

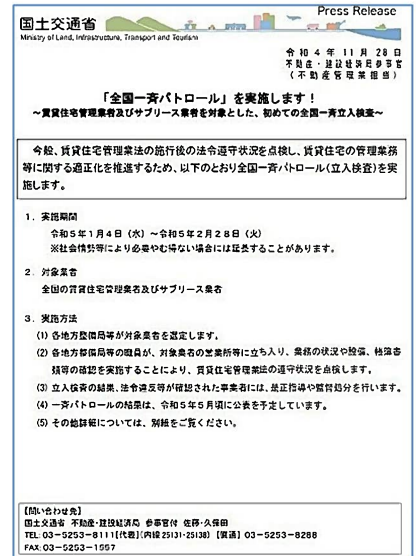
## 管理業「全国一斉パトロール（国土交通省）」実施

昨年6月15日全面施行の賃貸住宅管理業法について、登録管理業者に対し法令順守状況を点検し、管理業務等に関する適正化を推進するため、国土交通省各地方整備局が以下の通り、初めての全国一斉パトロール（立入検査）を実施しました。

1. 実施期間 … 2023年1月4日～2023年2月28日
2. 対象業者 … 全国の管理業登録会社及びサブリース業者
3. 実施方法（一部抜粋）

- (1) 各地方整備局が対象業者を選定します。
- (2) 各地方整備局の職員が、対象業者に立ち入り、賃貸住宅管理業法の順守状況を点検します。
- (3) 立入検査の結果、法令違反等が確認された業者には、是正指導や監督処分を行います。

今回、当社は立入検査の対象ではありませんでしたが、「管理体制について、業務管理者が行うべき業務を管理できているか」、「管理契約書等が省令に定められた項目に漏れがないか」、「省令に定められた項目の記載のある帳簿が備え置かれているか」など、今後いつ立入検査があっても問題が無いように取り組んで参ります。  
(業務管理者 松岡 英樹 常務)



## インボイス制度・取り組み状況

2月にオーナーの皆様へ「消費税インボイス制度に関するお尋ね」と題したお手紙と回答書を送らせていただきました。これは本年10月1日から実施される「適格請求書保存方式（インボイス制度）」により管理させていただく物件について、管理会社の取扱方針を定める為の資料としてご提出を願ったものです。

多くのオーナー様からは消費税非課税となる居住用不動産の賃貸物件の管理を受託させていただいており、家賃収支に関し直接的には影響ありませんが、ガレージ（附属ガレージも含む）や店舗・事務所をお貸しになられている場合、免税事業者のオーナー様でも借主様が課税事業者の場合、事業の売上から仕入課税控除を受けるために、インボイスを発行してほしいといわれる場合が出てくる可能性があります。インボイスを発行できないと消費税分を値下げしてほしいとかの交渉も入るかもしれません。ただ借主の課税業者にも制度開始から6年間の経過措置もあり、すぐにそのまま消費税分全額の負担が増えるわけではなさそうです。

目下、物件ごとに全契約の消費税の負担内容（税込や内税、外税といった表示）を確認しております。借主様が法人の場合は、今後私共管理会社に問い合わせが出てくると思われます。手間はかかりますが、個別に対応が必要になりますので、オーナー様には都度ご相談しながら進めていきたいと存じます。  
(岡本 三保子 専務)



## 「まちセン」と「すまセン」

京都市の住宅分野の外郭団体に（公財）京都市景観・まちづくりセンター（通称「まちセン」）と京（みやこ）安心すまいセンター（通称「すまセン」）があります。

両方とも河原町六条の菊浜小学校跡に建ったひとまち交流館京都の地下1階に事務所を構えています。両団体は、市の部局ではないので鎧や袴をぬいでざっくばらんに話ができうまく連携が取れています。

まちセンは京都らしい美しい景観、住みよいまちの創造をメインに据えており、事業の一部である歴史的建造物の保全・再生の象徴として京町家の保全・再生・継承の事業に力を入れています。弊社は京町家の利活用に継続的に関わる中で同センターの専門職能に助けられることも多く、過去に取り組んだ京町家の不動産証券化事業や龍大町家の改修利活用事業等、連携した取り組みは枚挙にいとまがありません。弊社は市長から認証された「京町家相談員」2名を擁し、京町家継承ネットの一員として活動を支援しています。

すまセンは市民向けの住まいワンストップ総合窓口を標榜し、相談や情報発信業務を担うほか市の住宅施策である住宅弱者の支援・耐震化と省エネ支援等の各種取組みを実施しています。弊社は市長認証の「空き家相談員」3名を擁し、区役所等での不動産相談に協力する他京都市すこやか住宅ネットの一員として連携し、中古住宅を購入・賃貸する場合の担当である安すまパートナーとして“京都市に住むっ”を応援しています。

2つのセンターと弊社との関わりを紹介しました。

（岡本 秀巳 社主）

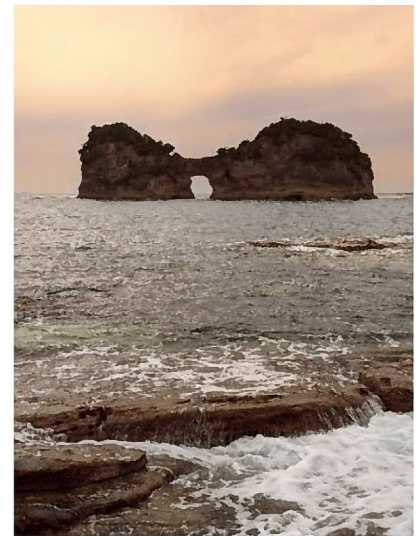


## リフレッシュを楽しむ

ゴールデンウィーク初日から和歌山県の白浜、田辺の方に一泊二日で旅行に出掛けました。

一日目、あいにくの曇り空で円月島（右の写真）のきれいな夕日を観ることが出来ませんでした。他にも観光名所の千畳敷や三段壁へ行き地平線をみたり自然を感じながら充実した観光が出来ました。

二日目は世界遺産の闘鶏神社へ行きました。壇ノ浦の戦いで平氏につくか源氏につくか白と赤の鶏を使って戦わせ 神意を確認し源氏について勝利した地だそうです。勝負の神様ともいわれ、あやかりたいと思いお参りしました。（会計担当 安達 陽子）



## ご挨拶

2022年10月に入社した山口隆亮（やまぐち りゅうすけ）です。前職でも15年管理業務の仕事をしてきました。

この度の繁忙期もオーナー様や協力業者の皆様を支えられて、勝手が違うところもありましたが無事に乗り越えることが出来ました。

これからも、オーナー様の資産を守り、価値を高める運用のご提案を行わせて頂き、お役に立てるよう頑張ってお参りしますのでよろしくお願い致します。

（管理営業部 課長 山口隆亮）



### 社休日

5月17日（3水）

24日（水）

6月21日（3水）

毎月第3水曜日は定休日です