

年頭のご挨拶

店主 岡本秀巳

新年あけましておめでとうございます。

昨秋に懸案でありました社屋内装工事を実施し、本年は心機一転、皆様の諸々のご負託に応えてまいります。倍旧のご支援、ご厚誼のほど、よろしくお願い申し上げます。

ご案内のとおり、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し、高齢者のすまい取扱いと空き家の取り組み及び、京町家のゲストハウス経営を先行事業として事業展開しています。創立 43 年目に入った老舗として、仕事の品質の維持向上と安心信頼を第一と考えて日々精進を続けています。

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、業界団体・地域諸組織とのコラボレーションに注力し、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。

おかげをもちまして、業績は順調に推移しており、経営の基盤にあたります人財についても多様な社員が逐次参画し、積極的な研修・資格取得により、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、舵取りの適格を心がけ皆様のニーズの実現と弊社の発展に努めてまいります。幸い後継者にもめぐまれ、長期的視野での業務展開に自信を持って取り組んでいるところであります。

皆様のご多幸とご繁栄を心より祈念申し上げ、年頭のご挨拶とさせていただきます。

改装記念キャンペーン抽選会を開催しました

弊社社屋の改装を記念し昨年 9 月 15 日から 12 月 15 日まで実施しておりました改装記念キャンペーンのキャッシュバック抽選会を木下司法書士の立会いのもと 12 月 25 日に開催致しました。キャンペーン期間中に多数のご成約をいただき、抽選会にも多くのお客様にご参加いただき、盛況の内厳正に抽選を行いました。ご来店のお客様からも 2 組のお客様がご当選され喜んでいただくことができました。

賃貸営業担当 小西啓吾



2017.1.19 (木) 9:30



東京出張、
のぞみ車中から

当社スタッフの相談活動を紹介します

1月15日(日) 京町家・空き家相談会 京町家等継承ネット主催 (市景観まちづくりセンター)

当日は15組の相談者が来場。雪が降り続く中、御池通烏丸東入のしまだいにおいて開催。店主岡本が出向し3件の相談を建築士・司法書士と共にお受けしました。3件とも実家の町家を改修して賃貸したいという話でした。



雪の嶋基邸 (元酒屋)

1月20日(金) 高齢者の住まい相談会 京都市住宅政策課主催

烏丸御池の市消費生活総合センターにおいて開催。荒川社員が出向し7組来場の内2組の相談を地域包括支援センター職員と市職員の3名で実施。2件とも高齢女性で賃貸住宅の住み替えと更新の相談。保証人がネックとなり困まっている様子。

2月3日(金) 京町家専門相談 京都市景観まちづくりセンター主催

中京区の大型町家(空家)の利活用について相続人からの相談。町家専門の工務店と一緒に現地調査後面談。屋根躯体部は所有者(貸主)にて負担、造作は借主の利用計画と調整して施工と話す。(費用は借主負担が一般的です) 相続手続きの先行処理が必要と助言。店主岡本が出向。

2月5日(日) 住まいの相談(日管協受託事業) 京(みやこ)安心すまいセンター主催

京都市の市民向けの施策として長く続いている相談会です。2件とも賃貸マンションの退居時における原状回復費用の負担問題でした。貸主と交渉したが、調整がつかないので相談に至ったようです。西田社員が出向。

2月11日(土・祝) 京都宅建ハトマーク相談会 京都府宅地建物取引業協会主催

八条口のイオンモール京都にて開催。空き家相談4ブースと田舎暮らしPR1ブースの設営、協会の相談委員として店主岡本が出向予定。

2月26日(日) 京都市主催 京町家の心豊かな暮らし講演会&相談会

東京の八重洲において開催。京都の町家に関心のある方や、町家所有者向けのイベントでベテラン相談員3人の1人として店主岡本が出向予定。

REIT（リート）を知る！

I. REITってなんだろう？

2017年1月に第45代アメリカ合衆国大統領としてドナルド・トランプ氏が就任しました。日本でもその発言や影響について、さかんに議論されています。経済がグローバル化している今日においては、日本への影響も避けられないものと思われます。当然、株などの金融商品で資産運用されている方には、注意が必要です。

さて、金融商品の一つとしてREIT（リート）というものをご存じでしょうか？REITとは、Real Estate Investment Trustの略で、日本語でいうと不動産投資信託です。不動産投資信託とは、公募又は私募により多数の投資家から集めた資金を、会社又は信託形態で複数の不動産への分散投資を行い、運用利益を投資家の持分に応じて分配する仕組みのことです。

不動産への投資を行い、そこから上がる利益を分配することになりますので、投資される不動産はオフィスビルや賃貸マンションなど、いわゆる収益物件と呼ばれるものが中心となります。最近では、老人ホームやホテル、倉庫なども対象となってきています。

2001年9月に日本で最初のリートが東京証券取引所に上場されました。その後、市場規模は順調に拡大を続け、今やアメリカにつぐ世界第2位となっています。2016年10月時点で上場している銘柄数は56、時価総額は約11.8兆円です。世界全体での規模は、代表的な指数の時価総額で約134兆円、日本の占める割合は約9%です。

II. 京都にもあるリート物件

当然、京都市内にもリートが保有する物件が多数あります。伏見区内では、まだありませんが上京区・中京区・下京区を中心として50件程度が組み込まれています。その用途もオフィスビル、マンション、ホテル、商業施設、スーパーなど多岐にわたっています。一番近隣で身近な物件としては、イオンモールKYOTOでしょうか。イオンリート投資法人が所有しています。半年毎の決算で、鑑定評価を行っており、2016年7月時点での鑑定評価額は22,200百万円です。さらに、河原町オーパ・コトクロス阪急河原町などもそうです。



III. リートのメリット

このように見てくると、新しい商業施設やホテル、マンションなどはリートの資金によって建設・運営されている可能性が大きくなってきています。日本のみならず、世界からの投資家の資金によって新たな不動産開発が行われる時代に突入してきたようです。では、なぜこのように活発な動きとなってきたのでしょうか。それにはいくつかのメリットが考えられます。

主なものとしては、以下の通りです。

- ①資金調達：証券化する不動産が優良な物件であれば、有利な条件で資金調達が可能となります。
- ②不動産への流動性の付与：実物不動産の売買において買い手を見つけることはなかなか容易ではありません。しかし、証券化することにより流動性が付与され、投資家を呼び込むことができます。
- ③不動産に係るリスクの移転：不動産を保有するということは、同時にそれに係るリスクを負担することです。たとえば賃貸料の低下や稼働率の低下などの収益性リスク、地震・火災等による建物の損害などの災害リスクなどが挙げられます。これら不動産の保有に係るリスクを多数の投資家に移転することにより分散させることができます。

不動産市場が今までとは違う側面からですが、活況になることは悪いことではありません。ただ、その活況が市場全体にまで影響を与えるものなのかを判断する分析力が今後は必要となってくると考えられます。

（監査役 不動産鑑定士 田邊文昭）

みやこだより

VOL.20
2017.3 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月の不動産事情について

3月は卒業や入学準備、入社、退職と転勤準備、そして結婚の時期ともなり、私共の業界では繁忙期となっています。

当社もご多分にもれず学生の移動やファミリーの入退去等の取り扱いで社員全員が各々の持ち場でバタバタしています。ありがたいことと感謝申し上げます。

京都市は観光需要もあって人口が横ばいで推移しており、不動産市況においても順調に展開しています。上中下東山の中心4区ではマンションからホテル用に移った物件需

要が根強く、地価は高値安定の様子です。(河原町通接面物件で3,000万円/坪の成約物件もでした。)その外側の地区でも堅調に流通していますが、外縁の一部では価格面・流通面とも振るわない市況を呈しています。

居住系賃貸については依然として新築物件の供給が続いており、空室増加基調のなかで、少しでも借主に有利な物件に移っていく流れが見受けられます。ただ今では礼・敷金とも0という物件が多く、移転コストが安くつくため簡単に転居してしまう時流となっています。

総じて地域格差・物件格差・金額格差によって契約決定が左右され、格差が広がる傾向にあります。この為、築年数が15年以上経過した物件(業界では古物こぶつと言っています。)であれば設備改善や内外装のリフォームが必須となっており、退去後のクロス・畳等の貼り替えだけですと、競争に負けて空室が続き、建物にヒトケがなくなり退去を誘発するという悪循環に陥ることになります。

エアコン設置、ウォシュレット取付、インターネット無料などは今やあたりまえといった風潮があり、外装の塗替もおすすめするところです。これらの追加投資をしていただくと早期の客付けにつながる実績を見えています。JAはじめ各金融機関の融資も容易な状況にありますし、当社としましても工事実施に対する相談を承り入居保証等に取組み汗をかいていく所存であります。ご相談をお待ちしております。

店主 岡本秀巳

お世話になりました。

定年を迎え本年3月を持ちまして退職することとなりました。十年弱という期間は長くもあり短くもありますが、この会社を通してたくさんの方と交流を持てましたことに感謝しますと共に、これからもその繋がりを大切にしつつ新たな出会いを求めて人生を歩んでいきたいと思っております。ありがとうございました。

後任は会計担当として三嶋に引き継いでおります。どうぞよろしく願いいたします。

総務会計担当 山川 恵美子



2017・3・7 深草こぼり



『かかりつけコンサルタント』を目指して

先日、宅建協会の研修会で「宅建業者だからこそできる！相続コーディネイト術」～相続実務に不動産のノウハウを活かす～ という勉強をしてきました。講師は、東京で活躍している宅建業者でもあり、創業時より1万3000件もの相続相談を受けて、対処してきた実績をもつ、曾根恵子さん（㈱夢相続代表取締役）です。実例も交え、明快で解りやすいお話でした。当社店主もお付き合いがあり情報交換させていただいております。

私も永く不動産業界にかかわってきましたが、景気や法律、税制や物とお金に対する価値観の変化など様々な要因から、最近また相続問題がよく話題にのぼってきていると感じています。

私が目下相談を受けている相続事案です。

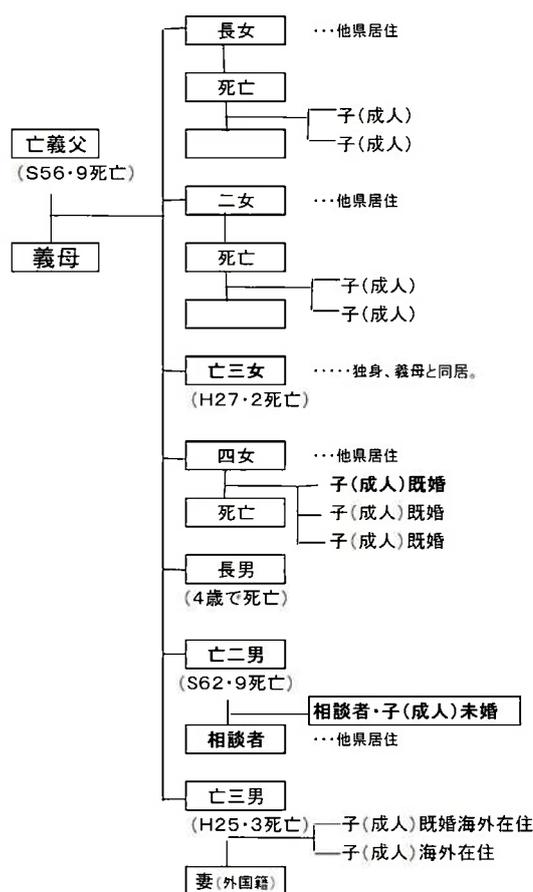
相談者の夫は20数年前に亡くなり、その時から夫の親族とは疎遠になっていました。当時関東に住んでいましたが、夫は亡くなる4～5年前に実家の不動産のほとんどを亡父から相続を受けて（家督相続的）いました。

昨年に義姉より突然手紙がきて、義母が認知症になったので、四姉の子を成年後見人に選任したいと言います。たまたま別の親族から、半年ほど前に、義母と同居、介護していた独身の三姉が突然亡くなったことも聞きました。三姉は亡夫名義の土地の上に自分名義の建物を建て住んでいました。三姉の相続人は義母のみになります。末姉の資産はその建物の他に現預金、株券がかなりあり、相続税の申告もしなければならなかったのです。

このような詳細がわかったのは、私たちが調査してからでした。後日、家庭裁判所から選任された義母の後見人弁護士さんが急ぎ調査し、税理士さんに計算してもらって納付。相続税は数千万円でした。現金があったので納税ができましたが、節税対策を取る時間ありませんでした。

三姉名義の建物のある土地は当然凍結状態になりますし、義母の成年後見人は日常の生活にかかる資金の支出しか出来ませんので、運用や売却といった積極的な行動は不可能です。亡夫の代襲相続人である相談者の子は、今後の義母財産の相続を考えると、他の相続人間の複雑な人間関係の中にさらされてしまう事になります。もう少し前に、相談してもらえていれば少し違った展開もできたかと考えられる案件です。所有不動産については今後相談し処分運用を考えていきます。

『家族関係図』



一般に相続財産の多くが不動産であり、その不動産の活用や処分の仕方、相続税も大きく変わります。相続税の計算や、お金を管理するだけではない、不動産の価値をよく知っている私達不動産業者がアドバイスをさせていただくのが一番かと思えます。

絶対やってくる相続の課題を整理し、相続人の方の意思を生かした「オーダーメイドの相続」を『かかりつけコンサルタント』として提案、サポートさせていただきたく存じます。

今回、新しい相続対策として、心の距離感を縮め、親が元気な時から始めて、子供たちと相談しながら、明るく将来のことを考えていけると話題の

「家族信託」セミナーを4月25日（火）午後3時から開催致します。

是非、この機会にセミナーにご参加いただき、ご自身の不動産経営と次世代への継承のヒントをおつかみ下さい。

公認不動産コンサルティングマスター（相続支援専門士）
相続支援コンサルタント 岡本 三保子（専務取締役）

家族信託セミナーへの

参加のご案内です

家族信託とは、オーナー様（委託者）が経営されています共同住宅（信託物件）をご子息様（受託者）にお任せして運営してもらい、家賃はオーナー様（受益者）が受け取るという仕組みです。

オーナー様が高齢になられると、この様にご子息様等の身内をお願いされているのが一般的なことと存じます。この場合例えば家賃滞納が多額で裁判して退去を求めるために弁護士に頼まれるケースや、建物修理する時に工務店に工事を頼まれてその資金を借り入れされるときに、オーナー様が認知症等で委任状や借入内容の理解が困難な時（法律用語では事理弁識能力の欠如）には弁護士や金融機関から断られることになり、アパートの経営に支障をきたすこととなります。

お元気な間に、ご家族の方にまかせれば（信託する）この様な事態になっても問題なく対応することができます。まかせた家族にそのアパートを相続で渡さねばならない、ということでもありません。相続手続きで別の家族（相続人）にそのアパートを渡すことは可能です。

家族信託ではこの他にもいろいろな使い方があり、柔軟な考えが可能です。ここ2・3年来、急速に広まってきたこの家族信託手法についてわかりやすく話していただきます。

ご参加をおすすめ申し上げます。

店主 岡本 秀巳



日時 **4月25日（火）** 午後3時～午後5時
(受付 2時30分から)

会場 **J A京都市 伏見支店 2階会議室**
(当社向かい側、師団街道面す)

交通 **京阪藤森駅 徒歩5分 ・ 近鉄地下鉄竹田駅 徒歩16分**
車でお越しの方、当社駐車場またはコインパーキングへ

講師 **三方 正行 司法書士** (司法書士法人みかた 代表)

家族信託のしくみの解説と実際の使用例

昭和51年開業以来40年超 業務一筋に活躍。

(一社)相続相談センターの専門家として事業に協力。司法書士会の(公社)成年後見センター・リーガルサポートの立ち上げにも貢献され、多くの成年後見人としても活躍されています。家族信託についても組成の実績をお持ちです。



大江 孝明 税理士 (税理士法人京都経営 代表)

家族信託における税務取り扱いの説明と事例の紹介
併せて平成29年度の税制改正内容の解説

平成10年、税理士事務所を開業し、平成19年に現在の税理士法人設立。
事務所には、7名の税理士をはじめ社会保険労務士なども所属。法人の経営コンサルタントをはじめ個人の資産・相続対策の相談・申告に多くの実績をお持ちです。
(一社)相続相談センターの専門家として事業協力。



『駐車場・空き区画対策』について

akippa 検索

先月、オーナー様にご案内致しました『駐車場・空き区画対策』のための『駐車場シェアリングサービス』は、空き区画をそのままにしておく収入は0ですが、空いている間、少しでも収入になればとの趣旨で弊社では導入いたしました。(運営はakippa株式会社と業務提携しています。)

導入して早速に反響がありました。毎日どこかの駐車場の空き区画に予約が入る状況で、3月1ヶ月間の駐車料金の売上は、駐車施設18ヶ所60区画だけでしたが、197件で合計6万円を超える売上がありました。該当のオーナー様には少額ですが分配させて頂く予定です。今月(4月)は、3月を上回る勢いで4月9日現在66件の予約となっています。

《導入のメリット》は、

- ◎初期費用0円・月額費用0円・登録料0円・掲載料0円で費用は一切かかりません。
 - ◎関西エリアだけでも6,000区画以上掲載中で、相乗効果が見込めます。
 - ◎高稼働率 … 平均40～50%の稼働率です。
 - ◎帰省等の来客用駐車場としても運用でき、利用者のニーズにお応えできます。
 - ◎月極駐車場を募集しながら運用でき、月極駐車場が決まれば終了できます。その後、また空き区画になっても再運用できます。
- ※オーナー様もご利用できますので、お車でお出かけの際にはakippaをご予約して頂ければ便利かと思えます。
ご不明な点は、各担当にお問い合わせ下さい。



今後もし空きになり次第、順次登録していきますので、ご承知の程お願い申し上げます。

尚、駐車場の特性により、このサービス導入が出来ないところと、オーナー様より特に導入をお断りされたところは除外しています。 常務取締役 松岡 英樹

よろしくお願ひします

今年4月1日より正社員として入社致しました木村柚香と申します。

私がこの業界の中でも都ハウジングに入社したいと思ったのは、会社訪問などをさせていただいたときに社風の素晴らしさと社員の方々の仕事に対する熱意や丁寧さを感じたからです。



3月からはアルバイトとしてお世話になっており、社員の方々の仕事への熱意に圧倒されながらも私も早く社の戦力になり、皆様のお役に立ちたいと思う日々でした。その短いアルバイト期間の中でも、改めて感じたのはコミュニケーションの大切さでした。やはり一人ひとりのお客様とコミュニケーションをとり、向き合うことが重要であるということです。私もそのことを忘れず、これからの仕事に努めたいと思います。

私はまだまだわからないことも多く、先輩方にご指導いただく日々ですが、様々なことを教えていただけることに感謝し、早く仕事を任せていただけるよう、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、今後ともご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

営業サポート 木村 柚香 (龍谷大学法学部卒)

国会を見学しました。

有権者として身が引き締まる。

4月20日(木)に東京出張の合間に国会議事堂を見学してきました。好天に恵まれ、半日ではありましたが精力的にあちらこちらと歩き回りニュースでよく見る場所も見ることができました。ちょうど開会中の総務委員会を傍聴して高市総務大臣の在席を拝見しました。



衆議院本会議場を傍聴席から見下ろし、第一委員会室(予算委員会の開催される一番大きい部屋)では一段高い委員長席に着席して室内を見渡し、幾多の有名な法案の審議場面に思いをめぐらせました。

今般の国会見学で一人の有権者として1票の重みを受け止め、身の引き締まる思いにつつまれたことを感想として報告し、紹介議員への感謝とします。

店主 岡本秀巳

住宅セーフティーネット法が改正

要配慮者向けの賃貸住宅と入居者に補助金

増え続ける空家と住宅に困っている人達(高齢者・子育て世帯等)の存在というミスマッチの解消を狙いとして、住宅セーフティーネット法(住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律)が改正されます。

新たな制度の内容は次の通りです。まず賃貸人(所有者)が高齢者や子育て世帯等の入居を拒まない賃貸住宅(戸建住宅・共同住宅)として京都市又は京都府に登録します。(一定の基準有)登録住宅には改修工事費(耐震・バリアフリー等)に対して、補助金が交付(補助率2/3予定)される他、低額所得者の入居中負担を軽くするために家賃の補助(月額上限2万円予定)と入居に際しての家賃保証料が補助(上限3万円)されます。そのかわりに登録住宅には一定期間要配慮者に入居してもらうことが義務付けされます。

京都地区における制度の詳細は京都市・府からの発表を待つこととなりますが、弊社としては今後の高齢化の一層の進行をふまえ、取扱い管理物件への入居促進のためにこの制度の利用に取り組みたいと考えています。

制度利用の募集が始まりましたら、改めてご案内申し上げます。

店主 岡本秀巳

春季みやこオーナーセミナーを開催

家族信託手法を紹介しました。

4月25日にオーナー様向けの2017年春季オーナーセミナーを京都市農協伏見支店（協賛）の会議室にて開催しました。当日は20名の方にご参加いただき、司法書士の三方先生と税理士の大江先生より家族信託や今年度の税制等についてご講演いただきました。

セミナーでは、高齢化社会において、認知症等を患う方も増えていくことが予想されている中、信託という制度を利用した財産の管理、運用、承継の方法についてご紹介をさせていただきました。

認知症等により財産の管理等が行えなくなった場合の法的対応としては、後見制度による後見人が本人の代わりに財産管理をすることが主となっています。しかし、後見制度による財産管理は財産が減少しないようにするための消極的な管理制度となっており、不動産等の買替や有効利用、収益物件のリノベーション、節税対策等を行うことは非常に困難です。

今回ご紹介した家族信託では、文字通りオーナー様が信頼できる方（家族等）に財産を託し（信託による名義の移転）その財産の管理、運用等を信託契約に定める範囲で任せることにより、万が一認知症等によりご自身の判断能力が低下しても、希望する管理運用をすることができます。なお、家賃等の収益はそれまでと同様にオーナー様が受け取ることができます。家族信託を利用することによって実際の管理運用は将来相続することになる親族の方等に任せることができるため、万が一認知症等になった後でも財産の処分や節税対策など幅広い対応を行なうことが可能となります。また、遺言のかわりとして信託契約を利用することもできます。遺言で相続先を指定できるのは1代限りとなりますが、信託では、将来財産を継がせたい方に信託契約により名義を移転させておくことや、2代以上先の承継先についても希望する財産承継を行なうことも可能となりますので、家族信託を新しい財産管理の手法としてご利用いただければと思います。なお、後見制度は認知症等により判断能力が低下してから手続きを行ないますが、家族信託については、判断能力が低下する前に契約し、信託を開始する必要がありますので、その点にご注意ください。

当社では、司法書士や税理士をはじめとする様々な専門家と連携をとりながら皆様のサポートをさせていただいております。詳しくは担当者までご連絡ください。

また、今後もセミナーを開催しオーナー様へ情報提供を行なって参りますので次回以降もぜひご参加いただきますようお願い申し上げます。



挨拶 店主 岡本秀巳



(講師 大江孝明税理士)



(講師 三方正行司法書士)

石川県の不動産会社を見学しました。

5月15日(月)、16日(火)に石川県の不動産管理会社を見学してきました。この会社は、不動産業界をITの力で変えるというスローガンのもと、独自に様々な全国展開をして急成長しています。色々と参考になりましたが限られたスペースですので、不動産管理業の空室対策の話だけご報告させていただきます。



＜研修会風景＞

現在、全国的に賃貸物件も供給過多になり、加えて相続対策などで今も新築物件が続々と建築されており、空室対策については一工夫が必要です。悪循環にならない為にも各々の物件について、ていねいなコンサルティングが求められます。

現在、有効的な方法の成功事例としては、「家賃を上げられる」「コンセプトを持った」「デザイナーによる」リノベーションを行い、他物件との差別化を図る為に、オンリーワンの物件を作っていくとの事です。

左の写真の物件は、ファミリー物件です。コンセプトは、「TUNISIA (チュニジア) LIFE～白と青の楽園～」です。家賃は従来の家賃より約40% (2万円) 上げて成約したそうです。改装のアイデア・内容を取り込み、弊社でも取り組んで参りますので、ご興味のある方は各担当者へご相談ください。

取締役 岡本慎太郎



＜リノベーションしたお部屋＞



＜同マンションの他のお部屋＞

マンションにいつまで住めるか

5月19日に(一社)建築都市保全機構 松本 健理事長の講演に参加しました。鉄筋コンクリート(以後RCという。)の建物は手入れをすれば何年でももつという話は聞いていましたが、具体的な話を聞いたのは初めてなので興味深く拝聴いたしました。

※鉄筋とコンクリートの相性について

1. コンクリートは圧縮に強く、鉄筋はコンクリートの約100倍引張に強い。
2. 両者の熱膨張係数は殆んど同じで膨脹収縮による剥離は起こらない。
3. コンクリート自体はアルカリ性なので鉄筋のさびを防ぐ。
4. コンクリートは火に強いので熱に弱い鉄筋を守る。

※鉄筋コンクリートの欠点

コンクリートのアルカリ性が躯体内部の鉄筋を腐食から保護しているが、建物が風雨にさらされると主に空気中の炭酸ガスの影響で、表面から徐々にアルカリ成分を失い中性化して防錆機能が低下し、中の鉄筋が発錆、腐食が進行し体積膨張(2.5倍)によりコンクリートの破壊を引き起こします。たとえば、コンクリート打ち放しで(無塗装)中の鉄筋面まで中性化する年数(耐用年数)は、コンクリートのかぶりの厚さ3cmの場合約65年だそうです。そのまま放置しておくとも表面のコンクリートが中性化していきます。中性化が中の鉄筋面まで達すると鉄筋が爆裂(錆で膨張した鉄筋)を起こしコンクリートがはがれてしまいます。その前にコンクリートの表面にアルカリ性の塗料で塗装するとまた、徐々にコンクリートの表面からアルカリ化していくので定期的(12年から15年)に塗装を行えば3倍から4倍長持ちします。

日本初の本格的な鉄筋コンクリート造の建築物が建造されたのは1911年(明治44年)、横浜の現三井物産ビルです。現在もテナントビルとして使用中です。

1960年後半から京都でも分譲マンションの建設が始まっていますがすべて健在です。

鉄筋コンクリートの建物の寿命60年説は根拠がありません。定期的な建物検診とメンテナンスを繰り返せば200年以上の寿命も夢ではありません。

役員待遇 西田幸夫

モスクワのゴルフ事情

5月17日から21日まで初めてモスクワを訪れました。

1991年12月にソ連が崩壊したのち、新しい国家が主導してゴルフ場作りを推進して出来上がったのが今回ラウンドしたモスクワカントリークラブです。1994年開場で18ホールの本格的なコースとしてはモスクワ最古のゴルフ場です。モスクワカントリークラブ内にはホテルやロッジもあり、滞在しながらゴルフや水泳など他のスポーツを楽しめるようになっていました。ボードを見たらなんと最初のCHAIRMANの名前に日本の大使 WATANABE さんの名前があり驚きました。訪れた日には56人のコンペがあり、個人のゴルファーも何組かラウンドをしていました。練習場には何時間も熱心に練習しているゴルファーがいたり、ジュニアに教えているコーチがいたりと日本のようでした。



マネージャーに会うことができロシアのゴルフ事情などをお聞きしたら、現在モスクワ近郊には7コースがあり、ロシア全体では20コースとのこと。モスクワカントリークラブのメンバーは500人くらいでロシアのゴルフ人口は5000人以上いるとのことでした。ちなみに日本には現在2300コースがあり、1500万人以上のゴルファーがいると言われています。

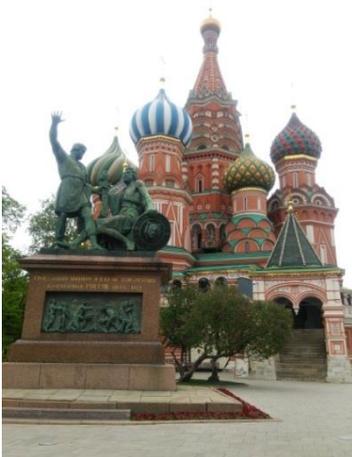
このコースは冬場は深い雪におおわれて4月の末に再オープンを迎えました。木造のクラブハウスや白樺に囲まれた雰囲気は札幌のゴルフ倶楽部を連想させる佇まいです。ラウンドは全て手引きカートを使い徒歩でしますが、ハンディキャップのある人や高齢者だけが乗用カートの使用が許可されていました。この季節はまだ芝も生え揃ってなくて、6月になると芝も生え揃いフェアウェイもグリーンも綺麗な緑の絨毯になるようです。天気にも恵まれて早朝はセーターを着ていましたが、9時半のスタート時間になると暑いくらいで半袖でゴルフをしました。ちなみにプレー料金は約25000円。

モスクワ滞在の最終日には赤の広場や隣り合わせのデパートに見物に行きました。ロシアの通貨はルーブルですが、デパートにはアメリカドルやユーロでの値段も表記してありました。最初は海外からの旅行者のためと思いましたが、ルーブルが不安定なためロシアの人達は少しまとまったお金(おおよそ2~3万円以上)は自国の通貨ではなくてアメリカドルやユーロでやり取りしていることがわかりました。

地下鉄にも乗りに行きました。新しい車両も走ってはいましたが、ほとんどは錆が浮かぶ旧型車両でホームはレトロ感がテンコ盛りでした。しかし10路線以上あり3分間隔で走っていて便利で、初乗り運賃は110ルーブル(約250円)。

行くまでは治安が相当悪いと聞いていて身構えていたこともありましたが、ラッキーなことに出会った人が親切だったこともありモスクワのイメージが少しは良くなりました。チャンスがあればゴルフ仲間を誘ってもう一度訪問したいと考えております。

監査役 秋山 真邦 (ゴルフ写真家)



「リノベーションのすすめ」

この数年で、賃貸市場を取り巻く環境は目まぐるしく変化しました。インターネットが普及したことにより、Web上での部屋探しが主流になり、部屋探しで来店される店舗は、平均1~2社となり、予め物件を決めて来店される方が多くなりました。

これらのことから、仲介業者の営業力もさることながら、物件そのものの魅力を向上させて、物件のプロモーション力を高めることが重要になる時代が到来したと言えます。また、人口減少による空室率の増加や、価格競争により家賃の下落も生じています。このような環境にあって築年数が古くなっていく物件に何も対策を打たなければ、収益は下がっていくばかりです。

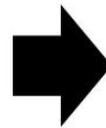
当然のごとく、日本では中古物件よりも新築物件の方が評判が高いですが、欧米では、築100年以上の物件がたくさんありまして、その価値は下がるどころか「リノベーション」することによって、むしろ価値が上がっているところも少なくありません。

弊社も「リノベーション」させて頂くことにより、家賃水準の維持、あるいは家賃を少しでもアップできるようにと思っております。尚、「リノベーション」にかかった費用は原則として、修繕費に計上されるため、節税（相続）対策にもなりますので工事をおすすめするところです。

アパート 築不詳

新築時より3.5%UP
家賃40,000円→54,000円
工事後すぐに成約

Before **After**



某マンション リノベーション例
2DK→1LDK
費料 3,000円アップ(新築時より)
入居率 50%→100%
長期空室を短期間に解消!
築30年



貸家
築不詳



賃料90,000円→135,000円

Before

工事後すぐに成約

After

ここでは、弊社の管理物件（マンション・アパート・貸家）で実施しました「リノベーション」の一部の事例をご参考までに紹介致します。弊社は今後も空室・老朽化・相続対策等の問題解決のためお手伝いさせて頂きましますので、よろしくお願い申し上げます。

常務取締役 松岡 英樹

続々と新法誕生、改正法成立

6月18日に閉会した通常国会において、不動産にかかわる法律が誕生し、あるいは改正法が多数成立しました。

基本的な法律であります民法をはじめ、住宅セーフティーネット法、生産緑地法、宅地建物取引業法、不動産特定共同事業法、住宅宿泊事業法、旅行業法等々の改正により広範囲な分野に影響が及びますので、施行が近いものから逐次当社業務の取扱いを変更してまいります。貸主・借主の皆様、管理受託先の皆様には契約書類の再作成をお願いすることもあるかと存じますが、ご協力の程よろしくお願い申し上げます。

「みやこだより」の次号より改正法を順次取り上げ、顧問弁護士に応援いただいで説明してまいります。
店主 岡本秀巳

「宅地建物取引士」試験、合格に向けて

毎年10月に実施される宅地建物取引士試験合格に向けて、ただいま勉強頑張っています。

宅地建物取引士とは、宅地建物取引業法に基づき定められている国家資格で、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の取引に対して、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通の助けとなるよう、公正かつ誠実に法に定める事務（重要事項の説明等）を行う、不動産取引法務の専門家です。

現在は宅地建物取引士という名称ですが、この名称に至るまでには変遷があります。当初は「宅地建物取引員」と言う名称でした。その後、1965年（昭和40年）の法改正により「宅地建物取引主任者」となりました。さらにその後、2015年（平成27年）4月1日より現在の「宅地建物取引士」となりました。そして、名称の変遷につれて有資格者には職務の質や責任や能力の向上等の資質のレベルアップが求められるようになりました。

このような宅地建物取引士ですが業法により、宅建業者には社員の5人に1人の割合で設置する事となっていて、現在、都ハウジングには資格者が9名おります。

昨年よりこの業界に入った私ではありますが、宅地建物取引士に挑戦することで知識をより深め、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努力してまいります。

管理営業担当 増田義久

よろしくお願ひします

6月21日より正社員として入社致しました新居功己（にいこうき）と申します。私が都ハウジングに入社した理由としましては、企業説明会や会社訪問等で会社の説明を聞く中で、職場の雰囲気良く働きやすい環境作りをされており、会社として従業員を大事にされていると感じたためです。



前職は自衛隊にて奉職しており、不動産業界で仕事をするのは初めてなので、まだまだ分からない事ばかりですが、先輩方の仕事を隣で拝見しながら仕事を覚えつつ、分からないところは丁寧できびしい指導を受けており、新しい知識を得る中で仕事の楽しさややりがいを感じています。社員として一日でも早く戦力になり、皆様のお役に立ちたいと考えております。誠意をもって仕事に臨み、一つ一つ丁寧に覚えながら日々確実に成長していきたいと考えておりますので、今後ともよろしくお願ひいたします。 高齢者住宅担当 新居功己

みやこだより

VOL.25

2017.8 発行

発行者 岡本秀巳

編集者 谷田香織

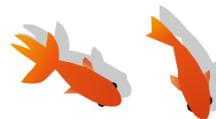
株式会社 **都ハウジング**

京都市伏見区深草キト口町 30-12

TEL 075-643-3191

MAIL info@miyako-h.co.jp

お盆休み、11日(金・祝)～16日(水)



残暑お見舞い申し上げます。夏はこれからが本番、ご自愛ください。
さて恒例の夏季休暇を8月11日(金・祝日)から16日(水)まで取らせていただきます。
ご迷惑をおかけしますがよろしくご了承の程お願い申し上げます。



管理を受託しています物件のトラブル・故障等につきましては第一次対応を白青警備が担当いたします。連絡先：075-351-9899(当社専用電話)、第二次対応は当社担当者方で実施いたします。

今年も呼び出される様な大事もなく平穏無事なお盆休みでありますように祈念しています。
(店主 岡本秀巳)

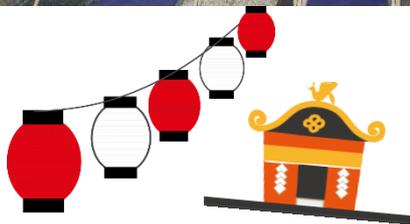
祇園祭(函谷鉾)に参加



京都の夏の入口となる祇園祭、当社では永年にわたり「あすの函谷鉾をつくる会」の一員として同鉾の活動を支援すると共に、巡行当日には供奉に参加してきました。

7月17日の前祭巡行日、雨を心配しましたが、曇天で参加者と見物の方には絶好の天候となりありがたいことでした。以前には鉾のひき手として参加し汗とほこりにまみれましたが、今回は峠着で着なれていないこともあって緊張のお供となりました。

(取締役 岡本慎太郎)



編集者を交代しました。

昨年11月に入社し、主に1階店頭で都ハウジングの顔として勤務しています。今までの職歴での経験を生かし、店頭ならではの多様なお客様に気を使いつつ楽しくつとめています。今回より都だよりの編集制作を担当致します。よろしくお願い申し上げます。(宅地建物取引士合格者 谷田香織)



売買・仲介・賃貸・管理・町家・コンサル・リフォーム・空き家・高齢者住宅・損保

生産緑地、2022年問題

2017年5月12日に生産緑地法の一部改正法が公布され、2022年には指定解除を受けた農地が大量に出てくるとしてアパート建設会社や不動産業者が動きを始めたというのが、この問題の内容です。

そもそも生産緑地とは、500㎡以上の農地で農業継続が可能であるとして市町村から指定を受けた土地を言います。メリットとして通常市街化農地では宅地並みの課税となりますが、生産緑地の指定を受けた場合①固定資産税が宅地に比べ数百分の1に軽減され②相続税の納税猶予が受けられることです。デメリットとしては適用を受けた農業相続人が亡くなるまで農地として管理しなければならず、途中でやめると相続当時の相続税に利子税を付けて支払う必要があります。生産緑地を譲渡・貸付したり農業をやめたり、行政に対し買取り申し立てをした等の場合にも猶予が打ち切りとなり納税義務が発生します。



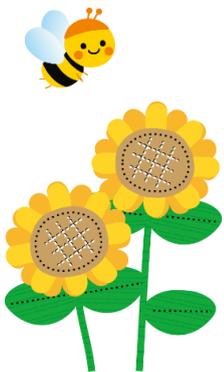
1992年に生産緑地が指定され、30年目の2022年に期限が到来します。この時に特定生産緑地として10年間の延長指定を受けることができます。また、あえて宅地並課税（農地）を選択し、売却・活用等 将来に備えることも一つの選択肢です。

建築・不動産の業界で言われていることは、2022年になると行為制限が解除された生産緑地が宅地に転用されて不動産市場に大量に出てくることになり、場所や地形、環境等諸条件によっては有効活用や売却が難しくなるケースが発生するのではないか、ということです。気がつくとも周りが新築のアパートで一杯！という事態はさけないものです。

いずれにしても今後生産緑地改正法が順次施行され、政令等により内容が固まってくるので、当社では引き続き情報を集めて、皆様に提供してまいります。個別のご相談もお気軽にお申し付け下さい。 公認不動産コンサルティングマスター 岡本三保子（専務取締役）

【生産緑地の営農者が亡くなったときの税務上の注意点】

- ・遺産分割協議を早めに終え、申告期限（死亡後10ヶ月）までに分割の確定が必要。
- ・農業委員会と行政機関の諸手続を経て行為制限の解除まで数ヶ月を要します。
- ・測量や土地境界の確定も必要になる場合もあるので、早期の着手が大切です。
- ・遺産分割が確定していない場合、生産緑地の納税猶予の特例は適用されない他、次の様に税務申告における不利益があります。
 - a.配偶者税額軽減
 - b.小規模宅地等相続税の課税価格の特例
 - c.事業継承納税猶予
 - d.農地等の相続税納税猶予
 - e.相続税の取得費加算の特例



みやこだより

VOL.26
2017.9 発行
発行者 岡本秀巳
編集者 谷田香織

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

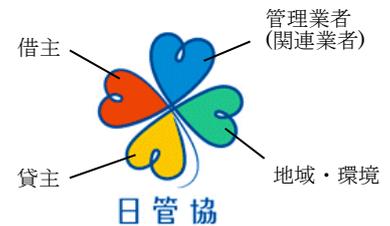
日管協 オーナーセミナーにご参加下さい

10月21日(土) 14時から『安心・安全 住環境の向上 オーナーセミナー2017』
(公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会・京都府支部主催)がキャンパスプラザ京都にて開催されます。

このセミナーは、国土交通省より後援を頂き、「良質で安心安全な賃貸住宅の供給の促進」、並びに「賃貸住宅を取り巻く諸問題の解決」をオーナーの皆さまへ啓発目的として開催しております。本年度の主な内容は、第1部は「住宅宿泊事業法(民泊新法)」が来年以降に施行されますので、京都市より「民泊における市の取組みの方向性」について講演があります。第2部では、本年5月に民法が120年ぶりに改正となり、(2020年6月2日までに施行予定)「民法改正～賃貸借契約への影響～」と題して協会顧問の田中伸弁護士より講演があります。

オーナーの皆さまには、是非ともご参加頂き、今後の賃貸経営やアパート・マンションの運営にお役立て頂きますよう、お願い申し上げます。(田中伸弁護士は当社顧問でもあります。)

(常務取締役 松岡英樹)



富士火災に加えて、あいおいニッセイ同和損保とも

代理店契約を開始しました。

当社は火災保険や自動車保険等について、富士火災の代理店として営業しておりますが、このたび損保大手のMS&ADグループの一員である『あいおいニッセイ同和損害保険株式会社』とも代理店契約を締結しました。これにより築年不詳の町家古民家の建物火災保険や築年数の経過した賃貸共同住宅に対する各種の保険を取扱えることとなり、所有者様等のリスクカバーに手厚く対応することができることになりました。



なお、賃貸借物件入居の皆様には全管協共済会等の少額短期保険会社による入居者様向けに特化した専用の保険をご利用いただいています。

(保険担当 岡本三保子)

京都簡易宿所・民泊協会を設立

京都では観光客が増加し、それに伴い宿泊施設も増加しています。その宿泊施設の中には、行政の許可を得ずに営業し、安全面や近隣とのトラブル等で問題となる事業者も後を絶ちません。そこで京都で簡易宿所、民泊を運営する不動産会社7社が中心となり、適切に管理された簡易宿所、民泊の普及を図るため「一般社団法人 京都簡易宿所・民泊協会」を8月に設立致しました。(会長 長田修 長栄社長)

同協会は、許可を得て適法に営業する簡易宿所事業者と来年6月から施行となる住宅宿泊事業者(正規民泊)が正会員となり、関連業者等による準会員と共に近隣住民の方や行政と連携して違法な民泊を排除し、適切で安全な簡易宿所、正規民泊の提供を通じて地域とともに発展を目指していくことを目的としています。当社は発起人として設立に関わり、当社代表が専務理事に就任して協会事業の推進に努めています。(小西啓吾)

売買・仲介・貸借・管理・町家・コンサル・リフォーム・空き家・高齢者住宅・損保

京都府・市 自転車安心安全条例が改正されます



京都府ならびに京都市では自転車安心安全条例が改正され、2018年4月1日に施行されます。今回の改正では、自動車の自賠責保険と同様に自転車利用者の事故による賠償責任保険への加入が義務付けられます。

自転車利用に関しては、健康志向の高まりや地球環境への配慮等から利用が推し進められています。しかし、自動車のような免許制度がないこともあり、利用者の中にはマナーを守らず道路の逆走や傘さし運転等を行なう運転者が絶えず、危険運転が問題視されています。そのため、一昨年の道路交通法改正により、自転車運転による違反行為について警告及び違反行為を繰り返す運転者には自転車運転者講習の受講が義務付けられ、自転車運転に対する規制が強化されました。

しかし、現在も死亡事故を含む自転車事故が発生しており、事故発生後の補償に関しても問題となっていました。

自転車事故により加害者になると、自動車事故と同様に救護義務が発生するとともに、被害者の損害に応じた賠償責任を負うこととなります。自転車事故というと比較的軽い事故を思い浮かべがちですが、自転車事故でも後遺障害につながる事故や最悪の場合死に至る事故も発生し、多額の損害賠償責任を負うこともあります。そのため、京都府ならびに市では、条例を改正し自転車保険への加入を義務付けました。

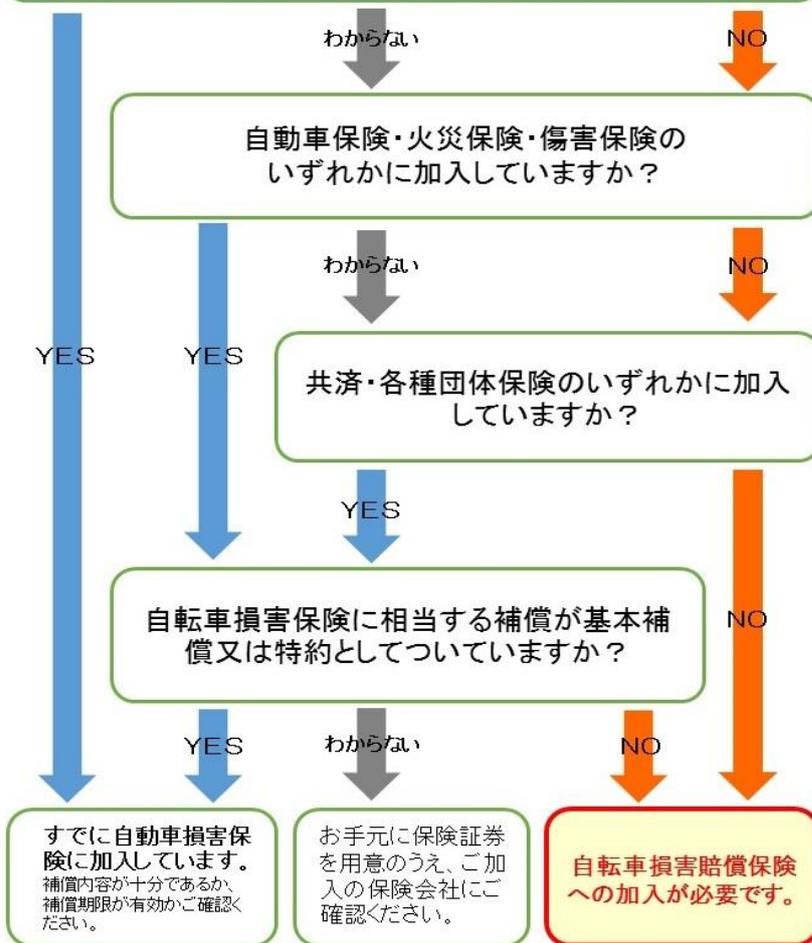
自転車を利用される皆様は、まず自転車保険に加入しているか上記のチェックシートに沿ってご確認ください。また、弊社取扱いのあいおいニッセイ同和損保では、月々1,000円以下の保険料で自転車による自身のケガや賠償責任を含む自転車保険を用意しています。また、ご加入の自動車保険や火災保険によっては特約として年間1,500円程度の保険料で付加することも可能です。安全運転を心掛け事故を起こさない事が一番ですが、事故はいつ発生するかわかりませんので万一の場合の備えをおすすめします。ご相談は保険担当者まで。

(賃貸借営業担当 小西啓吾)

自転車保険義務化へ

こちらのチェックシートで自転車保険への加入状況をご確認ください。

自転車を利用中の事故により、他人に怪我をさせてしまった場合など、相手の生命又は身体の損害を補償できる保険(自転車損害賠償保険)に加入していますか？



10月から第46期に、既往の取り組みをさらに推進へ

管理物件のオーナー様、売買・貸借・工事施主等各分野のお客様、協力業者並に社員の皆様のご支援・ご協力により、9月末の決算を増収（残念ながら減益）として締めくくることが出来ました。

京都は観光客効果が大きくまち全体が活況化し、不動産分野においては中心4区の価格が高騰し、周辺区においては稲荷地区は特別としても全体的にじわっと上昇してきました。このような環境にあって当社も忙しい1年に終始し、前期を少し上まわった売上を上げることができました。改めまして関係先の皆様に厚くお礼を申し上げます。

今期における市場環境は、ほぼ同様に推移するものと見ており、コア分野である物件管理・売買と貸借の流通・メンテナンス工事・損保代理においては着実に品質面の向上と売上の確保に努め、チャレンジ分野の空き家と高齢者住宅の取組み・京町家の保全継承とゲストハウス運営・不動産相続と活用等のコンサルティングにおいては引き続き開拓と推進に努め、当社営業の特徴としての定着をはかる所存です。

この為に、役員社員のレベルアップをはかり、健全な経営に努めてステークホルダーの皆様とコミュニケーションをとり、ともに成長し利益を実現してまいります。

(店主 岡本秀巳)



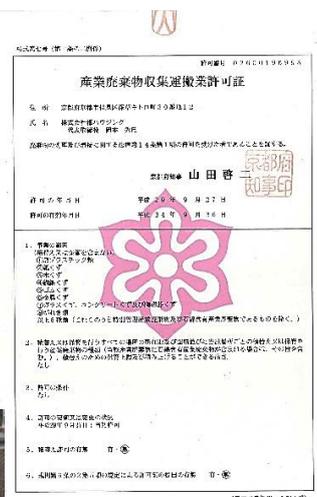
本年度も「預り金保証制度」の経営審査に合格

「産業廃棄物収集運搬業」許可取得



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、日管協預り金保証制度の保証対象企業となりました。

新たに京都府知事から「産業廃棄物収集運搬業」の許可を受けました。



(谷田香織)

高齢者の在宅生活支援の取り組み広がる

10月25日から住宅セーフティネット法の改正法が施行されます。改正のポイントは住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）への住宅確保の支援、空き家の流通促進です。（登録住宅の改修費補助と家賃・保証料の補助については続報します）

少子高齢化に伴う社会保障費の増大と空き家の増加を背景として、各地で既存住宅の活用を推進し、高齢者の在宅生活を支援する取り組みが行われています。

京都市では現在「高齢者住まい・生活支援事業」が実施されており、当社もこの事業の開始当初からの協力企業として参加しています。本事業では連携する社会福祉法人が週に一度の安否確認を行うことで、貸主様が高齢者に住宅を貸すことへの不安を解消しようという取り組みです。当社では京都市の全成約数44件のうち22件を成約しています。

9月27日にキャンパスプラザ京都にて行われた作業部会では新たに2つの社会福祉法人が見守り担当法人として参加する事が発表され、ますます広がりを見せています。

高齢者や障がい者など全ての人々が住み慣れた地域で安心して暮らすことのできる「地域共生社会」を実現する為には、「我が事」としてとらえ地域全体で「丸ごと」支え合う意識が求められていると感じます。当社はチャレンジ分野の有力事業として力を入れていますので、貸主の皆様におかれましては物件の提供においてご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。



作業部会の様子：（一財）高齢者住宅財団 事業報告ビデオより

（賃貸住宅・高齢者住宅部門 荒川博）

社内旅行、今年は箱根へ

9月12日（火）13日（水）に社内旅行を実施し今年は箱根へ行ってきました。

初日は日本一のつり橋「三島スカイウォーク」へ、晴天なら富士山が見えるとのことでしたが、あいにくの曇天で富士山は拝めず残念でした。その後、寄木細工体験でコースターを作成しました。宿泊は温泉旅館「ホテル河鹿荘」へ丁寧なおもてなしと素敵な温泉にほっこりさせていただきました。

2日目は、登山電車からケーブルカー、ロープウェーと乗り継ぎ、大涌谷へ。ロープウェーで山を越え、大涌谷が一望できた瞬間は思わず声が出るほど感動しました。食べると7年寿命が延びる黒たまごもしっかりいただいてきました。その後芦ノ湖・箱根関所などを観光し盛りだくさんな2日間で、心配していた雨もほとんど降らず旅行を満喫することが出来ました。

（谷田香織）



大涌谷を眼下に



オーナーセミナーが開催されました。

今年は民法改正がテーマ、来年から準備スタート！

10月21日（土）14時から『安心・安全 住環境の向上 オーナーセミナー2017』（公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会・京都府支部主催）が、キャンパスプラザ京都にて開催されました。オーナーセミナーは、国土交通省より後援を頂き、「良質で安心安全な賃貸住宅の供給の促進」、並びに「賃貸住宅を取り巻く諸問題の解決」をオーナーの皆さまへ啓発目的として、全国都道府県において11月の住宅月間の前後に毎年開催しております。

本年度の主な内容は、第1部は「住宅宿泊事業法（民泊新法）」が来年6月15日以降に施行されますので、京都市より「民泊における市の取組みの方向性」について講演があり、第2部では、本年5月に民法が120年ぶりに改正となり、（2020年6月2日までに施行予定）「民法改正 ～賃貸借契約への影響～」と題して協会顧問の田中伸弁護士より講演がありました。

（田中伸弁護士は当社顧問でもあります。）今年もオーナー様など約200名の多数の方にご参加頂きました。

私共も昨今の激動する賃貸住宅市場に対応できるようオーナーの皆さまと共に学び続けて参ります。

オーナーの皆さまには、来年度以降も是非ともご参加頂き、今後の賃貸経営やアパート・マンションの運営にお役立て頂きますよう、お願い申し上げます。

（常務取締役 松岡英樹）



日管協 オーナーセミナーに参加致しました。



今回、私には、やはり民法改正についての講演が非常に刺激的で、かつ、沢山の気づきを得られる等とても勉強になる機会でした。改正点についてのポイントを一部記載致しますと

●賃貸物の修繕義務について

- ・賃借人が修繕できる場合を明文化した。

└ * 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき

* 急迫の事情があるとき

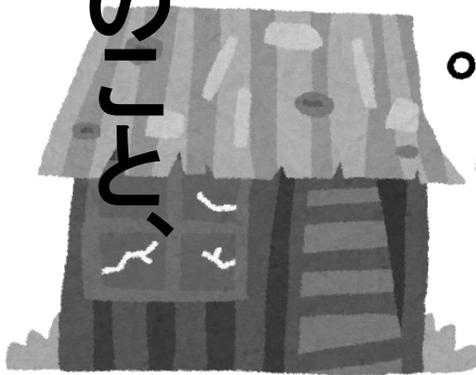
- ・賃借人には修繕への協力義務がある。（現行民法と同じ）
- ・賃借人が修繕とかこつけて改造することが増加するのではないかと懸念される。

他にも【保証人の責任について】【建物の原状回復義務について】【賃借物の一部滅失等による賃料の減額契約の解除について】等、賃貸借契約に対する影響は多岐に渡ります。当社としても不動産のプロとして確かな知識と情報の収集を行い、オーナー様への発信とアドバイスをよりの確なものとし、円滑な賃貸経営を行える様より一層、良きパートナーとなる為の努力をしていかなければならないと強く感じたオーナーセミナー参加となりました。

（管理営業担当 増田 義久）

一度相談してみませんか？

空き地・空き家のこと、



空き家は、
増え続けています。

こんなことで
悩んでいませんか？



空き家を相続したけど、
どうしたらいいの？

空き家の活用方法
を知りたい。

空き家対策の法律で
何がどう変わるの？
(税制改正・補助金)

放置したままの
空き家どうしよう。

処分したいが、
手続き等どうすれば
いいかわからない。

「知らなかった」で困らないために

【1974年創立】 ヒューマンライフをめざす



株式会社 **都ハウジング**

<http://www.miyako-h.co.jp>

☎ 075-645-3191

✉ info@miyako-h.co.jp

京都市伏見区深草キトロ町30-12 (師団街道名神上ル東側)

『日管協フォーラム2017』が開催

11月14日(火)に『日管協フォーラム2017』(公益財団法人日本賃貸住宅管理協会主催)が、東京・明治記念館にて開催されました。当イベントは、4年前より毎年開催しており、今年は全国47都道府県より3,300名を超えるたくさんの方が参加され大変盛況でした。

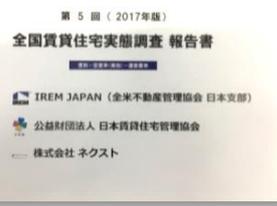
当イベントは、日管協の各委員会や協議会、地域ブロック等が研究



してきたテーマに沿ったセミナーを実施しており、賃貸管理業に係る直面する課題に対応すべく、各種の研究や制度改正、最新の取り組みなど直近の情報を掘り下げて、それを幅広い知識として提供しております。今年は内容も多岐に亘り合計28のセミナーと32社のブース展示が行われ、管理業者向けとしては最大級のセミナーイベントとなりました。



当社からは店主・増田と私の3名が参加させていただき、それぞれ3つのセミナーを受講しました。相続支援・空室対策・空き家問題・トラブル対応・民法改正対応など内容も充実しており、私共にとっても大変有意義な研修となりました。今後もオーナーの皆様の賃貸経営やマンション・アパートの運営にお役に立てるよう、当社のこれからの業務に活かして参りたいと思いますので、よろしくお願い申し上げます。(常務取締役 松岡 英樹)



京都簡易宿所・民泊協会設立記念総会を開催

11月16日(木)にウエスティン都ホテルにて京都簡易宿所・民泊協会の設立記念総会が開催されました。当日は100名を超える会員や関係者が出席し、京都府や京都市と連携し適法で優良な簡易宿所・民泊の提供を推進し、違法な簡易宿所・民泊の排除が決議されました。その後、京都市の担当部局の方を講師に優良民泊運営のための研修会も実施されました。

民泊新法が来年6月15日に施行されることもあり、ますます注目度の高まる民泊に関して、観光都市である京都から地域社会との連携のとれたおもてなしができる民泊事業の推進に向けて当社も同協会専務理事の会社として努めて参ります。(賃貸営業担当 小西 啓吾)



宅地建物取引士試験に合格しました！

みやこだより vol. 24 にも受験勉強中であることを書かせて頂いておりました通り、去る 10 月 15 日に実施されました平成 29 年度宅地建物取引士試験を受験し、11 月 29 日に合格発表がありました。結果はと言いますと、無事に「合格」でありました。ホッと一安心するとともに、資格者となったことでピリッとした責任感も感じております。

さて、今回の宅建士試験ですが、全国：受験者数 209,354 人（前年度 198,463 人、対前年度比 10,891 人増、5.5%増）、京都：4,299 人（前年度 3,968 人、対前年度比 331 人増、7.7%増）、合格率：15.6%、合格者数については全国：32,664 人、京都：689 人だったようです。受験者数はここ数年毎年増え続けており、それだけ注目度の高い資格となっているのだと感じます。今回の勉強をただ合格する為のモノで終わらせることなく進んで自己研鑽し、よりプロフェッショナルとして精進し取引先の皆様のお役に立ってまいります。

（不動産管理部門 増田 義久）



賃貸経営管理士試験を受験

11 月 19 日に実施された賃貸不動産経営管理士試験に増田、谷田、木村の 3 名が受験致しました。

賃貸不動産経営管理士とは、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。賃貸住宅に対するニーズの増加・高度化により、その建物を適正に維持・管理することは借主様・貸主様の安心できる生活環境に直結します。そのため、継続的かつ安定的で良質な管理サービスに対する社会的な期待や要望は多く、賃貸不動産の管理業務にかかわる幅広い知識を有する賃貸不動産経営管理士の活躍が期待されています。

試験科目の範囲は賃貸管理に関する実用的な知識の有無を問うもので、範囲も多岐に渡り、定期建物賃貸借契約や、サブリース方式による賃貸管理、原状回復に関する問題などが出題されました。特に今年の試験では、例年以上に個々の知識を正確に理解していないと解くことができない問題が多く出題され、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。

今後ともより知識を深め、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行なっていけるよう精進してまいります。

（不動産営業部門 木村 柚香）



除夜の鐘、新年を清々しく迎えましょう



大晦日の夜中から元旦にかけて、梵鐘をついて人間が持つという百八の煩惱を救い、心を清め穏やかにして新年を迎える恒例の宗教行事です。私は毎年顧問を務める東福寺僧堂の鐘をついて新年を迎えます。みやこだより読者の方でついてみたいという方は、ご連絡ください。一緒にしましょう。

（店主 岡本 秀巳）