

賃貸Life

超高齢社会における

新春
座談会

民間賃貸住宅の 存在意義



繁忙期直前

今からでも間に合う直前対策!

- 賃貸経営 最新設備事情
- 世界にひとつだけのレディメイド賃貸
- リフォーム資金の上手な作り方
- 確定申告と所得税の仕組み



融資はどう利用するべきか!? リフォーム資金の上手な作り方

経済情勢がまだまだ厳しい昨今においては
金融機関から融資を受けるのもひと筋縄ではいきません。
そんな中でも上手にリフォーム用の資金を生み出すテクニックを伝授します。

計画的な積み立てと 日本政策金融公庫を バランス良く活用

賃貸経営で成功するためには、

購入した後の物件のメンテナンスについても考えておかなければいけません。このメンテナンスには、①日常の中で必要になってくるもの、②退去が発生した時の原状回復、③大規模修繕などがあります。

なかでも①と②については、ある程度の子測が可能なのですが、③の大規模修繕は、突発的に起こることも考えられます。もちろん、古い物件になるほど設備の不具合が出る可能性も高くなるため、早い段階から計画的にリフォーム資金を準備しておく必要があります。

そのためにも、まずは自分の物件にどのぐらいの修繕費用が必要になるのかをしっかりと把握しておかなければいけません。方法として一番いいのは、建築業者さんや、マンション管理士さんなどに大規模修繕に関する査定をしてもらうことです。これを購入時や建設時に実践するのが一番いいのですが、業者さんに依頼すると、多くの場合は料金が発生します。



解説/長岐隆弘

メガバンクで融資担当として業務に従事した後、独立。主な著書に「超優良物件を格安で入手する不動産投資法」などがある。

そこで今回は、私がいつも自分で簡便に実施している考え方についてご紹介します。それが「建物価格の1%」を大規模修繕の積立金とみなす方法です。

例えば1億円の物件であれば、積立金の目標は100万円となります。ただし、この数字は高めの設定なので、築15年以内の新しい物件であれば1%ではなく0.5%程度でもいいと思います。この違いは、設備の交換費用の発生割合などを勘案してのものです。

もちろん、正確性という部分では前述のように業者さんに依頼するのが一番ですが、おおよその目安にはなりますので、みなさんも参考にしてみてください。

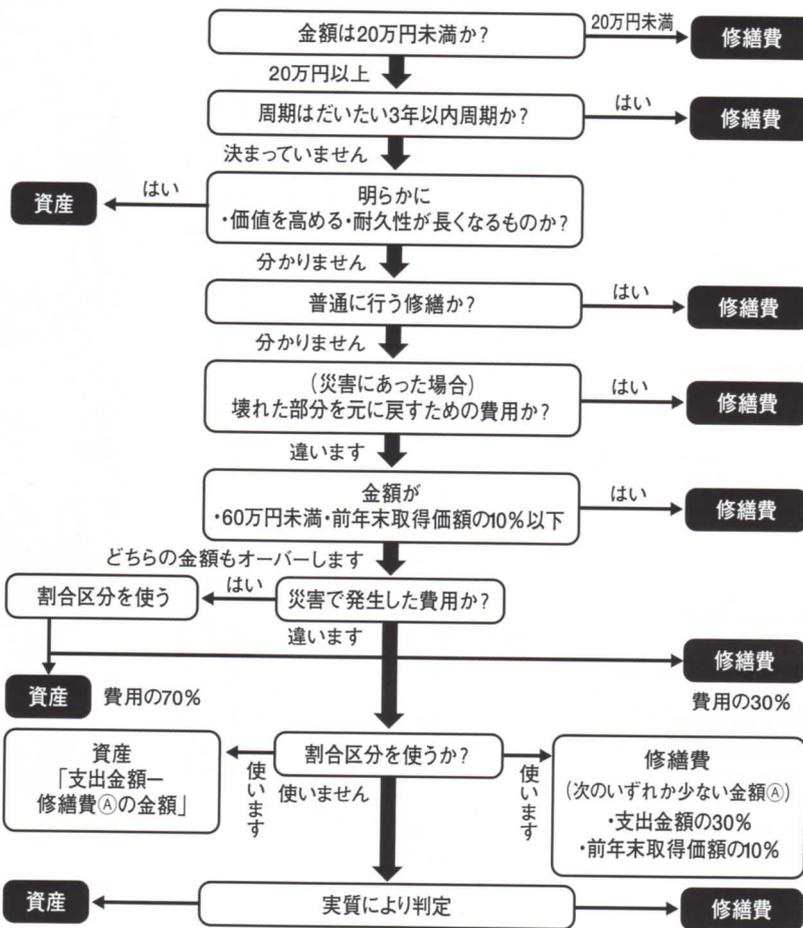
本来であれば、前述の金額を毎月の家賃収入から積み立てるのが理想的ですが、現実では上手くないケースもあると思います。

そんな時に利用するのが、金融機関からの融資です。実際にリフォームローンを組む時には、一番

修繕箇所と、その時期の目安の一例

修繕・工事内容	時期の目安	費用の目安
屋上防水の補修工事	12~18年	8,000~12,000円/m ²
外壁補修工事	10~15年	1,000~3,000円/m ²
バルコニーや開放廊下の防水補修工事	10~15年	6,000~8,000円/m ²
鉄部塗装工事	4~6年	3,000~5,000円/m ²
給水ポンプの取り替え	12~18年	150~250万円
給湯器の交換	10~15年	8万円/台
エアコンの交換	10~15年	10万円/台

修繕費か資産かを判断する簡便なフローチャート



利用がしやすい「日本政策金融公庫」に話を持ち込むのがいいと思います。もちろん、銀行などの金融機関にもリフォームローンなどはありますが「日本政策金融公庫」は大家さんのような個人事業主が融資を受けやすいうえに、無担保での融資枠が比較的大きいため、借入れがしやすいのです。さらに、物件を入手した時に

インを組んだ金融機関に修繕の見積書などを提示して、交渉するのもひとつの方法です。すでに返済の実績もあるため、追加の融資もおりやすいと思います。また、大規模修繕の場合は壊れた部分の修理だけを行う、いわゆる「修繕費用」と、修繕することによって物件の価値が高まり「資産」となる「資本的支出」のどちらに該

当するかで状況が変わります。例えば、汚れたクロスを前回と同じものに交換するといったような場合は「修繕費用」とみなされます。その一方で、エレベーターをグレードの高いものに交換するなど、修繕により物件の価値が高まるものは「資産」となり「資本的支出」という扱いになるのです。この「資本的支出」は、新しい

設備が導入されることが多く、建物の使用期間が伸びてグレードも上がるため、将来的な安定経営につながる。と金融機関からはみてもらえます。ですから、融資期間を長くできる可能性が高くなります。つまり、リフォームにおいて融資を引き出しやすくする。という観点だけを考えれば、大規模修繕時に物件の価値が上がるような内容を盛り込むのが得策です。

ただし、ここで注意して欲しいのが「資本的支出」とみなされると、費用の全額を経費計上できないデメリットが生じる点です。通常の修繕であれば、全額を経費計上することが可能なため節税効果が期待できます。ところが「資本的支出」の場合、あらかじめ法律で規定された耐用年数で減価償却をすることになります。ですから、その年の税金を多く支払うことになり、結局は手持ちの資金が出ていってしまいます。

このように、リフォームをする際には融資面のメリットだけではなく節税効果なども踏まえ、自分の物件状況を冷静に分析して、一番有益なプランを考えるようにしましょう。