

週刊

## 全国賃貸住宅新聞

2020年10・12 No. 1432

発行所 株式会社全国賃貸住宅新聞社 毎週月曜日発行  
 東京都中央区銀座8-12-15 電報大印版材研グループ  
 TEL 03(3543)6494(代表)  
 03(3543)6761(編集部) http://zenchin.com  
 大阪府北区中之島2-3-18 TEL 06(6220)0075  
 発行人 河内 鈴 年間購読料17,000円

## 主な内容

## 24 クローズアップ

「設備点検装う強盗」多発  
 職員になりすまし高齢者狙う

## 10 企業研究

投資用レジ開発で上場  
 タスキ

村田浩司社長



## 4~6 特集

仲介・管理会社ノート(仲介編)  
 成約の8割が自社付けと専任媒介

アップルハウジング  
 (青森県)

一般媒介中心に2店舗で700件

Shift  
 (東京都)



入居率は前年同期の水準には至らなかったものの、0・1ポイントの微減にとどまったという。こちらも4月末時点では、入居率はほぼ100%を達成していた。管理物件の内訳は、最

毎日コムネットが5日に中止に追い込まれた。学生の生活の支えを担う学生マンションに開示した6・8月の四半期業績は、全体では2ケタの減収減益だった。売上高は前年同期比28%減の41億5000万円、営業利益は同7・4%減の1億7000万円だった。理由は6・8月に引き渡した自社開発マンションの規模が2019年よりも小さかったことに加え、学生の宿舎・研修などを支援する事業が大幅に落ち込んだからだ。コロナ禍で多くのイベント中止や家賃収入に対する

が中止に追い込まれた。学生の生活の支えを担う学生マンションに開示した6・8月の四半期業績は、全体では2ケタの減収減益だった。売上高は前年同期比28%減の41億5000万円、営業利益は同7・4%減の1億7000万円だった。理由は6・8月に引き渡した自社開発マンションの規模が2019年よりも小さかったことに加え、学生の宿舎・研修などを支援する事業が大幅に落ち込んだからだ。コロナ禍で多くのイベント中止や家賃収入に対する

■管理物件の内訳  
 毎日コムネット 1万659戸  
 ジェイ・エス・ビー 7万2484戸  
 借上 10%  
 管理 76%  
 所有 14%

大学のオンライン講義の逆風にさらされる学生マンションが、粘り強さを発揮している。業界大手の毎日コムネット(東京都千代田区)とジェイ・エス・ビー(東京都)の直近四半期決算がそろい、物件運用にかかわる業績が前年同期を上回った。オンライン講義実施に伴う退去は微増にとどまり、運営戸数上積みで家賃収入の増加がマイナス分を吸収。今秋以降のオンライン講義継続の度合いが見えず、入居率低下リスクは依然くすぶるものの、現時点で深刻さは見られない。有力2社の業績を追う。

## 四半期決算

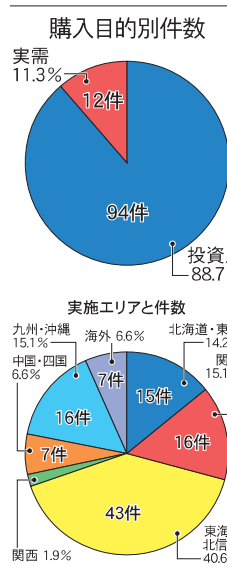
## 毎日コムネットとジェイ・エス・ビー

## コロナ禍でも学生賃貸堅調

後に開示した4月末時点では、最多がサブリース物件で全体の55%を占める。次点が管理委託物件で43%。残りが自社保有物件となる。物件エリアは29%が首都圏に位置しており、次に多いのが京都・滋賀・北陸・阪神・九州、東北など統括している。

## ランドネット、売買の10重説106件 実施エリアの85%が関東圏外

中古マンション売買の実験では、10重説ランドネット(東京都豊島区)が、不動産売買の10重説106件に集められ、有効性が認められている。完全に登録抑制している大学の生徒と比べれば、通学の機会が生まれるので退去する学生は少数派と考える。先の苗加社長は「(他の大学の傾向をみて)全体的に緩和の方向に流れている」と感じていた。むしろ焦りは秋から来春にかけての動向だろう。複数の主要大学への聞き込みでは、今秋以降もオンライン講義を継続する意向を示すケースが少なくない。大学の新生の動向が学生賃貸の好不調に大きな影響を与えそうだ。



## 経常赤字7800万円

## インテックス 値下げ販売とホテル稼働の低下が影響

中古マンションの買取再販、ホテル運営などを行うインテックス(東京都渋谷区)は、2021年5月期の第1四半期決算において大幅な減益となった。売上高は前年同期比9・5%増の84億2400万円だったが、営業利益は同93・9%減の200万円。経常利益は800万円の赤字となった。営業利益が大幅に減少した理由は二つ。一つは主力の中古マンション再販流通事業において、コロナ禍の影響で物件の価格が同3・3%減の227万円に低下。賃金収入など、その他の売り上げ4700万円を加えた同93・9%減の200万円。経常利益は800万円の赤字となった。もう一つの減益要因は、コロナ禍によるインバウンド需要の激減で、運営するホテルの稼働率が低下したことだ。ホテル宿泊事業、商業ビルや不動産小口化商品「アセットシェアリング」の販売などで構成される、その他不動産事業の売上高は前年同期比16・6%減の9億3800万円、営業利益は同29・4%減の7700万円となった。今後は、9月末から進

同5・5%減の8800万円となった。もう一つの減益要因は、コロナ禍によるインバウンド需要の激減で、運営するホテルの稼働率が低下したことだ。ホテル宿泊事業、商業ビルや不動産小口化商品「アセットシェアリング」の販売などで構成される、その他不動産事業の売上高は前年同期比16・6%減の9億3800万円、営業利益は同29・4%減の7700万円となった。今後は、9月末から進

# 投資用デベが「顔認証ID」で新事業

## プロパティA ストック収入をつくる

都内の投資用マンション開発・販売のプロパティA（東京・新宿区）は、顔認証IDビジネスに参入した。8月に設立したIT子会社DXYZ、ディクシ



### ■顔認証IDビジネスのイメージ

|                        |       |
|------------------------|-------|
| 顔写真を登録＝ID発行「FreeID」アプリ |       |
| 顔認証IDをクラウド管理           |       |
| 日常のあらゆる場面で活用           |       |
| オフィス                   | タクシー  |
| スーパー                   | マンション |
| 飲食店                    | 雑貨屋など |

らゆる事業者と手を組む。ID利用者を増やす。IDが普及する顔認証IDサービスのブランド名は「FreeID」とする。個人情報を

### センチュリー21

## 賃貸管理業の効率化を促す

## 加盟971店に「イタンジBB」割安提供

センチュリー21・ジャパン（以下センチュリー）は、東京都港区に、不動産会社向けITサービス「イタンジBB」と業務提携を交わした。

センチュリーは、国内971の不動産店舗が、イタンジの賃貸不動産業務システムを開発・導入できることになる。

加盟店は「ITAND IBB」に搭載されている「不動産業者間WEB物件検索機能」を使え



▲センチュリーとイタンジの代表取締役社長とイタンジの代表取締役社長

る。リアルタイムで物件の空室状況の把握が可能。システムとして知られ

また、物件確認電話の自動応答システム「ぶっかくん」、内見予約ウェブ受付システム「内見予約くん」、不動産関連ウェブ申し込み受付システム「申込受付くん」など、賃貸管理システムを特別価格で提供するという。

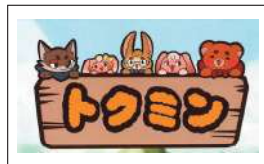
センチュリーは、本郷二丁目サービス部、本郷武志課長補佐は「加盟企業にとってシステム導入のメリットは多い。賃貸

## 売買会社が管理業を本格展開

### リアファインド 武器は建物管理アプリ



リアファインド（東京都新宿区）代表取締役社長（37）



▲「トクミン」のイメージ映像

都内の不動産売買会社のリアファインドは、今後、賃貸・建物管理事業を本格化する。

まずは建物管理の受託に標準を絞る。現在の受託数は4棟だが、8月にリリースした建物管理アプリ「トクミン」の無償提供を武器に、新宿区内のマンションを対象に受託を増やす。受託料は物件によるが、仮に1棟20戸の場合、月15万円前後が目安になる。

管理アプリは、オーナーと入居者それぞれがダウンロードして日常的に使うもの。メンテナンス・改修記録などの情報をデータ蓄積・閲覧できる機能や、設備トラブル発生時にアプリを介して専

は自社開発した投資用マンション「クレイシア目黒学院大学（仮称）」に導入する。2021年1月竣工予定。

通常、マンションでのセキュリティはエンタランスで固めるケースが目立つが、同物件ではエンタランスのほか、エレベーター、宅配ボックス、各住戸など複数箇所にカメラを掛け、顔認証で通

過できるようにする。各住戸に導入すると、施錠キーが自分の顔になる。たまたまアプリを介して鍵の開閉を遠隔操作することもできるため、知人が訪問したときに「先に入って」と案内も可能。プロパティエンジニアの経営企画室、新自由

久執行役員は「これから住戸など複数箇所にカメラを導入すると説明した。

JID 一般財団法人 JID 財団

## 学びたい気持ちを応援します。

真面目な若者への奨学・援助を通して  
わが国の成長・発展へ貢献したい

<https://jjid-foundation.com>

JID 財団 検索



## JID ホールディングスのWEB サイト



### 賃借人目録の“3つのStory”

JID ホールディングスは「誰もが差別なく住まうことができる仕組み」を事業化した賃貸保証業を核に、人々の生活に関わるグループ企業を展開しています。

Story 01



頑張る人に、寄り添う。

Story 02



社会に、寄り添う。

Story 03



未来に、寄り添う。

JID GROUP



公平で公正な社会づくりに貢献する  
JID ホールディングス



不動産に関するコンサルティング  
JID INVESTMENTS 株式会社



賃貸保証システムのパイオニア  
日本賃貸保証株式会社



あなたの賃貸生活を快適安心サポート  
株式会社ホームマイスター 24



保険事務効率化のお手伝い  
JID 少額短期保険株式会社



職業支援・教育支援・生活支援  
特定非営利活動法人  
Standard Opinion Society



奨学援助  
一般財団法人 JID 財団



職業紹介・派遣事業  
ジョブスタイル株式会社

SOS Foundation Standard Opinion Society

## 誰もが自立し、安心できる未来を。

協力企業や個人ボランティアの皆様と連携し、  
皆様の「やる気」の実現に向け全力でバックアップします。

<https://sos-foundation.or.jp>

特定非営利活動法人 SOS 検索



## できる時に できる事から できる範囲で 誰もが寄り添い 助け合える社会

JID グループでは新型コロナウイルスにより  
影響を受けた医療の現場で活動する方々への感謝と  
全ての方が安心して医療を受けられることを願い  
総額1億円の寄付を決定いたしました。

※2020/9/30に千葉大学医学部附属病院へ400万円（JID:3000万円、SOS:1000万円）岩手中央病院へ3000万円（JID:2000万円、SOS:1000万円）の寄付をいたしました。その他の医療機関につきましては、順次手配をすすめております。

## シェアオフィスと本社の複合拠点

### 溝の口で職住近接の暮らし提案

#### エヌアセット



エヌアセット (神奈川県川崎市) 営業部長 (49)

賃貸管理・仲介を行うエヌアセット(神奈川県川崎市)は3日、シェアオフィスと不動産店舗を併設した新たな拠点「One(ワン)」を開業。コロナ禍でテレワーク実用化が進む中、地域企業が増える中、地域住民に働きやすい環境を、職住近接の暮らしを提案。利用客層は、個人・法人の月額契約のシェアオフィスを、地域コミュニティを、物件は東急田園都市線「溝の口」駅から徒歩5分の場所に立つ2階建てのビル。老舗の文房具店をリノベーションし、1階はコワーキングスペース「One」は、44室のワークスペースや、レンタルオフィス、会議室などからなる。一角には飲食店も入る。1時間500円(税別)の利用を目指す。すでに10件の月額利用の希望が来ているという。

2階は同社の本社を移転。店舗も兼ねる16席のカフェテリアとテラス席、契約の際に個室も用意。階段を上って店舗に行く途中には、誰でも自由に利用できる16席のバリアフリースペースをつくった。地域で暮らしやすくなる人々が利用し交流する場を目指す。同社は、事業展開する「溝の口」において、「まち・まるごとオフィス」として、重要な役割を担っている。



▲多様な働き方ができる「One」の共有スペース

## 20年シェアハウス市場調査

一般社団法人日本シェアハウス連盟(東京都渋谷区)は9月、「シェアハウス市場調査2020年度版」を発表した。1月24～3月6日までの1カ月の間に、シェアハウスに存在するシェアハウスの棟を集計したところ、1年前の調査と比較して、棟数が5%弱増えたことがわかった。シェアハウスは全国に5104棟、物件数は調査を始めた13年から増加を続けており、19年度からは、2377棟増加の理由を高橋主 副理事長は、「シェアハウスのメ

全国のシェアハウス物件数の推移



## 持ち出し0円でリノベ

### 5年間の空室保証

#### アートアベニュー

1都3県で約7,000戸の賃貸管理を手掛けるアートアベニュー(東京都新宿区)は1日、オーナーが工事費用を持ち出し、空室をリノベーションできるサービスの提供を開始した。サービス名は「空室保証」で、0円リノベ。物件数が約1年間で70戸(50戸)に上った。非対面契約した30人弱を対象としたアンケートの内容が興味深かった。アンケートで「便利だった」と答えたものの、9割以上が「契約書類は紙で保管したい」と考える層が3割もいた。紙という現物の安心感は、デジタルでは置き換えられない価値だと感じている。(高山)

中古売買のGATEテクノロジーが、物件数が約1年間で70戸(50戸)に上った。非対面契約した30人弱を対象としたアンケートの内容が興味深かった。アンケートで「便利だった」と答えたものの、9割以上が「契約書類は紙で保管したい」と考える層が3割もいた。紙という現物の安心感は、デジタルでは置き換えられない価値だと感じている。(高山)

中古売買のGATEテクノロジーが、物件数が約1年間で70戸(50戸)に上った。非対面契約した30人弱を対象としたアンケートの内容が興味深かった。アンケートで「便利だった」と答えたものの、9割以上が「契約書類は紙で保管したい」と考える層が3割もいた。紙という現物の安心感は、デジタルでは置き換えられない価値だと感じている。(高山)

中古売買のGATEテクノロジーが、物件数が約1年間で70戸(50戸)に上った。非対面契約した30人弱を対象としたアンケートの内容が興味深かった。アンケートで「便利だった」と答えたものの、9割以上が「契約書類は紙で保管したい」と考える層が3割もいた。紙という現物の安心感は、デジタルでは置き換えられない価値だと感じている。(高山)

中古売買のGATEテクノロジーが、物件数が約1年間で70戸(50戸)に上った。非対面契約した30人弱を対象としたアンケートの内容が興味深かった。アンケートで「便利だった」と答えたものの、9割以上が「契約書類は紙で保管したい」と考える層が3割もいた。紙という現物の安心感は、デジタルでは置き換えられない価値だと感じている。(高山)

中古売買のGATEテクノロジーが、物件数が約1年間で70戸(50戸)に上った。非対面契約した30人弱を対象としたアンケートの内容が興味深かった。アンケートで「便利だった」と答えたものの、9割以上が「契約書類は紙で保管したい」と考える層が3割もいた。紙という現物の安心感は、デジタルでは置き換えられない価値だと感じている。(高山)

中古売買のGATEテクノロジーが、物件数が約1年間で70戸(50戸)に上った。非対面契約した30人弱を対象としたアンケートの内容が興味深かった。アンケートで「便利だった」と答えたものの、9割以上が「契約書類は紙で保管したい」と考える層が3割もいた。紙という現物の安心感は、デジタルでは置き換えられない価値だと感じている。(高山)

## 家財保険の包括契約 始めました!

2019年12月  
金融庁認可!

### レスキュー損保

月々  
320円~



お問い合わせ先  
いただいております!

1. 契約データ作成不要  
申込書不要のため、
2. テレワークでも対応可能  
入居者様による申込書や
3. 解約・更新手続き不要(※)  
無保険リスク減

(※)原則、月に1回物件リストのご報告のみ

さらに!!

保険と会員商品(駆け付けサービス)のセット導入も!!

メリット1  
カギ・水・ガラスなどのトラブル対応は、  
ジャパンベストレスキューシステム(JBR)  
が24時間365日承ります!

メリット2  
グループ商材セット販売  
にてさらなる収益アップ!

お問い合わせ先  
**TEL:03-6910-3278**  
引受保険業者 **レスキュー損害保険株式会社**

本社:東京都千代田区大手町二丁目1番1号大手町野村ビル7F  
弊社は、ジャパンベストレスキューシステム株式会社(東証一部上場)のグループ会社です  
RA01-002(1)2020.07