

ローン以外の経費を検討 “コスパ”を考えて 持ち家よりも賃貸を選択する

持ち家は財産ですが、住宅ローン以外にもいろいろと経費がかかります。毎月の固定資産税や修繕費、設備の更新など。積み上げると1,000万円以上になります。加えて住宅ローンの金利分。こうした費用はオーナー側が負担します。当然、家賃に入っていますが、それでも賃貸の方がトクだと考える層や、「古くなって修繕費がかかるようになったら引越せばいい」という考え方が増えつつあるようです。

また、戸建賃貸の場合、集合賃貸で管理会社が行っている管理やメンテナンスの多くの部分を、入居者が行うのが大半。それはオーナー側のメリットとなります。

住宅ローン以外の経費

●固定資産税・都市計画税

年間10万～30万円

35年間で350万～1,050万円

●設備交換・修繕、リフォーム費

外壁・屋根の塗装(10～15年ごと)100万～200万円×2回

給湯器交換(10～15年ごと)20万～40万円×2回

キッチン・風呂・トイレリフォーム(20～30年後)200万円～

家具・家電買い替え10～15年ごとに10万～

合計500万～1,000万円以上

●火災保険・地震保険

10年ごとに10万～15万円、35年間で35万～100万円

戸建賃貸経営のメリット

1

ペット可など付加価値を設けられます

ペットの飼育が可能な賃貸物件は少なく、とくに良質な戸建賃貸はニーズに対して供給数が少ないのが現状です。空き家率の上昇が見込まれる中、賃貸住宅の経営には空室というリスクがつきまっていますが、ペット飼育可を打ち出すことにより、入居者獲得のための争奪戦で一步リードできます。

2

長期入居が見込め経営が安定します

戸建賃貸のメインターゲットであるファミリー世帯は、地域との関係も深く、子供が在学中の転居を望まない傾向があり、長期入居が見込めます。また、ペット飼育可の場合、ペットも長寿の時代になり、高齢になった犬や猫に転居はストレスであるため、同じように長期入居につながります。

3

共用部分を管理する手間や費用が省けます

集合住宅の場合、共用部分の管理に手間や費用がかかりますが、戸建賃貸なら不要です。入居者から同じ賃料を納めてもらっても、戸建賃貸の場合は管理費にかかる部分を利益とすることができるため、その分、収益が増えることになります。

お江戸の賃貸住宅事情

江戸の長屋の家賃

江戸時代の通貨は、金貨・銀貨・銭貨の3貨が流通していました。しかも、それぞれ交換比率が変動していたので、とても複雑でした。金貨1枚が1両で、「1両=4分」、「1分=4朱(しゅ)」の4進法。1朱は銭貨で250文で、1両は4,000文(ただし、年代によって変動)。この交換率は1609年に定められましたが、江戸時代約250年の間で、貨幣の価値は変動していきます。

日本銀行金融研究所貨幣博物館によると、金1両を米価から計算して現在の価格に換算すると、江戸時代の初期で10万円、中・後期で3万~5万円、幕末には3千~4千円に。1両の価値が下がったのは、物価が高くなったということです。

ついでに土地の値段をみると、当時、最も地価が高かったとされる日本橋で、間口1間で1,000両。現代の約27平方メートルで6,000万円です。ただし、当時は私有地という概念はなく(封建時代、土地は領主のものであり、江戸は徳川家の土地となる)、永代使用料といった意味合いになります。土地の所有権が個人に認められるのは、明治時代からです。



© 桐丸ゆい / NORACOM

漫画：桐丸ゆい…東京在住の漫画家。大の江戸好き、時代劇好き、時代小説好きが高じ、江戸をモチーフにした作品を描くようになる。好きな時代小説作家は、藤沢周平。隔月発行の『クロスワード』誌などに「連載中」【桐乃葉書房】<https://kirinohasyobou.jimdofree.com/>

アパート・マンション
オーナーのための



税金

Q&A



入居者が公共料金を未払いのまま転居してしまいました。集金人に引越し先を聞かれましたが、個人情報教えてよいのでしょうか？ また、預かっている敷金の中から支払うべきでしょうか？



集金人への情報提供は、個人情報保護法においては「個人データの第三者提供」ということになります。この法律では「あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならない」とされているので、あらかじめ本人の同意を得ていなければ、教えることは差し控えた方がいいでしょう。一方、敷金は滞納家賃の清算や退去後の部屋の原状回復費用にあてるものです。したがって、別途にガス代や水道料金などの滞納分の清算用に一定の保証金を預かるなどといった特段の取り決めをしていない限り、公共料金の清算や支払いにはあてられません。

オリジナル記事、メッセージ欄 印刷または都度書き込み