



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!

「多治見駅前住商複合開発 多治見駅前タワーPROJECT に伴う賃貸供給について」



■多治見駅南地区第一種市街地再開発事業 完成予想CG

マルイ不動産多治見本店、賃貸営業の竹之越です!

皆様ご存じの通り、県下最大級の複合開発が多治見駅前で行われました。地上29階建、住戸としては225戸の分譲販売となり、2022年12月下旬頃より入居開始予定です。販売開始に先駆け、販売企業様より分譲マンションを賃貸物件として供給するための査定依頼がありました。保有する資産を将来的に様々な形で運用展開するための提案材料になればとの思いでお引き受けしました。

過去10年分の多治見駅周辺の区分所有物件(2LDK~4LDK、経過年数平均9年)の取引事例を分析すると、坪単価は約4,400円、平均賃料は、約110,000円でした。今回の多治見駅前タワー分譲販売部分は、15~28階、51m²~100m² 1LDK~4LDKです。賃貸として募集される場合の査定価格は、坪単価5,500~8,500円(バルコニー面積を除く)、賃料85,250円~257,975円となりました。

※管理費・駐車料は含みません。

※査定賃料は、簡易査定によるもので実際の募集賃料をお約束するものではありません。設備・仕様・募集条件の違いにより変動します。

この駅前タワーは、今後多治見駅前マンションの売買や賃貸、また、周辺地域からの住み替えに伴う広範囲での住宅事情にも影響を及ぼすことが予想されます。皆様がお持ちの賃貸物件で、賃料設定や見直し、設備投資を検討される際は、この物件の動向にご注目ください。



多治見本店 賃貸営業
竹之越 久美

「オーナー様応援企画!! サーマスタット混合水栓 キャンペーン」

今回はTOTOの浴室サーモスタット混合水栓をオーナー様に応援価格にてご提供させていただきます! この機会に2ハンドル水栓からサーモスタット水栓に交換して集客力を上げましょう!

オーナーズニュースをご覧いただきましたオーナー様限定の特別価格!

■TOTO 壁付サーモスタット混合水栓 ■
「TBV03401J」



GGシリーズ

樹脂 ノーマル エアイン
2019.4発売予定
¥41,300

定価 ¥41,300(税抜) → **¥20,650(税抜) 50%OFF**
通常交換施工費 ¥15,000(税抜) → ¥12,500円(税抜)

■TOTO 台付サーモスタット混合水栓 ■
「TMGG46E」



GGシリーズ

樹脂 ノーマル エアイン
¥60,600

定価 ¥60,600(税抜) → **¥30,300(税抜) 50%OFF**
通常交換施工費 ¥18,000(税抜) → ¥15,000円(税抜)



リフォームプレイス(株)
松本 直久

※10/31日まで限定各5台と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の松本までお問合せ下さい。(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

「電力切り替えの付加価値サービスで、空室時の電気利用料が軽減」

(全国賃貸住宅新聞 2020年8月28日記事より抜粋)

電力会社を切り替えるメリットは安さだけでなく、各社さまざまな付帯サービスの提供を始めている。入居者向けの生活サポートや家主の利便性向上など、電力切り替えで得られる付加価値を紹介する。

■安さに加え、付加価値サービスが充実■

累計の切替数2060万件

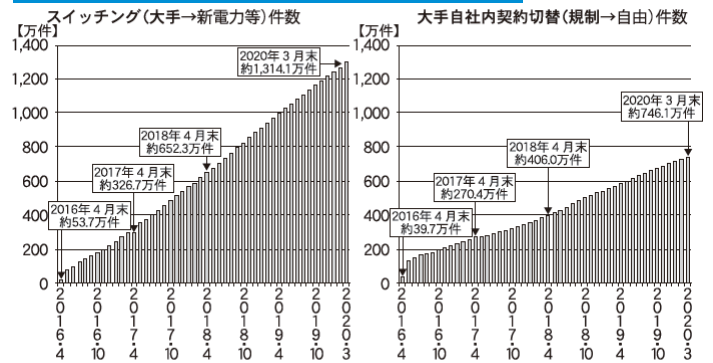
2016年4月から始まった家庭用低圧電気の自由化から4年がたった。経済産業省資源エネルギー庁が20年4月に公表した『電力・ガス小売全面自由化の進捗状況について』では、電力会社の切り替えが進んでいることが分かる。全販売電力量における新電力のシェアは20年3月時点で16.6%。家庭を含む低圧分野では16.7%だ。19年後半から高止まり感があるが、20年3月以降新型コロナウイルスの影響によって自宅で過ごす時間が増え、電気代の見直しについて関心が高まると考えられる。新電力に加え、旧一般電気事業者である各地域の大手電力会社とその100%子会社の域外進出も活発になっている。実際の切り替え件数(3月末時点)を見てみると、新電力への切り替えは全体で1314万件。大手電力会社の社内契約切り替えは746万件で、あわせると2060万件となる。

小売電気事業者の登録数は12月18日時点で630社。16年4月の291件に比べ、およそ倍になっている。

新電力への切り替えは、入居者や家主が負担する電気代が安くなるだけでなく、紹介する不動産会社にとって手数料を得られるビジネスだ。17年4月にはガス自由化に続き、電気と合わせると多様なサービスが提供されている。価格の安さだけでなく、各社が提供する付加価値サービスにも注目したい。

- 東京電力エナジーパートナー：ガス機器の故障を補償
- 東京ガス：トラブル時に60分無償対応
- エフビットコミュニケーションズ：
入居・退去時の手続きが不要
- CDエナジーダイレクト：スマートロック導入費が無料
- アイ・グリッド・ソリューションズ：
ウェブで容易に通電手続き可能

低圧分野のスイッチング（切替）の状況



※「新電力等」とは、新電力(大手電力(旧一般電気事業者)の子会社含む。)及び供給区域外の大手電力を指す。
(出所)電力取引報、経済産業省『電力・ガス小売全面自由化の進捗状況について』

「家主にコロナの影響アンケート」

(全国賃貸住宅新聞 2020年8月10日記事より抜粋)

不動産業界向けにITサービスを提供するCBIT(シービット：東京都千代田区)は7月、不動産賃貸オーナーを対象に、新型コロナウイルス(以下、コロナ)が賃貸経営に与えた影響についてアンケートを実施、その結果を発表した。

「賃料支払い免除・猶予」14%

コロナ感染拡大前と比較して賃料収入等の影響は、「今のところない」は86%、「10%前後減少」が9%、「20%前後減少」が5%だった。

支払い猶予や家賃減額の対応については、「今のところなし」が77%、「賃料支払い免除、猶予を実施」は14%、「家賃減額を対応」は4%、「これから検討」は5%。

「家賃減額を対応」と回答した人は、「20%前後またはそれ以上減額」が34%、「5%前後の減額」は33%、「家賃債務保証会社と調整」は33%。

国や金融機関などの補助制度について、「情報収集している」が57%。補助制度を利用する予定については、「なし」が62%、「様子を見て決める」が24%、「申請を予定」が14%となった。

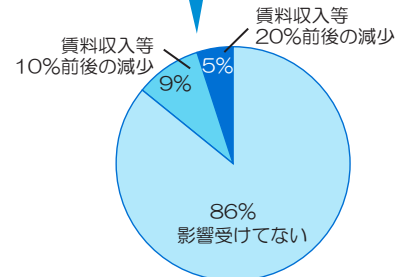
コロナの影響について、「特になし」が54%、「空室が埋まりにくい」が23%、「家賃滞納が増加」が7%、「これからの空室が不安」「テナント退去、契約キャンセル発生」「家賃の減額対応中」が各4%。「影響がある」とした人の具体的な対策として、「していない」が76%、「対策を実施または予定」が24%。「対策を実施または予定」と回答した人は、具体的に「家賃の減額対応」「相談があった人への給付金案内」などを挙げた。

今後想定される影響や懸念は、「家賃滞納者も出てくると危惧」「家賃の下落」「新規賃料の減額、空室期間の増加」「賃貸需要への影響」などとなった。

調査結果から、約半数以上のオーナーがコロナの影響は「まだ少ない」と回答しているが、今後の影響について危惧し、対策を講じている人も多く見られた。

アンケートは5月27日～6月5日、同社のサービス利用者または過去に興味を持った賃貸オーナー76人にアンケートを配信。21人から回答を得た。回答者の所有棟数は、「1～2棟」が71%、「3～4棟」が5%、「5～7棟」が24%。所有戸数は、「1～20戸」が71%、「21～50戸」が19%、「51～100戸」が10%。

新型コロナウイルス感染拡大前と比較して賃料収入等に影響はありますか



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)

