

フィット賃貸経営通信

今月のピックアップ

～家具家電付き～
賃貸物件について

管理物件
入居率

98.03% 戸建賃貸

※2022年8月末時点

必見!

お部屋が足りません!
空室募集!
詳しくは裏面へ

賃貸経営オーナー様が覚えておくべき!
アパート・マンション経営における「経費」について



証券コード1436

株式会社フィット

お問合せは

TEL. 088-638-0039

<https://www.fit-chintai.jp/> **フィット 賃貸 検索**

建設業者許可番号 国土交通大臣許可(特-30)第25619号

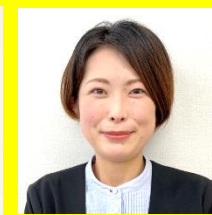
宅地建物取引業者免許番号: 国土交通大臣免許(03)第8312号 四国地区不動産公正取引協議会加盟 (公社)全日本不動産協会加盟

【東京本社】〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-11-5 CROSSOFFICE渋谷Medio8E TEL:03-6433-5560 FAX:03-6433-5448

【徳島本店 松茂オフィス】〒771-0212 徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵39-1 TEL:088-665-1500 FAX:088-665-3894

賃貸管理スタッフのご紹介

いつもお世話になっております！



廣瀬 達史 産田 みち子 副島 康弘 仁田 眞子 室富 佳広 二宮 亜由美 清水 明菜

今月のおすすめ動画のご紹介

**初勝利で2連勝！徳島をプロバスケットで元気に！
徳島ガンバロウズオルトのホーム戦に密着！**

7月2・3日に松茂町総合体育館にて開催された男子バスケットボールの中国・四国・九州地域リーグに徳島県勢として徳島ガンバロウズオルトが初参戦し、ホーム2連勝を飾りました！ホーム戦当日の絶好調な選手達の貴重な練習風景や、速井寛太キャプテンと、若松直樹ヘッドコーチに意気込みをインタビューしました！今後のガンバロウズの活躍にもぜひご期待ください！

動画はこちら▼



**サラリーマン太陽光投資家のリアルな実体験
をインタビュー！自己資金0からのスタート**

今回は普通のサラリーマンの方が、太陽光発電投資をはじめて資金を効率的に増やすことができた、そんな生の声をご紹介します。老後2000万円問題が話題になり、将来は不安だけど、貯金はそう簡単なことではない。。。多くの方が直面している不安ではないでしょうか。どうすればお金を効率よく増やせるのか調べた結果、太陽光投資にたどり着いた事例です。

動画はこちら▼



LINE
配信中

ぜひご登録ください！／

メールマガジン配信中

脱炭素
デキルくん

「サステナブルな社会の実現」
に、役立つ情報を発信中カメ！

通信 from LINE



各SNSでも情報配信中！ぜひフォローをお願いいたします



フィット公式
YouTube



脱炭素デキルくん
YouTube



脱炭素デキルくん
twitter



脱炭素デキルくん
Instagram

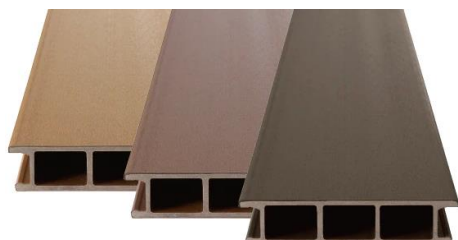


戸建賃貸オーナー様向け
バリューアップのご提案

REST STAGE

腐らない人口木アルミデッキ レストステージ

アルミデッキ「レストステージ」。床板に色あせなど経年劣化が少ない「人工木」を採用しています。木の温もりや、ナチュラルな質感をリアルに再現しています。



ナチュラルな質感を再現した床材

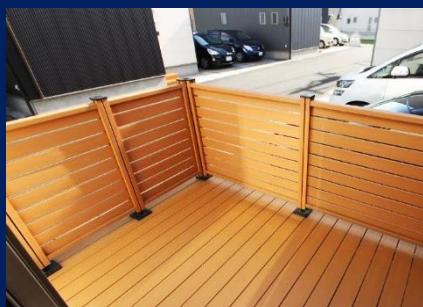
ナチュラルな質感を再現した床材。カラーは、コーディネートしやすい「クリエカラー」3色になります。
アプローチやバルコニー、玄関などとカラー統一が可能です。



導入事例

デッキライフをより快適に！入居者様の満足度も高まります

戸建賃貸 6 棟



戸建賃貸 5 棟



ご興味のある方はお気軽にご相談ください！

お問合せは

TEL. **088-638-0039**



メールアドレスはこちら

tintai@fit-group.jp

～家具家電付き～ 賃貸物件について



家具家電付き賃貸物件とは**生活に最低限必要な家具と家電を備え付けた物件のこと**です。
学生や単身赴任者など一人暮らしに需要が高い傾向にあります。またほかにも近年はオフィス以外で仕事をする人も増えていることから、今後はさらに需要が高まることが予想されます。

入居者のメリットとデメリット

家具家電付き賃貸物件のメリットとしては、**入居日当日からいつもの生活を始められること**。家具や家電の購入や引っ越し費用を節約できるのも大きなメリットです。ただし一般的な物件よりも2割から3割ほど家賃が高くなります。※物件や地域による

オーナーさんのメリットとデメリット

オーナーさん側のメリットとしては**空室対策になること**です。例えば学生や単身赴任者が多い、大学やオフィス街の近くにある物件では**家具家電付き賃貸物件は効果を発揮しやすいです**。ただし家具や家電を揃える費用は決して安くありませんし、所有している部屋数が多い場合はより費用負担が大きくなります。

主な導入の方法について

やはり全ての家具と家電を揃えると、高額な費用がかかります。そのため少しでも費用をおさえたい場合は入居者にとって**「優先順位の高い家具や家電のみ」を購入する**のも一つの方法です。まずは生活で外せない家電から検討しましょう。



エアコン

洗濯機

冷蔵庫

電子レンジ

上記の4点は、お部屋探しをする人からの要望が多いアイテムです。**特にエアコンに関しては「装備されていて当然」と考えている人が多い**ため、最初に取り付けることをおすすめします。もう少し費用を用意できるのならば、次の生活用品もプラスしましょう。

炊飯器

電気ケトル

クリーナー

次は**生活する人にとって優先順位の高い、上記の順番で買い揃える**のが望ましいです。どれもシングルの人に役立つアイテムばかりなので、物件の魅力度が高まります。グレードアップして、より物件を注目されやすくするためには、以下のような家具も購入すると良いです。

照明

カーテン

ソファ

椅子

カーテンやソファなどが付いている物件は一般的にそれほど多くありません。そのため上記のアイテムでお部屋の印象をグレードアップさせれば、**他の家具家電付き賃貸物件と差別化を図れます**。

経費を安くするコツ

家具家電を安くそろえるコツとして、**大型家具店では新生活を始める人に向けて大規模なキャンペーンを行う時期があります**。この時期に必要な家具家電をまとめて購入すれば、**費用負担を抑えられます**。機能性の高いアイテムを手頃な価格で購入できるネット購入を利用するのも一つの方法です。

家具家電の設置の注意点

注目されやすくするためには、センスの良いデザインの家具と家電を選ぶことが大切。また**設備扱いにする場合はプレゼントではないことを入居者に説明しなければなりません**。設備にする場合は、**家具家電が故障した際の修理費用はオーナーの負担となります**。**家財保険に入っておけば、修理をする際の費用負担を抑えられます**。

家具家電の経費の回収

周辺の家具家電付きの物件の相場家賃を確認することが大切ですが、**おおよそ一般的な物件よりも2割から3割高い家賃になっていることが多いです**。例えば現在の家賃が5万円の場合は、6万円から6万5,000円までアップできる可能性があります。**20万円で家具家電を揃えた場合、1年1カ月から1年8カ月ほどで回収できる計算になります**。



アパート・マンション 経営における 「経費」について

アパート経営に関する納税について、少しでも多く利益を残すため計上する経費をしっかりと考える必要があります。初期費用や維持費、解体や立ち退きで経費として認められる主な種類をまとめました。計上できる経費をしっかりと把握しておくことが重要です。

初期費用にかかる経費

次のような初期費用は経費として認められます。

固定資産税	租税公課	借入金利息	広告宣伝費
仲介手数料	事務用品費	消耗品費	交通費

賃貸物件を取得した際に発生する**印紙税や固定資産税などの税金**は、経費として計上できます。またローンで物件を購入した場合は、**ローンの利息分のみ**を経費として計上することが可能です。その他に入居者を募るための**広告宣伝費や不動産会社への仲介手数料、賃貸経営に関係するお金**などが挙げられます。

家賃滞納者への知っておきたい対応

次のような維持費も経費になります。

損害保険料	修繕費	管理費
通信費	接待交際費	

賃貸物件にかかる**火災保険などの損害保険料や、部屋や設備の修繕費用**も経費です。管理費用や物件に関連した**通信費**、アパート経営に必要な**接待交通費**も必要経費になります。

解体・立ち退きにかかる経費

賃貸物件を建て替える際に発生した次の費用も必要経費です。

解体費用	立ち退き料
------	-------

立ち退き料は入居者に物件からの退去をお願いするときに支払うお金です。家賃を滞納している入居者の退去時に支払う**立ち退き料も経費**になります。解体費用に関しては、**建て替えた後の物件をまた賃貸物件として使用する場合のみ経費**としてみなされます。

経費の金額の目安は？

では以下でおおよその経費の金額を見ていきましょう。10戸の1ルームの賃貸物件を所有している場合の代表的な費用は次の通りです。

光熱費の目安	5,000円
管理費	家賃の7パーセント×部屋数
仲介手数料	おおよそ家賃の1カ月分



維持費のみで計算すると、**1年間で100万円近くの費用**が発生すると考えておいたほうが良いです。また経費の判断基準として必要経費になるか否かについて悩むオーナーさんは、これらの基準を参考にして判断することをおすすめします。主には「**アパート経営に関係しているか？**」「**アパート経営を維持する上で必要か？**」「**プライベートとアパート経営にかかる費用の違いが一目瞭然**」です。賃貸経営に関係する費用が重要なキーワードです。プライベートと賃貸物件の両方で使う通信費などは、家事按分という方法でそれぞれに発生する費用を分けて計上することも可能です。

経費計上できないもの

経費として計上できない費用も知っておく必要があります。

アパートをローン取得時の返済金の元本	所得税や住民税
プライベートで使った費用	賃貸物件に関係のない費用



経費になるのはあくまでも**ローンの利息部分**になるため注意が必要です。また**プライベートで使った費用**や**アパート経営に関係のない費用**も経費になりません。

賃貸物件を効率よく運営するためには、事前に税金対策のシミュレーションをしておくことが大切です。また新築の賃貸物件を購入した年などの赤字になりやすい年は、損益通算を利用すれば所得税と住民税を節税できます。継続して900万円以上の個人所得を見込める場合は、法人化するのも一つの方法です。個人よりも税率が小さくなるため、節税につながります。

お部屋が足りません！

空室借ります

徳島の平均
入居率

77.6% <

フィットの
入居率

98.03%

※アパート・マンション
・戸建賃貸の株式会社
フィット管理物件
2022年8月末時点

※LIFULL HOME'S 見える賃貸経営
全国の空室率より 2021年4月12日時点

空室対策

はフィットにお任せください！



空室のリスク負担を解消！安定した収入を確保しませんか？

無料相談会

こんな方はご相談ください！

- ✓ 空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- ✓ 思うような賃料収入が得られず不安がある
- ✓ 入居者のマナークレームや滞納に不安がある
- ✓ 外装改修工事のタイミングがわからない

8～9月開催日程

9/18 (日)・9/25 (日)	①10:00～12:00
10/2 (日)・10/9 (日)	②13:00～15:00
	③15:00～17:00

※ご希望の時間帯
をお選びください。

開催
場所

株式会社フィット

徳島本店 松茂オフィス

板野郡松茂町中喜来字群恵39-1

松茂町総合体育館そば、

フィットの青い看板が目印です



お問い合わせ先
賃貸管理課

FIT

お問合せは

TEL.088-638-0039

各SNS更新中！



株式会社フィット

建設業者許可番号 国土交通大臣許可(特-30)第25619号 宅地建物取引業者免許番号:国土交通大臣免許(03)第8312号
四国地区不動産公正取引協議会加盟 (公社)全日本不動産協会加盟