



人気設備ランキング2014!!

例年ご紹介しております『入居者に人気の設備ランキング 2014』が、全国賃貸住宅新聞(2014. 10. 6号)にて発表されました。これは全国の有力不動産会社345社からの回答を集計し、**家賃が高くても入居が決まる設備、部屋探しの時に必要と考える設備**の2つの面でランキング作成されたものです。

～これがあれば「家賃が高くても入居が決まる」設備編～

単身者向け物件	順位	ファミリー向け物件
エントランスのオートロック	1位	追い焚き機能
インターネット無料	2位	エントランスのオートロック
ホームセキュリティ	3位	インターネット無料
浴室換気乾燥機	4位	ホームセキュリティ
ウォークインクローゼット	5位	システムキッチン
TVモニター付きインターホン	6位	浴室換気乾燥機
宅配ボックス	7位	ウォークインクローゼット
防犯カメラ	8位	太陽光パネル(入居者個別売電)
洗浄機能付き便座	9位	24時間利用可能ゴミ置場
追い焚き機能	10位	エコキュート

～部屋探しの時に「必要」と考える設備編～

単身者向け物件	順位	ファミリー向け物件
TVモニター付きインターホン	1位	追い焚き機能
独立洗面台	2位	TVモニター付きインターホン
洗浄機能付き便座	3位	独立洗面台
エントランスのオートロック	4位	洗浄機能付き便座
インターネット無料	5位	エントランスのオートロック
備え付け照明	6位	システムキッチン
BS・CSアンテナ	7位	BS・CSアンテナ
ガスコンロ(二口)	8位	エレベーター
エレベーター	9位	ガスコンロ(二口)
追い焚き機能	10位	備え付け照明

今年のランキングで特徴的なのは、**オートロック、ホームセキュリティ、防犯カメラ**等のセキュリティ設備が順位を上げていることです。当社へご来店されるお客様からも特に女性より、セキュリティを重視したいとの希望が多く寄せられます。中でも **TVモニター付きインターホン**は、比較的安価で既存のお部屋への導入もしやすく、入居者ニーズも高いため、投資効率が良いと考えられます。



インターネット無料設備も引き続き高い人気があります。近年、Bフレッツマンションタイプ等の光インターネット環境を整えている物件は大半ですが、それでも利用者は月額5,000円前後の費用負担となっています。インターネット無料マンションでは、このランニングコストが無料。さらには入居日から利用可能という大きなメリットもあり、人気となっています。借り上げ社宅の法人契約等においては、社員である入居者の自己負担が丸々軽減されますので、なおのニーズがあります。最近では、有線LANの光インターネット設備に加え、Wi-Fi(無線)対応が可能であったり、オーナー様負担の設備費用も以前より下がっていたりと、導入しやすい環境ともなっています。

ランク外には、「**プロパンガスではなく都市ガスを希望**」との回答も多く、光熱費等を含むランニングコストへの入居者の注目は高いと言えます。

また、単身の社会人などでは、洗濯できる日が制限されることや、排ガスや花粉が気になること、防犯上の面などで**浴室換気乾燥機**のニーズがあります。一方ランク外でありませんが、比較的安価で導入可能な**室内洗濯物干し**の人気も比較的高くなっています。



設備投資のタイミングは、空室・入居者入替時だけではなく、**確定申告を控えているこの時期、節税としての効果**に加えて、テナントリテンション、いわば空室を作らないためにも、地域の入居者のニーズに合った、効率的な設備投資をご提案させていただきます。

確定申告の準備、対策はお済みですか？



今年も、残り2ヶ月を切りました。

個人オーナーの方は、そろそろ今年の領収証の整理や、収入の確認をする時期になってまいりました。

今年、利益が出ていれば、ぜひ、積極的な設備投資をお勧めいたします。

青色申告をしていると10万円以上**30万円未満**の資産を「少額減価償却資産の取得価額の必要経費算入の特例（措置法28の2）」により、その年に**全額経費**として処理することが可能です（合計額に制限あり）。

大きな買い物をするのは、『儲かっている時』となる可能性は高くなります。事業は浮き沈みがありますが、利益が出ている年（＝税率の高い年）に全額経費とすれば節税効果は高くなります。

儲かった年にこそ、収入源であるアパート・マンションに積極的な設備投資をお勧めです。

そろそろ寿命を迎えそうな給湯器・エアコン等（通常の耐用年数は10年～12年程度）の交換をしてはいかがでしょうか？節税になるだけでなく、故障時の入居者様のストレスも無くなり、延いては「壊れる前に対応してくれる良いオーナーさん」と長期入居につながるかもしれません。

計画的な設備投資は、設備屋さん、電気屋さんなどの閑散期を狙えば、同じ設備でも費用が安く済むこともメリットの一つです。

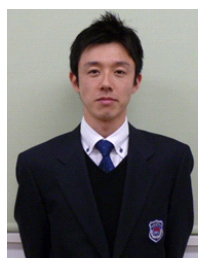
また、『経費にならない』『金額が小さくて忘れてしまった』『領収書がもらえない』などなど、様々な理由で、今まで経費計上をされていない、地代家賃、地代家賃・自動車関連費用・自販機で購入したお茶、水道光熱費、電車代・バス代・お祝い・香典などもしっかり経費計上をしましょう。

領収書がなくてもあきらめてはいけません。

電車代、バス代、慶弔費などもきちんと記録していれば、大丈夫です。電車代は、交通費の明細書を作成したり、自販機のジュース代や、慶弔費なども、出金伝票やメモなどを残しておけば経費にすることができます。

修繕費(必要経費になる)例	資本的支出(必要経費にならない)例
●10年に一度程度の外壁の塗り替えや吹き付け。 ●入居者入れ替え時の壁紙の貼り替え・畳の表替え・修繕。 ●古くなったガス給湯器を同じ機能のものに取り替え。 ●古くなった浴槽を同じ材質のものに取り替え。 ●タイルの目地が一部剥がれてきたので修理。 ●ビッキング対策としてドアの鍵を取り替え。	●屋根の全面葺き替え ●モルタルの外壁をタイル貼りに。 ●ガス給湯を1ヶ所給湯から2ヶ所給湯に切り替え。 ●プラスチックの浴槽が古くなったのでホーロー浴槽を採用。 ●2DKの間取りを1LDKに改装。 ●和室をフローリングに改装。

リフォーム課：福井 企画室：青木



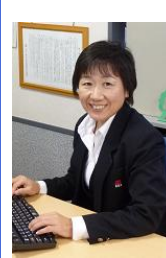
新川崎鹿島田店
店長 東山 智宏

出身：川崎区
資格：宅建、FP2級
賃貸不動産経営管理士
不動産コンサルティング
技能試験合格者
趣味：水泳



リフォーム課
福井 実

出身地：岐阜県
最年長ですが
入社3年目
仕事は楽しく！
されど、厳しく！



企画室
青木裕子

資格：宅建、CFP
家族：娘・息子
昨年末、寝込んでしまっ
て、まともに大掃除ができ
ませんでした。今年は頑
張ってきれいにしようと思
います。