



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!



いるかどうか、1つのポイントとなっているようです。またゴミ置き場といってもブロックで囲んだだけのタイプやお部屋のように完全密閉されているタイプなど様々タイプがあります。あまりにも汚れていると町内会や地域からの反感をかってしまいますので注意しましょう。また冒頭にも話した通り賃貸物件のイメージの良し悪しがゴミ置き場と関係する場合もあります。

アパート・マンションのゴミ出しをめぐる近隣住人と入居者との間でトラブルが起こる可能性は決して低くはありません。対策としては、入居時にゴミの出し方・分別方法などを記載した"しおり"などを配布し意識付けを行なう事が重要です。

ゴミ置き場の設置や相談などは当社関連会社のリフォームプレイスで受け付け致します。
是非ご相談ください!!

「アパート・マンションのゴミ置き場について」

みなさんこんにちは。コロナも終息に向かいつつありますが、まだ油断できませんよね。引き続き三密を避けコロナ対策をしっかりとっていきましょう。
さて、今回はアパート・マンションどこにでも設置されているゴミ置き場についてお話しさせていただきます。

大家さん・入居者と近隣住人とのゴミによるトラブルはあとをたたく、その多くは、きちんとしたゴミ置き場が無い事や入居者の分別方法に原因が多いです。

最近の入居者（特に女性）の多くは、お部屋を選ぶ際にゴミ置き場が設置されて



多治見本店 賃貸営業

加藤 有



マルくん レポート

「リフォームプレイス・スタッフ紹介」

皆さんこんにちは！今年リフォームプレイスに入社しました。

出口慧（でぐちあきら）と申します。社会人1年目なので、わからないことだらけですが、先輩方からリフォームのノウハウを教えて頂き早く

一人前になれるよう頑張ります。お客様に満足していただけるように若さと持ち前の行動力でばりばり修行していきます！

どんなときも笑顔で対応していきますので、内装、外壁、解体大きいことから小さいことまで何でもご相談ください！お問い合わせを心よりお待ちしております



リフォームプレイス(株)

出口 慧

(でぐち あきら)

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4月からリフォームプレイスに新加入した「出口 慧（あきら）」をご紹介します。

2月、3月とマルイ不動産の賃貸部門で勉強をし、満を持して4月からリフォームプレイスデビューした19歳のフレッシュマンです！

賃貸営業の経験を活かして原状回復や空室対策のリフォーム提案で力を発揮してくれること間違いありません！

出口慧を加えた新体制で一層オーナー様のご期待にお応え出来るよう協力してまいりますので、今後とも変わらぬご愛顧賜りますようお願い申し上げます。



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

最近の

賃貸住宅関連ニュース

「今、見直すべき!賃貸住宅のインターネット環境」

(全国賃貸住宅新聞 2020年6月3日記事より抜粋)

新型コロナウイルスの影響で在宅時間が増え、賃貸住宅のインターネット環境に関するクレームが急増している。人気の設備として普及してきたインターネットが、トラブルの原因となりがねない状態にある。入居者が満足に使えるよう、管理会社や家主は設備を見直さなければならない。まずは基本となる、インターネット環境に関する需要の変化や仕組みについて、紹介する。

【テレワークで求められる通信品質】

●入居者からのクレーム急増

首都圏の某賃貸管理会社では、インターネットに関するクレームや問い合わせが4月以降急増している。普段は繁忙期であっても、新規入居時に接続方法などを尋ねる電話が月に5件ある程度だ。今年4月は「速度が遅い」「動画が途中で止まる」などのクレームが40件を超えた。同社管理物件の4割近くに入居者の費用負担がない「インターネット無料」を設備として導入している。プロバイダーに確認したところ、一部の物件は大人数が一度に利用すると速度が遅くなってしまう仕組みだ。改善するには工事が必要で、完工まで早くても2カ月かかるという返答だった。同社の社長は「入居者には無料で利用できる設備のため、品質が劣ることを理解してもらっている状況。今後、在宅勤務が続くことが予想されるため改善しなければ」と語っていた。

●家賃の値上げや空室対策に有効

本紙が毎年実施している特集企画『入居者に人気の設備ランキング』では、同企画を開始した2006年から「インターネット無料」が常に上位を維持してきた。通販サイトや動画コンテンツの利用増加と比例して、インターネット無料マンションのニーズが高まってきたことは言うまでもない。言い換えれば、空室率が高まっている賃貸住宅において、入居促進や賃料アップのためにまず検討されるべき設備投資なのだ。

新型コロナウイルスの影響でテレワークが定着しつつある中、通信料のかからないインターネット無料サービスはわかりやすい入居者メリットだ。また、次世代通信規格「5G(ファイブジー)」の登場によって、より速く大容量のデータ通信が可能となる。インターネットがあることで日々の生活はますます便利になっていく。

■配線方法を知る■

費用や工事に加え回線速度が異なる

賃貸住宅にインターネット環境を導入する場合、配線方式は大きく四つに分けられる。

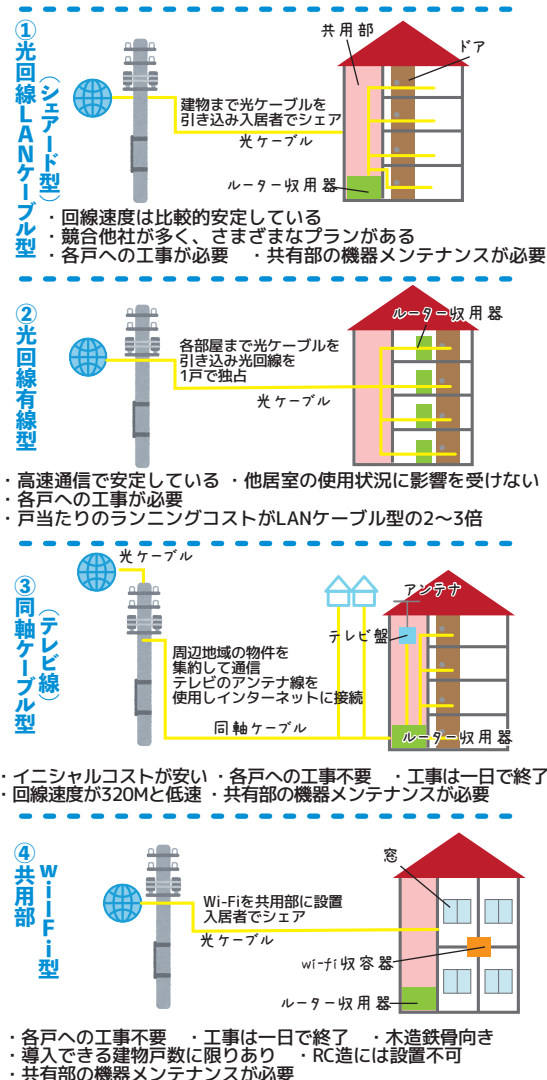
①一つ目は『光回線LANケーブルシェアード型』で、建物まで光ケーブルを引き込み、1本の光回線を各住戸でシェアする配線方法だ。例えば20戸の賃貸マンションに1G(ギガ)のインターネット光回線を導入した場合、1世帯あたりの回線速度は50M(メガ)となる。光ケーブルは使用するルータなど機器のスペックによってばらつきがあるが、回線の速度や安全性は比較的保たれるといわれている。提供会社が多く、料金プランは多様にある。初期費用を無料にする代わりに月額ランニングコストが割高になるプランや、月額が割安になる分、保守メンテナンス費用が別途かかるなど、さまざまなサービスが存在する。30戸の賃貸マンションに導入した場合のおおよその初期費用が100万円、月額が1戸あたり800円ほど。

②二つ目の『光回線専有型』は1Gプラスアルファの光インターネットを各住戸まで導入するタイプだ。光回線を1世帯で独占できるため、距離や機器、各居室の使用状況などに影響を受けずインターネットを使用ができる。契約年数は5年ほどで、初期費用は無料の場合もある。月額費用は前述の『光回線LANケーブルシェアード型』に比べて2~3倍。

③三つ目の『ケーブル方式』では周辺地域の物件を集約して通信しており、物件へのインターネットの接続は既存のテレビアンテナ線を利用する。配線工事が要らず、初期費用を抑え、工事を1日と短工期で導入できる。一方、回線速度が320Mまでと遅い。

④四つ目の『共用部設置タイプ』では、電波調査を行った上でWi-Fi機器を外壁や廊下に設置し、4世帯で1機をシェアする。居室への立ち入りが不要のため、工事は1日で完了する。前述の『光回線LANケーブルシェアード型』に比べて20%ほど初期費用を抑えることができる。電波の遮断が少ない木造の集合住宅に適しており、30戸以上や鉄筋コンクリート造の建物には不向き。

緊急事態宣言が解消し、感染拡大が一時的に収まっている中で叫ばれている「ニューノーマル」は「新常態」を示す。企業は大人数が一カ所に集まらないように、在宅勤務を定着させている。賃貸業界の「ニューノーマル」もさまざまな場面で見られるだろう。自宅で過ごす時間が増えることで、住宅に対しこれまで以上に快適さが求められる。従来の人気設備だった「入居者が無料で使えるインターネット」がクレームの種になってしまう状況は避けなければならない。入居者が満足して利用できる設備であるか、見直しが必要だ。



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)

