



オーオーズ

ニュース



5年後も賃貸経営を成功させ続けたい
大家さん向け情報誌

今月のマルイ不動産 本音で教えて!

「改めて知りたい! 敷金のお話!」

中津川支店の加藤 有です。中津川支店が12月10日より移転いたしました。おかげさまで引越しも無事終了し、新店舗で心機一転営業しております! 皆さん近くに寄られた際には是非遊びに来てください。

さて、今回は「敷金」についてお話致します。賃貸物件のオーナー様には馴染み深い「敷金」ですが、詳しく調べてみると実は奥が深いです。敷金とは、賃借人が借りた家屋を明渡すまでに生じた賃借人に対する一切の債権を担保するものです。つまり、“入居者から、何かあったときのために預けてもらったお金”なのです。次の募集の際の原状回復の際に借主の故意・過失部分を敷金から補うことはできますが、実は国土交通省のガイドラインで負担割合が決められています。原状回復の問題は、賃貸借契約の「退去時」の問題と捉えられがちですが、これを「入居時」の問題と捉え、入退去時における損耗等の有無など物件の状況をよく確認しておくことや、契約締結時において、原状回復などの契約条件を当事者双方がよく確認し、納得したうえで契約を締結するなどの対策を的確にとることが、トラブルを未然に防止するためには有効であると考えられます。ガイドラインの詳細や、物件の賃貸条件のご相談など、弊社の営業スタッフにお気軽にお尋ねください。



中津川支店 賃貸営業
加藤 有

「Panasonic 天井埋込形ナノイー発生機「エアー」のご提案」

マルイ不動産グループ、リフォームプレイスの松本です。今回はPanasonicの天井埋込形ナノイー発生機「エアー」のご紹介をさせていただきます。

●ナノイー技術で気になる臭いを脱臭!

エアーとはパナソニック独自開発の水に包まれた微粒子イオンの「ナノイー」を発生させ、気になる臭いの元を取り除くナノイー発生機です。「ナノイー」とは自然界にある水分からできている安全なイオンで、一般的なイオンより空気中の滞在時間が長いので「カビ菌」「ウイルス」「におい」「アレル物質」など目に見えない小さな不快な原因を抑制する力を持っています。まだまだ賃貸マンションやアパートでエアーを設置しているお部屋は少ないです。この機会にエアーで他物件と差別化し集客アップに繋げませんか?

●現在リフォーム中のグランデール小泉407号室にて玄関とDKに設置いたしました!



◆参考価格 (グランデール小泉407号室の場合 ※専用スイッチ・隠蔽配線)

- ・ FY-10S 17,600円 (税抜) → 定価22,000円 20%OFF
- ・ FY-16S 29,280円 (税抜) → 定価36,600円 20%OFF
- ・ 取付費 19,800円 (税抜) ×2台分



設置場所の状況、取り付け方法によって金額が変わる場合がございますので、現場をご確認させていただいた後にお見積もりをお作りいたします。ご興味をお持ちのオーナー様、是非リフォームプレイスの松本までお問合せ下さい。

リフォームプレイス (株) (TEL:0572-21-5200)



リフォームプレイス(株)
松本 直久

賃貸管理は実績と信頼のマルイ不動産へ!

マルイ不動産株式会社

〒507-0035
岐阜県多治見市栄町 1-54-1 コアラビル
TEL: 0572-21-2201
HP: <http://www.maruifudousan.co.jp>
定休日: 水曜日

「高齡化社会に迫る孤独死問題」

(全国賃貸住宅新聞 第1345号より抜粋)

全体の8割男性が占める

一般社団法人日本少額短期保険協会(以下、少短協会:東京都中央区)の孤独死対策委員会は、委員など17社からデータを集め、「孤独死現状レポート」を発行している。「自宅内で死亡した事実が死後判明に至った1人暮らしの人」を孤独死と定義。各社の家財保険(孤独死特約付き)に加入している被保険者を対象に調査している。2018年3月に公表した第3回リポート(15年4月から18年2月までが対象期間)によると、17年に孤独死した人数は2076人で前年比981人増えた。うち男性は1703人で前年比814人増、女性は373人で167人増。男性の孤独死者が全体の82%を占める。

死亡時の平均年齢は60.8歳で前年を0.5歳上回った。全体の4割は50代までの「現役世代」だ。死因を見ると、病死が1252人と最多で60.6%。次いで自殺も251人で12.1%と、死因が判明しているものの中では多い結果となっている。

賃貸物件の空室対策が課題となる中、高齢者の入居も推進していかなければならない。しかし、高齢でしかも単身であれば孤独死リスクは高まる。孤独死とは社会から孤立した状態で死亡し、長期間気付かれないことを示す。近年では高齢者の増加に加え、比較的若い世代の孤独死も増えているという。少短協会のデータで目を引くのは50代と70代の発生件数に大きく差がない点だ。自営業やアルバイトの他、働き方が多様化する中で、夜勤の仕事や生活リズムが不規則な人だと、近隣住民が異変に気付かないこともある。

男女別 孤独死人数と死亡時の平均年齢

項目	男性		女性		合計	
	2017年	前年度	2017年	前年度	2017年	前年度
人数	1,703人	889人	373人	206人	2,076人	1,095人
割合	82%	81.2%	18%	18.8%	-	-
死亡時の平均年齢	60.8歳	60.4歳	60.7歳	59.7歳	60.8歳	60.3歳

男女別 死亡年齢の構成比

年齢	~29歳	30~39歳	40~49歳	50~59歳	60~69歳	70~79歳	80歳~	合計
男性	53人	97人	185人	331人	553人	359人	104人	1,682人
割合	3.2%	5.8%	11%	19.7%	32.9%	21.3%	6.2%	100%
女性	33人	28人	45人	50人	75人	68人	70人	369人
割合	8.9%	7.6%	12.2%	13.6%	20.3%	18.4%	19%	100%

(出所:一般社団法人日本少額短期保険協会)

原状回復の負担 保険会社加入増加

孤独死が発生した場合、遺品整理や特殊清掃、原状回復の費用を負担する

るのは原則的には遺族になる。ただ実際問題、孤独死を迎える人は家族や親族と疎遠な事が多い。物理的にも距離を置いて生活していることもあり、そうした場合相続権は放棄され、実際には家主が負担しなければならないケースも少なくない。原状回復が数十万円で済むケースもあれば、200~300万円となるケースもある。似たような間取り、広さの物件であっても死亡した場所、発見までの期間や季節、床がフローリングか畳か、2階か1階かなど、それぞれの条件によって清掃が必要な範囲や手間も異なる。増える孤独死に対して、10年前後から賃貸物件でも孤独死や、あるいは夜逃げといったリスクに対応する保証商品が増えてきた。仲介・管理会社や家主の危機意識も高まる。ここ1、2年のうちに大手損害保険会社も孤独死を対象にした商品の提供に乗り出してきている。販売代理店である管理会社が入居者に加入を促したり、入居条件にしているところもある。ホームページを見て死亡修理費用の手厚さなどから代理店になりたいという管理会社からの問合せも増えているという。

見守りサービス 毎月50~60件増

孤独死は避けられないとする中で、「孤独死自体を問題視するのではなく、発見までの期間が長期化する事が大きな問題だ」との指摘がある。孤独死は世代を問わず起こり得る事故であり、とりわけ今後高齢単身世帯が増加する見通しの中ではできるだけ早期に発見する方法が必要だ。

ホームネット(東京都新宿区)は見守りサービス「見まもっ TEL プラス」を提供する。見守りと補償が一体化したサービスが特徴だ。16年7月の提供開始以来、着実に毎月50~60件のペースで契約件数を増やしている。週2回の電話の音声ガイダンスによる安否確認と、サービス利用者が死亡した場合の原状回復や事故対応、葬儀の費用について100万円を上限に補償する。スタンダードプランは初回登録料が1万円、月額利用料が1500円。高月義博執行役員は「高齢者が増えてきて見守りや補償が大切だと、オーナーや管理会社の意識、背景が変わった」と話す。高齢者の入居条件として火災保険と同じように加入を条件になっていけばと展望する。実際に、早期発見につながったケースや一命を取り留めたケースもあるという。孤独死はひとりごとではなく起こるものとし、リスクマネジメントとして保険や対応サービスで備えをしておくことが貸す側、借りる側の双方に求められている。

岐阜県知事免許(5)第3877号 (公社)岐阜県宅地建物取引業協会会員 東海不動産公正取引協会加盟

賃貸管理は実績と信頼のマルイ不動産へ!

マルイ不動産株式会社

中津川支店 可児支店 マイアミ支店 (U.S.A)

多治見本店

〒507-0035 岐阜県多治見市栄町1-54-1
コアビル(多治見駅から徒歩4分)

