

地域の皆様にピタッと密着

アップル通信

2020年 春号
アップル株式会社



暖かい春がやってまいりました！春はなんといっても桜の季節。今年は暖冬だった為桜の開花がとても早い気がします。

街を歩き、時々見かける桜の花を見てほんと綺麗で心癒されます。

今、世界中がコロナウイルスで混乱しています。こんな時期だからこそ頑張って咲いている花たちのように、弊社スタッフ皆明るく笑顔で頑張って参ります！

CONTENTS

弊社のコロナウイルスに関する対応・対策

3 課通信 (仲介課・管理課・売買課)

オーナー様に聞く賃貸経営のコツ

周辺紹介 地元のお店紹介

スタッフエッセイ

発行 アップル株式会社(ピタットハウス保谷店) 東京都知事免許(6)第71886号
東京都練馬区南大泉 3-31-20 Tel:03-3978-1515 Fax:03-5933-1612
定休日: 毎週水曜日、第2・第4火曜日 営業時間: 10:00~18:30



弊社のコロナウイルスに関する対応・対策

新型コロナウイルスの問題が、国内・海外ともに深刻な状態となっています。
今回は、弊社の新型コロナウイルスに関する対応・対策をお知らせします。

①新型コロナウイルスの感染予防策として、スタッフがマスクを着用し、お客様へご案内させていただいています。接客業としてまことに申し訳ありませんが、お客様ならびにスタッフの健康と安全確保のための対策となりますので、ご理解いただきますよう、お願いいたします。

②全スタッフに帰社後のうがい・手洗いを徹底させています。案内中の車内での換気も気を付けさせています。また、帰宅後・休日に安易にホットスポットには近づかないよう指導しています。

③万が一、社員(またはその家族)に感染が発覚した場合には、ピタットハウスの『新型コロナウイルス感染症対策指針』に基づき、社長が報告・連絡のうえ、感染拡大防止の措置(自宅待機、室内の消毒等)をとらせていただきます。

この状況が1日も早く収束するよう祈るばかりです。



仲介課通信

【人気の設備ランキング】

年々進化する賃貸住宅、それに伴い借り手の要望も進化しています。一昔前にはなかなかなかった設備が今は当然に…というものもとても多いです。下記のような【人気の設備ランキング】は毎年更新されていて目にしているオーナー様も多いかと思います。

また、今は探す方もインターネットを使う方が多く、その中での【条件検索】の項目も以前より増えています。例えば【インターネット無料】や【温水洗浄便座】などはここ数年で一気にクリックされる方が増えた項目の一つです。

『お持ちの物件にはどんな設備を追加したら決まりやすいか』『今の入居者さんがどんな設備を追加したら長く住んでもらえるか』など、お気軽にご相談いただければと思います。

	単身者向け	ファミリー向け
1位	前同1位 インターネット無料	前同1位 インターネット無料
2位	前同3位 宅配ボックス	前同3位 追い炊き機能
3位	前同2位 エントランスのオートロック	前同2位 エントランスのオートロック
4位	ランク外 備え付け家具・家電	前同4位 宅配ボックス
5位	前同5位 浴室換気乾燥機	前同5位 システムキッチン
6位	前同4位 ホームセキュリティ	前同6位 ホームセキュリティ
7位	前同7位 独立洗面化粧台	前同8位 ガレージ(屋内/屋外)
8位	前同9位 防犯カメラ	前同9位 ウォークインクローゼット
9位	前同5位 ウォークインクローゼット	前同7位 浴室換気乾燥機
10位	前同9位 システムキッチン	ランク外 太陽光パネル(入居者個別売電)

未利用不動産の処分・活用について

相続で取得し、未活用となっている不動産はありませんか？

今回のアップル通信は、未利用不動産のリスク、そしてその活用についてご紹介します。

下記のような不動産をご所有ではないでしょうか？

相続等で取得した
誰も住んでいない空き家



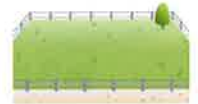
転勤等で引っ越しをしたが、
戻る時期が不確定な自宅



以前経営していた会社の
事務所・工場・倉庫



遠方のため、管理もできず
特に活用していない更地



未利用不動産の所有は
下記のようなリスクや
可能性があります

①空室犯罪

地域への悪影響
再募集がしづらくなる。



②建物老朽化

自然災害で近隣に
被害を及ぼす可能性有り。
価値低下。

将来的に住むこと、
売却すること等が困難。

③固定資産税の発生

利用しているのかどうかに関わらず、
所有している時点で発生する。



リスク回避の具体的解決方法

	○ メリット	× デメリット
売却	<ul style="list-style-type: none"> まとまった現金収入になる 税金の支払いがなくなる 	<ul style="list-style-type: none"> 継続収入がない 愛着がある場合売りづらい
信託	<ul style="list-style-type: none"> 手間が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> 信託会社に支払う費用が発生する
建築 (賃貸住宅・ 老人ホーム等)	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税が安くなる 賃料収入がある 固定資産税が更地より安くなる 	<ul style="list-style-type: none"> 建築費の負担が必要 空室になる可能性がある
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 建築より初期投資が安い 将来的に建築等の用途変更に対応しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 賃料収入が入るが少ない
借地	<ul style="list-style-type: none"> 初期投資がかからない 	<ul style="list-style-type: none"> 30年以上で貸す必要がある為、借り手を見つけにくい

Point

未利用、未活用の不動産は、所有しているだけで税金の支払い義務が発生します。

そのため活用をする事が出来ない場合は売却を検討してもよいかもしれません。

しかし、愛着がある場合や、何らかしらの事情で手放せない場合は、建築、駐車場への活用や、手間の少ない信託を行う等、不動産会社とよく相談をして、活用方法を見直す機会にしてみてください。

生活音問題、どうすれば良い？

お部屋のご入居者様から『隣の音がうるさい。』『上階の部屋からの足音が響く』等という苦情が入ってきます。集合住宅では大体よくある生活音のクレームですが、以前よりも多くなってまいりました。騒音トラブルが多いのは、もしかしたら住人同士のコミュニティが薄れたことも、原因かもしれません。生活騒音の感じるレベルは個人差があり、どのように解決すべきか考えてみました。



原因1 車やバイクなどのエンジン音

車やバイクなどのエンジン音が気になるという方はたくさんいらっしゃいます。深夜の時間帯に近所でエンジンをふかす音などはトラブルの元です。

【対策1】 バイクを駐輪する際には敷地内に入る少し手前でエンジンを切ってもらいバイクを押して入って駐輪してもらおう。早朝、深夜に車のアイドリングは控えてもらおう。

原因2 子どもを叱る親の声

意外に迷惑に感じる方が多いのが、子どもを叱る親の怒鳴り声。子どもの喧騒はまだかわいいものと理解はできても、母親の叱りつける声は聞こえてくると不愉快だと感じられるケースが多くあります。

【対策2】 『児童虐待問題』が最近よくニュースでも取り上げられています。あまりにも酷い叱咤する声が聞こえてくるようでしたら警察に連絡をお願いします。

原因3 大人数で集まり騒ぐ声、子どもの声や足音等 TVの音、音響機器からの音楽

夜遅い時間帯に友達を呼んで大騒ぎする声、子どもの泣き声や騒ぎ声、上の階や下の階の足音などにイライラする人も多いでしょう。音は空気の温かい上の方の方が遠くまで聞こえます。TV音量も視聴している本人にとって丁度良い音量でも上下左右にお住まいの方にとっては迷惑レベルの音量になっているかもしれません。

【対策3】 音を出している入居者が分かっても特定せず、最初は各住戸に『騒音を出さないようにしてくださいね、または、気をつけてほしい』というお願いのお手紙を出し様子を見る。子供がいる家庭は床にカーペットなどを引いてもらうよう、お願いをする。

原因4 ペットの鳴き声

留守にしている日中、宅配などでインターフォンを鳴らすと吠えるなど、入居者の知らないところで騒音になっている場合もあります。

【対策4】 対策3と同じように最初は各住戸に『ペット飼育のマナーについてのお願い』という内容で注意を促すお手紙を出し様子を見る。

その他身の回りの物から発生する生活音

①家庭用機器からの騒音…洗濯機や掃除機は直に床に振動が伝わりますので、予め入居の前に夜間の家事に十分な配慮が必要であることを伝える。

②設備機器が故障なのか古いのか、やはり原因になる音を入居者と一緒に聞いてみて、修理・交換等で改善。

③楽器使用可能な集合住宅の場合、日常の使用できる時間帯を予め入居前に決めておく。



Nオーナー様に お話を伺いました

Nオーナー様が心掛けていらっしゃるの、常に入居者が気分よく住んでもらえるようにすること。ファミリーの方が多いので、建物の間にベンチを置いたり、オーナー様自ら掃除を行って、入居者とコミュニケーションを図っているようです。

Nオーナー様は地域活動にも熱心に取り組んでいて、毎年近くの交通公園でフェスタの運営にも携わっていらっしゃる。常に人の為にと考えて動いている方です。

長年住んでいると設備が古くなりますが、なるべく早く対応をすることで、入居者に安心していただいています。不動産経営において、直ぐに対応する事の大切を知っているオーナー様です。

私たちがオーナー様のお役に立てるよう、直ぐに対応出来るようにしていきます。



周辺紹介

カタクリ山

新座市野寺3丁目、野寺小学校の交差点を北に行ったすぐの所に「カタクリ山はこちら」と看板が出てきます。カタクリ山は、3月～5月にかけて「薄紫の花」がいっぱいに咲く綺麗な公園です。

この小さな山を登ってみると、すごくゆったり落ち着く空間になっておりました。

私が行った際にお花は咲いておりませんでした。案内看板に写真が貼ってありました。「薄紫の花」は3月～5月と、時期もこれからです。

小さく可愛いお花なので、ご興味ありましたら是非見て頂きたいです。



地元のお店紹介

洋食 HIROSHI

2020年3月7日、保谷に新しいお店がOPEN致しました。素敵な可愛らしい洋食屋さんです！ OPEN 初日から店の前はお客さんが並んでいて大盛況！！＼(^o^)/

お店のメニューはふっくらジューシーハンバーグと上質なお肉のステーキ、大きくて魅力的なエビフライ。またビール好きにはたまらない、クラフトビールサーバーもあり、お肉料理とも相性抜群。

お薦めは『贅沢メニューの上サーロインステーキ』。「とても良いお肉で美味しいです」、と店主様ご自慢メニューです。私も自分へのご褒美で是非食べてみたいっ！！(*^^)v

まだまだ始まったばかりでこれからメニューも増えていくとのこと。とても楽しみです♪アットホームな感じで温かな雰囲気のお店でゆっくりお食事が楽しめます。



洋食 HIROSHI

住所：練馬区南大泉 4-52-15

TEL: 03-6904-4138

定休日：毎週月曜日

営業時間：毎週火曜日から日曜日

ランチ AM11:30~PM2:00

(ラストオーダー:PM1:30)

ディナーPM5:30~PM22:00

(ラストオーダー:PM9:30)

スタッフエッセイ

お花を育てています



皆様お久しぶりです！！アップルの環境大臣！！渡辺です。

事務所の目の前に花壇があり、オーナー様にお借りし、お花を育てております。♪

冬になり花壇はだいぶ寂しくなりましたが、オーナー様よりいただいたクリスマスローズ！！ついに咲きました♪♪♪

首を傾げかわいらしいお花です♪

夕方、花の手入れをしていると、通りすがりの方が声をかけてくれます。

『いつも楽しみにしてるよ♪』『毎日、写真撮らせてもらってます』『子供がここのお花大好きなんです』

感動！！ T-T

うれしくて涙が出そうになります♪

小さなお花なのにこんなにもみんなを幸せにするなんて…。

最近ではお花友達ができました！！これからも頑張ります♪



地域の皆様にピタット密着

ピタット ● **ピタットハウス保谷店**
アップル株式会社

☎ **03-3978-1515**

東京都練馬区南大泉 3-31-20

HP <https://apple-net.co.jp/> メール info@apple-net.co.jp

