

みやこだより

VOL.30

2018.1 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

年頭にあたって



～変化の激流に舵をとる～



株式会社 都ハウジング
社主 岡本秀巳

みなさま、新年あけましておめでとうございます。昨年は多方面でお世話になり年を越えることができました。ありがたく厚くお礼を申し上げます。

今年は成年、文字通りドッグイヤーです。成長の早いイヌにとっての1年は人間の7年に相当するといわれ、変化の激しいさまを言いあらわした言葉です。

弊社の事業環境はというとまさにドッグイヤーであります。長く経営の舵取りをしてきましたが、想定される今年の変化にはさすがに身の引き締めを感じています。宅地建物取引業法の改正施行、京町家と民泊の条例制定からはじまりこの他諸々の法改正に伴う変更等があり、極めつけの民法改正施行へと続き、これらに伴う諸々の制度・システム・取り扱いの変更とめぐるしい1年になります。

弊社の対応取り組みとしては各種契約書・帳票等の変更やコンピューターソフトのバージョンアップ・新規導入といったハード面の整備から、従事する担当社員の理解から習熟へのソフト面まで多岐にわたります。これら変化の広範囲かつボリュームの大きさから推定すると、まさに怒涛の激流をくぐって対岸にたどり着くという心境であります。

例をあげると、弊社が創業した頃はB4版1枚の物件説明書と1枚の契約書で契約してきましたが、現在ではA4版で厚さ1cm位にもなる重要事項説明書（附属資料含む）と倍近くの条文に特約をてんこ盛りした契約書が必要となっており、これを作成する為の調査作業は質量ともに膨大なものとなっています。これが更に追加変更されることになるのです。

管理部門では全てのオーナー様との管理受託契約の差し替え作成が必要となる他、全ての入居者との賃貸借契約の差し替え更改もしなければなりません。加えて各種帳票の作り替えも必要です。社員の勉強会・オーナー様への説明会も開催することになります。皆様のご理解ご協力を今からお願い申し上げる次第です。



厳冬期の12月・1月を
少しでも心暖かくと
ライトアップをしています。

さて、ここ数年来おかげをもちまして社員の若返りが進み、各種資格の取得増に象徴される研鑽体質が醸成され、これら変化の激流を渡り切る社員力が序々に備わってきたと思っています。

私はこれら社員諸君と共に、到来する苦難を喜んで受け止め、彼等と一緒に難関をクリアしてまいり所存であります。

お客様・取引先の皆様・ステークホルダーの皆様、本年も旧に増してご理解とご支援、そしてご協力をお願い申し上げます。皆様方からの信頼と期待に応え、ご負託のつとめを遂行してまいります。

本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

2018年正月

○^{トーフ}ハーモニー東風館 見学会開催のお知らせ

右の日程によりサービス付き高齢者向け住宅「ハーモニー東風館」の住宅見学会が開催されます。本住宅では 24 時間常駐のスタッフによって見守りなどの必要なサポートが個々の入居者に合わせて提供されます。

今回の見学会では試食会も同時開催され、厨房でつくられる旬の食材を活用した手作りのお食事を実際に試食して頂くことができます。

(試食会は要予約・無料) TEL 0774-31-3535

まだ必要ではないけど今後の為に見ておきたいという方も大歓迎との事ですので、関心のある方はこの機会に是非一度、見学されることをおすすめします。日程が合わない方は後日にでも当社から、ご案内申し上げます。

当社では、この他多くのサービス付高齢者住宅や老人ホームとも連携して入居のお世話をしています。入居に伴う現住居の管理や利活用も承ります。何なりとご相談下さい。(高齢者住宅部門 荒川博)



ハーモニー東風館

試食会も同時開催
(要予約・無料)

住宅見学会開催

1月13日(土) 14日(日) 15日(月)

10:00~17:00 10:00~17:00 10:00~17:00

開催場所 / 宇治市木幡金草原14-4
交通手段 / JR奈良線 六地藏駅から徒歩10分
京都地下鉄東西線 六地藏駅から徒歩10分
京阪宇治線 木幡駅から徒歩15分

試食会は各日12:30~13:30に開催します。
試食会参加ご希望の方は、事前にお電話ください。

病院・福祉施設の方々の
見学・試食歓迎。

ハーモニーこはた、ハーモニーあくらやま
デイサービス 利用申込受付中!
ご質問・ご相談はお気軽に!
☎0774-33-8270(受付9時~17時)

ご予約・お問い合わせ / ☎0774-31-3535 (担当/宮本・長田・吉岡) 【受付/9時~17時】
<http://www.kurashino-harmony.or.jp> 社会福祉法人くらしのハーモニー くらしのハーモニー 株式会社

○ふるさと再見

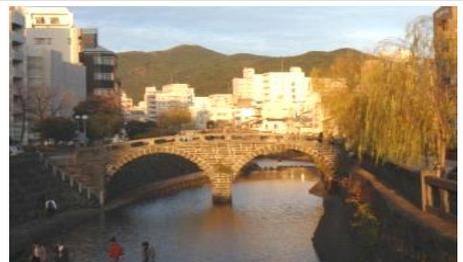
あけましておめでとうございます。
本年もどうぞ宜しくお願い致します。

郷里長崎に5年ぶりに帰って参りました。今回は長崎西高校の学年同窓会で全13クラス中出席者116名でした。地元に残っている人は半分くらいでしょうか。実家を引き払い、勤務先や嫁ぎ先に生活本拠地が移ってしまった人も多くいました。

階段の多い坂の街長崎は30~40年前、山を切り拓いて多くの団地が作られました。ごたぶんに漏れず親の年齢も高くなり空き家となった家が増えてきています。坂の途中に建つ家に住み続けている高齢者にとって介護のディケアや救急搬送も車の進入ができず背に人を担いでいかなければならない急な坂に生活環境の厳しさが感じられます。にも関わらず最近マンションが新たに建てられたりしている様です。どんな方が買われているのか、先々にはどうされるのか雨の多い地域としては地滑りなども気になるところです。地方都市での人口減少はかなり進んでおり、観光と三菱造船の城下町だったふるさとは、今後どう姿を変えていくのか心配です。

一方、25周年を昨年迎えた佐世保市のハステンボスは、東京ディズニーランドの1.5倍の大きさを単独テーマパークでは日本最大だとか。京都の街と同じように、外国人の方も多く賑やかでした。1300万個を超えるLEDの光と噴水を楽しんできました。

海外旅行より割高感のある国内旅行ですが、また近場から、何か理由をこしらえて出かけたいと思います。(専務取締役 岡本 三保子)



長崎市内 めがね橋



ハステンボス 夜景

3月1日より

休日・営業時間外の受付窓口を変更します。



3・4月の繁忙期を迎え、このたび弊社の休業日及び営業時間外における管理物件に対する緊急トラブルの受付業務を、従来委託先の警備会社から次の専門業者に変更させて頂くことになりました。

変更の理由は、従来の委託先警備会社の都合により受付対応業務を廃止されるものです。これに伴い弊社は新委託先の選定にあたり、数社を比較検討し数回のヒヤリングを経て「株式会社リロクリエイト」（本社・東京都）を委託先に決定しました。同社は社宅運営管理の大手であります（株）リロケーション・ジャパンの関係会社であり東京での集中受付体制をとっていますが、京都地区においては親会社の管理物件に加え、地元管理会社数社の管理物件に対する業務も受託しており京都地区での実施体制もあり、実績を加味した総合的評価により同社を選択した次第です。

このサービスは、**管理物件で発生した居住使用上の緊急トラブル**…例えば、「トイレの水を流したら止まらなくなった」や「お風呂のお湯が出なくなった」等、突発的な不具合が起こった際に入居者等からのSOSをカスタマーセンターで受付し、対処するサービスです。

尚、営業に関することや管理運営に関わることは従来どおり、直接弊社担当者にご連絡をお願い致します。
(常務取締役 松岡 英樹)

3月1日より 緊急トラブルの受付窓口を変更

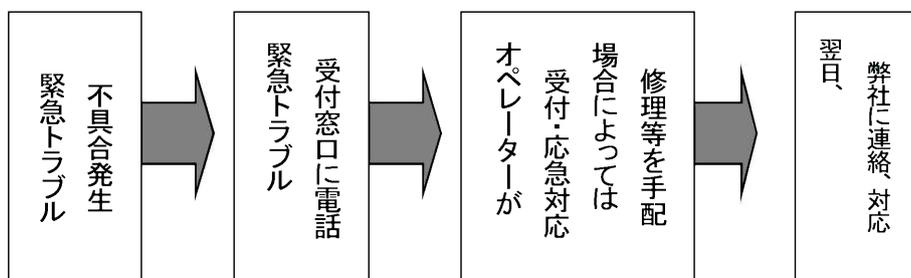
弊社休業日及び営業時間外受付の専用電話番号(24時間・年中無休)

 **0800-919-6501**

◆緊急トラブルの対応手順◆

住まいの各所や設備にトラブルが発生した場合は、以下の手順で対応します。

トラブルの内容によっては、入居者、若しくはオーナー様の費用負担になる場合があります。



※個人情報について

オペレーターがご入居者様からいただく個人情報(住所・氏名・電話番号など)は、サービス対応の目的で、弊社協力業者に個人情報を預託しますことをご了承ください。

活力朝礼研修に参加

2月7日（水）京都倫理会館で行われた倫理法人会の活力朝礼研修に参加しました。活力朝礼とは、当社でも取り入れているもので、単に社内チームワーク力を高め、モラルアップを図る場としてだけでなく、人が人として正しく生きていく力（人間力）を養う場とすることを目的としています。



当日は、まず活力朝礼コンテストのVTRを見て、それからグループに分かれ、基本となる朝礼の進め方を実際に教えていただきながら行いました。参加者は全員で6名という少人数でしたが、一つひとつの動作を参加者で確認し合いながら、丁寧に学ぶことができたと思います。そして、朝礼をスムーズに行う前に、挨拶やお辞儀の角度など、朝礼に限らず社会人として必要なことも改めて学びなおすことができました。



今まで、朝礼に何気なく参加してきましたが、今回の研修で、一つひとつのことに意味があり、会社はもちろんですが自分自身のためにも朝礼に意義を見出して参加することが大切であると認識し同時に、毎日の朝礼に対する見方が変わったような気がしました。これから、この研修で学んだことを生かして朝礼に臨み、日々の業務に役立てていきたいと思っています。

（不動産営業部門 木村 柚香）

賃貸不動産経営管理士試験合格者発表

本年7月1日の国土交通省「改正・賃貸住宅管理業者登録制度」の全面施行により、登録業者は「賃貸不動産経営管理士」を必ず設置しなければならなくなりました。この為賃貸物件の運営会社や管理会社に勤務する者の受験が殺到し、今回試験の受験者は昨対26.4%増の16,624名となり、他方合格者は昨対7.6ポイント減の8,033名となり試験問題は厳しさを増して来ました。



弊社は「国土交通大臣（1）第6号」として制度スタート時の一番初めに管理業者登録をしており、社主以下8名（正社員の半数）が有資格者です。弊社の加盟する（公財）日本賃貸住宅管理協会では、賃貸管理業の法制化と賃貸不動産経営管理士の国家資格化を目指しており、今後ますます管理会社の品質と社員の人間力が問われることとなります。会社社員挙げて精進を重ねてまいりますので、引き続きご愛顧の程お願い申し上げます。（社主 岡本秀巳）

【賃貸不動産経営管理士試験に合格しました。】

昨年11月に受験しておりました賃貸不動産経営管理士試験に合格致しました。

正直なところ「ギリギリで合格できた。良かったあ…」というのが私の感想です。試験を終え難易度が上がっていたとはいえ、まだまだ付け焼刃の知識だと痛感しております。また私自身の業務の中では知る機会が少なかった設備の事など学ぶ機会を頂けたことに感謝しています。試験には合格しましたが、まだまだテキストで学んだ知識です。これを実践に還元していけるよう努力し、知識をより深めていきたいと考えております。（受付営業担当 谷田香織）



京町家まちづくりファンド感謝祭

2月10日(土)午後1時30分から同志社新島会館において平成29年度京町家まちづくりファンド感謝祭が開催されました。主催は「公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター」、共催は「京都市 都市計画局まち再生・創造推進室」。大ホールいっぱいに町家の保全・利活用にかかわる方々やファンド関係者が席を満たし盛会でした。

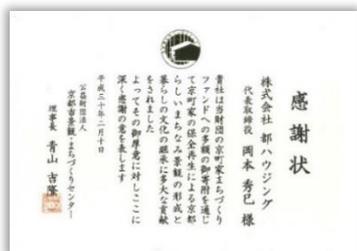
内容は挨拶が青山吉隆センター理事長(京都大学教授)と門川大作市長・寺田一博市議会議長、次いで大場修ファンド委員長(京都府大教授)から京町家の歴史と価値についての研修、表彰式へと続き、センターの設立20周年記念講演として三笠宮彬子女王殿下から『伝統文化を未来に伝えるために』と題して総裁をつとめる心游舎の取り組みを紹介されつつ日本文化への想いを語られました。

京町家は市内に約48,000軒残っていますが年々減少の一途をたどっています。京町家の変容や減少に胸を痛めた東京在住の篤志家の方からの寄付を契機に、平成17年「京町家まちづくりファンド」が設立され、多くの市民や企業からの寄付金に市と国からの助成を加え京町家の保全・再生・活用に運用されています。

この取り組みを通じて、京町家に宿る暮らしの文化・空間の文化・まちづくりの文化の継承と発展、まちなみ景観の保全及び創造、さらには地域の活性化を目指しています。会社の営業活動として町家の流通にかかわる当社は、この目的に賛同して毎年寄付を続け、この取り組みに協力してまいりました。

今般の表彰は日頃から当社を支援し、ご利用いただくお取引先の皆様があってこそその慶事であり、厚くお礼を申し上げます。

(社主 岡本秀巳)



賃貸不動産経営管理士、制度発足10年

当社の加入する(公財)日本賃貸住宅管理協会と(公社)全国宅地建物取引業協会、それと(公社)全日本不動産協会の業界3団体により「賃貸不動産経営管理士」制度が平成20年1月にスタートして、今年で10年を経過しました。

試験合格者は5万人を超え、6月30日からはオーナー様との管理受託契約時の重要事項説明や契約書押印が賃貸不動産経営管理士の業務として義務化され、管理の業界においては必須の資格となりました。

この資格者は賃貸不動産所有者、居住者、投資家等のステークホルダーおよび賃貸管理業界との間に確かな信頼関係を構築することにより、社会的使命を全うする役割を担っています。当社の資格者は次の8人で、日々の業務のなかで知識を生かし、オーナー様の賃貸経営と管理業務の安定的発展に取り組んでいます。

岡本慎太郎・小西啓吾・竹本宗耕・荒川博・岡本秀巳・西田幸夫・松岡英樹・岡本三保子
(谷田香織試験合格) (社主 岡本秀巳)



宅建協会 実務セミナー【登記情報の活用法】受講レポート

2月26日(月)に【京都宅建 会員実務セミナー】(公益社団法人京都府宅地建物取引業協会主催)が京都府宅建会館にて開催されました。『不動産登記情報の活用法 ～ 顧客満足度と安心・安全 ～』のテーマで「法第14条第1項地図」、「筆界特定制度」、「法定相続情報証明制度」、「生産緑地・2022年問題」などについての講義がありました。本稿では、①「法第14条第1項地図」と②「法定相続情報証明制度」について受講報告をいたします。

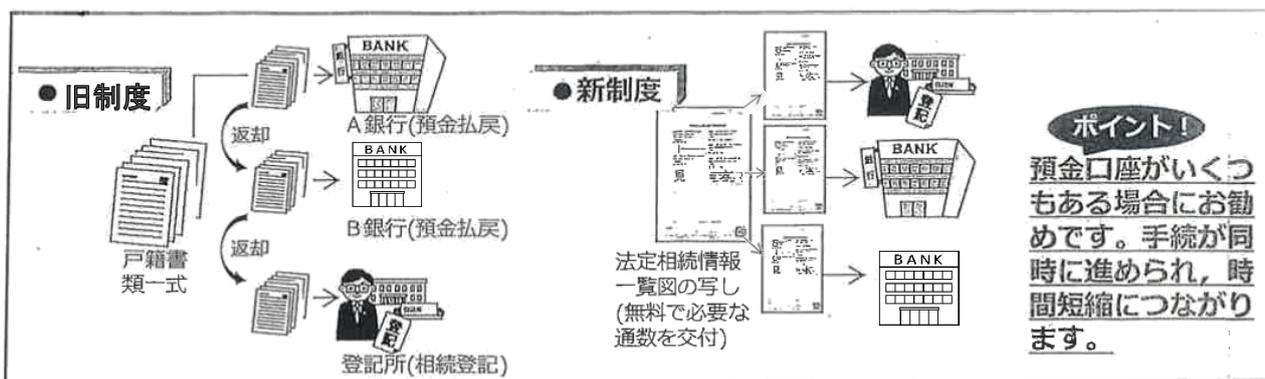


①法務局(登記所)に備え付けられている土地に関する図面は、「法14条地図」と「公図(地図に準ずる図面)」と「地積測量図」があります。「公図」は、明治時代の地租改正の時に作製された図面をもとにしたものであり、昭和25年以降に税務署から法務局に移管され、「旧土地台帳附属地図」とも呼ばれます。法務局に「法14条地図」が備え付けられるまでの間、「地図に準ずる図面」として扱われており、図面の精度は低いです。一方、不動産登記法14条1項に基づき法務局に備え付けられる精度の高い地図のことを「法14条地図」と言います。

2003年から国土交通省が法務省などと協力して、日本全国の土地を測り直す地籍調査を実施しており、高精度の正確な図面の作製が順次進んでいます。地籍調査では、所有者の立会いを求め、地番・地目を確認し、境界を定めて測量します。これにより作製した図面を「地積図」といい、「法14条地図」として取扱います。「法14条地図」の整備状況は全国平均で約60%、京都府は約10%で進捗率が大変低いです。ご存知の通り、土地の測量・境界確定や分筆等をする場合は費用がそこそこかかります。従って、法務局や行政から法14条地図作成並びに地籍調査による立会いの依頼がありましたら、費用が不要になることから、手続きに協力されることをお勧め致します。

②「法定相続情報証明制度」は、昨年5月29日からスタートした制度です。相続があった場合この制度を利用することで、法務局(登記所)や銀行に、戸籍謄本等の相続関係書類一式を何度も出す必要がなくなります。(下記の図参照)初めに法務局に相続登記を申請すると、「法定相続情報一覧図(5年間保存)」の写しが無料で何度でも交付され、保険会社・銀行等の手続きに利用できます。

上記①、②についてご不明な点やご相談などございましたら、ご遠慮なく弊社までご連絡下さい。
(常務取締役 松岡 英樹)



住宅用火災警報器の交換時期です。

住宅用火災警報器（以下「警報器」）は、2006年6月1日に消防法が改正され、すべての住宅に警報器の設置が義務化（既存住宅は、設置義務を5年間猶予）されました。

弊社が管理受託させて頂いております物件につきましては警報器を設置させて頂き、今日に至っております。

右の図（京都市消防局のチラシ）にもありますように、警報器の耐用年数はおおむね10年とされており、設置後10年前後で電池切れや様々な故障が発生し、正常に火災をお知らせすることができなくなる恐れがあります。

弊社管理物件におきましても警報器設置後10年を経過または10年に近づいてきておりますので、いつ故障が発生してもおかしくない状態です。法令上義務づけられており、また人命にも関わる事柄でもありますので、必ず交換をお願い致します。

該当のオーナー様には、別便でご案内させて頂きまので交換のご用命をお待ちしております。

弊社が設置します警報器は、ALSOK（総合警備保障）マーク付で、入居者が直接ALSOKに連絡すれば、取扱説明等24時間の案内が可能です。交換については入居者と工事日時の調整が必要です。弊社の管理もしくは工務担当にて取り組みを進めてまいります。

（常務取締役 松岡英樹）



【煙式】



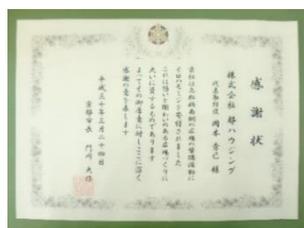
【熱式】



高松橋ひろば オープン



去る3月24日（土）、十条通りの鴨川運河東詰め（伏見区深草下高松町）の空地（地下に阪神高速8号線が走っている）で「高松橋ひろば」がオープンしました。弊社は地域活動団体の「鴨川運河会議」の一員として行政と連携し、地元の住民・企業の皆様と共にひろばの整備に参画してきました。



当日は好天のもとでマルシェ・音楽に展示とにぎわいを見せ、オープンセレモニーにおいては「いろはもみじ」3本を寄贈した弊社に感謝状を頂戴しました。ひろばは引き続き後年度にわたって行政の主導で整備が進められます。

（専務取締役 岡本三保子）

4月1日、インスペクション制度スタート



宅地建物取引業法が改正され、4月1日からインスペクション（建物状況調査）という制度が施行になりました。これは不動産取引において売主・買主が安心して契約ができるように市場環境を整備し、既存住宅の流通を促進することをねらいとした制度です。

既存住宅を売却する場合、売主が既存住宅状況調査技術者（建築士で所定の講習を受けた者）に売却建物のインスペクションを依頼し、調査書面を受け取ると、仲介業者は「建物状況調査実施済み」物件として買主にPRできます。尚、インスペクションの結果によっては売買価格に影響を与える恐れもあります。

既存住宅を購入する場合、買主は仲介業者に対し物件のインスペクションを依頼することにより安心して購入することができます。更に既存住宅売買瑕疵保険へ加入につながることで、最長5年の瑕疵に対する安心の備えができます。

賃貸借取引においても既存住宅の借り受け申込人から貸家建物のインスペクションを求められることがありますと、貸主は調査実施の可否と調査費用の負担について判断を迫られます。調査を断ることは可能ですが、契約申込が流れるかもしれませんし、調査をして思わぬ欠陥が判明した場合、修理も考えなければなりません。

制度が始まったばかりで今後の普及が不透明ですが、オーナー様には知っているだけでいい知識のひとつです。

（社主 岡本秀巳）

向島にインドの学校が誕生！

4月6日（金）、向島団地内の学生センター建物に「チャンドラ・セカール・アカデミー・インターナショナルスクール京都校」が開校しました。

日本で働く外国人労働者の子供の学習環境を整備することにより日本で長く働き、住み続けてもらうことが設立のねらいです。

インド式教育システム（CBSEカリキュラム）を採用し、当面は小学3年生までの外国籍児童が対象で英語教育を重点に日本の言葉・文化・マナーも教えます。31年度以降順次対象の学年を広げ90名定員の学校が目標です。開校式にはインド大使館総領事に門川市長や市会議員、後援者、父兄らが出席し、私も支援者の1人として末席に連らせていただきました。

（社主 岡本秀巳）



ごあいさつ

この度副社長のポジションを拝命し、大変大きな責任を感じております。今後はこれまでも増して鋭意努力する決意でございますので、何卒なお一層のご指導ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

略儀ながら書中にて就任のご挨拶を申し上げます。

（取締役副社長 岡本慎太郎）



賃貸管理における改正民法 I -保証-

我国の基本的な法律である民法が昨年5月26日約120年ぶりに改正され、再来年(2020年)4月1日から施行されます。今回の改正による賃貸借契約と管理受託契約への影響は大きく、契約書の変更等の対応が必要となります。本紙において数回にわたりオーナー様に理解していただき易い様に記載してまいります。

保証の制度が大きく変わります。(改正民法 第465条の2第1項第2項)賃貸借契約の保証人が個人である場合、極度額の設定が必須となり、極度額の定めのない保証契約は無効となります。現行は保証金額に制限のない契約で責任は無限でしたが、現実的には親兄弟等の保証人は家賃数ヶ月分程度の保証責任だろうとして印を押してくれていた様です。それが改正後の契約では、例えば「極度額200万円」と明記されますので、保証人になる事を拒まれる可能性が生じます。不思議なもので、保証人にとっては極度額があった方が安心かと思うのですが、現実的に金額が書いてあると、その金額を代払いしなければならない感覚に陥り保証を断ることになるのではと考えます。



青葉映える東福寺通天橋

頭書(4) 連帯保証人の極度額

改正した 契約書 (一部)	◇連帯保証人	極度額	円
	◇家賃債務保証会社	社名	家賃債務保証業者登録制度番号 国土交通大臣()第 号

従って今後は家賃保証会社を利用する契約が多くなると見えています。入居者が支払う保証料は家賃1ヶ月分位の金額で、更新時には1万円位の更新保証料が必要となります。

保証会社は、その役割の重要性から国交省が昨年からの登録制度(任意)を設け、改正民法の施行とともに現在150社程の業者が逐次淘汰されてくると見えています。当社は登録業者で構成する家賃債務保証業者協議会の会員会社を利用しています。

実務上の対応として改正民法施行日までに契約(更新)した分は、その契約期間満了日まで有効とされており契約書の変更が切迫している状況ではありませんが、弊社では本年12月頃までに改正民法準拠の新契約用紙を整備する予定をしています。

(社主 岡本秀巳)

契約書約款における保証の条項は 現行よりも記載量が多くなります。

(連帯保証人)

第23条 連帯保証人(以下「丙」という)は、乙と連帯して更新後も本契約が存続する限り、本契約から生じる乙の一切の債務を負担しなければなりません。

2 丙は、本契約が終了し本物件が完全に明け渡され、かつこの債務が完済されるまで、乙の丙に対する債務を負担することはできません。

3 前2項の丙の負担は、頭書(4)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とします。

4 丙が負担する債務の元金は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとします。

5 乙および丙は、本契約締結時の丙の住所・電話番号(携帯電話を含む)・職業(丙が法人の場合は代表者の変更、定款の変更、資本構成等の重要事項の変更を含む)等に変更があったときは、遅やかに丙に通知しなければなりません。

6 乙または丙は、丙が死亡等・破産・成年後見制度による措置がとられた場合、無資力または所在不明その他の事由により連帯保証の責めを果たし得ない状況になった場合には、その旨を丙に甲に通知しなければなりません。

7 前項の場合および丙が保証人を甲が適格でないと思えたときは、乙は速やかに甲の承諾する連帯保証人を追加、変更もしくは新たな連帯保証人を立てなければなりません。

8 乙は、甲の承諾を得て、連帯保証人のほか、家賃債務保証業者(「賃貸住宅の賃借人の委託を受けて、当該賃貸人に対する家賃等の支払いに係る債務を保証し、又は、当該家賃等を立替払いすることを業とする事業者」をいいます。)と保証委託契約を締結することができます。

9 丙が甲に対し、身分証明書を提示して、貸料その他の契約に基づいて乙が負担する債務についての不履行の有無およびその額に関する情報の提供を求めたときは、甲は、甲の指定する方法により、当該情報を提供するものとし、乙はこれに異議を述べません。

入社約2年経過、より自己研鑽し精進を誓う！

オーナー様、関係取引先の皆様、日頃より大変お世話になっております。

私事ではありますが2016年6月21日より(株)都ハウジングに入社いたしまして早や2年が経とうとしております。この2年間というのは他業種から転職してきた私にとって勉強の日々で、また、皆様と接する中でありがたいことに沢山のご指導、ご叱責を頂きそれもまた勉強で、それ故に成長も出来たのだと強く感じておりますし、ことあるごとに初心に帰ることが出来た充実した時間でした。

さて、この2年間ですが不動産業界に目を向けると私の様な者でも強く感じるほど怒涛のように変化が押し寄せている様に思います。民泊新法施行、民法改正の成立、インスペクションやIT重説の導入など法律に関わる事に加え、営業実務、管理実務、さらには、物件設備に至るまでのIoT、ICTの加速度的な導入や商品展開は止まることを知りません。

今後、我々はプロとしてそのあふれ出てくる情報や商品をしっかり把握し、整理し、説明する事はもちろん、不動産運営の各セグメントに対しても適切、かつ、有意義となる提案をするなど総合的なコンサルティングが求められてくるのだと強く感じておりますし、その為の自身の質を磨き上げていかなければ生き残れないとも感じております。



最後になりましたがこの度、私、増田は課長を拝命する事となりました。先ほども申し上げましたように自身の質をより磨くべく、その職責を全うすべく更に自己研鑽してまいります。

まだまだ若輩者ではありますが、今後とも皆様方のご指導ご鞭撻を宜しくお願い申し上げます。

(不動産管理部門 課長 増田 義久)

新スポット、崇仁新町へ

今年2月にオープンし、ずっと気になっていた「崇仁新町」へ先日、友人と行ってきました。「崇仁新町」とは、崇仁地区（京都駅東側）に移転予定となっている「京都市立芸術大」の建設予定地で、未利用地を使った2年程の期間限定オープンの屋台村です（塩小路通と高倉通の交差点、南東角です。ビニールで囲ったところ）。営業は11時～23時までとなっており焼き鳥や串揚げなどの定番屋台メニューから、カフェメニュー、地元で愛されてきたソウルフードまで昼も夜も楽しめる新しいコミュニティスペースです。



実際行って見て、そこだけ違う時間が流れているような不思議な空間だなと感じました。なんせ狭いスペースにちょっとした台と椅子が並べられているだけなので、人と人の距離が近い!!「それ何処のお店のですか?」なんて話し掛けられるくらいの気軽な雰囲気があります。そんな雰囲気の中、お酒はもちろん食事も楽しく頂いてきました。これからの季節、ビアガーデンもいいですがこういう屋台でワイワイするのも楽しいだろうなあと思いました。

(受付営業担当 谷田 香織)

賃貸管理における改正民法Ⅱ - 保証人 -

前号の保証編では、保証契約には極度額の取り決めが必須と述べましたが、今号では、保証人に関して記載します。

今までは保証人が死亡しても、保証債務は保証人の相続人に継承されることになり、保証人にだれも相続人が居ない場合や、いても保証能力に欠ける場合を除き、まずは心配することがありませんでした。

しかし、今回の改正により、賃借人又は保証人が死亡した場合、その時点で保証人（保証人死亡の場合はその相続人）の責任は死亡時に存在する賃借人の債務の負担金額が確定して保証契約は終了することにより、死亡日以降に家賃が未払いとなり債務が発生したとしても保証人又はその相続人は弁済の責任を負わないことになりました。（改正民法 465 条の 4 第 1 項第 3 号）

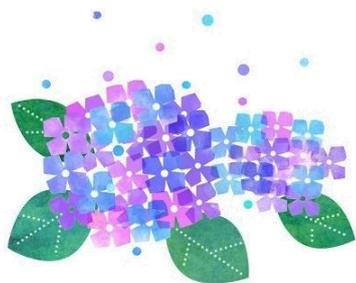
つまり、借主が死亡した時や、保証人の死亡時に仮に家賃の延滞等の債務がなかったとすると、いくら極度額が何百万円と約定されていても、死亡と同時に債務が確定しますので、この場合の保証人は一円も負担することはないということになります。

その為、借主が死亡した場合、当該契約の終了や継続の手続きに関しては別に保証人が必要になり、また保証人死亡の場合も別の保証人が必要になります。従って賃貸借契約書には、保証人が欠けた場合、保証人を追加する条項を定める等の対策を講じることになります。

この対策として、保証会社の利用がクローズアップされてくることになり、安心安全で信頼のできる保証会社の選択が重要になってくる訳です。

※更に保証人に関連して、保証人から契約の状況について請求があった場合、賃貸人は賃借人の家賃等の滞納の有無、有る場合は滞納の内容等の情報を提供しなければならなくなりました。その為、請求があった場合、本人確認や情報提供の仕方を含め対応方法の準備をすすめなければなりません。

当社では、保証人を付けただけの契約も相当件数あり、改正民法施行後には保証人+保証会社（この場合は保証料が安くなる）の形態が望ましくなることから、施行日までに、どのように対応するか総合的に検討してまいります。
（社主 岡本秀巳）



クールビズと社休日のご案内

すっかり定着しましたクールビズ。当社は6月18日（月）からネクタイをはずし、軽装にて勤務させていただきます。

また夏季の福利・健康対策として、次の通り社休日を設けさせていただきます。これらの日や時間外のクレーム・トラブルに対しては、全ての入居者様に緊急連絡先電話番号 **0800-919-6501** をお知らせしています。第二次対応は当社の方で行いますのでご安心ください。オーナー様をはじめ関係の皆様へ、ご了承の程お願い申し上げます。

6月 20日(水)、7月 16日(月)、18日(水)、19日(木)、25日(水)、29日(日)
8月 5日(日)、11日(土)~16日(木)、26日(日)



業界団体での 27 年、ひと区切りです

この 6 月 7 日をもって(公財)日本賃貸住宅管理協会の理事(支部執行役員・近畿ブロック事務局長)を任期満了退任し、OB ポストである参与の委嘱を受けました。

私と賃貸管理組織との関わりは、1991 年(平成 3 年)7 月に(株)長栄の長田修社長らと語らって「京都府賃貸管理業者連絡協議会」(略称:京管連)を立ち上げたところから始まります。

バブルの勢いが残っていた当時、マル暴は全盛期を誇りアパートマンションの管理にあたる私達にとって迷惑で困った存在でした。分譲マンションでの暴力団排除に管理組合組織との連携により道筋をつけた京都府警察本部から、次に賃貸物件からも暴力団員を除きたいとして積極的な働きかけを受け、賃貸の客付けや物件管理の仕事始めていた 20 社程を会員として設立したものです。

10 年後の 2001 年(平成 13)に会員全社が揃って日管協に参画し(集団入会)26 社で京都支部を立ち上げました。その後公益法人の認可を受け、2012 年 4 月には新制度の「公益財団法人日本賃貸住宅管理協会」(略称:日管協)として認証され、今日に至っております。

私はこの間、支部・近畿ブロックにおいて一貫して裏方の事務局長を務め、本部においては評議員から新制度の理事に就任し、皆様方のご支援を頂いてお役を遂行してまいりました。働き盛りの 50 代 60 代を日管協と共に歩み、会社経営の任にあたってきた次第です。

この度、理事・支部執行・ブロック事務局長を 3 人の後任者に引き継ぎ、27 年間の任務を無事卒業させて頂き感慨深いものがあります。今後は日管協の益々の発展を祈念する一方、都ハウジングの経営に力を尽くし、オーナー様をはじめとするステークホルダーの皆様と共に相互の繁栄を得るように努めてまいります。引き続きご支援をお願い申し上げます。
(社主 岡本秀巳)



沖縄で結婚式を挙げました

皆様ご無沙汰しております、新居と申します。昨年 6 月 21 日に都ハウジングに入社してから、もうすぐで 1 年となる時期でありまして、段々と仕事に慣れてきているのですが、まだまだ覚える事がたくさんあり、日々新鮮な気持ちで仕事をさせていただいております。

さて、この度私事ではございますが、5 月 21 日に結婚式を挙げさせていただきました。場所は沖縄県読谷村にあるラソールガーデン・アリビラのクリスティア教会にて行わせていただきました。当日はお昼 12 時から挙式スタートで予定していましたが、朝起きて外を確認してみると、雨が降り雷もなっているような状況だったため、お昼から本当に晴れるのかなと心配していたのですが、挙式の事前打ち合わせを行っているうちに段々と晴れ間が見え、挙式の時間にはすっかり晴れて、青空の中での式を送ることが出来ました。式自体は、遠方での開催ということもあり、両家ご家族様方 3 名ずつと私たち夫婦 2 名の計 8 名での開催となりました。とても小規模での開催だったのですが、綺麗な教会だったこともあり、来場してくださった方々、皆様満足していただけたかと存じております。こうして私たちが無事結婚式を行えたのも、色々な方々の支えがあってこそのものだと思っております。皆様ありがとうございます。また今後ともどうぞ宜しくお願いいたします。
(高齢者住宅担当 新居功己)



大阪北部地震の報告

6月18日(月)朝7時58分頃に高槻市あたりを震源としてマグニチュード6.1の地震が発生しました。京都市伏見区・久御山町で震度5強、宇治市・城陽市・京田辺市で5弱でした。当社では始業時に出社できた社員が手分けして管理物件の状況確認に出発すると共に、社内での連絡対応にあたりました。

まず社員の動向です。出勤途中で電車がストップし出社が午後4時頃になった社員もいましたが、自宅待機も含め全員の連絡が取れました。次に管理物件については倒壊等の大きな被害はありませんでしたが、数棟において外壁のヒビ割れ、タイルの浮き剥落等、内壁ではクロスの割れ、下地ボードの損傷等が発生し、修復を必要とする状況でした。家財動産については問題が無かった様です。地震保険のついている建物については、ただ今、保険会社等と立ち会い調整を進めています。(居住用建物は地震保険が付けられます。)

当社への電話の多くはガスの出ないことに対するお尋ねでした。当社管理物件の所在地域は大阪ガスの供給停止区域で無かった為、その全てはメーター部分にある復帰ボタンの操作法を回答して解決しました。尚、このお問合せは築年数の経過した建物から多くありました。

総じて軽微な被害にとどまったことに安堵しています。

問題は悲しい事件を起こしたブロック塀です。当面の対応が一段落したあと、社員が分担して全ての管理物件(駐車場を含む)を調査しました。

ブロック塀の在った物件の中間報告(7月10日時点:約半数実施)は次の通りです。

共同住宅	40棟	このうち不適法	15棟	左のうち至急対応要	4棟
貸家	68戸	"	5戸	"	1戸
駐車場	42ヶ所	"	15ヶ所	"	5ヶ所

ブロック塀にひび割れ、傾き、すき間のあった至急対応要物件については、オーナー様と打合せまして大至急の改修をお願いすることに致します。建築基準法の定めに違反するブロック塀の在る不適法物件は担当者社員からオーナー様にお知らせし、ご相談させていただきます。近くで発生しました今般の災害を教訓として、気をひきしめて今後の管理業務にあたってまいります。皆様方にご協力の程よろしくお願い申し上げます。

大阪北部地震とこのたび西日本を襲った「平成30年7月豪雨」により、お亡くなりになられた方に哀悼の誠をささげ、被災された方にお見舞申し上げます。

(7月18日・19日実施の愛媛・岡山方面社内旅行を自粛中止しました。 店主 岡本秀巳)

夏季社休日のご案内

夏季の福利・健康対策として、次の通り社休日を設けさせていただきます。これらの日や時間外のクレーム・トラブルに対しては、全ての入居者様に緊急連絡先電話番号 **0800-919-6501** をお知らせしています。二次対応は当社の方で行いますのでご安心ください。オーナー様をはじめ関係の皆様へ、ご案内申し上げます。

7月 16日(月)、18日(水)、25日(水)、29日(日)

8月 5日(日)、11日(土)~16日(木)、26日(日)



地価動向について



7月初めに相続税路線価が国税庁より発表されました。これは毎年1月1日時点の路線価格です。それぞれの路線価格については国税庁のHP等を参照してください。しかし、路線価は、あくまで相続税や贈与税など税算定の基準となる価格で、必ずしも地価動向がダイレクトに反映されているものではありません。そのため、地価動向については、毎年1月1日を基準とする地価公示(国土交通省)が基本になろうかと思えます。平成30年の地価公示についてはすでに3月に公表されています。概要は以下の通りです。

- 全国平均では、住宅地の平均変動率が昨年の横ばいから10年ぶりに上昇に転じた。商業地は3年連続の上昇、工業地は2年連続の上昇で、それぞれ上昇基調を強めている。全用途平均は3年連続の上昇。
- 三大都市圏をみると、住宅地、商業地及び工業地のいずれについても、各圏域で上昇を示した。大阪圏は、住宅地はわずかな上昇だが、商業地の上昇率は三圏で最も高い。
- 地方圏をみると、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続している。商業地及び工業地は26年ぶりに上昇に転じ、全用途平均でも下落を脱して横ばいに転じた。地方圏のうち、地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では、全ての用途で上昇し、上昇基調を強めている。

その中において、京都府の住宅地変動率は全国11位、商業地変動率については全国1位となっています。商業地については好調なインバウンドによる店舗・ホテル需要の伸びを背景にしているものと思われます。今後も特に京都市内中心部については、国内外からの観光客需要により、安定的な地価動向を示していくものと予測されます。

(監査役・不動産鑑定士 田邊文昭)



築50年木造アパートを建替えました

近年、問題視されている来年の消費税10%改定、4年後の生産緑地指定解除、地震災害、空室対策について、以前より都ハウジングさんをはじめ関係者の方々にご相談をしておりました。昨年、春先には思いきって建替えを決断いたしました。

約30年前、父から相続で引継いだ築50年の思い出のある木造アパートを昨年12月には取り壊し、今年4月に新しく鉄骨2階建て耐震マンションに生まれ変わりました。

今の生活スタイルや生活感覚、カラーコーディネイト、使い心地などがなければ顧客から見向きもされない時代。また、耐震構造では築50年の木造では危険がいっぱいでした。しかし、新築ということでこの問題も一掃し、次々と入居が決まり、あっという間に満室となり驚きと安心した気持ちです。

Before



また、6月18日(月)の大阪北部地震では、京都市南部伏見区は震度5強もあったそうです。幸いにも新築完成後1ヶ月のことで何事もなく過ごすことができほっとしています。

建設業者を始め、管理業者の都ハウジングさん、関係者のみなさんのお力添えに感謝しております。ありがとうございました。

(メゾン・ド・えんじゅ オーナー 池本久雄)

<積水ハウス施工、1LDKタイプ。2階建4戸1棟、駐車場4台>

既存建物のインスペクションについて

インスペクションとは、建築士、住宅診断士など設計・施工に詳しい専門家（既存住宅状況調査技術者）が、目視により建物（屋根・外壁・室内・床下など）の劣化レベル、工事不備などを診断し、その改修規模や概算コストの目安を算定し、客観的な立場でアドバイスをする事です。



本年4月1日の宅建業法の改正により、中古住宅・中古マンションを売却する際、不動産取引のプロである宅建業者に重要事項説明として建物状況調査（インスペクション）の実施の可否、実施済の場合の調査結果の概要説明が義務化されました。専門家によるインスペクションの活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整え、既存住宅流通市場の活性化を狙っています。なお、国交省では言い古されてきた“中古”という言葉“既存”に変更しましたので、弊社でも今後、既存住宅という言葉に統一してまいります。

（副社長 岡本慎太郎）

インスペクションの実施は町家などの古民家も同様に実施することができますが、特に町家は伝統構法（工法）による建築物であるため、在来工法と同様の調査にはなじまない点が多々あります。そのため、伝統構法による建物の状況調査を依頼する場合は「伝統的構法による木造建築物状況調査技術者」の資格を持つ建築士に依頼することをおすすめします。

また、伝統構法による建築物に限らず、木造家屋においては、湿気は大敵となります。インスペクションを実施した際に見受けられることの多い劣化事象として、床下の通風を動物の侵入防止等のために閉じてしまうことなどによる柱等の腐食があげられます。通風を確保するだけで防げる劣化であるため大変もったいない事象です。そのような問題点を発見することにもインスペクションは役立ちます。

インスペクションは既存住宅の流通促進を目的として話題となった制度ですが、町家などの伝統的建築物の保全継承をしていくために、メンテナンスの一環として定期的なインスペクションの実施をおすすめいたします。

（不動産営業部門 小西啓吾）

残暑お見舞申し上げます。

8月7日は立秋。酷暑の真最中ですが暦の上では秋に入り、台風一過のあとでは蝉がうるさく騒ぎススキの穂が伸びてまいります。秋はもう目の前です。夏の疲れにご留意いただいて残暑を乗り切られ、爽秋を迎えられますようお願い申し上げます。

企業活動にAI（人工知能）やIoT（モノのインターネット）をはじめとする最先端のIT（情報技術）の導入が加速度的に広く深く進展してきました。ヒトと同じ様なロボットや無人自動車の登場も目前になり、個人の家庭生活にも無縁とは言えなくなります。喜怒哀楽といった人間の感情と離れたところで着々と第4次産業革命が進んでいます。これらがはたして人間社会に豊かさをもたらすのか、どの様な社会になっていくのか、興味深くもあり空恐ろしくもあります。



私共の業界では10年後には仲介業務が無くなると言われていています。ITが不動産の情報を直接的に短絡し、インターネット上で契約業務を処理することになります。その様な環境下での企業存続のカギはヒトにあると信じ、毎日を社員の人間力の陶冶に努めてまいります。（社主 岡本秀巳）

長期入院患者さんの地域移行プログラムに協賛

7月20日（金）、洛南病院の長期入院患者さんの地域移行を目的とした作業療法プログラム「地域生活探検隊（10回目）」が行われました。病院に長期入院されていると外出の機会も限られてくることから社会との接点が少なくなってしまうがちです。

そうした生活が長く続けば続く程どうしたら良いのか分からなくなってしまい、病状が回復して在宅生活に復帰できる状態にも関わらず入院が長期化してしまうケースもあります。

洛南病院では、定期的に多職種の支援者や地域と連携して、入院患者さんが社会から孤立してしまうことのないよう地域と交流をはかる取組みを行っています。今回は弊社が協賛し、地域での生活をイメージして頂けるように近隣の物件を実際に見学する活動を行いました。

当日は患者7名と病院・支援団体関係者8名の15名に加えて弊社の案内スタッフ3名の計18名で近隣の物件を見学に行きました。ワンルームマンションや小さ目の貸家など、色々な特色を持つ物件を見ていくうちに「こんなもあるねんなあ」「ここならええなあ」と様々な感想を口にされていました。当日は40度近い猛暑で汗だくになりながらの見学でしたが、事故もなく、楽しんで見学頂けたのではないかと思います。

（不動産営業部門・高齢者住宅部門 課長 荒川 博）



旅行雑記

8月3・4・5日と台湾の台北に旅行に行っていました。暑さは京都の方がキツイなあと思いましたが、湿気は結構高かったものの、天気恵まれ、しばしのんびりさせていただきました。

●道路事情：以前は自転車だらけだったようですが、現在はバイクと車で片側4～5車線がいっぱい。台湾製の車はほとんど見受けられず、日本車は人気でトヨタ・ホンダ・ニッサンの新旧型がよく走っています。共働きで外食文化の台湾では食品スーパーはほとんどなく、やたらに車のディーラーの店舗が多いのに驚きました。

●建物事情：ビルの1階は道路から少し引いた形にしてあり、軒先を日に当たらないで隣のお店に行ける形です。住宅は郊外の高級住宅地を除いて、中心部は4、5階建以上のアパートが隙間なく建っています。古い建物が多く地震が起きたら大変かなと。外壁は排ガスですすけています。

●観光事情：有名観光地は、政治情勢からか中国のお客様は少なくなっているようですが、日本・韓国・その他の東南アジア圏の人ばかりです。台湾の観光場所も京都の各名勝地と同じでゆっくり見て楽しむ余裕がなかったです。時々日本でも感じるのですが、人が来てくれるからと、その忙しさにサービスの質が落ちていないかと、考えさせられます。



九份（きゅうふん）
「千と千尋の神隠し」のモデルの街へ

●追記：77で大阪の機械製造会社の会長様ご夫婦と一緒にになりました。当社代表の3つ下のお年ながら、その豪快さと繊細さのギャップに色々勉強になりました。旅は道ずれ、出会いは必然。机上だけでは感じられない良い経験をさせていただきました。たまには日常を少し離れ、外から物事を考える時間を作りたいですね。

（専務取締役 岡本三保子）



翡翠で出来た白菜です

災害リスクへの備え、保険（共済）の見直しを



ここ近年の異常気象で天気情報では耳慣れない「命にかかわる危険な…」という言葉聞くようになりました。大雨・雷・台風・猛暑等により、日本のどの地域に住んでいても突然の被害に遭うような状態です。インフラの整備が出来てきたにもかかわらず、堤防の決壊、がけ崩れ、浸水被害は人命を脅かし、財産があつという間になくなってしまいます。

今年の6月18日の大阪北部地震では、当社の管理物件や購入いただいたお客様の建物で外壁のひび割れやクロスの亀裂で一部損壊の判定を受け、地震保険から5%の保険金を受取ることが出来て、補修費用に充てられると喜んでいただきました。当社では損害保険と小規模共済保険の代理店をしており、以前に加入された保険では補償の基準が低いもの、水災被害が補償対象外である保険もあり、折角ご加入されていても万一の時に使っていただけないのは残念なことです。地震保険の中途付帯や水災補償の見直し、新規ご加入のご相談はお気軽にお申し付け下さい。

9月4日の台風21号では被害にあわれた建物の件数がかなり多く、できるだけ迅速な対応をと心がけていますが、職人さんの手や部材が全然足りない状況にあります。被災部の確認、写真撮影、見積り取付け、保険事故報告と支払処理を急いでいますが、今暫くの猶予をお願い致します。

9月6日未明に発生した平成30年北海道胆振東部地震の被害にあわれた方々には謹んでお見舞い申し上げます。余震も続いているようですが、1日も早い復旧をお祈りいたします。

（保険担当 岡本三保子）

ブロック塀報告（まとめ）

皆様もご存知の通り、6月18日に起こりました地震で、高槻市の小学生がブロック塀の下敷きになり亡くなられた悲しい事故があつてから、ブロック塀が建築基準法上適法かどうか話題となりました。弊社の管理物件につきましての調査結果を報告致します。

ブロック塀のある物件の調査状況（8月31日現在：実施率98%）。

共同住宅	43棟	このうち不適法	15棟	左のうち至急対応要	3棟
貸家	78戸	〃	15戸	〃	1戸
駐車場	47ヶ所	〃	15ヶ所	〃	5ヶ所



コンクリート探知機

適法でない物件については順次、各担当者より今後の対応等についてオーナー様とご相談させていただきます。行政によってはブロック診断専門家の派遣や見舞金の支払もありますので利用をおすすめ致します。なお当社では外部からの鉄筋の有無を判定するコンクリート探知機も備え付け対応に用いています。

（常務取締役 松岡英樹）

営業時間外の緊急対応窓口変更後の経過報告



今年3月より休日・時間外の緊急対応窓口を警備会社から入居者対応を専門とするコールセンターに変更しました。設置後半年を経過しましたので電話対応の内容・傾向をとりまとめ報告致します。

まず、図①、図②は半年間の月別受電件数とその割合をあらわした表です。

月別	3月	4月	5月	6月	7月	8月	合計
受電件数	6	5	14	12	14	3	54

新しい対応窓口に変更してからの合計件数は、以前の窓口時よりも3倍ほどの受電数となっており、これは当社から入居者様への周知が適切に行えた結果ではないかと考えます。5月～7月の比較的に多い件数は受電内容として【大型連休】や、地震と豪雨などの【災害】が大きく影響しています。8月も台風が発生しましたが、件数の少なさは時間外よりも当社の営業時間中に連絡を取りたいという入居者の心理が働いたことと、当社の勤務時間を延長した受付対応により、時間外窓口への電話数が減ったものと分析しています。

また、受電内容をカテゴリー別（図③参照）にみると【入居者間トラブル】【騒音】【共用部設備】に関する内容が64%と半数以上を占めており、この他の室内設備に関しては圧倒的割合を示したのが【水廻り】の17%でした。具体的にはトイレ・洗面所等の水漏れが殆どですが、どれも初期状態での対応となり大事には至りませんでした。

全体的に受電件数はコールセンターに変更後、想像以上の件数であったものの、今まで見え難かった住環境の状況、室内設備の状態等が、専門の窓口に変更したことで故障劣化が顕在化し、かつ、初期の内に対応できたと認識しています。

これにより入居者の不満や不安を素早く取り除くことが可能となり、それが入居者満足に繋がるのではないかと考えます。また建物としても、設備の不具合等について大事に至る前に対応できる点で窓口変更の効果に手ごたえを感じております。なお、コールセンターでの一次的対応で難しい場合は、センターからの連絡により管理営業の社員が解決にあたっていることを申し添えます。

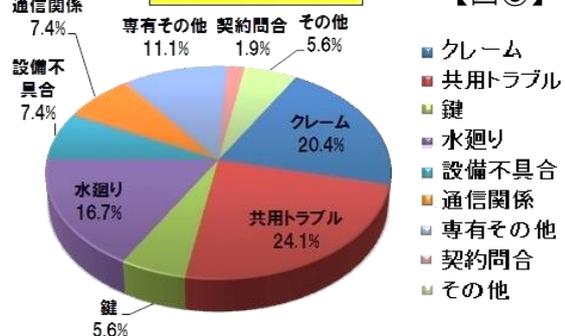
今後とも入居者満足を志向し、安心安全の住環境整備を努めることにより、それが結果的に空室率を少しでも下げることにつながり、オーナー様へ還元されるような体制を整えて参ります。

（管理営業課長 増田 義久）

【図②】



カテゴリー別件数



【図③】

日管協オーナーセミナーのご案内

弊社が加盟しております（公財）日本賃貸住宅管理協会主催のオーナーセミナーが10月20（土）午後13時半より、京都駅前の新・都ホテルにて開催されます。

民法改正についてや落語家の講演があります。ぜひご参加ください。

なお、送迎を希望される方は各担当者まで遠慮なくご相談ください。



日管協

今から準備したい相続解決の方法

(公財)不動産流通推進センターの相続対策専門士勉強会に参加しました。2015年以降、相続税の基礎控除額が縮小されて、課税件数は改正前の約2倍(100人のうち8人に相続税課税)になってきています。【基礎控除 = 3000万円 + (600万 × 法定相続人数)】

平均寿命が延びてきたとはいえ、健康で余命を過ごせるかは、大変重要なことです。先日もお母様のご自宅を有効に使えないかとお相談がありましたが、要介護3の認定を受けて認知症を発症されているので、ご自分名義のお家の売却も賃貸することもできません。手許の現預金と年金で日々の生活と介護費用を捻出しなければならないので、としかお答えできませんでした。

もう少し早くから、ご家族で老後について、ご本人をまじえてお話が出来ていればと思うケースが増えてきています。ただ、ご家族から話を切り出すことは身内でも出来にくいと思われまので、できたら・・・ご自身の判断能力が低下する前に動き出されてはいかがでしょうか。



老後の安心のための財産管理にはいくつかの方法があります。①家族の協力による財産管理 ②委任による管理 ③任意後見制度 ④成年後見制度、それぞれにメリット、デメリットがありますが、最小限⑤『遺言』は準備されたほうが、残された家族のためにはプラスではないでしょうか。(本年7月6日に成立した民法(相続法)の改正法が施行される来年からは自筆遺言証書の目録記載方法が簡便になったり、もう少し先には法務局で遺言書の保管制度が始まる予定です)

以前から行われていた手法ですが⑥『プライベートカンパニー(法人化)』の利用や、⑦『家族信託』を使う方法も話題となっています。法人化は不動産の収益が多い方にとって、個人事業の所得税率に比べ法人の所得税率の低下傾向を利用して、ご家族に給与を支払ったり、所得の分散をはかり、事業としての継承や相続税の納税資金準備をすることが可能です。

また、家族信託の手法は直接節税につながるわけではありませんが、成年後見制度(最近70%以上が専門職の選任となり、ご家族が後見人になるケースが減ってきています)に比べ、子供だけでなく孫や甥・姪にも財産を託すことができます。ご自分やご先祖様からの財産を次の世代にどうしたらうまく引き継いでいけるか。多角的に総合的な視点からのお手伝いをさせていただけるように各社員が勉強を重ねています。是非担当者にお声掛けをお願い申し上げます。(専務取締役 岡本三保子)

オーナーセミナー2018 開催

日時 **10月20日(土)**

受付/13:00~
(セミナー/13:30~16:30)

場所 **新・都ホテル**
(京都駅八条口)



(公財)日本賃貸住宅管理協会主催のオーナーセミナーが左記の通り京都駅八条口の新・都ホテルで開催されます。「直前!民法改正~まもなく施行が迫る~」のテーマで、賃貸経営との関連を弁護士より詳しく解説があり、必聴の内容です。また、落語家の桂雀々さんを招いて「相続落語」をして頂き、面白い話が聞けそうで楽しみです。多数の方のご来場が予想されますので、担当者までお早めにお申し込みください。(常務取締役 松岡英樹)

新潟佐渡にも清水の舞台が！？

10月に入り過ごしやすく、また朝晩は冷える様になってきました。京都ではこれから観光シーズンに入り、より観光客が増えてくる時期ですね。さて、京都の観光地の定番の一つとして「清水寺」がありますが、その清水寺が、実は佐渡にもあることをご存知でしょうか？



救世殿（ぐぜでん）



山門

流刑の島として皇族・貴族、武士、僧侶らが都から追いやられ、独自の貴族文化が広まっていったといわれる佐渡。そんな佐渡にある清水寺は、漢字では清水寺と書きますが「せいすいじ」と読み、その流刑人らが京の都へ行かずとも清水寺を参拝できるようにと模して建立したといわれています。マネて立てられたそのお寺は小ぶりではありますが、清水の舞台もきちんと作られ、それがもう見るからに清水の舞台とそっくりです。これがなかなか立派で、木々に囲まれた静かな雰囲気味わう事ができ、佐渡の一番の見所ともいわれています。

また佐渡の清水寺には黄金伝説があり、舞台から望んだ前方に見えるアケボノの木の根元には黄金が埋めてあるとか…。

古来から京の都と結びつきが強かった佐渡、それを象徴するようなお寺の清水寺（せいすいじ）に、皆さんも一度訪れてみてはいかがでしょうか。（工務部長 今井拓哉）

秋の夜長のお供に…

ついこの間まであまりの暑さに外を歩くのが億劫で仕方なかったのに、唐突に秋ド真ん中の気候になり、やっと過ごしやすくなったと思ったら台風で長雨…。どうも気分が乗りきれない引籠もりの玄人より、「読書の秋」ということでお勧めの一冊をご紹介します！

京都を舞台にした狸一家のお話。「有頂天家族（作：森見富美彦）」をご紹介します。このお話は、時は現代、下鴨神社糺ノ森に平安時代から続くタヌキの名門・下鴨一族が暮らしている所から始まります。下鴨家の父がある日、鍋にされあっけなくこの世を去り遺されたのは母と頼りない四兄弟。土壇場に弱い長男、蛙に化け井戸で暮らす次男に、三男は面白主義で周囲を困惑させ、四男は未熟者。この四兄弟が一族の誇りを取り戻すべく、人間に化け・時には虎に化け、京都を掛け繰ります。そこへ敵対する夷川一族、タヌキを鍋にして食べようとする人間達、鞍馬天狗に多様なキャラクターが登場し、しっちゃかめっちゃかする楽しい物語です。

ユーモアが散りばめられていて思わずくすりと笑ってしまい、六角堂や南座等リアルな場所とリンクするのも面白さがあります。出不精な私でも、この物語を読むと京都散策でもしようかな？と思う程です。京都の町にはタヌキと天狗と人間が混じりあって暮らしているのではないかな？と思わせてくれるそんな楽しい一冊です。物語の書き方も会話主体の構成なので、読みやすくあっという間に読めてしまうので気楽に読めます。ぜひ、秋の夜長のお供にいかがでしょうか。

（受付営業担当 谷田香織）



お知らせ 10月度より、西田社員担当の管理物件について副担当を任命し、西田をフォローする業務にあたっております。ご了承のほどよろしくお願い申し上げます。（社主）

松山研修、地域NO.1会社へ

10月26、27日にわたり、愛媛県松山市に京都府不動産コンサルティング協会の研修で行ってきました。温暖な気候で雨が少なく、瀬戸内海のお魚とおいしいミカン、人柄も温厚で親切という印象です。人口51万4,000人（京都市人口約147万人）で、持家率約54.1%、賃貸比率45.9%、住宅の空家率14.4%、賃貸空室率21.3%とかなり高い水準です。

2日間に松山市で1万室位を管理し、それぞれが地域NO.1と認めている管理会社2社を訪問しました。

1社は「お客様感動満足」をうたっておられました。お客様から何か連絡があるとイメージで「クレーム」ととらえがちですが、『お困りごと』が発生したのだから、それを解決し『人助け』して「安心で快適な生活」を過ごしてもらったら、長く居住してもらえとの方針で入居者サービスを展開されていました。『管理業』から『支援業』へと社会・地域・環境にいいものを目指している姿に共感するところがありました。

2社目はグループ内に賃貸営業の部門等をお持ちの管理会社でしたが、限られた人数でいかに生産性をあげて行き、地域NO.1を目指していこうかと日々アイデアを模索しているとの事。特に「管理会社、オーナー様は部屋の鍵は持たない」との方針を取っておられそれで何の不便もない、と断言されました。当社は万一の時に備えてお預かりをしていますが、これにはなるほどと納得。慣習的な事にとらわれず、時代に合ったサービスや営業スタイルを考え、学んで行きたいと思いました。
(専務取締役：岡本 三保子)



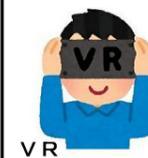
坊ちゃん列車

今年も盛況！賃貸住宅フェア 2018 in 大阪

10月11日・12日に渡ってインテックス大阪で開催された「賃貸住宅フェア」に今年も参加してまいりました！多岐にわたるセミナーと出展メーカーの様々な技術やサービスなど賃貸住宅のあり方や、管理業の最先端、これからの流れなどを肌で感じる良い機会となりました。

今年と昨年の違いとして顕著であったのは、いわゆる【不動産テック】と呼ばれるような、インターネット、ICT、IoT、VR、そして、働き方改革などの影響も多分に受けている様な効率化、生産性アップを促す各種アプリケーションの数々を展開するメーカーの出展の多さと、サービスの拡充などが非常に目立っていました。賃貸住宅の運営やそれに携わる管理会社についてはもはや【サービス業】の側面が色濃くなってきているのではないかと考えます。こうした技術について日本ではIT(Information Technology・情報技術)の方が聞き慣れている様に思いますが、昨今よく話題に出るようにICT

(Information and Communication Technology・情報通信技術)を具現化した様な、通信によるコミュニケーションの重要性を強調した入居者向け、オーナー様向けアプリ等のサービス、商品が目を見ました。当社もこういった情報に対し貪欲に吸収し、オーナー様や入居者への発信・提供を行う必要性を強く感じる機会となりました。
(管理営業課長 増田 義久)



VR



住まい×介護×医療展に初参加

先日インテックス大阪にて「賃貸住宅フェア」と同時開催の「住まい×介護×医療展」に行ってきました。そこで開催されるセミナーの1つに高齢者住宅運営事業者と相談事業者のトークバトルという題名のセミナーが催行されており、他の高齢者住宅紹介会社がこういった意見を持っておられるのかに興味があり、参加致しました。



セミナーの内容としては、「空室が多い施設のどこに問題があるのか」や「相談事業者から施設運営者側に対する要望」など普段施設側からは聞くことのできないところを対話形式にてわかりやすい内容となっていました。話されている内容としては、普段私が日々業務をする中で考えている意見とほとんど似たもので、「ウチシルベ」の高齢者のすまい紹介業務の中でお客様と様々な施設の見学同行に行っている中で、他の施設と比べた時に見えてくる施設の良い部分と悪い部分とがありますが、施設側のよくあるケースとしては他の施設の事をよく知らない場合があることです。そのため入居者の方が感じる良い部分と施設側がアピールする良い部分とにギャップがあり、入居を希望されない事につながる可能性があります。施設をお探しの大半の方は漠然とした不安を持っておられ、そういったギャップ部分を少なくする事が大切で、少しでも不安を減らす手段の一つとして施設側への情報提供が今後必要だと感じました。



ブース出展に関しては、施設運営者向けのものがほとんどでしたが、配食サービスや身元保証等の会社のブースもあり、一般の来場の方でも興味を持ってそうなものもありましたので、セミナーも含め介護や医療にご興味のある方は、来年も開催されますので一度ご参加されることをおすすめ致します。
(高齢者住宅部門 新居功己)

市民スポーツフェスティバル

先日、西京極競技場で開催されました第30回京都市民スポーツフェスティバルに、学区の40代代表で、8×100mリレーに参加いたしました。

この市民スポーツフェスティバルは、子どもから高齢者まで幅広い世代の方が楽しむことができる、多様な種目(リレー・ソフトボール・ソフトバレーボール・グラウンドゴルフ及びペタンク)とジョギングを実施しています。

さらに、行政区対抗で得点を競うことで、市民スポーツの更なる振興や、多くの市民のスポーツに対する理解と関心を高め、健康・体力づくりを図るとともに地域コミュニティの活性化を目的に、毎年11月に開催されているものです。例年約6,000人もの方が参加するイベントになっています。

当日は天候にも恵まれ、気持ちのいいスポーツ日和でした。リレーには小学生に20代未満・30代・40代以上の各層男女1名ずつの8名編成で出場します。実際100m走って、学生時代はスポーツ少女で、体力には少なからず自身があったのですが…。いざ走り出すと、気持ちと頭は前に進んでいても、身体はしっかり40代。脚が全く回らず…思い通りに走ることが全く出来ませんでした。結果ももっと出来たはずと思えとても悔しくてなりません。来年は、練習をしてリベンジしたいと思います！



西京極競技場

(貸借管理部門 事務 西澤 明日香)



～ アメリカ賃貸管理業 視察研修に参加して ～

11月22日から28日までの1週間、アメリカ合衆国オレゴン州ポートランド市へ賃貸管理業視察研修に参加いたしました。(主催：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会)
全国から25名が参加し、管理会社訪問と複数の物件を視察、日本庭園なども見学しました。

ポートランド市は、全米で住みやすい街・一度は住んでみたい街 No.1 と言われており、街並みも京都と同じように道路は碁盤の目のようになっており、広い道路にはライトレール(路面電車 写真①)が走っており、比較的静かで落ち着いた街でした。

人口は昨年で約65万人、人気があるため転入移住も全米No.1で、年間5万人以上の人口が増加しているそうです。その影響で、建設ラッシュとなっており、景気も良さそうでした。(物価は京都よりも高く感じました。)

ポートランドの人気がある理由を現地の方にたずねると、大きく3つあるそうです。

1つ目は、気候が良い。(夕立がない) エアコンを設置しているところは、1割もないとのこと。

2つ目は、恵まれた自然環境、緑が多いこと。確かに落ち着いた街並みで、驚いたのは電信柱がコンクリートではなく、ほとんど『木』でできていました。

3つ目は、人が良い・心優しい。本来、人はこうあるべき、という方が多いこと。親切な方が多かったと思います。詳しくは述べませんが、私も飲食店に行ったときに本当に親切にして頂き嬉しかったです。

さらに驚いたことに、ポートランドでは自然災害がほとんど無いそうです。台風も1962年以来(50年以上前)来ていないそうです。

管理会社を、2社訪問させて頂きました。1社目は『C&R社 写真②』(管理戸数9,000戸)でポートランドでは、大手の管理会社になります。米国での管理会社の組織体制や運営方法等の説明を受けました。

2社目は、アメリカの不動産管理協会(マルチファミリーNW:日本という日管協)の理事をされている管理会社・管理戸数44万戸の全米最大の『GRAYSTAR社 写真③』で、同社は1933年に創業以来、中南米、ヨーロッパ、アジアにも進出しているそうです。(日本はまだです。)

視察をした物件は、分譲・賃貸アパート・高齢者施設・ホテルなど多数ありました。共用設備等が充実している物件が比較的多く、セキュリティー、宅配BOX、フィットネスやプール、



コロラド川



④ウィルモア(外観)



① ライトレール
(路面電車)



⑤ 築100年!!
ハイランドコート(外観)



街の造りは
京都と似ています。



⑥ 1915年建築
ケネディ・
スクール
(ホテル&レストラン)



② C&R社(講義風景)



受付から
小学校の
雰囲気
がありました。



③ GRAYSTAR社にて



廊下も、素敵な雰囲気



【物件視察】

共有スペースが
広く、設備面も
充実している物
件が多かった。

システムキッチン



⑦ 日本庭園

「ジャパニーズスタイル」も
やはり人気があります。

ルーフテラスでバーベキューなど、入居者が無料で利用できるスペースがあるなどです。

2015年建築の『ウィルモア 写真④』は、100戸で稼働率95%。間取りは、1ベッドルーム+1バスルーム(日本でいう1LDK)、ペット2匹までOKで、家賃は1,500~1,700ドル(日本円で、約17~19万円)でした。

1911年建築の『ハイランドコート 写真⑤』は戸数は44戸で、築100年以上にもかかわらず、稼働率100%とのこと。この辺りには古い建物が密集しており、向かいには、日本でもトートーバッグが人気のショッピングセンターの『トレーダージョウ』がありました。

1915年に建築され1975年に廃校となった『ケネディ・スクール(小学校) 写真⑥』、築100年以上の建物をユニークなホテル&レストランに改造し展開している『マクメナミンズ ケネディ・スクール』がありました。屋外プールや映画館もあり面白そうでした。100年前の黒板やロッカールームも施設の一部として残っており、外観も学校の面影が残っていました。

日本庭園 写真⑦にも行って参りました。あらためて日本の情緒の良さを認識させて頂きました。祇園祭の展示もあり、スタッフの方に「京都から来ました」というと大変喜んでおられました。

個人宅を改装したゲストハウスをお借りして、ホームパーティ(BBQ)を開催し、皆んなで意見交換や親睦を深めることができ楽しいひと時でした。

話しは尽きませんので、紙面の関係上他は割愛させて頂きませんが、毎日限られた時間の中で研修メンバー全員が精力的に視察をさせて頂きました。気がつけば、あっという間の1週間で、日本に帰るのが惜しいくらいでした。

私自身、このたびの視察研修に参加し貴重な体験をさせて頂けたことに大変感謝しております。体験させて頂いたことを今後の日常の業務や私生活にと活かしていきたいと思っております。ありがとうございました。

(常務取締役 松岡英樹)



視察メンバーでホームパーティ
意見交換等、充実した時間を過ごせました。



オレゴン州の木
ダグラスファー(米松)

日管協フォーラム 2018 に参加しました

今年も、東京・明治記念館にて『日管協フォーラム 2018』が開催されました。このフォーラムは、賃貸管理業に直面する課題に対応すべく、各種の研究や制度改正、最新の取組など直近の情報を掘り下げ、それを幅広い知識として提供した最大級のセミナーイベントです。

当社からも4名が参加し、各自セミナーの受講を致しました。

■間近にせまる民法改正にそった、賃貸借契約の注意点について

民法改正が自動的に現在の賃貸借契約に反映することはないので、原契約を自動更新するのか、改正後に更新契約を結ぶのかでも適用される内容が変わってきます。改正点の『連帯保証人に対する保証の極度額』『契約期間中の修繕、一部滅失等による賃料の減額等』『経年変化とみられない原状回復の通常損耗補修特約の有効性』等、賃貸借契約書に詳しく記入しておく事が無用のトラブルを避け、判断基準を定型化できると思われます。ただ、細かすぎると融通が利かなくなり不利となることも考えられます。より良い契約書づくりを目指します。
(専務取締役 岡本 三保子)



■日々の《クレーム・トラブル》とどの様に向き合うべきか？

業務の中で最も多いのはクレーム対応ではないかと思ひます。それらは多種多様で、複雑化さえしている印象ですが、経験則だけではないクレームへの取組み方が必要だと感じセミナーを受講致しました。新たな気付きとしては【マイナス思考が優先されるクレームをカスタマーリクエストと捉える】【場当たりのになりがちなクレーム対応を体系立て、すべき対応をマニュアル化し誰でもスムーズに初期対応を行える様にする】の2点でした。意識・業務改革をし、入居者の不安・不満等を解消し、安心できる住環境を提供すべく努力してまいります。(管理営業部門 課長 増田義久)

■オーナー様の資産の最大化（収益の最大化）を目指して

従来の賃貸事業に対して、当社は管理業だけではなくコンサルティングを行い、オーナー様が保有されている資産を有効に活用（運用）する方法を選択することが大事であると考えています。

不動産資産を有効に活用するためには、専門家による知識や経験も必要です。不動産に関する分野は幅広く、専門家もそれぞれ得意分野が異なっており、総合的な視点からの機能役割りの組合せによる改善提案が求められていると理解しています。不動産資産から最大限に収益を得ることは、決して容易なことではありませんが、当社では、必要な知見を持つ専門家を厳選し連携することで、オーナー様からのご相談にワンストップで対応いたします。オーナー様に寄り添ってあらゆるニーズにお応えいたします。どうぞ、お気軽にご相談ください。
(常務取締役 松岡英樹)

※空室が多いので改修したいが、改修投資費の回収と利益は？



年末年始休業日のご案内

恒例により下記の期間を年末年始休業とさせていただきます。
休業期間中や時間外のクレーム・トラブルに対しては、全ての入居者様に一次対応を担います
緊急連絡先電話番号 **0800-919-6501** をお知らせしています。
二次対応は当社の方で行いますのでご安心ください。

【年末年始休業期間】

2018年**12月31日** (日) ~2019年**1月6日** (日)



「空き家」×「高齢者」マッチングへの取り組み

11月12日(月)に京都府庁内にて「高齢者等入居サポーター登録講習会・登録証授与式」が行われ、弊社からは新たに2名が登録されました。この制度は京都府居住支援協議会の取り組みの一つで、高齢者等の入居に対して理解のある宅建業者等が登録することができ、京都府全体で30名が登録されています。(2018年11月末現在)

全国で820万戸(2013年10月総務省調査)とも言われるほど空き家が増える一方で、住宅を必要としているにも関わらず貸主から入居を拒否される高齢者が後を絶たないという現状があり、これらの問題解決に向けての取り組みに対して全国的に関心が高まっています。

ご存知のように高齢者は急増しており、「2025年問題」とも言われますが2025年には3人に1人が75歳以上の後期高齢者となります。このような時代においては、賃貸事業においても今までのように高齢者だから断る、といった事では経営が成り立たなくなりつつあります。

もちろん現状においては解決しなければならない課題点も沢山ありますが、弊社では課題は課題として認識したうえで、これを時代の流れと捉え、消極的になるのではなくむしろ積極的に問題解決に向けた取り組みを図ってまいりたいと考えて、行政のセーフティネットに参画しています。オーナーの皆様におかれましてはより一層のご理解とご協力を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。(不動産営業部門・高齢者住宅部門 荒川博・新居功己)



2018年を振り返って

本年は次々と起こる事件事象に目を奪われ、多忙感のうちに年の瀬を迎え、アツという間の1年間でした。

年初には平昌五輪でテレビにくぎづけとなり、春には森加計事案を手始めとする国家中枢のいい加減さに呆れ果て、国際情勢では近くの北朝鮮問題、遠くではあるが影響の大きい年を越しても解決の難しい米・中・露間の経済政治が一体化した問題、自然災害では各地で相次ぐ地震・噴火・山崩れと台風被害、そうそうスポーツもレスリング・柔道・ボクシング・相撲…と話題豊富でした。書き出すと、ひとつひとつの出来事が頭の中を駆け過ぎて行きます。小さい時・若い時はもっとゆっくりと時代が過ぎていたなと思います。

さて来年は、既に予定されている選挙等もあり、今年以上にバタバタとした1年になりそうです。ともあれ1時間1日、確実に時が流れていきます。本年色々とお世話になりました。行き届かない点が多々あったことをお許し下さい。巻土重来、猪突猛進で駆け抜けます。

よいお年をお迎え下さい。

(社主 岡本秀巳)

