



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!

「テナント契約のリスク回避について」

成」と「令和」の移り変わりをどこで過ごそうか思案中です。滅多に無い長い連休となりますので皆さんもぜひ楽しんでください。

今回はテナント契約におけるリスク回避についてです。貸テナントは居住用アパートと比べて賃料が高額になる場合が多く、その分トラブル時のリスクも高くなります。たとえば、大型のエアコン、給湯器、給排水(浄化槽)、電気・水道のメーターなど、設備面で故障時に貸主・借主どちらが修理費用を負担するのかを事前に決めておくのは入居後のトラブルを回避する上でとても重要なポイントです。

また、飲食店向けの物件でよくあるのが、居ぬき物件。入居者としては改装費が抑えられる、即営業できる等メリットが多いのですが、冷蔵庫や調理器具、グリストラップ(排水をキレイにするフィルター)などの設備・什器の面においても、トラブル時にはオーナーが補償するのか、現状貸しとするのか、きちんと説明・取り決めをしたうえで契約をする必要があり、もちろん、契約書等の書面で残しておくことも大切になってきます。

貸テナント募集でお困りのオーナー様は、賃料以外にも改善できる点があるかもしれません。契約について、リフォームについても是非、マルイ不動産にご相談ください!



中津川支店 賃貸営業
加藤 有

「オーナー様応援企画!! 和室の原状回復応援キャンペーン!」

【参考価格】

◆畳の表替

1畳 3,900円 → 3,600円

◆襖の貼替

片面 2,600円 → 2,400円

両面 4,300円 → 4,000円

◆障子の貼替

1本 2,600円 → 2,400円

(※上記は通常サイズの場合の金額になります。サイズや階数などで金額が変わる場合がありますので、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させていただきます。)



の貼替で印象アップ!! 5月末までの期間限定価格でオーナー様を応援させていただきます! (※襖には同じ価格でクロスを貼ることも可能です)。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。

マルイ不動産グループ、リフォームプレイスの松本です。

今回は和室の原状回復に欠かせない、畳の表替え、襖や障子の貼替キャンペーンのご案内をさせていただきます。和室を洋室に変更するリフォームまで費用はかけられない...そんな時は畳の表替え + 襖や障子



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

T E L: 0572-21-2201

H P: <http://www.maruifudousan.co.jp>

定休日: 水曜日

「賃貸住宅の一時金設定月数調査」

(全国賃貸住宅新聞 2019年4月10日記事より抜粋)

敷金は広島が1.95カ月でトップ

賃貸管理を行う東急住宅リース（東京都新宿区）は3月26日、全国の賃貸マンションを対象に賃貸借契約の初期費用のうち、敷金、礼金の一時金設定月数に関する調査結果を公表した。不動産業界向けITサービスを展開するダイヤモンドメディア（東京都港区）との共同調査で、期間は2018年1月1日～12月31日。

ダイヤモンドメディアが提供する賃料査定システム『スマート賃料査定』の調査機能を活用し、調査を実施。インターネット上の約1100万件の募集中データのうち、一時金情報を含むデータおよび東急住宅リースグループが管理する約18万戸のデータを基に分析した。

月額賃料に対する設定月の全国平均は、敷金0.77カ月、うち敷金無し物件割合は46.6%。礼金0.74カ月、うち礼金無し物件割合は45.5%だった。敷金は、全国よりも近畿地方が低い設定月数となっている。01年4月1日に消費者契約法が施行されたことにより、賃貸借契約時に保証金から差し引かれる敷引から礼金へと商慣習が変化し、敷金を設定するよりも礼金を高く設定するようになったためだと分析した。敷金の高額上位県は1位が広島の1.95カ月で、福井県1.5カ月、長崎県1.4カ月と続く。広島県は、地元の不動産会社が強く、別エリアからの参入が多くないことからこれまでの商慣習が続いている傾向にある。

礼金は、敷引から礼金に変わっている近畿地方が高く、礼金の高額上位県は、1位が兵庫県で1.46カ月、以下、大阪府1.24カ月、奈良県1.21カ月と続く。

マンション	敷金の設定月数および設定物件割合上位						
	全国平均	1位		2位		3位	
敷金	0.77ヶ月	広島県	1.95ヶ月	福井県	1.5ヶ月	長崎県	1.4ヶ月
敷ゼロを除く敷金	1.44ヶ月	広島県	2.3ヶ月	愛媛県	2.23ヶ月	長崎県	2.18ヶ月
敷金あり物件割合	53.4%	福井県	88.7%	広島県	84.7%	山形県	84.0%

出所：東急住宅リース、ダイヤモンドメディア提供資料より作成

「求められる入居後の生活支援」

(全国賃貸住宅新聞 2019年4月8日記事より抜粋)

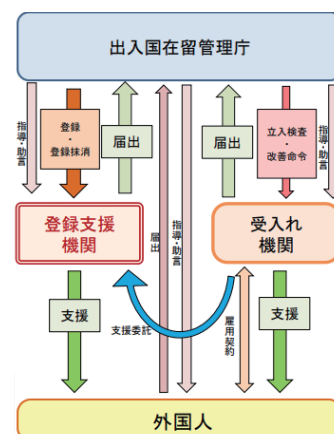
改正入管法が施行

外国人労働者の受け入れを拡大するため、改正出入国管理法（以下、改正入管法）が4月1日に施行された。改正によって受け入れ企業は、これまで以上に外国人に対し労働環境の整備に加えて生活面の支援をしなければいけない。企業に代わって外国人の住宅確保などをサポートする人材会社が、シェアハウス運営会社や家賃債務保証会社との提携を進めている。入居後の継続的な生活サポートが求められている。

改正によって、就労を目的とした新たな在留資格「特定技能（1号・2号）」が新設された。特定技能の外国人労働者を受け入れる企業には支援義務が生じる。義務になるのは出入国時の送迎、住宅確保や生活に必要な契約のサポート、日本語学習の機会提供、相談や苦情の対応、転職支援などだ。その一部を出入国在留管理庁に登録している「登録支援機関」に委託できる。

受け入れ企業や「登録支援機関」が特定技能の外国人労働者に必ず行わなければならない支援として、住宅に関わる項目は主に2つ。1つは住宅確保について、企業が借り上げた賃貸住宅や保有している社宅を外国人労働者に提供すること。もしくは企業が連帯保証人になったり、家賃債務保証会社を確保するなど、外国人労働者の部屋探しや賃貸借契約をサポートすること。2つ目は居住の広さについて、1人当たり7・5m²以上を満たすことが要件になっている。その他の住宅関連では生活に必要な電気・ガス・水道等のライフライン契約についても手続の補助を行わなければならない。

受入機関と登録支援機関について



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議会加盟

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 マイアミ支社 (U.S.A)

多治見本店

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