

家主と地主[®] Vol.52

確定申告前に知っておきたい！ 賃貸住宅経営の節税術

ブームはいつまで続く!?
野立太陽光発電、丸わかりガイド



2014年の不動産市況を読む

インフレ誘導政策が吉と出るか 賃貸市場の先行きははまだ不透明

アベノミクスが成功し、経済成長と緩やかなインフレが続けばハッピーなことは確かです。インフレは金利上昇につながりますが、長い目で見れば、給料、賃料、不動産価格も上昇します。ですが、日本の人口減少、債務1000兆円



加藤隆
オーナー (53)
(東京都杉並区)

超えによる信用不安から日本円、国債の大暴落、金利急上昇、ハイパーインフレというリスクもないわけではありません。賃貸経営者としては、あくまでインカムゲイン狙いでいくべきです。



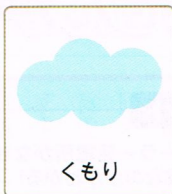
外観・内装に訴え集客力アップ 長期入居のための秘策が課題

物件のファサード部分や室内のアクセントクロスなど、集客で重要とされる外観・視覚部分に力を入れるオーナーさんが増えました。集客に関しては知識の底上げができています。一方、退居者に関するアンケートでは、



石原博光
オーナー (42)
(東京都渋谷区)

隣人の騒音や子ども足の足音などを理由に部屋を出る方が多いです。つまり、それらの対策はまだ十分にできていません。人口減少時代では、いかに長く住んでもらうかの対策も益々重要になるでしょう。



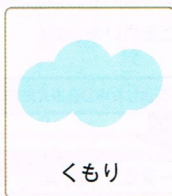
公共事業の増加で雇用状況が回復するも 給与アップは見込めず家賃上昇は遠い

大分における賃貸市場予測としては、まだまだくもり状態が続くのではないかとみています。明るい兆しとしては、公共事業が増え、特に大分から南北に工事中の高速道路建設関係法人、また製造業関係の雇用状況も回復傾向にあること



おおいた大家の会代表
久留浩一郎オーナー (37)
(大分県大分市)

から、それらの賃貸需要が現在増加中ということです。しかし、インフレにより物価が上がる一方、給与の増加はまだみ込めず、家賃上昇を望めない状態が続くのではと考えます。



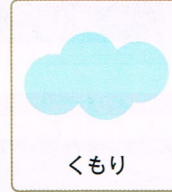
契約をキャンセルしやすい環境に？ 客付けの動向に注視すべき

客付けの動向に変化がみられます。私の場合、昨年の繁忙期に申し込みをいただいたお客様で、後にキャンセルになってしまったケースが半分近くにのびりました。例年では考えられないことです。仲介業者の質の低下や広告



赤井誠
オーナー (53)
(神奈川県横浜市)

の打ち方、契約をキャンセルしやすい環境、入居希望者の質の問題など、いろいろな要因が考えられます。いずれにしろ、入金されるまで募集を続けるなど、何かしらの対策を講じる必要性を感じます。



自ら考え、行動する大家にチャンスあり 低価格帯の賃料のニーズが徐々に増加

これまで以上に、“成功する大家さん”と“そうではない大家さん”の二極化が進行します。自分で考え、自分で行動できる大家さんにとっては十分なチャンスがあります。特に、長崎市内エリアにおける賃料4万円未満の価格帯では、物件の取得



脇田雄太
オーナー (35)
(大阪府大阪市)

及び入居者付けの両面で、好調を維持・拡大します。ノウハウを持たない一般の大家さんからの物件売却が増加する見込みであることに加え、低価格帯の賃料を希望する入居者さんが徐々に増加しているからです。



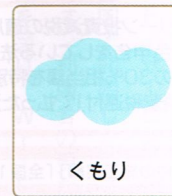
満室物件と空室の差が顕著に 場所よりも経営手法がカギ

札幌市内の新築物件は売れ行きもよく、不動産業界は全体的に潤っていると思います。ただ、満室稼働の物件と空室が目立つ物件の二極化の傾向があります。「大家業は不労所得」という感覚がある人は厳しいでしょう。賃貸



山岡清利
オーナー (42)
(北海道札幌市)

経営のノウハウを持っている人は、新規物件の獲得を積極的にやっていくと思います。東京の方が札幌の物件を買うケースもあります。そういう意味では、場所よりも経営の仕方がキーになるでしょう。



”
いいね、このおへや。
”
ありがとうおおやさん”



“大家さんも安心” ひとつ上の賃貸マンション

快適な居住空間を実現する鉄筋コンクリート造の「ブレインマンション」は住む人にとって魅力ある建物というだけではなく、耐久性に優れた全面タイル貼りの外壁、修繕費等コストを低減する仕様など、大家さんにとっても安心の経営が可能です。

くわしくはWEBをチェック!

ブレインマンション

検索



フランチャイズ(FC)
**加盟店
募集中**

ブレインマンションの営業・施工を行っていただくFC加盟店を、現在全国で募集^(*)しています。詳しい資料のご請求やシステムに関する説明のご要望等ございましたら、お気軽に担当までご連絡ください。
(株)ヤマウラ東京支店 TEL.03-3517-2355 ブレインFC担当:渋谷
加盟店募集に関する各種情報をホームページに掲載しています。トップページの「FC加盟のご案内」をクリックをご覧ください。

*一部地域につきましては募集を終了しております

東証一部上場企業

株式会社ヤマウラ ブレインFC本部 長野県駒ヶ根市北町22-1 Tel.0265-81-6001 Fax.0265-81-6002 E-mail:brain@yamaura.co.jp



4910176140249
00571

雑誌17614-02 ① - 4/15

平成26年2月1日発行
平成4年8月10日第3種郵便物認可

発売人 中村裕幸
発売元 株式会社ビジネスチャンス
〒104-0061 東京都中央区銀座8-12-15
代表03(3524)2060

発行人 永井ゆかり
発行元 株式会社全国賃貸住宅新聞社
〒104-0061 東京都中央区銀座8-12-15
TEL03(3543)6494 (代表)・03(3543)6761 (編集部)

定価600円
本体571円