

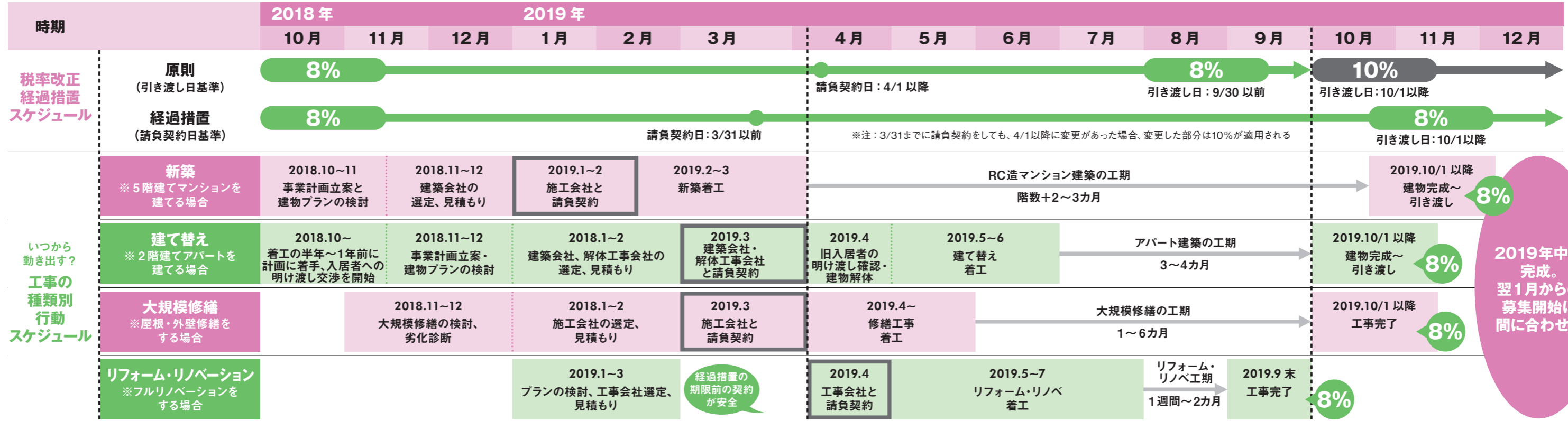


いよいよ消費税が8%→10% 早めの動き 活用したい

%に増税へ、その前に何が おすすすめ! 「経過措置」

2度の延期を経ていよいよ消費税率が2019年10月より8%から10%に上がる予定だ。しかし、2019年3月までに請負契約を結べば、10月以降の完成でも、消費税率は8%が適用される。何らかの工事を検討中のオーナーには、この秋からの早めの行動開始をおすすすめしたい。

今からでも間に合う! 経過措置を適用するための早分かりスケジュール



試算 賃貸マンションを新築すると、増税前後で負担はいくら増える?

物件概要: RC造マンション、3階建て、15戸
建築費: 1億2,000万円(税別)
資金計画: 全額ローン、年利1%、30年返済
家賃: 1K1室7万円、年間1,260万円/
諸経費: 家賃の20%(252万円)

消費税率	8%	10%	増税後の影響
建築費(税込み)	1億2,960万円	1億3,200万円	240万円負担増
ローン返済額(年間)	500.2万円	509.5万円	9.3万円負担増
現金収支(税引き前、年間)	507.8万円	498.5万円	9.3万円減収

各種工事のポイント

新築(マンション)	建て替え(アパート)	リフォーム・リノベーション	大規模修繕
一般的に工期が8カ月かかるので、着工も2019年3月末までが理想。経過措置以前に契約は済ませたい	木造2階建ての場合、一般的に工期は4カ月程度だが、立ち退き、解体などがあるため、早めに動くことをおすすすめ	通常の工期であれば2019年4月以降のスタートでも間に合うが、着工遅れ、工期遅れもあるので早めに動きたい	上図のように屋根や外壁修繕など、工事の種類や規模によって、工期が大きく変わってくるので、注意が必要

て建て替えると、入居者立ち退き、解体工事もあるため、正規のスケジュールではすでにアウト。しかし、工事に長期間を擁する請負工事の場合は、同年3月31日までに契約を結べば、引き渡しは10月1日を超えても8%が適用される「経過措置」がある。建築費も高止まりしており、この制度を最大限に利用するほうが賢明だろう。

駆け込み需要で工期の遅れもリスクを考えた早めの行動を

工事の種類ごとに工期が変わるため、各工事のスケジュール感を上図に示してみた。室内設備の交換などの簡単なリフォームなら1週間程度で済むので「まだ余裕がある」と思うかもしれない。しかし、前回の税率アップのときは、駆け込み需要が殺到し、着工まで半年待ちという現象も発生。4月以降に契約しても着工は10月以降ということもありうる。仮に着工できても、9月末に近づく時期に間に合わせようと工事を急ぐため、施工不良や欠陥を招く事態や、天候不順などによる工期の遅れも怖い。なるべく余裕を持った安全な計画での経過措置の活用をおすすすめしたい。

政府はこの6月15日に「経済財政運営と改革の基本方針2018」を通称「骨太方針」を閣議決定。この中で「2019年10月1日の消費税率10%への引き上げ」を明記した。正式には2019年度税制改正で決まるが、今回は引き上げの可能性が高いといえそう。

税率2%のアップとはいえ、建築や大規模修繕のように金額の張る工事になると影響は大きい。たとえば、RC(鉄筋コンクリート)造の賃貸マンションを税別1億2000万円建てると、2%の税率アップで240万円の負担増になる(試算表参照)。現在、これらの工事を検討中、または始める時期を迷っているなら、8%適用を目指してみてはどうだろうか。適用税率は引き渡し日で決まる。同年9月30日までなら8%のまま。仮に5階建てRC造マンションを建てる場合、工期は7~8月が一般的。9月末の引き渡しとなれば1~2月の着工でないと間に合わない。プラン打ち合わせ、施工会社選定などを考えると、今スタートしても遅いくらいだ。ま

2%アップも軽視できない「経過措置」の活用が賢明



すぐに始められる 空室活用の ビジネス3選

今ある空室をすぐにも有効活用したい方に役立つビジネス情報をご紹介します。さっそく検討してみてください。

学習塾を開くスペースとしての活用

学 習塾の教室として貸し出す。事務所やアパートの6畳程度の1室から始められ、和室・洋室を問わない。子ども達の教育のために活用でき、地域貢献になるのも魅力だ。

事例 学研エデュケーショナルの場合

教育出版社としておなじみの、学研が展開する学習塾「学研教室」の会場として場所を提供する方法。住宅街や学校近くは、特にスペースの需要が高い。

- 始め方/ホームページや電話から依頼をし、同社担当者と相談する。条件が合えば物件を登録し、学研教室を開講する
 - 収入モデル/月々の家賃による収入。時間貸しにすることもできる
 - 必要なコスト/特になし(机・椅子はなければ設置したほうが良い)
 - 向いている立地・特徴/住宅街、学校の近く、1階歓迎、6畳以上
- 株式会社学研エデュケーショナル 0120-889-100 <https://www.114154.com/offer/>



利用時間は週2回、3~4時間程度と短時間なので、ピアノや書道の教室など、別の会場と合わせて貸し出すこともできる。

物置スペースとしての活用

物 置のシェアリングという、空き部屋や空きスペースに、荷物を預かりたい人と預けたい人をマッチングするサービスを利用する活用法。情報を登録することで手軽に始められる。

事例 モノオクの場合

希望者から荷物を預かり、空きスペースに保管する。値段やスケジュールは個人間で調整が可能で、長期間(2~3カ月以上)になることが多いのが特徴。

- 始め方/「モノオク」のホームページ上から項目を入力し、スペースを登録
 - 収入例/相場は1畳あたり月額7000円で、手数料を引いた分が収入となる
 - 必要なコスト/特になし(登録料も無料)
 - 向いている立地・特徴/築年数や駅からの距離は問わない。現在使用しておらず、荷物を保管できる一定の広さがあるスペース
- モノオク株式会社 <https://monooq.com/>



荷物を受け取ってスペースに置いておくので、特別な改修は不要。引っ越しや片付けなど、荷物の置き場を探している人の役に立てる。

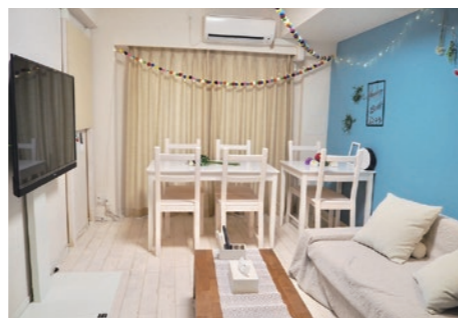
1時間単位で貸し出す、時間貸しでの活用

W ebプラットフォームを活用し、空きスペースを貸し借りする方法。スペース情報を掲載し、1時間単位で利用者に貸し出す。会議室やイベント開催など幅広い用途の利用が期待できる。

事例 スペースマーケットの場合

スペース(物件)を貸し出す「ホスト」となって空室を活用。事故や損害に対する保険も充実しているので安心して利用できる

- 始め方/「スペースマーケット」でホスト登録し、スペースの情報を掲載。審査が通れば運用開始(掲載無料・成約手数料は総額の30%)
 - 収入例/都内の人気スペースは月50万円の収入を超えるケースも
 - 必要なコスト/なし(設備充実などのために何か購入する場合にはその費用)
 - 向いている立地・特徴/駅徒歩10分圏内が望ましいが、綺麗さ、清潔感が重要
- 株式会社スペースマーケット <https://spacemarket.com/>



スペースマーケットの登録スペースでは、利用者がコミュニケーションを取りやすい20㎡~60㎡程度の1Rや1LDKの間取りが人気。

※画像はすべてイメージです

空室対策の新たな活路を見つけよう! 「住まい」ととらわれない 空室活用アイデア

年々上昇する空室率。空室対策に頭を抱えるオーナーも多いことだろう。今後、少子高齢化に伴う人口減で空室リスクはますます高まる恐れがある。そこでおすすめしたいのが発想の転換だ。「居住用賃貸」ととらわれず、多様な空室の活用方法を検討すれば、新たな活路が見出せる!

発想を転換すれば
空室を活かせる
多彩な道が見えてくる!



高止まり状態が続く賃貸住宅の空室率。東京都内でも6つの市区で20%を超えている(※)。しかしながら、競争力が下がった物件にお金をかけてリノベーションや最新設備の導入をしたとしても、必ずしも収支が好転するということ確約はなく、二の足を踏むのも納得できる。どんな対策をすれば空室リスクが解消できるのか、思い悩む方も多いことだろう。

そんな方に知っていただきたいのが、居住用以外の活用手段である。長引く空室の解消に必要なのは発想の転換だ。人口減少が続き、生活スタイルや働き方も多様化した現在、物件の用途を単なる住ま

いに限定せずに視野を広げれば、多彩な活路が見えてくる。

例えばインターネット環境が整い、会社に出社しなくても社内と同じように働けるようになってきたことで、昨今は個人向けレンタルオフィスの利用客が急増している。LDKが広い物件などは、多少の改修を加えてシェアオフィスとして貸し出す、あるいはイベント、セミナー、会議室などのレンタルスペースとして活用してはいかがだろうか。

空室をそのままSOHO(小規模オフィス)、ネイルサロン、マッサージルーム、学習塾など、事業用に貸し出すやり方もある。実際、『賃貸住宅の一室を借りてサロンを開業したいが、許可が取れる物件が見つからない』という声は多い。こうしたニーズにこたえない手はない。多額の改装費用をかけることなく貸し出せるので心理的なハードルも低いはずだ。また、託児所や保育室を誘致することも考えられる。女性就労を支えるスペースはまだまだ不足しているのが現状である。空室をうまく活用してニーズに応えれば、地域貢献にもつながるだろう。

立地や築年数に左右されない空

アイデアまとめ

- SOHOやネイルサロンなど事業用の利用
- リノベーションしてシェアオフィスにする
- 室内で育てられる野菜などを栽培
- 学習塾や託児所など地域貢献につなげる
- トランクルームとして貸し出す
- 短時間から可能な時間貸しをする

室活用の道を求めるなら、物置スペースとして貸し出すのも良い方法だ。トランクルームに預けるほどお金はかかたらないが、保管しておきたいモノの収納に悩む家庭は多い。搬入する手間を考えると、利用者にとっては近所に気軽に預けられる場所があるのがベスト。駅近でなくても、住宅が多いエリアなら、料金を割安にすれば利用が期待できる。ユニークなところでは、オーナー自身が空室を利用してベビーリーフなどの野菜の水耕栽培を行い、副収入を得るといふ方法も注目されている。

いずれにしても、空室を事業用として貸し出す際は、入居者や近隣からのクレームが来ないように、ゴミの管理や風紀の乱れなどには気をつけたい。また、きちんと事業用賃貸借契約書を交わしておくこともお忘れなく。

※ LIFULL HOME'S「見える!賃貸経営」より