



## 取引主任者から宅地建物取引士へ

宅地建物取引業法の改正に伴い、4月1日から従来の「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に変更されました。私はちょうど5年毎の更新時に合致しましたので、前回より質量ともに強化された更新講習を受けて、いち早く取引士証を交付されました。

業務内容は変わらないのですが、「士」(サムライ)に変更された理由は、宅地建物取引業務の公共性のゆえに国家が高い職業倫理と専門能力を認めて資格認定するものであり、今後ますますプロフェッショナルとして自己研鑽が求められます。

当社は社員の資格取得を奨め、現在役員社員(除・準社員)12名中9名が取引士資格を取得しています。これにより、皆様のお役に立ちますように今後とも精進を重ねてまいりますので引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。(店主)

	<b>宅地建物取引士証</b>
	氏名 岡本 秀巳 (昭和19年5月12日生)
	住所 京都府京都市伏見区深草キト口町 30番地12
	登録番号 (京都) 第003548号
	登録年月日 昭和48年4月12日
平成32年9月5日まで有効	
京都府知事 山田 啓 	
交付年月日 平成27年5月13日	
発行番号 第152600355号	

## 藤森祭に参加して

5月5日に藤森祭が催行され、当社の所在するキト口町が神役行列の当町の一員として武者行列を担当してご奉仕しました。

武者行列四隊のうち分担した「皇馬」(こんま)行列は、清和天皇の貞観の年(西暦860年頃)、国の平和と天皇の長寿を祈り、官幣を捧げて勅諭の神事が行われ、これが深草祭の始まりで、昔は振々しく行列を組み御所に参内したと伝わっており、このときの行装を言います。

藤森神社は約1,800年前に神功皇后によって創建された皇室ともゆかりの深い、平安遷都以前より祀られている古社です。特に菖蒲の節句発祥の神社としても知られ、今日では勝運と馬の神様として競馬関係者、ファンの参拝者で賑わっています。

私は「鎧大将」のお役を賜り、今熊野から神社までの氏子地域に鎧・兜を着装して練り歩きご奉仕させていただきました。

藤森祭に参加して、神社関係者だけでなく、多くの町内のたくさんの人々の協力があって支えられていることを改めて実感しました。今後共地域社会における企業町衆の一員として、企業活動を通じて豊かな地域の創成に努めて参ります。(店主)



## 「家族信託」の利用をお勧めします。

欧米で発展してきた「信託」という仕組みには、信託銀行に代表される商事信託と民事信託があり、2007年9月に信託法が大改正されて多様な信託の方法が可能になりました。

民事信託の一種である家族信託が登場し、急速に普及しつつあり、私は既に2件の組成に関与し実施に至りました。業界では大和ハウス等のメーカーが積極的にPRしています。

信託の基本的な仕組みは委託者（財産保有者）が財産を受託者（財産を預かり、管理・運用・処分する人）に預け、代わりに受益権（管理・運用・処分による利益を受ける権利）を得るという制度です。

営利を目的としない場合は、信託免許（信託銀行）が要らずに、誰でもがこの制度を利用できます。信頼できる家族間で財産を託すことが出来ればこれに越したことはありません。

今までは成年後見制度（存命中）と遺言（死後）の制度しかなく、生前から相続発生後、2次相続以降に至る財産管理が、この家族信託により初めて可能となりました。

裏面に代表的な2例を記載しました。当社では、オーナー様や不動産所有者様向けにセミナーを計画中です。決定次第ご案内致しますので、ぜひご参加ください。（店主）

## 「空き家」の困りごと、利活用をご相談下さい。

近年、全国で空き家（放置家屋）が増え続けています。京都市においても平成25年度「住宅・土地統計調査」（総務省）によると11.4万戸、空き家率は14%と全国平均の13.5%を上回っています。空き家になって放置される理由は色々ありますが、私が見聞いた例では、相続した物件の相続登記を怠り、処分や有効利用を考えた時には、相続人の数が多くなりすぎてどうにもならなくなっていた場合があり、他に建物を解体しても跡地利用が難しいケース、あるいは、解体費用が土地の売却費用を上回り資産価値のなくなった不動産が空き家として放置されています。

私が不動産業に従事した時（30年以上前）に先輩から他の動産と違い、不動産は金額の高さは別にして、必ず必要な時にお金に変わるものだと教えられました。確かにその時分、不動産は処分できました。しかし、最近はそうはいきません。では、いつごろから資産価値がゼロないしマイナスの不動産が現れたのでしょうか？ 1995年1月の阪神大震災の後、各自治体が建築基準法を弾力運用しなくなり、追い打ちをかけるように各金融機関が違反建築には融資をしなくなったのが最大の原因です。社会のコンプライアンス遵守の風潮が強まれば強まるほど、資産価値ゼロの不動産が増えてくるように思われます。

私は資産価値がゼロ、ないしは資産価値がゼロに近い空き家が有効利用できないものかとの思いで今年の春に京都市の地域の空き家相談員に登録致しました。（当社の空き家相談員は3名になります）

（常務・西田幸夫）



# ケース1 一軒家から老人施設へ移住する (認・病対策)

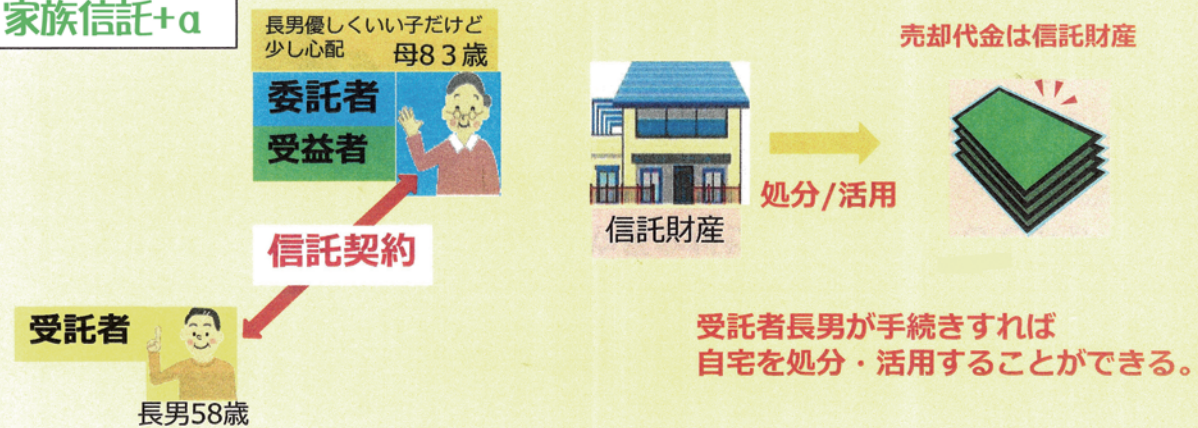
相談者： 83歳女性 (子供1人)

- ◆現在古家に一人暮らし→そろそろ安心できる施設へ移住しようかしら。
- ◆家はそのままにして、将来必要があれば貸しても売っても・・・。



★母が認知などで意識低下になると・・・  
自宅は売ることも活用することも大変になる

## 家族信託+a



# ケース2 高齢者不動産オーナーの資産管理 (認・病対策)

一般の場合

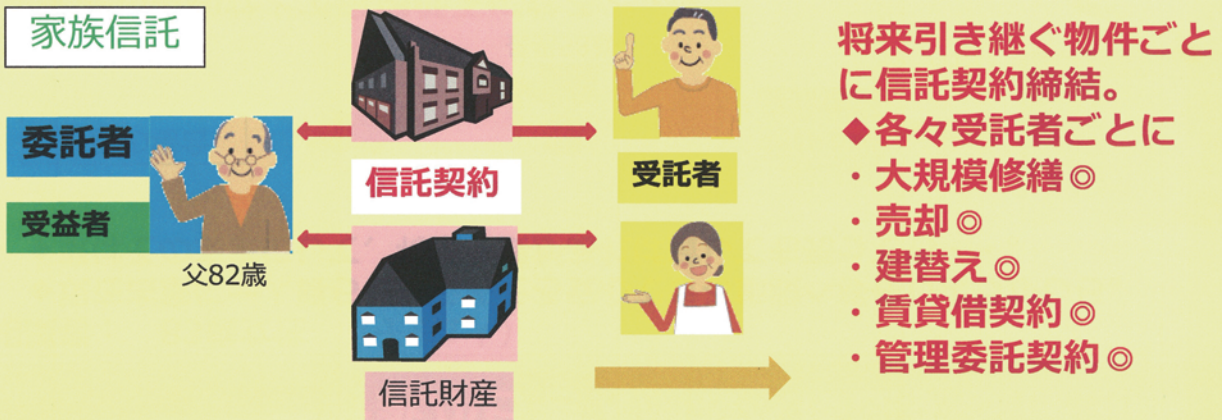
父82歳 (長男60歳、長女52歳)

- ◆父が所有し自分で管理している2棟のアパートがある
- ◆賃貸借契約などは父の代わりに長男や長女がサイン (代筆) している



Q：父が万一意識判断能力がなくなると・・・大規模修繕？ 売却？ 建替え？  
賃貸借契約？ 管理委託契約？  
「成年後見制度」を活用すると一部可能

## 家族信託



## 「空き家・路線価、最近のニュースから」

野村総合研究所は、2033年における空き家数が約2,150万戸に達すると予測を発表し、富士通総研でも2033年には2,050万個にと発表しました。これらは2013年の約2.5倍にあたり、政府・地方自治体の住宅政策に大きなインパクトを与えることとなります。

人口減への対策、空き家対策の強化、複数住宅を1戸にする減築やコンパクトシティの実現等々が今後協力に取り組みられていくと見受けられます。

7月1日に国税庁から相続税や贈与税の税額算定の基準となる路線価が発表されました。全国平均は前年比マイナス0.4%で7年連続の下落でしたが、下落幅は減少です。京都府内の標準宅地約8,300地点の平均値は前年比プラス0.1%となり、7年ぶりに上昇に転じました。観光産業が好調で、交通の利便性が高い地域を中心に住宅用地の需要が戻ったと報道（京都新聞）されました。

空き家が増えるのに地価が上がるという一見矛盾した動きが現時点での不動産市場です。

今後長期的に見て、利用価値の高い不動産は価格が高くなり、需要の少ない不動産は価格が下がっていくと見ています。賃料の面では前者が強含み、後者が弱含みとなりますので、オーナー様には収益物件の組み替えや、リノベーション等の追加投資による魅力アップが求められていきます。

不動産の持つ個別性や、所有者様の諸々の事情を踏まえての対応により、状況の打開が可能です。ご相談をお待ち申し上げております。（店主 岡本秀巳）

## 「新入社員、頑張っています」



今年の4月に入社いたしました、小西啓吾です。

私は、幼稚園から高校卒業まで藤森、深草へ通学していました。都ハウジングに就職し、慣れ親しんだ深草へ再び通うようになり、最初に感じたことは、周辺の変化でした。ほんの数年前に深草へ通学していたころと比べても、ダイエーがなくなりマンションが建っていたり、母校が移転してしまっていたり、自分自身はあまり成長できず変わらないのに、周りの環境はどんどん変化しており、驚きました。

研修期間を含めて都ハウジングで4か月ほど経ったのですが、最近やっと社会人の生活にも慣れ、今まで全く知らなかったような京都の地理や不動産の知識も少しずつ覚えることができてきました。しかし、初めてのことばかりで、まだまだわからないことや覚えなければならないことが多く苦戦していますが、周りの方々にお手伝いいただきながら、なんとか賃貸営業の担当としてがんばっています。これから、様々なことに精一杯取り組み、周りの環境の変化に負けにくいくらい成長できるよう、様々な知識を吸収し自分の力に変えていきたいと思っております。

ご迷惑をお掛けすることも多々あるかと思いますが、都ハウジングを頼ってくださる方のお役に立てるようがんばって参りますのでよろしくお願い致します。（不動産営業部門 小西啓吾）



# 「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業を推進しています」

昨年より京都市と3つの社会福祉法人、不動産会社3社の連携により市内の6地区において65歳以上の一人暮らしの住み替えを希望している方を対象に、社会福祉法人が「見守りサービス」を提供するモデル事業（厚労省・国交省の連携補助事業）が始まりました。当社はこの内の1社として伏見深草地区を担当しています。

一般的に高齢者の賃貸住宅探しは難しく、大きな理由の一つとしてオーナー様が入居者の健康面を懸念して入居をお断りされるといった事が挙げられます。

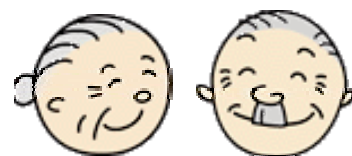
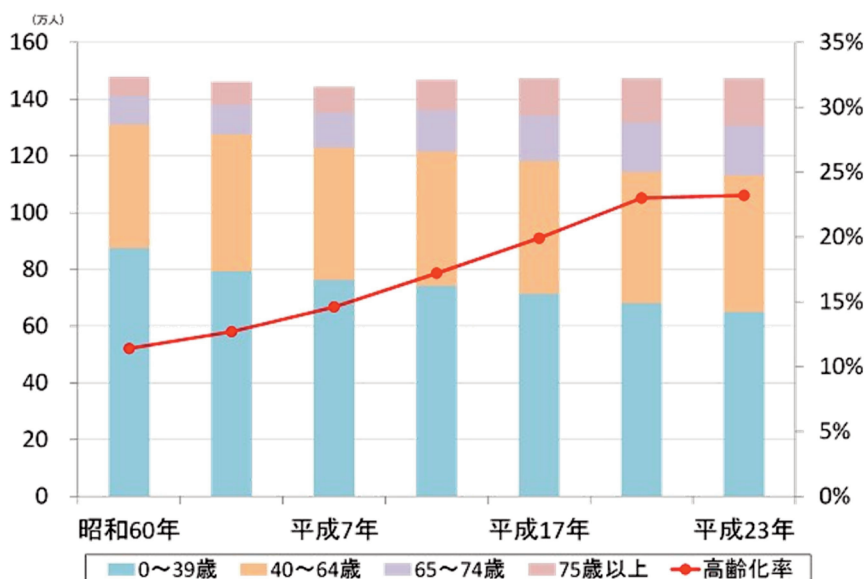
本モデル事業対象者には、定期的に社会福祉法人の担当者が訪問（週1回程度）することで入居者の健康状況や普段の生活状況を把握し、健康状況が思わしくない方に対しては早めの入院を促すなど物件内での事故を未然に防止します。また、万一の場合での24時間緊急対応も迅速に行うことでオーナー様が高齢者へ物件を貸し出す際のリスクを軽減し、入居希望者が高齢であっても借りやすい環境を整備するという趣旨です。

当社ではオーナー様にもご理解とご協力を頂き、本年6月末までに4件を成約する事が出来ました。関係者の皆様には改めて御礼申し上げます。

また、京都市では7月から対象エリアを拡大し、新たに3地区を加えてモデル事業を拡充することとなり、当社は東山区南部地区も担当することになりました。

近年における京都市内の総人口は横ばいから減少の方向にある中で65歳以上の高齢者人口は増加し続けており、これまでのように「高齢者お断り」といったお考えでは賃貸経営が困難になる状況も考えられます。社会の大きな流れ、構造変化に沿った賃貸経営にご理解をお願い申し上げます。

（不動産営業部門 荒川博）



## 「残暑お見舞い申し上げます」

8月8日は酷暑まっただ中ですが、暦の上では「立秋」ということで、「秋」という文字を見るとホッといたします。

「夕立」という言葉が「ゲリラ豪雨」に変わり、30℃の真夏日に加えて35℃の「猛暑日」というフレーズが躍る時代となりました。

政治・経済・社会状況の変化だけでなく、自然現象も様変わりとなり、昭和は遠くになったものと、諦めに似た心境で感慨に耽っています。

不注意で右足指を骨折し、先日ようやくギブスが取れまして、足を引きずり仕事をしています。車椅子も経験し、街路や建物における身体障がい者設備のありようによくも気づかされました。早速に当社社屋の出入口床面を身障者対応に変更することにしました。

暑い毎が続きます、皆様にはご息災にて秋を迎えられますよう祈念申し上げます。(店主・岡本秀巳)

弊社夏季休業日 8月12日(日)~16日(日)、23日(日)、9月1日(火)・2日(水)

## 「雨中の山鉾巡行に供奉しました」

企業町衆の一員として永年にわたり支援してきました函谷鉾。

例年は店主が供奉してきましたが、本年は当社監査役の田邊文昭が参加しました。以下は雨中供奉の感想です。

7月17日に祇園祭(前祭)山鉾巡行が催行され、店主の代理で函谷鉾の一員として供奉いたしました。

当日は、早朝より袴の着付け、鉾の前での記念撮影等が行われ、いつの間にか各山鉾が四条通を埋めつくし、午前9時より先頭の長刀鉾から順次出発です。台風11号の影響による大雨にもかかわらず、四条通から河原町通、御池通の沿道には多くの観光客が詰めかけていました。

くじ改め、御旅所参拝を肅々と執り行い、行列は四条河原町交差点へ。いよいよ、辻回しです。

普段は、多くの車が行きかう交差点ですが、この日は通行止めが行われ、交差点中央に進むのは行列のみ。まるで舞台のようです。

地上五階建てビル相当の高さがある鉾の辻回しは圧巻の一言に尽きます。

その後行列は、少し進んでは止まり、長く止まっては少し進む?!という感じでした。

今回長い歴史を持つ祇園祭山鉾巡行に参加したことで、改めて京都というまちの重みを実感することができました。そして、普段の仕事を通じ、このまちに貢献していきたいという思いを強くしました。

(監査役・田邊文昭/不動産鑑定士)





## 「他府県の相続物件を売却」

ここ数ヶ月に、石川県・福井県・大阪府と相続不動産の売却受託が続いています。いずれも比較的少額（価格水準が低い為）の物件ですが、各物件とも従前所有者由来のものがたり性を有し、所有者の被相続人に対する想いの映った売買取引となり、気の張った仕事をさせて頂いております。

普段取り扱いの無い他府県物件の場合、調査を念入りに実施するほか、現地の宅建業者へのヒアリングを丁寧に行い、現地取引慣行への目配りも欠かせません。例えばむかし溜池だった所を埋めた土地であるなどの固有情報を他県業者が入手するのは至難のことです。従って、当社では他府県物件の取り扱いでは、基本的に現地業者との共同の仲介とし、取引に対する安全を図り、リスクヘッジとしています。

いずれの物件もご紹介者を通しての仲介受託でありまして、色々なチャンネルからお付き合いを頂いている皆様に厚く御礼を申し上げます。

3件の内2件は、良いご縁に恵まれ想定を超える価格にて取引が完了しています。地元京都の不動産に限らず、他府県所在の不動産につきましてもご相談をお待ちいたしております。（店主・岡本秀巳）



左から、  
福井県大野市  
石川県小松市  
大阪府枚方市

## 「花燃ゆ」の里へ

9月1日(火)・2日(水)と社員16名で社内研修旅行に、津和野・萩へ行ってきました。

松陰神社・松下村塾ではボランティアの方の丁寧な説明に明治維新の志士の気概に触れ、明日へのパワーを頂きました。

宿の「萩本陣」ではトロッコ自動車足湯のある展望台に行き、沖合に浮かぶイカ釣り船の仄かな灯りにホッとしました。館内ではJ A広島的女性部の方々とカラオケラウンジで随分とヒートアップしたようです。

翌日、藩校明倫館の流れをくむ明倫小学校横に開設された「大河ドラマ館」でドラマの表裏を見学し、萩の城下町を散策しました。

秋芳洞は前日の雨で水量が多く、悠久の時を感じる素晴らしい造形美でした。訪れた先々で、当社が請け負って施工中の9月末完成を目指す東福寺の観光トイレの参考に、公衆トイレを見学する旅ともなりました。

(取締役・岡本三保子)



# 『相続対策』をオーナー様の立場に立ち、 総合的にサポートいたします。

## ① 相続、が争族、とならないために

最近では相続問題についてテレビ等でも話題となっており、弊社におきましてもオーナー様から相続についてのご相談が年々増えてきています。

ご存知の通り、今年の1月から相続税の税率と相続人1人当たりの控除額が変わりました。これまでは、およそ8,000万円～1億円超（相続税課税標準額）の遺産に掛かっていた相続税が、今年からは、およそ5,000万円～6,000万円超の遺産で相続税が掛かるようになりました。そうしますと、**オーナー様の約80%の方が相続税の課税対象**となります。そのため、オーナー様はいち早く相続対策をする必要に迫られることになりました。オーナー様の中には、保有されている資産を土地、マンション、有価証券等さまざまな形で資産を運用しておられる方も多いかと思いますが、納税資金の準備が間に合わない事態が起こらないよう、一日も早く有効な相続対策をされるべきです。

さて、近年は**相続、は争族、**といわれるくらい相続財産の金額の大小に関係なく紛争になっているケースが増えてきています。また、相続財産が少ない方がもめているケースが増加している傾向にあります。（図1参照）

このことは相続財産が不動産だけの場合、分割が困難であるということがわかります。相続といえば一般的には、税理士や弁護士の領域と思われがちですが、オーナー様の資産の多くが不動産を占めているケースは決して珍しくはありません。そのため、最良の相続を行うためには、総合的にサポートできる弊社のような不動産のプロが、相続に関わっていく必要があると思います。

**相続、が争族、にならないよう、早めの対策をおすすめします。**

今後もオーナー様の資産が維持され、また資産価値が向上できるようにお手伝いをさせていただきますので宜しくお願い致します。

次回は、相続にはどのような対策が重要であるかを掲載させていただきます。（取締役 松岡 英樹）



遺産分割事件の内許容・調停成立件数  
遺産の価格別  
(2011年度 最高裁判所)



## 「家族信託セミナー」が開催されます

みやこだより6月号でお知らせいたしました、家族信託セミナーの開催について、オーナー様からお問い合わせもいただきありがとうございます。下記の通り開催されます。

- ① 弊社が加入しております公益財団法人日本賃貸住宅管理協会京都府支部主催で、賃貸住宅セミナーが10月31日午後1時30分からハートピア京都で開催されます（参加費無料）。講演の第三部では、司法書士の河合氏を講師にお招きし、家族信託の紹介を行います。河合氏は家族信託の実務取扱い件数が日本で二番目に多い経験豊富な家族信託の専門家ですので、信託のイロハから財産（不動産）の信託手法による管理や相続等について講演されます。
- ② 当社店主が理事長をつとめます一般社団法人相続相談センター主催で「相続相談セミナー」が四条室町の産業会館で12月10日に開催されます（資料代として500円必要）。内容は前述の河合司法書士による「家族信託セミナー」と武村税理士による「相続税とマイナンバー」です。こちらの会場では質問や相談も可能です。

ご参加を希望のオーナー様は担当社員までご連絡くだされば送迎を実施させていただきます。  
(店主 岡本 秀巳)

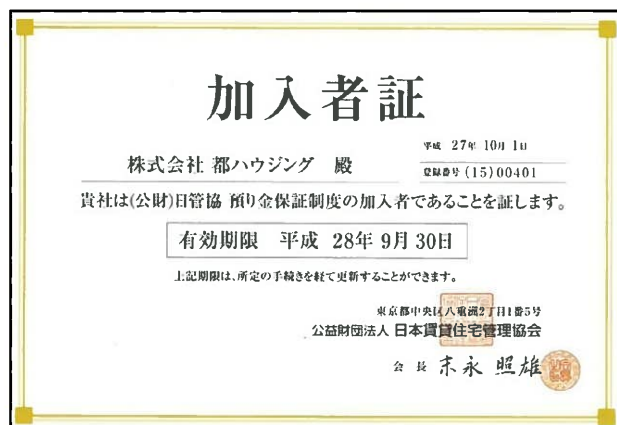
## 「預り金保証制度」の経営審査に本年も合格

当社は加入する公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（日管協）が国土交通省の補助金を得て実施している家賃等の預り金を保証する預り金保証制度の経営審査に合格し、本年度も保証対象企業となりました。

預り金保証制度は、制度に加入している管理会社が万一倒産した場合、家賃等預り金を1000万円を限度に保証し、倒産した管理会社の代わりに日管協がオーナー様に預り金をお支払いする制度です。この預り金保証制度に加入する管理会社は、新規加入時と年に一度の更新時に、公認会計士等による第三者機関である保証制度審査会による経営状態の厳正な審査を受ける必要があります。経営の安定した健全な管理会社のみが預り金保証制度に加入できるようになっています。

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じて参ります。

(賃貸営業担当 小西 啓吾)



# 「高齢者のすまいを福祉と地域の連携で取り組む」



## 高齢者住宅担当者研修会にて



## 京都市の施策協力企業として発表しました

会場のようす



発表する荒川社員



9月3日にキャンパスプラザ京都にて（一財）高齢者住宅財団主催の高齢者住宅担当者研修会が開催されました。全国各地より国交省厚労省担当官・自治体関係者・介護福祉業界関係者・不動産業界関係者を中心に160名余が出席し、「住み続けられるまちづくり」と題し、住まいとケアの連携について様々な立場からの発表が行われました。

弊社は「みやこだより7月号」でご紹介しました京都市施策の「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業」の協力企業として発表をしました。

住宅総数が世帯総数を上回り空き家が増加している状況を受け、国土交通省は既存ストックの活用を推進しています。また、厚生労働省は少子高齢化の結果、介護保険給付費が増大していくといった問題を抱えており、今後は病院や施設へ移るのではなく、住み慣れた地域に住み続けたまま安心して暮らしてゆけるよう地域全体でケアする「地域包括ケアシステム」を推進していく方向です。

行政や社会福祉法人だけでなく、家族・民生委員・町内会・マンション管理組合・ボランティア団体・草野球チーム・お隣さん・子ども達…といった様々な「つながり」が連携して地域をまるごとケアしていく社会システムが今後ますます活性化していく中で、弊社としても地域に密着した不動産会社として、少しでも地域の皆様のお役に立てるよう活動してまいります。

また、発表の中で弊社では2013年より高齢者施設の紹介事業を行っている事に少し触れましたところ、研修会終了後に多くの方から反応を頂きました。

弊社では「ウチシルベ」という全国ブランドの地域店として有料老人ホーム、サービス付き高齢者住宅、グループホームといった高齢者施設をご紹介します。相談料・仲介手数料は無料です。

「高齢者の住まい探しといえば、まず都ハウジングに聞いてみよう」と仰って頂けることを目標に業務に励んでまいりますので、今後とも宜しくお願い致します。

（賃貸営業・高齢者住宅担当 荒川 博）



# 『相続対策』をオーナー様の立場に立ち、 総合的にサポートいたします。

## ② “相続、が”争族、とならないために

相続といえば一般的に税理士や弁護士の領域と思われがちですが、オーナー様の立場に立って、最良の相続対策を行うためには、弊社のような総合不動産・管理会社が総合的にサポートさせて頂く必要があると思います。

その理由は右図の通り、家計資産の50%以上が不動産であり、オーナー様も同様と見受けております。

相続対策は、保有資産全体を総合的に見て行う必要があります。弊社は不動産以外の対策のことも各専門家（弁護士・税理士・司法書士・不動産鑑定士・土地調査家屋士・一級建築士など）と密に連携し、全般にわたる対策をサポートさせて頂きます。

さて、相続の問題では、大きく3つの対策が重要で、「**遺産分割対策**」、「**税務対策（節税対策、評価減対策）**」、「**納税対策**」の順番で大事です。つまり、「**分ける**」、「**下げる**」、「**納める**」の順です（下図参照）。

「**分ける**」対策は相続人が2人以上であれば相続税が掛かる掛からないに関係なく、争いにならないよう円満に分割するために必ず必要です。「**下げる**」対策は節税、評価減をするための対策です。「**納める**」対策は、各相続人が相続税を納税できるようにするための対策です。

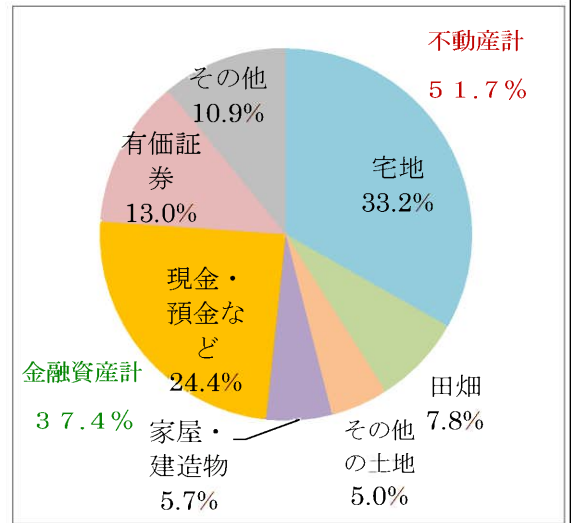
資産家の方やオーナー様は税理士にすべて相談される方が多く、ほとんどの相続対策は「節税対策」ありがたみが多いです。もちろん税額はできるだけ抑えられることに越したことはありませんが、それだけでは本当の意味での相続の対策にはなっていません。

また、いつ相続が発生しても良いように、この3つの対策を行う際に「**財産の色分け・対策スケジュール管理**」

が必要です。これは、現状の把握をすること（例えば所有土地についての判断、守る土地・稼ぐ土地・諦める土地）や贈与の活用、最近話題の家族の信託（民事信託）の活用、二次相続を視野に入れる等の対策スケジュール・計画を立てなければなりません。なぜ、分割の対策を1番にしなければいけないのかは、万一、相続人の中で争いになってしまったために、相続発生後10ヶ月以内に遺産分割協議がまとまらなかった場合は、それまでの対策が台無しになってしまうからです。（※相続税上の特典である配偶者控除と小規模宅地の特例（最大8割減）が受けることができず、評価通りに相続税を納めなければなりません。）

昨今、ハウスメーカー・銀行・証券会社など、様々なところで相続対策のセミナーを開催されていますが、トータル的に相続対策をしてくれる会社は、ほとんどないのが実情です。例えば、ハウスメーカーの相続セミナーでは、最後には「賃貸用の建物を建てましょう」になります。（賃貸建物は節税対策の1つです。）

相続財産の種類別内訳



相続税の申告実績  
(2011年度 国税庁)

### 相続における3つの対策

遺産分割  
対策  
分ける！

税務対策  
下げる！

納税対策  
納める！

財産の色分け・対策スケジュールの管理)

銀行・信託銀行のセミナーでは「贈与して預けましょう」、証券会社では「株や投資信託が相続対策になります」となります。これらは、各社ビジネスで行っていますので仕方がないことです。オーナー様のほとんどの方にとって、相続対策において不動産に関しては避けては通れないと思います。不動産は分けることが難しい、また不動産の評価を下げるにはどうすればよいかなど、弊社は「相続対策」をオーナー様の立場に立ち、総合的にサポートさせて頂きます。個別でのご相談を承っておりますので、どうぞ、ご遠慮なくご相談下さい。

**“相続、が”争族、にならないよう、早めの対策をおすすめします。**

弊社は、オーナー様のご希望に一番の近道はどうすればよいのかというところで、お手伝いできればと思っております。 — 完 —  
(常務取締役 松岡 英樹)

京都府内の最高上昇地

## 「地価調査」が発表されました

9月17日に平成27年地価調査が発表されました。地価調査は、各年7月1日時点の価格を都道府県が調査するものです。国が実施する地価公示（各年1月1日時点）よりポイント数は減りますが、半年毎の地価動向を見る指標としては十分です。

今回、京都府下で最も上昇した地点は、東山（府）5-1（四条通大和大路東入祇園北側277番）で+16.2%でした。



伏見区の最高上昇地

通常では中京区や下京区が最高上昇地になることが多いですが、東山区の地点がなることは珍しいです。これは、外国人観光客を中心とする観光需要によるものと思われます。確かに伏見稲荷にも多くの観光客が押し寄せしており、実感できるかと思えます（伏見区内の最高上昇地は、伏見稲荷前の商業地です）。

また、伏見区内住宅地の平均変動率が、マイナスから今年は+0.1%と若干ですがプラス方向に転じました。ただし、今後は利便性や画地条件が良好な物件は値上がりが進み、各条件が劣る物件（不整形や高低差がある土地）などは需給バランスから値下がりが見られ、より地価の二極化が顕著になっていくものと思われます。そのため、不動産の価値判断については、専門家である当社へお気軽にご相談ください。

(監査役/不動産鑑定士 田邊 文昭)



## 「身障者対応のタイルに変更」しました

当社社屋の出入り口床面のタイルを身障者対応のタイルに交換しました。

6月に店主が右足指を骨折し、車いすや松葉杖を使用したことをきっかけに身体障がい者設備のありようについていろいろと気づくことができました。その一つとして、松葉杖を使用していたとき、タイルが雨で濡れていたため、杖がすべりやすくなり、転倒する危険が当社社屋にもあることに気づかされました。そこで、早速当社社屋の出入り口床面タイルを滑りにくいタイルに変更し、併せて入り口の自動ドアの前には点字ブロックを設置いたしました。

ドアから歩道に出るまでのほんの少しの間にも不自由することがあり、このような普段の生活では見落としがちな小さな問題に気づき、対応するように、営業活動にも反映していきたいと思えます。  
(賃貸営業担当 小西 啓吾)



# みやこだより

VOL.7

2015.11 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](mailto:info@miyako-h.co.jp)

## 東福寺観光トイレ 落慶

紅葉の名所東福寺の東大路側出入口に、京都市の観光施策に呼応して 24 時間運用の観光トイレが竣工し、10 月 11 日に門川市長ご来臨のもと、東福寺遠藤管長により落慶法要が営まれました。(当社工事請負) 利用する方が多く、皆さんに喜ばれています。



11 月中旬から 12 月上旬までが紅葉の最盛期、是非通天橋まで足をお運びください。入場は午後 4 時までとなっています。

観光トイレに隣接して大型のコインパーキングが開設されました。(当社の運営管理) ご利用ください (店主・岡本 秀巳)



## 「空き家相談士協会」

### 設立に参画しました。



町内の放置された空き家は防災防犯の観点から、また地域活性化にも阻害要因となり、困った存在ですが、今や国家的課題となり、国土交通省を中心として中古住宅の流通活性化、空き家管理の適正化が叫ばれています。

不動産業界や建築等関連する業界では各々の立場から様々な取り組みが始まっており、京都市の先進的な空き家施策も光っています。このような情勢のもと(一社)全国不動産コンサルティング協会の呼びかけにより、一般社団法人全国空き家相談士協会(本部東京)が結成され、空き家相談士の認定講習により、全国に空き家問題に対応できる人材の輩出が始まりました。

当社は空き家課題の重要性、事業性に注目し、いち早くこの動きに賛同して同協会の結成に参画し、役員として同協会の積極運営と空き家課題への取り組みに注力すると共に、既に 5 人の社員役員が空き家相談士認定講習を受け、相談体制を整えました。

皆様のまわりに空き家がありましたら、問題解決のお手伝いを致しますので、当社にお声かけ下さい。お待ちいたしております。(店主 岡本 秀巳)

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



## 友と大原へ

先日、古き友と敬老乗車証を利用して、地下鉄とバスを乗り継ぎ大原まで行ってきました。



70歳を超えて、会社周辺物件の清掃を担当した葉葦千勝さんが、満を持して退職しました。随筆を寄せてくれましたので掲載いたします。(編集担当)

三千院や寂光院の庭も風情がありましたが、村の中を歩いていますと村人が「こんにちは」とお辞儀をしてくれたり、小さな子供がバイバイと手を振ってくれたりしました。都会の街中とは違い、心が温まりますね。

青い空にトンビがゆっくりと輪を描き、畑にはコスモスが咲き、家の軒に干し柿が下がり、日本の田舎を大事に残している里だなあと嬉しく帰路に就きました。

皆さんもお暇があったら郊外を歩いてみてはいかがでしょうか。収穫後の稲穂のにおいが心地よく癒してくれました。

(葉葦 千勝)

## 歌は世につれ・ . . . .

先日図書館に行ってみました。

館内をぶらぶら歩いて目についた分厚い本「戦後の歌謡詩」というものですが、何気なく手に取ってパラパラと捲って見ていると終戦から立ち直り、復興する日本の時代背景が見えてくる様でした。

その中で水前寺清子さんの「三百六十五歩のマーチ」(作詞：星野哲郎・作曲：米山正夫)の有名なサビの部分が掲載されていましたが、人生の応援歌に相応しい歌と思います。

又、最近の歌では福田こうへいさんの歌で、「峠越え」(作詞：久仁京介・作曲：四方章人)があります。世間の風潮を良くあらわした歌ではないでしょうか。残念ながらどちらも著作権の関係で歌詞を掲載することはできませんので、機会がありましたら一度聴いて頂ければと思います。

時代の流れが速い今頃は、一日五歩くらい歩いて、二歩下がるでも良いのかもしれない。ですが、堅実に前へ進みましょう。

夜の長い秋です。皆さんもたまには本などを見て人生を考えてみてはいかがでしょうか。

(葉葦 千勝)

# ゴルフ発祥の地 ~ St.Andrews ~



私が初めてゴルフ発祥地、スコットランドのセント・アンドリュースを訪れたのは1985年6月のことです。最初はゴルファーなら一度はプレイしてみたいと思っていたのですが、男性キャディーがマンツーマンでゴルフバッグを担いでくれたり、一つの広大なグリーンに2本の旗が立つなど日本とはあまりにも違うゴルフスタイルに驚くことばかりでした。またスコットランドの牧歌的な風景はどこも美しく、石造りの重厚な町並みは素晴らしいの一言でした。またスコットランドの気さくで人懐っこい人達との交流はとても楽しい時間でした。またシーフードやステーキなどの食事も美味しかったのも印象的でした。

そこで写真家魂に火がつき、翌年10月と次の年の1月に撮影と取材に訪れて1987年4月に最初の写真集を出版しました。その後も毎年、しかも春夏秋と3回も撮影やゴルフをするために訪れて写真集やカレンダーを制作しています。

来年はセント・アンドリュースに通い始めて満30年の記念すべき年になります。最近NHKのドラマ「マッサン」などでスコットランドに注目が集まっています。私もスコットランド人の友人がたくさんできました。日本のゴルフ仲間を案内する機会も増えてきました。これからもスコットランドと日本の親睦を深めて行きたいと思っています。

(監査役 秋山 真邦 プロ写真家)



## 「家族信託セミナー」が開催されます

前月のみやこ日よりお知らせいたしました、家族信託セミナーの開催について、再度ご案内申し上げます。

当社店主が理事長をつとめます一般社団法人相続相談センター主催で「相続相談セミナー」が四条室町の産業会館で12月10日に開催されます。内容は河合司法書士による「家族信託の実用例」と武村税理士による「やってはいけない相続の失敗例」です。講演後の質問や相談も可能です。

河合司法書士は家族信託の実務取扱い件数が日本で二番目に多い経験豊富な家族信託の専門家です。家族信託を活用することにより、これまでの遺言や相続分割の協議だけでは実現が難しかった「自分の希望する人に財産を引き継いでもらう」「ペットのために財産を残す」「いわゆる隠居のための財産管理」など皆さまがご所有の財産の今後について、皆さま自身で自由に決定する選択肢があるということを知りやすく、ご講演いただきます。

お聴きいただいて、あらゆる財産活用の選択肢の中からご自身にあったものをお探しいただけるヒントになればと思います。

ご参加を希望のオーナー様は担当社員までご連絡くだされば送迎をさせていただきます。

(編集 小西 啓吾)

## 役員体制を変更しました。

皆様のおかげをいただきまして9月決算(第43期)も順調な成績でしめくることが出来ました。心より感謝申し上げます。

今期から役員体制を一部変更(※印)しました。ひきつづきご支援の程よろしくお願い申し上げます。

代表取締役	店主	岡本 秀巳	専務取締役	岡本 三保子※
常務取締役		松岡 英樹※	取締役	西田 幸夫※
監査役		秋山 真邦	監査役	田邊 文昭

入社 今井 拓哉 (49才)



リフォーム工事のベテランです。当社の招聘に応じて加入してくれました。とても人柄の良い人です。

退社 仲野 寿 (契約期間満了)

葉 葺 千勝 (満を持してリタイア)

(店主・岡本秀巳)



## 1年のご愛顧に感謝

店主 岡本 秀巳

2015年（平成27年）もいよいよ大つごもりといったところです。

オーナーの皆さまにはこの一年、ご愛顧を賜りましたことに深く感謝申し上げます。

おかげをもちまして業績はおおむね順調に推移しまして、本年9月決算においては前期対比で少し売上が落ちましたが、利益は増加し、減収増益の結果となりました。売買貸借や管理・工事・コンサルティングといったコア事業に有能な人材を得、空き家や高齢者住宅に対する先進的な取り組みも序々に成果が現れてきたという現状であります。

さて、オーナーの皆様との関わりの部分におきましては、私たちは懸命に管理業務に客付営業にと頑張りましたが、努力と結果に問題がなかったと言い切ることに躊躇いたします。

もう少し努力を尽くせたのではないか、やり方にさらに工夫の余地があったのではないか等々、反省や悔恨と共にくやしさとかがゆさを覚えるところです。来年の今頃にはもう少し気持ちの楽になった大晦日を迎えたいと決心している次第です。

常に思っていることですが仕事の成否は全てが社員、即ち人（ヒト）に掛かっており、社員の気（ココロ）次第であるといっても過言ではありません。社員が元気に活動し、正気（本気）になって取り組む、そのような社員づくりとベクトル合わせはトップの仕事です。歳を重ねるにつれてますます店主としての役割の奥深さをきづかされています。

多くの課題と大きな希望を抱いて来年に持ち越すことにしました。

オーナーの皆様のご健勝とご多幸、安心安全とご長命を念じまして年越しのご挨拶とさせていただきます。

本年、誠にありがとうございました。



## 「日管協フォーラム2015に参加

11月16日に『日管協フォーラム2015』が東京の明治記念館で開催され参加しました。

(主催：公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会)

当日、全国各地から3700名もの方が参加され、また30社のブース展示もあり大変盛況でした。多数の研修会・セミナーがいくつかの会場に分かれ行われました。私は「高齢化・独居化・人口減少化社会への対応策」と「人財育成・定着率向上への取り組み事例」、「新しい業務・対応マニュアルの形と活用方法」「IT重説・ITで加速する賃貸管理の動向」の4つのセミナーを受講しました。



昨今、私共の業界に新しい変化が次々と起こっていますが、どの講座もそれらに対応するべく、重要な内容ばかりでした。

当社におきましても、これらの内容を業務に生かし、今後もオーナー様のお役に立てるよう頑張っておりますので宜しくお願い申し上げます。

(常務取締役 松岡 英樹)

## 「賃貸不動産経営管理士」試験を受験

11月に実施された賃貸不動産経営管理士試験を受験致しました。

賃貸不動産の管理に関しては、これまで特別な法規制やルールなどが存在せず、特に賃貸住宅は、我が国の住宅戸数の4分の1以上を占めるなど非常に重要なストックとなっているにも関わらず、敷金の返還に係る事案を筆頭にトラブルが年々増加している現状がありました。

賃貸不動産経営管理士は、三つの業界団体が賃貸管理のエキスパートの育成を目的に創設した民間資格です。資格者には、管理にかかわる様々な法令に関する深い知識や、業務に関する豊かな経験を持つ者として、高度な管理業務の遂行が期待されています。試験科目の範囲は、管理実務の知識から法律や建築に至るまで過去に受けた宅地建物取引士の知識よりも多岐に渡り、不動産管理の幅の広さを改めて感じました。

今後とも知識をより深め、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管理を目指してまいります。

(賃貸営業担当 小西 啓吾)

# 賃貸管理会社のための

## 「マイナンバー制度」研修に参加

皆様の一人一人に付番される個人番号12桁の通知カードは本年の12月頃に届いているかと思いますので、大切に保管されるようにおすすめします。

明年1月以降、希望者には各市町村で申請手続きをすれば「個人番号カード」が発行され、身分証明書としての使用が可能となります。

研修では、管理会社としてのマイナンバーの「取得」「保存」「利用」「移転」「提供」「廃棄」「申告」の各場面における対処方法について、いろいろな事例を想定した説明を受けました。

民間企業では従業員の個人番号は社会保障や税分野における手続きの際に限り、取扱も限られた担当者や責任者のもとに管理することとされ、不必要な利用や外部からの不正アクセス等の防止、情報漏えい等の防止を求められることとなります。

同様に管理業務を行なう際には、オーナー様、入居者様から必ず番号を取得しなければならないということはありません。管理会社として、個人のオーナー様のマイナンバーをご通知いただく場面としては、当社が行う申告の際、税務署等の行政機関に提出する「支払調書」等をお出ししている先に限られることになると思います。(当社がサブリースをお受けしている場合、賃料の支払調書を提出することになります。)

一般的に業務受託契約を結ばせていただいているオーナー様との間での業務報告には必要ないと考えられます。

また、賃借人様、入居者様の本人確認書類として「個人番号カード」を身分証明書としてご使用される方に限り個人番号の記載のない表面のみで、ご本人様のご確認書類として提出いただくケースは出てくるものと思われれます。

法人が賃借人となっている賃貸借契約を結ばれているオーナー様(社宅として貸している、ガレージに法人貸しがある、法人とサブリース契約を結んでいる等)については、その法人から個人番号の提供を求められる場合も出てくるかと思いますが、実際にマイナンバーの運用がはじまってみないと、必ず提供を求められるかは、相手の法人さん次第というのが今の段階での見解です。

また、実際に運用がはじまって、行政機関からの情報が入ったり、変更等がでてきましたら、お知らせいたします。  
(専務取締役 岡本 三保子)

個人番号通知  
カード



個人番号  
カード



# 空き家相談士認定講座を受講

総務省の統計によりますと今、全国の住宅総数約 6000 万戸のうち約 820 万戸が「空き家」となっています。その内、セカンドハウスという訳でもなく、賃貸・売買の募集をしている訳でもない、つまり全く活用されていない「その他の空き家」が約 320 万戸あると言われていています。(平成 26 年総務省調査)

総住宅数が総世帯数を上回り「家余り」が起きているこの状況を受け既に政府は新築住宅の建築を抑制し、中古住宅を活用、流通させていく方針を公表しています。活用されずに眠ってしまっている住宅を市場に流通させる為、国や自治体は様々な助成制度を策定しています。

オーナー様、お知り合いの方に、もし手つかずになってしまっている「空き家」をお持ちの方がいらっしゃいましたら是非、「空き家相談士」にご相談ください。私共が持つ知識が、少しでも皆様のお役に立てるよう尽力させていただきます。

(賃貸営業担当 荒川 博)

本講座では、普段なかなか聞くことができない話が多数あり、とても有意義な時間でした。私が生まれる前の不動産の歴史や流れも聞く事ができて勉強になりました。空き家問題に取り組む為には様々な分野の知識も必要になり、総合力が問われてくる事がよくわかりました。自分自身できていない所がまだまだありますので、お客様へ真のサービスが出来る様、これからも上を目指して努力を続けていきたいと思いました。

(売買営業担当 岡本 慎太郎)

京都市内の私の自宅近くには、所有者不明・倒壊寸前で 10 年以上放置され、管理不全状態となっている空き家があります。少子高齢化に伴いこうした空き家が増えていくことは確実で、近隣に悪影響を及ぼすだけでなく、資産価値の低下や管理責任という形でその所有者自身にも不利益を及ぼすものとなる事が予想されます。

今後、空き家の所有者は解体・売却・利活用または適正に管理するといった選択肢を迫られる事になると感じました。また私たち不動産業者が空き家問題に向き合うためには、単に不動産の知識だけではなく、公的な補助金等の制度や税金・相続などの様々な知識も必要であると感じました。

(売買営業担当 竹本 宗耕)

## 発行者から一言

みやこだよりもなんとか号を重ね 8 号までできました。今月号は社員が参加した 11 月の外部研修行事のリポート特集としました。明年 1 月号からはオーナー様に加えて売買のお客様にも配布することになりました。また、オーナー様にご寄稿をいただければありがたく存じます。