

地域の皆様にピタッと密着

アップル通信

2020年 夏号
アップル株式会社



季節はあっという間に夏！日差しも強くなり、それに合わせて暑さが身にこたえる季節となりましたね。

できることなら、ずっとクーラーをきかせていたいところですが、昨今は3密を避けてまめに換気もしないといけないし、コロナは本当に悩ましいですね。早く収束してもらいたいものです。

何事も健康一番！コロナにも夏バテにも熱中症にも気を付けて皆さまお過ごしくださいませ。

contents

賃貸不動産経営管理士資格

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



賃貸不動産経営管理士

みなさん、『賃貸不動産経営管理士』という資格をご存じでしょうか？

今春の『賃貸住宅管理適正化法』の成立によって、賃貸管理業を営む事業者は『管理業者登録』が必要となり、『賃貸不動産経営管理士』による貸主への重要事項説明が必要となりました。

わが社では、坂本宣子、小野寺美紀そして桑原、木暮の4名がこの資格を持っています。さらに若い社員にも資格取得を積極的に勧めています。

大家さんたちの大切な資産をよりよく管理し、守っていくために、日々勉強です！



仲介課通信

コロナウイルスの影響は・・・??

新型コロナウイルスの影響で当社も【在宅勤務】や【時短営業】などを実施しました。

オーナー様の中には【賃料減額交渉】や【住宅確保給付金の手続き】などを借主さんから要望された方も多いのではないのでしょうか？

引っ越しの繁忙期ともいえる3月からこのような流れになってしまい、実際の当社の賃貸仲介の現場の動きはどうだったかということ・・・

正直なところ、当社でも4月中旬から5月初旬までの新規のご来店は若干【減少】しました。

一方で増加したのが【インターネットからの問い合わせ】です。テレワークの増加のためかメールでの問い合わせ件数は昨年の1.5~2倍以上となりました。それに伴いTV電話等を利用した【オンライン内見】も初めて実施しました。

そして外出自粛制限が解除になった5月下旬から、実際に来店される方も増えております。

実際にポータルサイトの運営会社の担当の方や、近隣の同業社の方との話しの中でも、同じような動きがあるようです。

今までは【7月8月は閑散期】と言われていましたが今年は違います。

今まで以上に【映える写真】と【充実した情報量】を載せて暑い夏を乗り切ろうと思います！



不採算不動産を放置するリスク

収益を生まない、空地・空家の活用について見直ししましょう。

■収益を生まない空地・空家には様々なリスクがあります。



未活用の空地



放置されている空家

想定されるリスク

- 防災性の低下
- 衛生面の悪化
- 防犯性の低下
- 風景・景観の悪化
- ごみの不法投棄
- 樹枝の越境



万が一、所有している空家が火元となり火災が発生したり、台風等で建物が崩壊し、他人にケガを負わせたり、財産を壊した場合、賠償責任が生じます。また、空家が犯罪の拠点になる事例が増えています。身近な活用方法として駐車場にしたり、売却することも考えてみましょう。

■資産の売却に大きな影響を及ぼす可能性・・・

～ご存じですか？2022年問題～

1992年の生産緑地法改正により、三大都市圏内の市街化区域内で生産緑地に指定され、30年間営農することを条件に固定資産税、相続税が優遇されていました。

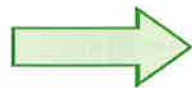
平成25年の調査によると生産緑地は1万3,859ヘクタール存在し、約8割が2022年に30年間の期限を迎えると言われています。

仮にこの土地が全て宅地化されると92万戸以上の戸建てが建つ為 不動産の価格に大きな影響を及ぼすと予想されています。

市街区域の生産緑地



2022年になると・・・



新築住宅の大量供給
⇒周辺地価の下落？！



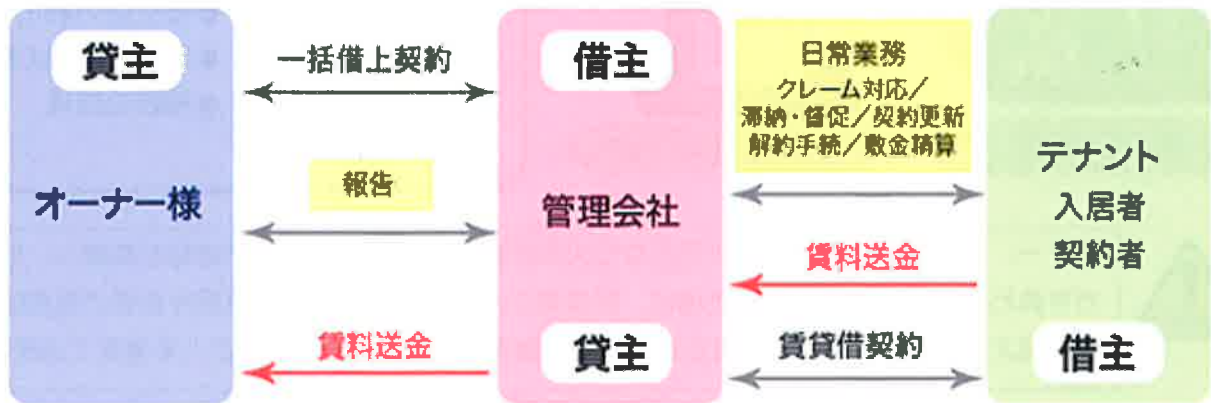
Point

実際のところ、生産緑地の宅地化がどの程度進むのかは2022年になってみないとわかりません。しかし、法改正によって、生産緑地の一斉宅地化を原因とする不動産価格の暴落のリスクはかなり小さくなったという見方が広がっています。不動産は、一つとして同じ条件の物件はありません。公示地価でご所有物件の資産価値を確認した上で収益を生んでいない不動産の売却、活用について今一度、検討してみたいはいかがでしょうか？

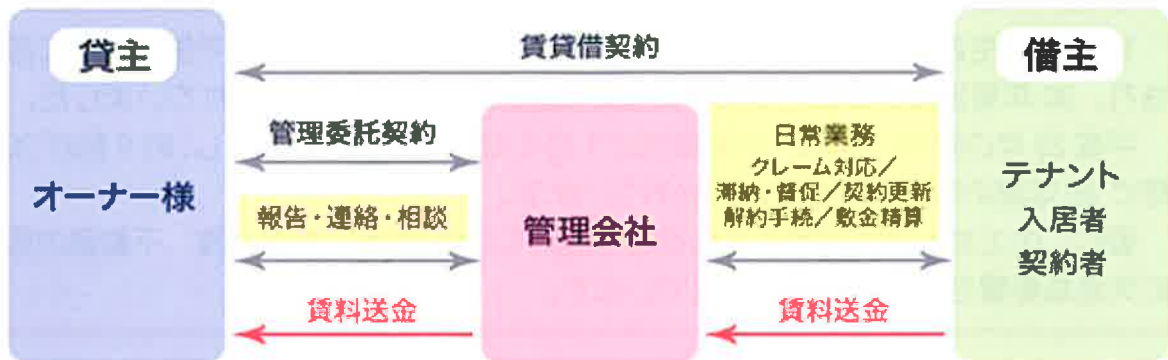
サブリースと一般管理委託の違い

不動産賃貸経営をはじめて行う人にとっては、両者の違いはわかりにくいかもしれません。これらの違いをはっきりさせておきましょう。

『サブリース』とは、管理会社がオーナー様から一括して物件を借り上げる契約です。オーナー様はサブリース会社とやり取りをするだけで、入居者と直接のやり取りはしません。毎月一定の家賃収入が確保されるというのが最大のメリットです。



一方、一般管理契約は、管理会社がオーナー様の代理人となり、賃貸契約や入居管理をします。空室時の家賃収入減少のリスク、募集時の広告費等の支払というデメリットがあります。



サブリースと管理委託の手数料の違いの理由

会社や物件によっても違いがありますが、一般的に、サブリースと一般管理委託の手数料は、

- ・サブリース : 10~20%
- ・一般管理委託 : 4~8%

オーナーが、毎月の一定の家賃収入を確保するというメリットは、裏返して考えると、サブリース会社のリスクになり、その分手数料は割高になります。一般管理の場合には、空室リスクはオーナーが負担するため、手数料は割安です。また、いずれの場合も経年劣化によるリフォーム費用は、原則オーナー負担となります。どちらを選ぶかは、オーナーが何を重視し、どんなリスクを回避しようとしているのか、考え次第です。



Tオーナー様に お話を伺いました

Tオーナー様が日々心掛けている事、それは、他人に迷惑を掛けずに行動し、人間関係を円滑に物事が進むようにすること。そうすることで、入居者様との関係、建物の修繕・管理等スムーズになり、常に人も建物も良い環境であり続けていられるよう取り計らっているそうです。

Tオーナー様は地域にも貢献されている方です。保護司というお仕事をされています。地域住民からの犯罪や非行の予防に関する相談に応じ、必要な助言・指導を行うなど、更生保護行政の重要な役割を担っています。町の犯罪防止に貢献しみんなが住みやすい街を作ること考えている素晴らしいオーナー様です。

私たちがオーナー様のように人も建物も良い関係・環境を作っていけるよう頑張ります。



周辺紹介

太平山法台寺

練馬、西東京のすぐお隣にある、太平山法基寺(法台寺)に行ってみました。

源実朝の妻ゆかりの寺院で鎌倉時代に創建された歴史ある寺院です。立派な山門、本堂、観音菩薩像などの石造物はとても見ごたえがあります。「法臺寺板石塔婆」、「木造他阿真教上人坐像」は埼玉県指定有形文化財です。静かで落ち着いた雰囲気、のんびり散策できますので、ぜひ一度行ってみてください。

新座市道場 1-10-13 浄土宗ホームページ(<http://www.jodo.or.jp>)

大泉学園駅、またはひばりが丘駅から西武バス『片山小学校』バス停から徒歩 1分。



地元のお店紹介

フロスタ保谷駅前店

全て手作りの可愛いらしいドーナツが置いてある【フロスタ保谷駅前店】。

ポップで明るく落ち着いた雰囲気的空間で、初めての方でも入りやすいお店です。イトインスペースもあり、好きな飲み物と一緒に食べるドーナツは格別！。

陳列されたドーナツには、お子様が欲しがりそうな動物ドーナツ、大人向けのカフェラテ味など、種類が豊富にありました。

夏は「スムージー」「冷凍ドーナツ」の冷たいものが人気があります。冷たいドーナツは是非試して頂きたいです。

私のおススメは「じゃがいも」です。生地にはほんのり甘いじゃがいもが入っていて、塩が振ってある甘じょっぱいドーナツです。！ピーターになること間違いなし！お試し下さい。



フロスタ保谷駅前店

住所：東京都西東京市東町 3-13-19
ソレイユ保谷 1F

TEL: : 042-439-8288

定休日：毎週月曜日

営業時間：10:00-20:00

スタッフエッセイ

野菜作りの楽しみ



遊びに行けないゴールデンウィークに植えたピーマンとナスの苗が、6月下旬くらいから実ができました。

ナスは順調に育ち、食べるのが忙しからい…ちょっと飽きるくらい(;'▽')美味しい実ができるのですが、ピーマンは大きくなる前に実が落ちてしまったりで、なかなかうまく育ってくれません…

野菜を作っている大家さんも多いと思うので、何かコツがあれば教えていただきたい

です！

それと、そろそろナス焼きも飽きてきたので、何か簡単なオススメ料理があればぜひ、そちらも教えてください♪

今までは観葉植物だけでしたが【食べる楽しみ】があるので、夏が終わっても何か別のものを育てていきたいと思います。



地域の皆様にピタット密着

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

