

賃貸住宅の経営について



株式会社 価値総合研究所

日本政策投資銀行グループ

- 賃貸事業における修繕費と資本的支出について(P.2)

【修繕をきちんとやって、相場並の賃料設定をする】

- 賃貸住宅の経営シミュレーション①都市部、転勤期間中に所有物件(共同住宅)を賃貸借(P.3)
- 賃貸住宅の経営シミュレーション②都市部、相続した所有物件(戸建住宅)を賃貸借(P.4)
- 賃貸住宅の経営シミュレーション③地方部、相続した所有物件(戸建住宅)を賃貸借(P.5)

【修繕を借主にお任せして、相場より安い賃料設定をする】

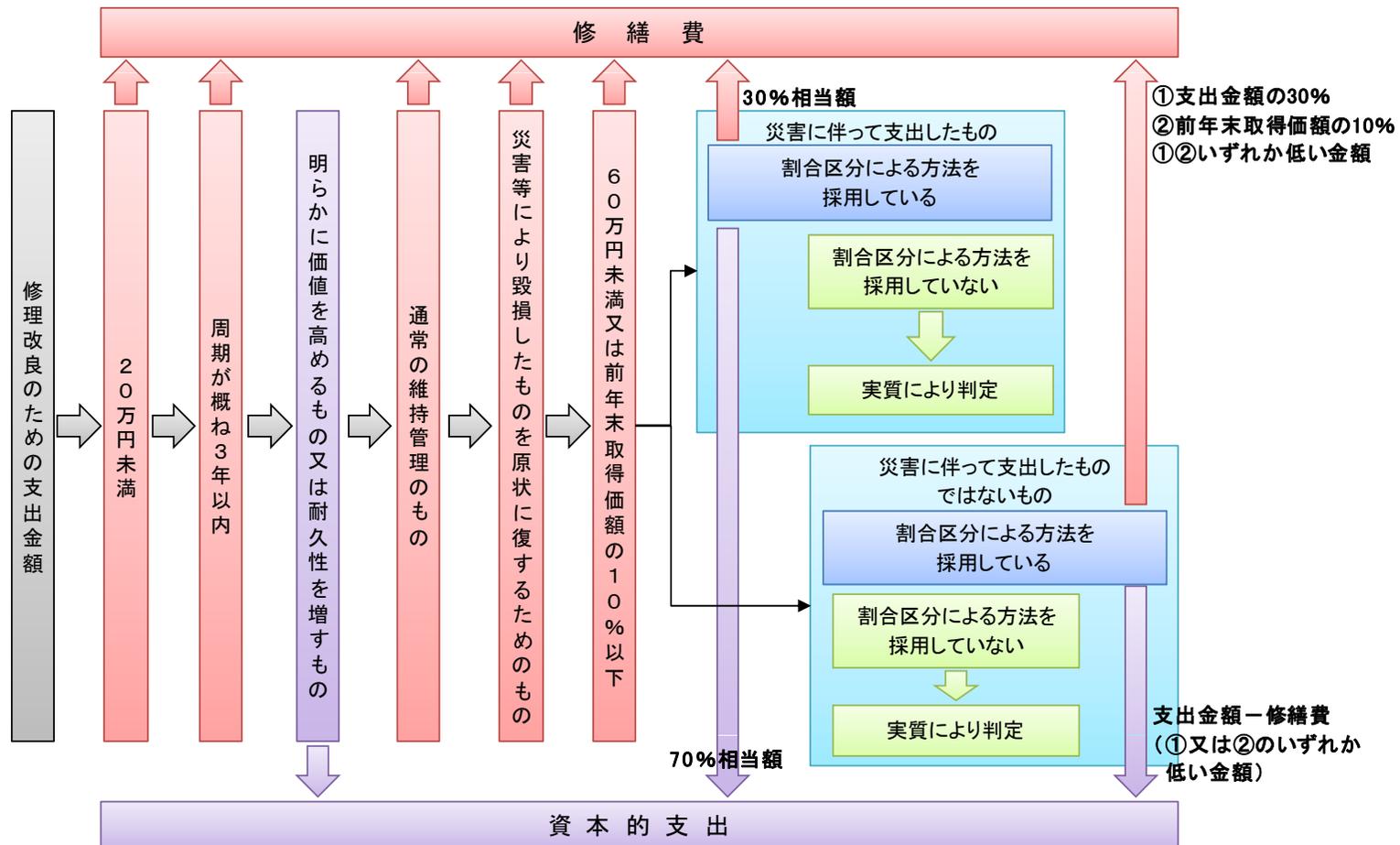
- 賃貸住宅の経営シミュレーション④地方部、空き家(戸建住宅)を低賃料で賃貸借(P.6)

● 賃貸する建物、附属設備その他の固定資産の修繕費は必要経費に算入される。

- 支出の内容によっては資産計上して、減価償却を通じて費用化することになる(資本的支出)。

【資本的支出】

- 修繕により、新たに資産の価値が増加したり、耐用年数が延長したりすることになれば、その支出はその年分だけの経費とするべきではなく、翌年以降の年分にも割り振らなければならない性格の支出。
- (所得の金額の計算上)その資産の取得価額に加算され減価償却の方法によって、順次費用化が図られる。



【都市部のケース①転勤期間中に所有物件(共同住宅)を賃貸借】

設定条件	◆ リフォーム費用:40万円 (価値の増加・耐用年数の延長がない修繕、金融機関からの借入なし) ◆契約方式、契約期間:4年間の定期借家契約、管理会社を利用
	収入 ◆ 賃料:月額12万円(年額144万円) ◆敷金:賃料の2か月、退去時に1ヶ月分を精算返却(原状回復費用が1ヶ月分必要な場合を想定) ◆礼金:賃料の2か月、退去時に未返却
	経費 ◆管理委託費:月額賃料の10%(税込10.5%) ※管理手数料、管理会社に支払う管理報酬以外に発生する維持管理のための費用を含む。
	◆固定資産税・都市計画税:25.4万円 ※販売価格4,000万円のマンション、家屋1,600万円・土地2,400万円) ※建物(固定資産税=1,600万円×70%×1.4%、都市計画税=1,600万円×70%×0.3%)、土地(固定資産税=2,400万円×80%×1/6×1.4%、都市計画税=2,400万円×80%×1/3×0.3%) ◆建物の減価償却費:32.8万円 ※築後5年が経過したマンション→(居住用として使用していた期間の減価の額)=1,600万円×0.9×0.015×5年=108万円 → 賃貸開始時の簿価=1,492万円 償却率0.022 ◆その他の経費:年間20万円 ※各種保険料、媒介報酬、不定期なメンテナンス費用、管理委託先の不動産会社などへの交通費などの諸経費を含む。

	(単位:万円)	初年度(入居)	2年度	3年度	4年度(退去)
収入	家賃収入	144.0	144.0	144.0	144.0
	礼金収入	24.0	0	0	0
	敷金収入	24.0	0	0	▲12.0
経費	固定資産税・都市計画税	25.4	25.4	25.4	25.4
	建物の減価償却費	32.8	32.8	32.8	32.8
	修繕費	40.0	0	0	0
	管理委託費	15.1	15.1	15.1	15.1
	その他経費	20.0	20.0	20.0	20.0
不動産所得(単年)		58.7	50.7	50.7	38.7
不動産所得(累計)		58.7	109.4	160.0	198.7

【都市部のケース②相続した所有物件(戸建住宅)を賃貸借】

設定条件	◆ リフォーム費用:80万円 (価値の増加・耐用年数の延長がない修繕、 金融機関から全額借入:金利年3.2%、8年返済、毎月元利均等返済)
	◆契約方式、契約期間:2年間の普通借家契約(8年間居住が継続すると想定)、管理会社を利用
	収入
	◆ 賃料:月額12万円(年額144万円) ◆敷金:賃料の1か月分(退去時に原状回復費用が1ヶ月分必要な場合を想定)、礼金:賃料の1か月分(退去時に未返却) ◆更新料:賃料の1か月分(2年ごと、更新手続き費用は「その他の経費」に含むと想定)
経費	◆管理委託費:月額賃料の10%(税込10.5%) ※管理手数料、管理会社に支払う管理報酬以外に発生する維持管理のための費用を含む。
	◆固定資産税・都市計画税:14.9万円 ※建物(固定資産税=評価額600万円×1.4%、都市計画税=評価額600万円×0.3%)、土地(固定資産税=評価額1,400万円×1/6×1.4%、都市計画税=評価額1,400万円×1/3×0.3%)
	◆建物の減価償却費:49.7万円 ※築後10年の戸建住宅、建築費:1,500万円→(居住用として使用していた期間の減価の額)=1,500万円×0.9×0.031×10年=418.5万円 → 賃貸開始時の簿価=1,081.5万円 償却率0.046
	◆その他の経費:年間20万円 ※各種保険料、媒介報酬、不定期なメンテナンス費用、管理委託先の不動産会社などへの交通費などの諸経費を含む。

	(単位:万円)	初年度	2年度	3年度(更新)	4年度	5年度(更新)	6年度	7年度(更新)	8年度(退去)
収入	家賃収入	144.0							
	敷金収入	12.0	0	0	0	0	0	0	▲12.0
	礼金収入・更新料	12.0	0	12.0	0	12.0	0	12.0	0
経費	固定資産税・都市計画税	14.9	14.9	14.9	14.9	14.9	14.9	14.9	14.9
	建物の減価償却費	49.7	49.7	49.7	49.7	49.7	49.7	49.7	49.7
	修繕費	80.0	0						
	管理委託費	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1
	その他経費	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
	借入金利息	11.5	11.5	11.5	11.5	11.5	11.5	11.5	11.5
	不動産所得(単年)	▲23.2	32.8	44.8	32.8	44.8	32.8	44.8	20.8
不動産所得(累計)	▲23.2	9.6	54.4	87.2	132.0	164.8	209.6	230.4	

【地方部のケース①相続した所有物件(戸建住宅)を賃貸借】

設定条件	◆ リフォーム費用:60万円 (価値の増加・耐用年数の延長がない修繕、金融機関からの借入はなし) ◆契約方式、契約期間:2年間の普通借家契約(8年間居住が継続すると想定)、管理会社を利用
	収入 ◆ 賃料:月額8万円(年額96万円) ◆敷金:賃料の1か月分(退去時に原状回復費用が1ヶ月分必要な場合を想定)、礼金:賃料の1か月分(退去時に未返却) ◆更新料:賃料の1か月分(2年ごと、更新手続き費用は「その他の経費」に含むと想定)
	経費 ◆管理委託費:月額賃料の10%(税込10.5%) ※管理手数料、管理会社に支払う管理報酬以外に発生する維持管理のための費用を含む。 ◆固定資産税・都市計画税:11.7万円 ※建物(固定資産税=評価額450万円×1.4%、都市計画税=評価額450万円×0.3%)、土地(固定資産税=評価額1,200万円×1/6×1.4%、都市計画税=評価額1,200万円×1/3×0.3%) ◆建物の減価償却費:39.8万円 ※築後10年の戸建住宅、建築費:1,200万円。(居住用として使用していた期間の減価の額)=1,200万円×0.9×0.031×10年=334.8万円 → 賃貸開始時の簿価=865.2万円 償却率0.046
	◆その他の経費:年間14万円 ※各種保険料、媒介報酬、不定期なメンテナンス費用、管理委託先の不動産会社などへの交通費などの諸経費を含む。

(単位:万円)		初年度	2年度	3年度(更新)	4年度	5年度(更新)	6年度	7年度(更新)	8年度(退去)
収入	家賃収入	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0
	敷金収入	8.0	0	0	0	0	0	0	▲8.0
	礼金収入・更新料	8.0	0	8.0	0	8.0	0	8.0	0
経費	固定資産税・都市計画税	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7
	建物の減価償却費	39.8	39.8	39.8	39.8	39.8	39.8	39.8	39.8
	修繕費	60.0	0	0	0	0	0	0	0
	管理委託費	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1
	その他経費	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0
不動産所得(単年)		▲23.6	20.4	28.4	20.4	28.4	20.4	28.4	12.4
不動産所得(累計)		▲23.6	▲3.2	25.2	45.6	74.0	94.4	122.8	135.2

【地方部のケース②空き家(戸建住宅)を低賃料で賃貸借】

設定条件	◆ リフォーム費用:0万円 (借主が入居期間中の、貸主が費用負担しない必要費・有益費について、請求権を破棄して、借主の費用負担で実施) ◆契約方式、契約期間:8年間の定期借家契約(8年間居住が継続すると想定)、管理会社を利用しない
	収入 ◆ 賃料:月額4万円(年額48万円) (周辺相場と比較して著しく賃料が安いため、貸主の必要費・有益費の費用負担は免除) ◆敷金:賃料の2か月分(退去時に全額返却) ◆礼金:なし
経費	◆管理委託費:なし
	◆固定資産税・都市計画税:11.7万円 ※建物(固定資産税=評価額450万円×1.4%、都市計画税=評価額450万円×0.3%)、土地(固定資産税=評価額1,200万円×1/6×1.4%、都市計画税=評価額1,200万円×1/3×0.3%) ◆建物の減価償却費:15.0万円 ※耐用年数が経過した戸建住宅、建築費:1,200万円。(居住用として使用していた期間の減価の額)=1,200万円×0.9×0.031×25年=837万円 → 賃貸開始時の簿価=363万円 (建物の減価償却費)363万円×0.9×0.046
	◆その他の経費:年間4万円 ※契約時の媒介報酬、各種保険料などの諸経費を含む。

(単位:万円)		初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度(退去)
収入	家賃収入	48.0	48.0	48.0	48.0	48.0	48.0	48.0	48.0
	敷金収入	8.0	0	0	0	0	0	0	▲8.0
	礼金収入・更新料	0	0	0	0	0	0	0	0
経費	固定資産税・都市計画税	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7
	建物の減価償却費	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0
	修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0
	管理委託費	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他経費	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
不動産所得(単年)		25.3	17.3	17.3	17.3	17.3	17.3	17.3	9.3
不動産所得(累計)		25.3	42.6	59.9	77.2	94.5	111.8	129.1	138.4