

1 年のご愛顧に感謝

店主 岡本 秀巳

2015 年（平成 27 年）もいよいよ大つごもりといったところです。

オーナーの皆さまにはこの一年、ご愛顧を賜りましたことに深く感謝申し上げます。

おかげを持ちまして業績はおおむね順調に推移しまして、本年 9 月決算においては前期対比で少し売上が落ちましたが、利益は増加し、減収増益の結果となりました。売買貸借や管理・工事・コンサルティングといったコア事業に有能な人材を得、空き家や高齢者住宅に対する先進的な取り組みも序々に成果が現れてきたという現状であります。

さて、オーナーの皆様との関わりの部分におきましては、私たちは懸命に管理業務に客付営業にと頑張りましたが、努力と結果に問題がなかったと言い切ることに躊躇いたします。

もう少し努力を尽くせたのではないか、やり方にさらに工夫の余地があったのではないか等々、反省や悔恨と共にくやしさとかがゆさを覚えるところです。来年の今頃にはもう少し気持ちの楽になった大晦日を迎えたいと決心している次第です。

常に思っていることですが仕事の成否は全てが社員、即ち人（ヒト）に掛かっており、社員の気（ココロ）次第であるといっても過言ではありません。社員が元気に活動し、正気（本気）になって取り組む、そのような社員づくりとベクトル合わせはトップの仕事です。歳を重ねるにつれてますます店主としての役割の奥深さをきづかされています。

多くの課題と大きな希望を抱いて来年に持ち越すことにしました。

オーナーの皆様のご健勝とご多幸、安心安全とご長命を念じまして年越しのご挨拶とさせていただきます。

本年、誠にありがとうございました。



「日管協フォーラム2015に参加

11月16日に『日管協フォーラム2015』が東京の明治記念館で開催され参加しました。

(主催：公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会)

当日、全国各地から3700名もの方が参加され、また30社のブース展示もあり大変盛況でした。多数の研修会・セミナーがいくつかの会場に分かれ行われました。私は「高齢化・独居化・人口減少化社会への対応策」と「人財育成・定着率向上への取り組み事例」、「新しい業務・対応マニュアルの形と活用方法」「IT重説・ITで加速する賃貸管理の動向」の4つのセミナーを受講しました。



昨今、私共の業界に新しい変化が次々と起こっていますが、どの講座もそれらに対応するべく、重要な内容ばかりでした。

当社におきましても、これらの内容を業務に生かし、今後もオーナー様のお役に立てるよう頑張っておりますので宜しくお願い申し上げます。

(常務取締役 松岡 英樹)

「賃貸不動産経営管理士」試験を受験

11月に実施された賃貸不動産経営管理士試験を受験致しました。

賃貸不動産の管理に関しては、これまで特別な法規制やルールなどが存在せず、特に賃貸住宅は、我が国の住宅戸数の4分の1以上を占めるなど非常に重要なストックとなっているにも関わらず、敷金の返還に係る事案を筆頭にトラブルが年々増加している現状がありました。

賃貸不動産経営管理士は、三つの業界団体が賃貸管理のエキスパートの育成を目的に創設した民間資格です。資格者には、管理にかかわる様々な法令に関する深い知識や、業務に関する豊かな経験を持つ者として、高度な管理業務の遂行が期待されています。試験科目の範囲は、管理実務の知識から法律や建築に至るまで過去に受けた宅地建物取引士の知識よりも多岐に渡り、不動産管理の幅の広さを改めて感じました。

今後とも知識をより深め、オーナー様、入居者様、地域の方々に喜んでいただけるような管理を目指してまいります。

(賃貸営業担当 小西 啓吾)

賃貸管理会社のための

「マイナンバー制度」研修に参加

皆様の一人一人に付番される個人番号12桁の通知カードは本年の12月頃に届いているかと思いますので、大切に保管されるようにおすすめします。

明年1月以降、希望者には各市町村で申請手続きをすれば「個人番号カード」が発行され、身分証明書としての使用が可能となります。

研修では、管理会社としてのマイナンバーの「取得」「保存」「利用」「移転」「提供」「廃棄」「申告」の各場面における対処方法について、いろいろな事例を想定した説明を受けました。

民間企業では従業員の個人番号は社会保障や税分野における手続きの際に限り、取扱も限られた担当者と責任者のもとに管理することとされ、不必要な利用や外部からの不正アクセス等の防止、情報漏えい等の防止を求められることとなります。

同様に管理業務を行なう際には、オーナー様、入居者様から必ず番号を取得しなければならないということはありません。管理会社として、個人のオーナー様のマイナンバーをご通知いただく場面としては、当社が行う申告の際、税務署等の行政機関に提出する「支払調書」等をお出ししている先に限られることになると思います。(当社がサブリースをお受けしている場合、賃料の支払調書を提出することになります。)

一般的に業務受託契約を結ばせていただいているオーナー様との間での業務報告には必要ないと考えられます。

また、借借人様、入居者様の本人確認書類として「個人番号カード」を身分証明書としてご使用される方に限り個人番号の記載のない表面のみで、ご本人様のご確認書類として提出いただくケースは出てくるものと思われまます。

法人が借借人となっている賃貸借契約を結ばれているオーナー様(社宅として貸している、ガレージに法人貸しがある、法人とサブリース契約を結んでいる等)については、その法人から個人番号の提供を求められる場合も出てくるかと思いますが、実際にマイナンバーの運用がはじまってみないと、必ず提供を求められるかは、相手の法人さん次第というのが今の段階での見解です。

また、実際に運用がはじまって、行政機関からの情報が入ったり、変更等がでてきましたら、お知らせいたします。(専務取締役 岡本 三保子)

個人番号通知
カード



個人番号
カード

空き家相談士認定講座を受講

総務省の統計によりますと今、全国の住宅総数約 6000 万戸のうち約 820 万戸が「空き家」となっています。その内、セカンドハウスという訳でもなく、賃貸・売買の募集をしている訳でもない、つまり全く活用されていない「その他の空き家」が約 320 万戸あると言われていています。(平成 26 年総務省調査)

総住宅数が総世帯数を上回り「家余り」が起きているこの状況を受け既に政府は新築住宅の建築を抑制し、中古住宅を活用、流通させていく方針を公表しています。活用されずに眠ってしまっている住宅を市場に流通させる為、国や自治体は様々な助成制度を策定しています。

オーナー様、お知り合いの方に、もし手つかずになってしまっている「空き家」をお持ちの方がいらっしゃいましたら是非、「空き家相談士」にご相談ください。私共が持つ知識が、少しでも皆様のお役に立てるよう尽力させていただきます。

(賃貸営業担当 荒川 博)

本講座では、普段なかなか聞くことができない話が多数あり、とても有意義な時間でした。私が生まれる前の不動産の歴史や流れも聞く事ができて勉強になりました。空き家問題に取り組む為には様々な分野の知識も必要になり、総合力が問われてくる事がよくわかりました。自分自身できていない所がまだまだありますので、お客様へ真のサービスが出来る様、これからも上を目指して努力を続けていきたいと思いました。

(売買営業担当 岡本 慎太郎)

京都市内の私の自宅近くには、所有者不明・倒壊寸前で 10 年以上放置され、管理不全状態となっている空き家があります。少子高齢化に伴いこうした空き家が増えていくことは確実で、近隣に悪影響を及ぼすだけでなく、資産価値の低下や管理責任という形でその所有者自身にも不利益を及ぼすものとなる事が予想されます。

今後、空き家の所有者は解体・売却・利活用または適正に管理するといった選択肢を迫られる事になると感じました。また私たち不動産業者が空き家問題に向き合うためには、単に不動産の知識だけではなく、公的な補助金等の制度や税金・相続などの様々な知識も必要であると感じました。

(売買営業担当 竹本 宗耕)

発行者から一言

みやこだよりもなんとか号を重ね 8 号までできました。今月号は社員が参加した 11 月の外部研修行事のリポート特集としました。明年 1 月号からはオーナー様に加えて売買のお客様にも配布することになりました。また、オーナー様にご寄稿をいただければありがたく存じます。