

第37回

④運営費は収支改善の宝庫

不動産を収益を生む装置として運営する際には、様々な場面で費用が発生する。特殊な業務や知識・ノウハウを必要とする領域は、その領域にプロに業務を委託するのが通例であるが、その費用が適正であるかどうかを知る機会意外と少ない。項目によっては、すぐにでもコスト削減の取り組みに着手可能な場合もある。運営費の各項目と、見直しの余地の有無についてみていこう。

ス契約（月額が高い、故障部品交換は無償）」と「POG契約（月額はやや安い、故障部品交換は有償）」の2種類があります。ただし、エレベーターの部品が壊れる頻度は低く、5年間で1万円に満たなかったケースもあります。保守点検会社と保守契約の変更により、東京都某マンションは年間100万円以上も削減できました。

③共用部光熱費は「照明器具のLED化」や「電力会社切り替え」によって削減できる可能性があります。LED化した場合の費用と投資回収期間をシミュレーションしてくれる電気業者もいますので、事前にメリットの有無を検討できます。建物4棟所有の某オーナー様は電力会社の切り替えで年間約10万円削減できました。

④共用部光熱費は「照明器具のLED化」や「電力会社切り替え」によって削減できる可能性があります。LED化した場合の費用と投資回収期間をシミュレーションしてくれる電気業者もいますので、事前にメリットの有無を検討できます。建物4棟所有の某オーナー様は電力会社の切り替えで年間約10万円削減できました。

ス料金見直しによる運営費の削減もありません。火災保険は現状より高くなっても適切なプランに加入することによって積極的に申請し、長期的に支払った保険料と受け取った保険金の合計で安くなるケースも多々あります。また、固定資産税は土地の形が少し変形しているケース（不整形地の補正）や線路・

ス料金見直しによる運営費の削減もありません。火災保険は現状より高くなっても適切なプランに加入することによって積極的に申請し、長期的に支払った保険料と受け取った保険金の合計で安くなるケースも多々あります。また、固定資産税は土地の形が少し変形しているケース（不整形地の補正）や線路・

ス料金見直しによる運営費の削減もありません。火災保険は現状より高くなっても適切なプランに加入することによって積極的に申請し、長期的に支払った保険料と受け取った保険金の合計で安くなるケースも多々あります。また、固定資産税は土地の形が少し変形しているケース（不整形地の補正）や線路・

ス料金見直しによる運営費の削減もありません。火災保険は現状より高くなっても適切なプランに加入することによって積極的に申請し、長期的に支払った保険料と受け取った保険金の合計で安くなるケースも多々あります。また、固定資産税は土地の形が少し変形しているケース（不整形地の補正）や線路・

毎月発生する運営費	不定期・長期で発生する運営費
①定期点検（消防・給水・電気等）	⑧契約時の広告費
②定期清掃、その他保守費	⑨更新時の事務手数料
③共用部分光熱費	⑩原状回復費
④管理委託料	⑪修繕費
⑤賃料（地代、リース代等）	⑫火災・地震保険
区分所有の場合	
⑥管理費	⑬固定資産税・都市計画税
⑦修繕積立金	⑭その他（交通費、消耗品等）

※網掛け部分は経費計上できない、もしくはできない場合があります。

前回まで収益最大化のための満室時総収入の増加、空室損の削減、その他収入の増加についてお伝えしていきました。今回は損失の最小化を図るための方策「運営費の見直し」についてお伝えしていきます。まず、毎月発生する運営費と不定期・長期で発生する運営費に分けた表をご覧ください。「運営費」にも様々な種類がありますね。では、左上から順に説明していきます。

①定期点検は建物に合わせて義務付けられています。例えば、消防法では消防用設備等点検や防火対象物点検等、建築基準法では建築設備定期検査や昇降機等定期調査等、その他では電気保安点検や給水設備点検等、前記

②定期清掃やその他保守費は、まず内訳を確認してみましょう。例えば、定期清掃では必要に毎週高圧洗浄を行っていることもあり、高圧洗浄を年々4回に変更し、その他は通常の清掃に変更するだけでも、環境は維持しつつ金額を下げることもできます。また、エレベーターの保守契約は見直しできる大きな項目です。保守契約には「フルメンテナンス

③定期清掃やその他保守費は、まず内訳を確認してみましょう。例えば、定期清掃では必要に毎週高圧洗浄を行っていることもあり、高圧洗浄を年々4回に変更し、その他は通常の清掃に変更するだけでも、環境は維持しつつ金額を下げることもできます。また、エレベーターの保守契約は見直しできる大きな項目です。保守契約には「フルメンテナンス

今月の筆者

●プロフィール  
宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、一般社団法人不動産ビジネス専門家協会登録専門家。  
賃貸経営に特化した専門家として、空室対策や収支改善を中心に、デベロッパーの新築PJへ意見提供、セミナー講師等幅広く活動。



㈱常盤不動産  
リーシング事業部部長  
三好 貴大

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会  
東京都千代田区神田東松下町28番地  
小林ビル101 ☎03-3527-1876  
http://www.fudosan-pro.biz/