

自由に内見、成約まで非対面

シヨウタイム24 住宅見学会でも採用

IoTを活用した不動産内見システムを開発するシヨウタイム24(東京都港区)は、内見から成約まで非対面で行える「LEASE(リース)」を展開している。

不動産会社への問い合わせ不要で、入居希望者が自由に内見できる物件のみを取り扱う。利用者は、専用の物件検索サイトから希望の物件に内見予約を入れる。予約時間になったら直接現地へ行き、スマートフォンに表示される解錠ボタンで物件ドアのスマートロックを解錠して内見を行う仕組みだ。その後は入居申し込み、IT重視、クレジット決済までオンラインで完結できる。

7月には京阪電鉄不動産(大阪市)と業務提携を締結し、同社が名古屋に所有する30戸の賃貸住宅のうち、空室の4戸を導入している。戸建て住宅販売におけるモデルハウス見学の場面でも採用されている。コロナ下で加熱保温装置メーカーのクマガイ電工(大阪府)

市川達也社長は「二次対応を効率化することで、温度の高い顧客への対応に時間を充てられている」と話す。

簡易湯沸かしヒーター

賃貸市場向けに販売強化

クマガイ電工



クマガイ電工(大阪府八尾市)熊谷康正社長(54)

八尾市)では、湯沸かしヒーター「沸かし太郎」を賃貸住宅市場向けに販売強化している。

通販カタログを主な販路とし年間約1万台を売り上げている商品で、購入者からの問い合わせによって家主が購入し入居者が利用していることが判明した。浴室に追い焚き機能がない賃貸住宅の設備として利用ニーズがあると考え、今後管理会社や家主への販売、賃貸仲介会社などを通じた入居者への販売に注力していく方針だ。

不動産会社のタン・コンサルティング(兵庫県神戸市)が不動産フランチャイズ「RE/MAX(リマックス)」に加盟、9月1日にオープンングセレモニーを開催した。

『RE/MAX』にFC加盟

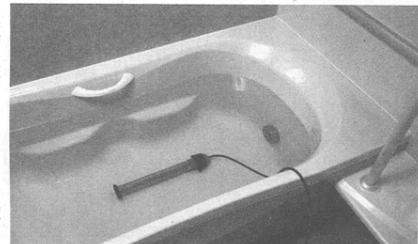
タン・コンサルティング 11人のエージェン트가登録



▲エージェンたちが囲まれる丹社長(上段右から2番目)

セレモニー当日は、関西エリアのオフィスオーナーやエージェンなどが参加し、新しい仲間を歓迎した。会場の様子をオンライン配信し、来場できなかった人も参加した。

丹信貴社長は「神戸から不動産仲介のエージェントを呼び寄りたい。1年後には60人のエージェンが活躍できるオフィスを目指し、サポート体制を充実させていく」と語った。



▶浴槽の底に沈めただけで湯が沸く。湯電やヒーターと違い設計

「沸かし太郎」は、長さ40cmほど、重さ720gのサイズ。スティック状の本体にコードとコントロールがつかっている。コードは本体からフロントロールまで3m、コントロールロールから電源まで2.5mの長さがある。

完全に防水のため漏電することはない。安全機能として空焚(だ)きを防ぐ水位不足感知センサーや、異常な温度上昇を防止するセンサーなどが備わっている。

完全防水のため漏電することはない。安全機能として空焚(だ)きを防ぐ水位不足感知センサーや、異常な温度上昇を防止するセンサーなどが備わっている。

室温25.0リットルで室温14.5度の環境の場合、電気代は27円/kwhで算出)

室温25.0リットルで室温14.5度の環境の場合、電気代は27円/kwhで算出)

室温25.0リットルで室温14.5度の環境の場合、電気代は27円/kwhで算出)

室温25.0リットルで室温14.5度の環境の場合、電気代は27円/kwhで算出)

室温25.0リットルで室温14.5度の環境の場合、電気代は27円/kwhで算出)

室温25.0リットルで室温14.5度の環境の場合、電気代は27円/kwhで算出)

新法律 エクスプレス

第2回

を半額の月額2万5000円に減額してほしいと借主から要望された場合を想定します。

借主の要望は、前回の行使といえますが、これについては貸主が対応する必要がある。

貸主は減額に応じる義務はありません。なぜなら、新型コロナウィルスの影響により収入が減少したとしても、物件を使用できる状態にある以上、賃料が当然に減額されることにはならない可能性が高いからです。

もっとも、今までの借主との関係性や事情によっては、借主と個別に話し合いに応じて減額する必要がある。

前回は、賃料減額を求められる際に用いられる手段の概観を説明しました。今回は、借主から実際に賃料の減額を求められた場合にどのようなことを考えるべきかを説明します。具体的事例としては、月額5万円で貸している物件を、当面の間、賃料減額分を取り返さないリスクも払しょく

家が賃料減額の相談には「支払い猶予の選択」で対応

家が賃料減額の相談には「支払い猶予の選択」で対応

家が賃料減額の相談には「支払い猶予の選択」で対応

家が賃料減額の相談には「支払い猶予の選択」で対応

家が賃料減額の相談には「支払い猶予の選択」で対応

実際に賃料減額を要望された場合に貸主が考えておくべき点

ポイント

- 貸主に減額する義務はない。要望に応じる場合、減額ではなく支払い猶予にするべき
- 借主の収入減を証明する資料を要求する。失業なら求職状況、休業なら雇用先の今後の見通しを確認する
- 借主に行政の支援制度を活用するように促す
- 猶予分の滞納リスクを避けるため、合意文書を作成すると良い

家が賃料減額の相談には「支払い猶予の選択」で対応

家が賃料減額の相談には「支払い猶予の選択」で対応

家が賃料減額の相談には「支払い猶予の選択」で対応

家が賃料減額の相談には「支払い猶予の選択」で対応

家が賃料減額の相談には「支払い猶予の選択」で対応

医療ベンチャーと提携

心拍数測定で高付加価値サービス創出

ISP(インターネットサービス)プロバイダの事業を手掛けるギガプライズ(東京都渋谷区)は9月1日、イーライフ(東京都港区)と業務提携した。

イーライフは、2018年に設立した慶応大学発の医療ベンチャー企業で、最先端の非侵襲生体センシング技術に強みを持つ。非侵襲生体セン

イーライフは、2018年に設立した慶応大学発の医療ベンチャー企業で、最先端の非侵襲生体センシング技術に強みを持つ。非侵襲生体セン

イーライフは、2018年に設立した慶応大学発の医療ベンチャー企業で、最先端の非侵襲生体センシング技術に強みを持つ。非侵襲生体セン

暮らしを提案する見本市

ビジネスガイド社

(東京都台東区)は、10月7~9日に理想の暮らしを提案するアイテムを一堂に集めた「ギフト・

(東京都台東区)は、10月7~9日に理想の暮らしを提案するアイテムを一堂に集めた「ギフト・



▲過去に開催したイベントの様子

弁護士 森田 雅也

上智大学法学部大学院卒業
2008年弁護士登録
2010年法律事務所「セイブ」創設
賃貸経営ネットワーク事務局 長

(毎月第4週掲載)