

地域の皆様にピタッと密着

アップル通信

2019年 秋号

アップル株式会社



今年の秋はラグビーワールドカップで盛り上がりましたね。鍛え上げられた男たちがぶつかり合う迫力とバックスの走るスピード、そしてメンバーの熱い絆に心を奪われました。まさに ONE TEAM でしたね。

弊社のメンバーも ONE TEAM で気持ちを一つにして仕事に向かっていきます。

CONTENTS

キャッシュレス決済に関して弊社での取り組み

オーナー様に聞く 賃貸経営のコツ

研修旅行 2019

3 課通信 (仲介課・管理課・売買課)

地元のお店紹介 新入社員ごあいさつ

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
毎週水曜日、第 2・第 4 火曜日 営業時間 10:00~18:30



キャッシュレス決済に関しての弊社での取り組みについて

2019年10月の消費税増税にあわせて、経済産業省が大々的に推進しようとしているキャッシュレス決済。広く普及している『クレジットカード決済』に加え、ここ数年で急激に伸びている PAY PAY や LINE PAY などの『スマホ決済』も含まれます。

増税にあわせて政府は『キャッシュレス消費者還元事業』(図1)をスタートしました。

キャッシュレス決済をすると政府からの補助金で、決済金額の 5%還元や 2%還元がもれなくなされるといってもお得な制度です。

今回は、弊社でのキャッシュレス決済についての取り組みをご紹介します。



図1

①初期費用のキャッシュレス決済について

お部屋を借りようとするとき、最初にかかる『初期費用』を「クレジットカードで払いたい」というニーズがこの数年高まっています(図2)。

2019年10月からスタートした『キャッシュレス消費者還元事業』も、そのニーズをさらに加速させるものと考えています。

そこで、弊社では今年の7月から『初期費用のクレジットカード決済』を取り入れています。

VISA、JCB、AMEXなどの5大ブランドのどのカードでも対応可能です!(図3)キャッシュレス消費者還元事業にも登録を済ませています(フランチャイズの指定のため2%還元です)。

入居者の方には、①高額になることもある初期費用を分割払いにすることも可能、②カード会社によるポイントが貯まる、③銀行に行ったり、多額の現金を持ち歩かなくてもいい(振込手数料もかからない)、というメリットがあります。

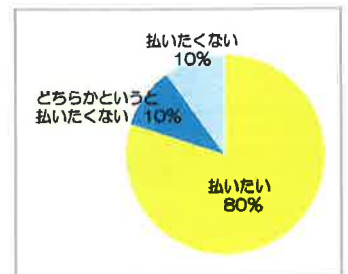


図2



図3

ただし、期待していた政府の『消費者還元事業』ですが、直前の通達により、『敷金、礼金、前家賃は対象外』となってしまいました。結局、還元される対象は『仲介手数料、保証料のみ』です。これでは入居者にはあまりメリットもありません。

また、5%の政府還元さらに5%のボーナスポイントが付与されるというサービスの『PAY PAY』も1事業者あたりの1ヶ月当たりの決済上限額が100万円ということで、いまのところ導入していません。

②毎月のお家賃のカード決済について

実際には初期費用の決済より、長期的に見れば、はるかに高額になるのが毎月のお家賃の決済です。入居者からすると、そちらの支払をカード決済したいと考えます。

そこで、弊社では数年前から『毎月の家賃のカード払い』のシステムを取り入れています。

大手カード会社でのカード決済のため、還元事業の対象外ですが、毎月の家賃の支払いでポイントがどんどんたまっていくので入居者の方々には大変好評です!

ただし、業界の事情によりこのシステムは弊社管理物件限定のシステムとなっています。

民法 120 年ぶりの大改正

～ オーナー様が知っておくべき項目 ～

2017 年に国会で可決された民法改正ですが、2020 年 4 月 1 日に施行の運びとなっております。不動産取引に関して特にオーナー様に重要と思われる項目についてご説明します。

1. 連帯保証人には極度額設定が必要

『極度額』とは連帯保証人が支払う金額の上限の事をいいます。未払い家賃だけでなく・駐車場料金・更新料・原状回復費用として、残置物撤去・修繕費・違約金等も含まれます。

(1) 『極度額』を定めていない契約は無効になります

現行の賃貸借契約では、保証する最大限の額(極度額)の定めがなく、連帯保証をしているケースがほとんどです。連帯保証人は、場合によっては、多額の請求がされ、返済能力を遥かに超えた負担を負うことにもなりかねません。そのため、改正民法では、**連帯保証人が負うべき最大限度額を定め、なおかつ書面等で契約しなければ保証は無効となるというルール**を設けました。

(2) これから気を付けるポイント

◆『極度額』よりも『負担総額』が大きい場合の差額は、保証されません。極度額を超える損害はそのままりスクに直結するため、**積極的に保証会社を利用することが、有力な対処法**となります。

◆連帯保証人を設ける場合、**極度額の設定は、賃料帯や、負担総額によって異なるため、貸主及び連帯保証人等の関係当事者間でしっかりと協議**を行いましょう。

2. 一部滅失の場合の賃料減額

(1) 賃料が当然に減額されてしまう

◆これまでは、使用不能となった部屋があっても、借主は貸主へ賃料の減額を請求できたのですが、**これからは当然に賃料が減額されることになりました。**

◆当然減額となる条件は、① 貸室が一部使えなくなった ② 使えなくなったことが賃借人のせいではない場合です。この場合、**使用不能になった部分に相当する賃料が当然減額されること**になります。

(2) これから気を付けるポイント

新しい民法の下では、不動産の管理をする会社としては、『修繕依頼が来たら、できるだけ早く修理をしたほうがよい』ということになります。ただし、どんな故障でも賃料が減額されるわけではありません。貸室の一部が使えなくなったとしても、賃料の当然減額を主張する賃借人は『**その原因が賃借人のせいではないこと**』を証明する必要があります。たとえば、「雨漏れが生じたのはサッシのシーリングが劣化したからで、賃借人の使用が原因ではないこと」などを証明することになります。



Point

今回は、賃貸借契約に関するポイントをいくつかご紹介しました。賃貸住宅経営に非常に大きな影響を与える法改正になりますので、しっかりとポイントを把握し、対策を講じる準備を進めましょう。

仲介課通信

お部屋をお探しの方が『このお部屋にしたい』と決める際に多いのが

【住むイメージが広がるお部屋】です。そのポイントをご紹介します。



ハンガーポール

一昔前には洋服ダンスがあるのが当たり前でしたが、今はハンガーに洋服を掛け、クローゼットに収納するのが一般的となりました。こんな風にハンガーポールがあるだけで、押入れもぐっとイメージアップになります。

室内物干し

また、一人暮らしの方や共働きのご家族が増え【室内物干し】も人気があります。入居中にカーテンレールに洗濯物等を掛けていて、退去時にカーテンレールが曲がってしまっているようなことも防げるのでオススメです。



スリッパ

このようにクリーニング済のお部屋にスリッパや簡単な飾り付けをするだけで、お部屋に入った時の印象やインターネットに掲載する写真のイメージもグッと上がります。

これから始まる繁忙期に向けて、何かちょっとした工夫を一緒に考えたいと思います。

長期間空室のお部屋はもちろん、これから退去予定のお部屋がある大家様はぜひ、お気軽にご相談ください。

売買課通信

相続対策の3原則

◎「分割」～遺言書の作成が重要～

平成 24 年から遺言分割調停の申立て件数は毎年約 15,000 件あり、10 年前と比較し 3 割近く増加しています。相続税の課税対象のうち遺言を残した案件は 2～3 割に留まり、紛争件数が増加しているため、現在、政府・与党では遺言利用による相続税の減額を検討しています。



Point

ご自宅を誰に相続させるかなど、身近な財産から分割を検討しましょう。

◎「納税」～財産の総額を知る～

相続税は、発生したことを知ってから 10 ヶ月以内に納税しなければ延滞税がかかります。そのため、①予め不動産を売却して現金化し相続人に贈与したり ②節税にも有効となる生命保険の活用を検討しましょう。



Point

財産の総額を確認し、いくら相続税がかかるかを把握しましょう。

◎「節税」～評価を下げる、控除を増やす～

賃貸住宅の建築は、土地の評価を下げ、住宅を貸す事で評価額を大きく下げることができません。但し、国内の住宅ストックは、840 万戸あり供給が大きく上回っています。



Point

平成 27 年に着工した貸家は 40 万戸あると言われています。建築計画は将来の賃貸需要を把握し慎重に進めましょう。賃貸需要が少ない地域に賃貸物件を保有している場合、買い換える事も検討しましょう。



裁判所で争われる遺産の規模は、5,000 万円以下が 43%、1,000 万円以下が 31.9%となっています。資産の大小にかかわらず事前に対策を行いましょ。

研修旅行 2019



今年の社員研修は初めての【東北】へ行ってきました！

まずは『牛タン』を堪能し、大雨の中キリンビール工場へ直行。ビール好きにはたまらない試飲もいっぱいできました♪夜は秋保温泉で1泊。美味しい料理、温泉、卓球にと満喫しました。

2日目はとても良い天気になったので急遽蔵王の御釜に行きました。紅葉もちょうど良いタイミングでした。

その後、東日本大震災で被害の大きかった石巻、復興中の街並みを一望できる日和山公園へ。

ちょうど犬の散歩をしていた住人の方から当時のお話を伺う事ができ改めて震災の恐ろしさ、復興の難しさを感じる時間を過ごせました。

最終日には日本三景の松島で景色と海の幸を堪能。

2日目以降はお天気にも恵まれ、タイミング良く紅葉も堪能、親切な方との出会いで貴重なお話を伺えたりと、思い出深い三日間の研修となりました。



オーナー様にきく 賃貸経営のコツ



比留間オーナー様にお話しを伺いました

『入居者さんに心がけていることは？』

『入居者さんには気持ちよく、長くお住まいになっていただきたいので、共用部分の定期清掃は週4回業者さんに入ってもらっています。入居者さんからの困りごとの相談、補修依頼はスピーディーに対応しています。』

比留間様の物件はいつも綺麗で清潔感があります。これだけお掃除していると、入居者さんも「綺麗にしないと。」という意識が芽生え、心がけるようになってくれます。お部屋の中でのトラブルや相談事にも快くお話を聞いてあげる、また早く解決するようご自身で確認し、素早く補修業者手配をすることも入居者の満足度アップにつながっています。時々、弊社にもご来店いただき『この場合、どうすればいい？』と熱心にご相談され、アドバイスしたことはすぐに実行されます。このような心掛けが高い入居率を維持できている秘訣です。



地元のお店紹介

Hair salon Goose (ヘアサロン グース)

11月10日からOPENする美容院さんです。
木をイメージしたアットホームな店内です。
スタッフさんも明るく笑顔の素敵な感じです。
新しいお店で新しい自分を探してみませんか。
きっと素敵な未来が待っています。



Hair salon Goose (ヘアサロン グース)

住所： 西東京市東町 3-13-19
ソレイユ保谷 2D-2

TEL： 042-439-8679

店休日： 不定休

営業時間： 平日 10:00~20:00

土日祝 9:00~19:00



社員紹介



齋藤 ひかる

(サイトウ ヒカル)

アップル株式会社に入社して約 3 カ月の齋藤です。

優しい先輩方の指導があり少しずつではありますが、成長できると実感しております。

まだまだ分からないことだらけでご迷惑をお掛けしている方が多いのですが、しっかりと独り

立ちできるように努力してまいります。

仕事をしていてやっぱりお客様とお話ができる環境ってとても大事なんだなと感じました。僕自身とても楽しいですし喜んで頂いている所を見ていて嬉しいです。

楽しいことばかりではありませんが、きっちり成果を出して、皆様に喜んで頂けるよう精進してまいりますので、どうぞ宜しくお願い致します。

P.S ごはんをきっちり食べて背を伸ばしたいです。23歳なのでまだ伸びると信じてます。ちなみにそこまで小さくはありません。周りが大き過ぎるのだと信じてたい。

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

