



オーオーズ



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

ニュース

今月のマルイ不動産

本音で教えて!

この設備があれば

「周辺相場よりも家賃が高くて決まる」

2020
人気設備
ランキング

単身者向け	2019	2020
インターネット無料	1位	1位
オートロック	2位	2位
宅配ボックス	3位	3位
浴室換気乾燥機	4位	4位
ホームセキュリティ	5位	5位

「人気設備ランキング2020」

マルイ不動産中津川支店 賃貸担当の池戸です。
今年から中津川支店の一員として賃貸を担当しています。地元出身の強みと、フットワークの軽さを生かして、オーナーの皆様のお役に立てるよう頑張っておりますのでどうぞよろしくお願いいたします!

さて、先日「人気設備ランキング」2020が全国賃貸住宅新聞より発表されましたのでここで紹介させていただきます。*全国賃貸住宅新聞 2020.10.19より
第1位の「インターネット無料」設備はなんと5年連続1位に選ばれています。コロナ禍においてはリモートワーク、ZOOM会議・飲み会、配信ライブや、SNS、音楽ストリーミングなどにおいても入居者からの需要は当たり前化しているようです。物件の決め手になるのも、おうち時間を充実させるうえでも、



中津川支店 賃貸営業
池戸 則之

長く住んでいただけるといってもネット環境を整えることが必須の時代となってきたのかもしれない。ご興味のあるオーナー様、ご相談、お問い合わせ何なりとお申し付けくださいませ。

期間限定! オーナー様応援企画!!

「ダイケン宅配ボックス キャンペーン」

こんにちは、リフォームプレイスの松本です。今月はダイケン宅配ボックス

「TBX-F1(-G)型、TBX-F2(G)型」をオーナー様応援価格にてご提供させていただきます!

コロナ対策建材として注目の宅配ボックス、非対面で荷物を受け取れて再配達問題も解決! 防滴仕様で屋外でも設置可能です!

オーナーズニュースを
ご覧いただきました
オーナー様限定の
特別価格!

宅配ボックス 前入れ前出し



TBX-F1(-G)型

1段仕様

TBX-F2(-G)型

2段仕様

- 防滴仕様
- 前入れ前出し
- アンカー固定
- 壁付け/床付け
- 完成品
- 鍵式/タッチボタン式
- ボックスの機能 SSN, N, SS, Sボックス
- ユニットの機能 SSN, N, SS, Sユニット
- 後付設置可能
- 非常脱出構造

100
SIZE対応

iPhone・iPad専用
ARで設置シミュレーション

RIKCAD 公開中

水滴の侵入を防ぐ、防滴構造

「防滴仕様で屋外でも設置可能」ハイツ・アパートなどに最適
後付設置や、スペースに合わせた上下左右様々な接続が可能
電気配線工事不要で、年間の保守点検費用が不要

*2/28日まで限定10台とさせていただきます。

TBX-F1N(-G) 各¥95,000 ●本体質量:10.5kg	TBX-F1SSN(-G) 各¥120,000 ●本体質量:11.5kg
TBX-F2N(-G) 各¥155,000 ●本体質量:18kg	TBX-F2SSN(-G) 各¥180,000 ●本体質量:19kg

キャンペーン価格

1段仕様	TBX-F1N(-G)本体 定価95,000円	→ 76,000円(税別)
	TBX-F1SSN(-G)本体 定価120,000円	→ 96,000円(税別) ※配送料3,500円/個
2段仕様	TBX-F2N(-G)本体 定価155,000円	→ 124,000円(税別)
	TBX-F2SSN(-G)本体 定価180,000円	→ 144,000円(税別) ※配送料6,500円/個
設置費	通常25,000円	→ 22,000円(税別) (※壁、床通常設置方法の場合)

20%
OFF



※床面設置用幅木 TBX-H(-G)
定価10,000円 → 8,000円(税別)
20%OFF

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。また戸建て用の宅配ボックスもご提案させていただきますのでご自宅にお考えの方も是非ご相談ください
(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

最近の

賃貸住宅関連ニュース

「2020年10大ニュース」

～2020年に賃貸業界に大きい影響を与えたニュースを編集部記者が順位付けする10大ニュース企画～

(全国賃貸住宅新聞 2021年01月01日記事より抜粋)

1位 新型コロナが賃貸業界にも直撃 移動制限で業績に影響

1位は、今も全世界で流行している新型コロナウイルスによる感染拡大の影響だ。日本でも年初から感染リスクがささやかれるようになり、感染者が徐々に発生。3月に外出自粛ムードが本格化し、ついに緊急事態宣言が発令された4～5月、移動制限で国内の経済活動が失速。賃貸住宅業界も大きく揺さぶられた。とりわけダメージを負った業種が、フロー収入で成り立つ賃貸仲介業。また外国人需要で成り立つ民泊業が苦境に立った。例えば本紙が4月、地場大手の賃貸仲介会社47社に実施した聞き取り調査では、4月前半の来店・契約者数が前年比で1～5割減少したという回答が目立った。これは小規模の賃貸仲介会社でも、ほぼ同様の傾向が見て取れた。資金力に乏しい企業の中には、緊急融資で当面の運転資金を確保しようとする動きもあった。6月以降は部屋探し需要が徐々に戻り、上場企業の決算動向を見ても業績は回復傾向。賃貸住宅は住まいのインフラとしての役割が大きいため、宿泊業やイベント業と比べてダメージが軽微だったことも関係していそう。とはいえ、オンライン講義やリモートワークの普及により、学生契約や法人契約など移動制限に振り回されやすい特定の客層は、まだ不確定要素が強く、需要が不安定な状況にある。国内では新型コロナウイルス第3波が11月ごろから猛威を振るい、現在も都市圏を中心に感染拡大が止まらない状態が続いている。次の引越シーズンとなる1～3月、どれだけ需要が戻ってくるかが目先の焦点となりそうだ。

1位	新型コロナが賃貸業界に直撃 移動制限で業績に影響
2位	賃貸管理業法、成立 業界の地位向上に前進
3位	「非対面接客」完成対策で普及 ビデオ通話をフル活用
4位	「改正民法」施行 契約の在り方が変わる
5位	代物共済に成功 スルガ不正融資
6位	仲介手数料裁判 東急リハ敗訴確定
7位	7月の九州豪雨 建物が浸水被害
8位	消費税還付終了 賃貸住宅の取得で
9位	OYOLIFE 借り上げ戸数、縮小
10位	大手の大東建託 投資用ワンルーム参入

2位 賃貸管理業法、成立 業界の地位向上に前進

2位は、賃貸管理業法(以下、新法)の成立だ。正式名称は「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」で、国土交通省で検討されてきた同法案が6月12日に成立した。サブリース営業で規制・罰則が設けられ、さらに一定規模以上の賃貸住宅管理事業者は国の事業者登録が義務付けられる。この二つが新法の柱となっている。事業者がクリアすべき業務水準が定められた代わりに、賃貸住宅業界にとっては業界の地位向上に前進する歴史的な節目となる出来事だった。6月12日、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(以下、日管協:東京都千代田区)の末永照男会長(当時)は「念願の法案が可決されたことは非常に喜ばしい」と語っていた。新法成立と同時に、日管協の内部団体が主催する資格『賃貸不動産経営管理士』の役割も拡大しそうだ。新法では、21年6月より登録事業者は事業所ごとに管理の知識・経験がある人材の配置が課せられ、さらに管理受託契約締結前に重要事項説明が求められるようになる。一定の実務能力があることを対外的に示せる同資格の重要性が、より高まるだろう。

3位 「非対面接客」感染対策で普及 ビデオ通話をフル活用

3位は、主に賃貸仲介業務の現場で「非対面接客」の普及だ。新型コロナウイルス対策の一環で、ビデオ通話などを活用した「オンライン接客」「オンライン内見」といった案内の在り方が台頭し、外出を敬遠する顧客の受け皿として機能した。非対面接客という新たなスタイルは、単なる感染対策だけでなく、利便性の高さにも魅力を感じる企業が少なくない。非対面接客が定着する流れは、より強まる可能性がある。

4位 「改正民法」施行 契約の在り方変わる 民法改正にかかわるパンフレット表紙(法務省の公開資料)

4位は、4月1日に施行された改正民法だ。賃貸借契約のルールが大きく変わり、多くの不動産賃貸会社が契約・業務の在り方を見直す契機となった。例えば敷金の返還義務が定義づけられたことや、原状回復ルールが明文化されたことは大きな変更点だろう。敷金返還や原状回復にかかわるルールは、これまで管理会社やオーナーごとに独自性が強く、費用負担をめぐり入居者とのトラブルの種になりやすい領域だった。改正民法で線引きが明確化されたことでトラブル軽減を期待できる反面、場合によっては、これまで家主が負担していた原状回復費用が膨らむケースがでてくるだろう。こうした不安に対応する新サービスが普及し始めた。それが「原状回復費用保証」と銘打ったサービスだ。オーナーが1戸当たり毎月数千円を支払うことで、原状回復が発生した際の費用を軽減できるサービスだ。突発的な出費を減らし、毎月の支払いで出費を平準化できるわかりやすさなどが、一部の管理会社などに受け入れられている。保証サービスを利用しているという都内で約4000戸管理する不動産会社の社員は「築30年を超える物件や長期入居の賃借人を抱えるオーナーからの反応がよい」とコメントした。民法改正による変更点でもう一つ大きなポイントが、賃貸借契約で連帯保証人の極度額設定が義務付けられたことだ。仮に連帯保証人の極度額を「300万円」などと具体的に明記されれば、連帯保証人を決めるうえで入居希望者の心理的ハードルが上がると考えられる。

8位 消費税還付終了 賃貸住宅の取得で

8位が、賃貸住宅の取得に関わる消費税還付が終了を迎えたことだ。賃貸住宅の新築時や中古物件の購入時に活用されてきた消費税還付だが、2020年の税制改正では還付ができない状況になった。「令和2年度税制改正大綱」には、「居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除制度等の適正化」という改正項目がある。そこで「課税仕入れについては、仕入税額控除制度の適用を認めないこととする」と明記された。改正は20年10月1日以後に適用となった。

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)

