



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!

「貸主の義務・借主の権利について」

みなさんこんにちは、可児支店の竹之越です。貸主の義務には様々なものがありますが、その一部をご紹介します。貸主は借主に対して契約と目的物の性質により定まった使用方法に従って目的物を使用及び収益させる義務を負います。具体的には、●使用に適す

る状態で引き渡し、その後も適する状態を維持する事、●住居目的を妨げる障害を除去する事などです。次に、<<借主の権利>>の一部に下記の3つがあります。

- ①必要費償還請求権…貸主が行うべき修繕を借主が行い、費用を借主が負担した場合、貸主に対して償還請求をする事ができます。
 - ②有益費償還請求権…物件改良の為に支出した費用で、必要費と相違して契約終了時に物件の価格の増加が現存する(貸室の価値を増加させる)場合に支出した費用または増加額の償還を貸主に請求する事ができます。
 - ③造作買取請求権…貸主の同意を得て附加した物で、物件の使用に客観的便宜を与える物を造作といいます。本来、契約終了時に借主が撤去しなければならない造作を貸主に對し、時価で買い取る事を請求できる権利です。
- ◆ポイント◆上記は全て民法上任意規定である為、①借主負担 ②③請求権を放棄する特約も有効です。あくまでも貸主・借主間の合意に基づき、契約時に上記内容を定めておく事が大切です。※事例…借主「事業用物件のトイレに温水洗浄便座、部屋にエアコンを設置しました。退去しますが残していくので買い取って下さい」貸主「買取請求権を放棄する特約を契約時定めているので、撤去し元に戻すか、買取無しで置いて行って下さい」

<<事例>>

隣室の迷惑行為 (異常な騒音など)	貸主は十分な事実関係調査の上隣室の退去要請など視野に入れ、入居者が平穩に暮らせる状況に回復する義務を負っている。
共用部分階段の 踏板が老朽化	入居者から通知を受けていたが修繕をせず、入居者が上った際に腐食部分が剥がれ、転落し負傷してしまった。入居者より損害賠償を請求される場合がある。



可児支店 賃貸営業
竹之越 久美

「Panasonic ナノイー搭載小型シーリングライトのご提案」



掃除だけでは、
取れないニオイを元から分解。
コンパクトでさまざまな空間にぴったり。



マルイ不動産グループ、リフォームプレイスの松本です。以前、天井埋込型ナノイー発生機「エアー」のご紹介をさせていただきましたが、今回は、Panasonicの「ナノイー搭載小型シーリングライト」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!

「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」「臭い」「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。掃除だけでは取れないニオイを元から分解。引掛けシーリングがあれば電気工事不要で簡単取り付け。コンパクトでさまざまな空間にぴったりの「ナノイー搭載シーリングライト」を、本誌をご覧いただいたオーナー様限定で、定価の4割引でご提供させていただきます!(*令和元年7月末日まで)。この機会にナノイー搭載シーリングライトで他物件と差別化し集客アップに繋がいませんか?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。

(TEL : 0572-21-5200)



リフォームプレイス(株)
松本 直久

【7月末までのキャンペーン価格】

- ◆トイレ用(60形電球1灯器具相当)
定価56,000円 → 40%OFF 33,600円
- ◆多目的用(60形電球1灯器具相当)
定価54,000円 → 40%OFF 32,400円
1畳空間にオススメです
- ◆多目的用(100形電球1灯器具相当)
定価57,000円 → 40%OFF 34,200円
2畳空間にオススメです
※それぞれ電球色・温白色・屋白色から選べます。

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

最近の

賃貸住宅関連ニュース

賃貸着工数、2年連続減

(全国賃貸住宅新聞 2019年5月14日記事より抜粋)

個人向けアパート融資引き締め起因

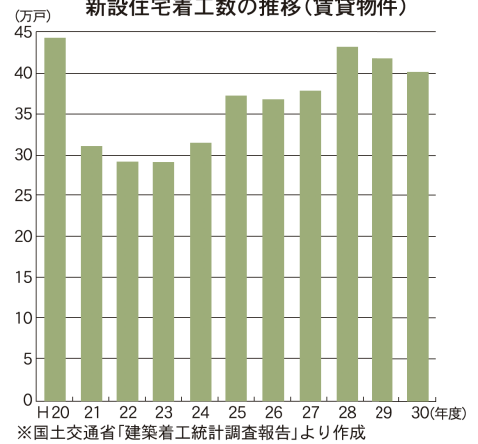
国土交通省は4月26日、平成30年度の建築着工統計を発表した。新設住宅着工数の総戸数は95万2936戸で前年度比の0.7%増加した。しかし、賃貸物件では39万93戸で同比4.9%減。2年連続の減少となった。

賃貸物件の着工数を地域別に見ると、首都圏は14万539戸で同比5.4%減、中部圏のみ前年度に比べ増加しており、4万567戸で同2.1%増だった。近畿圏は5万8058戸で同0.7%減となった。都道府県別では、最も下げ幅が大きかった県は福島県の4250戸で前年度比29%減。次いで28.8%減の長崎県が2486戸、香川県が2218戸で22.7%減と続いた。一方で、上げ幅が大きかった県は34.1%増の1628戸だった福井県。次に島根県が23.9%増で1626戸、熊本県が7369戸で増加率16%という結果だった。

同省の担当者は「金融機関による個人向けの不動産融資額の減少が起因している」と分析する。日本銀行によると、新規を対象とした個人向けアパートローンが前年と比べて減少した。背景には、2017年より金融庁が金融機関を対象に立ち入り調査し、不動産向け融資リスクの点検を設けたことが挙げられる。超低金利融資が続く中で賃貸アパート経営を始める投資家が急増していたが、過剰傾向にあった融資に待たがかった。

また、18年に投資用シェアハウス「かぼちゃの馬車」問題でスルガ銀行による不正融資が判明したことや、収益不動産販売のTATERUによる顧客の預金残高データ改ざんが発覚した事件も、投資意欲を減退する要因となり、今回の結果に至ったと推測できる。

新設住宅着工数の推移(賃貸物件)



法人契約が堅調

(全国賃貸住宅新聞 2019年5月13日記事より抜粋)

2019年繁忙期調査実施

全国賃貸住宅新聞は2019年1～3月の繁忙期を振り返るアンケート調査を実施した。全国の不動産会社300社から回答を得た結果、成約件数について前年比で増加した企業は41%となり、減少の19%を上回った。

一般、学生、法人という属性ごとに見ると、法人で「良かった」が148件と、「良くなかった」の55件を大きく上回り、好況がうかがえる。社宅代行サービスを活用する企業も増え、寮や社宅として一括借り上げする際に、管理会社によっては家具家電付きにするなど対応するケースもあるようだ。人材確保が難しい中、企業が福利厚生を充実させる一環で、社宅を利用している。

一般でも「良かった」が149件、「良くなかった」が48件と同様の傾向を示した一方、学生は「良かった」が104件、「良くなかった」が79件と、法人や一般に比べると、動きが良くなかった。背景になっているのは少子化だけでなく、仕送りの低額化傾向など家庭の経済状況などから地元志向、自宅生が増加しているとの指摘もある。

2019年の繁忙期は



法人契約が堅調!!

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
コアビル (多治見駅から徒歩4分)

