



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!

「外国人マーケットの拡大で 空き部屋ゼロを実現!」

現在日本には200万人以上の在留外国人が暮らしています。グローバル化の波を受け、「外国人向け」にシフトし大きな成果を上げている大家さんもうらっしゃいます。とはいえ、家主さんの多くは外国人の入居希望者に対してまだまだ消極的。そこで外国人に貸す不安の解消策をご提案致します! 公的機関の便利なツールも活用できます!

外国人への賃貸に伴う心配

- 生活ルールのトラブル
- トラブルへの対処法
- 家賃滞納や無断帰国
- 保証人の信頼性
- 職業・収入が不安定
- 言葉の問題
- 無断同居
- 無断転貸
- 原状回復・更新料のトラブル

支援策

- 契約書等の外語解説
- 生活ルールなどの外国語パンフレット
- 通訳派遣
- 公的な債務保証制度
- 公的機関による人物保証
- 定期借家契約による入居
- 住宅賃貸マニュアル作成
- 生活ガイドなどの情報提供
- 外国人専門の保証会社利用
- サブリース方式による賃貸

公的機関の便利なツール

- ◆「JAM 外国人住まいガイド(DVD)」((公財)日本賃貸住宅管理協会)
- ◆「外国人向け 部屋探しのガイドブック」(あんしん賃貸住宅推進協議会)
- ◆「外国人の民間賃貸住宅入居円滑ガイドライン」((公財)日本賃貸住宅管理協会)...など

外国人向けで成功した物件

- ◆「家具・家電付き」にして、留学生に人気の物件に!
- ◆木造アパートが生き残る「外国人向けシェアハウス」という道
- ◆大規模アパートを「外国人専用」にするという発想
- ◆建替え予定の物件は、短期滞在者に貸すという選択



可児支店 賃貸営業
竹之越 久美

外国籍の方々には口コミ等の紹介が大変多く、一度借り手が付くと紹介からあっという間に満室! という例もあります。外国人へ感じる不安を、期待に変える一手を実現しませんか? マルイ不動産は外国人入居者の仲介も数多くの実績があります。ぜひご相談下さい!!

**5台
限定**

オーナー様応援企画!!

パナソニックコンボ-メゾン取付キャンペーン

集合住宅用宅配ボックス

<< 施工例 >>



壁付け

共有8錠タイプ×2

27.3万円⇒**20万円**(税込)



壁付+ボールアンカー固定

共有8錠タイプ×2

30.5万円⇒**23.3万円**(税込)

マルイ不動産グループ、リフォームプレイス(株)の松本です。今回はナスタの宅配ボックス「プチ宅」のご紹介をさせていただきましたが、今回はパナソニックの集合住宅用宅配ボックス「コンボ-メゾン」をご紹介させていただきます。宅配ボックスはパナソニックの調査では家賃が上がっても欲しい設備、第1位!! 特に単身と夫婦2人世帯の方の支持が多いというデータが出ております。やはり宅配ボックスが賃貸アパートの大きなアピールポイントになるのは間違いないでしょう。そこで今回リフォームプレイスではオーナー様応援企画といたしまして、5台限定で「コンボ-メゾン」本体を特別価格でご提供! ご興味をお持ちのオーナー様、この機会に是非宅配ボックスの設置をご検討ください! 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

※取付料・シャチハタ代込 ※設置場所の状況・取付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頂いた後にお見積りをお作りさせていただきます。

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

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

「鍵不要のIoTマンション竣工」

(全国賃貸住宅新聞 第1305号より抜粋)

顔認証とスマートロックを導入

レオパレス21（東京都中野区）は、スマートフォンで家電を操作できる機器、スマートロックとエントランス顔認証システムを同時に導入したIoTマンション『LOVIE(ラヴィエ) 銀座東』を1月31日に竣工した。家電などの遠隔操作のほか、鍵の開錠を顔認証やスマートフォンで行う事ができる。同物件は、東京都中央区の東京メトロ有楽町線「新富町駅」から徒歩5分の立地で、地上12階建てRC造の賃貸マンション。間取りはワンルームと1LDKの2タイプで、専有面積は25.97～40.82㎡、全33戸。ワンルーム中心の物件となっており、都心で生活する単身者の入居を見込む。スマートロックや顔認証システムなど防犯も強化しており、20～30代の女性や、安全への意識の高い企業の社宅などでの利用を想定する。外観やエントランスは、過去に周辺に建っていたという歌舞伎劇場「新富座」にちなんで市松模様をモチーフにデザインした。賃料は月額12万3000円～18万8000円（共益費別）。

同社のIoT化ツール3種を同時導入し、入居者に便利で快適な生活を提供する。エントランス顔認証システムは同社が企画から手掛けた都内の賃貸マンション2棟でも採用している。同社の賃貸仲介店舗で登録を済ませた入居者は、エントランスの壁面に設置されたユニットのカメラに顔を認識させることにより開錠し、マンション内に入れるようになっている。この「エントランス顔認証システム」と、スマートフォンを鍵として設定して玄関ドアの開錠と閉錠ができるスマートロック『LeoLock（レオロック）』とを同時導入することで、入居者は従来型のカギを持ち歩かずに済む。ワンタイムパスワードを発行して第三者が開閉する事も可能で、発行履歴もスマホで確認できる。さらに家電操作の為にIoT機器『LeoRemocon(レオリモコン)』により、テレビやエアコンなど家電の自動制御のほか、鍵の開閉とともに照明を自動点灯・消灯させるなど家電操作も連動させることができる。

鍵不要の
時代がやってきた!



スマートロック



顔認証



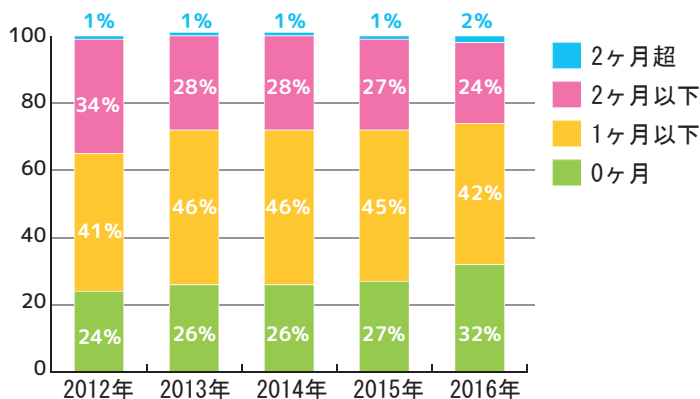
ワンタイムパスワード

「月数別・入居物件の敷金のシェア率」

(全国賃貸住宅新聞 第1307号より抜粋)

敷金0ヶ月が32%占めるが依然残る地域差

賃貸契約者側から見た敷金・礼金のトレンドについて紹介したい。経年での変化の他、エリア別の特徴など参考にしていきたい。全体的な傾向として、敷金・礼金ともにここ数年間は下降傾向だったが2013年以降は下げ止まり、敷金が平均1.1ヶ月（0ヶ月回答を除くと1.6ヶ月）に固定化している。「敷金0ヶ月」が増加傾向にあり、最新の調査では全体の32%を占めた。礼金もおおむね敷金と同様の傾向で、10年以降は0.8ヶ月（同1.4ヶ月）となっている。次にエリア別の特徴を見ると、関東が敷金1ヶ月/礼金0.8ヶ月、関西は敷金1.1ヶ月/礼金0.9ヶ月と、大都市圏での差はあまりなくなっている。ただし、北海道は敷金0.9ヶ月/礼金0.5ヶ月と低い。特に札幌の仲介会社が強いマーケットの競争率の高さが反映されている結果だ。他方で広島県（敷金2.3ヶ月/礼金1.3ヶ月）のように比較的高く設定しているなど、地域特性が残るエリアもある。入居者の属性によっても傾向が表れている。競争率の高い一人暮らし・社会人向けの物件は敷金0.9ヶ月/礼金0.7ヶ月だった一方、学生は敷金1.3ヶ月/礼金1ヶ月、ファミリーは敷金1.4ヶ月/礼金0.9ヶ月となった。



※2016年賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査【報告書】＜全国版＞より



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
コアラビル (多治見駅から徒歩4分)