



# 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!

短期入居可の物件が少ない

短期入居可にすることで  
希少物件としてアピール  
(他物件との差別化)



短期入居可の物件が少ない  
↓  
短期入居可にすることで希少物件としてアピール(他物件との差別化)  
とって安心感がありますが、契約時に短期入居期間分の賃料を一括支払いしていただければその分の滞納の心配はありません。現状、短期入居が可能な物件が非常に少ない状況です。空室が続いているお部屋がございましたら、一度検討してみてくださいはいかがでしょうか？

### 短期入居のメリット

マルイ不動産多治見本店戸田です。

今回は、建て替えなどの短期入居についてお話します。弊社でも日頃から多くのお問い合わせがあり、一定の需要があります。

短期入居と言うと、ネガティブな印象が強いですが契約時の条件面を調整すればオーナー様の不安を軽減することができるかもしれません。例えば、「短期入居の場合、敷金は全償却(返金無し)」といった内容をあらかじめ入居者様に了承を得ることが可能です。また、今では標準になった保証会社の利用も短期入居の場合、入居者様から敬遠されがちです。もちろん保証会社の利用はオーナー様にとって安心感がありますが、契約時に短期入居期間分の賃料を一括支払いしていただければその分の滞納の心配はありません。現状、短期入居が可能な物件が非常に少ない状況です。空室が続いているお部屋がございましたら、一度検討してみてくださいはいかがでしょうか？



多治見本店 賃貸営業  
戸田 翼

施工実績累計

1,159件!

地元で安心のリフォームは  
リフォームプレイスへご来場ください!

# サマーキャンペーン

ご契約金額に応じて Panasonic の豪華家電をプレゼント!!

1 350万円以上  
のご契約で

コードレス  
スティック掃除機  
「パワーコードレス」  
MC-SBU410J

2 300万円以上  
のご契約で

創風機  
QF-BP25T

3 250万円以上  
のご契約で

可変圧力おどりだき  
搭載炊飯器 SR-PB108 or ラムダッシュ ES-LT7A

4 200万円以上  
のご契約で

ヘアー  
ドライヤー  
ナノケア  
EH-NA9A

5 100万円以上  
のご契約で

電波振動  
ハブラシ  
Doltz  
EW-DA21

対象 2019年8月31日までにリフォーム工事ご成約のお客様

お問い合わせはリフォームプレイスへ (TEL:0572-21-5200)

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

## 「日本管理センター、1室からの借り上げ開始」

(全国賃貸住宅新聞 2019年7月17日記事より抜粋)

JPMC、パートナーズ大会に500人超

サブリースを提供する日本管理センター（以下 JPMC、東京都千代田区）は7月5日、賃貸住宅を1室から借り上げる新サービス開始について発表した。

当日は500人を超える全国の加盟企業が参加した。加盟企業が1405社となった同社は、会の冒頭で2022年までの中期経営計画を説明。サブリース戸数を現在の7万9057戸から10万戸達成を目指す。特にサービス付き高齢者向け住宅を借り上げる『ふるさぽ』の契約数拡大に期待している。新築だけでなく既存物件の改修や、建物の用途変更による開業の案件も受け入れていく。

さらに家主や加盟企業のニーズに応え、マンション、アパートを対象とする『スーパーサブリース』では、固定年数や保証率を拡充。『JPMC 空室保証』は1棟ごとの借り上げに加え、1室からでも対応可能になった。空いている部屋を1室単位で借り上げてもらうことができ、同建物の他の部屋が空室になった場合は必ず同社のサブリースを利用することが条件になる。

武藤英明社長は「大手企業の施工不備や、不正融資問題などネガティブな話題が多い業界の風向きを変えていきたい。時代に即したサービスを拡充し、パートナー企業の業績拡大に貢献できれば」と語った。大会では『禁断の討論会』と題してサブリース問題を取り上げた。サブリース契約のメリットや適切な運営の方法などについて議論を交わした。

## 「名古屋「着工増」のなぜ」

(全国賃貸住宅新聞 2019年7月12日記事より抜粋)

「中心部の賃貸ニーズ、強い」「建て替え案件が下支え」

「賃貸住宅に強い建設会社の着工数ランキング」。全国各ブロックを見比べると、東海エリアだけ着工数が安定しており、数を増やす会社も多かった。特に名古屋。下支えするいくつかの好要因が見えてきた。国の統計によれば、2018年度の貸家の着工数は、中部エリアが前年比2.1%増の4万件強。融資厳格化の影響で数を減らすエリアが多い中、唯一、中部が伸ばした。本紙調査の着工数ランキング（18年4月～19年3月）も、東海エリアの傾向は、国の調査結果とおおむね一致する。

なぜ中部（東海）は安定しているのか。今回は名古屋エリアを対象に、地元の建設会社を取材。その結果、着工数が安定する原因の一端には、大次の3つの流れがあることがわかった。

まずは、着工エリアが名古屋中心部へ集中していること。中心部には、節税志向の高まりから建て替えを控える築年数の古い集合住宅がまだまだ残されており、建築提案がしやすいこと。そして、人口増で賃貸ニーズが強いこと。入居需要が底堅いとわかれば、地主も建て替えに合意しやすい。わかりやすい例が、日東建設（愛知県名古屋市）。同社は30年前よりRC造賃貸マンションを供給する地元の名門建設会社。直近5年の着工数は右肩上がり。18年度は、10棟437戸と前年比34%増やした。同社の特徴は、建築営業の主戦場を、郊外から中心部へ少しずつシフトしていること。その上で、同社のRC造マンションを建て、中心部の賃貸需要を満たしている。具体的な建築エリアは、名古屋市中区や中村区を中心エリア。例えばJR「名古屋」駅、「金山」駅、「鶴舞」駅付近。背景となる理由は建築費の高騰。建築コストが膨らんだからといって、家賃を多めにとれるわけではない。家賃の低い郊外では利回り上の採算があわなくなる。結果、家賃を高く設定できる中心部へ重心を移すことになる。中心部の賃貸ニーズの高さは、名古屋市内中心部で人口が増えていることも関係ありそうだ。市内の人口は右肩上がり。17年10月時点で230万人ほど。20年前から15万人増えている。東京への流出人口よりも、近畿や東海周辺の県からの流入人口が上回る。理由は、就職、結婚、転勤などさまざま。流入数が増えれば、賃貸住宅に住む人も増える。

名古屋の人口が中心部に流れているかどうかは、公示地価（19年1月公表）から読み取れる。愛知県の住宅地は1.2%上昇と前年の伸び（0.7%増）を上回る。上昇は7年連続。上昇率の上位には、名古屋市中区・東区などの交通の利便性の高い地区が名を連ねている。その住宅地が上昇したということは、同時に職住近接を好む人が増えたとも解釈できるはずだ。また、確かなデータはないが、建て替えの時期を迎える築古アパートが、市内にまだまだ存在する声の一部で浮上。名古屋では、区画整備がはじまった昭和40年代から平成にかけて、市内でマンション建設が活発化。それらが建て替えのニーズになっているならば、名古屋の着工数の下支え要因とも捉えられる。



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  
コアビル (多治見駅から徒歩4分)

