

今月の『トピックス』

【編集】 1.6 岡山貴紀
2~5 岡山佳代子

1. 賃貸オフィスの変化！
2. 管理会社選びポイント！
3. 100歳以上の高齢者！
4. キャッシュフローとは？
5. 売買時の建物消費税！
6. 今月のリフォーム事情！

緊急事態宣言が解除されて！
急に人出が多くなってきました。道路も混んでいて、渋滞も増えています。変わらないのはマスクの装着です。まだまだ収まらない新型コロナウイルスですが、ワクチン接種が進んできて少しホッとしています。予防は続けましょう！



たかし

1. 賃貸オフィスの変化！

岡山 貴紀

10月になりました。緊急事態宣言が解除されましたが、「どうせまたすぐに緊急事態宣言が出されるんでしょ？」という声も多そうですね。しかしながら、11月には希望者全員がワクチンを打ち終えるということもあり、これまでとは違った状況になるという話もありますし、できることなら制限のない生活がこのまま過ごせるようになってほしいと心から願う今日この頃です。



コスモスが太陽に向かって咲く季節になりました。かわいい。

さてコロナの影響で現在、様々な職種で2年前とは仕事の仕方に変化が起きています。特にテレワークが多く企業で取り入れられたことは、これから先の未来に向けて非常に大きな転機になったのではないのでしょうか。そして、テレワークが普及したことで賃貸オフィスの見直しを行う企業が増え、テナントビルを経営するオーナー様には厳しい状況になってきました。

そこで、オフィス空室率増加の背景と今後の動向について、ライフフルホームズが運営する情報サイトの記事を参考にご紹介いたします。

す。

まず背景については、先ほど述べたように新型コロナウイルスの感染拡大によってテレワークが一気に普及したことが大きいです。2020年4月に第一回の緊急事態宣言が発令され、都内の会社に対し極力在宅勤務を行うように要請されたことが、きっかけとなりました。大企業がアフターコロナ後もテレワークを継続すると決めた背景には、働き方改革が叫ばれていたこともあります。

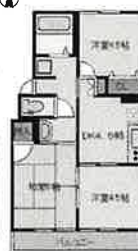
ひと口に働き方改革といっても具体的に実行するのは容易ではありません。テレワークは国からの要請でもあったため、従業員の理解を得やすく、目に見えてわかる形で働き方を改革できたのです。また、企業にとってもテレワークのメリットは大きく、従業員の交通費や出張費、交際費、残業代を削減しやすくなります。

テレワークで問題ないことがわかれば、いずれはオフィスも不要となり賃料を削減できるため、コロナに関係なくテレワークを継続する価値があると判断されます。最近になって空室率が上昇し始めたのは、企業がテレワ

お勧め物件情報！

ファミリータイプ！

指扇駅徒歩3分



フラットK

住 所 西区土屋
交 通 指扇駅徒歩3分
間取り 3DK
敷 金 1ヶ月 礼金0
賃 料 61000円
共益費 ナシ
専有面積 45.6㎡

【設備】エアコン・給湯
・シャンプードレッサー
・室内洗濯機置場・南向き
・角部屋・室内洗濯機置場

西区不動産専門店・賃貸・売買・リフォーム・保険・法律相談・トラブル相談etc.

株式会社アプローチ

TEL048-621-1300/FAX048-621-1301

お客様ご相談窓口 0120-241-060

〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

http://yamatokun.info/ mail info@yamatokun.com

■定休日 毎火曜

■営業時間 10~19



岡山 貴紀

指扇駅ロータリー内



岡山佳代子

ークでも問題ないと判断し、**半年前解約予告を経て退去する会社が顕在化し始めたため**です。

今後の動向の1つとして、空室率は上昇し始めているものの、多くの借主はしばらく様子見を続けることが推測されます。理由としては、**新型コロナウイルスが指定感染症から解除されれば、多くのことがコロナ前の状況に戻ることが期待される**からです。

仮に2022年2月以降にコロナ前の状態に戻った場合、拠点となるオフィスがないと困る会社は多いでしょう。テナント側もオフィスを簡単に解約できる状況になく、**指定感染症の解除動向を見守りながらオフィスを借り続ける必要がある**のです。

動向の2つ目として、新型コロナウイルスが指定感染症から解除されたとしても、**今後は業種による賃貸ニーズが明確化していく**ことが予想されます。今回、特に解約が目立った業種はIT企業です。IT企業はテレワークとの親和性が高いため、**コロナ後もテレワークを継続する会社は多いと想定**されます。また企業のオフィス戦略が変わることも見込まれます。

今回、テレワークを実施したことで、企業の中でもオフィスが必要な部署と、なくても問題のない部署が明確になってきています。例えば、営業部門にはオフィスが必要ですが企画部門はなくても問題ないといった場合もありえます。会社の中で特にオフィスを借りる必要のない部門が明確になれば、**戦略的に借りる面積を減らしてコストダウンを図る会社も出てくる**でしょう。企業のオフィス戦略が変われば、借りる床面積も変わってくるため、**徐々に賃貸市場に影響を与えていく**ことが予想されます。

また、**セットアップオフィスが増える可能性**もあります。セットアップオフィスとは、机や椅子等の事務用品が最初から用意されているオフィスのことで、「**家具付き賃貸住宅**」のオフィス版ということです。

家具付き賃貸住宅は賃貸住宅の空室対策として生じたものであり、セットアップオフィスも空室率が高まった状況の中で同じ発想で生まれています。**入居時に事務用品を揃える必要がなければ、テナント側も入居のハードルがかなり下がります**。特に企業規模の小さいテナントに対しては効果が高いと思われ、中小ビルを中心にセットアップオフィスは普及していくと予想されます。

以上のように、働き方が変わってくれば働く場所の使い方も変わってきます。以前、テレワークに使いやすい間取りや設備の部屋に人気が出てくると書いたと思いますが、賃貸オフィスも相対的に求められることが変化していくでしょう。

客付けをする仲介業者には、そういった変化にすぐに対応できる力が求められます。知識と経験はもちろん大事ですが、**これからはそれに加えて広い視野と見識が必要です**。何事にも柔軟に対応できるよう心がけていきたいです。



事務所を借りる時、契約金の他設備投資の費用が掛かります。営業が順調に軌道に乗る迄設備の費用が掛からなければ借りやすいです

2. 管理会社選びポイント！

家主様は、いま管理を依頼されている管理会社さんをどのような方法で決められましたか？

管理会社の選び方として最も手っ取り早いのは、**物件を買った不動産会社に預けてしまう方法**です。ただそれだと、物件とその不動産会社が離れていることが多く、何かあった際、すぐに駆けつけてもらうことができないので、**少し不安な部分**があります。

なるべく物件の近くにある管理会社に任せるとようにしましょう。そのエリアで売買物件や賃貸物件を取り扱っている、**管理業務も扱っている会社は、地域密着で利便性があり小回りがききます**。

確認事項として「入居者の募集の方法、管理の内容、トラブルがあった場合の対処方法」などがあります。対面で説明を聞き、**ご自身の価値観と合っている会社を選定**していきましょう。

管理会社が具体的に何をするのか ご存じですか？

家主様が持っておられる賃貸物件の
賃借人の審査・賃貸借契約締結・賃貸保証委
託及び保証契約の締結業務・契約更新業務・
解約業務・賃料の集金業務・運営調整業務・
賃貸借契約の終了に伴う原状回復について賃
借人との協議・滞納賃料の立替払いと違約金
の徴収などです。

★アプローチの特徴は・・・

- ・管理料は賃料の5%（税別）
- ・入居中・退去後のリフォーム
・リノベーションの提案
- ・クレーム処理
- ・不動産営業40年の実績に基づくノウハウ
- ・地域に根付く不動産会社
- ・入居者募集はネット広告
- ・他業者に情報公開



一夜だけ咲く月下美人
とても神秘的です。
花言葉は艶やかな女性

これらの業務を中心に、管理を行っています。管理依頼すると煩わしい設備等のクレーム処理や家主様への直接電話ありません。アプローチの場合は家主様に細かいこともご相談させて頂いており、「任せているか安心」というだけでなく家主様も理解される管理を行っています。

あちこちの不動産会社に募集をした方が早くお客様が決まるのではないかと考える家主様もおられます。しかしアプローチはお預かりしている物件を他の不動産会社様にも情報公開し、少しでも早く入居者様がきまるように心がけています。

「管理会社をアプローチさんに変更したい」というご相談も増えています。管理会社に任せておられない家主様も仲介業者をアプローチに切り替える方もおられます。

アプローチが不動産に関する経験が豊富なこと、後継者と長く付き合いが出来ることなどを理解して下さい、良いお付き合いが増えているのは有り難いです。気になることがあれば、いつでもご相談くださいませ。

3. 100歳以上の高齢者！

厚労省は14日、全国の100歳以上の高齢者が「敬老の日」を控えた15日時点で8万6510人に上る見込みと発表しました。
（住民基本台帳に基づく集計）

昨年より6060人多く、51年連続で過去最多を更新。このうち女性が7万6450人と9割近くを占めています。

100歳以上の人数は、統計を始めた1963年は153人でしたが、81年には1000人、98年には1万人、2012年には5万人を突破しました。厚労省は近年の増加について、「健康意識の高まりなど様々な要因がある」と指摘しています。

人口10万人当たりの100歳以上の人は68.54人。都道府県別でみると島根県が134.75人で9年連続トップ。次いで、高知（126.29人）鹿児島（118.74人）鳥取（114.11人）の順に多かったのです。最少は埼玉の42.4人が32年連続で、愛知が（44.42人）千葉（49.12人）と続いています。

国内最高齢は、118歳の田中カ子（カネ）福岡県で入所する老人ホームでチョコレートを食べたり、炭酸飲料を飲んだりして元気に過ごしています。男性は111歳の上田幹雄さん（奈良県）でコロナ禍でも家族とオンライン面会をしています。

私の友人のお母さんが84歳です。とても元気な方で、先日驚くようなことを言っておられたそうです。「役所に提出する書類に年齢を書く欄があって、私84歳にもなっていたのよ。嫌だわ。」



89歳の母が毎日書道をしています。一日に5枚が日課ですが、達筆すぎて・・・？

ご自分では70歳くらいだと思っているようで、高齢者になってしまっていてガックリ来ているそうです。この気持ちは本当によく解ります。私自身も70歳がどんどん近づいてくるというのに気分は50歳だからです。

元気な高齢者が増えているのは良い事です
が、若い人たちも増えてくると平均年齢は下
がるはずですが、ただ少子化のせいで高齢者の
割合が高くなっているのですね。

病院に掛かりっきりで薬漬けの高齢者がな
んと多い事か。健康管理には気を付けなけれ
ばなりません、処方して貰っている薬の中
には不要な物もあるのではないかと感じてい
ます。食事で栄養を取れる事が多いはずで
すが、薬を飲むことで安心しているのですね。

私も高血圧の薬は毎日飲んでいますが、漢
方内科で処方して頂きます。漢方薬は体に優
しくて安心できる気がします。

4. キャッシュフローとは？

賃貸経営のキャッシュフローとは、簡単に
言うと「お財布の中身」または「手残り」の
ことです。キャッシュフローという言葉がよく
使われるのは、キャッシュフローが利益と
は異なるためです。

賃貸経営では利益が黒字でもキャッシュフ
ローがマイナスということはありません。で
は、キャッシュフローとは一体何なのでしょう
か。

1. 賃貸経営のキャッシュフローとは

実際に入ってくるお金から実際に出ていっ
たお金を引いたものです。日本語で言うと「
手残り」ということになります。

**キャッシュフロー = 家賃収入 - 支出を伴
う費用 - 借入金の元本返済額 - 税金**

・支出を伴う費用とは、土地と建物の固定資
産税や建物の保険料、管理委託料、入居者募
集費用、修繕費、借入金の利子といった賃貸
経営で実際に支払っている費用です。

・借入金の元本返済額とは、銀行に返済して
いる元本部分のことを指します。税金とは個
人なら不動産所得に生じる所得税や住民税の
ことです。

固定資産税や建物の保険料、管理委託料は
投資する物件によって決まります。一方で、
借入金の元本返済額は投資家の資金力で決ま
るのが特徴です。

投資家が自己資金を多く投じて借入金が少
なければ、借入金の元本返済額も少なくなり
キャッシュフローは向上します。従って、キ

キャッシュフローは物件の良否だけで決まるも
のではなく、投資家の資金力によっても決定
されるのです。

税務上

賃料収入	利益	賃料収入	利益
	減価償却費		減価償却費
	返済額		返済額
	その他必要経費		その他必要経費

キャッシュフロー上

賃料収入	キャッシュフロー	賃料収入	キャッシュフロー
	返済額		返済額
	その他必要経費		その他必要経費

2. 利益との違い

個人が行う賃貸経営の場合、確定申告時に
計算する不動産所得が利益に該当します。
利益とは、家賃収入から会計上の費用を引い
たものです。税金はキャッシュフローではな
く、利益に対してかかります。税引後の利益
を計算式で表すと、以下の通りです。

**税引後の利益 = 家賃収入 - 支出を伴う費用
- 減価償却費 - 税金**

支出を伴う費用とは、キャッシュフローを
計算したときと同じく、実際に支払っている
費用のことです。減価償却費とは、建物価格
を耐用年数内において各年に費用として配分
することで生じる会計上の費用を指します。

耐用年数は建物の構造別に定められている
減価償却費が計上される期間のことであり、
構造別の耐用年数は以下の通りです。

- ・木造 22年
- ・鉄骨造(3mm以下) 19年
- ・鉄骨造(3mm超4mm以下) 27年
- ・鉄骨造(4mm超) 34年
- ・鉄筋コンクリート造 47年

例えば、木造アパートであれば、22年間
に亘り減価償却費が計上されます。建築費が
4,400万円であれば、減価償却費として毎年
約200万円が費用計上されるという事です。
(簡便のため定額法による経費計上を想定して
います。)

減価償却費は会計の計算の上で発生する概
念的な費用であり、実際に出ていくお金では
ありません。そのため、減価償却費はキャッ
シュフローのマイナス項目にはならないとい
うことです。

ただし、減価償却費は会計上の費用ですの

で、利益を小さくします。税金は会計上の利益に対してかかるため、利益が小さくなれば税金も小さくなります。よって、**利益を小さくしてくれる減価償却費には節税効果がある**のです。

一方で、利益の計算式には、借入金の元本返済額が登場していない事がポイントです。**借入金の元本返済額は、実際に支出されるお金ですが会計上の費用ではない**という事になります。

理由としては、お金の貸し借りは稼ぎには関係がないからです。お金の貸し借りが稼ぎに関係するとなると、お金を借りたとき莫大（ばくだい）な収入が入ったとみなされ、大きな税金が課されてしまいます。

しかし、**借りたお金は稼いだ収入ではない事から税金は課税されません**。借りたときに課税されなかったのに、返したら節税できるというのは論理的に矛盾します。そのため、返したお金は節税ができる会計上の費用にはならないという事です。

したがって、利益の計算では借入金の元本返済額は登場しない事になります。ちなみに減価償却費と借入金の元本返済額は関係がないため、**借入金の元本返済額が大き過ぎると利益は黒字なのにキャッシュフローはマイナス**という事が生じます。

会社でも黒字経営なのに資金繰りが苦しい企業というのは存在しますが、賃貸経営でも同じ現象が生じます。キャッシュフローをマイナスとしないためには、借入金を借り過ぎない事がコツです。

3. 最大化策は十分な自己資金を用意して新築物件を建てること

新築物件であれば、ほぼ満室が期待できますので家賃収入が最大になります。また、空室も発生しにくいいため仲介手数料等の入居者募集費用も生じず、修繕費もほとんど発生しません。よって、支出を伴う費用は最小になります。

十分な自己資金を用意すると借入金を最小限に抑えることが可能です。よって、借入金の元本返済額は小さくなり、キャッシュフローが大きくなります。もっとも、自己資金100%で新築物件を建てることのできるなら、それが一番キャッシュフローは最大化させる方法です。

5. 売買時の建物消費税！

秋になって、不動産の売買契約ご相談が増えています。売アパートの売買契約ですが、買主様が「**土地建物を一本の金額記載ではなく、土地・建物・消費税**」に別けてほしいと言われるです。

不動産を購入するとき、**土地は非課税のため消費税はかかりませんが、建物は消費税の課税対象**です。ただし、**建物も消費税の課税対象となるのは不動産会社などの課税事業者から購入する場合で、一般的な個人からの購入は非課税**です。

また、**消費税が課税されるのは引き渡しの時点のため、原則として建物にかかる消費税の税率は引き渡し時のものが適用**されます。不動産の中で、建物売却時には消費税がかかります。

不動産取引において減価償却は売上や節税に関して重要なことなので、購入前に試算を行います。



法人の売却では、課税事業者か免税事業者かの違いによって、消費税の発生の有無が異なります。免税事業者であっても、建物売却価格によっては、翌々事業年に消費税の納税義務が発生することがあります。

今回ご相談があった物件について確認したところ、売主様はサラリーマンで個人ですから消費税は掛かりません。**買主様が売買代金の内訳を土地建物に分けてほしいのは、建物の減価償却の計算に関わって来るから**です。

本来であれば土地建物の評価額割合によって、**売買金額の土地建物の割合を比例して計算**するのですが、建物の金額を高くして欲しいという希望です。

売主様は個人で売買契約書に適当な金額を記載しても、大きな影響を受ける訳ではありませんが、仲介業者も含めて**将来に渡って影響が出ないとも限りませんので、お申し出は受けられませんでした**。

しかし、このようなケースもあるのだと知ることが出来たので、今後の役に立ったと考えたと良かったです。また買主様のご要望に応えられる別の方法もあるそうなので今後同じようなケースがあった場合、アドバイスさせていただきます。

6. 今月のリフォーム事情！

玄関のドアにはドアクローザーというものが付いています。ドアクローザーは、ドアの開閉を安全に行うため、ドアが閉まる速度を油圧で制御する装置です。

ドアの上部に設置されている器具で、主な機能は開閉スピードの調整です。密閉性の高いマンションや、オフィスなどに多い鉄製のドアは、扉の重みや風圧によってドアがバタン！と勢いよく閉まってしまいます。そのため、安全にドアが開け閉めできるよう取付けられていることが多いです。ドアクローザーの役割には以下のようなものがあります。



玄関のドアの上にある
ドアクローザーの調子
はいかがですか？

① ドアを自動で閉める

1つ目が名前の通り、ドアを閉める役割です。ドアクローザーを設置することによって自動的にドアが閉まるようになります。ドアの重みや風である程度閉まってくれますが、ドアノブを最後まで引かなければガチャンと閉まりません。

特に人の出入りが多いオフィスのドアや、少しでも扉が開いていれば不法侵入や覗きの心配がある玄関などには必要です。こうした玄関や間仕切り扉にドアクローザーを取り付けておくと、「最後までドアを閉めて！」「また閉め忘れてる！」といったことがなくなるので安心です。

② ドアが閉まる速度を調整する

2つ目に、ドアを閉める速度を調整する役割があります。ドアを閉める速度が速すぎると、バターン！と大きな開閉音がします。周囲に自分しかいない場合は問題ありませんがオフィスでは出入りも多く周囲の人の仕事を邪魔してしまうこともあります。他の会社に迷惑をかけてしまうこともあるでしょう。

また、あまりにドアの開閉速度が速すぎると、指や体を挟んでしまって怪我などのトラブルの元になることもありますので、安全性

を保つという意味でもドアクローザーは役立ってくれるのです。特にご家庭に小さなお子さんがいる場合は、廊下の間仕切り扉も風で勢いよくしまることがあるため、室内用のドアクローザー設置を検討されたほうが良いでしょう。

その他、ドアの開閉速度が速いと、ドアが閉まるときに衝撃が発生します。その衝撃によってドアを消耗させてしまう可能性もありますので、ドアクローザーにはドアを保護する役割もあるのです。

③ ドアが閉まらないようにストップする

ドアクローザーの中には、ストップ機能が付いたものがあります。ストップ機能は、ドアを一定の角度まで開くと風などで、ドアが閉まらないようストッパーの役割を果たします。例えばたくさんの荷物の搬入、車いすの方が出入りするといった場合、ストップ機能があると便利で安全になります。このようにドアクローザーには、いろいろな役割がありますので、それを踏まえたくうえで設置すると良いでしょう。

そして、ドアクローザーが古くなり不具合が出たら、自分で調整修理するか交換が必要になります。ドアクローザーにも寿命があるため、10年以上使用していた場合には本体交換が必要なケースがほとんどです。



キーキー音がしたり
ボタンと閉まるときは
調整や修理が必要では
ないか
お気軽にご相談下さい。

ドアが勢いよくバタンと閉まる場合、本体調整または本体交換、ドアクローザーから油漏れがあった場合は経年劣化のため本体交換を、ドアが重くなった・開けにくい場合には本体調整または本体交換、ドアが閉まるスピードが遅い・速い場合には本体調整または本体交換と、その状況によって対応は変わってきます。

ドアクローザーの不具合で困っている場合は、お気軽にご相談ください。

入居中のリフォーム相談も増えています。
お見積は無料。それから検討して下さい。