

「家族信託セミナー」が開催されます

みやこだより6月号でお知らせいたしました、家族信託セミナーの開催について、オーナー様からお問い合わせもいただきありがとうございます。下記の通り開催されます。

- ① 弊社が加入しております公益財団法人日本賃貸住宅管理協会京都府支部主催で、賃貸住宅セミナーが10月31日午後1時30分からハートピア京都で開催されます（参加費無料）。講演の第三部では、司法書士の河合氏を講師にお招きし、家族信託の紹介を行います。河合氏は家族信託の実務取扱い件数が日本で二番目に多い経験豊富な家族信託の専門家ですので、信託のイロハから財産（不動産）の信託手法による管理や相続等について講演されます。
- ② 当社店主が理事長をつとめます一般社団法人相続相談センター主催で「相続相談セミナー」が四条室町の産業会館で12月10日に開催されます（資料代として500円必要）。内容は前述の河合司法書士による「家族信託セミナー」と武村税理士による「相続税とマイナンバー」です。こちらの会場では質問や相談も可能です。

ご参加を希望のオーナー様は担当社員までご連絡くだされば送迎を実施させていただきます。
(店主 岡本 秀巳)

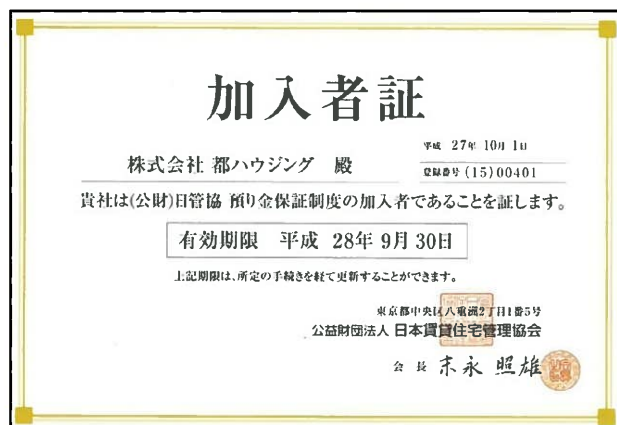
「預り金保証制度」の経営審査に本年も合格

当社は加入する公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（日管協）が国土交通省の補助金を得て実施している家賃等の預り金を保証する預り金保証制度の経営審査に合格し、本年度も保証対象企業となりました。

預り金保証制度は、制度に加入している管理会社が万一倒産した場合、家賃等預り金を1000万円を限度に保証し、倒産した管理会社の代わりに日管協がオーナー様に預り金をお支払いする制度です。この預り金保証制度に加入する管理会社は、新規加入時と年に一度の更新時に、公認会計士等による第三者機関である保証制度審査会による経営状態の厳正な審査を受ける必要があります。経営の安定した健全な管理会社のみが預り金保証制度に加入できるようになっています。

当社は今後とも、不動産管理会社として健全な経営に努め、オーナー様の負託に応じて参ります。

(賃貸営業担当 小西 啓吾)



「高齢者のすまいを福祉と地域の連携で取り組む」



高齢者住宅担当者研修会にて



京都市の施策協力企業として発表しました

会場
のようす



発表
する
荒川
社員



9月3日にキャンパスプラザ京都にて（一財）高齢者住宅財団主催の高齢者住宅担当者研修会が開催されました。全国各地より国交省厚労省担当官・自治体関係者・介護福祉業界関係者・不動産業界関係者を中心に160名余が出席し、「住み続けられるまちづくり」と題し、住まいとケアの連携について様々な立場からの発表が行われました。

弊社は「みやこだより7月号」でご紹介しました京都市施策の「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業」の協力企業として発表をしました。

住宅総数が世帯総数を上回り空き家が増加している状況を受け、国土交通省は既存ストックの活用を推進しています。また、厚生労働省は少子高齢化の結果、介護保険給付費が増大していくといった問題を抱えており、今後は病院や施設へ移るのではなく、住み慣れた地域に住み続けたまま安心して暮らしてゆけるよう地域全体でケアする「地域包括ケアシステム」を推進していく方向です。

行政や社会福祉法人だけでなく、家族・民生委員・町内会・マンション管理組合・ボランティア団体・草野球チーム・お隣さん・子ども達…といった様々な「つながり」が連携して地域をまるごとケアしていく社会システムが今後ますます活性化していく中で、弊社としても地域に密着した不動産会社として、少しでも地域の皆様のお役に立てるよう活動してまいります。

また、発表の中で弊社では2013年より高齢者施設の紹介事業を行っている事に少し触れましたところ、研修会終了後に多くの方から反応を頂きました。

弊社では「ウチシルベ」という全国ブランドの地域店として有料老人ホーム、サービス付き高齢者住宅、グループホームといった高齢者施設をご紹介します。相談料・仲介手数料は無料です。

「高齢者の住まい探しといえば、まず都ハウジングに聞いてみよう」と仰って頂けることを目標に業務に励んでまいりますので、今後とも宜しくお願い致します。

（賃貸営業・高齢者住宅担当 荒川 博）

『相続対策』をオーナー様の立場に立ち、 総合的にサポートいたします。

② “相続、が”争族、とならないために

相続といえば一般的に税理士や弁護士の領域と思われがちですが、オーナー様の立場に立って、最良の相続対策を行うためには、弊社のような総合不動産・管理会社が総合的にサポートさせて頂く必要があると思います。

その理由は右図の通り、家計資産の50%以上が不動産であり、オーナー様も同様と見受けております。

相続対策は、保有資産全体を総合的に見て行う必要があります。弊社は不動産以外の対策のことも各専門家（弁護士・税理士・司法書士・不動産鑑定士・土地調査家屋士・一級建築士など）と密に連携し、全般にわたる対策をサポートさせて頂きます。

さて、相続の問題では、大きく3つの対策が重要で、「**遺産分割対策**」、「**税務対策（節税対策、評価減対策）**」、「**納税対策**」の順番で大事です。つまり、「**分ける**」、「**下げる**」、「**納める**」の順です（下図参照）。

「**分ける**」対策は相続人が2人以上であれば相続税が掛かる掛からないに関係なく、争いにならないよう円満に分割するために必ず必要です。「**下げる**」対策は節税、評価減をするための対策です。「**納める**」対策は、各相続人が相続税を納税できるようにするための対策です。

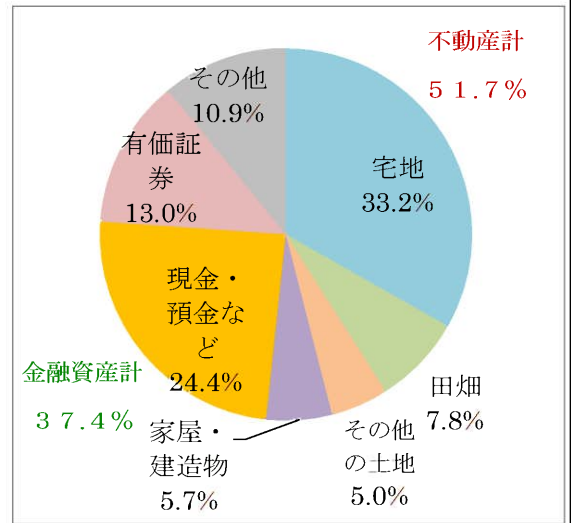
資産家の方やオーナー様は税理士にすべて相談される方が多く、ほとんどの相続対策は「節税対策」ありがたみが多いです。もちろん税額はできるだけ抑えられることに越したことはありませんが、それだけでは本当の意味での相続の対策にはなっていません。

また、いつ相続が発生しても良いように、この3つの対策を行う際に「**財産の色分け・対策スケジュール管理**」

が必要です。これは、現状の把握をすること（例えば所有土地についての判断、守る土地・稼ぐ土地・諦める土地）や贈与の活用、最近話題の家族の信託（民事信託）の活用、二次相続を視野に入れる等の対策スケジュール・計画を立てなければなりません。なぜ、分割の対策を1番にしなければいけないのかは、万一、相続人の中で争いになってしまったために、相続発生後10ヶ月以内に遺産分割協議がまとまらなかった場合は、それまでの対策が台無しになってしまうからです。（※相続税上の特典である配偶者控除と小規模宅地の特例（最大8割減）が受けることができず、評価通りに相続税を納めなければなりません。）

昨今、ハウスメーカー・銀行・証券会社など、様々なところで相続対策のセミナーを開催されていますが、トータル的に相続対策をしてくれる会社は、ほとんどないのが実情です。例えば、ハウスメーカーの相続セミナーでは、最後には「賃貸用の建物を建てましょう」になります。（賃貸建物は節税対策の1つです。）

相続財産の種類別内訳



相続税の申告実績
(2011年度 国税庁)

相続における3つの対策

遺産分割
対策
分ける！

税務対策
下げる！

納税対策
納める！

財産の色分け・対策スケジュールの管理)

銀行・信託銀行のセミナーでは「贈与して預けましょう」、証券会社では「株や投資信託が相続対策になります」となります。これらは、各社ビジネスで行っていますので仕方がないことです。オーナー様のほとんどの方にとって、相続対策において不動産に関しては避けては通れないと思います。不動産は分けることが難しい、また不動産の評価を下げるにはどうすればよいかなど、弊社は「相続対策」をオーナー様の立場に立ち、総合的にサポートさせて頂きます。個別でのご相談を承っておりますので、どうぞ、ご遠慮なくご相談下さい。

“相続、が”争族、にならないよう、早めの対策をおすすめします。

弊社は、オーナー様のご希望に一番の近道はどうすればよいのかというところで、お手伝いできればと思っております。 — 完 —
(常務取締役 松岡 英樹)

京都府内の最高上昇地

「地価調査」が発表されました

9月17日に平成27年地価調査が発表されました。地価調査は、各年7月1日時点の価格を都道府県が調査するものです。国が実施する地価公示（各年1月1日時点）よりポイント数は減りますが、半年毎の地価動向を見る指標としては十分です。

今回、京都府下で最も上昇した地点は、東山（府）5-1（四条通大和大路東入祇園北側277番）で+16.2%でした。



伏見区の最高上昇地

通常では中京区や下京区が最高上昇地になることが多いですが、東山区の地点がなることは珍しいです。これは、外国人観光客を中心とする観光需要によるものと思われます。確かに伏見稲荷にも多くの観光客が押し寄せしており、実感できるかと思えます（伏見区内の最高上昇地は、伏見稲荷前の商業地です）。

また、伏見区内住宅地の平均変動率が、マイナスから今年は+0.1%と若干ですがプラス方向に転じました。ただし、今後は利便性や画地条件が良好な物件は値上がりが進み、各条件が劣る物件（不整形や高低差がある土地）などは需給バランスから値下がりが見え、より地価の二極化が顕著になっていくものと思われます。そのため、不動産の価値判断については、専門家である当社へお気軽にご相談ください。

(監査役/不動産鑑定士 田邊 文昭)



「身障者対応のタイルに変更」しました

当社社屋の出入り口床面のタイルを身障者対応のタイルに交換しました。

6月に店主が右足指を骨折し、車いすや松葉杖を使用したことをきっかけに身体障がい者設備のありようについていろいろと気づくことができました。その一つとして、松葉杖を使用していたとき、タイルが雨で濡れていたため、杖がすべりやすくなり、転倒する危険が当社社屋にもあることに気づかされました。そこで、早速当社社屋の出入り口床面タイルを滑りにくいタイルに変更し、併せて入り口の自動ドアの前には点字ブロックを設置いたしました。

ドアから歩道に出るまでのほんの少しの間にも不自由することがあり、このような普段の生活では見落としがちな小さな問題に気づき、対応するように、営業活動にも反映していきたいと思えます。
(賃貸営業担当 小西 啓吾)

