



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!

『低価格賃貸住宅の拡がり』

皆さん、こんにちは。マルイ不動産(株)可児支店賃貸担当の伊藤嘉記です。さて、今回は最近当社でよく取引をさせて頂くビレッジハウスについてご紹介させていただきます。初めて耳にされる方も多いのではないのでしょうか。

ビレッジハウスは、ソフトバンクグループ傘下の米投資会社フォートレス・インベストメント・グループの賃貸住宅サービスです。2017年1月フォートレスグループの全国民間賃貸サービス合同会社が独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構より西日本の雇用促進住宅を一括取得し、「ビレッジハウス」へリブランディングしました。既存入居者23,471世帯には10年間賃貸条件の維持を前提とした継続的な保有・運営をしていくと同時に36,433戸をリノベーションし2017年から低価格賃貸住宅として提供しています。2017年7月には東日本の雇用促進住宅も一括取得し全国1001棟9万9,005戸となりました。そんなビレッジハウスの特徴をご紹介します。



■ビレッジハウスの物件の特徴■

①職業、年齢、国籍不問

…高齢者や安定した職業を持たず入居審査に通りにくい人でも入居しやすい

②初期費用は当月分の日割り家賃、翌月分の家賃、火災保険料のみ

③雇用促進住宅よりも幅広い応募窓口がある

…従来はハローワーク経由で申し込む必要があった

④公営住宅のように抽選がない

⑤リノベーション内容によっては家賃が上がる仕組み

…例：エアコンを入れたら1000円家賃が上がる

高齢者、生活保護受給者、公共住宅からの転居者の受け入れにも積極的に取り組んでいるようで、お客様の層が重なるオーナー様、ホームページ等一度チェックされてはみてはいかがでしょうか。



可児支店 賃貸営業
伊藤 嘉記

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

「宅配ボックス“プチ宅”」

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す。宅配ボックスとは、お届け先の居住者様が不在の場合でも24時間宅配物の受け渡しができる設備です。インターネットショッピングを利用される人が増えていく中、入居率アップ、離脱防止に間違いなく効果のある設備だと思います。

■入居者様のメリット■

- ・日中不在でも帰宅時に荷物を受け取れるため便利！
- ・すぐに出不来ない時、女性の1人暮らしなど、セキュリティ面も安心！
- ・再配達を頼む必要がなくなり、宅配を待つ時間も不要！
- ・再配達を気にせずインターネットショッピングも気軽に利用できる！

施工例	
ナスタ プチ宅 2段/壁付け/ステンレス架台	
上段	H200×W360×D317
下段	H400×W360×D317
施工費	取付費込み19万円（税込）



※設置場所の状況、取り付け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いただいた後にお見積もりをお作りさせていただきます。ご興味をお持ちのオーナー様、是非リフォームプレイス（株）の松本までお問合せ下さい。（TEL:0572-21-5200）

「家賃債務保証業者の登録制度が始動」

住宅セーフティネット改正で高まる需要

（全国賃貸住宅新聞 第1302号より抜粋）

家賃債務保証業者登録制度がついに始動した。国土交通省は、家賃債務保証業者として22社が登録したことを17年12月に発表。改正住宅セーフティネット法が17年10月に施行したのと同時に同登録制度が創設された。高齢化、単身世帯の増加が進む中で、個人による連帯保証ではなく、保証会社による機関保証の必要性が高まっている。

家賃債務保証業者として登録が認められたのは、上場しているあんしん保証（東京都中央区）、ジェイリース（大分市）、Casa（カーサ：東京都新宿区）の3社を含め、22社。1月12日には数が増え29社となった。日本賃貸保証やイントラストは申請中だという。保証大手は軒並み登録することになりそうだ。

国交省住宅局安心居住推進課の担当者は「これまで保証会社の立場を明確にする制度はなかった。今回の登録制度は公的なお墨付きを与えることになる」と話す。

国交省の調査によると家賃債務保証業者は全国で200社ほど。そのうち、実働している企業数はそれよりも少なくないとみており、今回の登録業者だけでも市場占有率を大きくカバーすると推測する。

17年10月25日に施行された改正住宅セーフティネット法では、住宅確保要配慮者のみを受け入れる専用住宅の契約者に対しては、登録保証会社の利用に対し初回契約料を最大6万円の補助を受けられると規定している。身寄りのない高齢者や低所得者の保証会社利用を、国と都道府県が推進する形だ。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）によると、民間賃貸住宅における保証会社の利用率は、2010年の39%から、14年56%、16年に59%と高まってきている。

20年には民法改正により、賃貸借契約書への連帯保証極度額の明記が必須になる。そうすると連帯保証人を付けることが難しくなり、個人の保証から、企業による機関保証へのシフトが進む可能性が高いと国交省担当者は語る。登録基準は、資本金と利益剰余金を含め1000万円以上の純資産があることが条件の一つとなる。登録業者は、毎年会社の決算を国に提出し、要件を満たさなくなった場合には登録が取り消され、5年間は再登録ができない。保証会社の経営健全性を見る一つの目安になる。

賃貸業界からは、同登録制度を前向きにとらえる声が上がっている。日管協の末永照雄会長は「セーフティネットの登録住宅普及には、家賃債務保証制度は必要不可欠。さらに広がっていくよう応援し、拡充につなげていきたい」と語る。1万1000戸を管理するイチイ（東京都新宿区）の荻野政男社長は「業界の信用を下げないために必要な制度だ」と話す。少子高齢化の進行でさらに家賃債務保証ビジネスの重要性が高まる中、長期にわたって顧客を支えていける経営基盤が保証会社に求められる。



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）