

地域の皆様にピタッと密着

# アップル通信

2020年 冬号  
アップル株式会社



売買のホームページを作成しました

保谷市・西東京市・練馬区の最新情報を絶賛更新中!!  
ご購入・売却など、お気軽にご相談ください。

<https://apple-hoya.jp/>

## CONTENTS

**4月からの民法改正～連帯保証人の取扱いについて～**

**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  
毎週水曜日、第2・第4火曜日 営業時間 10:00~18:30



# 4月からの民法改正 ~連帯保証人の取り扱いについて~

4月からの民法改正に伴い「連帯保証人をとる場合には極度額の設定」が必要となります。

「極度額」とは連帯保証人が負う可能性のある最大負担額のことですが、実際に50万円、100万円と金額を明示すると、保証を断る保証人も出てきます。

そもそも連帯保証人はいざというとき頼りにならない、というのが現場の感覚です。

そこで、『保証会社』の利用を考えてみてはいかがでしょうか？既存の契約からの乗り換えも可能です(ただし借主の承諾と保証会社の審査承認と保証料の支払いが必要です)。

また弊社での管理物件については「カード決済による毎月の家賃支払い」も可能です！

借主にもポイントがたまるというメリットがあり、貸主にも保証会社の安心感が得られるという、いいご提案だと思います。

まずはお気軽にご相談くださいませ。



## 仲介課通信

寒い日が続いております。冬場の空室には注意点がいくつかあるのでご参考にしてください。

### ① 湯器の凍結

給湯器には凍結防止ヒーターが内蔵されていて、給湯器のコンセントを抜かない限り、本体が凍結することはありません。

ただ電気がストップされてしまっている状態なので凍結防止ヒーターが作動していない状態です。0°を下回ってしまう寒い日に給湯器が凍結して壊れてしまう。そんな事例が毎年数件あるのでご注意ください。

### ② 暗くなるのが早いので

内見に入居希望者と一緒にお部屋に入った際、電気がつかない場合には日中で日当たりの良いお部屋は良いのですが、お風呂場や脱衣所など窓のない箇所が見えない場合が多く、せつかく見に来ているのに決めにくい状況になってしまうことがあります。

また、暗くなるのも早い&繁忙期で明るい時間に内見に行けないことも多い時期です。

営業スタッフは懐中電灯を持ち歩いています。やはり明るい状態で見られるお部屋のほうが印象にも残りやすいので決まりやすいと思います。

電力自由化に伴い、以前は空室でもブレーカーを上げれば電気が使えたのですが、現在はスマートメーターの設置により、「解約の連絡」をすると通電がストップされてしまいます。

空室の間、基本料金はかかってしまいますが、【ブレーカーをあげたままスイッチで電気を切る】事をしていただければこんなリスクも避けられるので、ぜひご検討ください。



## 遺言について考える



遺言書は自分が亡くなった時の相続を円滑に進めるために欠かせないものであり、近年その有効な活用法について、注目が集まっています。

今回のアップル通信では、遺言書を書いた方が有効となるケースを含めて、ポイント及び注意点をご紹介します。



### そもそも遺言書とは…?

死後に遺産を誰にどれだけ渡すかといった**財産に関する事項**や、**子供を認知する**など、**身分に関する事項**を指定する法的な書面。

### 特に遺言書が有効となるケース

#### 対象

- ① 子供がいない夫婦
- ② 相続人になる人がいない
- ③ 離婚歴があり、前妻(前夫)の子がいる
- ④ 息子の妻や孫などに遺産を継がせたい
- ⑤ 内縁の妻など親族以外の人に遺産を継がせたい
- ⑥ 特定の相続人に多額の遺産を継がせたい
- ⑦ 相続人同士の仲が悪い場合



#### メリット

- ① 日頃の交流があまりない親族同士の相続争いを避ける
- ② 相続人以外に遺産を引き継ぐ場合は作成必須
- ③ 残された家族が相続で争わないように作成
- ④ 残された家族が相続で争わないように作成 ※養子縁組も検討
- ⑤ 親族以外の人に財産を残したい場合は、作成必須
- ⑥ 会社の株式などの相続で、遺留分に注意した遺言書作成が必要
- ⑦ 相続争いが起きることを防ぐ

### 遺言作成のポイント

- ① 遺留分に配慮した内容にする
- ② 相続税の負担に配慮する



#### Point

遺言書には、自筆証書遺言と、公正証書遺言の2種類があります。どちらにするかは、個々の事情に合わせて決めてもよいですが、**トラブルを回避するためには、公正証書遺言を作成することをおすすめします。**詳しくは売買課までお気軽にお問合せ下さい。

## 共同住宅のゴミ問題

アパートやマンションの運営や管理を続ける上で必要なのが、入居者から出されるさまざまなゴミへの対処です。ゴミ置き場を設け、入居者が気持ちよくゴミを捨てられる場所にしましょう。

ゴミ捨てのマナー違反があり、ゴミが放置されて荒れた状況になるなど、ゴミ置き場は問題が生じやすいものです。ゴミ置き場ではどんな問題が起こりやすいのかを知り、問題が起こりにくい環境作りを施しましょう。



### 問題点1 ゴミ出しのルールを守らない入居者がいる

ゴミ出しのルールやマナーがあることを理解していながら、面倒だという気持ちなどがあって守らない人もいます。一方で、近年は各自治体のゴミ分別のルールが複雑になっています。燃やすゴミ、燃やさないゴミ、資源ゴミ、ペットボトルなど、地域によって、ゴミ出しのルールが変わってきます。入居者に悪意がなくても、ゴミ出しの日時やルールを勘違いしてしまうこともあります。

また、海外の人はゴミ出しについての意識が日本とは違ったり、日本語で書かれた分別収集のルールが理解できなかつたりして、ルール違反をしてしまう場合もあります。

#### 【問題点1 解決方法の例】

入居者に頭ごなしに注意したり、圧力をかけたりするだけではいけません。「なぜルールやマナーを守れないのか」を理解しながら、ゴミ置き場を清潔に保つことへの理解を深めてもらいましょう。ゴミ分別のルールや、収集日時などを目立つポスターで掲示する、各戸にチラシを配って注意喚起をするなど、地道な対策が必要となります。

ゴミ分別のルールや、収集日時などを目立つポスターで掲示する、各戸にチラシを配って注意喚起をするなど、地道な対策が必要となります。

### 問題点2 近隣住民や通行人による不法投棄が行われる

共同住宅の入居者のために設置したゴミ置き場なのに、近隣住民や通行人がゴミを捨てていくという問題が起こることがあります。ゴミが散らばっている光景は、入居者にとって気持ちの良いものではなく、ルールを守っている住民にはとても迷惑な事態でもあります。

#### 【問題点2 解決方法の例】

残念ながら、不法投棄そのものをゼロにすることはとても難しいことです。大家さんとしては、不法投棄をしにくい環境を作ることが、重要です。ゴミ捨て場に鍵をつけて入居者しか利用できない状況にする、人感センサー付きのライトで他人が侵入しづらい環境を作る、防犯カメラを設置し監視していることをアピールするなど、考えられる対策を地道に続けていくことが有効です。

ゴミ置き場に関するクレームがあった場合、できるだけ早く対応するとともに、クレームが生じにくい環境作りを進めていきましょう。

回収されなかったゴミを大家さんの自己判断で処分したり、ゴミを開封して捨てた人を突き止めたりすることは、後に法的な問題に発展することもありますので、専門家と相談することも視野に入れて、慎重に対応する必要があります。

ゴミ置き場を清潔に保つことで入居者の満足度を高め、空室対策につなげていきましょう。

定期清掃の業者を入れることもおすすめします。月に1回でも建物共用部、敷地、ゴミ置き場のお掃除をしてもらい、綺麗にすることによって入居者の意識も変わってくるのかと思います。ご検討の際には是非、弊社へご相談ください。



# オーナー様にきく 賃貸経営のコツ



## 加藤オーナー様にお話を伺いました

『入居者の退去が少なく、比較的長くお住まいになっている秘訣は？』

『建築屋さんや管理会社の方の意見を聞くことかと思います。不動産の事は専門外なので、お客様のニーズや賃料相場も分かりません。管理会社の方からの提案を取り入れて、改善するところは改善し、今の賃貸経営に至っています。共用部分も業者を入れて綺麗に掃除し、入居者さんが気持ちよく住んでもらえるようにしています。』

駅近の1Kマンションが集中している中で、加藤オーナー様の物件は周囲に比べて、賃料は少しリーズナブルです。しかし、建物もお部屋も綺麗なので、他に引っ越す事をあまり考えないのかと思います。駅近の新築・築浅のマンションは、賃料も高く入居しやすい工夫をして入居を促しているのですが、一時は良いのですが、支払いの継続ができず、短期間で引っ越してしまう傾向にあります。長く住んでいただければ、原状回復補修費を節約する事もできます。

加藤オーナー様は酒屋さんも営んでいらっしゃるの、やりくりはとてもお上手ですね。

## 周辺紹介

### 四面塔憩いの森

四面塔憩いの森は、皆が自由に見学できるように住宅の一部を公開した西大泉4丁目にある公園です。

手入れの行き届いた日本庭園の公園内には、さまざまな形をした庭石と、見事な植木が多数あり、見ていて飽きません。

ゆったりと落ち着いた雰囲気の中、ベンチでくつろぎながら、しばし日常を忘れて一息つくにはもってこいの場所ではないかと思います。

お近くの方は、ぜひ立ち寄ってみてください。



#### 【開園時間】

3月—9月： 午前9時～午後5時

10月—2月： 午前9時～午後4時30分

#### 【休園日】

年末年始 12月29日～1月3日

## 地元のお店紹介

### Medical Training (メディカルトレーニング)

メディカルトレーニングは医療と運動を合わせたメディカルフィットネスです。

スタッフは皆医療従事者で痛みのある方でも安心して健康になるサポートが出来ます。

もちろんダイエットやボディーメイクなど医学的根拠に基づいて、効率的で効果的なトレーニングが誰でも受けられます。

スタッフの方もとても親切な方が多く通い続けられます。

保谷駅前にございますので、体を動かしてずっと健康でいたい方は、是非、一度行ってみたいはいかがでしょうか？



### Medical Training (メディカルトレーニング)

住所：西東京市東町 3-13-19

ソレイユ保谷 2 階

TEL:042-439-4077

休館日：隔週水曜日

営業時間：9：00～21：00

## スタッフエッセイ

### 大吉のおみくじ

新年明けましておめでとうございます。

2020 年、初詣は『武蔵野八幡宮』で参拝してまいりました。元旦はやはり人が多く、長い行列がずっと続いていました。屋台で買った温かい甘酒を飲みながら、参拝の列に並んでいました。

参拝の後は、恒例のおみくじを引きました。今年は『大吉』！なんだか、良い年になりそうです！！

引いたおみくじは持って帰ってきたのですが、どのように保管すればよいのか調べてみ

ると、『財布等に入れて常に大事に持っておく』、『常に持ち歩くとパワーが頂ける』『神棚に置く』等、色々書いてありました。

何か迷いがあった時、悪いことが起きそうな前に、直ぐに神様からのメッセージが読めるように大事にお財布に保管して持ち歩こうかと思います。

神様からの教訓を守りながら、今年 1 年過ごしていきたいと思います。

坂本宣子(サカモトノブコ)



## 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](mailto:info@apple-net.co.jp)

