

# みやこだより

VOL.67

2021.1 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ロ町 30-12

TEL 075-643-3191

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

## 年頭のご挨拶



ことしは旧暦でいうと辛丑(かのと・うし)の年。暦によるとこの年は「緩やかな衰退、痛みを伴う幕引きと殻を破ろうとする新たな命の息吹が互いを生かし合い、強め合う」とあります。

当てはめるとワクチンが登場し、多くの人に苦痛と悲しみをもたらした災厄が幕引きを迎え、一方でニューノーマル(新常态)やICT・DXをはじめとする新しい動きが次第に加速し、大きな潮流となって世界をめぐるすると、あながち暦は非科学的とはいえませんね。

私は暦や占いを信奉するものではありませんが、今年ばかりはこの様な大局観をもって社業の運営に邁進します。

ともあれ、新年の賀詞を申し上げます。この1年よろしくお引き回しの程お願い申し上げます。  
(岡本 秀巳 社主)

謹んで新年のお慶びを申し上げます。本年は、昨年から続いている新型コロナウイルスの拡大により、社会構造の変革などが行われる転換年、又は200年ぶりの変革期と言われております。

このような時こそ、原点を大事にし、ニューノーマルを見据えた新しい価値創造に向けて、既成概念にとらわれず、地元企業として創意工夫を積み重ねていき、新しい発想も取り入れ、お役立ちさせて頂きます。皆様のこの1年のご健勝とご多幸をお祈り申し上げます。

(岡本 慎太郎 副社長)

2020年は年初誰も想像だにできなかった一年でした。医療関係の方々には重いご負担がかけられ、観光・飲食業をはじめほぼ全産業に深いダメージが残りました。

2021年は心機一転、初心にかえり、新たな土台作りの年とするために、身体を整え、気力を充実させることから頑張っていきたいと思っております。出来ない、無理だと嘆く前に、どうしたらできるか。知恵を借り、手を借り、前に向かって、みんなで、少しずつ。

(岡本 三保子 専務)

本年2021年は「丑年」にあたりますが、もともと十二支は植物が循環する様子を表しており、丑は十二支の2番目で、子年に蒔いた種が芽を出して成長する時期とされています。丑年には、先を急がず目の前のことを着実に進めていくことが成功につながっていくといわれています。当社もこれまで行ってきました業務を着実・盤石にし、そして拡充・発展させて参ります。昨年は、予想だにもしなかった新型コロナウイルス・パンデミックによって世界中の多くの方が困難に見舞われました。本年は、一日も早いコロナ禍の克服、また、希望に満ちた年になることを祈念しています。  
(松岡 英樹 常務)



初春のお慶びを申し上げます。昨年はコロナに始まりコロナで終わる年になりました。

本年はコロナのワクチン開発も進み、終息し素晴らしい年になります様に願うところです。

2021年もコロナウイルスに囚われないように帰宅時の手洗い・うがいを励行し、世情に惑わされないように、日々目的意識を持ち達成感を感じられる一年になりますように精進を致します。ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い致します。  
(今井 拓哉 部長)

# 年頭の決意 (年頭の決意集より) 「コロナの撲滅に向けて共に闘いましょう」

昨年の健康診断後、薬が2種類増えました。あと一つ医師と家内から禁煙を強く迫られています。禁煙を年頭の決意とするかどうか今年一年かけてゆっくり考えます。

(不動産営業部門 西田 幸夫)

二〇二〇年から二〇二一年へ移り変わり〇から一へと年が一步を踏み出した！  
二の足を踏んでいた色々を脱却し  
一步踏み出し、レベルUPを目指します！

(管理営業部門 増田 義久)

本年は資格取得など着実に地力を付けることに努めたいと思います。プライベートでは昨年釣りを始めたので、今年はブリを釣ることが目標です！

(不動産営業部門・高齢者住宅担当 荒川 博)

コロナが終息するまで、自分の体調管理だけでなく、両親や祖父母の体調にも気を配り、できる間に親孝行、祖父母孝行に努めたいと思います。

(管理営業部門 小西 啓吾)

コロナ禍の終息を願い、例年以上に自分自身の体調・健康状態や社会情勢等に注意しつつ、気を緩める事無く、何事も緊張感をもって行動する事を心がけたいと思います。

(不動産営業部門 竹本 宗耕)

新社会車で高齢者の方でも乗り降りしやすいよう、手すりを装着した車が年末に納車されました。安全運転を意識し、違反0事故0キズ0を目標に仕事に取り組みます。

(不動産営業部門・高齢者住宅担当 新居 功己)

物を溜め込み過ぎる癖、心配し過ぎる癖、【〇〇過ぎる】をなくし、適度な量と良い癖を見つけていき、新しい事にもチャレンジしたいと思います。

(会計 三嶋 裕美)



(コロナ下での年頭写真)

まだまだ行動が制限される日々が続きますが、家族と職場の仲間たちの為にも自粛生活を続けていきたいと思っています。

(管理営業部門 工務担当 藤田 繁雄)

健康的な食生活や適度な運動を心掛けて、あらゆるウイルスに負けないよう、心身ともに免疫力をつけたいです。継続は力なり！諦めずに続けていきたい。

(管理事務 大森 里美)

コロナウイルスの一日も早い終息を願っております。スキルアップを目指し、資格取得・語学習得のため勉学に励みます。

(管理事務 西澤 明日香)

今年も健康第一を心掛けたいです。あとは、オンオフの切り替えをしっかりと、仕事もプライベートも充実した1年を過ごせたらと思います。

(営業事務 木村 柚香)

## コロナ対応措置

臨時社休日  
2月11日(木)全休  
終業時間  
毎日午後6時に変更

## 【定休日・第3水曜】

1月 20日(水)  
2月 17日(水)  
3月 17日(水)

## 住宅供給公社物件の取扱可能に

この度、京都市住宅供給公社と公社の管轄する賃貸物件に関し入居仲介取扱いの契約を締結しました。伏見区久我にある公社の「ジュネット久我の杜」という55歳以上のシニア（単身・夫婦）用の賃貸住宅の入居促進の為に当社に声が掛かった次第です。ねばり強く続けてきた当社の高齢者の住まいに対する取り組みが評価され、同物件への入居者の紹介を期待されていまして、身の引き締まるどころです。



ジュネット久我の杜

これにより、公社の取り扱う特優賃や一般住宅・店舗の斡旋もできるようになりました。公社物件の取扱いは市内の有力賃貸業者のみに可能となっており、先行業者に並んで入居客付の面でも頑張っています。（不動産営業部門・高齢者住宅担当 荒川 博）

## 地震保険料の改定！京都は値下げ

地震保険期間の開始日が1月1日以降となる契約（中途付帯、自動継続も含む）から地震保険料が改定されました。



保険料は物件所在地と構造別に異なり、全国平均では5.1%の値上げになりましたが、京都府の木造住宅では11.8%の値下げとなりました。

これを機会にご契約の火災保険に地震保険の付加をおすすめします。地震保険のみの契約はできませんが、保険期間の中途からでも加入できます。

なお、地震保険は政府が関与（再保険）している為、全ての保険会社で同じ保険料となっています。詳しくは取扱代理店にお尋ね下さい。当社はあいおいニッセイ同和損保とAIG損保の代理店をしています。（岡本 三保子 専務）

改定前後の地震保険料の例（期間1年、保険金額1000万円として）

京都府	非耐火構造	13500円	→	12300円	▲11.8%	耐火構造	7800円	→	7400円	▲5.1%
大阪府	非耐火構造	22400円	→	21200円	▲5.9%	耐火構造	12600円	→	11800円	▲6.3%
東京都	非耐火構造	38900円	→	42200円	+8.5%	耐火構造	25000円	→	27500円	+10.0%

## 京都市輝く地域企業表彰（特別賞）受賞



京都市の条例に基づき、地域と共に継承・発展する「地域企業」として、地域に長年親しまれている事業者や地道な活動により安心安全に貢献する事業者を市民・地域に広く発信し、応援する目的で「京都市輝く地域企業表彰」制度が実施されています。

今般当社は本年度の審査に合格し、109社の1社として、また地域企業輝き賞のうち、特に顕著な事業・活動を実施している

17事業者の1者として「地域企業輝き特別賞」の表彰を受けました。

これからも地域に根差した企業活動を続けてまいります。

（岡本 秀巳 社主）



## デジタル関連法案が閣議決定、重説書面電子化へ



「デジタル社会形成基本法案」などデジタル改革関連 6 法案が、2 月 9 日に閣議決定されました。

このうち「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律案」では、個人情報保護法の改正に加え、押印の廃止と書面のデジタル化を目的に、48 本の法律改正を行います。

不動産業関連では、宅地建物取引業法の改正により、不動産取引の重要事項説明書、契約締結時書面の押印が廃止されます。これらの書面と、不動産の媒介契約を締結した時に依頼者に書面での交付が義務付けられている媒介契約書は、相手方の承諾を得れば PDF など電子書面を用いることが認められます。媒介契約書は、紙の場合は押印義務が残りますが、電子書面であれば押印不要になります。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正で、マンション管理業者と管理組合との間で交わす管理受託契約に係る重要事項説明書等への管理業務主任者の押印の廃止と書面の電子化が可能となります。また、借地借家法の改正により、定期借地権、定期借家権に係る書面交付の電子化が可能となります。

同法案の施行日は、2021 年 9 月 1 日の予定です。弊社もこの電子化に対応すべく準備を進めてまいります。

(岡本 慎太郎 副社長)

## 60 歳以上の方！お住まいの改修、今がチャンスです

人生 100 年時代といわれています。還暦 (60 歳) であと 40 年、古希 (70 歳) になってもあと 30 年近くは今のお住まいで暮らすこととなります。なんと言っても老後は安全・快適・健康な住まいが一番大切です。

その為の居住環境の改善として段差を無くしたり、手すりを付けたりといった小規模のリフォームは比較的軽微ですが、台所をシステムキッチンに交換し、お風呂場をゆっくり寝そべて湯浴びできる最新モデルに変更し、床暖房やバリアフリーに耐震改修となると 300 万円を超える金額が必要となります。

しかし、改修工事にお金を使うと手許の現預金が少なくなり、不安を抱かれることとなります。高齢化社会におけるこの様なニーズに対し、近年では色々な施策やシステムが用意され、生活資金を切り崩さずにリフォーム資金を用意できる様になりました。

その一つが、住宅金融支援機構の「高齢者向け返済特例、リフォーム融資」です。この制度は 60 歳以上の方限定の特例融資で毎月の支払いは利息のみ、元金は申込本人及び配偶者の両名が共に死亡した時に相続人が一括返済 (建物土地の売却による返済可) することとなります。連帯保証人は高齢者住宅財団が引き受けるので安心の資金調達手法です。

この他住宅改修においては国による耐震改修補助金やグリーン住宅ポイントのメリットがあり、加えて京都市の他地方行政の各種補助金も利用できる上に所得税額控除や固定資産税控除もあり、今が快適な生活へのチャンスといえます。

当社は管理物件だけでなくオーナー様の居宅や一般住宅の改修工事も承っております。ご相談をお待ちいたしております。

(岡本 秀巳 社長)



### 【社休日】

2月 17日 (水)

3月 17日 (水)

毎月第3水曜日は定休日です

## グリーン住宅ポイント制度利用のおすすめ

高い省エネ性能を有する住宅の取得者等に対して、商品や追加工事と交換できるポイントを発行することにより、グリーン社会の実現および地域における民需主導の好循環の実現に寄与する住宅投資を喚起し、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図る目的で、本制度ができました。

2020年12月15日から2021年10月31日までに契約を締結した一定の省エネ性能を有する住宅の新築（持家・賃貸）や、自宅のリフォームと既存住宅の購入が対象となります。

住宅の新築(持家)		
対象住宅	発行ポイント	
	基本の場合	特例の場合*
①高い省エネ性能等を有する住宅 (認定長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅、ZEH)	40万Pt/戸	100万Pt/戸
②省エネ基準に適合する住宅 (断熱等級4かつ一次エネルギー等級4以上を満たす住宅)	30万Pt/戸	60万Pt/戸

\*特例の場合(以下のいずれかに該当)  
・東京圏から移住<sup>※1</sup>するための住宅  
・多子世帯<sup>※2</sup>が取得する住宅  
・三世同居居住者である住宅<sup>※3</sup>  
・災害リスクが高い区域<sup>※4</sup>から移住するための住宅

既存住宅の購入(持家)		
対象住宅	発行ポイント	
①空き家バンク登録住宅	30万Pt/戸	
②東京圏から移住 <sup>※1</sup> するための住宅	(住宅の除却を伴う場合は45万Pt/戸)	
③災害リスクが高い区域 <sup>※4</sup> から移住するための住宅		
④住宅の除却に伴い購入する既存住宅	15万Pt/戸	

住宅の新築(賃貸)		
対象住宅	発行ポイント	
・高い省エネ性能を有する(賃貸住宅のトップランナー基準に適合)全ての住戸の床面積が40㎡以上の賃貸住宅	10万Pt/戸	

住宅のリフォーム(持家・賃貸)			
発行ポイント数：1戸あたり上限30万Pt			
【上限特例①】若者・子育て世帯 <sup>※5※6</sup> がリフォームを行う場合、上限を45万Ptに引上げ(既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万Ptに引上げ)			
【上限特例②】若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、上限を45万Ptに引上げ			
対象工事等	発行ポイント数		
断熱改修	窓・ドア	ガラス 内外窓 ドア	0.2~0.7万Pt/枚 1.3~2万Pt/箇所 2.4, 2.8万Pt/箇所
	外壁、屋根、天井又は床	外壁	5, 10万Pt/戸
		屋根・天井 床	1.6, 3.2万Pt/戸 3, 6万Pt/戸
	エコ住宅設備	太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器	2.4万Pt/戸
節水型トイレ		1.6万Pt/台	
節湯水栓		0.4万Pt/台	
耐震改修	手すり	15万Pt/戸	
	段差解消	0.5万Pt/戸	
	廊下幅等拡張	0.6万Pt/戸	
	ホームエレベーター設置	2.8万Pt/戸	
	衝撃緩和畳の設置	15万Pt/戸	
	リフォーム遅延保険等への加入	1.7万Pt/契約	

※既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント  
※上記算定特例を除いた発行ポイント数が5万Pt未満のものはポイントの発行対象外

ポイントの交換対象商品としては

(国土交通省 プレスリリースより抜粋)

- ・「新たな日常」、「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」、「地域振興」に役立つ商品
- ・「新たな日常」(テレワークや感染症防止)及び「防災」に対応した追加工事 です。

マイホーム購入やリフォームをお考えの際にはこの制度のご利用をおすすめします。

(岡本 慎太郎 副社長)

## 町家の日、一部行事を開催

3月(マーチ)8日(ヤ)は町家の日ということで、当社も加盟しております京町家情報センターでは今年も大型町家の見学会など様々なイベントの開催を予定しておりました。

しかし、残念ながら新型コロナウイルスの感染拡大を受け、不特定多数の方があつまるとして、昨年引き続き中止となりました。

そんなコロナ禍でも、できるイベントということでフォトコンテストを昨年に続き実施するとともに、今年は新たに町家川柳大会を開催いたしました。川柳大会には京都以外の方からの応募も多数あり、全国に町家ファンの方がたくさんいらっしやることを実感しました。

大賞の2作品は「まるで俺 間口狭いが奥深い」「坪庭の 灯り美人度 2割増し」。

来年こそは、全国各地の町家ファンの方が楽しめるようなイベントを開催し、町家の日行事に多くの方にご参加いただき、町家の良さに触れていただく機会になればと思います。

(不動産管理部門 小西 啓吾)



## 鴨川運河会議交流会が開催されました

毎年恒例となりました鴨川運河（琵琶湖疏水）を生かしたまちづくりを進める「鴨川運河会議」の交流会に2月27日参加しました。コロナによる緊急事態宣言が終了する前でしたので、開催自体が危ぶまれ、参加者への感染防止策や、参加人数も少ないのではと心配していましたが、前々日の京都新聞への記事掲載の効果もあったのか、深草支所4階の会場に定員70名を超える参加があり盛況となりました。

会では年間の活動報告とともに、5分少しにまとめた鴨川運河の成り立ちや役割の動画放映、地域にお住まいの田中さんが作詞作曲された「ふかくさ讃歌」のお披露目演奏がありました。



また、5mの布に新旧の航空写真を組み合わせて作成した長尺マップの披露も行われ、1945年から50年に運河沿いにあった旧陸軍第16師団の施設群や住宅と、2013年に撮影された風景の変化に出席いただいた方々は懐かしいと見入っておられました。



以前作成した「鴨川運河100の視点」に続き、当日運河にかかっている36の「橋の事典」発刊の発表がありました。ご希望の方にはお送りしますので、当社までご連絡下さい。（岡本 三保子 専務）

## コロナ感染症と花粉症の両面に対策

ようやく暖かくなりましたが、弊社社員にとって今冬は忍の一字でした。コロナ感染症対策として常時窓を開け、外気に身をさらしていましたので、今も大変です。2月から花粉が襲来し、引き続きマスクは着けているものの眼と鼻からの流出物に難渋する社員には同情を禁じ得ません。

そこで対策です。三密対策の亚克力板、体温測定器に温湿度計、CO2測定器①、加湿器②に空気清浄機。中でも空気清浄機は当世売れ筋の商品を買い揃えました。パナソニックの空気清浄機③は最先端のナノテクノロジーを駆使して、ハウスダストはもとよりPM2.5に花粉、カビ菌の除菌、脱臭までやってのけるとの事。シリコンバレー（米国）が開発した世界最強レベルの空気清浄機 AirDog④はウイルス（0.6μm）よりさらに微細な0.0146μmの粒子を除去、医療従事者に好評との事。社員はもとより家族と訪問先の皆様に感染を防ぎ健康を伝播してまいります。

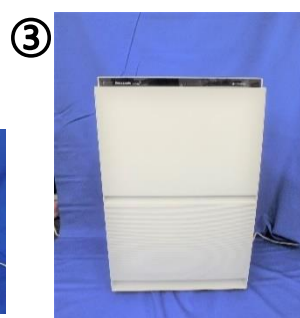
（岡本 秀巳 社主）



①



②



③



④

### 【社休日】

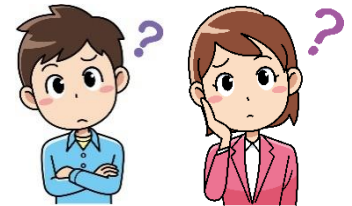
3月 17日（水）  
4月 21日（水）  
GWは5月1日（土）  
～5日（水）休業  
5月 19日（水）  
6月 16日（水）  
毎月第3水曜は定休日です  
定時を19時に戻しました

## 相続対策の必要性

近年、「相続」は、「争族」といわれるくらい相続財産の大小に関係なく紛争になっているケースが増えていますので、財産を所有されているすべての方に、「相続対策」が必要です。オーナー様の多くは、相続財産の約半分が分割の難しい「不動産」であることから、生前のうちに「相続対策」が必要であります。

まず、「相続対策」の優先順位ですが、

- (1) 「相続」が「争族」にならないために（もめないため）  
… **分ける** 遺産分割対策（円満な分割）
- (2) 納税資金の確保 … **納める** 納税対策（各人の資金準備）
- (3) 相続税を下げる（節税）… **下げる** 税務対策（評価減少策）



### 現状分析

### 相続における対策



◎相続における対策（3つの対策）を行うためには

※ 正確な現状の把握（現状分析）が必要



「相続における対策（3つの対策）」の肝は、「現状分析」をすることです。

ほとんどの方が、「現状分析」をせずに断片的な情報を基に対策を行っている場合が多く、その原因は「相続対策」と謳って商売をしている側の多くが「相続対策」を目的にしているのではなく、商品やサービスを売るための切り口になっていることがあるので注意が必要です。

※「現状分析」→ 課題や問題の抽出 → 対策の手順 で考えると、現状をより良くする課題が見えてきます。

★ オーナー様は「不動産」を所有されていますので、「相続対策（現状分析）」には、「不動産」に精通している 相続対策専門士にご相談ください。

（公認 不動産コンサルティングマスター 相続対策専門士 松岡 英樹 常務）



## 地域の不動産管理会社に期待（寄稿）



知人に財産家があります。数年は何回か、所有地の売買や増改築時に業界で仕事をする私へ、相談を兼ねて連絡があります。いずれの取引にも、30年来付き合いの地元の不動産管理会社の社長が登場します。「地域の2代目経営者で長年の信用ですから」と。

お金持ちは大抵が疑い深い人種。知人は「面倒な思いをせずストレスなしで取引が出来るので・・・」と。つまり、地元で長きにわたって信頼出来る不動産会社の存在がいかに“安心”へつながっているのかです。

この話を聞いた時、「都ハウジング」の存在がふと脳裏に浮かびました。「地域の不動産会社」の典型では・・・と。同時に以前セミナーで聞いた上野典行氏（プリンシプル住まい総研所長）の話を思い出しました。10年～20年後まで地元の人やオーナーに頼られる地域密着型事業の展開の重要性を力説されていたことを。

都ハウジングは小規模ながら社会性、専門性、さらに人的ネットワークも幅広い。岡本秀巳社長は業界では全国区で役職も多彩です。従って自然に先端の情報も入り、これらをオーナーなどの方に再発信しています。特に空き家や高齢者住宅に関しての国や地方自治体の情報です。一方でオーナーや居住者の情報を逆に公的立場の人に伝えることも行っています。このように地元の頼れる不動産会社としてスタッフは全員が超多忙です。

コロナ収束後、どの業界も顧客との接点が変わりそうと予想しています。EC（電子商取引）とりわけ店舗がいかにWEBと融合するのか—など。しかし、街の不動産会社はビジネスの性格上、人と知と信頼で自然体を保っていくのではと考えています。

（不動産業界紙 編集記者 北風 まほ）

## コインパーキングをプロデュース

手許現預金の有効活用策にコインパーキング経営があります。元金は保全されますが、利息がほとんど見込めない現状にあって、現預金を土地の購入資金とパーキング設備にあてると資金の保全と収益の確保が実現します。

ポイントは優良適切な土地の選定です。少なくとも地価が目減りしない用地、駐車区画の配置に適している用地、周辺環境がコインパーキング経営に適していることが条件です。

当社では3月に京阪鳥羽街道駅近くで、企画・運営受託のコインパーキング（8区画）のオープンにいたりしました。相続税対策にもなりますのでオーナーの皆様からのご相談をお待ちしております。

（岡本 秀巳 社主）



## まん延防止等重点措置適用・当社営業時短

京都市に新型コロナウイルス感染症のまん延防止等重点措置が適用されました。期間は4月12日（月）から5月5日（水）まで。当社では同じ期間を営業時間の1時間短縮とし、午後6時閉店に変更しました。

### 【社休日】

4月 21日（水）  
GWは5月1日（土）  
～5日（水）休業  
5月 19日（水）  
6月 16日（水）



# みやこだより

VOL.71

2021.5 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ロ町 30-12  
TEL 075-643-3191  
MAIL [info@miyako-h.co.jp](mailto:info@miyako-h.co.jp)

## 賃貸住宅管理業法 6月完全施行

「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、昨年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」の部分のみ一部施行され、その後、6月15日に「賃貸住宅管理業法」が完全施行されることになりました。



今回施行される主な部分は、管理戸数200戸以上の賃貸住宅管理業者に対し、国土交通大臣への登録が義務化されることです。これに伴い、従来認定資格であった「賃貸不動産経営管理士」が、一定期間内に「業務管理者移行講習」を受け、確認テストに合格することで、法律に基づく「国家資格」になることです。当社には、「賃貸不動産経営管理士」が8名おり、全員が国家資格者への移行を目指しています。

不動産の貸借や売買の取引（仲介）には、宅地建物取引業法があり、その法律に基づいて公認の宅地建物取引士により重要な業務を行わなければなりません。しかし、これまで賃貸住宅の管理の仕事には“法”という背景が無く、社会的役割を果たすには、管理業にも一定の法体系が必要であるとかねがね思っていましたので、長かった管理業法の成立への思いがやっと実現し、私自身も喜びと共にほっとしているというのが実情です。

管理業の法制化と管理士の国家資格化により、今後さらに管理業に対し、社会的責任の大きさが認識され、よりレベルの高い運営と専門性が求められてまいります。

当社もオーナー様と入居者様のご期待にお応えできるよう、プロとしての自覚を持ち精進して参りますので、今後ともよろしくお願い申し上げます。

(賃貸不動産経営管理士 松岡 英樹・常務)

## 災害に想う。普段から備えと覚悟を。

我国は災害大国である。思い起こすとお屠蘇気分が残っている時におこったのが、阪神・淡路大震災（1995年1月17日）であった。震源地は距離的に近く親族友人や仕事の関係先の罹災があり、京都西郊や府下南部地域で被害をこうむった先もあり、25年前のことであるが身近な大災害でした。

明け方に飼い犬が吠え続けたので叱ろうと起き上がったところにグラッときて、柱にしがみついたことを覚えています。そのあとのテレビ中継には目を見張り画面の異様に身震いしました。発生して少し経った後に知人の安否確認の為に阪神香櫨園駅まで行き、改札を出て歩き出したところ、道路は家屋が倒壊し電柱は折れて倒れ電線が垂れ下がって進路をふさぎ、到底歩き続けることは危険と判断し、後ろ髪をひかれつつ戻らざるを得なかったという経験をしました。

また京都市の要請で業界有志ボランティアによる被災者の住まい紹介事業が始まり、オーナーの無償提供の住まいに全身からすえた様な臭いを放ち、赤黒く汚れ切った顔の被災者を乗せていったことを覚えています。

(次頁に続く)

まだ肌寒い3月11日（2011年）、今も続く原子力発電所の重大事故につながった東日本大震災が発生しました。この時、私は大阪中之島の国際会議場の高層階の大会場で講習を受けていました。縦揺れの後、長周期の横揺れとなり、窓からは高い建物と建物が大きくうねり、今にも屋上部分が衝突するのではないかと思える程でした。中々建物の揺れが収まらず、気分が悪く吐きそうになり、慌てて20階位から必死に階段を駆け下り、ビルの外の路上でしばらく座り込んでしまったことを覚えています。

1年程経ってから仙台で営業する管理会社を訪ね被災地を案内してもらいました。海岸沿いの津波跡で基礎だけが続く平坦な土地、時計の止まった小学校、泥でいっぱいのアパート室内などを視察し、まだ惨状の残る風景に寂寥感（せきりょうかん）を味わいました。

そして4月14日（2016年）の熊本地震です。発生後しばらくして地元同業者の会社を見舞いし、震災後の対応渦中の業務を視察しました。1本足の熊本城天守閣、ヘシャッと押しつぶれた加藤神社、大きくヒビの入ったビル、2階だけ残って見える民家、災害の風景はどこも同じで悲惨と不幸に満ちていました。

大震災はなぜこの時期におこるのでしょうか、よくわかりませんが明日にはこの京都で発生するかもしれません。避難先はどこか、物品の蓄えや耐震補強の実施にもれがないか等の具体的な対策とは別に、見聞した3大災害からは常に覚悟した日々を潔く受け入れる心境を学ばされた次第です。

今人類を脅かしている新型コロナウイルス感染症も大災害と同じように、いつ身近に起こるかもしれないと受け止め、日々刻々を注意して一日を過ごしたいと思います。

(岡本秀巳 社主)



## 祖母との思い出

先日祖母が旅立ちました。祖母は私が小学生の頃に脳梗塞になり、右半身が麻痺し、車椅子生活を送っていました。そのため、あまり遠出をした記憶はありませんが、よく祖父母の家に遊びに行っていました。家に着き、握ったままの祖母の右の手指を広げながら、マッサージを真っ先にしてあげることが習慣となり、私の学校生活についての話など、写真を見せながら説明していたことを思い出しました。祖母がいつもニコニコしながら私の話を聴いてくれていたことをよく覚えています。



また、祖母は花が大好きで、祖父母の家にはたくさんの花が植えられていました。たくさんの色とりどりの花に囲まれて、自然な笑顔を浮かべた祖母の最期を見送ることができ、今はホッとしています。

先に旅立った祖父とともに、私たち家族をこれからもずっと見守っていてほしいです。

(営業事務 木村 柚香)

## 緊急事態宣言の延長・当社営業体制変更のお知らせ

新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、緊急事態宣言の延長が発出されました。これを受け、当社では5月12日（水）から5月31日まで、営業時間を午後6時までとする短縮措置を延長するほか、5月26日（水）を臨時休業とし、人流の削減に努めます。ご不便とご迷惑をおかけいたしますが、何とぞご了承を頂きますようよろしくお願い申し上げます。

### 【社休日】

5月19日（水）

5月26日（水）

6月16日（水）



## 賃貸住宅管理のプロフェッショナル 「賃貸不動産経営管理士」は国家資格になります。

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会は、  
1995年に設立し、当初より人材育成を目的に国家資格の原点となる  
「賃貸住宅管理業務マネージャー研修」を開始しました。

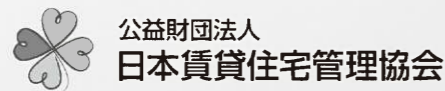
2002年、同研修の修了者を「賃貸住宅管理士」として認定しました。

2007年、友好団体と共に賃貸不動産管理の知識を持ち合わせた  
専門家の育成を目的に「賃貸不動産経営管理士協会」を設立。  
賃貸住宅管理士は「賃貸不動産経営管理士」に進化しました。

2012年、協会独自に研究会を設置し、賃貸住宅管理の定義を研究すると共に、  
国土交通省「賃貸住宅管理業などのあり方に関する検討会」等で意見を具申する事で、  
賃貸不動産経営管理士の国家資格化への礎を築きました。

25年の歳月を経て2020年、  
念願叶って「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が成立。  
遂に賃貸不動産経営管理士は国家資格として新たなスタートを切ることになりました。

賃貸住宅はもっと住みやすくなる、  
賃貸住宅経営はもっと高度になる。



### 【公益財団法人日本賃貸住宅管理協会とは】

全国1,772社<sup>※1</sup>の賃貸住宅管理業者等の会員で組織される公益法人です。  
会員が管理する賃貸住宅の総数は830万戸で、全国の70%のシェアを占めています。  
※1:2020年4月30日現在の数字

### 【協会のロゴマーク】

幸福のシンボルである四葉のクローバーをモチーフに、小葉はそれぞれ  
「借主」「貸主」「会員」「社会」を示し、お互いの結びつきを一筆書きで表現しています。  
当協会はこの4者の幸せを実現するために、賃貸住宅市場の整備・発展に努めています。

令和3年6月に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が施行されます。この法律において、賃貸不動産経営管理士は国家資格となります。また、オーナーの委託を受けて200戸以上の賃貸住宅の管理業務（賃貸住宅の維持管理、全戸の点検）を行う事は、国土交通大臣の登録が必要となります（法律に基づく賃貸住宅管理業務の登録制度）。



# 魔女が人気者 となったそのワケ

昔々、誰も寄り付かなくなったお菓子の家がありました。  
そこには魔女が暮らしていました。

このお菓子の家にとしたら子どもが興味を持ってくれるだろう。  
魔女は毎晩考え、やっとひとつの答えにたどりつきました。  
賃貸住宅管理に関する幅広い専門知識を駆使して、  
お菓子の家を作り変えようと考えたのです。

流行に合わせたお菓子の選定、食べやすさの向上  
安心感を与える見栄えの良い外観。  
子どもたちが喜ぶものでいっぱいになった  
お菓子の家はやがて村中の評判となり、  
たくさん子どもたちが遊びにくるようになりました。

子どもたちの笑顔に囲まれた魔女は、  
彼らを食べようとは少しも考えませんでした。  
本当の幸せが何か、それに気づくことができたのです。

それからのこと、その噂は広まり近隣の村でも評判になりました。

今ではその魔女は  
『賃貸不動産経営管理士』と呼ばれています。



## 賃貸不動産経営管理士は国家資格に。

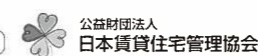
このたび、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の省令が公布されました。法律の完全施行は6月を予定しています。

これまで賃貸住宅管理業界には法律がありませんでしたが、サブリース等のトラブルが社会問題化した事を背景に、令和3年6月「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が施行されます<sup>※1</sup>。法律において、賃貸住宅管理業者は国土交通大臣への登録が義務化<sup>※2</sup>、管理事務所毎に管理業務を行うのに必要な知識及び能力を有する業務管理者の配置が求められ、業務管理者の要件に、知識・技能・倫理観を持った賃貸住宅管理専門家である「賃貸不動産経営管理士」が定められます。この法律の施行をもって賃貸不動産経営管理士は、法体系に基づく「国家資格」となります。

※1 一部、令和2年12月施行 ※2 登録が2020年11月施行済み



構成団体





## いよいよ「管理業法」スタート

6月15日に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が全面施行されます。登録は電子申請システムを用いて同日から受付開始となります。登録申請書の入力内容が審査されて(例えば法人役員や業務管理者=賃貸不動産経営管理士の警察当局チェック)問題なければ、はじめて申請受理となり登録番号が付与されることとなります。皆様に弊社の登録番号をお示しするのは来月号のみやこだよりになるかと存じます。



私は公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の役員(評議員・理事・参与)として永年にわたり賃貸管理業の法制化に取り組んできまして、このたび施行日を迎え感慨深く喜びをかみしめております。

もっとも弊社にとって規制強化となる厳しさの面も承知しています。スマートデイズ社とシェアハウス「かぼちゃの馬車」のスルガ銀行を中心とした一連の不正事件が社会的に糾弾され、多くのオーナー様に被害を与えたことが直接的に法制化につながったこともあり、業務取扱に際し法定事項を正しく処理できなければ、改善命令の発出、登録の取り消し、立入検査といった処分を受け、更に刑事罰もあり、とうてい管理業を続けることは出来なくなります。

このあたりはすでに免許をいただいている宅地建物取引業と同じたてつけですが、社員役員一同改めて襟をただし管理業務に取り組んでまいります。

今後の管理業務にご理解とご協力の程お願い申し上げます。

(岡本 秀巳 社主)

## 賃貸不動産経営管理士が国家資格に

この度4月の国土交通省令により、「賃貸不動産経営管理士」の「国家資格」化が定まりました。「賃貸住宅管理業法」施行により、賃貸住宅管理業を行う事業者は国土交通大臣への登録と、事業所に「業務管理者」を配置することが必要となり、「業務管理者」には「賃貸不動産経営管理士」がその要件にあると定められました。

昨年までに「賃貸不動産経営管理士」に合格している人については来年6月までに「業務管理者移行講習」を受けて、試験に合格すれば「業務管理者」の要件を満たすこととなります。

私は、先月に「移行講習」を終了し、「業務管理者」の要件を満たしたので、「国家資格」を取得することになりました。当社には、右の8名の「賃貸不動産経営管理士」がおり、順次「業務管理者移行講習」を受講しているところです。

いよいよ今月、管理業法が施行され管理士が国家資格化しますので、賃貸管理業に対し今後さらにレベルの高い運営と専門性や社会的責任の大きさが求められてきます。今後もオーナー様の賃貸経営について、お役に立てたらと思いますので、どうぞ、当社までご遠慮なくご相談下さい。

(賃貸不動産経営管理士 松岡 英樹 常務)



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)  
増田 義久 小西 啓吾  
荒川 博 竹本 宗耕



## ドローンでチャレンジ

私は撮影の仕事をしており、現在はゴルフ場の撮影がメインでスコットランドのセントアンドリュースや日本国内のゴルフ場の撮影をしています。



最近撮影用にドローンを導入しました。ゴルフコースを少し高い所から撮影することは過去に何度もしてきました。脚立を使用したり、ゴルフ場にある高所作業車をお借りもしてきました。高い所からのアングルはコースのイメージがよく表現できて、過去に何枚もの気に入った写真を撮影しました。

私のドローンでの撮影目的はカレンダーや写真集に使用する静止画になります。そのために動画より、より緻密な画像が求められ、もちろん少しでもブレることは許されません。実際に昔は撮影できた場所で、今は樹木が茂り過ぎて撮影出来なくなったところで、その樹木越しでの撮影や池越えのショートホールで池の上から撮影したい時などにその力を遺憾なく発揮してくれます。



ドローンはどこでも自由に飛ばすことができません。ゴルフ場は私有地ですので基本的には大丈夫なのですが、高度は150m以内と航空法で定められています。手元のモニター画面を見ながら微妙なアングルを決めたり、露出もオートにするとイメージより明るく写ることもわかりましたので私の場合は全てマニュアルで撮影しています。撮影領域が広がり、新しいことにチャレンジするのは本当にワクワクします。

(秋山 真邦 監査役)

## 裁判員候補者として

先日2021年5月17日に裁判員裁判の裁判員候補者として京都地方裁判所に行ってきました。裁判員候補者に選ばれたのは今回が初めてでしたが、結論を先にお伝えしますと今回裁判員には選ばれませんでした。

そもそも裁判員制度ですが、裁判員や補充裁判員に選ばれる可能性は平成30年のデータでは全国で1年あたり、20歳以上で選挙権のある方の1万3500人に1人程度(約0.01%)の確率だそうです。かなり少ないと感じます。

また1件あたり裁判員候補者は70名程選ばれるようですが、今回私が参加した事件では参加者は26名程でしたので、その中で実際裁判員等に選ばれるのは3分の1程度かと思います。

今回残念ながら裁判員には選ばれませんでした。次回また機会があれば是非参加したいと思っています。

(不動産営業部門・高齢者住宅担当 新居 功己)

## コロナワクチン体験談

かかりつけ医が新型コロナウイルスワクチンの接種をしないとのことで、深草支所での集団接種に行こうと思っていたところ、永年人間ドックを受けていた御池クリニックからワクチンが確保できたとの連絡があり思いもかけず早くに接種ができました。

5月22日(土)午後2時過ぎに着席して予診票を提出しました。医師の問診のあと接種を受けましたが、いつもの注射と同じでチクッとしただけでした。20分程座っていたあと帰りましたが、その後何の異常もなく、就寝前の入浴時に接種部位周辺が少しはれていてさわると痛みがありました。

翌日起床時もほぼ同様の状態で、その日は休みをとり終日在宅していましたが、夜分には痛みも小康状態となり、翌々日朝には押したら痛いくらいとなり、3日目にはほとんど意識することがなくなりました。

3週間後の6月12日(土)に2回目の接種となりますが、予防効果はもとより接種できたという安心感、精神的な面での安堵と落ちつきが生まれ、ただ今満足感にひたっているところです。

(岡本 秀巳 社主)

	6月	16日(水)
	7月	21日(水)
社	8月	1日(日)
休		8日(日)
日		13日(金)
		~盆休み
		16日(月)
		18日(水)

## いよいよ「管理業法」スタート

6月15日に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が全面施行されます。登録は電子申請システムを用いて同日から受付開始となります。登録申請書の入力内容が審査されて(例えば法人役員や業務管理者=賃貸不動産経営管理士の警察当局チェック)問題なければ、はじめて申請受理となり登録番号が付与されることとなります。皆様に弊社の登録番号をお示しするのは来月号のみやこだよりになるかと存じます。



私は公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の役員(評議員・理事・参与)として永年にわたり賃貸管理業の法制化に取り組んできました、このたび施行日を迎え感慨深く喜びをかみしめております。

もっとも弊社にとって規制強化となる厳しさの面も承知しています。スマートデイズ社とシェアハウス「かぼちの馬車」のスルガ銀行を中心とした一連の不正事件が社会的に糾弾され、多くのオーナー様に被害を与えたことが直接的に法制化につながったこともあり、業務取扱に際し法定事項を正しく処理できなければ、改善命令の発出、登録の取り消し、立入検査といった処分を受け、更に刑事罰もあり、とうてい管理業を続けることは出来なくなります。

このあたりはすでに免許をいただいている宅地建物取引業と同じたてつけですが、社員役員一同改めて襟をただし管理業務に取り組んでまいります。

今後の管理業務にご理解とご協力の程お願い申し上げます。

(岡本 秀巳 社主)

## 賃貸不動産経営管理士が国家資格に

この度4月の国土交通省令により、「賃貸不動産経営管理士」の「国家資格」化が定まりました。「賃貸住宅管理業法」施行により、賃貸住宅管理業を行う事業者は国土交通大臣への登録と、事業所に「業務管理者」を配置することが必要となり、「業務管理者」には「賃貸不動産経営管理士」がその要件にあると定められました。

昨年までに「賃貸不動産経営管理士」に合格している人については来年6月までに「業務管理者移行講習」を受けて、試験に合格すれば「業務管理者」の要件を満たすこととなります。

私は、先月に「移行講習」を終了し、「業務管理者」の要件を満たしたので、「国家資格」を取得することになりました。当社には、右の8名の「賃貸不動産経営管理士」がおり、順次「業務管理者移行講習」を受講しているところです。

いよいよ今月、管理業法が施行され管理士が国家資格化しますので、賃貸管理業に対し今後さらにレベルの高い運営と専門性や社会的責任の大きさが求められてきます。今後もオーナー様の賃貸経営について、お役に立てたらと思いますので、どうぞ、当社までご遠慮なくご相談下さい。

(賃貸不動産経営管理士 松岡 英樹 常務)



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)  
増田 義久 小西 啓吾  
荒川 博 竹本 宗耕

## ドローンでチャレンジ

私は撮影の仕事をしており、現在はゴルフ場の撮影がメインでスコットランドのセントアンドリュースや日本国内のゴルフ場の撮影をしています。



最近撮影用にドローンを導入しました。ゴルフコースを少し高い所から撮影することは過去に何度もしてきました。脚立を使用したり、ゴルフ場にある高所作業車をお借りもしてきました。高い所からのアングルはコースのイメージがよく表現できて、過去に何枚もの気に入った写真を撮影しました。

私のドローンでの撮影目的はカレンダーや写真集に使用する静止画になります。そのために動画より、より緻密な画像が求められ、もちろん少しでもブレることは許されません。実際に昔は撮影できた場所で、今は樹木が茂り過ぎて撮影出来なくなったところで、その樹木越しでの撮影や池越えのショートホールで池の上から撮影したい時などにその力を遺憾なく発揮してくれます。



ドローンはどこでも自由に飛ばすことができません。ゴルフ場は私有地ですので基本的には大丈夫なのですが、高度は150m以内と航空法で定められています。手元のモニター画面を見ながら微妙なアングルを決めたり、露出もオートにするとイメージより明るく写ることもわかりました。

なので私の場合は全てマニュアルで撮影しています。撮影領域が広がり、新しいことにチャレンジするのは本当にワクワクします。

(秋山 真邦 監査役)

## 裁判員候補者として

先日2021年5月17日に裁判員裁判の裁判員候補者として京都地方裁判所に行ってきました。裁判員候補者に選ばれたのは今回が初めてでしたが、結論を先にお伝えしますと今回裁判員には選ばれませんでした。

そもそも裁判員制度ですが、裁判員や補充裁判員に選ばれる可能性は平成30年のデータでは全国で1年あたり、20歳以上で選挙権のある方の1万3500人に1人程度(約0.01%)の確率だそうです。かなり少ないと感じます。

また1件あたり裁判員候補者は70名程選ばれるようですが、今回私が参加した事件では参加者は26名程でしたので、その中で実際裁判員等には選ばれるのは3分の1程度かと思います。

今回残念ながら裁判員には選ばれませんでした。次回また機会があれば是非参加したいと思っています。

(不動産営業部門・高齢者住宅担当 新居 功己)

## コロナワクチン体験談

かかりつけ医が新型コロナウイルスワクチンの接種をしないとのことで、深草支所での集団接種に行こうと思っていたところ、永年人間ドックを受けていた御池クリニックからワクチンが確保できたとの連絡があり思いもかけず早くに接種ができました。

5月22日(土)午後2時過ぎに着席して予診票を提出しました。医師の問診のあと接種を受けましたが、いつもの注射と同じでチクッとしただけでした。20分程座っていたあと帰りましたが、その後何の異常もなく、就寝前の入浴時に接種部位周辺が少しはれていてさわると痛みがありました。

翌日起床時もほぼ同様の状態で、その日は休みをとり終日在宅していましたが、夜分には痛みも小康状態となり、翌々日朝には押したら痛いくらいとなり、3日目にはほとんど意識することがなくなりました。

3週間後の6月12日(土)に2回目の接種となりますが、予防効果はもとより接種できたという安心感、精神的な面での安堵と落ちつきが生まれ、ただ今満足感にひたっているところです。

(岡本 秀巳 社主)

	6月	16日(水)
	7月	21日(水)
社	8月	1日(日)
休		8日(日)
日		13日(金)
		~盆休み
		16日(月)
		18日(水)



## 10月、消費税インボイス制度の受付開始

### 1. インボイス制度の概要

- ① 令和5年10月1日から、新たな消費税の仕入税額控除の方式としてインボイス制度が導入されます。
- ② 適格請求書発行事業者（登録事業者）のみが、適格請求書（インボイス）を交付することができます。（売主・貸主・委託者は適格請求書を交付する義務があり、買主・借主・受託者は適格請求書の保存が仕入税額控除の要件となります。）
- ③ 本年の10月1日から適格請求書発行事業者の登録申請の受付が開始されます。（インボイスの導入に伴い国税庁ホームページにもインボイス制度の特設サイトが設けられました。）  
くわしくは  
<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice.htm>  
をご覧ください。



（顧問税理士 大江 孝明）

### 2. 適格請求書発行事業者の登録

適格請求書（インボイス）を発行するためには、令和3年10月1日から令和5年3月31日までに、課税事業者が税務署に適格請求書発行事業者の登録を受けるための申請をしなければなりません。申請すると、法人事業者は既存の法人番号を引き続き使い、個人事業者は新しい番号が付与され、令和5年10月以降に交付する適格請求書（インボイス）にその登録番号を記載しなければなりません。（都ハウジングの場合、オーナー様向け精算書が適格請求書に当たります。）

### 3. 免税事業者の対応

課税売上高が年間1,000万円以下の免税事業者は、原則、適格請求書（インボイス）の交付ができません。今回の改正で適格請求書の保存がない場合は仕入税額控除ができないので、例えばテナントを借りている事業者の立場からすると、免税事業者に支払う家賃は仕入税額控除ができなくなり、納付する消費税が増加することになります。インボイスを発行できない免税事業者への家賃の支払いについては、値下げを要求されたり、取引を回避される可能性もあることから、免税事業者にとっては適格請求書発行事業者となるため、あえて課税事業者になるべきかどうかの判断を検討する必要があります。

### 4. 免税事業者は課税事業者となるか、値下げをするか

不動産賃貸業で、店舗・倉庫・駐車場などの課税売上が年間1,000万円以下の免税事業者の方は多くおられます。免税事業者が、あえて消費税課税事業者を選択し適格請求書発行事業者の登録を受けることも可能ですが、この場合は課税売上全てに対し消費税が課され、また帳簿付けや消費税申告の手間も発生します。

一方、免税事業者のままで行く場合、借主が事業者の場合は値引き要求が一部あるかもしれませんが、例えば駐車場の借主が事業者でない一般消費者の場合には、適格請求書（インボイス）は関係ないため、従来通りの対応で問題ない場合も多いと予想されます。

貸主の方は免税事業者のままいくか、また課税事業者を選択するか、令和5年3月までまだ時間がありますので、じっくり検討していただきご判断されればと思います。また迷われた場合はいつでもご相談ください。（都ハウジングではコロナ収束後に大江先生による説明会を開催します。）

（顧問税理士 京都経営代表税理士 大江 孝明）

## 危険家屋の解決に取り組んでいます

弊社は、役所と連携し、危険家屋に指定された建物を解決していく業務を遂行しています。危険家屋ということですので、危険な部分を修理する、又は建物を解体する等の解決方法を導き出し、しかも早期の解決を求められている状況のもと、時間的制約や諸々のリスクも考えあわせ、社会貢献の観点も加味し京都市と力を合わせて取り組んでいます。

今回、伏見区南部にて役所から依頼がありました（写真①参照）。建物は築55年以上を経過した、連棟住宅の端家です。東側壁面は大きなクラックと全体的にウキがあり、瓦の損傷も見受けられました。所有者は他府県に居住の相続人の方で、被相続人の居住していた室内には大量の家財類が残置された状態でした（写真②）。



写真①



写真②

所有者目線では、築古の連棟住宅で自分には必要のない住宅であり、壁面崩落と雨漏りのある危険家屋で室内には大量の残置物があり、困っておられました。弊社の立場は、まず東側壁を解決することが急務でしたが、所有者に資金の用意がなく、弊社で物件を買取って弊社で施工するしか方法がありませんでした。

しかし、残念ながら容易に売却出来るエリアではなく、弊社も所有後に、再販売や賃貸等の有効活用をする必要があります。室内の保守状況は悪く、かなりの手入れが必要で、多額の改修費用がかかります。また、業者が売主となれば法の定めにより契約不

適合責任という建物の責任も負わなければなりません。

弊社にとっては、資産価値も高くなく、多額の費用発生の可能性のあるリスクの多い物件で、社内でも反対意見はありましたが、所有者様の理解を得て適正価格で物件を買取させていただきました。役所の要請もあり、所有者様のことを案じ、又、プロとして都ハウジングの腕の見せ所でもありますので、このような困難な物件でも案件依頼をいただいてから、5日で購入判断をし、東側壁の修理手配をすぐに実施し、早期に東側壁を解決することが出来ました。その後瓦の損傷も追加して修復し、無事に売却をすることができました。

弊社は（一社）京都府不動産コンサルティング協会（KRCA）という宅地建物取引士の上級資格である不動産コンサルティングマスターが集まる団体に所属しており、今回のような危険家屋をはじめとする複雑な案件にも積極果敢に取り組んでいます。（現在も2件緊急対応中です）

不動産でお困りごとや有効活用などがありましたら、弊社にご用命頂きます様、今後ともよろしく願い申し上げます。（不動産コンサルティングマスター・副社長 岡本 慎太郎）

## よろしくお願ひします

6月3日に入社し、経理業務を担当している佐藤 恭子（さとうきょうこ）と申します。これまでアパレルで約10年、その後事務職へ転換し、主に経理・総務事務等を経験してきましたが、会社が異なれば業務内容も様々で、マーケティング会社ではコピーや企画、ECサイトの運営を担当したり、外国人経営者の下では英文会計を、輸入取引のある会社では貿易事務にも携わることができました。不動産会社での勤務は初めてなため一からのスタートですが、自身の枠が広がるよう楽しみながら学びたいと思っています。どうぞ宜しくお願いします。

（経理担当 佐藤 恭子）



8月 8日（日）  
13日（金）  
社 休 16日（月）  
日 18日（3水）  
9月 15日（3水）  
20日（月・祝）

8月2日（月）～31日（火）（まん延防止等重点措置期間中）  
午後6時閉店

## 京都光華女子大学主催・町家活用イベントに協賛

7/22・23に京都光華女子大学富小路まちやキャンパスにて行われたイベント「華子屋～町家で感じる京都～」に協賛しました。本イベントは同大学の学生さんが中心となって企画運営をされたプロジェクトで、町家を「見て」「過ごし」「感じる」ことで若い世代の方々にも町家の魅力を伝えていきたいという趣旨で開催されました。



当日は検温・消毒・換気などの感染対策を万全に講じたうえで、かき氷や和菓子などが振舞われ、小さいお子様は和菓子作り体験を行うなど多くの来場者が素敵な時間を過ごされていました。

このような取組が多くの方々に町家の保全活用のことを考えていただける機会となり、町家文化が次の世代に継承されていくことを願います。  
(不動産営業部門 荒川 博)

## 施設見学のおすすめ

我国は25年前から高齢社会へと突入しています。高齢化の進行は、平均寿命の伸長と少子化の2つの要因が考えられています。総人口が減少する中で65歳以上の人が増加することにより高齢化率は上昇を続け、令和18年には3人に1人が高齢者となります。(令和3年版高齢社会白書)



ウチシルベ京都では、在宅での日常生活に不安を感じたり、介護が必要となった高齢者の方に適切な老人ホームを提案し、ご入居までのサポートを無料で行っています。京都府下で約70件以上の老人ホームと提携しており、全国のウチシルベでは8,500棟以上の施設と提携しているので他府県の方や施設も提案することができます。

今回は入居者の方にご好評いただいています、サービス付き高齢者住宅「フルール向島」をご紹介します。特徴としてはデイサービスや小規模多機能ホーム、訪問介護等のケア施設が同敷地内に併設されているところです。施設内は清掃が行き届いているので衛生面でも安心して暮らせます。身体が元気なうちに高齢者施設を知っておくことは老後の備えになるので、気軽に施設を見学することをおすすめします。私共にて送迎させていただきます。

(高齢者住宅部門 ウチシルベ担当 栗津 真由美)

## 急なお知らせです

壁紙最大手サンゲツをはじめほとんどのメーカーから、壁材・床材を9月21日から13~20%位全面値上げすると通知がありました。

これは原油・ナフサ価格の高騰を背景に、製品の原材料が値上げとなり諸経費増も加わった結果です。

今後工事費が改訂されると見込まれます。(詳細後報)

社休日 8月20日(金)～  
9月30日(木)  
9月15日(3水) (緊急事態宣言発出  
20日(月・祝) 期間中)  
23日(木・祝) 午後6時閉店



# 空き家問題に取り組み中

弊社は、京都市長から委嘱された「地域の空き家相談員」3名と「京町家相談員」2名が中心となり、会社挙げて空き家問題に取り組んでいます。空き家の状況は様々であり、すぐに売買・賃貸の流通市場に出せる物件もありますが、これはレアケースです。大半の空き家は改修しなければ利用できず、築古で長く放置されてきた建物は解体せざるを得ない場合もあります。

さらに空き家になっている事情も複雑多様です。他所に住み住む必要が無い、改修資金が無い、相続人間で争いがあり所有者が決まらない等々、弊社では流通・工事・高齢者・相続の各担当者の総合力で対応しています。  
(社主 岡本 秀巳)

令和3年度

都市計画局まち再生・創造推進室発行

知っていますか？

回覧

## 空き家のはなし

空き家を放っておくと・・・

リスク1

劣化が進みます！

内壁の剥がれ

窓ガラスの割れ

雨どいの破損  
屋根瓦の劣化やずれ

玄関ドアの損傷

雨漏りによる  
天井や床の腐朽

外壁の汚れや破損

衛生状態の悪化

湿気や虫害による  
土台の腐食

樹木や雑草の繁茂  
隣地や道路への  
はみ出し

## 空き家に関する相談は、地域の空き家相談員まで

京都市の研修を受けた地域に身近な不動産屋さんが「地域の空き家相談員」として登録され、空き家所有者や地域の方々の相談に応じています。お気軽にご相談ください。

～空き家相談員への相談を経て、生まれ変わった空き家をご紹介します！～



Before



After



京町家の住宅を賃貸住宅に改修



空き家相談員の  
岡本慎太郎さん

路地奥の再建築ができない京町家も改修することで、このように活用することができます！

不動産コンサル・空き家・町家・高齢者住まい・相続支援・売買・賃貸・管理・リフォーム・損保



## 太閤検地から平成地籍整備に至る

不動産登記法第14条第1項地図（以下「地図」という。）の作成を京都地方法務局（以下「法務局」という。）が計画機関、公益社団法人京都公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「調査士協会」という。）が作業機関となり、毎年5月から実施して、境界立会～測量～図面作成～登記の流れで、地図（公図）と地積測量図を作成し、法務局の管轄登記所に備え、登記簿の書き換え（地積更正登記）を行って翌年4月には一般に公開すべく実施致しております。実施済地区は「調査士協会」HP参照（<http://kousyoku-kyoto.or.jp/>）



（土地家屋調査士 安井 和男）

京都管内の事業は平成17年から実施され、毎年大都市型と従来型の2箇所を実施しており、令和2年と3年は大都市型では京都駅南西2地区。従来型では嵯峨苅分町2地区を実施し、両地区とも、1地区は完成し、残る1地区は現在進行中であります。1地区約2000筆余りの作業量となっており、共有土地もあれば複数土地を所有している地権者もあって、総勢約2000人の地権者の方々にご協力頂き、「地図」を完成させております。一方、地権者側から見れば、自分の土地の境界が確定されることで、今まで測量等に掛かっていた費用は一切掛からず、全て国の予算で賄われ、近隣との境界問題も解決されて、売買、相続、贈与等第三者に譲る場合、

移転までの時間が不要、又は相当短縮され、不動産業界の方や地権者の方に大層喜んでいただいているところです。

写真① 大都市型（平次）（金属標識）



写真② 従来型（マーク）（平次）



ここで、現地の状況について少し説明させていただきますと、現地境界立会が済みますと、その位置に黄色でマーキングをします。そして双方の意見が一致すれば赤色に変更して確定と致します。

その際、境界点付近に”平次”というプレートを貼り付け、（左記写真にある0395、0742のピン）境界点の管理番号といたしております。（銭形平次の投げ銭から由来＝平次）

この”平次”は決して境界点の位置を表しているものではなく、あくまで目印であることにご留意下さい。

又、左写真にある法務局の金属標識は大都市型（写真①）で境界確定後設置いたしております境界標であります。従来型（写真②）では予算の関係でマーキングのみとなっており、金属標識の設置はいたしていません。

但し、地権者の費用負担があれば要望にお応えいたしておりますこと付け加えさせていただきます。

以上、大変雑駁ではございますが「平成地籍整備」といわれています不動産登記法14条地図作成の一端についてお話しさせて頂きました。

（土地家屋調査士 安井 和男）

**地籍調査** 市町村が土地の区画ごとに所有者や境界、面積を明確にする調査で、国土調査法に基づき1951年に始まった。災害時の復興計画の迅速な策定や土地境界をめぐるトラブル防止、固定資産税の課税適正化に役立つため、国土交通省が実施を呼び掛けている。東日本大震災の復興で重要性が目覚め、2017年の九州北部豪雨や18年の西日本豪雨でも、調査を終えていた地域では復旧、復興作業がスムーズに進んだ。

『京都新聞』2021.10.4 朝刊



## 事故物件の告知、3年間とルール化



物件内での死亡に関し、宅建業法上の義務としての借主や買主に対しいつまでの期間告知しなければならないかという問題に関し、このほど（10月8日）国土交通省から「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定したとして発表がありました。

それによると①病気や老衰による自然死、階段からの転落や入浴中の転倒、誤嚥など日常生活中に生じた不慮の死は原則不動産業者が借主・買主に告知しなくてよいことになりました。（ただし遺体放置により特殊清掃を実施した場合は3年をすぎると告知対象）

②これ以外の事由（自殺・他殺等）による死亡発生の場合、告知義務は事故発生からおおむね3年間となっています。なお、当該戸室の隣接住戸を対象とする賃貸借・売買取引では①の事由で特殊清掃をした場合と②の場合は告知しなくてもよいことになりました。

インターネットの普及による事故物件サイトの存在で、必要以上に事故物件が注目されていますが、そもそも人間の死は必然であり、高齢化の進行により多死社会になる我国において、訪問介護、在宅医療の強化充実による孤独死の防止が期待されると共に、死を自然なこととして受け入れる寛容社会が求められるのではないのでしょうか。

ともあれ、3年ルール、ガイドラインの登場は、不動産取引をめぐる円滑で安全な取引の実現に寄与することになり、大いに歓迎するところであります。

（社主 岡本 秀巳）

## 中信ビジネスフェア 2021、ブース出展



高齢者住宅部門では、10月6日7日にパルスプラザにおいて開催された中信ビジネスフェアにブース出展しました。2年ぶりとなった今年は感染対策に配慮をしながらの実施となりました。展示内容「老人ホーム等のご紹介事業」をメインに当社の営業案内を行いました。全体的な来場者数は例年と同等かやや少ない位かと感じました。当ブースに興味を持ち、立ち寄っていただいた方にはお礼申し上げます。

今回はブースレイアウトを変更し、背面に大きな幕やタペストリーを作成し、ブース自体も少し華やかになったのではないかと感じております。より多くの人に当社のようなサービスがある事をお知りいただき後悔をしない選択をしていただければ幸いです。こういったイベントにも参加していきたいと思っております。今後ともよろしくお願い致します。

（高齢者住宅部門 新居 功己）

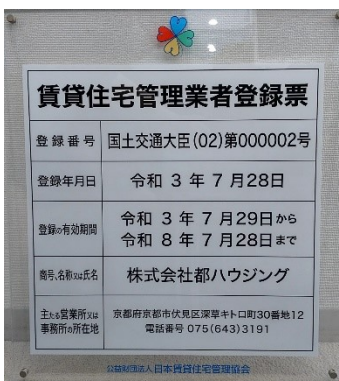
## 賃貸住宅管理業者登録完了

6月15日の「賃貸住宅管理業務等の適正化に関する法律」施行に伴い、弊社小西社員が電子申請システムにより早期の業者登録の申請を行いました。

今般国土交通省（近畿地方整備局）から7月28日付にて登録受理の通知がありました。登録番号は全国で2番目となり、社員一同快哉を叫び、改めて業務実施への精進を誓った次第です。

### 社休日

10月20日（3水）  
11月 3日（水・祝）  
17日（3水）  
23日（火・祝）  
毎月第3水曜は定休日です



# みやこだより

VOL.77  
2021.11 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](mailto:info@miyako-h.co.jp)

## 20 年加入の表彰を受けました

日管協預り金保証制度とは、オーナー様入居者様から賃料等をお預りする管理会社に万一倒産等が発生した場合、オーナー様に引き渡されなかった預り金を一定額保証弁済する制度です。日本賃貸住宅管理協会が公益法人として賃貸住宅の管理運営の適正化・高度化を進めることにより、住環境の向上を図り社会に貢献することを目的としています。

会員は毎年9月に決算書を提出し、公認会計士等による第三者機関である保証制度審査会の厳正な経営状態審査を受けて更新することになります。保証制度への加入は、信頼安心の指標となっており、現在全国で481社が加入しています。

弊社は、この度本制度に更新加入して連続20年となり、経営健全の表彰を受けました。今後とも適正な管理業務の遂行に邁進してまいります。  
(社主 岡本 秀巳)



## 自動車保険とカメラ

最近は損害保険会社が自動車保険契約者に、ドライブレコーダーの取付を勧め、ドラレコとセットした保険商品を販売しています。当社は損保の代理店をしており、お客様にドラレコセットの自動車保険をお勧めするには、まず自社からと、10月に全社有車に搭載しました。

各社員が毎日乗車する車での事故は、自損事故は多少あるもののお蔭様で大きい事故は近年は発生しておりませんが、社会問題化している“あおり運転”や相手のある事故の際には特に必要性が高いのではないかと思います。実際に対物事故が発生したとき、当事者同士の話だけでは食い違いがあり、事故対応に時間がかかっておりました。急発進や急ブレーキの使用を伴わない「安全運転」を徹底することで、社員の運転技術も向上し、安全運転の意識が高まると考えております。



当社の採用したドライブレコーダーを活用した保険サービスの内容は『安全運転のサポート』として安全運転支援アラート（車線逸脱や前方車両への接近、高速道路での逆走、日常的に使用しない道路への走行に対する注意喚起。速度超過・急加速・急減速の際にアラートを発する）、運転診断がある他、『事故緊急自動通報サービス』『24時間365日事故対応サービス』がついています。お気軽にお問合せ下さい。

(保険担当 岡本 三保子)

## 宅建士資格試験監督員をつとめて

10月17日(日)に令和3年度宅地建物取引士資格試験が開催され、今回初めて主任試験監督員という1部屋の試験会場を仕切る立場で参加させて頂きました。試験マニュアルを何回も熟読し、イメージトレーニングもし、試験案内を話す為何回も発声練習をし、試験に臨みました。大きなトラブルもなく、何とか役目をこなせたというのが正直な感想でして、かなり疲れましたが、熱意を持って受験をされる受験生の方々に少しでもお力になれたのではないかと思います。  
(副社長 岡本 慎太郎)



## 社屋を改修しました

平成10年（1998年）に竣工した弊社の本社ビルは師団街道に面している為、振動と排気ガスによる汚れが積重なり日照による経年劣化もあって、故障が目立ってきました。この度新築時施工会社のシード平和社により外壁面と屋上防水の補修工事を実施し、リニューアルしました。

併せて社屋側面に社名標識を取り付け視認性の向上もはかり、のれんも新調し、社員一同気分一新でアフターコロナに向け頑張っております。



（社主 岡本 秀巳）

## 施設のご紹介

人生100年時代の高齢期は長期間に及びます。高齢期の住まい選択は、健康な自立期だけではなく日常的な生活支援や見守りが必要になる時期です。そして介護や医療が必要となる時期をも想定し、長期的視野に立って考えてみる事が大切です。

今号では200件を超える提携施設の中から、おすすめの介護付有料老人ホーム『チャームスイート京都立本寺』をご紹介します。介護付有料老人ホームとは、主に要介護1以上の方を対象とした施設で、通所・訪問のケアだけでは足りず日常的に介護が必要な方に適しています。食事の提供、介護や家事のサービスは施設の職員が提供します。介護サービスの利用料が介護度に応じて定額制となっており、一定の金額を支払えば必要なサービスを包括的に受けることができます。場所は上京区七本松通仁和寺街道を上がったところにある日蓮宗京都八本山の一つ「具足山立本寺」の境内にあり、江戸時代後期に作庭された京都市指定名勝の大きな築山で独特な枯山水庭園“龍華苑”と歴史ある建物に囲まれたホームです。



チャームスイート京都立本寺  
（りゅうほんじ）

春には境内の桜が見事に咲き誇り、季節のうつろいを感じつつ、洗練された外観とインテリアの中で、安心のサービスが受けられます。高齢期の住まいとして自宅のほかに、どのような選択肢があるのかを知っておくことも必要です。一度見学してみたいとお考えの方は、お気軽に私どもウチシルベ京都へご連絡くださいませ。

（高齢者住宅部門 粟津 真由美）

## お世話になりました。

家庭の事情により、11月末付で退職をさせて頂くこととなりました。2011年に入社させて頂いてから、不動産営業・管理などの業務を通じて様々な経験をさせて頂きました。これらを糧として今後も勇往邁進したいと思います。10年間お世話になり、誠にありがとうございました。  
（不動産営業部門 竹本 宗耕）

### 社休日

11月17日（3水）  
23日（火・祝）  
12月15日（3水）  
19日（日）  
毎月第3水曜は定休日です

## 京町家見学会に参加

11月27日に市長から受令している令和3年度京町家相談員の登録更新研修として、京町家の見学会がありました。

本物件は、江戸時代には京と伏見とをつなぐ陸運・観光の道として、現在では地域の主要な生活道路である直違橋通に面する、大型の町家です。

主屋は間口6.5間、奥行6間の二列3室型の総二階建てで、大屋根は煙出しのある風切り丸二列の瓦葺きの平入り、妻側の外壁と軒天は漆喰の塗籠となっています。一階部分には大戸、くぐり戸、出格子には二本子持ちの通し格子、駒寄せ、二階部分には虫籠窓などの町家らしい意匠がほぼオリジナルの形で残っていました。内部も、座敷の造作をはじめ、通り庭のおくどさん、井戸、煤にまぎれた火袋のダイナミックな架構等、当時の生活が偲べれます。

しかし、近年では、この大きな主屋は生活の場としてあまり使われることがなく、ご家族5人はほとんどを離れて過ごされています。子供の成長もあって離れが手狭になってきた中、「主屋で家族そろって現代的で快適な生活をしたい。」というご家族の強いご要望で、不動産の売却により改修工事資金を確保された上で、大型の町家では珍しい現代的要素を積極的に取り入れる改修工事計画が始まりました。



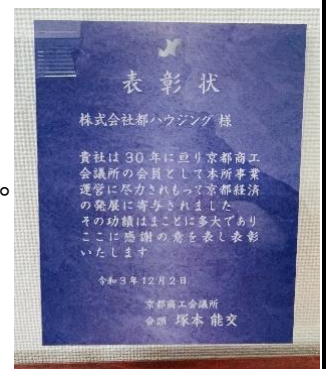
弊社は改修工事が終わり、ご当主のご一家様がこの先もずっとこの主屋で、笑顔が絶えない快適な生活を送られることを願っております。

(副社長 岡本 慎太郎)

## 30年継続会員の表彰を受ける

12月2日(木) 京都コンサートホールにおいて、弊社の加入する京都商工会議所の、令和3年度永年継続会員の表彰式が執り行なわれ、塚本会頭より50年間30年間会員として在籍した会員が表彰されました。

弊社は、継続30年の表彰を受け、表彰盾を頂きました。これからも京都商工会議所の活動に参画し、京都の魅力を高め、地域の発展に寄与してまいります。



公的な商工会議所と別に、中小企業の経営者団体として京都中小企業家同友会があります。私は1980年5月12日に加入し、3つの目的(①よい会社をつくろう ②すぐれた経営者になろう ③経営環境を改善しよう)に沿って、異業種の仲間と交流し研鑽してまいりました。

先般創立50周年にあたり、長期在籍会員として感謝状をいただき、今後は岡本慎太郎副社長にスイッチして、今期の共同求人活動等に参画してまいります。(社主 岡本 秀巳)



## いつまで続く、不動産バブル（寄稿）

コロナのパンデミックで不動産価格が暴落する懸念は杞憂におわり、逆に人気エリアはバブルと言ってもよい状況になっています。

東京のタワーマンションの話ですが、ある人気エリアの物件は「4年前に1億2000万円で購入した住戸の評価額が、現在1億8000万円になっている」だとか。すごい高騰ぶりですよ。しかも、この高騰ぶりに臆することなく売り物件が市場に出ればすぐに買い手が現れるそうです。価格が上がり続けている様を見せられて、「今買わないと、これからさらに価格が上がって買えなくなる」と考える投資家も多く、価格が下がることはまだまだ先になりそうです。このような状況下において、価格になお上昇の余地があると考える投資家の心理はまさにバブルの象徴のように思います。

今や東京の新築マンション価格は平均年収の13倍に達し、一般サラリーマンではとても手が届かない価格になっています。実需を無視した価格上昇のスピードです。

今ご紹介した東京のマンションの例ほど極端ではないですが、京都の住宅価格も上がり続けています。10年前のチラシと今のチラシを比べると、価格の違いに驚かされます。

バブルはいつか弾けます。「最終的にババを引くのは避けたい。そろそろ警戒しないと・・・」これが今の不動産会社の本音ではないでしょうか。（不動産業 遠藤 誠之）

## 給湯器等の設備品・修理交換部品並びに資材等不足について

ご承知の通り、昨今の新型コロナウイルス感染症や原油価格の高騰等の影響により、世界的にも半導体製品の不足が続いているため、設備品や原材料費が上昇してきております。加えてガス給湯器や電気温水器、温水洗浄便座等の設備・修理部品、並びに資材関係（ベニヤ・コンパネ・構造用合板）等が不足しているため、今月現在、各メーカーからは納期未定となっております。故障が発生した場合、修理・交換に長期間お待ちいただく可能性が高くなっております。

特に今冬は寒波の影響で、ガス給湯器等の凍結による故障の可能性が高いため、万一、故障が生じた場合に、交換・修理に長期間お待ちいただき、ご不便をおかけすることになります。管理物件居住者の方には、弊社から「凍結防止のお願い」のチラシを配布いたします。一般の賃貸物件やマイホームにお住まいの方は、ご注意ください様をお願い申し上げます。



（常務 松岡 英樹）

## お知らせ（社告）

弊社は定時株主総会・取締役会を11月16日に開催しました。2021年9月期の営業成績は、少しばかりの増収増益となりましたが、これはその前の期のコロナの直撃による低調な成績を少し挽回したことであり、社員の頑張りとお皆様のご協力にお礼申し上げます。

今期も目標に向かって、社員役員一丸となって頑張りますので相変わりがせずご支援をお願い申し上げます。

役員の変更は岡本慎太郎が代表取締役副社長に就任すると共に監査役田邊文昭様が任期満了により退任され、新たに尾中俊彦様に監査役として就任いただきました。（社主 岡本 秀巳）

### 社休日

12月15日（3水）

19日（日）

**31日（金）**

～年末年始休暇

1月5日（水）

毎月第3水曜は定休日です

休日時間外TEL↓

**0800-919-6501**