

消費税改正、対応第2幕

消費税率を10%に引き上げる改正に伴い、オーナー様と入居者様に対する通知文書の作成送付や賃料額の変更処理と、8月から9月にかけて会社あげてバタバタと動きまわりました。(既報みやこだより9月号)

10月から11月にかけての第2幕では、仕事の発生部分に対し全て10%の計算となり、頭ではわかっているものの実務的には既存のシステム、帳票、入力処理、仕事の手順の全てを変更することになり、8%のままとする単純ミスを起こさない様に注意にチェックを重ねている次第です。チェックと確認の意味で10月度の精算報告書や見積・請求書等には「10%」の表示を加えていますが、落ち着きましたら税率表示を一部の帳票につき省略させていただきますので、ご了承下さい。

次の第3幕は、社内コンピューターのWindows7からWindows10への機種変更(新パソコンへの切替)後に予定する物件管理業務ソフトの仕様変更です。次々と事務作業が一時的に増え、変更処理に対応しなければならない女子社員のみなさんには負荷をかけますが、慣れていただければ事務作業の合理化により働き方改革につながるものと期待しています。

(岡本 秀巳 社主)



10月30日撮影、静岡県東名カントリークラブ
11月中旬には芝生は茶色に変わり始めます、冠雪の富士と緑一杯の景色は今の時期だけです。秋山真邦監査役(写真家)

中信ビジネスフェア2019に出展

みなさま高齢者施設をご存じでしょうか。高齢者施設といっても様々です。施設の種別だけでも、「サービス付き高齢者向け住宅」「住宅型有料老人ホーム」「介護付き有料老人ホーム」「グループホーム」などがあり、またそれ以外にも自立の方のみの受け入れや反対に介護度の高い方のみの受け入れ、対応可能な医療行為など、各施設によって条件が様々有ります。実際にご自身で高齢者施設をお探しになった場合に、「自分に合った施設はどこなんだろう?」とわかりづらいと思いますので、そういった場合に「お近くであればこんな所があります」、「料金はこれくらいです」「今のお体の状態であればこういう所はどうですか」等、色々な施設のご紹介を私共が無料でサポートさせていただいております。

10月16日にパルスプラザで開催された中信ビジネスフェアに出展したのは、上記の様な説明の機会をいただきたいことと、この様な仕事をしていきますとのPRが目的でした。ウチシルベという全国ブランドに加盟して早や6年、他地域のFC店との連携により府県をまたいだ施設紹介も実施しています。

介護や福祉関連の行政諸機関との交流、各種高齢者施設への入居者紹介実績に加えて医療機関や後見人様、弁護士・介護福祉士・ケアマネ等専門職者との連携ノウハウも備え、多様なニーズに対応しています。微力ながら何か少しでもお役に立てますように、ご相談をお待ちしております。

(新居 功己 高齢者住宅部門)



オーナーセミナーの講演から、リフォームのすすめ

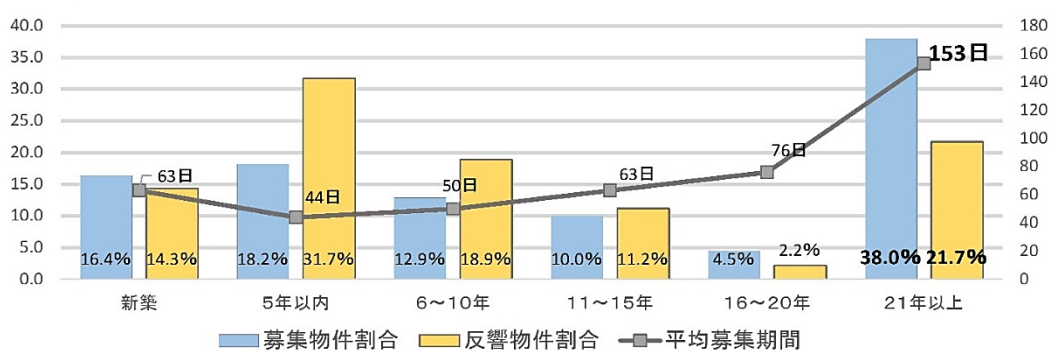
10月26日（土）に（公財）日本賃貸住宅管理協会京都府支部主催のオーナーセミナーが京都経済センターを会場として開催されました。セミナーではリクルートが運営する不動産ポータルサイト大手のSUUMO編集長の池本氏から、最新のデータに基づいた賃貸市況についての講演がありました。その中であげられていた京都の賃貸市場における顕著な点としては、京都では物件のリフォーム率が低く、他の地域に比べて築21年以上経過した物件が空室になった場合、次の入居までの期間が長いというデータでした。

東京などでは、リフォームされた物件は古いままのものよりデザイン性や機能性が高くなり、しかも新築物件より賃料が安く、コストパフォーマンスの高い物件として好まれており、空室期間の短縮と賃料の低下も防ぐことができるため、ある程度の年数が経過した物件はリフォームする事がセオリーになっているとのことでした。

入居希望者から求められるリフォームとしては、やはりお風呂や台所とトイレなどの水廻りが多く、大規模なリフォームでなくとも鏡の設置や蛇口の交換などの部分的リフォームでも効果的であるとのデータがあげられていました。

ネットで簡単に他の物件と比べることができるようになったため、単なる修繕だけでなくリフォームを施し物件に付加価値を与え、他の物件と差別化を図らなければ賃料の値下げ競争になってしまうため、築年数がある程度経過している物件には、是非リフォームをおすすめしますとの話しでした。リフォームは、物件の立地や特性に応じて実施する必要がありますので、詳しくは当社管理営業担当までご相談ください。
（小西 啓吾 管理営業部門）

賃料・成約期間（伏見区 アパート）



SDGs (エス・ディー・ジーズ) 17の目標

行きかう人の胸元にカラフルなドーナツ状のSDGsのバッジを見かけることが多くなりました。SDGsとは「Sustainable Development Goals (持続可能な開発目標)」の略称です。2015年9月の国連総会において、気候変動、自然災害、生物多様性、紛争、格差の是正などの国内外の17の課題解決に向けて掲げられた国際目標の事です。2030年までの目標達成に向けて、京都市内でも地方自治体や民間企業等もその達成に取り組む動きがでています。弊社もこの目標に賛同し、「ひとりひとりが尊重され、安心・安全な社会」の実現等に向けて何か出来る事はないか模索していきたいと考えています（谷田 香織 受付）



【定休日】

11月 19日（火）
（社内旅行）
21日（木）
12月 11日（水）
18日（水）