



オーオーズ

ニュース

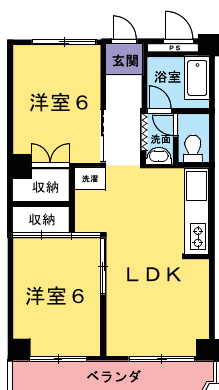
2017.December
12月号

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

「2室・2パターンのリフォーム！」

マルイ不動産で管理をさせていただいている「ロイヤルマンション多治見」で11月上旬にリフォームを行いました。

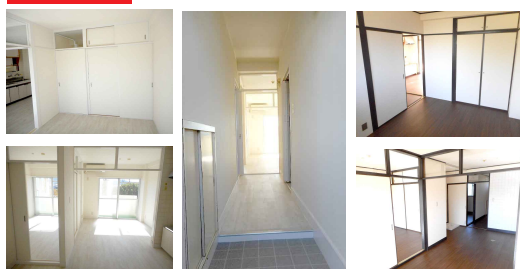
今回は、空室の2室が対象で、和室をすべて洋室へ変更、白を基調とした明るい部屋と濃い茶色を基調とした落ち着いた部屋の2パターンです。クロスと床フロアタイル、木枠塗装、トイレ交換、断熱材設置等を行い、他の募集中の部屋より賃料が5,000円高い設定ですが2室のうち1室が成約となりました。リフォーム工事を担当したのは、マルイ不動産グループのリフォームプレイス(株)です。入居募集のための改装をお考えの方はお気軽にご相談ください。



Before



After



今月のマルイ不動産 本音で教えて！

「防犯対策の導入について」

マルイ不動産中津川支店賃貸営業の小木曾です。今年も残すところあとわずかとなりました。オーナーの皆様には今年も大変お世話になりました。来年も

皆様のお力になれるよう努めますのでどうぞ宜しくお願い致します。

さて今回は、アパート・マンションの防犯対策についてお話しさせていただきます。年末・年始で増加傾向にある空き巣・忍び込みですが、岐阜県内では今年(10月末現在)で683件の被害が発生しています。1日に換算すると約2件発生しており、必ずしも安心とはいえない状況であることは間違いありません。

賃貸アパート・マンションの入居希望者(特に女性の方)にとっても防犯面は、お部屋を探す際の条件の一つに入っていることが多く入居の決定を左右する上での重要な要素にもなります。案内をさせて頂いた際にも、防犯設備があることは、他の設備の好き嫌い関係なくお客様の印象はばっちりです。このようなニーズを捉えていただく事で、現在入居されている方の不安解消や新規の入居希望者の心配を軽減することもできます。防犯対策の代表格ともいえる防犯カメラの他、ホームセキュリティ導入、鍵の交換、防犯ガラス、モニター付インターホン等、対策は様々です。物件の資産価値を高めることもでき尚且つ入居率UPにも効果が期待できる防犯対策を今一度ご検討されてみてはいかがでしょうか。



中津川支店 賃貸営業
小木曾 拓也

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

「座間9遺体事件 加害者に賠償請求は困難」

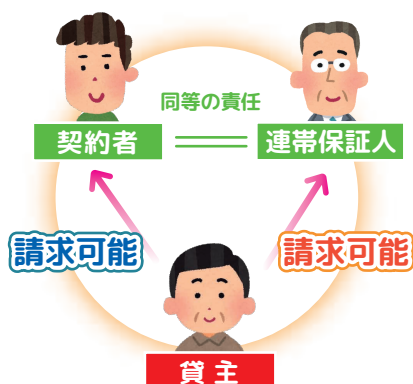
(全国賃貸住宅新聞 第1295号より抜粋)

神奈川県座間市のアパートで9人の遺体が発見された事件で、家主は損害賠償を受けることができるのか、名古屋で賃貸経営を行う加藤幸英弁護士オーナーに聞いた。法的には損害を立証できれば賠償請求をすることができる。アパートはもともと売りに出されていたため、事件発覚前と後で売却額がどれだけ下がるか複数の不動産業者や不動産鑑定士に算出してもらうことで立証が可能だ。ただ請求できても、回収するのは現実的に難しいだろう。今回の容疑者に支払い能力があるとは考え難く、多少の財産を持っていたとしても殺人の慰謝料や損害賠償の支払いだけでも9人分ある。

殺人の場合は損害額がとても大きいので、すべてを支払うことはまず不可能と言える。だからと言って、事件の損害賠償を加害者遺族に請求するのは通常で

請求はできるが

回収はむずかしい...



きない。ただ父親が賃貸借契約の当事者もしくは連帯保証人だった場合は異なる。父親にも入居者と同等の責任があるからだ。これが連帯保証人ではなく家賃債務保証会社の場合は、保証契約内容によるがたいてい保証対象外となっていると思われる。

刑事裁判と並行した損害賠償請求の裁判は時間がかかる上に、回収できる見込みも低いとなると家主は泣き寝入りするしかないのだろうか。「今回のような場合は、父親が契約当事者または連帯保証人であったならば、その資力を調べた上で、まずは示談交渉を始めるのが現実的ではないか」と加藤弁護士は語る。ちなみに隣近所に立つアパートの家賃収入が減少しても、管理会社、オーナーに損害賠償を請求できることは余程のことがない限りできないという。

「物件の撮影とVR化を提供」

(全国賃貸住宅新聞 第1296号より抜粋)

約2万5000戸を管理する宅都ホールディングス（大阪市）傘下のスマサポ（東京都豊島区）は2018年1月から、管理物件の情報をデータ化するサービスの提供を開始する。インターネット上での不動産賃貸取引を円滑化する目的だ。サービス内容は360度カメラでの内観・外観写真の撮影やVR画像化、内装や設備などの採寸、無人内覧用のキーボックスの設置・改修を行う。

現在、圧倒的に蓄積データの少ないVR内覧用の写真データが得られるほか、VR内覧時に入居者が置くことのできる冷蔵庫やカーテンなどの家具の大きさを伝えることが可能になる。

複数のサービスの中からオプションで選ぶことができる。費用は現在調整中だが、1戸につき3000～4000円台を想定している。対象エリアは、東京・横浜・大阪・福岡で、ニーズに応じて拡大していく方針。3年間で10万件の受注を目標とする。スマサポの小田慎三社長は「管理会社のIT化は遅れている。普及するにはまず土台となるデータの整備が必要だ。データが蓄積されていけば、入居者満足度を上げるためのサービス提供も可能になっていくだろう」と話した。

VRとは...



バーチャルリアリティ（Virtual Reality）とは、現物・実物（オリジナル）ではないが機能としての本質は同じであるような環境を、ユーザの五感を含む感覚を刺激することにより理工学的に作り出す技術およびその体系。



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)