

地域の皆様にピタッと密着

アップル通信

2019年 夏号

アップル株式会社



今回号からリニューアルした『アップル通信』です！
今まで以上に皆様のお役にたつ情報をご提供できるように努めてまいります。
これからもよろしくお願いたします。

CONTENTS

戸建賃貸住宅経営で安心生活

オーナー様に聞く賃貸経営のコツ

社長あいさつ

3 課通信 (仲介課・管理課・売買課)

地元のお店

新入社員

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



戸建賃貸住宅経営で安心生活

土地活用の方法として、アパート・マンション・駐車場などの選択肢を何らかの理由で選べない方へおすすめしたいのが戸建賃貸住宅です。低リスクで安定した経営を目指した運用で大切な土地を守っていくことを重視しています。『西東京市』『練馬区』の賃貸戸建ての募集状況を見ると、通常の物件の1割以下。需要はあるが供給が少ない！最近音に敏感になってきている入居者が多く、戸建てをお探しのファミリー層は増えております。

選ばれる理由。働く家オーナーのメリット

1. 収益性が高い

戸建賃貸経営は10%前後の利回りが期待できるため、高い資産運用が可能です。高い家賃設定可。

2. 高い入居率

戸建住宅を望む国民は8割を占めています。しかし戸建賃貸の供給数は少ないため、入居率が高くなっています。

3. 分割、売却が可能

一戸ずつ独立しているのでもいつでも売却、分割することが可能で流動性や換金性が高まります。相続対応可。

4. 節税対策になる

戸建賃貸経営をする事で土地の固定資産税は更地にくらべ1/6に、また場合によっては、所得税が軽減される可能性があります。

5. 生活の質の向上

戸建なので上下隣の騒音問題や、ペット飼育、庭を持つゆとり等様々な面で生活の質の向上が見込めます。若いファミリー層に人気。



今の収入プラスアルファで安心の暮らしを創る

家賃年金づくりのご案内

30坪以上の土地を所有されている皆様へ

抱える不安

あなたの年金は大丈夫！？

国からの手厚い対応は期待できない時代です。これからの生活に必要な不足分は「自己責任」で補っていくしかありません。

これで安心老後の暮らし

余裕ある老後の必要生活資金
月38万円に対して

一般サラリーマンの年金支給額月21万円(夫婦合算)
不足額17万円

戸建賃貸住宅の経営で不安から安心へ。家賃年金という考え方。

悩み
解決

土地所有の悩み

1. 古屋がたっていて使いようがない
2. 地形が悪く狭い為使えない
3. 売るにはもったいない
4. このままだと固定資産税ばかり払い続ける
5. 何か良い方法はないか

詳しくは、管理課・売買課までお問い合わせください。

社長あいさつ



このたび弊社取締役会において、木暮清の後任として代表取締役社長に就任いたしましたことを慎んでご報告申し上げます。

業界を取り巻く環境が一段と厳しさを増す折からその責務の重大さを痛感いたしております。

つきましては今後も全社員一致団結して社業発展のためさらに専心努力いたす所存ですのでなお一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

また、前任の木暮清も「相談役」として引き続き勤務しておりますので、これまでと変わらぬご愛顧のほどあわせてよろしくお願い申し上げます。

アップル 株式会社
代表取締役社長 桑原 秀文

オーナー様にきく 賃貸経営のコツ



笠井オーナー 様 お話を伺いました

『入居者さんに心がけていることは？』

『入居者さんとのコミュニケーションをなるべく取るようにしています。単身者用のお部屋で女性の入居者さんが多いので共用部には植栽を置いて季節ごとに入れ替えしたり、クリスマスにはもみの木に飾り付けとイルミネーション、七夕には笹を用意し短冊をお渡しし、願い事を書いてもらって飾ったりして、イベントをみんなで楽しんでもらっています。入居者さんの中にはそっとしておいて欲しい方もいらっしゃるのですが、そのような方にはなるべく距離を置いてあげています。』

笠井さんをご自分で敷地内のお掃除もされていて、物件はいつも綺麗で感心します。設備の修繕もご自分でできる範囲でされていて、入居者さんからの SOS にもすぐに駆けつけてくれる頼もしいオーナー様です。



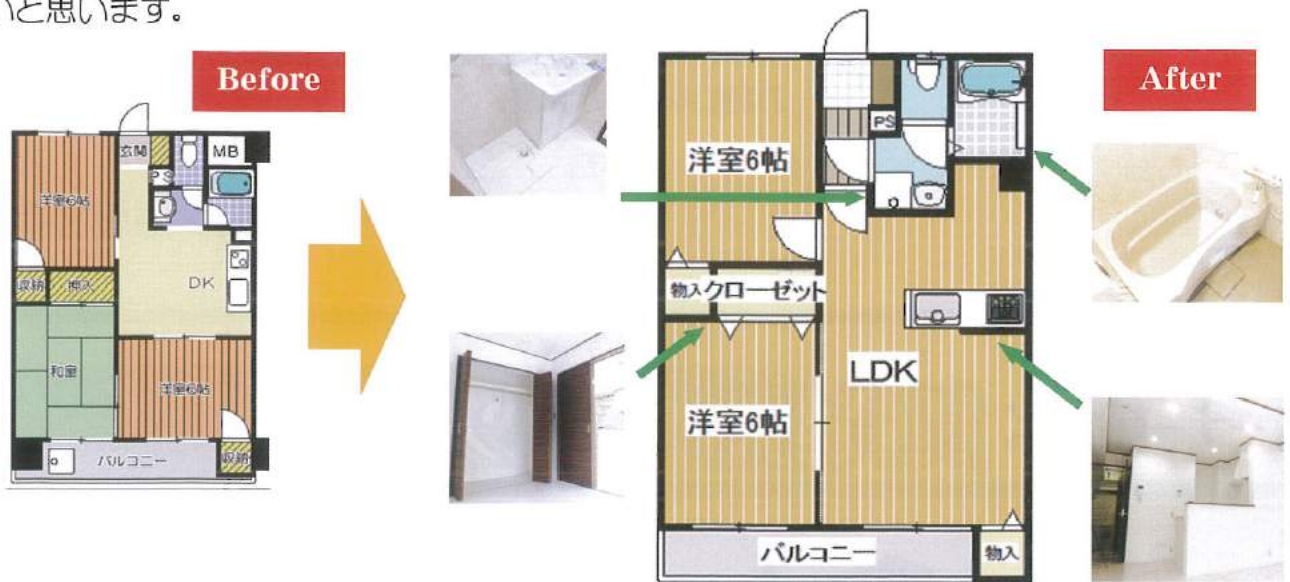
仲介課通信

賃貸オーナーの中には築年数が経ち、建物や設備のメンテナンス、リフォームの内容等お悩みの方が多くか
と思います。【現在の賃料を維持するには…】【空室期間を少しでも短く次の入居者を見つけるには…】時代
と共に入居者のニーズも変わりつつあります。

今回は築40年以上のマンションで長年お住まい頂いた後、『せっかくリフォームするなら…』と
室内を大きくリフォームし、その後は以前の賃料よりも高く、成約をしたお部屋のご紹介です。

- ①間取りを3DK⇒2LDK
- ②洗濯機置き場を室内へ・脱衣所を広くする
- ③廊下からリビングの間にドアを設置
- ④キッチンカウンターキッチンへ
- ⑤設備を一新

もちろんコストはかかりますが、【あと何年賃貸をするか…】など、それぞれの大家さんの資産
計画を伺いながら《今の入居者のニーズに応えられるリフォームの提案》をさせていただき
たいと思います。



管理課通信

入居者さんに長く住んでもらうために

長く入居してもらうには、まず入居者さんの要望
に応じて不満を解消することが第一です。長く入
居してもらうことが安定経営につながります。

設備でも、10年がひと区切りになりますが、設備
が壊れていてもなかなか言い出せない入居者さ
んが多く、近辺に新築ができると住み替えられる
心配もあります。

老朽化した設備は入居中であっても思い切って
取り替えることを検討してもいいのではないでし
ょうか。更新のお知らせをする際に『何かお困りご
とは無いですか?』と聞いてみていただいても良
いかと思います。

共用部分、エントランス、敷地内のお掃除も大切
です。建物が古くても新築であっても清掃を怠れ

ば目に見えて物件の価値を下げ同時に入居者のモ
ラルも悪くなりがちです。

物件を清潔にして入居者さんに気持ちよく住ん
でもらいましょう。定着率は確実に高まるはずで
す。清掃は基本的にはホウキ掃きと雑巾がけでは
ないかと思います。

普段の生活に、干渉されるのは嫌だと、いう方が
多いのですが半面、苦情、要望に対しての対応が
悪いと、ここの大家さん(あるいは管理会社)は何
もしてくれない、と不満がつる結果となりますの
で、入居者さんの声には耳を傾け聞いてあげる事
が入居者さんの不安解消になります。



売却準備はできていますか？

～ スムーズに売却しやすくするポイント～

オーナー様の多くは相続税納税用地として、駐車場や更地・空家を準備されていると思われます。相続税は、相続が発生してから10ヶ月以内に納めなければいけないため、短期間で売却する必要があります。

今回は、いざという時に資産をスムーズに売却しやすくするポイントを解説します。

■不動産会社に相談



不動産の価格は経済状況によって価格が変動するため、いざという時に売却できなかつたり、納税資金が足りなくなる可能性があります。

相場と需要は、定期的に確認しておきましょう。また、相場に関しては公示価格・基準地価も参考にしましょう。

■境界確定を行い測量図を作成

近年の不動産取引において、売主が土地を測量し境界を確定させることにより、より確実に高価で売却を行うことができます。

境界確定は通常3～4カ月の期間を要します。また、近隣トラブルがあると境界確定の承諾が得られず、場合によっては、売却できないこともありますので早めに専門家に相談しましょう。



■地質調査・土壌汚染調査の実施

平成22年1月の名古屋高裁の判例によると、建物建築に適さない土地の購入者が売主に対して地盤改良工事代等を請求し勝訴しました。また、土地汚染を理由に不動産売買契約の取消しを求められたケースもあります。

■共有名義の解消

不動産を売却する際、共有名義の場合、所有者全員の承諾が必要となります。手続きに時間が必要になる場合がありますので、お早めに下記の対応を検討しましょう。

- ①他の共有者と持分の売買
- ②土地であれば、持分に応じて分筆
- ③売却し、持分割合に応じて現金で分ける



Point

冒頭でお伝えしました相続税の納付期限の10ヶ月を超えると平成28年分の延滞税は2.8%となり更に2ヶ月延滞すると9.1%となります。

延滞する理由として、相続人同士の意見が合わないことが多い為、遺言書をきちんと作成しておくことも検討しましょう。

地元のお店紹介

C'est succulent! (セ スクラン)

保谷の隠れ家的なお洒落で気軽に楽しめるフレンチビストロ料理屋さんです。オープンして今年10月で2周年。ランチタイム、ディナータイムもお客様がいっぱいの人気のお店です。

西東京市近郊農園の野菜や果物を使用し、お料理もほんと美味しく、一度食べたら、『また行きたい!』となります!

店内も木の温もりが感じられる、あたたかみのある雰囲気です。和やかな時間が過ごせます。



C'est succulent! (セ スクラン)

住所: 西東京市東町 4-14-3
ハイツアサカ A 号室

TEL: 042-439-8679

店休日: 水曜、第3木曜

営業時間: Lunch 11:30~14:00
Dinner 17:30~21:30



社員紹介



和田 広

(ワダ ヒロシ)

その想いを行動力に反映し、今はそのことをバネに自分磨きを頑張りたい、目の前の事にひたむきに、一所懸命に取り組んでいきたいと思っています。

最後に、僕は人の成長に限界はないと信じています。これから日々精進していきますので、よろしくお願い致します。

はじめまして、7月に入社した和田です。
まだ右も左もわからない状況ですが一生懸命頑張っていこうと思います。

一つ社会人になってから思う事なのですが、若い頃(特に学生時代)にもっと自分磨きをしておけばよかったと感じています。

年齢: 35歳 出身: 札幌

趣味: 体を動かす事、youtube 等
動画閲覧、ゲーム

特技: 柔道

好きな事: おいしいご飯を食べる事



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

