

みやこだより

VOL.9

2016.1 発行

発行者 岡本秀巳

編集者 小西啓吾

株式会社 **都ハウジング**

京都市伏見区深草キトロ町 30-12

TEL 075-643-3191

MAIL info@miyako-h.co.jp



2016年 申年

年頭のご挨拶

株式会社都ハウジング

店主 岡本秀巳

新年あけましておめでとうございます。

お客様、同業者並びに会社関係先の皆様、それに地域の皆様、去年は各方面でお世話になり、ご贖賈を賜りまして誠にありがとうございました。本年も昨年が増してご厚誼のほど、よろしくお願い申し上げます。

さて弊社は不動産の売買・仲介・貸借・管理・コンサルティング・リフォームをコア事業と位置付け、高齢者のすまい取扱と空き家関連業務を先行的事業として営業展開しています。42年の業歴や事業規模・範囲により自他ともに老舗を認識し、会社の各面において業務品質を向上するべく、精進しているところです。

本年は引き続き多方面にわたる営業を継続推進し、コア事業と先行事業の連携した事業展開、フローとストックのバランスの取れた財礎、若年・中年・熟年者による世代間総合力の発揮、女性と男性社員の有機的活動、業界団体・地域諸組織とのコラボレーションに注力し、小型ではありますが地域総合不動産企業として皆様のお役に立ってまいりたいと決意しております。

おかげさまで多様な社員が逐次参画すると共に、積極的な研修・資格取得により徐々に人間力が充実しつつあります。

店主の私もベテラン経営者の域に達し、舵取りに誤りなきを期し皆様との共働共栄による彼我の繁栄に努力してまいります。

力及ばずの点、対処誤りの事態にはご叱声を賜りますようお願い申し上げます、年頭のご挨拶とさせていただきます。



KANSAIウォークに参加



昨年11月末に、あるオーナー様からご紹介いただき、ウォーキング大会に参加してきました。

当日は小春日和。ウォーキング用のシューズとリュックを新調し、音楽を聴きながらリラックスできるようにイヤホンを着用し、恰好だけは準備万全にていざ出発。

梅小路公園から本願寺を経て、祇園の街並みを抜け円山公園で小休止した後、清水寺近辺ではこの時期の観光客の賑わいに、コースを一部変更することもありましたが、およそ13キロの錦秋の京都逍遥を楽しんでまいりました。

初めてのことなので、完歩できるかどうか多少不安がありましたが、常に先頭集団の中で歩き続け、2時間半ほどでゴールインしました。

その後も疲れはほとんどなく、数日は久々の有酸素運動で体に快さが残りました。心身共にリフレッシュできましたので、これからも機会があればこのような催しに参加したいと思っております。

ご紹介いただいたオーナー様、有難うございました。

(管理営業担当 浅井 充男)

不動産取引の昔と今

昨年10月に築35年で土地が10坪ほどの中古住宅を470万円で専任媒介契約でお預かりし、売却営業を始めたところ、反響は凄かったのですが、自己使用のお客様が皆無で、改修をして賃貸で貸すという投資目的のお客様ばかりでした。その中でも個人の投資家がほとんどだったのには驚きです。

20年以前には土地が10坪から15坪くらいの中古住宅は新婚向きとして、はじめて不動産を購入されるお客様に買っていただきましたが、最近は若いお客様は中古マンションや郊外の新築一戸建てを購入されているようです。小さな古い戸建て住宅はその後、家賃を払い続けることに不安を感じだした年配のご夫婦であったり、ご主人を無くされたご婦人が10年間家賃を払い続けるのであれば家を買った方が得ということで現金で購入されたり、子供の近所だから安心という理由で購入されるケースに変わってきました。

最近は、低金利で銀行にお金を預けても利子につかないので安い家を買って、借家にして7年から8年所有し、投資金額の回収をした後、最悪、購入価格の半額で処分しても儲かるということで個人の投資家が増えてきたのだと思われます。

今後、少子高齢化の時代にこういった古い小さな家はこういったお客様が買われるのでしょうか？

(取締役 西田 幸夫)

「民泊」規制緩和と枠組み順守

タイムリーな話題であります「民泊」について、業界団体の役員として国交省をはじめ各種情報に接する立場から、ご報告致します。

まず京都市では、昨年12月に「民泊対策プロジェクトチーム」を設置し、実態調査を実施すると共に、京都に相応しい宿泊施設の整備促進に向けて取り組んでいるとのこと。

1月の調査結果中間報告では、世界最大手の仲介サイト、エア－・ビーアンドビーだけで2,542物件掲載（市内のみ）されており、その内訳は戸建34%、集合住宅62%です。宿泊料金は6,001円～12,000円が中心ですが、2万円台も結構多いです。また、宿泊日数は過半が1泊となっています。

次に、京都府では市を除く府域に約120件の民泊物件があるとし、市や宿泊施設関係団体に呼び掛けて「京都民泊対策協議会」を発足させ、政府の動きを踏まえて規制と緩和を検討し、旅行者や外国人のニーズに対応していくとしています。

政府は昨年11月に「民泊サービスのあり方に関する検討会」の第1回会議を開催し、月1～2回のペースで、3月には中間的な論点を整理して一部の改訂を先行実施し、8月頃には報告書をまとめるとしています。1月25日の第5回検討会では、早急に取り組むべき課題（現行制度内での対応）として、簡易宿所の客室面積基準（延べ床面積33㎡以上）を緩和（1人当たり3.3㎡に）する等の政令改正が話されました。

一方国家戦略特区指定による旅館業法適用除外（大田区と大阪府）による特区民泊事業は1月29日の受付開始日（大田区）に2物件の申請がありました。区では要件を満たし消防法の条件をクリアして申請に至る物件は150物件程度と想定しているようです。

京都市は特区可能地域ですので、市の動き（特区条例の制定）次第では、柔軟な民泊経営が可能となります。今後の門川市政に注目したいと思います。

以上をまとめると、当面行政では簡易宿所の許可条件を緩和（4月1日）して、既応の民泊物件にできるだけ許可申請してもらうことと、他方では違法民泊に対しては相応の対策を講ずるとし、夏ごろには新法あるいは旅館業法改正により適法民泊の拡充を積極的に進めたいと考えているようです。

当社では管理受託物件の運用策として民泊に注目しており、まずは自社所有の祇園町家において民泊経営のノウハウの取得を図りつつ、情勢変化次第では管理物件の適法民泊化をご提案させて頂くこととしています。

（店主 岡本秀巳）

京町家利活用の取り組み

京町家とは戦前に伝統建築工法で建てられた木造家屋を言います。京都市は京都のまちの歴史・生活・文化の象徴であり、今日もなお多くの市民の都心居住を支えている京町家の保全・利活用に向けて取り組んでいます。当社でも市の施策に呼応し、10年位前から京都らしい町並みを将来に残していくため、志を同じくする仲間とともに町家の保全・利活用に取り組んできました。

当社はこれまでに全面的再生工事をした中書島の大型町家（現在自転車輸入会社の事務所）や深草の大型町家（現在龍谷大学の町家キャンパス）をはじめいくつもの町家の売買・貸借の取引や改修工事にかかわってきました。



写真：中書島の大型町家

ただ今は祇園さんの北側で一部が当世風に改装された町家を買取り、町家仕様に復元・改修工事を行うと共に簡易宿所の許可手続きをすすめています。完了後ゲストハウスとして活用する予定をしており、正規の民泊としてのノウハウを取得することとしています。

また、以前お食事処であった本町通りに面する町家の賃貸募集もしており、京町家としての良さを活用していただけるお客様にお借りいただきたいと客付け営業をすすめています。（営業部門 岡本慎太郎・小西啓吾）

新人です。よろしくお願ひします。

昨年の11月より入社いたしました、三浦果織と申します。

私は医療・福祉に興味があり、大学で社会福祉を学んできました。

腎臓病や関節障害のため2012年大学を卒業後、約3年間、透析（腎臓病）患者さんの団体で事務をしておりましたが、黙々とする仕事が苦手なことから、人と話すことが好きな性格のため、営業の仕事がしたい！という気持ちが強くなり始めた頃、都ハウジングで医療・福祉に関わることができる営業の仕事があると知り応募しました。

今年に入り、一人で京都市内を駆け回るようになり、毎日あつという間に時間が過ぎていきますが、まだまだ解からないことばかりなので、少しずつ一人で出来ることを増やしていくことを目標にしています。

「未経験な上にバリバリ働ける状態ではないけれど挑戦してみたい」と思いつつ不安もあった私に「とにかくやってみんとわからんからやってみるか」と言ってくださった店主や、いつもフォローしてくださる先輩社員の方々に感謝し、高齢化社会の現代において重要な役割を担っている仕事に誇りを持って、皆様のご期待に添えるよう、精一杯努力してまいりますので、今後ともご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

（高齢者住宅担当 三浦果織）

2月1日付入社です。よろしくお願ひ致します。

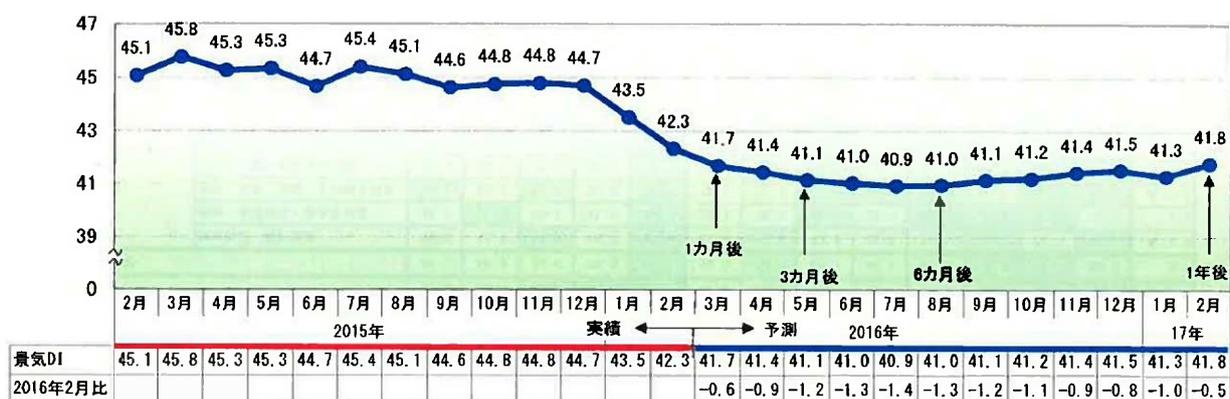
管理物件の巡回清掃担当として前職を定年退職した是重宗夫これしげむねおが入社しました。

建築工事の担当として経験者の西垣雅博にしがきまさひろが入社しました。

全国的に景気悪化、京都の独自性で活力維持

帝国データバンクが全国で行った景気動向調査によると、2016年2月の景気動向指数は前月比1.2ポイント減の42.3となり国内景気は3ヵ月連続の悪化となりました。今後も景気は低水準で推移するものと見られ、業種間だけでなく、企業規模や地域によっても格差が大きくでています。

業界別では農林水産と不動産の2業界が辛うじて改善したものの先行きは依然不透明感がたまたよいます。賃貸市場は経済や消費動向の他、エリア毎の社会構造の変化や、人口の増減傾向など細かい特性により、個別物件の運営状況に影響を与えることになるでしょう。



※景気予測DIは、ARIMAモデルに経済統計を加えたStructural ARIMAモデルで分析

TDB景気動向調査

当社店頭での感触を話しますと、京都市および近郊はここ数年来国内外の観光客増により、地域全体の盛り上がりを感じ取れます。新築分譲マンション価格が高騰し、中古マンション価格もツレ高となり、ホテル建築用地の競い買いにより、中心4区の土地価格が更に上昇しています。年初から中国人の買いは一服しましたが、各地から民泊需要の買い注文が続き、立地の良い戸建住宅は足が速くなっています。

周辺部・近郊の物件は住宅ローン利率が史上最低のゼロ%台となりましたので、このインパクトは強くお客様の買意欲を刺激し、並程度の中古物件までが良く動いています。

賃料よりもローン賦払金の方が相対的に低い為、賃料が高い、内装が古い、設備が良くない、交通買物が不便等の貸家・共同住宅の客付けが次第に厳しくなっています。リフォームを実施されますと確実に入居が決まりますので、オーナー様には柔軟にお考えいただきDIY手法の採用等、貸し方の工夫も一緒に取組みさせていただき、築古物件の入居促進に努めていく所存です。引き続きよろしくごお願い申し上げます。

(店主 岡本秀巳)

私の新入社員の頃と 65 才になって思う事

高校を卒業して、パン屋さんに就職して社員からパートとなり、昨年 11 月 30 日で完全退職となりました。45 年間いろいろな事がありました。今思えば本当に運がいいなとつくづく思うこの頃です。

飛騨の山の中から、自分なりに成功と夢を見ながら覚悟を決めて上京したのを思い返しました。入社して社員寮では、6 人部屋で大変驚きました。早く 1 人前になってアパートを借りようと、いつも思っていました。



仕事は昼勤・夜勤の 2 週間、交代制で夜勤明けで、次の日が休日の日には寝ずにボーリングをみんなでやったのを思い出します。休みは日曜だけで 1 日 12~13 時間働き、定時間 8 時間で残業は 100 時間を超えました、すべて、しっかり給料に入っていました。ちなみに 1970 年代の頃です。

また、私は高校の 2 年間は駅伝をやっておりました。会社の社長も陸上部で活躍された経緯があり、毎年全国（全支部）駅伝競走を実施していましたので 37 歳位まで毎年出場していました。運動会もありいろんな賞品を稼ぎました。いろいろ思い出しましたが、そんな訳で長年にわたって仕事が続けられたと思います。今、この年になり、一番強く思いますのは、資本と気持ちを親から子、そして孫にと繋いでいく事が大切だと思います。それと、会社員というのは労働者ですので、世の中の景気が悪くなって、苦しくなる時もあると思いますが、そのためにも株式会社に働いているのですから、一生懸命、働くのはもちろんですが、株主も長い目で見て継続して貯めることも大事だと思います。

資本をつなぐことの大切さは、脳科学者の茂木健一郎さんが書かれていたチャールズ・ダーウィンの事です。

医師で投資家の父をもつ裕福な家庭に育ったダーウィンは定職に就く必要がなかったため、まとまったお金（資本）を使って、生涯の大半を様々な実験や考察に費やした、そして、種の起源（進化論）を明らかにしました。

最後に都ハウジングさんに拾っていただき、大変感謝しています。心境といたしましては「捨てる神あれば拾う神あり」です。

ありがとうございました。

（巡回清掃担当 是重宗夫）

賃貸不動産経営管理士試験に合格しました。

昨年の 11 月に受験致しました賃貸不動産経営管理士試験に合格致しました。

受験者数は前年度よりも約 17%増加し、賃貸不動産経営のプロとしての需要が高まっているものと思われます。一方合格率は約 54%と昨年度より 20%程下がっており、より高いレベルの知識が求められているのだと感じました。

今後も知識をより深め、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賃貸不動産管理を目指してまいります。

（賃貸営業担当 小西啓吾）

みやこだより

VOL.12

2016.4 発行

発行者 岡本秀巳

編集者 小西啓吾

株式会社 **都ハウジング**

京都市伏見区深草キト口町 30-12

TEL 075-643-3191

MAIL info@miyako-h.co.jp

3月繁忙期をすぎて

不動産業界では、3月は繁忙期です。学生の卒業と入学があり、企業の入退社転勤が重なります。引越・ガス水道等のインフラ関係・役所に家電家具業界でも忙しい時期です。景気低迷の中で少しでも忙しさを感じることに喜ばしく思っています。

さて当社では管理物件の入退去数は例年並みでしたが、シングル物件の入居は少し低調気味でした。龍谷大学をはじめ市内の各大学は学内で設置した事業法人に新入生の入居斡旋業務を担当させて、従来の生協に加えて一層の学生の囲い込みに動き、大学周辺の仲介業者には打撃となると共に、仲介市場の構造的変化を招きました。

築浅の物件やオートロック等の安全策を講じた物件は人気があり、概ね順調でしたが築古の内外リフォームが出来ていない物件は苦戦をまぬがれませんでした。当社はファミリー物件が多く、シングルはさほどの数ではないのですが、20室を4月に繰り越すことになりました。これからは社会人ニーズを捉えて空室を埋める努力を致しますが、管理担当者や改装や金銭条件の変更、外国人受入等入居者選定の緩和等についてご相談をお願い申し上げます。

一方売買市場は史上最低の金利状況にあって住宅物件も事業用物件も足が速い市況となりました。この結果売物件数が減少しており、買い手の決断も早く金融機関の融資姿勢も積極的となっています。京都市内中心部は品薄の中で値を飛ばし、市内周辺部はジワッと上値を臨みつつ活発な動きを呈しています。外縁部の物件や流通性の劣る物件は厳しい価格調整を求められる状況となっています。 (店主 岡本秀巳)

京町家利活用の取り組みに支援

京都市の外郭団体である、公益財団法人京都市景観まちづくりセンターは京町家の保全、利活用に取り組む事業体です。当社は日常的にコンタクトをとり、あるいは京都府不動産コンサルティング協会の一員として組織的に連携して事業に参画しています。

公益財団法人の性格は寄金をもって活動するところにありますので、毎年わずかですが、当社から同センターの京町家まちづくりファンドに寄付をしています。

去る3月19日に新島会館において同ファンドの10周年感謝祭が開催され、永年寄附にたいして感謝状をいただきました。

これからも営業の一環として京町家への取り組みを続けてまいります。

皆様のご支援と京町家についてのご相談をお待ちしています。 (店主 岡本秀巳)



京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業

弊社では、京都市・社会福祉法人と協力し、一人暮らしの高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう支援するため、低廉な住まい確保と社会福祉法人による見守りなどのサービスを提供する京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業に協力しています。

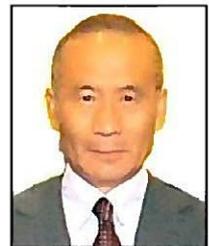
この度は、4月2日放送の読売テレビの報道番組「ウェークアップ!ぷらす」において、高齢者の居住確保に係る先進的な事例として、「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業」が紹介されました。

モデル事業では、社会福祉法人による住み替え後に定期的な見守り（主に週1回の訪問）、緊急時の対応、保健福祉に関する生活相談などをうけることができます。（別途費用が必要な場合があります。）この制度を利用していただくことにより、入居者様のサポートだけでなく、身寄りのない高齢の方が新たに賃貸住宅にご入居いただく際、オーナー様にも安心していただき、すまい探しの選択肢が少しでも増えればと思っております。

（高齢者住宅担当 荒川博）

お世話になりました。

私、石橋由朗は2016年4月30日をもって都ハウジングを退職させていただくことになりました。



1994年7月入社以来今日に至るまで大過なく過ごせましたことはひとえにオーナー様はじめ皆様のご支援の賜物と、心から感謝しております。

振り返れば1977年8月に初めて不動産業界に入り39年間、建売住宅の販売から始まり中古物件を扱う仲介業務、そして都ハウジングでは主に管理業務に従事し物件管理を通じてオーナー様はじめ入居者の方々とも親しくさせていただき色々人生勉強もさせていただきました。

仕事といえば辛く厳しいものと言われますが都ハウジングでの21年間は結構楽しい日々でありました。

体力的にはまだまだ自信はありますが満71才になりましたのでそろそろ頃合いと思い決断しました。退職後は休みなく働いてきた身にとって、仕事をしない日々は未知の世界ですが、それなりに楽しんでみたいと思っています。

皆様におかれましては、いつまでもお元気でお過ごしくださいますよう、心からお祈り申し上げます。

本当にありがとうございました。

（工務担当 石橋由朗）

12号に到達。これからもよろしく

オーナー様、お客様とのコミュニケーションを目的に昨年5月から「みやこだより」を発刊して、ようやく12号に到達しました。この後も気負うことなく号を重ねてまいりますのでよろしくお願い申し上げます。

（賃貸営業担当 小西啓吾）

みやこだより

VOL.13.14 合併号

2016.6 発行

発行者 岡本秀巳

編集者 小西啓吾

株式会社 **都ハウジング**

京都市伏見区深草キトロ町 30-12

TEL 075-643-3191

MAIL info@miyako-h.co.jp

店舗を全面改装しています

1998年（平成10年）に本社建物を新築してから18年が経ちクロスがめくれ内装がうす汚れてきましたので、今般全面的にリニューアルすることとし、月初から工事を始めました。

テレビ番組のビフォーアフターに出演された坂田基禎一級建築士のデザイン設計により1~3階の内装を一新します。特に1階は接客を主とした機能にしぼり、思い切ったイメージチェンジとなります。9月にはリフレッシュした姿を現しますのでご期待ください。

（店主 岡本秀巳）

熊本の現状を視察してきました。

6月10日（金）長栄の長田社長（日管協副会長・近畿ブロック長）に同行し店主の岡本（日管協理事・近畿ブロック事務局長）が熊本市の明和不動産（川口雄一郎会長・日管協熊本県支部長）に震災のお見舞いに訪問し、併せて被災状況を視察してきました。

物件の被災状況、オーナー様への対応、入居者からのクレームに対する取組み、インフラや行政の実情、我々管理会社・社員の業務対処等を色々とヒヤリングしました。

阪神・東北・熊本と続いた災害により経験が蓄積され、住民・事業者・行政にノウハウが集積し対応がマニュアル化できてきた感もあります。京都での災害に対し、行政他各方面とのシミュレーションが必要と痛感しましたので今後提起してまいります。

熊本市内の街中の様子は一段落した感じでしたが、建物内は家財動産の損傷や内装の破損が見られ、まだまだ手つかずといったところです。熊本城は立ち入りが出来ず、崩壊した石垣を写真に収めてきました。

となりの益城町（マシキマチ）はひどい状態で、阪神大震災の時と同様に木造瓦葺家屋は軒並み倒壊・損壊し、鉄骨造建築物にも傾いたものがあり、多くの建物に赤（危険）黄（要注意）の判定シールが貼ってありました。

いずれ詳しくご報告の機会があるかと存知ますがとりあえず写真でご報告します。

（店主 岡本秀巳）





そんなに古くない建物ですが倒壊です。



いずれも1階がペシヤンコでした。



『祇園みやこ京町家』(ゲストハウス)オープン

2016年5月23日より祇園石段下近くに
当社が企画運営するゲストハウスが
オープンしました。

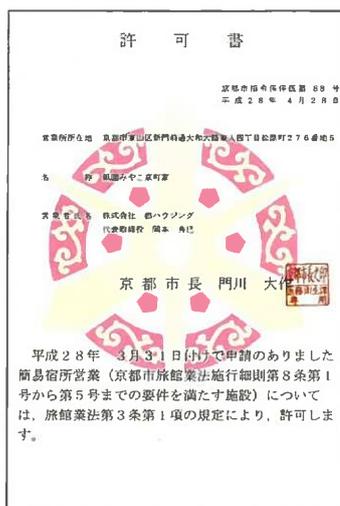
今、話題になっている「民泊」(法律違反)
ではなく旅館業法に定める簡易宿所の
事業許可を得ています。

当社としては、初めての試みであり
この経験がオーナー様への有効な活用方法の
ご提案へ活かす事が出来れば幸いと
考えております。

オーナー様やお知り合いの方にも
勿論ご利用して頂けます。

1組5名様以内で一泊から受け
しておりますので、
ご利用の際は当社までお気軽に
お問い合わせ下さい。

(ゲストハウス担当 荒川博)



よろしくお願ひします



今年6月より入社致しました松本真依と申します。

もともと語学に興味があり、大学在学中、半年間カナダに留学しました。現地では、病院とホテルでインターンシップを経験し、様々な価値観があることを知り、他文化で生きている人々への理解を深めるとともに日本語以外でコミュニケーションを取る楽しさを知りました。

大学卒業後、接客業に携わり、相手の立場になって考え行動することを心掛けておりました。前職では医療事務でしたが、医療英語を勉強し、外国人観光客への対応を任されておりました。外国人観光客が増えているのを目の当たりにし、インバウンド施策に興味を持ち、ゲストハウスに関わりたと思いました。そんなとき都ハウジングで町屋をリフォームしたゲストハウスを提供し始めたことを知り、応募致しました。

未経験の業界ですが、先輩方に教えて頂きながら、多くの方へ丁寧な接客を心掛けようと思っております。最終的には信頼できる社員の一員になってサポートしていきたいと考えております。

(営業事務 松本 真依)

よろしくお願ひいたします。



今年4月より入社しました、西澤明日香と申します。

次男の出産を機に四年前に退職しましたが、店主にお誘い頂き復帰することとなりました。

約四年というブランクがあるとはいえ、長年勤めてきた会社であり業務内容ということで何とかなるだろうとは思っていましたが、世界情勢や日本の情勢が日々変わるように、この業界もまた日進月歩であり、色々な変化があることに復帰してすぐに驚きを覚えました。しかし、その分、やりがいのある仕事であると実感したのも事実です。

店主には子育てのこともあり、以前より短時間勤務等、柔軟な対応をして頂いていますが、私が離れている間に会社が2014年に「真のワーク・ライフ・バランス」で京都市より表彰されていたことを知りました。

ワーク・ライフ・バランス(仕事と生活の調和)とは、内閣府によると、『国民一人ひとりがやりがいや充実感を感じながら働き、仕事上の責任を果たすとともに、家庭や地域生活などにおいても、子育て期、中高年期といった人生の各段階に応じて多様な生き方が選択・実現できる社会』と言われているようです。

多様化する社会において、これから働きやすい職場の需要は増えていくと思いますが、そんな取り組みを率先して行っているこの会社で、また勤めさせて頂けることを感謝すると共に、皆さんの役に立てられるように私自身も日進月歩で頑張っていきたいと思ひます。

これからどうぞよろしくお願ひ致します。

(事務 西澤 明日香)

みやこだより

VOL.15

2016.10 発行

発行者 岡本秀巳

編集者 小西啓吾

株式会社 **都ハウジング**

京都市伏見区深草キトロ町 30-12

TEL 075-643-3191

MAIL info@miyako-h.co.jp

社屋改装記念キャンペーン実施

営業を続けながらの改装工事で、業者の皆様には面倒な工事をお願いし、社員も下から上への移動で大変でしたが、9月16日に竣工し、斬新な姿をオープン致しました。

これを記念し、12月15日までキャンペーンを催行し、お客様・地域の皆様にお披露目を行なうと共に成約の促進をはかることと致します。

皆様には売買貸借をはじめとする各種のお客様や案件をご紹介いただきますようお願い申し上げます。(店主 岡本秀巳)



**社内改装
記念キャンペーン
10万円
が当たる**

期間内にご成約のお客様の中から抽選でキャッシュバック!!

- A賞 10万円 3名 抽選に外れた方にはもれなく1000円分のOUOカード進呈
- B賞 3万円 3名
- C賞 1万円 6名 2016年9月15日～12月15日

※対象のお客様
社内改装記念キャンペーン期間中に売買・賃貸等のご契約申し込みのあるお客様。

※抽選方法
12月15日午後1時に都ハウジングにて抽選会(公開抽選)を行います。抽選会にご参加された方へはあみだやげを持ち帰りができます。

※抽選結果の引継ぎ時期
売買取引後、賞金は振り込まし後、開封後住宅にご入居後に当選品をお渡しします。

※その他
お申し込み後にキャンセルとなりました場合は、キャンペーンの対象から除外されます。

社員旅行、今年は南九州へ



9月13日14日の2日間で社員旅行を実施し、今年は薩摩へ行ってきました。雨の予報でしたが、観光中はほとんど雨も降らず、リフレッシュすることができました。

初日は桜島を望む仙巖園の庭園を見学しました。到着したときには、雲がかかっていたのですが、見学しているうちに雲もはれ、桜島の全景を見ることができました。

2日目には知覧へ行き、知覧特攻平和会館・薩摩の小京都と呼ばれる武家屋敷通り・焼酎工場の3カ所を見学しました。

京都とは異なる地域の風土や建築物、工場等の他業種の施設を見学する事で普段にはない刺激を受けることができました。(賃貸営業 小西啓吾)

「預り金保証制度」の経営審査に 本年も合格

本年度も公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が実施する経営審査に合格し、保証対象企業となりました。当社は今後とも、不動産管理会社として健全な経営に努め、オーナー様の負託に応えて参ります。

(常務取締役 松岡英樹)



社内改装いたしました

1F を接客専用フロアーに、2F を社員全員の執務フロアーに改装いたしました。



社屋外観



1階応接室3



1F 出入口



2階執務室



改装設計は
ビフォーアフターの
坂田基禎一級建築士



1階 応接ブース

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業 テレビ取材にご協力し、放送して頂きました。

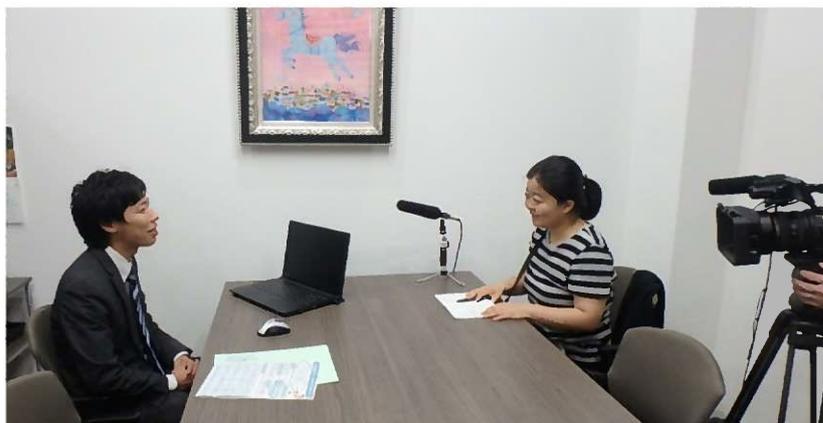
- ①2016年4月2日放送 ウェークアップぱらす（読売テレビ）
- ②2016年5月26日放送 関西情報ねっとten（読売テレビ）
- ③一般財団法人高齢者住宅財団制作 事業総括記録映像（製作中）

65歳以上の高齢者が賃貸住宅へ入居する場合、年齢を理由に家主から入居を断られるケースが後を絶ちません。京都市では行政・社会福祉法人・不動産事業者が連携し週に1度の見守りサービスを行う事で貸主が負担するリスクを軽減し、高齢者の円滑な住み替えが可能となる取組みを全国的に先駆けて行っています。

当社は本事業開始当初から参画しており、京都市での全成約数33件のうち14件を当社にて成約しました。
(高齢者住宅担当 荒川博)



読売テレビ 撮影の様子



高齢者住宅財団 取材の様子

サービス付き高齢者向け住宅「ハーモニー東風館」 2017年春にオープン！



社会福祉法人くらしのハーモニーが運営するサービス付き高齢者向け住宅「ハーモニー東風館」が2017年春にオープンします。入居費用は賃料・管理費・基本サービス料を含めて133,400円～201,400円（別途光熱費・食費等）、JR六地蔵と木幡の間に位置する好立地で24時間365日体制のケアが提供されます。

入居のお問合せ075（323）7850（ハーモニー東風館 開設準備室 担当：宮本）
※お手数ですが「都ハウジングの広報誌を見て」とお伝え下さいますようお願い致します。
(高齢者住宅担当 荒川博)

空室対策～若年者人口減少に伴う対策～

近年の傾向といたしまして、若年者人口が減少しており、今までと同様の若年者向けの募集を続けていたのでは満室とすることは段々と難しくなっております。そのため、今後は高齢者や外国人の方々の入居も視野に募集活動をする必要があると考えています。

外国人の入居にあたっては、言葉や文化の違いによるトラブルや賃料の滞納等の心配が考えられました。それらの懸念点への対応として、弊社も加盟の不動産管理業者で運営されている財団法人日本賃貸住宅管理協会の会員である株式会社グローバルトラストネットワークス（以下GTN社）と賃貸保証取扱契約を致しました。

GTN社は外国人入居者専門の賃貸保証会社として事業を展開していますので外国人も賃貸保証を利用でき、従前の保証会社と同様に賃料の立替払いも行うため、賃料の滞納の心配も少なくなります。また、入居時に本国の家族の連絡先も確認するとともに、英語・中国語・韓国語での入居者との連絡対応もサポートされるため、言語や文化の違いによる入居ルール・マナー違反等の入居中のトラブルへの対応も可能となっております。

弊社では時代の流れに応じて、管理物件の入居者選定等やそれに伴うリスクへの対策についての提案をさせていただき、管理物件が満室となるようにがんばってまいります。

（賃貸営業 小西啓吾）

ご無沙汰いたしております

暑いと言うよりは熱いと感じた今年の夏も、ようやく過ぎやすくなって来ました。季節は正直なもので、既に秋の気配がそこそこに感じとられています。この度の退職にあたり、消化していない有給休暇を利用して富山から金沢、郡上八幡・高山・安曇野・小諸と古い町並みを散策してまいりました。

なかでも、以前から一度は行ってみたかった越中八尾のおわら風の盆が印象的でした。毎年、二百十日の初秋の風が吹くころ、山の傾斜地にある坂の多いこの町では、三味線と胡弓、歌い手に合わせ、哀愁漂う踊りが秋の虫の音を背景に夜通し繰り広げられ、その幻想的なひとときを堪能して来ました。女性も男性も編笠を深くかぶり、顔を見せずに踊るその所作は美しく、今だ覚めない夢の中にいるような体験をいたしました。

さて、せっかくご信頼を頂き、懇意にさせていただきました多くのオーナー様とお別れすることは、甚だ忍びない気持ちがひとしおで、社の代表からも再雇用の暖かいお言葉を頂きましたが、皆様の大切な財産をお預かりするに際しては、やはりここが潮時、老兵去るべしとの結論に至り退職致すこととなりました。

後任は先だっでご紹介致しました増田が担当致します。彼はまだ30代で、特に仕事に対する情熱と誠実さは素晴らしいものを持ち、きっと皆様のお役に立てることと確信いたしております。今後とも末永くご愛顧賜りますようよろしくお願い申し上げます。

末筆ながら、オーナー様のご健勝とご多幸をお祈り申し上げます。

（65才定年退職管理営業 浅井充男）



みやこだより

VOL.16

2016.11 発行

発行者 岡本秀巳

編集者 小西啓吾

株式会社 **都ハウジング**

京都市伏見区深草キトロ町 30-12

TEL 075-643-3191

MAIL info@miyako-h.co.jp

マイナンバーの問い合わせがあります

本年1月からマイナンバー制度が始まり、既に皆様にはご自分のマイナンバーの通知があったことと存じます。

会社や個人事業主は税務手続きのひとつとして毎年1月末日までに前年分の法定調書を所轄税務署へ提出することになっており、作成の時期が近づいてきました。不動産の使用料等の支払い調書はその中の主要なもののひとつです。

会社等がオーナー様に家賃やガレージ料を支払った場合、支払調書を作成しますがその調書には支払先オーナー様（貸主）のマイナンバーを記載しなければなりません。その為オーナーの皆様には借主会社等からマイナンバーを教えてくださいとの文書が到着します。大切なマイナンバーを教えたくないのはもっともですが、法律で定められたことですので受け入れなければなりません。（年間15万円以下の場合は支払調書の提出が不要です）

ここで大事なことは通知の方法です。現在一般的に実施されているのは、文書（郵便）による依頼とそこに同封されている回答用紙に記入して、同じく同封されてきた返信用封筒を用いて通知する方法です。会社等によってはマイナンバー通知文書のコピーを求めてくるところもあります。電話やメール等でマイナンバーを教えるのは危険ですので避けてください。借主から当社（管理会社）にお問い合わせがあった場合、上記の方法を採るよう申し上げます。

ご不明な点がございましたら、当社管理担当までご連絡ください。（店主 岡本秀巳）

よろしくお願ひします

今年6月より入社致しました増田義久と申します。

前職では小売業に従事しておりました。自分自身の更なる成長と刺激を求め転職を決めたのですが、この全く畑違いの業界に飛び込む決心をしたのは都ハウジングの社風と社長の仕事への情熱を感じたからです。もちろん、不安もありましたが自らの経験を活かし、社の成長に一役買いたいと強く思いました。

前職では沢山のひとと接する機会の中で、目配り、気配り、心配りと常にお客様が何を求めているのか考え行動しつつ、お客様が新たな発見をして頂けるようなご提案をすることを心掛けておりました。入社してわずかな期間ではありますが色んな出来事に遭遇する中でオーナー様や入居者の方、協力業者の方等とコミュニケーションをとらせて頂いています。その中で強く感じていますのは、やはり全て人ありきと言いますか、顔を合わせ、言葉を交わし、そこから始まるのではないかということです。だからこそ経験を活かしながら皆様のお役に立てることが出来るのではないかと考えております。

未経験の業界ではありますが、オーナー様方や先輩方に接し勉強させて頂きながら、地に足を着け自己研鑽し、皆様のお役に立てるよう精進してまいります。

未熟者ではありますが強い気持ちを持って仕事に臨んでまいりますので今後とも宜しくお願い致します。（管理営業担当 増田 義久）



期初のご挨拶

今年の夏は猛暑が続きましたが、その中で本社ビルの全面改装工事に取り組みました。営業をしながらの工事ということで何回もの社内移動となり、社員の皆さんに大変な苦勞をお願いし、工事業者の方にもご協力いただいたことに厚く感謝申し上げます。

これによりお客様には快適な環境でゆっくりとお話しさせていただけますのでご来店をお待ち申し上げております。

さて、前9月期決算（第44期）ですが、皆様のおかげを持ちまして増収増益の成績を挙げることが出来、創業以来の売上高となりました。これは会社営業資産の売却というトピック的なことが寄与したものでありますが、今期にはこのような材料がありませんので、社員一同身を引き締め従来に増してお客様のご満足とご信頼の獲得に向かって社業の推進に当たってまいります。

今期の経営計画ですが、売買・貸借・管理・リフォーム工事・損保のコア業務を着実に推進しつつ、高齢者住宅・町家利活用・相続や家族信託取扱・ゲストハウス運営・空き家取り組みといった先進業務を展開してまいります。

これらを実現するには社員力の拡充が重要であります。今期は社員の採用と能力アップに注力し、お客様の負託に応えてまいります。

社会や経済の変化には目をうばわれます。毎日のように事件や事象が起こり、それに政治や行政が反応し、地域や業界としての取り組みが迫られます。他方お客様のニーズ・言動も変わってまいりました。当社は変化を積極的に取り入れ機動的に対応してまいります。が、明朗・愛和・喜働の言動規範、四者共栄の理念を忘れることはありません。

期初にあたり所信の一端を申し上げ、ご支援ご鞭撻をお願い申し上げます。

2016年10月 店主 岡本秀巳

取締役退任挨拶ーひき続き頑張りますー

2002年1月から2016年9月まで14年間つとめさせていただき、アツという間に14年が過ぎてしまいました。今年9月20日で満66歳をもって役員退職いたしました。顧みればいろいろ辛いことがありましたが中でもリーマンショックのあと3年～4年間は不動産流通業としては非常にキツイ時期でしたが、今となればいい勉強をさせていただいたように思います。体力の続く限り都ハウジングで営業のバックアップを続けてまいりますので、皆様には、今後ともよろしく願い申し上げます。



(営業担当 西田幸夫)

取締役就任挨拶

ーよろしく願い申し上げますー

この度、株主の総意を得て、10月1日付にて取締役の大役をおおせつかることになりました岡本慎太郎です。前任の西田取締役が十余年にわたり、粉骨砕身ご苦勞されたポジションをお引き受けするのは、身の引き締まる思いが致します。

百戦錬磨の前任者にはまだまだ及びませんが、力の限りを尽くす決意でおりますので、何卒よろしく願い致します。(取締役 岡本慎太郎)



確定申告について

はじめまして。都ハウジング様の税務顧問をさせていただいております税理士法人京都経営の担当税理士の原謙介と申します。平素は格別のご高配を賜りありがとうございます。今回は紙面をお借りし、確定申告について簡単にご案内をさせていただきます。

日本では所得税・消費税・その他一定の税目について「申告納税方式」が採用されています。申告納税方式とは、納税者が自身の税金を自ら計算・申告し納付するという制度です。よって、確定申告が必要ということになっております。以下、いくつか留意点のご案内です。

○青色申告をしましょう。

税務署に申請し承認されることで青色申告が可能となります。特別控除65万円（又は10万円）、その他の税制優遇が受けられます。

○収入は発生主義で計上します。

実際の家賃の受取りの有無によらず、発生した年に収入計上しましょう。例えば、1年間分の家賃をまとめて受け取った場合も、12月分までの家賃を当年の収入とし、1月以降の家賃は翌年の収入になります。逆に、滞納等でもらえなかった家賃がある場合も、その年の収入に計上しなければなりません。

○大規模修繕は工事内容を細かく分けて処理しましょう。

修繕は、その内容により、その年の「修繕費」として費用計上できるもの、一旦「減価償却資産」として資産に計上し、複数年に分けて費用計上しなければならないもの（「資本的支出」といいます。）があります。大規模修繕は全額を資本的支出として処理されがちですが、工事明細を細分化することで修繕費として処理する項目を抜き出すことも可能です。

○専従者給与は必ず「支給（支払）」しましょう。

専従者給与の届出を行い、ご家族に不動産賃貸事業の補助をしてもらい、給与を支給されている方もいらっしゃるかと思います。専従者給与が認められる要件の1つに、実際に「支給された給与であること」があります。「支給したことにしておく」では本来は認められません。必ず「支給（支払）」をしましょう。

最後に、マイナンバー制度についてです。平成28年分の確定申告より、申告書にマイナンバーを記載して提出しなければなりません。注意点がございます。税務署窓口での申告書の提出時に、マイナンバーを記載した申告書とともに、「マイナンバーカード」（又は、「マイナンバー通知カード」と「本人確認書類（免許証等）」）を提示しなければなりません。忘れた場合は申告書を受領してもらえない可能性もありますのでご注意ください。

平成28年分の確定申告は、平成29年3月15日が期限（消費税は3月31日）です。お忘れのないよう宜しくお願いいたします。（税理士法人京都経営 原謙介税理士）

日管協のアメリカ賃貸管理視察ツアーに参加しました。

視察先はオレゴン州（カリフォルニア州の北側）のポートランド市で人口 60 万人の中堅都市。街の中心部には多くの公園があり、タテヨコになった道路にはライトレール（路面電車）が走り、カフェや大学、美術館が隣接し、静かで落ちついた街で全米で「最も住みたいまちナンバー 1」と言われており、滞在中あたかも京都に居るような感覚の 1 週間でした。（主催：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 11 月 17～23 日）



街中の写真



ライトレールの写真

訪問した管理会社 C & R 社は管理戸数 5,000 戸のポートランド市では大手の管理会社。米国の賃貸管理の仕組み、物件の状況、管理会社の仕事、管理従事者の実情等の多くの説明を受け、その後現場を視察しました。



C & R 社での講義風景



C & R 社社長（中）視察
団团长（右）副团长（左）

C & R 社の管理する郊外のシーダーフォールズアパートメント（2013 年築の 336 戸の団地、稼働率は 94.7%）



管理事務所



建物群

ポートランドでは歴史的な面の保存を大切にしており、築 106 年のアパートも現役として使用されている。見学したハイランドコート（44 戸）は天井が少し低く、設備面の古さは目立ったが風趣ある外観で現在 100%稼働率とのこと。このほか廃校跡を、レストランや地域活動拠点等に利活用している建物も適切な事案であった（元ケネディ小学校）。

ハイランドコート



元ケネディ小学校

老人ホームのラッセルヴィラパークを見学し、居住者の日系人を訪問した。平均年齢 85 才、293 戸稼働率 99%、内訳は自立生活者 182 戸、介護付 95 戸、認知症等 16 戸となっており、入居一時金は 1000 ドル、居住費 2350 ドル/月、食費 300 ドル/月。レストラン 2 ヶ所、映写室、ネイルサロン、プール、プレイルーム等を備える看護師常駐の施設であった。日系の老婦人はゆったりと老後を楽しんでいる様子でした。

毎週土曜日には州立大学の構内にて朝市が開かれ、近郊の人により地産の野菜をはじめ様々な品物が売られていた。

日系のご婦人の居室



サタデーマーケット

効率よく管理を行い物件の付加価値を高めることが管理会社の最大の役割とされており、管理業は州ごとの登録制で開業には 200 ドルが必要とのこと。約 1500 社のオーナー・管理会社等で組織するマルチファミリーノースウエストを訪問し、デボラフレイグ専務理事さんからポートランドの全体状況を聞いた。約 2000 棟 20 万戸をカバーしており、教育事業の他、州議会に対するロビー対策も実施し、オーナーと管理会社等の権益擁護をはかっているとのこと。



毎日時間を惜しんでの精力的な視察で、多くの知見を得ました。限られた紙面では書き尽くせませんので折に触れて今後報告してまいります。

視察の内容を当社の管理業務にどのように反映し成果とするのか、難しい面もありますが工夫して実現をはかってまいります。

店主 岡本秀巳
専務 岡本三保子

「セーフティラリー京都」に

参加、少し残念でした。

毎年京都府交通安全協会等の主催により、7月から9月までの3カ月間にわたって「セーフティラリー京都」が実施されます。当社は社用車が5台以上となってから続けて参加しています。

三年前には優良安全運転管理事業所として表彰を受けたのですが、本年は残念なことに管理・工務チームに駐車違反があり無事故・無違反が達成できませんでした。

この事実をかみしめ社員一同安全運転に一層まいしん致しますので引き続き叱咤激励をお願い致します。
(安全運転管理者 岡本三保子)

フェリーチェ 47 完成

フェリーチェ47が5月11日の地鎮祭から6カ月、無事、何事もなく10月11日に完工し引渡しを受けました。11月1日よりNPO法人 ハーモニーきょうと様に一棟をお借りいただきました。フェリーチェ47の特徴は1階を障がい児の「放課後等デイサービスハーモニーきつず」の施設と事務所として使用、2階はこの規模ではめずらしいエレベーター付でワンルーム5室の共同住宅です。1階、2階ともバリアフリーで福祉対応型に仕上げています。

お客様からひとこと

都ハウジングさんのご協力を得て立派な事務所を構えさせていただきました。障害の有無に関わらず色々な人が交流できる場所にしたいと思っていますので 気楽にのぞいてみて下さい。よろしく申し上げます。(ハーモニーきょうと 吉田信吾様)



(管理担当 西田幸夫)

宅建協会創立 50 周年記念式典

11月11日(金)に当社が加盟している(公社)京都府宅地建物取引業協会の創立50周年記念式典がウェスティン都ホテルで開催されました。

芸舞妓による祝舞もあり華やかで盛大な催しでした。席上の表彰において会長より本部と支部の活動に貢献したとして功績賞(10人)を頂戴致しました。今後共取引の安全安心に努め業界の発展と地域の活性化に力をそそいでまいります。

永年にわたりご貢献を賜りました皆様に御礼を申し上げます。(店主 岡本秀巳)



残暑お見舞い申し上げます

2016年 ナツ

株式会社 **都ハウジング**

〒612-0025

京都市伏見区深草キトロ町 30-12

T. 075-643-3191 info@miyako-h.co.jp

店主 岡本 秀巳

岡本三保子・松岡 英樹

西田 幸夫・社員 一同

都だより（号外）

- ・ 目下当社のまわりは工事で満杯といったところです。
社屋前の師団街道は歩道整備と自転車道新設工事で道幅が対面各1車線と半減します。来年3月の完工を待つまでもなく道路環境は大きく変化しました。
- ・ 社屋が築後18年となりただ今内部改装の真最中です。2階フロアーに全社員が集まり、1階は接客専用スペースとなります。庶民の街で地域密着の路面店として営業スタイルの革新です。9月中旬の完工までご来店の方にご迷惑をお掛けしますが、ご理解とご協力をお願い致します。
- ・ 京阪藤森駅の東歩7分のところで木造2階建を建築中です。10月上旬に障害のある学童向けの施設としてオープンします。高齢者すまいモデル事業（京都市）の実施、サービス付高齢者住宅の仲介（ウチシルベFC）に続く福祉関連事業への取り組みとなります。
- ・ 祇園に続く第2弾として西九条（JR京都駅歩13分）の京町家でゲストハウスを開業（簡易宿所許可）するべく改修工事を準備しています。
- ・ 当社管理物件の経年化に伴い、競争力維持の為改修リフォーム工事を秋のシーズンに間に合わせるため各所で実施しています。当社工務担当にとって暑さを超えて燃え上がる夏となっています。
- ・ 社歴42年であるからこそ異次元の発想・柔軟な対応を心がけ、他方で、基本と基礎の徹底を図ってまいります。

（ホームページに都だより掲載）

売買・貸借・管理・コンサル・リフォーム・空き家・高齢者住宅・損保