



オーガーズ

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!

『繁忙期突入! 今こそ最適な家賃設定を!』

マルイ不動産多治見本店の戸田です。
いよいよ賃貸のオーナー様にとって、とても大事な時期が来ました! 2月~4月
月は、アパート・マンションを求めるお客様が非常に多くなります。だからこそ、最適な家賃設定に見直す必要があります。逆に家賃など条件面が最適であれば、物件の成約率を大きく伸ばせる可能性があります。また、現代はネット社会。弊社のお客様もしっかり物件情報を調べてから来店される方がほとんどです。ネットで気軽に



に条件検索ができる時代なので、家賃が少しでも予算をオーバーしていると見てももらえない事もあると思います。簡単に言えば、家賃1つで大きく決まってくる時代なのです! なかなかお部屋が決まらない等お悩みのオーナー様は、いつでもお気軽にマルイ不動産へご相談下さい! 単純な家賃設定だけでなく、お部屋のレイアウトや近隣・類似物件の状況などをふまえた様々なアドバイスをさせていただきます!



多治見本店 賃貸営業
戸田 翼



『リフォームプレイス・スタッフ紹介』

こんにちは! 今年からリフォームプレイスの工事部でお手伝いさせていただきます加藤 謙示(かとう けんじ)と申します。会社では加藤の名字が多いので下の名前で「ケンさん」と呼ばれています。前職は主に大手アパート、マンションビルダーの原状回復工事、修理、メンテナンスを20年以上担当しておりました。簡単なメンテナンスは自分でその場で工夫して直し、少しでもコストを抑えオーナー様のご負担を減らすよう頑張ります。オーナー様には原状回復工事のクオリティーの向上で入居率を高め、ご入居者様には迅速なトラブル対応でより良いサービスに努めます。張り切ってまいりますので、どうぞよろしくお願い致します。



リフォームプレイス(株)
加藤 謙示



リフォームプレイス(株)
松本 直久

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1月から新しく仲間入りした、加藤の紹介をさせていただきます。この道20年の加藤は賃貸マンション・アパートの原状回復やトラブル対応の仕事をしてきており、知識も技術も持ち合わせた大ベテランです! もしかすると顔なじみのオーナー様もいらっしゃるかもしれませんね。これからは2人体制でより良いサービスをご提供させて頂き、皆さまのご期待にお応え出来るよう協力してまいります。今後とも変わらぬご愛顧賜りますようよろしくお願い致します。

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

「区分マンションの価格上昇」

(全国賃貸住宅新聞 2019年1月23日記事より抜粋)

一棟アパートや一棟マンションは下落

収益不動産サイトを運営する健美家(東京都港区)が16日に発表した2018年10~12月期の収益物件市場動向レポートによると、**区分マンション価格は平均1400万円で前期比0.43%上昇**した。投資利回りも7.81%で同0.06ポイント上昇。一棟アパートは、価格が6577万円で同0.54%下落、投資利回りは8.83%で同0.03ポイント低下した。一棟マンションは、価格が1億5468万円で同0.89%下落、投資利回りは8.12%で同0.07ポイント上昇した。区分マンションの価格が上昇した半面、一棟アパートや一棟マンションでは下落となった。背景には金融機関の融資引き締めもあると考えられる。不動産投資家が準備できる自己資金に限りもあることから、一棟アパートや一棟マンションより価格帯が下がり、比較的購入しやすい区分マンションに目が向くことも想定される。調査は健美家に登録された収益不動産を対象として、投資利回り(表面利回り)と物件価格を四半期ごとに集計している。



区分マンションは
価格上昇しました!

「賃貸住宅の省エネ化を推進」

(全国賃貸住宅新聞 2019年1月28日記事より抜粋)

今国会で法改正案の提出目指す

国土交通省は18日、社会資本整備審議会建築分科会を開き、「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方(第二次報告)」をとりまとめた。建築物省エネ法改正案として今国会に提出を目指している。今後、賃貸アパートを大量に供給する大手建設会社は、省エネ基準への適合が求められることになる。国では地球温暖化対策計画に基づき、2030年度までに温暖化ガスの排出量を13年度と比較して26%削減することを目標としている。省エネルギー基準への適合が義務化されるのは、延べ床面積2000㎡以上の大規模建築物と、延べ床面積が300㎡以上2000㎡未満の中規模建築物までで、住宅や小規模建築物は対象から外れた。ただし、建売戸建住宅の省エネ性能向上を促す『住宅トップランナー制度』の対象を賃貸住宅にも広げる。『住宅トップランナー制度』とは、省エネ法改正により設けられた制度だ。現状では、年間150戸以上の分譲戸建住宅を供給する建設会社に対して、新築する住宅が一定の省エネ基準に適合することを求めている。省エネ法が改正されると、賃貸住宅についても対象となる企業は年間供給戸数で決まる。適合状況が不十分であれば、国交省が勧告、社名の公表、改善命令を行う。今後の課題として、消費者への周知の必要性が議題に上がった。省エネ性の高い住宅が市場で適切に評価され消費者に選択されるような環境整備が欠かせない。すでにある省エネ性能の表示制度『BELS(ベルス)』は、注文住宅を中心に普及が進んでいる。18年9月末で累積件数は6万3000件だ。今後は賃貸住宅やテナントビルにおいても表示制度の普及を促す必要がある。

「入居者審査にAI導入」

(全国賃貸住宅新聞 2019年1月22日記事より抜粋)

業務量改善に注力

外国人向け家賃債務保証を行うグローバルトラストネットワークス(以下、GTN:東京都豊島区)は15日、AI(人工知能)を活用したソリューション事業を行うセカンドサイト(東京都千代田区)のサービスを導入。家賃債務保証サービスの新たな入居者審査システムの実証実験を1月から開始したと発表した。GTNの保有している約10万人の外国人顧客情報や契約情報、延滞情報などを活用。セカンドサイトが展開するAIがそのビッグデータを基に延滞確率を算出するモデルを構築する。入居希望者の国籍や年代、就職先などの属性情報を入力すれば、入居後2カ月の間に家賃滞納するリスクを数値化する。GTNはこの審査結果により入居の可否を決める。これまでの審査は1件ごとに担当者が手作業で行っており、時差のある入居希望者の母国に確認電話を行うなど、業務量の多さが問題となっていた。AIの活用により1件当たり約10分で審査が完了する。滞納リスクを上げずに顧客対応の満足度向上を図る。



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)