

地域の皆様にピタッと密着

アップル通信

2021年 春号

アップル株式会社

寒さも緩み、本格的な春が近づいてきました。皆様お元気でお過ごしですか？
昨年の今頃、【来年はコロナウィルスも落ち着いてお花見もできるかな？..】なんて思っておりました。でも未だに収束しておらず、自粛生活で皆様もお疲れかと思えます。
寒暖差がある毎日、体調も不安定になりがちなので、気をつけてください。
春風に乗って皆さんへ幸せがやってまいりますように…。

CONTENTS

高齢者向け賃貸住宅について

3 課通信(仲介課・管理課・売買課)

退職のご挨拶

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



高齢者向け賃貸住宅について

先日、「LGBT 専門の賃貸仲介業者が誕生した」、という新聞記事を読みました。

今までも、『外国人専門』や『高級賃貸専門』という仲介会社は存在しましたが、統計によると東京都の外国人の割合は4%、LGBTは8%(?)と、まだまだマイノリティです。

一方、『高齢者』は東京都で300万人を超え、割合も東京都民の24%となっています。

この巨大なマーケットをまったく除外した賃貸経営は、これからは難しくなるかもしれません。

ただ一方では、高齢者に賃借する場合の問題(孤独死、認知症、火の始末等々)がまだまだ残っているのも事実です。

会社として方針を決めかねている状況ですが、決して無視してはいけないテーマだと考えています。

図1 男女別高齢者人口の推移(東京都)(各年9月15日時点推計)

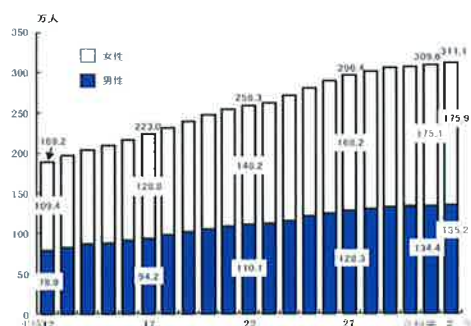
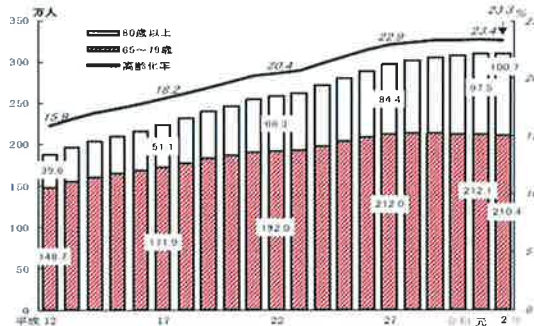


図2 年齢階級別高齢者人口と高齢化率の推移(東京都)(各年9月15日時点推計)



仲介課通信

オンライン内見

最近 TV などでもよく耳にするかと思いますが【オンライン内見】が弊社でも増えてきました。『コロナ禍で東京の方へ行けない』等の理由も多いですがスマートフォンやパソコンを利用して、手軽にできるようになったのも一つの要因かと思います。地方にお住まいで上京予定の方はもちろん、海外からの問い合わせもあります。

オンライン内見の予約が入った場合には私たちは事前に物件の図面を送り時間の打ち合わせをします。約束の時間にスマートフォンのカメラを使い、室内、建物周りの状況を話ながら撮影します。普段の内見と違い、『ゴミ捨て場の様子を見せてください』『収納の中はどのようなになっていますか?』など、お客様の見たい箇所を指定していただけるので私たち『探している方はこういう箇所が気になっているんだな』と再発見もあります。

そこでよくある要望箇所をお伝えします。

- ・共用部分の廊下・エントランス・ゴミ捨て場・駐輪場がキレイかどうか
- ・収納の中がキレイかどうか(部屋の壁紙よりも収納の中のシミは目立ちます…)
- ・窓からの眺め

インターネットの掲載ではわかりにくい部分がやはり気になるようです。これからはオンライン内見も増えてくるかと思うので【カメラ映り】も少し意識してみたいかがでしょうか?



相続トラブル』回避のための 4 つの生前対策



残される家族を想えば、誰もが願う円満相続の実現ですよね。近年では家庭裁判所に遺産分割争いの新受件数は毎年 1 万 5 千件前後と高い水準で推移しています。今できる対策を探っていきましょう。

回避策 1 『相続の方針』を伝え家族であらかじめ話し合う

相続トラブルでよくある光景は、意見の不一致による相続人同士の争いです。元気なうちに遺産分割について話し合い、相続人たちが納得できる分割方法を模索するのが理想的です。被相続人の考える『相続の方針』をあらかじめ伝えておくだけでもトラブルの発生率はぐっと下がります。

回避策 2 『財産目録』を作成し、相続財産を明らかにする

相続財産の内容がはっきりしないこともトラブルの火種になりがちです。無用なもめごとを避けるのであれば、被相続人は相続財産を一覧表にした『財産目録』を作成しておくべきです。相続対象はプラスのものだけでなく借入金等のマイナス財産も含まれますので、こちらも忘れずに。。

回避策 3 納税資金となる『現金』が残るように考慮する

相続税の申告及び納税は、相続人が被相続人の死亡を知った日の翌日から10か月以内に済ませる必要があり、その短期間に希望価格で不動産を売却するのは至難の業です。申告もできず納税も間に合わないとなれば、貴重な節税策も適用できなくなります。こうした事態を防ぐためにも、一部財産の現金化や生前の暦年贈与、生命保険の契約、死亡退職金など、納税資金づくりの策を講じておいたほうがいいでしょう。

回避策 4 新制度『特別寄与者』の確認と配慮を忘れない

相続時には、被相続人の「特別寄与者」についても考慮する必要があります。特別寄与者とは、例えば、夫(相続人)を亡くした妻が義理の父親(被相続人)を長年にわたり介護してきたとします。しかし、いざ相続となると、この妻は法定相続人である夫が既に亡くなっているがために、財産を一銭ももらうことができません。そこで、改正相続法は、被相続人に特別の寄与をした親族を『特別寄与者』と定義し、寄与に応じた金額を相続人に対して請求できるようにしたのです。

しかしこの制度、いきなり寄与料を請求される相続人にとっては不満の残るものでしょう。もし、特別寄与者に当たる人物がいる場合には、あらかじめ寄与料を用意しておくとともに、その事実を相続人に伝えておくべきです。なにしろ日々お世話になっているのです。トラブルを避け、相続人との合意の上で気持ちよく感謝の思いを伝えたいものです。

相続トラブル対策は、何よりも「相続発生前」に始めることが大切です。親子間・兄弟間のコミュニケーション不足や不安要素は、できるかぎり早めに解消しておきたいもの。相続についてあらかじめ話し合い、全員の合意を得たうえで遺言書を作成できれば一層安心です。相続についてのご相談は売買課渡辺までご連絡ください。

家主と入居者を守る火災保険のオプションは？

ここ数年、集中豪雨による河川の氾濫が日本列島を襲う事態が毎年発生。そこで重要度が増してくるのが保険選び。火災保険は、どんな特約を付帯しているかが非常に重要。どんなトラブルに対し、どんな特約が有効なのか？

主契約では該当しない事故をカバー・特に重要な特約は6つ

「どんな特約(オプション)を付帯しておくか」。特に重要なのは、以下の6つです。

①家賃損失を補償する【家賃収入補償特約】

火災保険の主契約に、該当する事故を原因に家賃収入が損失してしまった際に補償する特約。満室想定家賃と希望する期間から保険料を算出する。ただし、主契約に該当するトラブルが対象となっているため、特約で補償対象とさせるような地震、津波、地盤沈下や家賃滞納などは対応しない。孤独死や自殺などで心理的瑕疵物件になってしまうことでも家賃損失は発生してしまうが、こちらも対象にはならない。

②心理的瑕疵(かし)物件となった際の家賃損失を補償する【家主費用特約】

孤独死や自殺などで減損してしまった家賃収入を補償してくれる。亡くなくても家族がすぐに発見できない単身者や生活保護世帯の入居者が多ければ、付帯を検討する方がいいでしょう。

③損害の原因を調べた際にかけた費用の補償【修理付帯用特約】

損害を受けた原因を調査したり、損害範囲を確定したりするために要した費用を補償するもの。地震や漏水が起こった場合、建物がどれだけ被害を受けているのか、素人の目視だけではわからないことがある為保険申請をする前にプロに調べてもらう必要も出てくる。

④機械設備の修理費用の補償【建物付属機械設備等電氣的・機械的事故補償特約】

建物に付属する機械設備が故障した際の修理費用や交換費用を補償する特約。故障時に多大な修理費用がかかるポンプやエレベーターなどが設置されているマンションにはぜひ付帯しておきたい特約。エアコンや給湯器など各戸に設置しているものに対しても適用される。

⑤入居者同士の家財保険に含む個人賠償責任特約を家主の家財保険に包括できる【マンション居住包括賠償特約】

万が一、入居者が家財保険に加入せずに加害事故を起こした場合でも、付帯することで、『入居者が他の入居者に対する損害を起こしたトラブルに対し補償する個人賠償責任特約』に関してはカバーできる。



⑥第三者や入居者に対する家主の責任保険【施設賠償責任特約】

大規模修繕を怠ってしまったがために、建物からタイルが剥がれ落ち、不運にも通行人に当たってしまうなどのケースを補償する。建物の管理不備による事故で、第三者に法律上の賠償責任を与えてしまった場合に適用。法律上の損害賠償責任に関する訴訟費用・弁護士費用等の訴訟費用などを補償する。

こちらを参考に皆さんの加入している保険を一度見直してみてください。

退職のご挨拶

小野寺 美紀



この度、3月20日でアップル株式会社を退社することになりました、賃貸仲介課の小野寺です。

お世話になったオーナー様方へこの場を借りてご報告させていただきます。

本来であれば直接ご挨拶をしたいのですがこのような形でのご報告となり、申し訳ありません。

不動産知識ゼロで2010年に入社し、たくさんの事を学び、経験ができました。

至らない点も多かったかもしれませんが、たくさんのオーナー様とお話できる時間が忙しい中でもとても楽しい時間でした。

街を歩くだけで色々な方とご挨拶ができるこの仕事がとても楽しかったです。

オーナー様へは今後にご迷惑をかけないようできる限り引継ぎをしている最中です。

今後ともアップルを、よろしくお願ひいたします。

そして、色々な経験、勉強をさせていただいた会社のスタッフ、借主の方々、たくさんのオーナー様には感謝の気持ちでいっぱいです。

とても充実した10年間でした。本当に、ありがとうございました。

周辺紹介

練馬区の天然記念物『マルバヤナギ』

大泉井頭公園内の川岸には、2株のマルバヤナギが成育しています。マルバヤナギは低地の川岸や池沼岸、放棄水田などの多湿地に多く成育しているとのこと。

上流側にあるマルバヤナギは、高さが約10メートル、幹の太さが約2.3メートル、下流側にあるマルバヤナギは、高さが約9メートル、幹の太さが約2.2メートルあるそうです。

この2株は、白子川上流域に湧き出た湧水でできた井頭池の水辺に成育しているもので、水辺植物として特徴的です。区内では数少なくなった樹種であり、また有数の大きさで、樹形も独特であることから指定されました。(平成元年度区登録・平成15年度区指定)

眺めていると元気とパワーがもらえそうなくらい立派な柳の木です。



大泉井頭公園 (東大泉7丁目34番) 白子川源流域
西武池袋線 保谷駅南口下車
徒歩15分

地元のお店紹介

セブンイレブン東町3丁目店 NEW オープン!

西東京市東町のグランドハイム保谷の1階にセブンイレブンが2月26日にオープンします!!
アップル通信が届くころにはオープンしていることでしょう♪

元お蕎麦屋さんの店舗!

2階建てのセブンイレブンで、どんな内装なんだろう??とオープンが楽しみです!

お店の近くにセブンイレブンができてうれしいです♪

オープンしたらしばらくお昼はセブンイレブンになりそうです((´艸`))



西東京東町3丁目店
西東京市東町3丁目11-2
24時間営業・年中無休



スタッフエッセイ

趣味発見

齋藤 ひかる



八王子から、練馬区に引っ越しをして半年が経ちました。そんな僕も心の安らぎを求め、ついに発見することが出来ました。それが、多肉植物や観葉植物を置く事です。

以前は、身体を動かすことを趣味としており気分もすっきりさせていましたが、それも中々出来ず…。コロナ禍という事もあり密閉されたジム、体育館にも行きたくもないですし。どうしようかと悩んでいたところ、引越し

もしたのでオシャレにしようと思い植物を買ってみました。和みました。

それからお花屋さんがあるとちょっと寄ってみたり、小さな発見が気分を上げてくれたりしてくれるので、可愛がって育てていこうかなと思います。

小さいときにサボテンを育てていて花が咲いた喜びから水をあげすぎてしまい腐ってしまいました。ほどほどにします。



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

