場合には、インフレーションを考慮して、インフレに強い資産運用を考えることも必要と思われる。