

URBAN-REPORT

<http://www.urbankk.co.jp>

発行人 ㈱アーバン企画開発 三戸部 啓之

設備リースについて

皆さんは「設備リース」をどのくらいご存知でしょうか。カーリースなどで聞き覚えのある方もいらっしゃるかもしれませんが、建物ではあまり聞き覚えのない言葉だという方もいらっしゃるのではないのでしょうか。賃貸経営をされているオーナー様にとって困るのは、設備の故障かと思います。いつ何時起こるかわからず、費用もどれくらいかかるか分からない・・・私もご入居者様から設備故障の連絡を頂くたびに頭を悩ませております。



例えば、設備が故障した際に一番困るのは金額かと思います。ご入居者様は簡単に「壊れたから直して欲しい」と言ってきます。冬場は給湯器の故障が多くあります、給湯器は1台で10万円から高いものですと20万円もする高額なものです。仮に私がオーナー様の立場でしたら、新しい給湯器を購入しなければならなくなった場合は、一括での購入はとても厳しいものです。もし購入するとしても分割などを考えると思います。そんな時には、「設備リース」が便利です。「設備リース」を簡単にご説明しますと、リース会社が買った設備をリース（レンタル）して、毎月一定額支払いをする方法になります。

建物が少し築年数が経ってきた場合、新築時は最先端の設備だったとしても、周囲のもっと新しいアパート・マンションと比べた際に設備が見劣りすることもあるでしょう。入居者様も住宅設備に求めるものが年々変化しています。以前は付加価値を高める為であった住宅設備が、今ではお部屋探しの必須設備になっている。なんてことも珍しいことではありません。

リース期間は設備によって7年～10年と違いますが、色々な設備がリースできますので、給湯器や、エアコン、カラーモニターホンやユニットバスやキッチンまでリースできます。

全体		
1	バス・トイレ別	60.7%
2	エアコン	59.3%
3	クローゼット	41.8%
4	フローリング	36.9%
5	2階以上	35.5%
6	ガスコンロ付きキッチン	26.8%
7	バルコニー	22.4%
7	独立洗面台	22.4%
9	マンション(鉄筋コンクリート構造)	22.1%
10	オートロック	16.4%
11	TVモニター付きインターホン	15.0%
12	洗浄機能付き便座	12.8%
13	エレベーター	11.2%
13	南向き	11.2%
15	追い炊き機能	9.6%

1	エアコン	35.8%
2	バス・トイレ別	35.0%
3	TVモニター付きインターホン	22.7%
4	クローゼット	21.3%
5	2階以上	18.6%
6	フローリング	16.9%
7	ガスコンロ付きキッチン	15.8%
7	独立洗面台	15.8%
9	浴室乾燥機	15.6%
10	洗浄機能付き便座	13.1%
11	宅配ボックス	12.8%
12	追い炊き機能	12.6%
13	オートロック	12.3%
14	南向き	12.0%
15	バルコニー	10.4%

付いていて良かった便利な住宅設備
※2017年SUUMO調べ

一人暮らしをする上で必須だと考える住宅設備・仕様
※2017年SUUMO調べ

※2017年SUUMO調べ

※2017年SUUMO調べ

お部屋のリフォームにもお金はかかりますし、住宅設備にまでお金を回すことは大変です。そんな資金繰りの悩みが、設備リースであれば毎月一定額の支払い、かつメンテナンスフリー契約なので、万が一設備リースで取り付けを行った設備が故障してしまった場合にも、オーナー様に修理をお願いすることはありません。設備はいつ壊れるかわからず、また突然壊れてしまいます。修理費用もピンからキリまである為、費用の予測も難しいです。しかし、メンテナンスフリー契約であればそんな心配もありません。故障した時は連絡すればリース会社にて修理の手配をしますので、オーナー様は手間も費用もかかりません。また、購入するわけではない為、固定資産税もかかりませんので節税にも繋がります。減価償却等のめんどくさい手続きが不要な点や、リース終了まではかかる費用が月々一定なので、損益計算が簡単な点などもメリットになります。

KENTの住宅設備機器保証共済会というオーナー様向け、設備の保険のようなものもございます。

設備リース（レンタル）の期間が終了した後は下記のような、いくつかの選択肢があります。

1. 既存のリース設備を返却し、新しい設備を新規でリース契約を結ぶ。
2. 既存のリース設備をそのままに再契約を結ぶ。
3. レンタルしていた設備を買い取り、リース契約の終了。
4. レンタルしていた設備を返却し、リース契約の終了。（撤去費用を負担する場合もございます）

上記のように、一度リース契約を結んでしまったがために、そのままずっと契約を続けさせられる。ということもないのです。ここまではメリットばかり上げてきましたが、もちろんデメリットもございます。



一度リース契約を結びますと、期間中は原則途中解約が出来ません。万が一建物の売却等でどうしても途中で解約せざるを得ない事態になった際は、残りのリース契約の残金を一括でリース会社へ支払うこととなります。

またリース会社の利益等や保証の部分もリースの月額にかかってくるので、トータルで見ると一括で購入するよりも割高になってしまいます。

賃貸市場が借り手市場となってから久しいです。オーナー様としては何とか現在の家賃を維持したまま、入居率を高めたいと思っていられることと思います。その解決策のひとつが設備投資だと私は思います。しかし購入するとなると莫大な資金が必要なうえ、減価償却が終わるまで設備更新をしづらい、その為入居者のニーズと設備の入れ替えのタイミングにずれが生じてしまう。これが入居率を低下させている要因のひとつになっております。「設備リース」はそのずれを解消できるかもしれません。

物件も10年を経過しますと、設備等の修理・交換の費用が頻繁に発生してまいります。実際にそれを強く感じていらっしゃるオーナー様も多いことと思います。特に給湯器の交換については、1件発生しますと次々と交換が始まるものです。そこでこのような「設備リース」で一度に交換をしてしまうことは、色々な面からメリットがあることをご理解いただけるかと思えます。



住宅設備の更新をお考えの際には、「設備リース」による一括更新も選択肢の一つに入れてみてはいかがでしょうか。