

地域の皆様にピタッと密着

アップル通信

2020年 年末号

アップル株式会社



令和2年もあともうすぐで終わり。あっという間の1年でした。今年は新型コロナウイルス流行により新しい日常生活が始まり、最初の頃はマスクや消毒、ソーシャルディスタンスで慣れないこともありました。

これからは、インフルエンザにも気をつけないといけませんから、より一層の感染予防をされてお過ごし下さい。

ウィズコロナの中、皆様が健やかに過ごせられますよう、お祈り申し上げます。

CONTENTS

事務所移転のお知らせ

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



事務所移転のおしらせ

これまで、100円ショップ『シルク』の向かい側に、事務所をお借りしていましたが、11月下旬に新しい事務所に移転いたしました。明るくて眺めの良い事務所を、今回幸運にもお借りすることができました！保谷駅南口のロータリーに面した3階部分です。1階に酒屋さんの『豊島屋』さんがあるビルです。

こちらの事務所には応接スペースも設けていますので、貸主の皆様もお気軽にご来所ください！

なお、駅前交番目の前の『営業店舗』はこれまで通りです。引き続き変わらぬご愛顧のほど、よろしくお願いたします。

※下の写真は11月上旬のリフォーム途中のものです。こちらの『アップル通信』が発行される頃には、リフォーム&引っ越しも完了しています。



仲介課通信

住宅に求めるものの変化

今年、4月7日に発令された新型コロナウイルスによる緊急事態宣言から数カ月、賃貸を探す方のニーズにも変化が出てきました。

今まで都心への通勤をされていた方が在宅勤務により、家で過ごす時間が多くなったのが一番の要因かと思えます。

リクルート住まいカンパニーの調査では下記のようなアンケート結果が発表されました。

◎新型コロナウイルス感染症の拡大による住宅に求める条件の変化

特にない	30.3%
遮音性に優れた住宅に住みたくなった	19.8%
宅配ボックス・置き配ボックスを設置したくなった	19.7%
部屋数がほしくなった	19.0%
収納量を増やしたくなった	18.1%
日当たりのよい住宅がほしくなった	17.8%
通風に優れた住宅に住みたくなった	16.7%
仕事場用スペースがほしくなった	15.2%
広いリビングがほしくなった	14.7%

実際のお部屋探しの方でも【在宅勤務になったこと】を理由にお引越される方が増えています。インターネット環境を整えるなども必要な設備になっています。

在宅勤務が定着しつつある今、設備の見直しや新しい設備の導入を考える機会になればと思います。

配偶者に関する知っておきたい民法改正（相続・贈与）

民法改正が行われ2020年4月より、「配偶者居住権」が新設され、また婚姻20年以上の夫婦に対して、贈与時の妻の権利が拡充されました。

今回は、『相続・贈与の民法改正』についてポイントをご紹介します。

	メリット	ポイント	効果がある方
配偶者居住権	自宅に住み続けられる	①期限は自由（「終身」又は「10年」等） ②遺言や相続後に設定可能	65歳位～ （居住権の価値によって違う）
生前贈与（夫婦間贈与）	2,000万円迄無税	①生前贈与分は遺産分割の対象にならない ②相続時も配偶者控除を利用できる	婚姻20年超

これまでは・・・

遺産分割の際に妻が自宅を相続してしまうと、手元に資金が残らず生活が苦しくなってしまうたり、子どもに所有権を移そうとすると自宅の売却を迫られてしまっていました。

自宅 6,000万円 現金 4,000万円



改正後は

- ①妻が居住権を得れば自宅を売却せずとも資金を子供と分け合うことができる。
図のように自宅6,000万のうち、居住権が3,000万円設定できれば、残り3,000万円分を子供2人で相続となり、現金は2,000万円を妻は相続する。
- ②予め2,000万円分の自宅所有権を生前贈与することで残り8,000万円分となる。相続時に妻に自宅2,000万円分の相続を行い4,000万円分の所有権となれば住み続けられる。そして、現金4,000万円分も分割割合に応じて分配する。



ただし、あまり集中して妻に資産を多く残すと2次相続で子どもたちに過重の負担を強いることになってしまいます。妻が亡くなったとき、夫から相続した資産をほとんど残したままだと、基礎控除が超えてしまい、再び高額な相続税を子どもたちに負担させることになりかねませんのでご注意ください。詳しくは税理士にご相談ください。

求む！！ お客様が認可保育所の建設用地(売買)を探しています。(練馬区内100坪程度)
 詳しくは売買課 渡辺までご連絡ください。(070-5370-2009)

雨漏りが発生したら

雨漏りが多発しています

ここ数年、異常気象等で水害の被害をニュースなどで目にすることが多くなりました。同じく、賃貸マンション、アパートなどでも『雨漏り』でのクレームが多く、やはり年々報告も増えております。賃貸物件で、天気の良い日に天井や屋根から雨漏りすることが発覚した場合、借主としては早く修理してもらいたいものです。

天井や屋根は本来、建物の内部を風雨から守るものなので、そこから雨漏りがすることは、建物の本質的な機能が欠けているということになります。したがって雨漏りが発生した場合、その機能を回復させるために、貸主は天井や屋根を修理する義務があるのです。

建物の一部に修理が必要なのに、貸主が長期間その状態を放置したとします。その場合、貸主は債務不履行を理由に損害賠償の義務を負うことがあるので注意が必要です。

借主はそれによって不便な暮らしを強いられたり、不衛生な環境になってその建物に住めなくなったりする可能性があります。また「これ以上この建物には住めない」と判断し、やむを得ず転居した場合はその引っ越し費用も支払わなければなりません。

なお、120年ぶりに改正された民法では、貸主が建物の修理が必要を知ったにも関わらず一定期間内に修理をしない場合、賃料を減額しなければならないということが明記されました。

雨漏りに火災保険は適用される？

実際に天井や壁の修理となると、かなりの出費は避けられません。貸主からすれば、できれば自身が加入している建物の火災保険を使って費用を抑えたいところですが、雨漏りの修理を火災保険で賄うことはできるのでしょうか。

火災保険が使えるのは、原則として自然災害によって建物が破損した場合に限られます。

例えば、

- 台風で屋根瓦の一部が吹き飛ばされたところから雨水が漏れている。
- 積雪のために雨どいが破損してそこから雨水が壁にしみ込んでいる。
- 突風で飛んできたものが壁に当たってひびが入ったところから雨水が漏れている。
- 落雷が起きて壁が破損したところから雨水がしみ込んでくる。

このような事態が起こった場合に、火災保険を使って修理を行うことができると考えられています。

つまり、建物の経年劣化や施工不良、換気口や通気口からの雨の吹き込みなどによって雨漏りが発生している場合については、火災保険の補償の適用外となっているのです。もちろん、度重なる自然災害によって建物の一部が破損されていることも考えられます。

自然災害が起こったとき以外に、建物の修理のために火災保険の適用を申請したい場合は、多少費用が掛かってでも専門の業者に火災保険が適用となるかどうかを調査してもらうとよいでしょう。





オーナーY 様に お話しをお伺いしました

東伏見は、戦後、西武鉄道が別荘として開拓した地であり、現在でも自然条件に恵まれています。どの部屋も日当たりが良く冬でも暖かいとお住まい頂いたお客様からも好評です。

管理面では、毎週、廊下や周辺等の掃除を行うとともに、目に見えない部分の掃除やセキュリティにも絶えず配慮しています。

治安維持のため、夜間でのマンション周辺や通路の夜間照明を維持しています。今後も、マンション住民の安全・安心を守るように経営していく方針とのことです。

通路等、クリーニングの範囲外のお掃除を毎週行っていることもあり、お客様を第一に考えていらっしゃるオーナー様。

長くお住まいになっているのはやはり生活環境もそうですが、お客様の為を思う明るいオーナー様がいてなんと実感致しました。退去時には、満足して皆様出て行かれるので嬉しいとのことでした。

周辺紹介

保谷の蒸気機関車

保谷ミステリーを一つご紹介。保谷駅北口に『蒸気機関車』があるとのこと。大家さんから情報をいただき調べてみました。

保谷に長くお住まいの方はご存じかもしれませんが、今まで気にしたこともなかったので、まず蒸気機関車があったことにびっくりしました。

この機関車は、旧保谷車両基地（西東京市下保谷 5）で開催された「E11 型電気機関車修復完成記念披露会」という西武鉄道 100 周年アニバーサリーイベントでお披露目されました。鉄道ファンにはたまらないイベントですね。

またイベント開催する予定とのことですので、ご興味がある方は是非チェックしてみてください。



※現在、シートが掛かっている為、観られなくなっております。

地元のお店紹介

結いの家・みかんの木【デイサービス・予防デイサービス/通所介護】

『みかんの木』さんは、下保谷の閑静な住宅地にある、普通の一軒家でデイサービス事業をされています。お庭には“みかんの木”。かわいらしいみかんの実がなっていました。

アットホームな雰囲気と、ほっとできる居心地のよさがあり、スタッフの皆さんがとても温かい気持ちで、利用者さんを見守っていらっしゃいました。

予防デイサービスも行っており、日常生活の支援に加えて、体操や脳トレ、手芸や工作、懐かしいゲームなどのレクリエーションを一日の行動プランに取り入れ、認知症予防に努めているそうです。

皆さん楽しくおしゃべりをしたり、のんびりと穏やかに過ごしていらっしゃいました。

ご相談されたい方は、連絡先に一度お問合せしてみてください。



結いの家・みかんの木

- 受付時間 AM9時～PM5時30分
- 休日 日曜、12/29～1/3

住所：西東京市下保谷 5-12-13
TEL：042-439-7883

スタッフエッセイ

挑戦することの大事さ

和田 広



外食が大好きだった僕が、コロナ禍の影響で外食を控え、毎日とはいかずとも料理をすることを覚えました…実際やってみると不器用な人間でも出来るものですね。

最初は簡単なカレーから始まり(寸胴鍋で10人前を作る始末)、そこから時を経て、分量や工夫をちょっとずつ覚え、今では自作ラーメンやお洒落ないくら丼、最近は豚丼なんかも作れるようになりました。

意外と人間って苦手な分野でもやれば出来るんだなと、しみじみ感じています。

これからは、自分の苦手な他のことにも挑戦し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

