

## 賃貸借契約－3月31日成立が区切り

4月1日の民法改正法の施行が目前に迫ってきました。賃貸管理業界各社の動きも参考として当社の契約業務処理を逐次決定しつつ進めています。

まず、4月1日前後に新規契約及び更新契約をするケースについて報告します。

- A. 3月31日までに新規に契約調印し、成立した契約については当然に現行法における賃貸借契約の適用となります。したがって、契約期間が4月1日から1年間とする契約でも、契約締結が3月31日までに完了していれば、現行契約約款が適用されます。
- B. 更新契約においても同様に、更新契約始期が4月1日以降の分であっても更新契約成立日が3月31日以前であれば、現行契約約款の適用となります。当社では管理受託物件の更新業務を通常満期3か月前から始めています。よって今般の改正法施行にあたり、当社では2020年5月31日までを満期とする既契約の更新を3月31日までに完了することとして業務処理を進めています。(6月1日以降満期分の取り扱いについては後日お知らせします。)
- C. 上記A・Bの場合、3月31日までに締結した契約では現行契約用紙を使用します。但し、3月31日までに締結される場合でも、貸主借主の合意により、改正民法の内容を先取りして契約条件とすること(改正法準拠の契約書を使用する)は可能です。この場合は、個別に貸主オーナー様に説明、了解を得て業務処理をいたします。
- (社主 岡本 秀巳)

## 聖母学院にて寄贈式

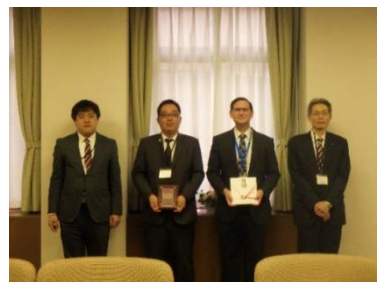
今回、当社のメインバンクである京都銀行の制度を利用し、私募債を発行し資金調達を致しました。この制度は「未来にエール」～次世代を担うこどもたちへ～と題し、「持続可能な開発目標(SDGs)」の取り組みのひとつとして「こどもたち」の成長を支援し、地域を担う人材を育成することにより、将来にわたり活力ある地域社会の実現を目指すというコンセプトであり、今回の私募債発行により、京都銀行が受け取る発行手数料の一部で図書や備品等を購入し、当方が指定した学校に寄贈するという内容です。

そこで、近隣でもあり、当社社員に卒業生が2名いる学校法人聖母女学院京都聖母学院小学校へ一輪車6台を寄贈させて頂きました。

1月27日(月)京都聖母学院にて寄贈式を行いました。京都聖母学院からは、小学校・中学校・高等学校校長でおられますブレット マックスウェル様と副校長前川 和生様、京都銀行からは東九条支店支店長 山根 和洋様と支店長代理 能勢 順哉様、当社からは岡本慎太郎と小西 啓吾が参加しました。寄贈式後、小学生たちが楽しんで一輪車に乗っている姿を見せて頂きました。

会社の事業展開に係る取り組みではありますが、合わせて母校に恩返しができる貴重な良い機会を頂きまして、誠にありがとうございました。

(副社長 岡本 慎太郎)



## 3月8日は町家の日

3月はMarch(まーち)8日は家(や)と語呂合わせから町家の日とし、日本記念日協会に登録してあります。この日を含む3月1日から3月8日は町家の日weekと題しまして京都と姫路の町家でたくさんのイベントが開催されます。この機会に町家に触れ、今も残る先人たちの知恵のつまった伝統的なものの価値やすばらしさを感じていただければと思います。イベントの内容は、<https://machiyanohi.jp/>をご覧ください。



(管理営業部 小西 啓吾)

## コンピュータの入替え

昨年12月に社内ネットワークの根幹であるサーバーを入替えしたのに続き、1月15日16日の2日間かけて机上のパソコンをWindows7仕様からWindows10仕様にバージョンアップし、ほぼ全部のパソコンを入替えしました。入替え作業をしていただいた方々は休憩をとる時間も集中され、1台1台のデータの移行にこんなにも精力と時間がかかるものかと思いました。

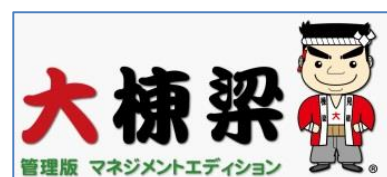
機械の便利さに「とりあえず残しておこう」「データの整理は後でしよう」と溜まっていたデータのせいでもありました。写真データの多さもありますが、日々送られてくるメールの数も相当なもので、ごみ箱にこまめに捨てていたつもりでも私のパソコンに残っているメールの数は13,000通にもなっていました。今回これを半分まで整理しましたが、さらに整理が必要です。

専門家や知識のある社員達のお陰で少々の調整はありましたが、全体的に問題なく入替えは完了して順調に業務処理が進んでおります。あとは使いこなすというか新しい画面に慣れていくことでしょうか。  
(専務 岡本 三保子)



## 工事ソフトを入替え

このたび、当社で長年使用しておりました工事ソフトをパソコンの入替えに伴いこれも入替えいたしました。おかげさまをもちまして、工事の受注がこの10年間は毎年のように増え続けてきました。退去後のリフォーム工事・空室改善のためのリノベーション工事・入居者からのクレーム修繕工事・設備点検・外観改修工事（外壁塗装・屋根・防水工事）・駐車場改修工事等さまざまあり、業務の効率化を図るために、更新した次第です。



導入した新しいソフトは、『大棟梁』<sup>だいたうりょう</sup>（株式会社サンキテック社）です。これまでは、担当者がエクセル・ワードで請求書や見積書を作成しておりましたが、今後は新しい書式で作成させていただきます。尚、ソフト会社と協議をし、当社仕様にカスタマイズをしますので、今後数ヶ月にわたって帳票に多少の変更があることをご承願います。これからも業務の効率化・改善を図り、皆様に良き提案・サービスを提供できるよう努めて参りますので、よろしくお願い申し上げます。

(常務 松岡 英樹)

## 新春の御利益をいただきに、都七福神めぐり



七福神めぐりをされたことはありますか？ 七福神を祀る寺社を参拝して福を授けてもらうというもので、全国各地で実施しているので有名かと思われます。

その七福神めぐりに1月3日、4日の二日に渡り挑戦してきました。私が挑戦したのは日本最古といわれる京都の都七福神めぐりです。

該当の寺社は京都市内と宇治市に分かれて存在し、どのように廻るのが正解かと試行錯誤した結果、◇布袋尊/萬福寺→◇毘沙門天/東寺→◇寿老神/革堂(行願寺)→◇福祿寿神/赤山禅院→◇大黒天/松ヶ崎大黒天→◇弁財天/六波羅蜜寺→◇ゑびす神/ゑびす神社と廻りましたが、3日の朝10時から出発したにも拘わらず、六波羅蜜寺とゑびす神社は時間切れで廻れず、翌日に持ち越しとなりました。

貸切タクシーで廻る方、観光バスツアーで参加される方と様々ですが、自分の足で歩くのも趣があって良いですね。二日で3万5千歩ほど歩きました。都七福神めぐりは1月中に参拝すると、「七難即滅、七福即生極まりなし」といわれ、大きな功德が巡ってくるとのこと。福の到来を期待しつつ、健康で幸多い一年となりますようにと祈念しました。  
(管理事務 大森 里美)

【定休日】  
2月19日(水)