

年頭のご挨拶、手堅く進めてまいります



昨年は大変にお世話になりまして誠にありがとうございました。おかげを持ちまして大過なく年を越し、新年を迎えさせていただきました。

ドッグイヤーから猪突猛進への交代ということで、去年は本当に多くの事象があり変化に目をうばわれ慌ただしい1年でした。今年は皇位継承と消費税率改定、各種選挙が予定されており、これだけでもオオゴトであるのに更に東京オリンピックが加わり、加えて自然災害や諸々の事件事故となると昨年以上の忙しさとなり、まさに猪のイメージそっくりの変化の突っ走り状況となるようです。

この様な状況下での弊社にとっての変化は民法をはじめとする諸法律・規則等の改正に伴う業務処理が大幅に変更となることです。契約書・重要事項説明書・各種帳票の変更はもとより営業や管理業務の内容、手法の変更も迫られ社員の研修・研鑽が求められます。オーナー様にもご理解をいただきたく説明会・セミナーへの出席をお願い申し上げます。

不動産の流通面（売買・貸借）におきましても近年の大手業者の拡張に負けることなく一層の地元密着に努め、地域活性のお役に立ってまいります。総じて変化の大波小波を乗り越え、あるいはかいくぐり、これまでと同様に手堅く業務をすすめ、都ハウジングの45年目を切り拓いてまいります。

オーナーの皆様、地域の皆様、取引先をはじめステークホルダーの皆様、今年も尚一層ご支援、ご協力をお願い申し上げます。皆様方からのご信頼とご期待に応え、頑張っております。
(社主 岡本秀巳)

損害保険の補償範囲をご確認下さい

2019年1月3日午後、新年早々熊本で最大震度6弱の地震が発生しました。2016年の熊本地震とは違う震源とのことですが、前回前震があり、本震でさらに被害が大きくなったことを考えると既知の活断層がないエリアでも注意を払うことが肝要です。

2017年の地震保険世帯加入率は京都では30%ほどでした。この1月から、また地震保険の改定があり全国的に料率が上がった中で、京都は木造構造で▲11.8%、耐火構造で▲3.7%の保険料ダウンとなりましたので、新規に契約を考えるにはいい機会かと思われまます。また契約期間は最長5年契約が可能ですが、長期契約の割引率が下がり、つまり保険料としては少し上がった結果となりました。

昨年の「暴風・大雨」被害により補修が必要な建物で、職人さんの人手が足りなかったり、材料の調達ができず、工事が遅れているケースもありますが、すでに被害写真と見積りをつけて保険金があり、補修に役立てていただいたお客様が今までになく多くいらっしゃいます。しかし残念なことに、かなり以前にご契約された契約では補償の範囲が、被害額20万円以上でないと保険金が出なかったり、補償範囲が狭くて保険金が出なかったり、自然災害だったため他人の財物によって受けた被害であっても、他人には損害賠償請求ができなかったケースもありました。そのような場合に備え、火災保険に加入することと、火災だけでなく風災や水災による損害も補償できるように見直しをお勧めします。



保険の補償内容も時代に合わせ変わってきております。補償内容は選択できますので、新年を迎え今一度お支払い対象となる事故や受け取れる保険金を保険証券や募集資料などでご確認下さい。
(保険担当 岡本 三保子)

ドライブレコーダー



私は車好きの趣味が昂じ、最近はカー用品にかなり凝っております。昨今、メディアで高速道路等での煽り運転のニュースが度々報じられておりますが、私も万が一の事を考え、今年のお正月休み中に近所のカー用品店にて愛車のリアガラスに後方向きのドライブレコーダーを取付けしました。試しに撮影した映像をパソコンで再生してみたところ、夜間でも他車両のナンバープレートの文字等がはっきり映っていました。2年ほど前にフロントガラスに取付けした前方向きのドライブレコーダー(旧モデルのもの)に比べて、画質等が格段に向上しており、改めて技術の進歩を痛感致しました。

また、カー用品店の店員の方のお話しでは、ここ数年ドライブレコーダーの販売価格が下がり販売(普及)台数も急激に増えているとの事です。ひと昔前までは、こんなことが話題や問題



になることもなかったのに…と、悲しい気持ちにもなりますが、スマホやこういったドライブレコーダーの進歩のおかげで表には出てきていなかった事が取り沙汰され、またトラブル回避が出来るようになってきたのかなあとも思います。私自身も「常に自分の運転が他から見られている(撮影されている)」という自覚をもって、日々の安全運転に努めていきたいと思っています。

(不動産営業部門 竹本 宗耕)

東京丸の内～アマノ食堂～

JR 東京駅の丸の内南口前にある「KITTE (キッテ)」。此方の地下1Fにアンテナショップを設けているのが、「作りたてをそのままフリーズドライ」のキャッチコピーを掲げるアマノフーズのアマノ食堂さん。年末にお邪魔してきました。



フリーズドライは、凍結させた食品を真空状態に置き、水分を昇華させ乾燥させる技術。元は救急医療の分野で輸血用の血液を遠隔地の病院に運ぶ為に開発されましたが、今やインスタントコーヒーにカップ麺と日本人の食文化と切っても切れない関係性を生み出しています。コンビニやスーパーでも味噌汁や雑炊などよく見かけますが、何とアマノフーズさんはとんかつカレーまで作っちゃったんです！

お湯をかけて 60 秒で出来上がる本格カレー。インスタントと侮ることなかれ。その美味しさはスプーンで一掬いして口に運び、舌に載せた瞬間に「う、うまぁー！」と声が出ること間違いなし。

三が日も明けていない3日。熊本を震源とする震度6弱の地震が発生しました。私も昨年6月の大阪北部地震では大変な恐怖を味わいました。ふと、ああそうだ。軽くて嵩張らず、持ち運びも便利なフリーズドライを備蓄品として置いておこう。もしもの時にこれが食べられるだけで元気が出る。そう考えたお正月。フリーズドライは沢山の会社から出されていますが、一風変わった商品多数、けれど美味間違いなしのアマノフーズさんを是非一度お試しあれ。

(管理事務 大森 里美)



不動産が大好き



1月は少しゆっくとさせていただきました。見るともなくテレビをつけ、大阪国際女子マラソンの実況を見ていましたところ、提供スポンサーのゼネコンのCMで「建設大好き」というキャッチコピーが写し出されました。新入社員らしい女性現場監督員が先輩社員から実務的な教育を受けるというコンセプトでのコピーでした。

ハツとして身を起こし、姿勢を正しました。琴線にふれたのです。そうだ！「不動産が大好き」なんだ。会社を立ち上げて45年、ずーっと不動産の仕事に携わってきましたが、まだまだ新しい切り口や違った展開での不動産事業に関心があり魅力を感じています。こうこうこんな様に物件をコンバージョンしてマーケットに出したいなとか、もっと最適な利活用の方法はとか、こういう手法で新しい取り組みをしてみたい…等々。次々とアイデアや物件が湧き出てきてまいります。

多少の曲折を経て、不動産業という仕事にたどりつき生涯の仕事となったことに感謝し、社員のみなさまにも「不動産が大好き」という同じスタンスでお客様に接することを都ハウジングのこころ（社是）として確立し、業務にあたってまいりたいと存じます。このように仕事をさせていただけているのも、お客様あってのことと改めてお礼を申し上げます。引き続きよろしくご厚誼を賜りますように、お願い申し上げます。
(社主 岡本 秀巳)

ご心配をお掛けしました



昨年9月16日から約二ヶ月間、家内が怪我をし介護で仕事を休みました。

当初、足の痛みは打ち身によるものと言われ、自宅療養をしていましたが、家内の容態は改善せず、起き上がることもできず、両手で腕を引かないとトイレにも行けないような状態でした。

念のためにと介護保険の手続きをした際、ケアマネージャーからの勧めで近所の整形外科を受診し「骨にヒビが入っている」ことが判明、不明だった原因が分かり安心した矢先、急にまったく歩けなくなり「痛い痛い」と言うばかりで本当に困ってしまいました。

再度、整形外科を受診したところ、今度は「完全に折れてしまっている」と言われ、大津赤十字病院へ入院し、人工骨頭置換手術をすることになりました。手術後数日して痛みは取れましたが、歩くにはほど遠い状態のまま、今度はリハビリ専門病院に転院。家内は家に帰りたい一心でリハビリに専念したようです。

その後、暫くして一人でトイレにも行けるようになり、今年の1月5日に無事退院しました。今では一人で近くのスーパーに買い物に行き、日常のことはだいたいできるように回復しています。家内は40年間連れ添った戦友のようなものです。最初は、回復しないのではないかと何度も思いましたが、これで一安心です。

9月16日から入院する10月24日までの間、1日7～8回のトイレに連れて行かなくてはならないこと、特に夜中に2～3回のトイレにはまいてしまい、介護の厳しさを身をもって痛感しました。またこの間、娘が週に2日ほど午前中応援に来てくれ、午前中のみでも出社できたことで、気分転換もはかれたことを有り難く感じています。



何よりも有り難かったのは、家内を看護している間に、私の担当分を他の社員に振分け、業務量を減らしてもらい、退社時間も1時間早く退社させてもらったことでした。介護は、会社、役所等の応援がなければ、家族だけではどうにもならないことを思い知らされました。皆様に感謝・感謝です。(不動産営業部門 西田 幸夫)

賃貸不動産経営管理士試験に合格致しました！



昨年11月18日に行われました賃貸不動産経営管理士試験に合格致しました！受験者数の増加、問題の高難度化、合格率低下など不安でしたが、合格しホッとしております。

さて、皆様はご存知かと思いますが、‘管理業’は不動産業ではあるものの‘賃貸業・売買業’といった【宅地建物取引業】には含まれません。加えて、【宅地建物取引業】を事業とする宅建業者や宅地建物取引士にはそれらを規制する【宅地建物取引業法】という法律がありますが、‘管理業’については現時点で規制する為の法律はなく国土交通大臣に登録するというシステムがあるばかりです。ですので、‘賃貸不動産経営管理士’についても現時点では、業界の統一資格にとどまります。しかしながら、昨今の賃貸管理業界を取り巻く多くの事件や、問題を踏まえて国は‘管理業’、そして、‘賃貸不動産経営管理士’についての法制化を進める流れとなっております。



当社では社員の過半数をこえる9名の賃貸不動産経営管理士試験合格者がおります。今後、より複雑化するであろう不動産業界をプロフェッショナルとしてよりオーナー様に寄り添い尽力してまいります。

(管理営業部門 課長 増田義久)

市民後見人として

京都市では1年間の養成研修期間を経て、2014年度から市民後見人制度がスタートしました。私は第1号の後見人として同年8月に受任し、被後見人Hさんの身上看護と権利擁護の業務に携わってきました。

高齢者の増加と共に、身体障がい者や認知症などの精神障がい者が多くなり、お世話の仕事が大変になってきています。その中でも高齢で身よりも無く障がいのある生活保護受給者は公的扶助や介護制度に頼ることになりますが、認知症になると行政の取扱いが難しくなり、後見人が必要となります。

この様な時代の到来に備え、各地の行政機関は住民のボランティアを募り、市民後見人として養成し、首長が家庭裁判所に前述の様な人について後見申立を行い、受任は市民後見人が担うという制度などに取り組んでいます。

私の担当したHさんは、パーキンソン病で行動に制約がある上に発語困難でコミュニケーションが難しく、首振りと眉の動きでイエス・ノーを推し測るしかなく、入所していた施設の職員にとっても扱いの難しい方でした。

市民後見人の扱う被後見人の中では最長の期間頑張っていたのですが、残念ながら昨秋に永眠され、1月末に家庭裁判所に最終の報告を行いこの方の後見業務が終わりました。



振り返りますと、後見人としての役割りを果たすなかで福祉や介護の分野に主体的に関わり弱者への寄り添いを身をもって体験して、ほんの少しばかり“やさしさ”ということが判った様に思います。

当社は高齢者のすまい斡旋や、サ高住・老人ホームの入所紹介の業務を京都の不動産業界の中で先進的に進めており、この中で経験を生かしてまいります。合掌。

(社主 岡本 秀巳)

みやこだより

VOL.44
2019.3 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

連休期間中の緊急窓口 0800-919-6501

天皇陛下のお代替わりに伴い、4月から5月にかけて10連休といわれてます。当社では4月28日（日）と5月6日（月）を通常営業しますので、7連休をさせていただきます。

連休期間中の緊急対応はフリーダイヤルの **0800-919-6501** にお電話ください。委託先のリロ・クリエイティブ社が第1次の対応を致します。解決が難しければ連絡を受けて当社社員が2次対応に動きます。

この他、この連休の影響により賃料収受が変動し、精算報告も日程変更となります。詳しくは4月にお届けします「みやこだより45号」に取りまとめて記載させていただきます。（谷田）



空き家の取り組み

京都市から「地域の空き家相談員」として任命され、会社の業務にもつながることとして様々な活動に参加しています。サブリーダーとして伏見区域を担当するところから、同区域内所在の相談員を取りまとめ4月から毎月第一木曜日の午後に、伏見区役所において『不動産（空き家等）活用相談』を開催することになりました。（市民しんぶんPR）

空き家問題は、京都市のみならず今や国家的政策課題となっており、府下のある市では子持ちで空き家に移住してきた家族は地域あげての大歓迎を受け、空き家の提供はもちろのこと、就職（就農）支援やご近所つきあいで行政が関わってサービスを行い、子供のことを含め経済的な面でも特産品受領やクーポン配付、そして報償金等、各種の支援が手厚く用意されています。

京都市では最近に人口がピークアウトして、今後は減少の一途と予想されます。

ひと昔前には、不動産業者が役所で住民の方から相談をお受けするなど考えられませんでした。この20年程の業者の適正営業への努力とお客様のご理解ご協力の積重ねが膨大な空き家に対する取り組みに官民の連携弾となって放たれ、解決への動きとなってきたと思います。時代の変化を見据え、地域の先進的老舗業者として引き続き、心して業務にあたってまいります。共働とご支援をよろしくお願い申し上げます。（社主 岡本 秀巳）

2つの世界遺産の旅

2月12日（火）13日（水）に広島原爆ドーム・平和記念資料館と安芸の宮島厳島神社へ行ってきました。

1945年8月6日、広島は世界で初めて原子爆弾による被害を受けましたが、私の故郷の長崎にも9日に爆弾が投下されました。京都も投下の候補地となっていたようです。父は爆心地から少し離れたところにいたそうですが、その時には何があったか解らないまま市内を歩き被爆しました。その悲惨な体験の話をしてくれたのは父が60歳を過ぎた頃だったと思います。核兵器のない平和な世界になってほしいものです。

厳島神社の大鳥居は丁度干潮の時間に見ることになり、地面にも降りてみました。固定されていないのに自重でしっかり立っているのが不思議です。昔の人の知恵を感じました。（岡本 三保子・専務）



相続対策を支援いたします

現在、弊社では5名の「相続支援コンサルタント」が在籍しております。相続は、賃貸経営をされている方、また資産を有する多くの方が関わる重要な問題となっています。将来、発生する相続を考える所有者にとって、また、すでに相続が発生した後の相続人にとっても、賃貸経営をどのように取り進めていくのか、資産をどのように管理していくのかなど、必ず取り組まなければならない課題であります。賃貸経営をしている多くの所有者がこの課題の解決を必要としていますが、これらに的確な対応をすることができる専門家は多くありません。

「相続支援コンサルタント」は、所有者に対し、相続に係る知識と技能を駆使して、相続及びこれらに関する不動産取引などについて相談に応じる専門家です。相続について、よりよい方向性で対策を講じるには、さまざまな専門分野の問題を分析し、解決していかなければならないのですが、相続は、法律・税務・登記など、多くの専門的業務が、複雑に絡み合った存在です。これらの業務は、相続支援を行ううえでは不可欠なものばかりです。一つの職域の専門家に相続対策を依頼すると、別の分野が手薄になり、よりよい対策にならない場合がありますので「相続支援コンサルタント」に依頼して頂き、必要がある時には、依頼者にそれぞれの分野

相続支援コンサルタントは、地域のオーナー様を守る味方！

オーナー様の「不動産管理」から「財産管理」へ



の専門家（資格者）と業務を分担し、共同して相続支援の業務にあたることとなります。

弊社は、税理士・弁護士・司法書士・土地調査家屋士などの専門家と密に連携しており「相続問題解決への扇のかなめ」として、よりよい相続支援ができるように努めてまいります。

どうぞ、ご遠慮なくご相談下さい。

（相続支援コンサルタント 松岡英樹・常務）

築古の町家を貸家に改修

京阪藤森駅歩2分、深草極楽町の露地奥にあります2戸1の京町家を改修のうえ賃貸住宅として募集を開始し、3月2、3日にオープンハウスを実施しました。

この物件は狭い露地の突き当りに建っているため再建築することができず、利活用するためには改修するしかありませんでした。

オーナー様から本物件活用のご相談を受け、京町家の保全利活用に空き家の有効活用の観点も含め、京町家を専門に扱っている建築士、工務店にご協力いただき、柱や屋根などの構造部分を含む大規模改修工事を実施し、賃貸住宅として再生することができました。

オープンハウスには多数の方にご来場をいただき、京町家として歴史を積み重ねてきた建物に現代のすまいの機能をうまく取り込んだ改修に触れていただけたかと思えます。

このケースのように建替えのできない建物に対しては今ある既存の建物に工夫を凝らした改修や改装をすることにより、空き家を有効活用することができます。当社には、京都市地域の空き家相談員、京町家相談員も常駐しておりますので、空き家のお困りごとなどがございましたら、お気軽にご相談ください。

（営業担当 小西 啓吾）



みやこだより

VOL.45
2019.4 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

4・5月連休のお知らせ

4月から5月にかけて天皇陛下の御代がわりに伴いカレンダーでは10連休となります。

弊社では4月29日(月)～5月5日(日)まで7連休とさせていただき、6日(月)より通常通り営業いたします。

しかしながら金融機関は10連休しますので、入居者・利用者からの賃料受領に変動が生じます。26日(金)の引落しは問題ないとして、月末にかけての振込がしてもらえず、4月分の精算金額が多少減額となります。ご迷惑をお掛けしますが慶事による出来事としてご容赦をお願い申し上げます。(谷田)

<休日・時間外受付>

0800-919-6501



(朝やけの桜・秋山真邦氏 監査役)

働き方改革、当社の取り組み

「働き方改革関連法」が4月1日から順次施行されます。改革のポイントは①時間外労働の上限規制の導入②年次有給休暇の確実な取得③正規・不正規雇用労働者間の不合理な待遇差の禁止の3つです。

中小企業では①は2020年度から③は2021年度からの施行予定です。

②について当社の実施計画は四半期毎に1日の一斉有給取得(社休日とします)で計4日、これに各社員の誕生日や結婚記念日等のメモリアル休暇を加えて、法定の毎年5日の有給休暇を達成することとしました。皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

休日の増加は労働日の減少を意味しており、会社としてはお客様・オーナー様からの負託を全うすると共に毎年売上をあげ、利益を確保しなければなりませんので、社員は減った日数での業務完遂と成果達成が求められます。働き方改革とは社員1人1人に対し合理的で効率的な活動、密度と熟度の高い仕事のレベル、そして人間性の陶冶を求めるものであり、会社と働く者にとって誠に厳しい法改正になると受け止めています。

グローバリズムと称し、欧米のシステムを善として我国の社会構造を変えていく政策は果たして日本を良い方向に導くことになるのでしょうか。(岡本 秀巳 社主)

蛍光灯からLED灯へ

国内主要メーカーによる蛍光灯器具の生産が2019年3月で終了と聞きました。今後は蛍光灯ランプの製造も次第に減少していくと見ております。

LED灯への変更は器具の交換を必要とし、アパートなどの廊下灯や外灯などは量も多くあるいは高所作業ともなり工事予算が膨らみます。他方電気代が低減し、寿命が長持ちすることによりランプ交換に要する費用も削減となります。加えて、10月から消費税アップが控えていますので、オーナー様におかれては維持管理の長期的視点からLED灯への一斉更新を検討されます様におすすり申し上げます。(岡本 三保子 専務)



春の不動産流通市況



本年の春の商戦は、活発に不動産の取引が行われておりました。

売買については、1～3月の伏見区一般流通物件のマンション・土地・戸建全体取引件数は、244件の成約があり、昨年同時期は216件ですので前年対比112%となり、ここ数年京都の活性化の起爆剤となりましたインバウンドの背景も十分に考えられます。また、賃貸については弊社管理物件全体の空室状況が3月下旬において63件となっており、昨年同時期は71件でしたので前年対比12%ダウンとなっており好調でありました。

しかし、京都の宿泊需要も充足した為、簡易宿所や民泊といった物件については、以前のように飛ぶように売れる、また借りて頂けるといふわけにいかなくなってきております。稼働率という点に関しても以前より低下しており、当社のゲストハウスでも約20%低下しております。その為、民泊や簡易宿所の物件が売却に出てきております。

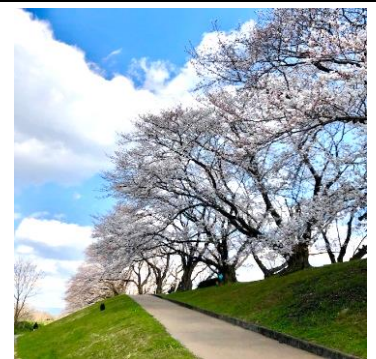
売買の流通相場はこの数年値上がり傾向にありましたが、需要と供給のバランスが変わってしまい、また消費税増税の影響もあり、これからは購入者が減ると見込まれ、売却物件の価格は少し値下がり傾向になるであろうと推察されます。

購入者や賃借人のニーズも変わってきております。例えば、私は売買の担当ですが新築住宅では建売住宅の成約数は減少しており、現在のお客様は土地を購入して建物は自分でプランを考えて建築されるというお客様が増えております。価値観が多様化しておりますので、売買についても賃貸についてもターゲットを決めて実施していく事が必要であると思われまます。同業者との情報交換や流通現場での状況把握を大切にしながら、これからもお客様に有益なご提案ができるように努めてまいります。

(岡本 慎太郎 副社長)

京都の桜の名所「背割堤」へ

ようやく暖かい日も増え、春らしくなってきたので、4月3日に八幡市にある背割堤（淀川河川公園背割地区）へ桜の写真を撮りに行ってきました。木津川と宇治川を分ける背割堤は、桜の並木道が約1.4kmにわたって続き、京都府内でも人気の高いお花見スポットと言われています。



実際に訪れると、去年の台風の影響なのか枝ぶりが少ないような？所々に切られた跡や折れた跡がありました。後日、調べてみると23本もの桜が台風で根こそぎ倒れ撤去されたそうです。毎年こられているような方からは、「枝が少なくなっていて淋しいなあ」という声がちらほらとあがり、初めて来た私でも去年の災害の爪痕を感じずにはいられませんでした。また、その中でも綺麗に咲いている姿をみると何か動かされるものを感じたそんな一日でした。



満開の一步手前というタイミングということもあり平日にも関わらず中々の賑わいで、一人で何も持たずに来てしまったことを少しだけ後悔しました。来年は、美味しいお弁当とお酒を持参してお花見を満喫したいなと思います。

(谷田 香織 受付担当)

みやこだより

VOL.46

2019.5 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

『令和』におもう

「厳しい寒さの後に見事に咲き誇る梅の花のように、一人一人の日本人が明日への希望とともに、花を咲かせることができる日本でありたいとの願いを込めた」これは新元号を令和と発表した際の首相談話です。

安倍さんが選んだとしてうなずける場所であり、“令和”から受ける印象により国民と社会に一定の影響があるとしても、令和の時代を創るのは市井に生きて働く私達であろうと考えます。戦中に生を受けた身としては、何よりも不戦平和を心から願っており、身命を懸けて守りたいものです。

上皇さんは、3年前の82歳の時に譲位の意向を示され、この度の代替わりに至りました。私はこの5月で75歳になりましたが、まだ未到達と思っており、社員役員の助けを得て引き続き精進を重ねる所存であります。何かとお目だるい点が出てくるかと存じますが、皆様から叱咤激励を賜り“老活”のひとつのパターンとして営みを続けてまいります。

令和のスタートにあたり、皆様とともに大きく咲く花を楽しみにおもうところです。

(岡本 秀巳 社主)



旅行記～ベトナム・ホーチミンへ～

工務を担当しております、藤田と申します。先月、繁忙期も一段落しましたので有給休暇をとって3泊4日で妻と二人でベトナム（ホーチミン）に行ってきました。アジアは韓国、台湾に次いで3度目です。日本では味わえないことを、沢山経験してきました。



まずは、暑い！気温37度、湿度98%もあります。暑い国は建物の中に入ると冷房がよく効いている所が多いのですが、ここベトナムは例外でした。現地の人曰く、「電気代が高いため冷房が効いている所は少ない」とのこと。車とバイクでどの道路も1日中渋滞していますが、夜になるとバイクは昼よりももっと増えてきます。これも家には冷房がない所が多いので、バイクで走り回り涼んでいるそうです。その他、歩道の至る所で大勢の人が小さなイスに座ってしゃべっているのも、涼んでいるからだそうです。そうなるともう夜の10時を過ぎても道路はバイク、歩道は人だらけです。

一番驚いたことは、横断歩道が渡れない！車もバイクも絶対に止まってくれません。勇気を出して渡っていても、目の前やすぐ後ろを平気で車やバイクがビュンビュン通り過ぎます。信号のある所も平気で無視して走ってきます。道を渡るのも命がけです。

こんなすごい所ですが、いい所も沢山ありました。まずは、物価が安い。食事500円もあれば、お腹いっぱいになります。料理も辛すぎず、甘すぎず、すべて美味しいです。特にバイミーと言ってフランスパンに野菜やハム、パクチーなどはさんだ物は美味し過ぎて4回も買って食べてしまいました。缶ビールもスーパーで40円位から売っています。ただ、お店でビールを頼んだ時、常温の缶ビールとジョッキに氷が入って出てきたのには苦笑いしました。

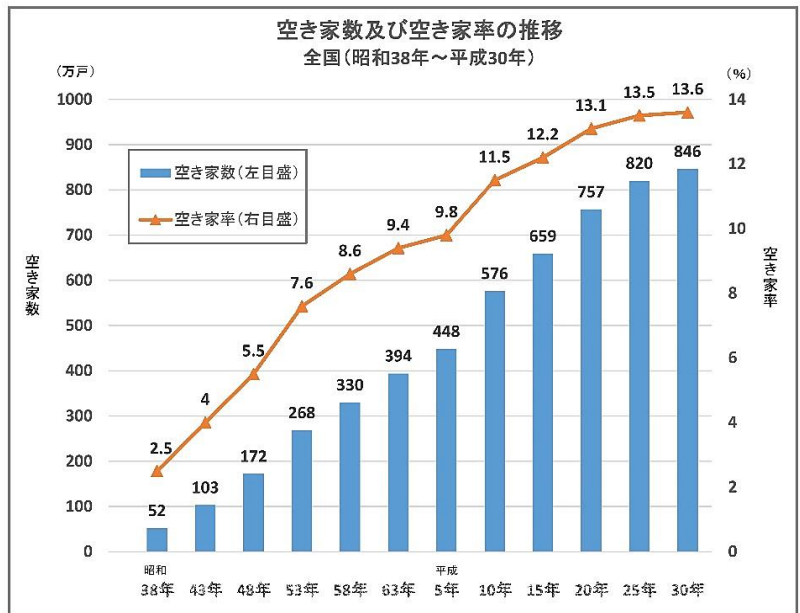
私はどこへ行ってもあまり観光には興味がなく、現地の料理を食べることと現地のスーパーで買い物することが旅の目的です。その点では大満足の旅でした。

(藤田 繁雄 工務)

空き家の最新状況と管理について

当社では現在、8名の「空き家相談士」が在籍しています。また、京都市より任命を受けた3名の「京都市・地域の空き家相談員」がいます。

ご存知の通り全国的にも「空き家」が年々増加しており社会問題となっています。先日発表された平成30年住宅・土地統計調査（総務省）によると、全国の総住宅数は、約6242万戸と、5年前の前回調査と比べ179万戸（3.0%）増加し、この内空き家数は846万戸と26万戸（3.2%）増加しており、全国の住宅のうち7戸に1戸以上の割合で「空き家」が存在しています。また、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、13.6%と0.1%上昇し、過去最高となりました。（右図参照）



資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」



「空き家」は4種類に分けられ、その中で問題になっているのが売りにも貸しにも出しておらず、定期的な利用がなされていない状態の「その他の住宅」です。これが問題視されるのは、他の「空き家」と比べて所有者が管理する動機が弱い点で、この為管理不全になることが多く今後急速に増加すると予想されています。「空き家」の取得原因は相続が半数以上を占め、その中で所有者（相続人）が何もしない「管理不全な空き家」が増えてきており、防災性（屋根・

外壁の落下・倒壊・崩壊・火災の恐れ）、防犯性（犯罪の誘発）、ごみの不法投棄、衛生の悪化・悪臭の発生（蚊・蠅・スズメバチ・鼠・野良猫の発生等）、風景・景観の悪化、その他（樹枝の越境・雑草の繁茂・落ち葉の飛散等）といった問題の発生に繋がっています。このように「その他の住宅」の「空き家」は、何もしないで放置してしまうと「管理不全な空き家」となってしまい、近隣にご迷惑をかける“負資産”となりますので「空き家」について早目にご相談されるようお勧めします。

最近当社では、昨年に親から相続した「空き家」について海外在住の方から相談がありました。お聞きしますと現在は活用（貸したり・売却したり）するつもりはないとの意向でしたので、「空き家の管理」の必要性をプレゼンし、管理業務を受託いたしました。「空き家」を所有されている方は、「空き家の活用」「空き家の管理」について、当社へご相談をいただきますようお願いいたします。
(空き家相談士 松岡 英樹 常務)

【定休日】

5月 15日（水）
6月 12日（水）
19日（水）

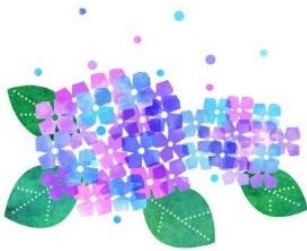
国交省 不動産業ビジョン2030を策定

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会では、不動産業に携わる全てのプレーヤーが不動産業の持続的な発展を確保する為の官民共通の指針を、およそ四半世紀ぶりに「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」として取り纏め、国交省から発表されました。

ビジョンでは現状を分析し、市場環境の変化を踏まえて10年後の将来像と目標を描き、これを①開発・分譲②流通③管理④賃貸⑤投資・運用の各業態別に官と民による役割を分担して述べています。その上で2030年に向けての主要な政策課題を列挙しています。私どもにとりましてビジョンは会社営業の方向性を示すものであり、バイブル的な存在といえます。

特筆すべき点は政策課題の1つとして「現行の国土交通大臣告示に基づく賃貸住宅管理業者登録制度のあり方について検証の上、中小規模事業者に配慮し、法制化も視野に入れた検討を進めるべき」と記述されていることです。任意の登録が法定の制度となり、併せて個人資格の賃貸不動産経営管理士制度も組み入れられれば、オーナー様や入居者の安全安心につながる業務の適正化が実現し、賃貸管理業の進歩につながるものと期待するところです。

(岡本 秀巳 社主)



第2回地域生活探検隊 開催

5月末日に宇治市黄檗の府立洛南病院にて地域生活探検隊を開催させていただきました。

概要としては洛南病院に入院中の方に在宅復帰を目指して賃貸住宅をご案内する目的のツアーですが、昨年好評だったこともあり、今年も開催させていただきました事になりました。中には昨年参加していただいた方もいて、私共の顔を覚えてくださっている方々もいらっしゃいました。

昨年は暑い時期に実施した事もあり、皆様汗だくになりながらのツアーとなりましたが、今年の開催日は昨年よりも早い時期だった事もあり、多少小雨が降ってはいましたが、皆様のお顔は涼しげな印象でした。

今回ご案内させていただいたお部屋は、和室の2Kタイプと和室を洋室へ改装した1DKタイプそして駅近の1Kタイプとそれぞれ種類の違うお部屋を見ていただきました。案内後に参加者へアンケートをお取りしたところ、駅近くで便利な1Kタイプとお部屋の広さを重視した2Kタイプに人気二分されました。

今回ご案内させていただいたお部屋を実際に申込希望というだけでなく、見ていただいた方々にとって、賃貸に住むのであればこんなお部屋に住みたいというような具体的な希望が生まれたのではないかと思います。ご参加いただいた皆様この度はありがとうございました。

(新居 功己 高齢者部門)



【社休日】

6月 12日(水)

19日(水)

7月 15日(月)

17日(水)

24日(水)

28日(日)

民法相続法改正、特に自筆証書遺言保管制度について

1. 平成30年7月6日に民法の相続法の一部改正がなされました。その改正項目は、令和元年7月1日から該当項目によって順次施行されていきます。今回の相続法の主な改正項目をまとめると、次の6項目になります。

- ① 配偶者短期居住権・配偶者居住権の新設
- ② 自筆証書遺言の活用
- ③ 遺留分減殺請求権の現代化
- ④ 相続人以外の近親者の特別寄与請求
- ⑤ 相続登記の促進
- ⑥ 預貯金の払い戻し制度の充実



弁護士
田中 伸 氏

2. それらの中でも注目すべきは、自筆証書遺言について保管制度が新設されることです。遺言書があれば遺産分割は不要となりますが、遺言書の作成は、相続全体から見ればごく少ないのが現状です。

3. 遺言書は大きく分けて自筆証書遺言と公正証書遺言があります。自筆証書遺言は、遺言者が自ら自筆で書く遺言です。公正証書遺言は、公証人が遺言者の遺言意思を聴き取って作成する遺言です。自筆証書遺言は、遺言者が自ら作成できるのですが、遺言者自らが作成したのかどうなのか、また遺言書に表明された遺言者の真意は何なのか、要件不備などの問題点があり効力が争われることが多々生じています。公正証書遺言なら、そのようなことは生じにくくお勧めなのですが、作成にあたっての公証人との面談や所定書類の準備などが必要であり、また公証人等に支払う作成費用もかかる難点がありました。

4. 今回の相続法改正では、自筆証書遺言をより活用するための方策が定められ、法務局による自筆証書遺言の保管制度が定められました。この制度では、遺言者が作成した自筆証書遺言について、法務局が要件審査をしてその原本を法務局で保管し、遺言者の死亡後に相続人等の求めにより遺言書情報証明書を発行するという制度です。この制度は法務局が創設して運用するもので、利用者はわずかの費用負担をするだけで利用でき、しかも法務局で本人確認や要件審査をするので、遺言書の作成権限や要件等についての争いを防ぐことができます。また、遺言書の保管の撤回も自由とされています。

5. この法務局の自筆証書遺言保管制度は、令和2年7月1日から施行されます。この制度により自筆証書遺言の作成が促進され、遺産分割の争いをするのが少なくなるのではないかと期待されています。勿論、この制度に加えて従来どおり自筆証書遺言を作成して法務局以外



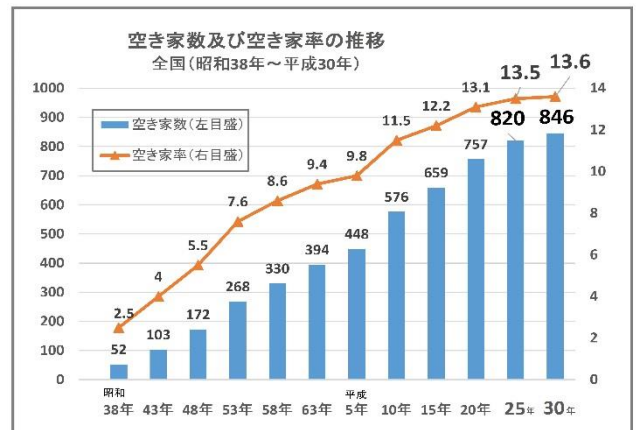
で保管することも認められていますし、従来どおり公正証書遺言を公証人役場で作成することも認められています。したがって、今回の新制度は、より自筆証書遺言を作成しやすくするためのものと言えます。自筆証書遺言の作成を今から検討し、来年7月1日の自筆証書遺言保管制度の施行後、その制度利用を図ることをお勧めします。
(顧問弁護士 田中 伸)

空き家の増加続く、住宅土地統計調査発表

去る4月26日に総務省統計局から平成30年住宅・土地統計調査結果の概要が発表されました。総住宅数は6,242万戸と前回の平成25年の調査と比べ179万戸(3.0%)の増加となり、東京都と周辺の3県で増加数の4割を占めています。注目点として空き家数は846万戸と前回に比べ26万戸(3.2%)の増加となり、その内訳では「賃貸用の住宅」が431万戸と2万戸の増加となっています。全国的な社会問題となっている空き家を意味する「その他の住宅」は347万戸と29万戸の増加を示しています。空き家率が高いのは山梨県(21.3%)・和歌山県・長野県、低いのは埼玉・沖縄両県(10.2%)次いで東京都・神奈川県となっています。京都府は12.8%と低い方の府県に入っています。

この他統計から読みとれることは、住宅の建て方として共同住宅化の進行(東京都では71%が共同住宅)と高層化(共同住宅の35.6%が6階建以上)が大きな流れとなっており、非木造化(共同住宅の87.5%)も顕著であります。

9月には集計が纏まりますので詳細を追報致します。(岡本 秀巳 社主)



資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

ウチシルベ交流会を開催しました。

7月5日(金)に伏見区役所西側の「鷹匠の家 ほっこり」にて弊社高齢者住宅部門「ウチシルベ」で日頃お世話になっている皆様をお招きして「ウチシルベ交流会」を開催しました。



当日はスピーチをお願いした市成年後見支援センター、地域包括支援センター、居宅介護支援事業所や病院、高齢者施設運営会社、行政(住宅・介護部門)など様々な方にお越し頂きお互いに交流を深めることが出来ました。

今回の開催にあたっては社会福祉法人京都老人福祉協会様にご協力頂きました。ご参加・ご協力頂きました方々にはお礼申し上げます。今後ともウチシルベ高齢者住宅仲介センターをよろしくお願い致します。(高齢者住宅部門 荒川博・新居功己)

クールビズ実施と夏季の休業日について

当社では、6月から社員のクールビズ(軽装)を実施しています。また夏季の福利・健康対策として、右の通り社休日を設けました。社休日と時間外のクレーム・トラブルについては、全ての入居者様に緊急連絡先電話番号 **0800-919-6501** をお知らせしており、そちらで第一次対応を実施します。ご了承ください。

〔社休日〕	7月	15日(月)
		17日(水)
		24日(水)
		28日(日)
〕	8月	4日(日)
		11日(日)
		16日(金)
		21日(水)

民法相続法改正②相続の効力等に関する見直しについて

民法の相続法の改正のうち、相続の効力等に関する見直しについてふれます。

1. まず旧法の、相続とくに相続登記の扱いについて簡単に述べます。

①相続登記は相続人の内の一人が単独で法定相続分に限って登記申請することが実はできていました。

例えば、相続人が子供2名（A、B）の場合、AはBの協力がなくてもA、Bの各持分2分の1の登記ができます。さらに、一旦相続登記してしまえば自分の持分は自由に処分可能となり、Aの持分は売却することができます。

しかし、②遺言がある場合は、旧法の扱いは勝手に売却されたり、持分を差し押さえられた場合でも買主や差し押さえた債権者に対抗することができる場合があります。前述の例でいいますと、遺言でBに不動産を相続させることになっているのに、Aが勝手に登記をして自己の法定相続分を売却してしまった場合でも、BはAから買った相手方に対して不動産を返してもらうことができます。

このように遺言がある場合を除いて、相続登記を放置しておく大きなリスクがありました。以上が改正前の法律での扱いです。

2. しかし、2019年7月の相続法の改正によって、遺言があれば守られていた部分についても変更があります。前述のとおり、改正前の法律では遺言があれば、本来不動産を相続していない相続人が自己の法定相続分に該当する持分を勝手に売却しても、遺言で財産を取得することになっていた相続人は、その不動産の買主から、不動産を返してもらうことができました。しかし、法律改正後は、法定相続分を超える持分については登記しないと、その部分について返せと言えなくなります。遺言があっても安心ではなくなりました。

この改正には、登記簿を信用して取引を行った人を保護しようという狙いがあるかと思えます。また、相続登記が放置されていて所有者が不明になった土地や空き家問題が社会問題となっていることから、この改正で相続登記を促進することも狙っているのではないかと考えられます。

3. 今までの法律でも、相続登記を放置していると色々な問題やデメリットがありました。法改正後は今まで遺言があれば保護されていたことも、保護されないケースがでてきます。

相続登記に罰則を作るという噂もちらほら聞いたりしますので、「うちは遺言があるから安心だ。」とか「うちは兄弟皆仲良しだから。」といて登記をせず放置している方がいらっしゃいましたら、これを機に相続登記をされるようにおすすめ致します。

司法書士 木下 裕也（ふしみ司法書士事務所）



始終業時間を10分くり上げました。

働き方改革の一環で、始業終業とも10分くり上げました。営業時間は9時30分から18時50分となります。



司法書士 木下裕也氏

第1回ウチシルベ交流会 開催しました

7月5日に、日頃お世話になっている皆様をお招きして第1回ウチシルベ交流会を開催しました。

会場は、社会福祉法人 京都老人福祉協会様よりご協力頂き、2019年2月に開設された「鷹庄の家ほっこり」にあるフリースペース「未来スペース・楽水楽山」で行なうことができました。

地域包括支援センター、居宅介護支援事業所、病院、施設運営会社、行政（住宅部門、福祉部門）など、総勢23名にご来場頂きました。

1時間半という限られた時間のなかでの開催となりましたが、ご参加頂いた皆様のご協力もあり事業紹介や講演、また懇親会など充実した時間を過ごせ、お互いの交流を深めることができたと思っております。



ウチシルベ
高齢者住宅仲介センター

事業紹介&講演

京都市住宅政策課様より弊社も参画しております「京都市高齢者すまい・生活支援事業」のご案内などをして頂きました。

京都市成年後見支援センター様に市民後見人制度についてなどのご講演を頂きました。



懇親交流会では、皆様、情報交換や歓談をされていました。普段、なかなか交流が持てない各方面の方々との情報を共有できるいい機会となったように思います。

懇親交流会



お忙しい中、ご参加頂き誠にありがとうございました。次回も、ご参加お待ちしております。

(高齢者住宅部門 荒川博・新居功己)

老人ホーム探しを
完全無料で
サポート

老人ホーム探しは 『ウチシルベ』にお任せください！

ご相談からご入居までの流れ

ご相談



まずはお電話を下さい。予算や体の具合、希望の地域をお聞かせ下さい。ウチシルベのお住まい相談員がお話をお聞き致します。

ご紹介



お客様のご希望に沿った住宅をいくつかご紹介いたします。

ご見学



当社相談員ご同行にて、ご希望物件を実際に見学していただけます。ご希望があれば車での迎えも可能です。

ご検討



当社相談員のアドバイスをご参考に、ご家族様とご本人様でじっくりお話し合いをして下さい。納得いかれない場合には再度ご紹介いたします。

ご契約



ご希望に沿った住宅が見つかりました場合にはご契約いただき、いよいよ生活のスタートとなります。

1. 料金は一切頂きません。

弊社をご紹介させて頂く提携施設からの紹介料を基に運営していますのでご利用者様や紹介者様から相談料や仲介手数料などは一切頂きません。全て無料で対応させて頂きます。

2. 広範囲の多様な高齢者施設をご紹介させて頂けます。

『ウチシルベ』は全国で59拠点を展開する高齢者施設紹介業最大規模のFCチェーンです。42,000件以上の高齢者施設と提携しており、弊社では京都市内全域を中心にサービス付き高齢者住宅、有料老人ホーム、グループホームなど各種施設をお取り扱いしています。

3. ご相談・ご案内から入居手続きまで全てお任せ頂けます。

ご見学の際の自宅や病院から施設への送迎、ご案内、入居手続きまで全て対応させて頂きます。まずは一度お気軽にご相談下さい。

お問合せは…

ウチシルベ高齢者住宅仲介センター京都

TEL 075-641-3180

FAX 075-645-3195 Mail:koureisya@miyako-h.co.jp



株式会社 都ハウジング

深草よい街、一度はおいで

8月4日(日) 11~15時にゼスト御池(市役所前地下)にて開催されました「深草マルシェ」(区役所深草支所主催)に(一社)京都府不動産コンサルティング協会の一員として参加協力しました。

開催の趣旨は深草の魅力を発信し、「住みたい!住み続けたい!」

と思える街の実現を目指すものです。2回目の今回は深草エリア外において深草をアピールする企画で、農産物や特産品の展示即売や深草での暮らしの紹介でした。



当日は深草地域の多くの市民やさまざまな団体の皆さんが集合して、各々の活動を展開し、音楽演奏もあってにぎやかな会場となりました。当社では支所管内の他の2社と共に不動産のPRと相談のブースを担当し、3人様から相談を受けましたが、内1人の方から京阪沿線で賃貸住宅を探して欲しいと依頼を受け開催目的に合致した相談が出てきて良かったです。引き続き地元深草の活性化に努めてまいります。



(岡本 三保子 専務)

創立45周年、祇園祭りで悪疫を除ける

皆さまのご支援のおかげを持ちまして、当社設立45年目の夏を迎えました。これを機に久しぶりに袴を着装し、函谷鉾の巡行に供奉し、光栄なことに初めて副使の役を務めさせていただきました。ご存知の通り祇園祭りは「蘇民将来の子孫也」のお札(ちまきについている)を門先に貼り、悪疫退散を祈る民衆行事です。

祇園社に家族の、社員諸君の、取引先並びにお客様の疫病退散を祈念させていただきます、この歳で息災なことにも感謝申し上げます。

今年は初めて藤原家一統の一条實昭氏が参列されました。鉾上に鎮座される嘉多丸君(カタマルキミ)が六代前の方を模してつくられたとのことで、あまりに顔かたちの似ておられることに驚いたことでした。



嘉多丸君



写真は、一条氏と

(岡本 秀巳 社主)

京ア二放火事件、ご冥福をお祈り致します。

7月18日(木)京阪電車六地藏駅至近の京都アニメーション第1スタジオの放火事件により亡くなられた35名の方のうち、おひとりが当社管理物件にご入居のAさんでした。



ご両親からは努力と苦労を重ねて念願の京アニに入社したこと、ようやく作品に名前が出るようになったこと、仕事への希望と情熱に充ちた生活をおくっていたこと等々のつぶやきの様な話しをお聞きし、いたたまれない感情にとらわれ数日の間心がふさがれました。Aさんのご冥福をお祈り申し上げます。(岡本 秀巳 社主)

【社休日】

8月
12日(月)
16日(金)
21日(水)
9月
16日(月)
18日(水)

民法相続法改正③ 「配偶者居住権の概要と課税関係」

民法改正の中で、今回は新設された「配偶者居住権」について、その制度概要や税法における取り扱いをご説明いたします。

(1) 配偶者居住権とは (民法 第1028条) ※来年4月1日から施行
これまでの問題点は、右図のように、Aさんに相続が生じた場合、配偶者のBさんと子供のCさんが、Aさんの所有している財産を取得できる「相続人」となります。

財産をどのように分けるかということについては、BさんとCさんとの話し合い(遺産分割協議)により決定しますが、話し合いがまとまらず揉めている場合には、「相続分」で財産を分割することになります。仮にBさんが、これまでずっと夫婦で生活してきた自宅(評価額4,000万円)を相続したいと考えている場合、その自宅の相続だけで総財産の半分以上を取得してしまう計算となります。これでは、今後の生活に備えて現預金を相続することは出来ず、また手持ちから1千万円をCさんに渡してあげないと相続財産の釣り合いも採ることができません。

(Bさんの手持ち資金次第では、最悪ご自宅を手放す決断に迫られる可能性もあります)
このように、遺産分割で揉めてしまった場合には、通常守られるべき配偶者の権利が保護されないケースが生じていたため、今回本制度の導入が決定されました。

配偶者居住権とは、相続時に配偶者が自宅の所有権を相続できなかった場合、被相続人の死亡時にその被相続人名義の建物に居住していた配偶者は、一定の要件を充たしていれば、その後も居住建物を無償で使用収益できる権利(「住む権利」)のことです。つまり、今までは建物の「所有権」をどのように分けるかを考えるしかありませんでしたが、今後は、「所有権」と「住む権利」とに分けて、相続することが出来るようになります。※配偶者居住権は登記することが必要

(2) 配偶者居住権の消滅と課税関係

配偶者居住権は、その権利を持つ配偶者の死亡や、設定期間の満了により消滅します。消滅に伴い、「配偶者居住権の返還を受けた」ような状態になり、建物や敷地に制約のない所有権価値が回復します。この価値の回復時の課税関係は、以下のとおりです。

【配偶者居住権を持つ配偶者が死亡した場合】

死亡により配偶者居住権は消滅し、相続税の対象にならない。

【配偶者居住権の期間が満了した場合】

期間満了により配偶者居住権は消滅し、贈与税の対象にならない。

【配偶者居住権を合意解除・放棄等した場合】

合意解除等による配偶者居住権の消滅時の権利価格が贈与税の対象になる。



(3) 配偶者居住権を使った相続対策

配偶者居住権の相続税評価が、自宅の相続税評価の半分以上に及ぶケースもありますので、この制度を上手に活用した相続税対策も可能になります。

1次相続時にあえて配偶者居住権を設定し、所有権は子供の相続とします。配偶者居住権の価格は配偶者控除の特例内であれば相続税は掛かりませんし、子供の方は配偶者居住権価格が減額された自宅評価での相続税となります。2次相続時の配偶者居住権は消滅し、相続税の対象にはなりません。

つまり、配偶者居住権の分だけ、1次2次相続を通して相続税がかからない結果になります。



税理士 原 謙介 (税理士法人 京都経営)

日管協オーナーセミナーのご案内



当社が加盟しております(公財)日本賃貸住宅管理協会の京都府支部主催のオーナーセミナーが10月26日(土)午後13時半より、京都経済センター(四条室町南東角・阪急烏丸駅26番出口直結)にて開催されます。

本年度は『安心・安全・住環境の向上』をコンセプトに「人生100歳時代にむけた資産防衛・相続対策のススメ」を税理士 大江孝明氏(税理士法人 京都経営)、「賃貸市場動向と最新の入居者ニーズ」をスーモ編集長 池本洋一氏((株)リクルート住まいカンパニー)の両名が講演されます。

賃貸住宅のオーナー様に限らず、どなたでもお越しいただけます(無料)。是非ともご参加いただき、今後の賃貸経営や資産活用・相続対策にお役立ていただけたらと存じます。

多数の方のご来場が予想されますので、当社(担当)までお早めにお申し込み下さい。(松岡)

第1部

大切なご家族と財産を守る!

人生100歳時代にむけた 資産防衛・相続対策のススメ

～地価上昇・民法改正・老後生活設計等、
相続と取り巻く環境変化にどう対応していくか～

税理士法人京都経営 代表社員
株式会社京都経営コンサルティング 代表取締役

大江孝明氏



第2部

SUUMO編集長がデータを分析・解説!

賃貸市場動向と 最新の入居者ニーズ

株式会社リクルート住まいカンパニー
SUUMO編集長 兼
SUUMOリサーチセンター長

池本洋一氏



消費税改正の対応に注力しています。

10月1日からの消費税率の改正によって不動産管理業界全体が多忙を極め、当社もご多間にもれずバタバタしています。毎月業務が発生します管理部門では物件種別と契約形態、それにオーナー様の区分により消費税の取り扱いが異なり、賃借人の通知文書にも反映させなければならず、管理担当・事務担当・営業担当を問わず気の張る毎日となっています。

改正の対象となる10月分の賃料は前払いの為、通常は前月9月の中旬に口座引落としデータの手配をすることになりますが、今月は処理が集中する為、8月20日頃のデータ締切りで大幅な繰り上げとなっています。

加えて少数ですが、消費税改正を機に賃料値上げを行うオーナー様もあり、賃借人との折衝、契約書の作成等が加わり、担当の社員は忙殺されています。8月からの数ヶ月は緊張して対応することになり、大過なく完了することを願っています。

次の関門は4年後の2023年10月からのインボイス方式(適格請求書保存)の導入時に

なります。この時までにはオーナー様おひとりおひとりが課税業者か、免税業者かの厳密な選択を迫られることになり、この選択の変更に伴い賃料金額が変更となり業務量増加の山が訪れるものと予測しています。

関係者の皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。(岡本 秀巳 社主)



別府～鉄輪温泉・地獄めぐり～

先日の夏季休業期間中に、大分県の別府へ行き「地獄めぐり」をしてきました。

別府の鉄輪・亀川地帯は、1,000年以上前から噴気・熱泥・熱湯などが噴出し近寄る事もできない土地であったことから「地獄地帯」と称されています。含有物によって青、赤、白などの様々な泉色の温泉や、間欠泉などの特徴ある源泉が点在している鉄輪地帯では今でも、その温泉噴出口を「地獄」とよび、それらを巡る「地獄めぐり」は別府観光の定番とされています。

その中でもコバルトブルーの海地獄・赤い熱泥の血の池地獄・間欠泉の龍巻地獄・青白い白池地獄のこの4つは国の名勝に指定されています。今回は、その4つを含め8つの地獄をめぐってきました。

なんといっても強烈に印象に残ったのが「海地獄」でした。地獄のなかでも最大の広さを誇る海地獄。その言葉がふさわしくないほど綺麗な色をしています。この鮮やかなコバルトブルーの色は、温泉中の成分「硫酸鉄」が溶けているため。見た目からだと冷たそうに見えますが、水温は約98度とまさに地獄の熱さです。一日、約150万ℓの湯が湧き出るそれは、見た目



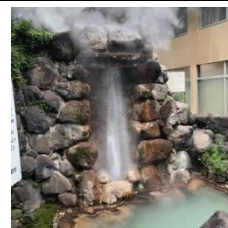
海地獄

とは反っていて轟音と熱気がすごかった…。大分県民が、鉄輪に来たら海地獄だけは見たほうが良いと言われる理由がわかりました。

その他にも、地獄らしく赤い血の池地獄や、お湯が噴出す間欠泉の龍巻地獄などにもいちいち感動。もちろん温泉にも浸かり、温泉の蒸気で蒸した料理等も頂いて、お肌もツルツル大満足の旅行となりました。ひとつ言うならば、涼しい時期にいけたらもっと良かったかなと思います。(谷田 香織 受付)



血の池地獄



龍巻地獄

サーバーを更新しました。



社内のコンピューターシステムの根幹となるサーバーを更新しました。HP社と富士通の製品で、容量の増加とセキュリティの強化が実現します。会社の経年と共に保存する書類・データが増えてサーバーの容量の限界に迫ってきていました。今後5年強は対応出来ると見えています。

このあと年末頃に端末のパソコンを更新し、Windows 10の仕様にバージョンアップとなります。営業や業務に使用しますソフトもこれらに対応したものに替えていきますので、オーナー様にお届けします帳票等も徐々に変わっていきます。(岡本 三保子 専務)

自社倉庫を建築中です。

かねてより計画していました自社倉庫の新築工事に着工し、8月20日(火)に上棟の運びとなりました。

会社と同町内で、距離100mのところですよ。



9月
【社休日】
16日(月)
18日(水)
23日(月)
10月
14日(月)

みやこだより

VOL.52
2019.10 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

新事業年度のお知らせとお願い

当社は9月30日をもって第47期をとじ、10月新事業年度に入りました。

10月1日付で賃貸営業を担当してきた小西啓吾社員を管理営業部門に異動し、これに伴い管理受託の約100物件について担当社員を変更致します。小西社員は主として会社周辺物件の担当と改正民法施行に伴う契約書変更等の対応業務にあたります。オーナー様にご迷惑をおかけすることの無いように、旧担当社員と連携して12月までの期間をかけて引きつぎを行ってまいります。小西社員は大学院卒入社4年目の若手ですので、熟達のオーナー様から色々ご指導ご鞭撻を賜わりますようお願い申し上げます。

尚、既往担当社員間においても一部担当替えを行いますので、こちらについてもよろしくお願い申し上げます。

オーナー様との管理受託契約では精算金の支払日（着金日）を「毎月15日（標準）」として支払日には若干の余裕を見ていただいていたのですが、近時においては働き方改革による休日増とカレンダー上の休日の増加、加えて金融機関の業務処理ルールの変更等により、いよいよ15日着金が難しくなってきました。

例えば明2020年においては、1月と5月には月初の連休があり、2・3・8・11月においては15日が銀行休業日にあたります。銀行の処理ルールでは支払日の2営業日前に振込データの締切と定められており、具体的に3月では14日15日が土曜日ですので13日に着金の為には11日締切となります。賃料の集金処理の他工事関連の請求支払処理も必要となり、実質7日間での処理は困難です。よってこれまでと同様に最大限の努力は致しますが、支払日（着金日）を「毎月15日（銀行休業日の場合翌営業日を標準）」として処理することにつきご了承いただきますように伏してお願い申し上げます。（岡本 秀巳 社主）



深草キト口町「西田倉庫」完成

9月号に記載しました、自社倉庫が竣工しました。1階は資材や備品工具等を、2階は各種書類の保存場所とし、保管箱を収容します。保管箱の中は取引に係る重要書類ばかりで個人情報も満載です。この為建物内外に監視カメラと感知センサーを設置し、鍵も2重ロックとして、厳重なる保存・管理に努めます。倉庫は本社から100mのところに建ち、蔵をイメージした



外観（設計担当の西田一級建築士談）で、ご近所の街並みにマッチしたものとなっています。当社に20年勤務し、会社発展に貢献した西田幸夫常勤相談役（元常務）に感謝し、「西田倉庫」とネーミングしました。この

中に詰まる社歴45年の蓄積を更なる前進の礎えとしてまいります。

（谷田香織 受付）

【社休日】

10月14日（月）

11月4日（月）

社内旅行11月

19日（火）～21日（木）

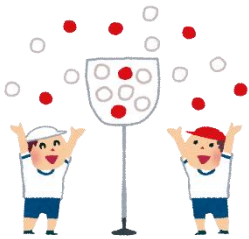
【ダンシング玉入れ】ってご存知ですか？



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。

久しぶりに都だよりを書かせて頂いているような気がする…ようなしないような、そんな管理営業部門 増田です。宜しくお願い致します。

さて、ようやく涼しい日も増え（日中はまだまだ暑く、外を回っていると汗だくになる日もありますが）秋らしくなってきたように思います。秋と言えば、‘食欲の秋’や‘読書の秋’など何をするにも良い季節です。‘運動の秋’もその一つで、私事ではありますが先日、長男が小学生になって初めての運動会に参加してきました。



長男の成長が垣間見られたり、小学生になって環境が変わったけれど周りのお友達と楽しそうにお話ししているのが見えたり、凄く楽しそうに演技をしているのが見られたりと感動したり、笑顔になったりと楽しい時間でした。親バカでスミマセン…笑。

そんな運動会ですがやはり自分の頃とは色々変わっているんだなあと感じる部分がありました。その一つが競技です。タイトルにも書きましたが【ダンシング玉入れ】ってご存知ですか？音楽に合わせて踊っているかと思ったら音楽が止まるや否や玉入れ開始、そして、再び音楽が鳴り出すと踊りだし、また音楽が止まると玉入れ再開！何とも慌ただしい競技でしたがやっている子供達は凄く楽しそうでした。もう一つビックリした変化は、《脚立》が運動会の必須アイテムになっている事でした。（天板に立つのは本来的にはダメらしいですが…）我が子のベストショットを撮るべく観覧席でも戦いが起きているんだなあと感じました。



そんなこんな秋ですが‘仕事の秋’にもなるべく頑張ってお参ります！！
体調を崩しやすい季節です。皆様方もお気を付けください！

（増田 義久 管理営業部 課長）

続報、空き家調査結果発表

5月号の続報です。9月30日に総務省による平成30年住宅・土地統計調査の速報集計が発表されました。この調査では住宅及び世帯に関する事項が全国・都道府県・市区町村の別に分けて集計されています。これによると行政や宅建業者の働きかけもあり、所有者の空き家に対する意識の高まりで京都市の空き家率（△1.1%）と戸数（△8,300戸）が初めて減少しました。（岡本 秀巳 社主）

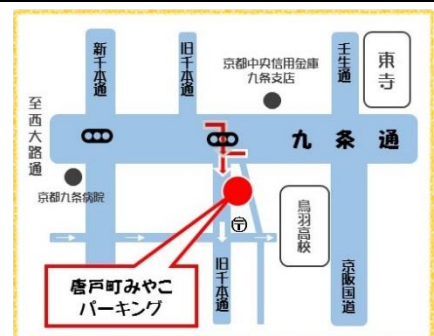
	空き家数 空き家率	その他の住宅 (別荘・賃貸用売却用以外)
京都市	106,000 12.9%	45,100 (うち、戸建と長屋建 27,500)
京都府	171,800 12.8%	81,300
全国	8,488,600 13.6%	3,487,200

からとちょう

唐戸町みやこパーキング OPEN

この度、西九条唐戸町（九条通旧千本下る）に時間貸しの「唐戸町みやこパーキング」がオープンしました。近隣の病院や店舗等との提携も増やしていく予定です。お近くにお車で出かけられる際は、ぜひご利用ください。

（小西 啓吾 管理営業部）



消費税改正、対応第2幕

消費税率を10%に引き上げる改正に伴い、オーナー様と入居者様に対する通知文書の作成送付や賃料額の変更処理と、8月から9月にかけて会社あげてバタバタと動きまわりました。(既報みやこだより9月号)

10月から11月にかけての第2幕では、仕事の発生部分に対し全て10%の計算となり、頭ではわかっているものの実務的には既存のシステム、帳票、入力処理、仕事の手順の全てを変更することになり、8%のままとする単純ミスを起こさない様に注意にチェックを重ねている次第です。チェックと確認の意味で10月度の精算報告書や見積・請求書等には「10%」の表示を加えていますが、落ち着きましたら税率表示を一部の帳票につき省略させていただきますので、ご了承下さい。

次の第3幕は、社内コンピューターのWindows7からWindows10への機種変更(新パソコンへの切替)後に予定する物件管理業務ソフトの仕様変更です。次々と事務作業が一時的に増え、変更処理に対応しなければならない女子社員のみなさんには負荷をかけますが、慣れていただければ事務作業の合理化により働き方改革につながるものと期待しています。

(岡本 秀巳 社主)



10月30日撮影、静岡県東名カントリークラブ
11月中旬には芝生は茶色に変わり始めます、冠雪の富士と緑一杯の景色は今の時期だけです。秋山真邦監査役(写真家)

中信ビジネスフェア2019に出展

みなさま高齢者施設をご存じでしょうか。高齢者施設といっても様々です。施設の種別だけでも、「サービス付き高齢者向け住宅」「住宅型有料老人ホーム」「介護付き有料老人ホーム」「グループホーム」などがあり、またそれ以外にも自立の方のみの受け入れや反対に介護度の高い方のみの受け入れ、対応可能な医療行為など、各施設によって条件が様々有ります。実際にご自身で高齢者施設をお探しになった場合に、「自分に合った施設はどこなんだろう?」とわかりづらいと思いますので、そういった場合に「お近くであればこんな所があります」、「料金はこれくらいです」「今のお体の状態であればこういう所はどうですか」等、色々な施設のご紹介を私共が無料でサポートさせていただいております。

10月16日にパルスプラザで開催された中信ビジネスフェアに出展したのは、上記の様な説明の機会をいただきたいことと、この様な仕事をしていきますとのPRが目的でした。ウチシルベという全国ブランドに加盟して早や6年、他地域のFC店との連携により府県をまたいだ施設紹介も実施しています。

介護や福祉関連の行政諸機関との交流、各種高齢者施設への入居者紹介実績に加えて医療機関や後見人様、弁護士・介護福祉士・ケアマネ等専門職者との連携ノウハウも備え、多様なニーズに対応しています。微力ながら何か少しでもお役に立てますように、ご相談をお待ちしております。

(新居 功己 高齢者住宅部門)



オーナーセミナーの講演から、リフォームのすすめ

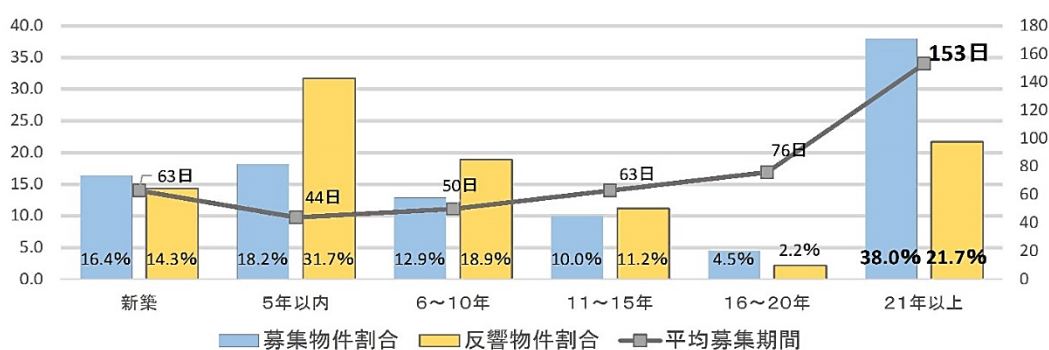
10月26日（土）に（公財）日本賃貸住宅管理協会京都府支部主催のオーナーセミナーが京都経済センターを会場として開催されました。セミナーではリクルートが運営する不動産ポータルサイト大手のSUUMO編集長の池本氏から、最新のデータに基づいた賃貸市況についての講演がありました。その中であげられていた京都の賃貸市場における顕著な点としては、京都では物件のリフォーム率が低く、他の地域に比べて築21年以上経過した物件が空室になった場合、次の入居までの期間が長いというデータでした。

東京などでは、リフォームされた物件は古いままのものよりデザイン性や機能性が高くなり、しかも新築物件より賃料が安く、コストパフォーマンスの高い物件として好まれており、空室期間の短縮と賃料の低下も防ぐことができるため、ある程度の年数が経過した物件はリフォームする事がセオリーになっているとのことでした。

入居希望者から求められるリフォームとしては、やはりお風呂や台所とトイレなどの水廻りが多く、大規模なリフォームでなくとも鏡の設置や蛇口の交換などの部分的リフォームでも効果的であるとのデータがあげられていました。

ネットで簡単に他の物件と比べることができるようになったため、単なる修繕だけでなくリフォームを施し物件に付加価値を与え、他の物件と差別化を図らなければ賃料の値下げ競争になってしまうため、築年数がある程度経過している物件には、是非リフォームをおすすめしますとの話しでした。リフォームは、物件の立地や特性に応じて実施する必要がありますので、詳しくは当社管理営業担当までご相談ください。
（小西 啓吾 管理営業部門）

賃料・成約期間（伏見区 アパート）



SDGs (エス・ディー・ジーズ) 17の目標

行きかう人の胸元にカラフルなドーナツ状のSDGsのバッジを見かけることが多くなりました。SDGsとは「Sustainable Development Goals (持続可能な開発目標)」の略称です。2015年9月の国連総会において、気候変動、自然災害、生物多様性、紛争、格差の是正などの国内外の17の課題解決に向けて掲げられた国際目標の事です。2030年までの目標達成に向けて、京都市内でも地方自治体や民間企業等もその達成に取り組む動きがでています。弊社もこの目標に賛同し、「ひとりひとりが尊重され、安心・安全な社会」の実現等に向けて何か出来る事はないか模索していきたいと考えています（谷田 香織 受付）



【定休日】

11月 19日（火）
（社内旅行）
21日（木）
12月 11日（水）
18日（水）

日管協フォーラムが開催されました。

11月12日(火)に『日管協フォーラム2019』(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。今年は全国47都道府県より3,370名のたくさんの方が参加され大盛況でした。

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・取組をしてきたテーマに沿ったセミナーを実施しており、賃貸管理業において直面する課題に対応していくため、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提供しています。

今年も合計25の研究発表と約50社のブース展示が行われ、管理会社向けのセミナーとしては、国内最大級のイベントとなっています。



発表の内容もIT・AI関連など先進的な内容から、相続支援・空室対策・空き家問題・トラブル対応など、多岐にわたり充実しており、私も3つのセミナーを受講し、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、弊社のこれからの業務に活かして参ります。どうぞよろしくお願い申し上げます。

(常務取締役 松岡 英樹)



日管協フォーラム2019

— 協会本部の主要委員会のセミナー&合同成果発表会 —
(公開)日管協の研究発表の秋季発表会、賃貸管理業界の未来がここにあります。
2019年11月12日(火)11:00~

明治記念館 (東京都港区元赤坂2-2-23)

社債の発行ができました。

11月に当社は、はじめて社債発行による資金調達を行いましたので報告いたします。

この制度は金融機関からの借入(直接金融という)に頼る中小企業の資金調達の多様化を促進するため、私募債による資金調達の途を拓くとして従来の間接金融の枠組みを緩和して運用されているものです。具体的には<中小企業特定社債>といい、簡単に言うと当社の発行する社債券を京都信用保証協会の保証を得て、京都銀行の全額引受けにより当社に資金が入るといえるものです。

社債発行条件として、純資産額をはじめとする5つの基準があり、今般当社はそれらの基準をクリアして私募債の発行に至った次第です。

当社の近年の売上は、管理を受託させていただいています物件などに対する改装工事売上と、仕入れた不動産を改修して再販する売上が増えてきており、金額の大きさから運転資金が必要となってきました。当社はこの資金を有効に活用し、事業展開の中で成果に結びつく様に努力致します。



今般の出来事は営業年数や決算内容、取引先や社員のはたらき、そしてお客様のご支援によって実現したものであり、いわば中小企業の勲章として受止め引続き会社あげて精進を重ねてまいります。

(社長 岡本 秀巳)

社員旅行で台湾に行きました。



1日目に「台北101」にのぼりました。エレベーターで地上1階から展望台のある89階まで、何と37秒で到達するのです！このエレベーターは2004年にギネスブックに認定され、2016年に記録が破られるまで世界最速として君臨していたそうです。あっという間に展望台に着き、展望台から下界を見下ろすと本当に綺麗でカメラのシャッターを押す手が止まりませんでした。2日目、3日目も台湾を堪能することができましたし、台湾の人達は私たちがお店に行くと日本語で話しかけてくれたりと、とても温かく迎えてました。またゆっくりと台湾を訪れ、まだ知らないところにも行ってみたいです。

(営業事務 木村 柚香)



2日目に台北市南東にある猫空(マオコン)を訪れました。鉄観音茶の産地で、現在は栽培者も減っていますが、お茶を楽しむ観光地としては、現地の人はもちろん日本人にも人気の場所です。高さ400mの山をロープウェイで登るのですが、何とその距離4キロ強。時間にして40分弱の空の旅。更にゴンドラは6台に1台の足元がガラス張りということでスリル



も味わえます。標高が高い為、景色も良く、遠くに台北101も見えます。猫空という名前ですが、猫はおらず、山あいを通る川の底が壺穴というぼこぼこした穴だらけなのが、猫が歩いた跡のようという理由から命名されたそうです。晴れた日に、お茶屋さんのテラス席から見る景色はきっと最高のはず。また行く機会があればぜひ訪れたい場所です。

(管理事務 大森 里美)

11月19日から21日迄の二泊三日の社員旅行に参加しました。関西空港からの空路、3時間のフライトで台北に到着、迎いの現地ガイドさんの案内で先ず台北のランドマーク「台北101」へ、世界最速のエレベーターで地上400mの展望台に、外はあいにく雨模様でしたが台北の夜景を堪能しました。次は夕食をはさんで士林夜市散策へ、飲食や衣料品、生活雑貨、遊戯などの様々な屋台が所狭しと出店し、外食文化が発達している台湾では地元の人も飲食し多くの来客で賑わっていました。



二日目はグループ行動で私達は故宮博物院へ行き、「翠玉白菜」を始め多くの宝物を鑑賞させていただきました。午後からむかし金山として栄えた「九份」へ、階段状の路地を散策、小雨が降る中でかなりの距離を歩き疲れ果ててホテルに帰還。

最終日の三日目は「忠烈祠」と「中正記念堂」で厳粛な衛兵交代式を見学し、台湾を代表するパワースポット「龍山寺」を参拝し、小籠包の名店「鼎泰豊」で昼食を取りその後、台北桃園空港から帰路につきました。久しぶりに元同僚の方々と行動を共にし楽しい旅行でした。

謝辞(元社員 石橋 由朗)

【社休日】

12月 18日(水)

31日(火)

(正月休暇) ~

1月 5日(日)

15日(水)

22日(水)

社休日と営業時間外の

クレーム対応は

0800-919-6501へ

賀 正

本年もよろしくお願ひ申し上げます。

2019年 正月

株式会社 **都ハウジング**

〒612-0025

京都市伏見区深草キト口町 30-12

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

社主 岡本 秀巳

岡本慎太郎・松岡 英樹

岡本三保子・社員一同

みやこだより(号外)

- ・ “今年の漢字”に「楽・幸・笑・喜」といった文字が選ばれる1年となりますように。
- ・ 昨年は平昌五輪に耳目を奪われ、森友加計のデタラメに呆れ果て、北朝鮮情勢と米中口の政治経済問題を心配し、相次ぐ地震・噴火・土砂災害・台風被害に心を痛め、スポーツでもレスリング・柔道・ボクシング・相撲…と話題が続出し、多忙感に満ちた一年でした。
- ・ 今年は天皇陛下の代替りと消費税・選挙が決っており、これだけでも十分オオゴトであるのにオリンピックの話題が加わり、自然災害や諸々の事件事故となると今年もやっぱり忙しくなりますね。
- ・ 少子高齢化による影響が今年から本格化することのこと。経済の減速・社会保障費の増大・人口減少と空き家増加に外国人の増加という形で現れるようです。国家社会を挙げての取組みが求められます。
- ・ 私達は考える葦で、猪突猛進する行動力もあります。いつの時代にも色々な苦難が待ち受けています。よろこんで苦難を受け容れ、「にっこり笑ってエイと一声——掛け声勇ましく、かたい扉を押し開こう。苦難は幸福に入る狭い門である」。(万人幸福の栞から)

(みやこだよりは毎月発行 ホームページ掲載)

新年は1月7日(月)より営業いたします。

売買・貸借・管理・コンサル・リフォーム・空き家・高齢者すまい・町家・損保