

みやこだより

VOL.55
2020.1 発行
発行者 岡本秀巳
編集者 木村柚香

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

新年を迎えて年頭のご挨拶

2020年の初春を迎え、都ハウジングは46年目の、私は76年目の齢を重ねる事になりました。皆々様のおかげを持ちましての事と心よりありがたく厚くお礼申し上げます。

元旦に稲荷大社、2日に藤森神社、3日に伊勢神宮をお参りました。お願いごとを重ねて神頼みしたのではなく、自らの決意と想いを神前に誓ったことでした。

目前に迫った改正民法への対応といった短期的な取り組みに加えて、設立50周年の2024年5月に向けて、安定した業績を挙げ得る企業体に向けての中期計画を策定し、引き続きリーダーの役割を担ってまいります。ごひいきを賜わりますように宜しくお願い申し上げます。

(社主 岡本 秀巳)



謹んで新春をお祝い申し上げます。2020年は民法改正があり、売買契約における瑕疵担保責任という概念が変わって、新たに契約不適合責任という概念が導入されるという不動産業界にとって大きな改正があります。詳しい説明等は文章が限られておりますので、次の機会に譲りますが、京都地区では今年もホテルが約5000室建設され、東京オリンピック・パラリンピックもあり、2022年には生産緑地解除のこと等、不動産市場に大きな変化を及ぼすことが多数あり、非常に判断が難しくなっております。しかし、弊社はこのような様々な変化に対応し、先進的に動いて参りますので、今年も何卒宜しくお願い致します。

(取締役副社長 岡本 慎太郎)

会社に入って7年目を迎えます。40周年の感謝のつどい、社屋の大改装、45周年には待望の倉庫新築、消費税10%への対応、今年はパソコンの総入れ替えとソフトのwindows10へのバージョンアップ、工事関係ソフトの新規導入、民法改正への対応作業と毎年大きな仕事が続きます。どうしたら良い方向、結果になるか毎日挑戦です。

個人としましては地道に皆が成長できるよう後押しを続けていければと思います。社員共々ご指摘ご助言には謙虚に、自己の成長を目指していきたいと存じます。お客様には、会社、社員に対して何卒温かく厳しい目でご指導頂きますよう今年も宜しくお願い致します。

(専務取締役 岡本 三保子)

本年2020年は、「子年」にあたり再び新しい十二支のサイクルがスタートする年でもあります。ねずみは「ねずみ算」という言葉があるくらい、子どもをどんどん増やしていくことから「子孫繁栄」の象徴でもあります。株式市場にも「子年は繁栄」という格言があり、株価が上昇する傾向にあると言われております。今夏に東京でオリンピック・パラリンピックが開催される経済効果を考えると、この格言もあながち本当かもしれません。本年は皆様と共に更なる繁栄・発展への可能性を感じます。

弊社では「相続支援」に取り組んでおります。未来への「子孫繁栄」のためにも「相続対策」は必要ですので、どうぞご遠慮なくご相談ください。社会全体の繁栄とオーナー様の皆様のご健勝ご多幸をお祈り申し上げます。本年も宜しくお願い致します。

(常務取締役 松岡 英樹)

みやこだよりのバックナンバーは弊社のホームページに掲載してあります。

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

年頭の決意

弊社では毎年「年頭の決意集」を作成しており、今月ではその抜粋を掲載します。



家内が、昨年1月5日に骨折の治療で入院していた病院から退院し丁度、一年になります。退院からしばらくはぎこちない状況でしたが、今では入院前より元気に日常を過ごせるようになりました。これからも健康第一で一年を過ごせたらと願います。

(不動産営業部門 西田 幸夫)

一瞬、一瞬を無駄にせず、一つ一つを糧にし、自己研鑽を怠る事なく邁進していく所存です。そして、その成長をオーナー様の更なる満足に繋げて参ります。

(管理営業部門 増田 義久)

幅広い知識を身につけ皆様に有意義なご提案が出来るよう、新たな分野にも積極的にチャレンジしていきたいと考えております。本年も宜しくお願い致します。

(不動産営業部門・高齢者住宅担当 荒川 博)

新たな興味、経験から様々なことを継続して学び、吸収し、自分の力に変えていき皆様のお役に立てるようになっていきたいと思ひます。

(管理営業部門 小西 啓吾)

今年は、昨年続き何か不動産関係の資格取得と、プライベートでは何か1つ新たな趣味を始めるなど、挑戦の年にしていきたいと思ひます。

(不動産営業部門 竹本 宗耕)

昨年は一度風邪をひいてしまい、他の方に迷惑をかけてしまいましたので、今年は風邪をひかないよう健康面に気を付けていきたいと思ひます。

(不動産営業部門・高齢者住宅担当 新居 功己)

個々の御預かりしている建物に付加価値を加えられる修繕・リノベーションを施工し、オーナー様・入居者様の立場になって現場管理を行って参ります。

(管理営業部門 工務担当 今井 拓哉)

今年も昨年同様、お客様のご要望にすみやかに行動をし、少しでもストレスなく暮らしていただけるようにしてまいります。

(管理営業部門 工務担当 藤田 繁雄)

昨年晩秋から開始している筋トレを続け、体幹を鍛え、反り腰とぽっこりお腹の改善を目指します。

(管理事務 大森 里美)

丁寧にミスの無い様、心掛けます。時間を有効に使い、資格取得など自分自身をスキルアップさせたいと考えています。

(管理事務 西澤 明日香)

一つ一つの物事に対して丁寧かつ効率よく取り組んでいきたいです。あとは一年間健康に過ごしていきたいです。

(営業事務 木村 柚香)

健康第一を心掛けたいと思ひます。少しでも遠くてもなるべく車を使わないようにして歩く。満腹になるまで食べない。簡単なことから始めたいと思ひます。

(会計 三嶋 裕美)



【社休日】

1月 15日(水)

22日(水)

2月 19日(水)

賃貸借契約－3月31日成立が区切り

4月1日の民法改正法の施行が目前に迫ってきました。賃貸管理業界各社の動きも参考として当社の契約業務処理を逐次決定しつつ進めています。

まず、4月1日前後に新規契約及び更新契約をするケースについて報告します。

- A. 3月31日までに新規に契約調印し、成立した契約については当然に現行法における賃貸借契約の適用となります。したがって、契約期間が4月1日から1年間とする契約でも、契約締結が3月31日までに完了していれば、現行契約約款が適用されます。
- B. 更新契約においても同様に、更新契約始期が4月1日以降の分であっても更新契約成立日が3月31日以前であれば、現行契約約款の適用となります。当社では管理受託物件の更新業務を通常満期3か月前から始めています。よって今般の改正法施行にあたり、当社では2020年5月31日までを満期とする既契約の更新を3月31日までに完了することとして業務処理を進めています。(6月1日以降満期分の取り扱いについては後日お知らせします。)
- C. 上記A・Bの場合、3月31日までに締結した契約では現行契約用紙を使用します。但し、3月31日までに締結される場合でも、貸主借主の合意により、改正民法の内容を先取りして契約条件とすること(改正法準拠の契約書を使用する)は可能です。この場合は、個別に貸主オーナー様に説明、了解を得て業務処理をいたします。
(社主 岡本 秀巳)

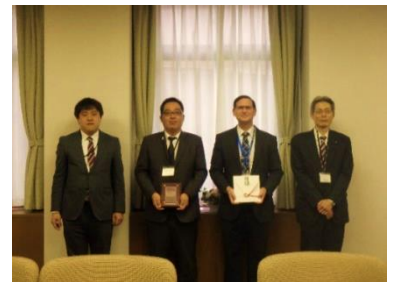
聖母学院にて寄贈式

今回、当社のメインバンクである京都銀行の制度を利用し、私募債を発行し資金調達を致しました。この制度は「未来にエール」～次世代を担うこどもたちへ～と題し、「持続可能な開発目標(SDGs)」の取り組みのひとつとして「こどもたち」の成長を支援し、地域を担う人材を育成することにより、将来にわたり活力ある地域社会の実現を目指すというコンセプトであり、今回の私募債発行により、京都銀行が受け取る発行手数料の一部で図書や備品等を購入し、当方が指定した学校に寄贈するという内容です。

そこで、近隣でもあり、当社社員に卒業生が2名いる学校法人聖母女学院京都聖母学院小学校へ一輪車6台を寄贈させて頂きました。

1月27日(月)京都聖母学院にて寄贈式を行いました。京都聖母学院からは、小学校・中学校・高等学校校長でおられますブレット マックスウェル様と副校長前川 和生様、京都銀行からは東九条支店支店長 山根 和洋様と支店長代理 能勢 順哉様、当社からは岡本慎太郎と小西 啓吾が参加しました。寄贈式後、小学生たちが楽しんで一輪車に乗っている姿を見せて頂きました。

会社の事業展開に係る取り組みではありますが、合わせて母校に恩返しができる貴重な良い機会を頂きまして、誠にありがとうございました。
(副社長 岡本 慎太郎)



3月8日は町家の日

3月はMarch(まーち)8日は家(や)と語呂合わせから町家の日とし、日本記念日協会に登録してあります。この日を含む3月1日から3月8日は町家の日weekと題しまして京都と姫路の町家でたくさんのイベントが開催されます。この機会に町家に触れ、今も残る先人たちの知恵のつまった伝統的なものの価値やすばらしさを感じていただければと思います。イベントの内容は、<https://machiyanohi.jp/>をご覧ください。
(管理営業部 小西 啓吾)



コンピュータの入替え

昨年12月に社内ネットワークの根幹であるサーバーを入替えしたのに続き、1月15日16日の2日間かけて机上のパソコンをWindows7仕様からWindows10仕様にバージョンアップし、ほぼ全部のパソコンを入替えしました。入替え作業をしていただいた方々は休憩をとる時間も集中され、1台1台のデータの移行にこんなにも精力と時間がかかるものかと思いました。

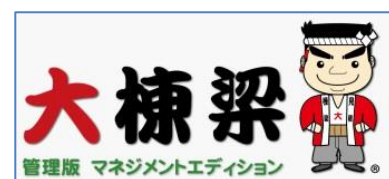
機械の便利さに「とりあえず残しておこう」「データの整理は後でしよう」と溜まっていたデータのせいでもありました。写真データの多さもありますが、日々送られてくるメールの数も相当なもので、ごみ箱にこまめに捨てていたつもりでも私のパソコンに残っているメールの数は13,000通にもなっていました。今回これを半分まで整理しましたが、さらに整理が必要です。

専門家や知識のある社員達のお陰で少々の調整はありましたが、全体的に問題なく入替えは完了して順調に業務処理が進んでおります。あとは使いこなすというか新しい画面に慣れていくことでしょうか。
(専務 岡本 三保子)



工事ソフトを入替え

このたび、当社で長年使用しておりました工事ソフトをパソコンの入替えに伴いこれも入替えいたしました。おかげさまをもちまして、工事の受注がこの10年間は毎年のように増え続けてきました。退去後のリフォーム工事・空室改善のためのリノベーション工事・入居者からのクレーム修繕工事・設備点検・外観改修工事（外壁塗装・屋根・防水工事）・駐車場改修工事等さまざまあり、業務の効率化を図るために、更新した次第です。



導入した新しいソフトは、『大棟梁』^{だいたうりょう}（株式会社サンキテック社）です。これまでは、担当者がエクセル・ワードで請求書や見積書を作成しておりましたが、今後は新しい書式で作成させていただきます。尚、ソフト会社と協議をし、当社仕様にカスタマイズをしますので、今後数ヶ月にわたって帳票に多少の変更があることをご承願います。これからも業務の効率化・改善を図り、皆様に良き提案・サービスを提供できるよう努めて参りますので、よろしくお願い申し上げます。

(常務 松岡 英樹)

新春の御利益をいただきに、都七福神めぐり



七福神めぐりをされたことはありますか？ 七福神を祀る寺社を参拝して福を授けてもらうというもので、全国各地で実施しているので有名かと思われます。

その七福神めぐりに1月3日、4日の二日に渡り挑戦してきました。私が挑戦したのは日本最古といわれる京都の都七福神めぐりです。

該当の寺社は京都市内と宇治市に分かれて存在し、どのように廻るのが正解かと試行錯誤した結果、◇布袋尊/萬福寺→◇毘沙門天/東寺→◇寿老神/革堂(行願寺)→◇福祿寿神/赤山禅院→◇大黒天/松ヶ崎大黒天→◇弁財天/六波羅蜜寺→◇ゑびす神/ゑびす神社と廻りましたが、3日の朝10時から出発したにも拘わらず、六波羅蜜寺とゑびす神社は時間切れで廻れず、翌日に持ち越しとなりました。

貸切タクシーで廻る方、観光バスツアーで参加される方と様々ですが、自分の足で歩くのも趣があって良いですね。二日で3万5千歩ほど歩きました。都七福神めぐりは1月中に参拝すると、「七難即滅、七福即生極まりなし」といわれ、大きな功德が巡ってくるとのこと。福の到来を期待しつつ、健康で幸多い一年となりますようにと祈念しました。
(管理事務 大森 里美)

【定休日】
2月19日(水)

新しい賃貸借契約書の変更点 ①



4月1日以降に契約する賃貸借契約書等における主な変更箇所・内容は次の通りです。(売買契約書については次号に記述します)

① 今後においても弊社は従来通り契約成立に際し、個人の賃借人には原則として連帯保証人と保証会社への加入を求めます。今回の民法改正により個人を連帯保証人とする場合、極度額(定額)を定めないと連帯保証契約は無効となりますので、契約書の連帯保証人の欄に極度額記載欄を新設します。弊社は賃料の24ヶ月分を極度額の標準としますので、24ヶ月分を超えて丸めた整数金額(万円単位)を極度金額として記載しますのでご了承ください。

② 改正民法では、賃借物の一部が滅失その他の理由により使用収益できなくなった場合、それが賃借人の責任でないときは賃料はその使用収益をすることができなくなった割合により減額されると定められました。(例えばエアコンが故障で使用できなくなった場合、その部分に関し賃料が当然に減額されます)

このような事態が発生した場合、賃借人が賃貸人(管理会社)に通知(義務)し、滅失(故障等)部分の回復(修理等)を打ち合わせすると共に賃料について協議し、適正な減額割合に減額期間、減額の方法等を決定するのですが、明確な基準がないとトラブルになる可能性が高くなります。弊社では加入する(公財)日本賃貸住宅管理協会の定めるガイドライン(添付別紙参照)に基づいて対応いたしますのでご了承ください。安心安全で快適な居住生活を送っていただくことが弊社の管理業務の目指すところとして日々業務に努めています。そうしますと居住建物の一部滅失という事態には極力防止をはかり万一発生した場合は出来るだけ早く解決に動くということになります。



添付ガイドライン記載の計算例の通り早期対応により賃料減額は少額にとどまりますので、修理手配にあたっては弊社の裁量において対処することをご了承下さい。また設備機器の不調・不具合については事前の手入れと交換等により滅失事故の予防をお願い致します。(社主 岡本 秀巳)

賃貸住宅管理業法、いよいよ国会審議へ

去る3月6日の閣議で「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」案が決定され、国会に提案の運びとなりました。折からの新型コロナウイルスの影響で審議が流動的ではありますが、国会を通過しますと法案成立後1年以内の施行となります。過去の法制定から考え、9月には政省令・ガイドラインが策定されて具体的な細かい内容が整理されていく予定です。

この法律が施行されると賃貸住宅管理業に登録制度が創設され、管理受託契約に対する重要事項説明の義務化や、業務管理者の設置義務が生じ、定期報告や分別管理の必要性などが規制されます。これにより賃貸住宅管理業務に大きな影響が出ますが、管理業の適正化が図れるようになり、私達の長年の願いがようやく実現することになります。

弊社は既に4年前に任意の管理業者登録(国土交通大臣(2)第6号)を行う他、多くの点で法規制をクリアする体制を整備してきており、引き続き管理受託業務の適正な実施に努めてまいります。ご支援のほどよろしくお願いいたします。(社主 岡本 秀巳)

【社休日】
4月 15日(水)
29日(水)
5月 2日(土)
~
6日(水)
20日(水)

永年勤続優良従業員表彰

2月27日（木）、京都商工会議所主催で会員事業所の発展に貢献してきた永年勤続優良従業員の表彰式が、ロームシアター京都にて執り行われました。弊社不動産営業部門の荒川課長が勤続10年以上で表彰されました。

（編集 木村 柚香）



旅行記 i n ハワイ

工務を担当しております、藤田です。先月、結婚25年の記念に妻と2人で、ハワイへ行ってきました。コロナウイルスの影響なのか、関西空港は人出は少なかったです。6年ぶりのハワイですが、以前に比べると物価が上がっているのに少し驚きです。今回は予想外の感動が3つありました。1つ目は、雨季でもあり、雨も降ったり止んだりの中、ダブルレインボー（二重にかかる虹）が見られたことです（幸せになれるそうです）。2つ目は、ウミガメと一緒に泳ぐことができたことです。3つ目は、日本でも放映しているハワイを舞台にした刑事ドラマのロケを見ることができたことです。何と、泊まったホテルの真ん前での撮影でびっくりです。

それと、驚いたのがノースショアにガーリックシュリンプの発祥の店（フードトラック）に行ったのですが、100人程の人が待っているにも関わらず、途中昼休みなのか30分ぐらいスタッフ全員が食事です。なんの告知もなくお客さんをほったらかしです。（笑）結局、食べられるまで2時間近くかかりました。

あと、地元の人しか行かないような店のハンバーガーは今まで食べた中で一番美味しかったです（2000円以上しましたけど）。

今回も、美味しいものを食べて、地元のスーパーを巡っていつもの旅行となりました。

次回は結婚30年の記念にまた、行きたいと思っています。

（管理営業部門 工務担当 藤田 繁雄）



新居の感想

昨年12月、戸建てに引っ越しをしました。三階からは大文字山が見え、近くには鴨川や出町商店街があり、京都の風情が楽しめます。利便性や周辺環境はもちろんのこと、家の快適さも大満足で、特に宅配ボックスは大活躍しています。玄関ドアはICカードで開閉することができ、便利さだけでなく、子どもや高齢者等にも優しい機能だと感じました。また、一階の部屋は約10帖の広さでバリアフリー

になっており、車椅子や介護ベッドも置くことができ、高齢になっても住みやすい間取りも気に入りました。馴染みのある場所ではなかったので、引っ越しをするまで不安でしたが、近隣の方々にも恵まれ、井戸端会議をする日もしばしば。ご近所付き合いが希薄になっている時代ですが、町内の人たちに可愛がってもらった幼少期を思い出し、なんだか懐かしい気持ちになりました。想像以上の寒さに驚きましたが、もうすぐやって来る桜の季節を楽しみにして、寒さを乗り切りたいと思います。

（高齢者住宅部門 三浦 果織）



コロナ関連 緊急報告

今般の新型コロナウイルスの感染拡大による社会経済の大きな変化により、賃貸・管理分野に起きた最新の動きを報告いたします。

- ① 飲食・観光関連のテナントから賃料引き下げ（半額～30%マイナス）の要望が続出しています。オーナー様が期間限定（3～6ヶ月間）での減額に対応しています。
- ② 貸工場（当社管理）のオーナー様から家賃を5ヶ月間30%減額するとの申し出がありました。
- ③ 進行中の商談が軒並み申し込みの撤回・延期になっているようです。
- ④ 賃貸マンション（当社管理）居住者が退職による生活支援を申し込み、京都市福祉から家賃の振込がありました。
- ⑤ 賃貸営業店舗への来客が大巾に減少しています。
- ⑥ 入国制限により中国人学生向けのアパートの空室が続いています。（社主 岡本 秀巳）



春の繁忙期 市況報告

〈賃貸〉繁忙期（1～3月）の賃貸借市況はコロナによる転居見送りなどの影響も懸念されましたが、弊社の営業実績では問合せ件数は前年比106%、成約率は前年並み、ご入居者様の家族構成もほぼ従来と同様で大きな変化はありませんでした。

しかし、他社管理物件に入居者をご紹介して、改装工事が通常よりも工期を要することから当初の予定よりも入居日を遅くするなどの調整をお願いすることもありました。

一方で関東圏のお客様から聞く話ではコロナ禍を転居の契機と考える方もおられるようです。引き続き状況を注視するとともに一日も早い収束を願っています。（課長 荒川 博）

〈売買〉伏見区の1月～3月の売買成約数は、土地54件、戸建75件、マンション97件の合計226件でした。前年の同成約数と比べますと7.4%のダウンになります。コロナウイルスの関係で今後価格の低下が考えられますが、3000万円台以下の物件についてはお問合せもあり物件の動きがありますので、売買を検討中の方はご安心下さい。また、コロナ対策として居住中物件の案内においては、マスクや手袋をしていただいてのご案内としておりますのでご了解下さい。不動産のことならなんでもご相談をお待ちしています。（副社長 岡本 慎太郎）

〈工務〉新型コロナウイルスの感染拡大で設備材料に影響が出ています。T社、L社、P社の各メーカーからは、システムキッチン・便器・システムバス・洗面台等の「納期未定」「生産ストップ」という返事しか返ってこない状況です。住宅機器（エアコン）等においても同様の状態です。ホームセンターで販売している各ホームセンター仕様の商品も在庫限りの販売になるようです。そもそも個々の製品は数個の部品が無い為に製品化できないことが多く、システムキッチンですと食洗器の一つの部品の欠品あるいはIHコンロの部品欠品の為に出荷ができないことのようにです。弊社の事例では昨年11月からの改装工事でT社のシステムバスとシステムキッチンが2月15日発注でシステムバスは3月末日入荷、システムキッチンは納期未定となっています。P社から3月20日に各製品が3月末日に受注再開となり順次納期回答予定と連絡がありました。他のメーカーも順次の再開を期待しています。（工務担当 今井 拓哉）

新しい売買契約書の変更点②

先月号に続き、今月は売買契約書について解説します。今回の民法改正では従来の「瑕疵担保責任（隠れた欠陥）」から「契約不適合責任（契約の内容に適合しないもの）」に変わったことが最大のポイントです。

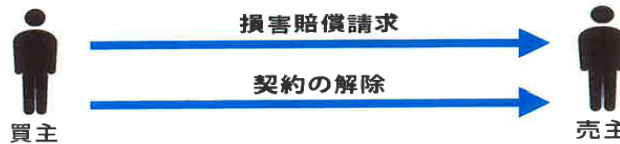
売買契約書上では、契約頭書部分に「契約不適合責任の通知期間」の項を設け、「物件引き渡し後〇月間」と記載することと、契約条項における「第〇〇条（契約不適合責任）」の項に改正民法にのっとり「条文を記載」することが主な改正点になります。



庭先にてシャクナゲ 秋山 真邦

難しい法律用語ですので、「瑕疵担保責任」と「契約不適合責任」の違いを図式化しました。

【従来】物件に隠れた瑕疵があれば、買主は売主に責任追及ができる。
 (※売主の責任は債務不履行責任とは別物である。)



【改正後】種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないものがあれば買主は売主に契約不適合責任を追及できる。
 (※売主の責任は債務不履行責任の一種である。)



出典：全宅連が仆がブック

従来の取引では、目的物件の引き渡しにより売買契約履行完了となり、その後において「売主が知らなかった欠陥」(瑕疵)が見つかった場合に、買主から損害賠償請求や解約があるというシンプルな形でした。それが改正後は見つかった欠陥が契約の内容に適合するか否かが問題となり、適合しない場合、売主の契約不適合責任として、買主から上記の4パターンにわたる請求等を受けることになりました。

“隠れた”ものであることは要件ではなく、買主が契約不適合を知っていても売主の責任が生じることになり広い範囲で請求されることになりました。トラブルをなくすために、取引条件や物件の欠陥・不具合などについて、単に特約条項として事実を記載するだけでは不十分であり、買主が記載内容を容認し、売主の責任を問わないとの確認を得ることが必要となります。今後は特約のボリュームと内容のレベルアップが求められ、関与する仲介業者と担当の宅建士の能力と責任が問われる事になり、身の引き締まる思いです。

もっとも、実際の契約においては「契約不適合責任」を負わないとする免責条項を付けることが、中古物件の取引では一般的になってくるものと予測しています。
 (社主 岡本 秀巳)

【社休日】

4月 15日(水)
 22日(水)
 29日(水)

5月 2日(土)
 ~ GW
 6日(水)
 13日(水)
 20日(水)
 27日(水)

みやこだより

VOL.59

2020.5 発行

発行者 岡本秀巳

編集者 木村柚香

株式会社 **都ハウジング**

京都市伏見区深草キトリ口町 30-12

TEL 075-643-3191

MAIL info@miyako-h.co.jp

コロナ報告

<管理部門> この度の新型コロナウイルス感染症によって亡くなられた方々にお悔やみ申し上げるとともに、罹患された方々の早期回復と心よりのお見舞いを申し上げます。緊急事態宣言が発令されている中、医療機関をはじめ、日々国民の生命と健康を守るためにご尽力されている皆様に、心から敬意と感謝を申し上げます。



先月 16 日に京都府も「特定警戒都道府県」に指定され、当社の管理物件についても影響が及びました。例えば、毎年 3 月は、年間でご退去される方が最も多い月ですが、今年の 3 月は昨年と比べて約 50%少ない退去数でした。引越しを早めたり延期したり、中には取りやめた方もおられました。引越し予定のあった方は全国的にも約 40%の方が、この度のコロナの影響を何らかの形で受けたといわれています。さまざまに影響を及ぼしている新型コロナウイルス感染は、100 年に一度のパンデミック（世界的大流行）といわれていますが、私たちも今できることを最大限に努力して参ります。一日も早く終息し、自粛が解消されることを願っています。

(常務取締役 松岡 英樹)

<売買部門> 売買の市場では、新型コロナウイルスの関係によって先行きが不透明の為、購入控えの方が出てきています。しかし、緊急事態宣言が発令された 4 月分の伏見区の物件成約数を確認したところ、土地 12 件、戸建 21 件、マンション 31 件の合計 64 件が成約しており、前年の同月の成約数は 71 件でしたので、約 10%ダウンではありますが契約できています。弊社でも実際に購入された方がいらっしゃいます。また、売買物件には空き家物件と居住中の物件があり、居住中物件については『密』の関係で売主も買主も内覧を敬遠される傾向が出てきていますが、マスクや手袋、消毒液での対応可能な物件もあります。

不動産の市況について「それほど影響はない」という情報や「あまり動いていない」という情報がありますが、エリアや価格帯、物件種別や取扱業者の業態によって変わりますので、ご注意ください様お願い致します。それほど悲観的になる様な状態ではありません。今後も最善の対応をして参りますので、不動産のご購入・ご売却がございましたら弊社をご用命頂きます様お願い申し上げます。

(副社長 岡本 慎太郎)

社休日増、営業時間短縮のお知らせ

当社は今般の新型コロナウイルスの感染症拡大防止のため、4 月 21 日より当面の間、営業日数の減少として毎週水曜日を社休日とし、時間も短縮しました。(9:30~18:50→10:00~17:00)

社休日と時間外におけるクレーム・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、第一対応を実施しています。ご了承ください。

【社休日】

5 月 13 日(水)
20 日(水)
27 日(水)

6 月 3 日(水)
10 日(水)
17 日(水)

医療関係者に感謝、ブルーライト点灯

5月9日付京都新聞朝刊に京都駅南口にあるワコール新京都ビルの「ブルーライトアップ」された写真が掲載されていました。記事によると「ブルーライトアップは、最前線で働く医療関係者にエールを送ろうと英国で始まった活動で、世界各地に広がっている」とあります。

当社でも本社社屋の師団街道に面した壁面をブルーライトアップしています。新型コロナウイルス感染症の治療に精励される医療関係者に感謝すると共にその終息を祈念します。 (社主 岡本 秀巳)



改正民法の対応＝契約更新の当社の取組み③

3月号で賃貸借契約を、4月号では売買契約について改正法施行日以降における改正内容について記述しました。本号では4月1日以降に到来する賃貸借契約の更新の取扱いについて当社の対応を記します。

まず、改正法では、4月1日以降に更新契約を締結すると、その更新契約は全て改正法の適用を受けることとなります。例えば、従前は保証金額に制限のなかった連帯保証人の責任が、保証する金額を制限したものになります。1千万円という保証金額を記入すると従前の保証人が拒否することも予測され（従前は無限保証であったのですが）、また賃料の3ヶ月分くらいの金額では万が一の場合の保証としては役に立たない恐れがあります。この他にも物件の一部滅失等による賃料の一部減額等が適用開始となり、貸主のリスクが増加することとなります。

そこで、当社としては6月1日以降（4月・5月満期は3月末までに繰り上げて契約更新済）に満期が到来し、更新となる契約に対して、従前の契約（改正前の民法適用）がそのまま継続する手続きをとることにしました。

借主に対する「契約・継続手続きのご案内」書において、「(前略)同封の契約継続確認書等書類に署名押印していただき(中略)契約継続手続き後における賃貸借契約は満期前の契約条項や特約条項を継続します(後略)」と記載しています。

長期にわたる賃貸借契約では、家族関係の変化や勤務先の変更もあり、契約を継続するとしても適正な契約管理が求められ、対応しているところです。 (社主 岡本 秀巳)

学校一斉休校の影響

経理担当の三嶋です。今回は我が家の近況について書かせていただきたいと思います。

コロナウイルス感染拡大の影響により、子ども達も3月2日から自宅待機をしています。高校生2人はWEB学習が毎日あり膨大な課題に追われているため、一日が過ぎるのがあっという間だと感じているようです。末っ子は小学校高学年ですのでお留守番自体はできないわけではないのですが、大人がいなければゲーム三昧で、兄たちを困らせてしまい学習の妨げになっています。

このような状況のためお休みをいただいたり、周りの皆様に助けられながら家庭と仕事を両立しています。テレビ等で共働きの母親が困っている様子を見ると、自分は恵まれているなど切に感じます。一刻も早く事態が收拾することを願うばかりです。 (経理担当 三嶋 裕美)

当社のコロナ感染症への取組み

新型コロナウイルス感染症の警戒宣言が解除され、近畿地方の新規感染者数も小康状態となりましたが、まだまだ気を許せません。第2波に対する備え、特に京都では国内外の観光客が戻ってくることへの万全の受入体制が必要でしょう。引き続き気を引き締めて業務に対応してまいります。

以下にこの間当社が実施した取組みを報告いたします。

1. 注意喚起と意識の日常化—朝礼等で徹底・消毒・体温計備付
2. 業者団体・官公庁の周知受入—ポスター掲出と記載事項実施
3. 活動の縮減—勤務の日数減少と時間短縮（5月末で終了）
4. 接客時—手袋・マスク着用、扉窓開放、ペーパータオル使用
5. 面談の忌避—面談を郵便電話に変更、パーテーション設置
ご不便をかけますがご了承お願いします。（社主 岡本 秀巳）



避けられない高齢化の波とともに

当社は2013年3月の京都市すこやか住宅ネット（京都市居住支援協議会）の制度発足当初より協力店として加盟しており、高齢であることを理由に入居を拒まない民間賃貸住宅「すこやか賃貸住宅」の推進など高齢者の住まい探しに積極的に取組み、この分野での先進企業の一社となっています。また、同年に「ウチシルベ高齢者住宅仲介センター」の全国フランチャイズに加盟し、京都地区の高齢者に有料老人ホーム等を紹介する事業も始めました。



これらにより当社には障がい者や高齢者といった住宅の確保に配慮を要する方の相談が毎月10~30件程寄せられています。内閣府発表の「高齢社会白書」によると、2040年には約4000万人、実に人口の35.3%が高齢者になるといわれています。これ

からの時代は単に高齢というだけで断るのではなく、「いかに高齢者とうまく付き合っていくか」を考えなければならないでしょう。

弊社では高齢者・すまい支援事業によるおすまいへの定期巡回サービスや、電球の入切で安否確認が行える「まもるむ」などの器具や装置などを導入し、高齢者の入居リスク軽減を図っています。高齢化の波は既にやってきています。これまでのように高齢だから入居を断る、というのは賃貸経営のリスクを逃れるシンプルな解決方法にも見えますが、この方法を続けるだけでは人口減少社会において入居者確保ができないということにつながります。これからの賃貸経営においては、時代に合わせた柔軟な思考と高齢者はもとより母子父子世帯や障がい者、さらに外国人といった多様なすまい弱者に向かい合うことが求められます。

高齢者と一口に言っても家族状況や身体状況、経済力など事情は百人百様です。個別のケース毎にどのようなリスクがあるのかを正しく理解し、見極め、そのリスクに対応する方法が取れば逆に大きなビジネスチャンスとなることでしょう。

貸主様、まずは高齢者に対して入居の門を開けていただきますようお願い致します。当社ではこれからも貸主様が安心安全に収益の最大化を遂げて頂けますよう尽力してまいります。ご理解とご協力を賜りますよう重ねてお願い申し上げます。（高齢者住宅部門 荒川 博 課長）

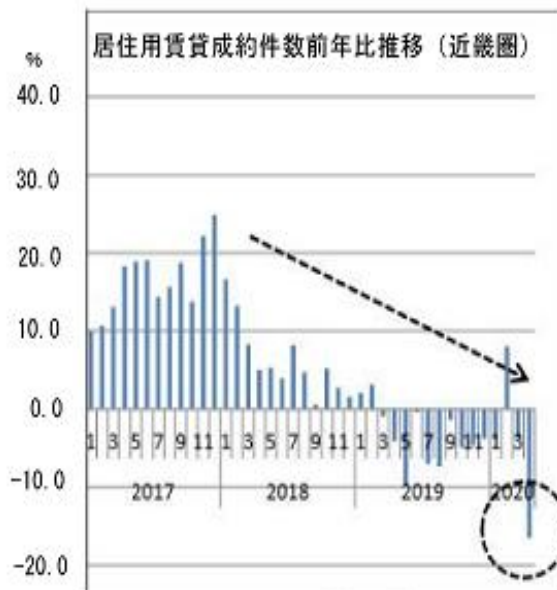


コロナ不動産市況の報告

不動産市場の4月度のデータが発表されました。(全宅連不動産総合研究所)

4月は緊急事態宣言発表により不動産会社は営業自粛、消費者も外出自粛となりマーケットの数字は大幅に悪化しました。特徴的な数値をみると、近畿圏の対前年比は中古マンション売買成約件数△41.9%、同成約率は3月29%→4月18%、成約平均㎡単価も5%下落、中古戸建売買成約率は3月24%→4月26%、成約平均価格も2.6%下落。居住用賃貸の成約件数は、2か月連続で前年を下回り△16.5%、という結果でした。

不動産のデータには遅行性があり、現場での動きが1~2か月遅れて数値になります。従って5月度の数値は悪化が継続するとみていますが、当社の実例では状況を織り込んだ適切な条件設定により、それなりに売買・貸借の契約が成立しますので、コロナ豪雨のどしゃぶりが小康化しましたら流通は徐々に回復するとみています。少し時間が必要でしょう。(社主 岡本 秀巳)



出典：(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」
大阪府、京都府、兵庫県の7パースメントの合計数

専門技術を取得、お役立ちさせてください

昨年9月から7ヶ月間の座学研修と実習を経て、終了試験に合格し、この程実施機関の(公財)日本賃貸住宅管理協会から上級相続支援コンサルタントの認定合格証の交付を受けました。オーナー様皆様の相続予定財産(不動産)の生前対策についてご相談を受け賜わりたく、よろしくお願い申し上げます。



松岡常務



岡本副社長

(公財)不動産流通推進センターが所管する国土交通大臣登録証明事業の公認不動産コンサルティングマスター資格試験に合格し、この程登録を完了しました。試験範囲は不動産に関する法律にとどまらず、民法(相続含む)から建築関係、税法、経済・金融に至るまで広範囲となっており、宅地建物取引士の上級資格として位置づけられる高度な資格です。準備から数年がかりの勉強で合格しましたので喜んでおります。

通常営業体制復帰のお知らせ

当社は今般の新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、営業体制を短縮してきましたが、6月1日(月)より通常営業体制に戻しました。

営業時間 9:30~19:00 (毎週水曜日は18:00まで)

営業短縮期間中、皆さまにご不便とご迷惑をおかけしましたこととお詫び申し上げますとともに、一日も早い日本経済と地域の復興に皆さまと共に力を尽してまいりたいと存じます。

【社休日】

6月	3日(水)
	10日(水)
	17日(水)
7月	8日(水)
	15日(水)
	22日(水)
	26日(日)

いよいよ賃貸管理業適正化法成立！

待望していました「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が6月12日に成立しました。この法律は2本の柱から成っており、1本の柱は賃貸住宅の管理業務をオーナーから委託している事業者に登録が義務化されることです。

これまでの賃貸住宅は土地所有者の高齢化や節税対策、あるいは有効活用として建設された物件が多く、その後の経年変化によるメンテナンスの増加や会社勤めなどの次世代オーナーへの相続が進んできました。これに伴い賃貸住宅の管理と経営を担うプロとして管理業者が台頭し、オーナーの安心安全の要請と入居者の快適な居住環境の確保の為にこれらに対する国による法制化が望まれてきたところです。なお、当社は既に登録要件を全て備えております。

もう1本の柱はサブリース契約に対する規制強化です。サブリースとはオーナーがサブリース業者に賃貸し、サブリース業者が賃借人に転貸するシステムです。これまでトラブルが頻発していましたので、法律では「特定賃貸借契約」と規定し一定の規制が導入されました。

この法律の登場により賃貸住宅経営の“借り手市場色”が強まる中、所有と経営の分離がさらに加速し、管理と経営のプロが求められることになり、渦中の管理業者として身の引き締まりを覚えます。弊社並びに社員一同ますます精進を重ねご期待にこたえてまいります。

(社主 岡本 秀巳)

100万円所得控除の税制が創設

5年以上所有している低未利用の土地等を譲渡した場合、譲渡所得の金額から100万円を控除できることになりました。

適用の条件としては本年7月1日以降の譲渡であること、譲渡対価が500万円以下であることが主なところです。申告に必要な添付書類や共有の場合の取り扱い、さらには建物と一括譲渡の場合の取り扱い等の詳細は今後発表されます。

この税制が生まれた背景としては、少子高齢化の進行により空き地空き家が増加し、譲渡に伴う解体や測量費等の負担もあって売却が進まない現状を税制面から少しでも支援しようということなのです。

京都では中山間地や路地奥の物件などがこの税制控除の対象になる可能性が高いと見受けられます。

(社主 岡本 秀巳)



コロナへの対応、引き続き警戒

弊社は短縮営業を通常勤務体制に戻しましたが、今後における他府県からの観光客の増加もありますので、ワクチンが出来上がるまでは引き続き警戒を緩めることなく緊張して執務してまいります。困難な状況であるからこそ希望を掲げ、共に難局を乗り越えてまいりましょう。

なお、ご来社の際は検温、アルコール消毒、マスクやパネルごしの会話等ご迷惑をおかけしますが、ご理解とご協力の程よろしくお願い申し上げます。

本年度の路線価が発表されました。



2020年相続税路線価が7月1日に国税庁より発表されました。全国平均は前年比+1.9%で5年連続の上昇、京都府内の平均は+3.1%と6年連続の上昇となっています。最大上昇率は東山区の南座周辺の四条通で+27.9%、最高価格は下京区のみずほ銀行四条支店前の四条通で6,730,000円/㎡でした。当該路線価は毎年1月1日時点の土地1㎡当たりの評価額を算出したもので、発表が7月1日ですが1月1日時点の価格となりますので、コロナ禍前の価格となります。国税庁は、留意点として、コロナ禍で1月時点より地価が下落する可能性を考慮し、地価下落により多くの納税者に影響が出ると判断した場合には、再調査を含めて納税者の便宜を図る方法を検討するとしました。このような留意点が付け加えられるのは初めてのことです。

所在	価格	上昇率
滋賀県 (JR草津駅東口広場)	310,000円/㎡	+8.8%
京都府 (四条通寺町東入)	6,730,000円/㎡	+18.1%
大阪府 (北区角田町、御堂筋)	21,600,000円/㎡	+35.0%
兵庫県 (三宮センター街)	5,760,000円/㎡	+17.6%
奈良県 (東向中町、大宮通)	800,000円/㎡	+21.2%
和歌山県 (JR和歌山駅前)	360,000円/㎡	±0.0%

なお、近畿圏の最高地点は右の通りです。

また、路線価は、その路線の標準的な画地(間口10m×奥行15mの長方形の土地など)の価格です。ですので、地域の価格水準を把握するために活用することはできますが、個々の不動産価格は、間口が狭い・形状が不整形・規模の大小など

様々な要因が絡み合って形成されているため、新しく分譲開発された住宅地で同じような画地が並ぶ地域を除き、既成住宅地においては、その個別性が強く価格に反映されるという点に注意しなければなりません。

(監査役 田邊 文昭 不動産鑑定士)

第一子誕生しました。

ウチシルベ高齢者住宅担当の新居です。昨年2019年12月1日に第一子が誕生しました。第一子ということで、親も子もすべてが初めてなので、分からない事も多いですが、インターネットを使って色々調べながら子育てに励んでおります。

今はまだ自分の言いたいことも言えないような状態ですが、ようやくママやパパを言うようになってきたかな、という段階で、まだ子供自身その意味を分かっておりません。

動作としては、段々とできることが増え最近では寝ころがりながら前に進む「ずりばい」という行動がようやくできるようになり、日々の成長を実感しております。ただ、何でも手にしたものを口に含んでしまうため目を離せない事が多いですが、まだ行動範囲が狭いため、怪我也せずなんとか過ごしております。



今後歩くようになったら、さらに注意が必要だと思いますが、こういう成長過程も今だけのものなので、できるかぎり子供との関わりを持ち、後からあれをすればよかったなどと後悔のないようにしたいと思っております。子供の成長が親の楽しみでもあると感じておりますので、暖かく成長を見守り続けていきたいと思っております。

(高齢者住宅部門 新居 功己)

【定休日】

7月 8日(水)

15日(水)

22日(水)

26日(日)

8月 12日(水)

～ 夏季休暇

16日(日)

19日(水)

みやこだより

VOL.62
2020.8 発行
発行者 岡本秀巳
編集者 木村柚香

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

岡本 秀巳 (社主)

岡本 慎太郎 (副社長)
岡本 三保子 (専務)
松岡 英樹 (常務)



写真は当社が企業町衆としてかかわる函谷鉾の巡行出発前の記念写真(昨年度)です。祇園祭は、古くは平安時代に疫病・災厄の除去を祈った祇園御霊会を始まりとします。今年はコロナ禍により、一部の神事を除き山鉾巡行神輿渡御等は中止、来年を楽しみに。

残暑お見舞い申し上げます。

自筆遺言書を法務局に預けました。

7月10日(金)から自筆遺言書を法務局が保管する制度が始まりましたので、早速に自分の遺言書を預けてきました。以下その体験報告です。

まず、市内居住者向けの河原町荒神口の京都地方法務局に行きました。(宇治・久御山等は宇治市役所横の法務局宇治支局に)法務局では各種確認や手続きの処理に一定時間を要する為、予約が必要です。予約方法は①法務局予約サービスの専用ホームページ、②預け先法務局に直接電話、③法務局の申請窓口(1階供託課内)で予約のいずれかです。制度が始まって日が浅く、申請書の記入も必要ですので窓口に行くことをおすすめします。4枚以上になる保管申請書や持参書類(戸籍謄本、本籍記載の住民票抄本、運転免許証等の顔写真付身分証の3点)について用紙をもらい説明を受けます。次に預ける日時予約(1人あたり90分の枠)ですが、現在1ヶ月位先まで埋まっている様です。

予約した日時に行って、自筆遺言書(ホッチキスで止めたり、封筒に密封しない)と保管申請書と本人関係の書類を提出します。顔写真で本人を確認し、申請書をチェックした上でいよいよ遺言書の点検になります。遺言書は遺言内容ではなく、形式面の要件(用紙寸法や日付、自筆記入、本人自署捺印等)の確認だけで、保管手数料3,900円(収入印紙)の支払いをすると30分位の待ち時間になります。この時間に法務局のコンピューターに入力され、終わると遺言者の氏名、生年月日、保管番号等が記載された保管証が交付されます。

この後の遺言書の閲覧や、保管の撤回、変更届出等には保管番号を利用することになります。家族に遺言書作成を言う時には保管番号を知らせておいてください。もちろん生前での遺言書の閲覧は本人以外には出来ません。その他この制度についての疑問質問は法務局、各専門識者又は岡本までお尋ねください。

保管証

(本文省略)

上記の遺言者の申請に係る遺言書の保管を開始しました。

令和2年8月3日
京都地方法務局

残暑お見舞い申し上げます。



今年、中学に入学した孫がボート部に入部しました。元々運動の苦手な子です。日々のトレーニングで体力の壁にぶち当たっているようです。試合に出場できれば応援に行こうと今から楽しみにしています。

不動産営業部門 西田 幸夫



暑さにもコロナにも負けぬよう気を付けながら頑張ります。皆様くれぐれもお体を大切にお過ごしください。

不動産営業部門・高齢者住宅担当 荒川 博



夏本番前に自宅居間のエアコンを新しいものに買い替えました。今設置しているものもまだまだ使えそうなのですが、設置後年数が経っており、内部もかなり汚れているため、製品の寿命等を考慮し調子が悪くなる前にと考え、今年こそはと思い切って決断しました。

不動産営業部門 竹本 宗耕



このお盆休みに家内の実家である新潟・佐渡島に帰省を考えて、GoToトラベルの企画に乗っかり、JRと宿泊費を旅館でリッチに過ごそうと思いましたが、島内ではコロナ患者が出ていない。昨今のコロナの影響はすごいものがある。コロナ1号にならないように・・・。

管理営業部門 工務担当 今井 拓哉



今年のお盆休みは、休養と熱中症にならないよう気を付けつつ家の片付け・掃除をして少しでもスッキリしようと考えています。

営業事務 木村 柚香



今年は子どもの夏休みが大幅に短縮したため、お盆休みは自宅でゆっくり休養し暑さを乗り切るべく体調管理を徹底したいと思います。

会計事務 三嶋 裕美



今朝も蝉は鳴いているのに、自粛の影響か今年は何だか特に季節感が薄い様な話をよくします。如何に沢山の要素、情報で当たり前が成されているのかと痛感しつつ、故に、身近にある小さな何かを感じていきたいと思う日々です。

管理営業部門 増田 義久



もともとインドア派ですが、家でできる趣味を増やそうと思い、燻製料理をはじめってみました。新型コロナに気を付けながら楽しみも増やしていこうと思います。

管理営業部門 小西 啓吾



最近は暗いニュースが多いですが、新型コロナや熱中症等気を付けながら、自分や身近な人の命を大切とした行動をとれるよう心がけていきたいと思います。

不動産営業部門・高齢者住宅担当 新居 功己



大好きな夏ですが、今年は新型コロナウイルスの影響で海にも、プールにも、キャンプにも行けないのが辛いです。うつさない、うつらない行動をとり、まだまだ暑い夏を乗り切りましょう。

管理営業部門 工務担当 藤田 繁雄



二男が7月よりスイミングに通っています。筋が良いと先生に褒められ、オリンピック選手を多数輩出しているスクールですので、我が子も夢じゃないかも！と主人と夢をみております(笑)

管理事務 西澤 明日香



暑さは暫く続きそうですが、夕方の涼しい時間帯になると、ツクツクボウシやヒグラシの独特の鳴き声が聴こえてきます。虫の音で涼を得るのも悪くないですね。

管理事務 大森 里美

【定休日】

8月 12日(水)
～ 夏季休暇
16日(日)
19日(水)
9月 16日(水)

コロナ禍と不動産

新型コロナウイルス感染から約5ヶ月経過しました。現在の不動産市況としましては、低いレベルながら概ね順調ですが、この先の展開は不透明です。この5ヶ月間の中で、様々なライフスタイルの変化に伴い、不動産市場に新たなニーズが出ております。

例えば、都心部は、基本的に「密」になりますので、住居は都心がない方が良い、というニーズから住み替えをされて、郊外に住居を構える動きが出ております。別荘地購入のインターネットサイトのアクセス数が約3倍になっているとの報道もあるくらいです。

その他、「テレワーク」が浸透しましたが、自宅では「仕事とプライベートの切替が難しい」や「周りの音が気になって集中できない」というニーズが多く、そのニーズに応える為、様々な動きが出てきております。一部を披露させていただきます。

「テレワーク対応の新築賃貸住宅」では、テレワークに必要なインターネット環境が整っている事は当然のこと、通常の間取りに広さ2.4㎡~4.1㎡の個室を設ける又はリビングの一部にカウンターデスクを設け、在宅勤務ニーズに応えています。

住宅メーカー最大手の大和ハウス工業は、「テレワークプラン」という間取りを打ち出しました。内容は、防音性の高いクローズド空間「快適ワークプレイス」と家族の気配を感じ、子供を見守りながら仕事に取り組めるセミクローズド空間「つながりワークピット」の2つです。発売初月に受注をなんと56棟されたそうです。他大手住宅メーカー各社でもテレワークに対応したプランを出されています。(業界紙より)

自宅では仕事が出来ないという方等に対して、料金プランは様々ではありますが、時間貸しでテレワークの場所を提供しているホテルや京町家でのシェア使用、マンスリーマンション、ワンルームもあります。弊社も「オンライン接客、オンライン重説・契約(賃貸借のみ)」が出来る様に、整備しましたのでご利用ください。(岡本 慎太郎 取締役副社長)



秋山真邦 監査役撮影

専用駐車場を開設しました。

ご縁の結びにより当社南側隣家を購入しました。解体整地の上9月3日から当社専用駐車場(8区画)として使用を始めました。ご来店の際はこちらの駐車場をご利用いただきます様にお願い申し上げます。

尚、これに伴い南西角にありました町内の地蔵尊を閉眼供養の上一時撤収し、工事完了後に改めて南東角に設置し、9月8日に開眼法要を催行しました。当日は台風一過の秋晴れの中、弊社社員に加え、町内の方にも参列していただき住民と関係者の無病息災を祈念しました。



【定休日】第三水曜

9月 16日(水)
10月 21日(水)
11月 18日(水)
12月 16日(水)

日管協 オーナーセミナー Web方式にて開催

恒例の日管協「安心・安全 住環境の向上 オーナーセミナー」ですが、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を鑑み、参加者および関係者の皆様の健康・安全面を第一に考慮した結果、本年度はWEB方式で、YouTubeによる動画配信にて、セミナーを開催することになりました。



内容は、新しく制定された「賃貸住宅管理業法」についてや、「ウィズコロナで変わるこれからの入居者ニーズ」など、賃貸経営にかかわる方には必見の講演となっています。新型コロナウイルスの蔓延で、住まいの価値観は変わりました。現在の入居者ニーズやこれからの安心・安全な住まいとは何か、時代の変化に対応できる賃貸経営を目指して参りたいと思います。

セミナーは下記の日程で、ご家庭で視聴可能となります。セミナー配信日当日に視聴できなかった方のためにも視聴期間を設けておりますので、是非ご覧いただきまして、今後の賃貸経営にお役立ていただきますようお願い申し上げます。(松岡 英樹 常務取締役)



【セミナー開催日】2020年10月24日(土)午前10:00から約90分
【配信期間】2020年10月24日(土)~10月31日(土)午後10:00まで
【配信URL】<https://www.jpm-kyoto.jp/seminar2020> 【視聴料】無料



とあるママのコロナ奮闘記！ (投稿)



「ちゃんとマスクしてやー」「手洗いうがいでやー」
突然訪れたこんな生活ももう半年近くになりました。我が家には5歳と7歳のやんちゃ坊主がいます。まだ幼いのでコロナの危険性、なぜ外に出られないのかを伝えることから始めました。NEWS記事などを「怖いねー」と一緒に見ることで少し理解してもらえるようになりましたが「つまらなーい」「やることなーい」と困らせてくれる日も少なくはありません。

在宅でミシンの仕事をしている私にとって子供達が毎日家にいる環境は仕事が捗らないのと、子供に構ってあげられないのと複雑な日々…。子供の好きなキャラクターのマスクを手作りしたり、家事のお手伝いをお願いしたりで子供と触れ合う時間を作ります。すると、子供達はお茶を沸かしたり、子供達同士で朝食の食パンを互いに焼き合ったり、洗濯機を回したり、ペットの餌をあげたりと沢山のことを出来るようになりました♡普段の母親の仕事や家事を見てももらえる機会になった様に思います。それでも溜まってしまうストレスは、カラオケアプリを使って大声で一緒に歌ったり、夜中に町内をこっそりお散歩したりで発散しています。子供達は不安やストレスを兄弟喧嘩で発散しているのかもしれない♡

夏にはプール・海!!が我が家のお決まりですが今年はどこもお休み。何より子供たちに感染して欲しくないとの思いで家に大きなプールを置きました。1日中泳ぎ回る子供たちの元気な姿に感謝する日々です。おばあちゃんの家の子供を連れて遊びに行きたいなど我慢はまだありますが、一刻も早くコロナが終息してくれる事を祈る限りです。

「コロナがなくなったらね」子供が言うこの言葉に「もう大丈夫！」と返せる日を待ちながら母は笑顔で耐えてみせます!!

増田 綾奈 (社員家族)

オーナーセミナー2020 ウェブで開催！

(公財)日本賃貸住宅管理協会(日管協)が主催する毎年恒例のオーナーセミナーですが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を鑑み、参加者および関係者の皆様の安心安全を第一に考慮した結果、本年度はYouTube(ユーチューブ)による動画配信にて、セミナーを開催することになりました。



日管協

内容は、下記の通り、賃貸経営にかかわる皆様には必見の講演になっています。パソコン・スマートフォンをお持ちでインターネットの環境がある方は、ご家庭でもセミナーが視聴可能です。セミナー配信当日に視聴できなかった方のためにも後日に視聴期間を設けておりますので、オーナー様には是非、セミナーをご覧いただきまして、今後の賃貸経営にお役立ていただければと存じます。

ご不明な点などございましたら、ご遠慮なく担当社員にお問い合わせください。

(松岡 英樹 常務)

<p>第1部</p> <p>当協会の活動について</p> <p>櫻井 啓孝氏 日本賃貸住宅管理協会 京都府支部 支部長</p> <p>京都府からのご挨拶</p> <p>京都市からのご挨拶</p> <p>約30分 (協会の活動 20分/ご挨拶 各5分)</p>	<p>第2部</p> <p>新しく制定された 「賃貸住宅管理法」とは</p> <p>講師 塚本 智康氏 ことぶき法律事務所 弁護士</p> <p>「賃貸住宅管理法」について、オーナーの皆様が安心して契約・経営できるように、わかりやすく説明します。</p> <p>約30分</p>	<p>第3部</p> <p>ウィズコロナで変わる これからの入居者ニーズ</p> <p>講師 永井 ゆかり氏 全国賃貸住宅新聞社 取締役 月刊誌「地主と家主」 編集長</p> <p>新型コロナウイルスの蔓延で、住まいの価値観は変わりました。時代の変化に対応できる知識を学び安定経営を目指しましょう。</p> <p>約40分</p>
<p>配信日 2020年 10月24日(土) 10:00~</p> <p>配信期間 2020年 10月24日(土) 10:00 ~ 2020年 10月31日(土) 10:00</p> <p>配信URL https://www.jpm-kyoto.jp/seminar2020 検索</p>	<p>視聴料 無料</p> <p><後援> 国土交通省/京都府/京都市 <協賛> (公社)全国賃貸住宅経営者協会 連合会 京都府支部</p>	<p>スマホでの閲覧はこちら</p>

「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(公財)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」の本年度の経営審査に合格し、保証対象企業となりました。預り金保証制度は、制度加入している管理会社が万一倒産した場合、家賃等の預り金を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、新規加入時だけでなく毎年の更新時に、公認会計士等による第三者機関の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、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ことになっています。

当社は今後とも、健全な経営に努め、オーナー様の負託に応えて参ります。(松岡 英樹 常務)



改修事例の紹介

当社は細部まで配慮した丁寧な改修工事の特徴としております。当然、不動産流通にも精通しておりますので、改修工事にあたり、流通面を考慮した改修工事を実施しています。

様々な種類の物件に対して多様なご提案をさせていただき、購入者・借主の方や発注者の方に喜んでいただき、実績を積み上げて参りました。

ご自宅の改修についても当社へご相談いただきますようお願い申し上げます。

(岡本 慎太郎 副社長)

Before



After



深草西浦住宅マンション



深草僧坊町戸建住宅

緊急事態宣言が出たあの日から

緊急事態宣言が出たあの日から、小学校で働く私はかなり大きな影響を受けました。その時、我が子は年中と小学校1年生。こども園と小学校と学童、そして自分の職場とのやり取りや状況確認、予定変更でとても大変な日々でした。仕事の方は、突然の休校で大混乱の中、卒業を迎える教え子たちへの思いに苦しみました。卒業式もなんとかできましたが、縮小しての決行になりましたし、終業式も放送のみの終業式でした。1年間色々な思いで児童に接してきて、こんな形で終わるなんてとやり切れない思いでした。また、オンライン授業への動きや、課題づくり、動画配信など、環境も整わない中の業務に苦労しました。それでも、我が子を預かってくれる園や学童に感謝しながら、頑張りました。私が落ち着かない中、園や学童で生き生きと成長してくれている我が子たちにも励まされながら、働くことができました。

家庭では、コロナ禍で一つ我が子たちに大きな成長がありました。とても甘えん坊な長女は、私が二階に上がるだけで「ママ、一人で二階に行かないでよー。」ゴミ出しに出ると、「ママ、何も言わずに外に出ないでよー。」と言っていました。しかし、コロナの影響でスーパーさえも子連れで行きにくくなると段々とお家で短時間お留守番してくれるようになりました。今では、「お買物行ってくるね。」が当たり前になりました。

手洗いうがい、マスクも当たり前のようにしっかりやってくれる子どもたちってえらいです。仕事でも、家庭でも「子どもってすごい!!」と強く感じる半年でした。

(荒川(当社社員)妻)



【定休日】第三水曜

10月 21日 (水)

11月 18日 (水)

12月 16日 (水)

相続の相談は誰にしますか？

※ 相続の相談は誰にしますか？

相続について、皆さんでしたら、誰に相談しようと思っておられますか？よく聞きますのが、弁護士・税理士の先生や信託銀行に相談をされる方が多いのですが、はたして、それで良いのでしょうか？ そうとは、限らないのです。この方々は、相続対策の専門家ではないのです。それぞれの専門家を見てみますと、



弁護士？

争いの代理・解決

- ・争わなければ頼まなくていい
- ・頼んでしまうと相続人で話しができなくなる
- ・相続人をまとめる役割ではない（委託者のみ）

税理士？

税金の専門家・後処理

- ・税理士で相続の専門家は少ない
- ・税理士登録者約7万8千人、申告者11.2万人
- ・相続を取り扱ったことのない税理士は多い

信託銀行？

遺産整理業務

- ・相続の専門家ではない
- ・もめても調整しない
- ・遺言信託は、執行者・保管料、執行料が必要
- ・遺産整理業務の費用は安くない

※ 専門家選びは慎重にしないと、うまくいかない！

相続対策ができる専門家が必要です。

☆感情面 = 円満な相続（遺言、分割、共有解消など）

☆経済面 = 負担の少ない財産継承（節税、納税資金調達など）



上記のことから、相続対策の専門家選びは慎重にしないと、うまくいきません。下手をすると取り返しのつかないことになる場合がありますので、十分に注意が必要です。皆さんも、いざ相続が起こったときには、感情面では、家族間の争いをさけて円満な相続をしたい。経済面では、できるだけ負担の少ない財産継承・節税をしていきたい。皆さんも、そんな思いではありませんか？

当社には、相続対策の専門家・相続支援コンサルタントが6名おります。

◇ 相続では「不動産」が課題

個々に内容・事情が違いますが、相続では「不動産」が課題になります。

「不動産」があるから評価が高く、相続税がかかり納税が難しい。

「不動産」は個々に内容が違い評価が難しい。

「不動産」があると分けにくく、もめてしまう...など。

要するに相続では「不動産」の知識がないと節税もできずにトラブルのもとを作ってしまう。

逆に言えば「不動産」を活かすことで、節税でき、相続を乗り切ることができる。



◇ 専門家選びが大事

相続は先代からの知恵や財産などの価値をさらに高め、税金の負担も抑えながら次世代の家族につないでいくことです。円滑で円満な相続を通じて家族が感謝や敬愛の気持ちを再確認できれば、家族の絆がさらに深まるきっかけにもなります。そうした相続のあり方（ストーリー）を提案してくれる専門家を見つけて、依頼するべきです。

◎ 「不動産に強い＝不動産の実務知識や実績がある」、「節税意識がある」、「相続人の立場になれる」専門家、**当社の相続支援コンサルタント**にご相談・ご依頼ください。（上級相続支援コンサルタント 松岡 英樹 常務）

当社のWeb対応

平成29年10月1日より従来対面での実施を義務付けられていた重要事項説明がインターネット通信を利用して行える『IT重説』が本格運用されることになり、コロナ禍のなかで本制度の注目が高まっています。IT重説には非対面で手続きが完結できることその他、日程調整の幅が広がる、移動の負担が軽減される等のメリットがあり活用が期待されています。現在、本格運用されているのは賃貸取引についてのみですが、売買取引についても一部の登録事業者において上記のIT重説を実施する社会実験が行われています。この社会実験には弊社も参加しており、積極的にITを活用した取り組みを行っております。同じく最近ではインターネット通信を介して、リアルタイムで物件をご内覧していただける『オンライン内見』を実施しました。わざわざ来店しなくてもスマートフォンや自宅のPCから気軽に物件の状況を確認できると好評です。さらにWebサイトに掲載する画像についても360°カメラを導入し、従来よりも立体的かつ分かりやすく室内の様子が確認できるよう取り組みを行っております。特にコロナ禍と言われてからですが、徐々にこういった非対面型の対応を希望されるお客様が増えているように感じます。サービスを提供する私たちにとっても慣れないことの連続で戸惑うこともあります。日々変化する時代の流れに対応し、お客様に求められているサービスを提供できるよう新しい方法についても取り入れていく積極性と柔軟性が求められていると実感するところです。

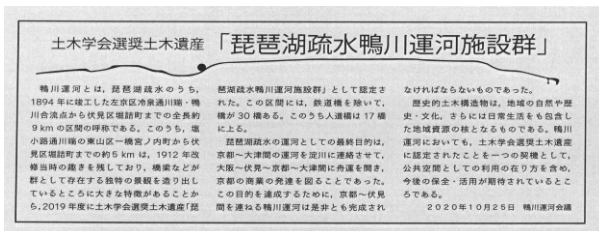


(不動産営業部門 荒川 博)

祝「琵琶湖疏水鴨川運河施設群」土木学会選奨土木遺産

および高松橋ひろば完成！！

2020年10月25日(日)午前10時より、京阪鳥羽街道駅西南に位置する「高松橋ひろば」で、ひろば完成とあわせて琵琶湖疏水の左京区冷泉通川端から伏見区堀詰町までの全長9キロの「鴨川運河」が土木学会選奨土木遺産「琵琶湖疏水鴨川運河施設群」として選



(土木遺産記念銘板)

定されたお祝いの会が、晴天のもと京都市長ほか地域の皆様方の総数250余名が参加して行われました。

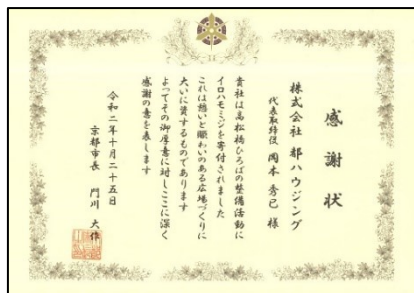
楽器演奏、健康体操、キッズダンスなどの演目やマルシェもオープン。敷地内には受賞記念の銘板と解説板、旧高松橋の親柱や欄干の一部も設置されています。当社も地域振興の一環としてひろばに「いろはもみじ」3本を寄贈させていただきましたので感謝状をあらためて頂戴しました。まだ青葉の状態では赤くはなっていませんでしたがしっかり根づいてきており、今後同時期に植えられた桜やメインツリーの木とともに大きく成長してくれることを期待しております。

毎日の生活の中で、地域の風景や設置物、催し物などにも目をこらし、少しでも心豊かに過ごしていきたいものです。ベンチに腰掛け青空を眺め、秋風を感じた一日でした。

(岡本 三保子 専務)



感謝状授与(門川市長より)



【定休日】 11月18日(水)・12月16日(水)
12月30日(水)(正月休暇)～1月4日(月)

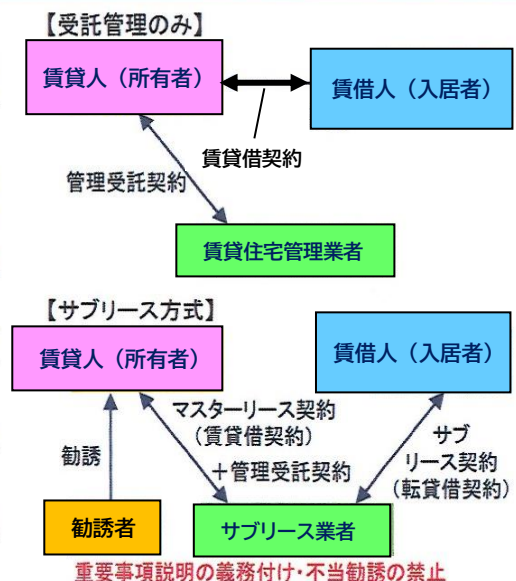
賃貸住宅管理業法 12月一部施行

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」いわゆる「賃貸住宅管理業法」が、12月15日に「サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置」の部分が、一部施行されました。これにより弊社も若干のサブリース物件がありますので、新法の適用を受けることとなります。後半部分の「賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設」は、明年6月中旬に完全施行される予定です。

「賃貸住宅管理業」が法制化された背景・必要性和概要（前半部分）は次の通りです。

背景・必要性

- 賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大。
- 一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心であったが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加。
- さらに、賃貸経営を管理業者にいわば一任できる“サブリース方式”も増加。
- しかし、管理業者の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。
特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化。



「賃貸住宅管理業法」の概要（前半）

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

- **トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入**
- **サブリース業者と組んでサブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者(勧誘者)にも、勧誘の適正化のため規制の対象とする**
- **違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保**

(1) 不当な勧誘行為の禁止

サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約(マスターリース契約)勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止

(2) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明

マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明(説明者に要件)

「サブリース業者」について、2018年5月に(株)スマートデイズという不動産会社の破産により「かぼちゃの馬車」事件が発生し社会問題化しました。今後、オーナー様が被害に遭わないようにするために、「賃貸住宅管理業法」の前半部分が制定され、事件再発防止の為、先行して施行となりました。尚、後半部分については、政省令やガイドライン等が発表され次第、掲載致します。(賃貸不動産経営管理士 松岡 英樹 常務)

相続の実家売却、3,000万特別控除可能

相続した実家（空き家）を売却した場合一定の条件（下記）を満たせば譲渡益から3,000万円が控除されることをご存じでしょうか？ 例えば、譲渡（売却）金額から取得費と譲渡経費（手数料等）を引いた金額が3,000万円以内であれば譲渡取得税はかかりません。居住していた親が老人ホームに入って空き家になった場合も適用の対象となります。

この特例は、空き家発生の最大の要因である「相続」によって取得した空き家を流通促進させるための制度です。適用（申告）には空き家所在地の市町村発行の「被相続人居住用家屋等確認書」が必要となります。

主な一定の条件とは

1. 昭和56年5月31日以前に建築された住宅で新耐震の工事をした後に売却するか、建物を解体し更地にして売却すること。
2. 区分所有建物（マンション）以外の建物。
3. 相続の開始の直前において被相続人以外に居住していなかったこと。
4. 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていないこと。
5. 更地にして譲渡する場合の土地についても前項と同条件となります。
6. 譲渡金額が1億円以下、相続発生時から3年以内の譲渡等々

去る10月にこの制度を利用して一件売却の仲介をさせていただきました。この特例の適用には細かな手続きが必要になりますので、売却仲介は当社におまかせ下さい。

（不動産営業部 西田 幸夫 相談役）



PCR検査を受けました

取引先の福祉施設にコロナ感染者が出たとの情報を聞きましたので、濃厚接触者ではありませんが、念の為すぐに私と社主がPCR検査を受けました。

報道にて予約をとるのが大変と聞き及んでいましたが、確かにその通りと

実感しました。PCR検査を実施しているか、自分の状況で受付対応してもらえるのか等は医療機関に直接問合せの必要があり、十数軒電話してようやく受診することができました。検査自体は2~3分ほどで完了し翌日には陰性との結果通知を受けました。弊社では皆様にご安心いただけるよう積極的に検査を受け感染拡大防止に努めてまいります。

（不動産営業部 荒川 博 課長）

検査結果

陰性

PCR test for SARS-CoV-2: Negative

新型コロナウイルスのPCR検査は、上記の通りであることを証明する

発行日 2020年11月21日

今井工務部長、取締役任



先月11月開催の定時株主総会において、工務部長の今井拓哉が取締役に選任されました。引き続きリフォーム・リノベーション工事を担当します
「コロナ禍にあり良い話題も少ないですが、ノーストレスの対応ができますよう頑張ります。」

（本人談）

【定休日】

12月16日（水）
30日（水）から
（正月休暇）～
1月6日（水）まで
20日（水）
※新年7日（木）より
営業再開致します

賀 正

本年もよろしくお祝い申し上げます。

2020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

— みよこたより (号外) —

- ・ 4月1日から120年ぶりに大改正された民法が施行されます。人々の社会生活や事業などにおける原則的なルールが変わり、色々な場面で様変わりとなり各方面に影響が及びます。
- ・ とりわけ不動産の分野では、売買・貸借・管理等の全般に影響し、契約書等の書面の変更はもとより実務面での対応が大変になります。しかも改正後に従前の契約が続くケースで改正前の法律が適用される場合もあり、ますます複雑となり、社員力のアップが必須です。
- ・ 働き方改革として有給5日消化が始まりました。企業と社員は少なくなった仕事時間内で生産量を増やし、売上の拡大を求められます。改革とは労働強化をせまり人間の生き方を厳しくするものと受け止めています。
- ・ 正月から緊張し、身構える年になりました。政治はパツとせず、経済も思わしくなく、業況も厳しさが予測され、働き方や生活面でも身のまわりが狭まってくるように感じます。身を小さくしてチョロチョロと走りまわる1年になるのかと、まことに干支はよくできています。
- ・ 明るい話題では今年オリンピック・パラリンピックがあり、世界各国から多くの人々が来日し、にぎやかになります。日本選手が勝つとフィーバーですね。健闘を祈ります。日本を元気にして下さい。
- ・ 昨年末に選ばれた漢字は「令」でした。寒風にあって胸を張り、心身を律し青天のもとと一緒に令和の日本を歩んでまいりましょう。 (社主)

(みよこたよりは毎月発行 ホームページ掲載中)

新年は1月6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