

高まる人気のサラリーマン大家さん

仲介・管理会社は重要なパートナー

サラリーマン大家さんの人気が以前にも増して高まっています。賃貸住宅経営に参入するサラリーマン大家さんの数が増え、投資物件数、投資額が大きく増えています。賃貸経営を始めると、何よりも仲介・管理のパートナーが重要となります。



賃貸不動産投資は物件内容同様、力を発揮するのが仲介・管理体制です

自分でもできそうだと思っただけで参入されるのです。次に、公的年金の将来に対する不安感から、手堅い収入源を別途確保しておきたい、という声をよく聞きます。三つ目として、物件を入手するのに金融環境が整っていることとです。昔を思うと信じられない金利で金融機関が融資してくれ、貸し出し門戸は原則リースバイケースながら、比較的スムーズに手続きが進んでいきます。以上3つに加えて、平成27年1月から始まる相続税の基礎控除の引下げがサラリーマン大家さんの背中をさらに押ししているようです。

会社勤めをしているサラリーマンが本業の仕事とは別に賃貸不動産(住宅)に投資、賃貸経営に乗り出すことをサラリーマン大家さんと呼んでいます。会社勤めの片手間に賃貸経営するケースと、事業規模が膨らむことから会社を退社して賃貸経営を本業にする事例とがあります。サラリーマン大家さんが増える背景にあるのは、第一に挙げられているのが、物件(部屋)を所有してそれを貸し出し、家賃収入を得るといふ、ビジネスのスタイルとしてシンプルで分かりやすいということ。これな

経営の将来がかかる付き合い

ところで、賃貸物件を購入したその日から大家さんになるのですが、当初から家賃収入が見込めるオーナーチェンジなら無難にスタートが切れます。しか



サラリーマン大家さんにとって物件の善し悪し同様に「仲介・管理」が重要です

し、入居者募集から始める場合、しかも毎月の返済が控えているなら、入居率の状況が即賃貸経営を左右することになります。私も仲介・管理の立場からしますと、物件の善し悪しの選別は当然のこと、物件を所有した後、どのように管理・運営していくか、また事業パートナーとなる仲介・管理不動産会社とどのように取り引きされるかが、経営上大変重要と思われる。賃貸経営のあらゆることをお手伝いさせていただきますので、何なりとお声をおかけください。

外構は大きなポイント

「家、屋敷は外構で決まる」という名言があります。どんな立派な家屋でも門柱、門扉や塀、植栽などの外構をおさなりにすると、家屋自体の見栄えを悪くするという意味で、逆に外構周

少しでも物件の付加価値を高め入居率をアップさせたいものです



りを丁寧に仕上げると家屋全体が映えるというのを指します。賃貸住宅も全く同様で、建物周り、玄関周りを周辺の環境や建物の趣向に合わせて設計・施工することで趣きが全く違ってきます。ただ、賃貸住宅を建てる際、



敷地に余裕がない、あるいは敷地を有効活用するためどうしてもスペース一杯に建物を建てる傾向が強く、予算についても建物と設備・機器に多くを割いてしまうこともあって、外構までそうそう気が回らないのが実情だと思えます。といつても入



しまった門柱や門扉、塀はそうおいそれと取り替えるわけにいきませんので、後からは手の打ちようがないと諦めがちですが、できる範囲の工夫はやってみたいところです。本紙で幾度となく取り上げていますが、こんなプランはいか

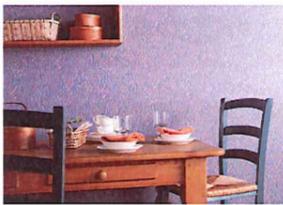
ちょっと一服



今日、「賃貸住宅」といえばアパート、マンションの居住を指しているのはよく知られていますが、賃貸住宅が普及するまでは「借家」あるいは「貸家」と呼ばれていました。ですから今でも、国土交通省など行政機関が公表する各種の統計では借家・貸家が使われています。

賃貸住宅の呼び名に現代風のファッション性を見出す!?

住宅の呼び名が分かりやすいので一般に広がったとされていますが、1960年代高度経済成長の真っ只中、都市部への人口移動で新しい住居が求められて、アパート・マンションの大量供給が続いた頃、仲介不動産会社が賃貸住宅を使い始めたのが契機といわれています。賃貸住宅の新時代を迎える斬新な響きを感じたのが背景にある、という話もあります。当時としては明治から続く借家、貸家の呼び名より賃貸住宅に現代風のファッション性を見出したかもしれない。



て免除される上、DIYのための施工期間中、3ヵ月分の家賃相当額が無料となるシステムですから、かなりのインパクトがあります。やはりなんでもかんでもOKというのではなく、DIYの手引きがあり、基準が設けられていますが、それでも入居者にとって物件選択の幅が大きく広がったことは間違いないようです。賃貸住宅におきましても事前に相談厳守の上、DIYできる範囲内の事例を決めておき、注意事項を守ってもらうことで認めるのも方法かと考えられます。その上で改装自由、原状回復義務がない分、入居期間を長目に設定しておけばオーナー様のメリットがはっきりするのではないのでしょうか。

情報パック 原状回復義務のない新タイプ

数が少ないものの増え始めたDIY進化形の改装自由な物件

賃貸住宅のバリエーションが少しずつながら広がりを見せています。とにかく部屋さえあれば入居者で満たされる、という時代ではありません。物件に特色を持たせ、他との差別化で人目を引くことが重要なファクターなのです。その一つのプランとして、DIY(日曜大工)が進化した、原状回復義務のない改装自由な物件の数が少ないものの各地で存在感を見せています。空室でおいておくより、入居者の気に入るように室内の改装を入居者負担でやってもらえば、その分、愛着もあって長期の入居が期待できるといった心積もりから採用されているものです。建物の躯体などコンクリート部分

は手をつけず、あくまでも内装部分で、色やデザイン、材料面についてはあまり奇抜なものではなく、親しみのある美的感覚に優れたものを条件としているようです。物件選択の幅が大きく広がる入居に際し、壁の一部分、もしくは限定した壁面の壁紙を張り替えるサービスはよく知られていますが、壁紙の交換から一気にある程度の許容範囲を決めたDIYで、内装まで自由度を高めるのはちょっと冒険的な要素もあるのですが、時代は変わりつつあるのです。そのきっかけをつくったのは、UR都市機構のDIY住宅。模様替え(DIY)の原状回復義務が原則とし