



オーナーズ 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



オーナーズ研究会 開催報告

「実例に学ぶ空室対策の分析と経営戦略」

今回は、7月28日（土）に可児市のベラウッド可児で現地開催しましたオーナーズ研究会「実例に学ぶ空室対策の分析と経営戦略～繁忙期を過ぎたこの時期、何をすべきか！～」のご報告をいたします。セミナーの第一部では、マルイ不動産グループ・リフォームプレイス（株）の松本がアパート・マンションの原状回復やリフォームポイントなどを解説しました。第二部では（株）BridgeLifeの鈴木亮介氏より、近年増えつつある外国人入居者の問い合わせの一括ソーシングやトラブル対応のノウハウなどを解説。セミナー終了後、ご来場いただいたオーナー様から活発に質問が飛び交いました。今後もオーナー様に役立つ空室対策と賃貸経営戦略をお伝えして参りますので、セミナー開催時にはぜひご参加下さい。



今月のマルイ不動産 本音で教えて！

「短期入居希望者へ新たなプランを提供 ～ウィークリー・マンスリー活用で新たな需要を獲得～」

短期入居希望者の住まいのパターン

利用者の特性	利用する施設	短期利用の際のプラン
- 建て替え・リフォーム中の仮住まい - 単身赴任・長期出張 - 学生・研修 - セカンドハウス - 就職・社宅・寮 - 旅行・観光	● 賃貸物件 ● ビジネスホテル・ゲストハウス ● カプセルホテル ● シェアハウス・下宿 ● 民泊	● 一括前払い（水道光熱費含む） ● 長期利用割引適用 ● 必要な家具家電が選択可能 ● 単身～ファミリーまで選べる間取り

択可能。単身からファミリー層でも利用できる1K～3LDKまで対応しています。利用者が賃貸物件に感じる短期契約のデメリット（違約金、利用料が高い、手続きが面倒）を省き、メリット（豊富な設備、選べる間取り等）を充実させる事で新たな入居スタイルを獲得していこうという事です。原状回復費用の捻出や手続きの煩わしさから短期利用者をシャットアウトしてしまって空室が数カ月も続くのはもったいないですね。短期利用を上手く活用し新たな入居者獲得へ繋げませんか？ご相談はマルイ不動産へどうぞ！！

住まいに関する提供の形は年々多様化しています。短期で仮住まいを確保したいという需要増加に答え、某大手賃貸管理会社が「クォーターリー（短期）賃貸」というプラン提供を開始しました。契約期間は3ヶ月から月単位で選



可児支店 賃貸営業
竹之越 久美

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

大規模修繕・外壁リノベの知識

(全国賃貸住宅新聞第1329号より抜粋)

10年ベースを基に常に外壁確認を

大規模修繕の施工タイミングに関してお話しします。一般的には新築時、または前回の大規模修繕から10年～15年の間に施工をするという意見が一番多いようです。なぜ10年～15年良いといわれるのか。これには建築資材の「耐久年数」と「補修技術」が大きく関係します。「耐久年数」は現在の建築資材（塗装・防水などの仕上げ材）の耐久性が10年～15年しか維持できないということ、それに基づいて建築資材の保証が資材メーカーで7年～10年となっていることも要因といえます。もう一つの理由に「補修技術」の限界が考えられます。10年～15年までのひび割れや、めくれなどの経年劣化に関して補修を施した場合、その期間内であればほとんどの状態が修復可能です。しかし15年を過ぎるとひび割れなどが進行し補修をして完璧には戻せなくなるのです。例えばひび割れの補修の跡がミミズばれのように目立ったり、タイルは交換した部分が目立ってしまったりと補修をした箇所がはっきり分かるという仕上がりになります。要するに10年～15年という期間で施工をすれば維持でき補修の跡も分からない状態まで戻せるということです。では、手抜き工事などで適正な施工をされていない場合どうなるのか。劣化が進み10年～15年の時期には手遅れになっていたということがよくあります。それを防ぐには、期間でタイミングを計るのではなく、壁面などの症状に注意を向けるべきです。外壁のひび割れや触ると白い粉がつくチョーキング現象や壁面の膨れなど、常に外壁部分を確認しておくことが重要です。物件の特性によっても症状の出方が変わるので、症状の出方を専門家に事前に聞いておき、常に確認をしておくことが重要です。大規模修繕のタイミングを計る際は10年から15年のベースを基に外壁の状態を常に確認し、専門的な知識がなければ専門業者に8年以降から年間点検をしてもらうなどの対策をおすすめします。(アローペイント/大阪市 染矢 正行社長)



リフォーム成功事例のご紹介(ロイヤルマンション多治見)

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。今回はリフォーム成功事例としてマルイ不動産管理物件の「ロイヤルマンション多治見」をご紹介します。去年の10月に初めてリフォーム工事をご依頼いただき、2LDKの部屋を2部屋リフォームさせていただきました。内容は和室を洋室に変更、和式のトイレを洋式に変更、壁・天井のクロス全て貼替、床フロアタイル貼り、木枠全塗装などで見た目がガラッと変わりました。1部屋は流行の白系で統一し、明るくさわやかなイメージに、もう1部屋は茶系で統一し、シックで落ち着いた感じになりました。

各部屋約200万の工事内容でしたが、ずっと新規の入居者がなかったロイヤルマンションでこの2部屋がすぐに決まり、オーナー様にも大変喜んでいただきました。その後去年の12月にさらに2部屋リフォームし、すぐに反響があり、今年の8月にさらに3部屋のリフォーム工事が完成しました。古い物件でも見た目重視のリフォームでガラッと雰囲気を変えて入居に繋がった成功事例です。ずっと空室の部屋があっってお困りのオーナー様、是非ご相談下さい。

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

リフォーム前



白リフォーム



茶リフォーム



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)