

みやこだより

VOL.59
2020.5 発行
発行者 岡本秀巳
編集者 木村柚香

株式会社 **都ハウジング**
京都市伏見区深草キトリ口町 30-12
TEL 075-643-3191
MAIL info@miyako-h.co.jp

コロナ報告

<管理部門> この度の新型コロナウイルス感染症によって亡くなられた方々にお悔やみ申し上げるとともに、罹患された方々の早期回復と心よりのお見舞いを申し上げます。緊急事態宣言が発令されている中、医療機関をはじめ、日々国民の生命と健康を守るためにご尽力されている皆様に、心から敬意と感謝を申し上げます。



先月 16 日に京都府も「特定警戒都道府県」に指定され、当社の管理物件についても影響が及びました。例えば、毎年 3 月は、年間でご退去される方が最も多い月ですが、今年の 3 月は昨年と比べて約 50%少ない退去数でした。引越しを早めたり延期したり、中には取りやめた方もおられました。引越し予定のあった方は全国的にも約 40%の方が、この度のコロナの影響を何らかの形で受けたといわれています。さまざまに影響を及ぼしている新型コロナウイルス感染は、100 年に一度のパンデミック（世界的大流行）といわれていますが、私たちも今できることを最大限に努力して参ります。一日も早く終息し、自粛が解消されることを願っています。

(常務取締役 松岡 英樹)

<売買部門> 売買の市場では、新型コロナウイルスの関係によって先行きが不透明の為、購入控えの方が出てきています。しかし、緊急事態宣言が発令された 4 月分の伏見区の物件成約数を確認したところ、土地 12 件、戸建 21 件、マンション 31 件の合計 64 件が成約しており、前年の同月の成約数は 71 件でしたので、約 10%ダウンではありますが契約できています。弊社でも実際に購入された方がいらっしゃいます。また、売買物件には空き家物件と居住中の物件があり、居住中物件については『密』の関係で売主も買主も内覧を敬遠される傾向が出てきていますが、マスクや手袋、消毒液での対応可能な物件もあります。

不動産の市況について「それほど影響はない」という情報や「あまり動いていない」という情報がありますが、エリアや価格帯、物件種別や取扱業者の業態によって変わりますので、ご注意ください様お願い致します。それほど悲観的になる様な状態ではありません。今後も最善の対応をして参りますので、不動産のご購入・ご売却がございましたら弊社をご用命頂きます様お願い申し上げます。

(副社長 岡本 慎太郎)

社休日増、営業時間短縮のお知らせ

当社は今般の新型コロナウイルスの感染症拡大防止のため、4 月 21 日より当面の間、営業日数の減少として毎週水曜日を社休日とし、時間も短縮しました。(9:30~18:50→10:00~17:00)

社休日と時間外におけるクレーム・トラブルについては、全ての入居者様に緊急連絡先電話番号 **0800-919-6501** をお知らせしており、第一次対応を実施しています。ご了承ください。

【社休日】

5 月 13 日(水)
20 日(水)
27 日(水)

6 月 3 日(水)
10 日(水)
17 日(水)

医療関係者に感謝、ブルーライト点灯

5月9日付京都新聞朝刊に京都駅南口にあるワコール新京都ビルの「ブルーライトアップ」された写真が掲載されていました。記事によると「ブルーライトアップは、最前線で働く医療関係者にエールを送ろうと英国で始まった活動で、世界各地に広がっている」とあります。

当社でも本社社屋の師団街道に面した壁面をブルーライトアップしています。新型コロナウイルス感染症の治療に精励される医療関係者に感謝すると共にその終息を祈念します。 (社主 岡本 秀巳)



改正民法の対応＝契約更新の当社の取組み③

3月号で賃貸借契約を、4月号では売買契約について改正法施行日以降における改正内容について記述しました。本号では4月1日以降に到来する賃貸借契約の更新の取扱いについて当社の対応を記します。

まず、改正法では、4月1日以降に更新契約を締結すると、その更新契約は全て改正法の適用を受けることとなります。例えば、従前は保証金額に制限のなかった連帯保証人の責任が、保証する金額を制限したものになります。1千万円という保証金額を記入すると従前の保証人が拒否することも予測され（従前は無限保証であったのですが）、また賃料の3ヶ月分くらいの金額では万が一の場合の保証としては役に立たない恐れがあります。この他にも物件の一部滅失等による賃料の一部減額等が適用開始となり、貸主のリスクが増加することとなります。

そこで、当社としては6月1日以降（4月・5月満期は3月末までに繰り上げて契約更新済）に満期が到来し、更新となる契約に対して、従前の契約（改正前の民法適用）がそのまま継続する手続きをとることにしました。

借主に対する「契約・継続手続きのご案内」書において、「(前略)同封の契約継続確認書等書類に署名押印していただき(中略)契約継続手続き後における賃貸借契約は満期前の契約条項や特約条項を継続します(後略)」と記載しています。

長期にわたる賃貸借契約では、家族関係の変化や勤務先の変更もあり、契約を継続するとしても適正な契約管理が求められ、対応しているところです。 (社主 岡本 秀巳)

学校一斉休校の影響

経理担当の三嶋です。今回は我が家の近況について書かせていただきたいと思います。

コロナウイルス感染拡大の影響により、子ども達も3月2日から自宅待機をしています。高校生2人はWEB学習が毎日あり膨大な課題に追われているため、一日が過ぎるのがあっという間だと感じているようです。末っ子は小学校高学年ですのでお留守番自体はできないわけではないのですが、大人がいなければゲーム三昧で、兄たちを困らせてしまい学習の妨げになっています。

このような状況のためお休みをいただいたり、周りの皆様に助けられながら家庭と仕事を両立しています。テレビ等で共働きの母親が困っている様子を見ると、自分は恵まれているなど切に感じます。一刻も早く事態が收拾することを願うばかりです。 (経理担当 三嶋 裕美)