



令和3年5月10日
Vol. 199

発行所 加来不動産株式会社
発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一丁目二十三番一〇一
〇九三九六二一五八二一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

クールビズのスタートです♪



ここ数年ですっかり定着したクールビズ。5月からスタートする企業が多いようです。わたしたちもクールビズで仕事をしています。暑がり・汗っかきにとってはありがたいかぎりです。人にやさしいのはもちろん、クーラーの温度を上げることもできますので、地球環境に配慮したSDGsの取組みにつながっていきます。

井料

Q、「父親が賃貸物件を所有しています。これまで父親まかせだったのと、いずれ私が引き継ぐことになるので、インターネットなどで色々調べたのですが、『運営費』と『修繕積立金』という項目がよくわかりません。教えてください。」

運営費？
修繕積立金？



A、「運営費」は、賃貸経営に掛かる経費のことで、『修繕積立金』は、建物の価値を保つために、月々の収入（家賃）などから、将来の大規模な建物修繕に備えるために蓄えておく費用のことです。

賃貸経営と経費

賃貸物件を所有されていると「不労所得」などという表現を耳にしますが、実際には、収入に比例しおおくの「経費」を要します。

物件の管理や建物の価値を維持していかないと入居者さんから選ばれる物件にはなりませんし、既存の入居者さんを保持していくためには、入退去時の室内補修や、不具合が発生した時の各種修繕、共用部分の電気代や水道代、定期的な建物内外の清掃、エレベーターや消防設備のメンテナンスなどかかる費用も様々です。

■運営費とは？

賃貸経営における『運営費』とは、毎月必要【ランニングコスト】のことです。以下に代表的なものを上げてみます。

代表的な運営費

- ◆固定資産税・都市計画税
- ◆（管理会社への）管理料
- ◆修繕費
- ◆建物保険料
- ◆共用部電気代・水道代
- ◆消防設備点検・補修費
- ◆上下水設備点検・補修費
- ◆電気設備点検・補修費
- ◆エレベーター設備点検・補修費
- ◆防犯関連機器メンテナンス費（オートロック・防犯カメラ）
- ◆修繕積立金

基本的に『運営費』は、所有者が変わっても、支出額は変動しません。

■修繕積立金とは？

将来の大規模な修繕にそなえて、家賃収入などから一定の額を積み立てておくものです。

そして、運営費リストにあげたように『修繕積立金』も『運営費』に含まれます。

代表的な大規模修繕

- ◆外壁塗装
- ◆屋上防水補修
- ◆屋根瓦の塗装・貼替
- ◆エレベーターのリニューアル
- ◆自動ドア・シャッター・玄関扉の交換
- ◆給水設備のリニューアル
- ◆防火設備のリニューアル

賃貸物件は分譲マンションと異なり、長期修繕計画の策定に法的規制がありません。また、建築時や購入時の収支計画に『修繕積立金』を算入すると、利回りがわるくみえるため、販売側も明示することを避ける傾向もあるようです。

■実際は・・・

賃貸住宅の大規模修繕に関する積立金サービスは、まだまだ普及していません。『修繕積立金』がない場合、大規模修繕のタイミングで、追加融資を受け実施する方法などがあります。

■まとめ

賃貸経営という視点で、現状をキチンと把握すること。適切なパートナーを見つけることをオススメします。

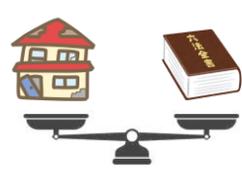
《編集 西村》

突撃！となりの賃貸管理業務

今回は『建物の維持管理』について。

今月17日、東京都八王子市の3階建てのアパートで、外階段の崩落により住人が転落し亡くなるという事故がありました。

また、昨年10月には北海道苫小牧市内の2階建てアパートの外階段の床が崩落し、住人を含む4人が重軽傷を負う事故がありました。



東京の事故は、この直前に発生していた床部の崩落を木材でふさぐのみの対応になっており、北海道の事案では、管理会社からの再三の報告に、「緊急性を感じなかった」と対応をおくらせたことも要因となっているようです。

民法717条には、所有物件の「保存の瑕疵（かし）」が定められており、この2つも所有者の責任が問われる事案です。阪神・淡路大震災の際に賃貸マンションの崩落による住人の死亡事故に対して、隠れた建物の瑕疵があらわになり、所有者に賠償を命じる判決も出ています。

収益性を求めるだけでなく、入居者さんの命をあくまで守る必要があると感じます。

《資産管理部 西村》



柴田の

先月のグッときた本の紹介

『「モテる男」と「嫌われる男」の習慣』



著者:今井 翔
発行:明日香出版社

『「モテる男」は、どこに行っても、苦手なことがあっても、やっぱり人気があります!』という冒頭の力強い書き出しを目にし、手にとってみました。

ドキッとしたのは、モテる男は「遠慮せず」嫌われる男は「遠慮する」というところでした。例えば、誰かにプレゼントをもらうとき。嫌われる男はあからさまに遠慮をし、相手に不快を与えます。もしも相手を心地よくさせたいのであれば、受け取ってお礼を伝えたいが、きっと喜んでくれるはず。あなたが遠慮しているのは「誰の何に対してでしょうか?」

私は、何に遠慮をしていたのか、、、と答えられませんでした。プレゼントだけでなく、自分の思いや考えることも、少しづつ遠慮をなくしていきたいと思っています。

ひとこと不動産業界

「賃貸不動産経営管理士」国家資格へ

今まで民間資格だった「賃貸不動産経営管理士」が、令和3年4月21日官報公告にて国家資格となることが公告されました。200戸以上の賃貸住宅を管理している会社は、今後必須となる資格。またそれほど賃貸管理についての重要度が上がってきたということも言えます。

ウキ。こんなことやってます

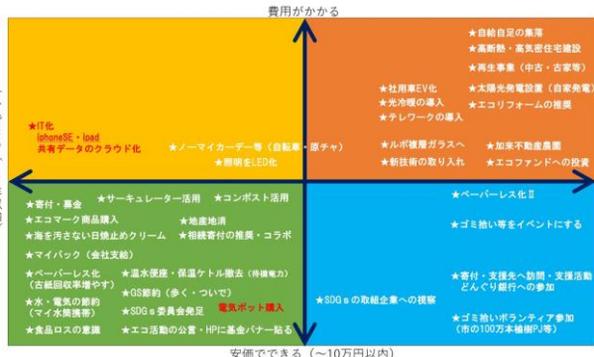
SDGs(エス・ディー・ジー・ズ)委員会の石川です。SDGsとは、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指すためにかけられた国際目標です。

3月に今井より、今期のテーマである「ペーパーレス・ペーパーチェンジ」の活動『紙ごみを減らす』の取り組みをご紹介させていただきます。

このような活動以外に「当社でできるSDGsの活動としてどんなものがあるだろう?」ということの中で社内にあるものがありました。すぐに行えるもの、時間や費用がかかるものなどバラエティーに富んだラインナップがあがってきました。

6月から新たに28期がはじまります。次期では社内案を基に、より本業を通じたSDGsの活動を行なっています。

委員 委員
委員長 委員会
石川明人



石川明人の感動体験

妻からスマホへ1つの動画が送られてきました。開くと、次女(年長)が自転車をさっそうと乗りこなしている姿が!「あれ?補助輪なしで乗れてる!?!」とおどろきました。



自転車は長女(小3)のもので補助輪はついていません。補助輪つきでなければ自転車に乗れない次女は、自転車の練習ができる「交通公園」にいき、いざ補助輪なしの自転車の練習。と、思いきや、大半は補助輪つき自転車に乗り、それが終われば公園であそぶという始末。補助輪なしで乗れるのはいつのことになるやら、と思っていた中でこの動画。非常にインパクトがありました。

仕事から帰宅すると次女が玄関に登場し、満面の笑みで「見せてあげるね」と自転車を軽快に乗りはじめました。子どもの成長にびっくりです。



※次女を見守る長女(右下)

自転車で乗れるようになったことがよほど楽しいのか「たくさん乗りたい」とリクエストを受けましたので、前述しました交通公園に連れて行きました。次女だけでなく長女とわたしも付きそいで自転車に乗ることに。受付で自転車のカギをもらい、いざ発進。私は次女のペースにあわせてゆっくり自転車を走らせ、長女はそれを横目に爆走していききました(笑)。

この日の天気は晴れ。自転車を走らせると心地のよい風を感じます。とても気持ちがいい。そして前には自転車に乗れない次女がせっせとこいでいます。なんとも言えない、おだやかな感情がわき上がってきました。ただただ「ありがたいな!。幸せだな!。」と思えました。



途中、こけたりもして自転車のわずかしやちよつとしたこわさも体験。これも経験の1つです。ちよつとずつ確実に成長していき姿に「頼もしさ・うれしさ・さびしさ」も感じました。たくさんさんの経験を共感できるようにいろんなところに連れていきたいと思います。

《石川 明人》