

みやこだより

VOL.79

2022.1 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

新年を迎えて、ご挨拶申し上げます

新年のご挨拶を申し上げます。コロナ第6波でスタートしました2022年（令和4年）ですが、コロナにめげず頑張りますので本年もよろしくお願い申し上げます。

さて一昨年来新しく管理委託を受けました物件オーナー様や新採用の社員達に対しまして、この機会に弊社の基本的な考え方を申し述べたく存じます。

弊社の企業理念は「みやこ四方よし」です。昔近江商人は、売り手よし・買い手よし・世間よしの三方よしを商いの心得として全国を行脚したと言われており、今の伊藤忠商事や高島屋、西武グループなどの大手企業を生んだと言われます。

弊社はサービス産業・情報産業の性格を有しており、21世紀を歩む企業として「みやこ四方よし」を標榜致します。四方とは、顧客よし・取引先よし・地域社会よし・社員家族よしであります。顧客とは売り買いと貸し借りのお客様、管理を委託していただける物件オーナー様、工事施工主様などです。取引先とは仕入れ先・外注先は当然に含むとして最近では事業範囲が広がっていますので、官公学金の皆様をはじめ諸団体の皆様も含むと考えております。地域社会とは会社所在地の深草地区から広く日本国をも見据え、弊社事業展開を通して世界平和に繋げてまいります。社員家族よしとは弊社事業推進に粉骨砕身する社員役員とその家族に豊かな生活を実現したいと考えております。

社外の皆様！ 弊社がまた弊社の社員役員にこれらの理念に反する事象がありましたらお叱りを賜りますようお願い申し上げます。普段に是正し、シェイプアップしてまいりたいと念じております。

この他言動規範として「明朗・愛和・喜働」を掲げていますが、これについては後日にゆずりますが、今年1年、明るく楽しく生き生きと頑張ってまいります。売上目標の達成と次世代への力強い継承を実現し、皆様の負託にこたえてまいります。改めてご支援ご鞭撻をお願い申し上げます。

（社主 岡本 秀巳）



正月の朝焼け（秋山真邦氏撮影）

セーフティラリーと飲酒チェック

毎年、7月から9月の3カ月間、京都府警と交通安全協会の主催する交通マナーを高める事故防止コンクール（セーフティラリー）に参加しています。このコンクールは企業として、業務に従事する運転者のマナーを向上させることにより、企業における交通事故防止活動を積極的に推し進め、地域社会全体の交通モラルの確立に努め、道路交通の安全確保を図ることを目的としています。

今回、ラリー期間中、参加者全員が速度違反も含め無事故無違反ということでその証としてSDカードと、会社に対しては感謝状と記念品を頂きました。



また、2022年10月から、5台以上社有車のある会社にもアルコールチェックが義務化されます。安全運転管理者としての業務が増えますが、それに先立ち、準備出来次第試験的にアルコール検知器を使って飲酒チェックを行いたいと思っています。

（安全運転管理者 岡本 三保子）

社休日

1月19日（3水）

26日（水）

2月16日（3水）

23日（水・祝）

毎月第3水曜は定休日です

年頭の決意

社会環境の大きな変化をすなやかに受け止め、それをチャンスに変えて新たな「価値」を創造していきます。

(代表取締役副社長

岡本 慎太郎)

激動の社会情勢の変化に対応べく、①相続支援・資産管理②高齢者住宅・空き家対策③人材育成・コンサルティング力の強化などの業務を拡充・構築して参ります。

(常務取締役 松岡 英樹)

寅年もコロナで始まり落ち着いた年になりそうです。50代後半になり、より仕事を楽しくできますように、自ら限界を作らないように心がけます。

(取締役 今井 拓哉)

72才の年男です。身体もガタが出始めていますが、今年1年体調に気を付けてまいります。

(不動産営業部門 西田 幸夫)

Twitterでも140字…この40字程にどれだけ決意を表現出来るか少々不安ですが粉骨砕身で責務を全うする所存です。

(管理営業部門 増田 義久)

昨年ゴルフと自転車を始めました。今年も一年健康に過ごせるよう楽しんでいきたいと思えます。

(不動産営業部門・高齢者住宅担当

荒川 博)

コロナに負けず、緊張感をもって油断せずに悔いの残らないように、1日1日を大切に過ごしていきたいと思えます。

(管理営業部門 小西 啓吾)

20代最後の年になるので読書で知識を増やし後悔のないよう過ごしたいです。年間目標200冊!

(不動産営業部門・高齢者住宅担当

新居 功己)

より多くの案件を獲得できるように、巡回先で誠実に対応していきたいと思えます。少しずつでもステップアップ出来れば嬉しいです。

(高齢者住宅部門 粟津 真由美)

人生はすでに折り返しています。これからはより一層時間を大切に、健康にも十分に留意して過ごしていきたいと考えています。

(管理営業部門 巡回担当

加藤 義憲)

旧松の内までの大神神社への初詣、二年我慢した登山と今年はプライベートを充実させたいです。

(管理事務 大森 里美)

昨夏より韓国語を学んでいます。翻訳が無くても理解できるまで、頑張りたいです。

(管理事務 西澤 明日香)

健康第一に仕事やプライベートを充実させ、自身のレベルアップの年になるよう努めます。

(管理事務 遠藤 栞)

様々なことに目を向けて、挑戦していく年にしたいと思います。それと、毎年のことですが、健康第一で過ごしたいです。

(営業事務 木村 柚香)

昨年は「新しい環境や仕事に慣れること」が目標でしたが、2022年はいろいろな分野で視野を広げていこうと思えます。

(経理 佐藤 恭子)

令和4年度税制改正速報!

住宅ローン減税が大幅に見直し、適用期限が延長!

住宅ローン減税は、ローンを利用した住宅取得者等を対象として、年末ローン残高に応じた金額が一定期間にわたり所得税等から控除される制度です。改正案では、適用期限が4年延長されるとともに、控除率が0.7% (改正前1%) に引き下げられ、控除期間が原則13年間とされています。

また、適用要件においては、控除対象者の所得金額要件が3,000万円以下から2,000万円以下に引き下げられます。衆参両院の議決後施行となります。

この他にも改正がありますので詳細はお尋ね下さい。

(代表取締役副社長 岡本 慎太郎)

正月の平安神宮大鳥居



相続相談会を開催しました

2022年1月13日に、京都市後援の「相続相談会」を弊社のメインバンクである京都銀行東九条支店にて開催しました。

この相談会は、来場者1人1時間で、4名の専門家が来場者のお悩みやご質問にお答えするという安心体制で、ご相談などに受け答えさせていただきました。



税務などの事については、主に弊社顧問の税理士法人京都経営の大江代表税理士が担当し、法律などの事については、主に司法書士事務所 THE LEGAL の川嶋代表司法書士が担当し、不動産関係の事については、主に私、岡本慎太郎が不動産コンサルティングマスターとして担当し、高齢者、福祉関係については、主に弊社荒川が相続支援コンサルタントとして担当させていただきました。

事前に本相談会のチラシを近隣に3万枚配布し、関係者の口コミなどにより、合計4名の来場者がありました。コロナでのキャンセルや開催日後のお問合せ等を含めると、合計7組の反響がありました。

ご相談内容としては、税務面1名、法律面1名、不動産関係・高齢者、福祉関係2名であり、各々の専門家が主となりご相談をお受けしたような形になりました。

弊社として、新たな取り組みではありましたが、反響数が物語っておりますように、「相続」の関心の高さが伺え、また本相談会を開催して、地域の方々のお役に立てた事に喜びを感じております。次回の春開催が決まり次第、みやこだよりでお知らせ致します。ぜひご参加の程、よろしくお願い致します。
(岡本 慎太郎 副社長)



アスベストのはなし－危険・注意－

世の中がコロナコロナで暮れているときに、民法（物権編）をはじめ生活や事業に直結する法律が次々と改正され、実施に移されようとしています。

そのひとつがアスベスト（石綿）の規制強化です。石綿とは、蛇紋石や角閃石などの繊維状鉱物を指し、自然世界に存在しています。高度経済成長期には不燃性・断熱性・防音性・絶縁性などの優れた特徴から「夢の建材」とまで言われ、2006年（平成18年）まで多くの建築物建築材料に使用されました。

石綿は吸い込むと肺がんや中皮腫を発症するおそれがあり、現在では石綿を含む建築材料は使われていません。これらを規制する大気汚染防止法が改正され、石綿の飛散を防止する為、すべての含有建材に規制が拡大され、行政庁への資格者による事前調査結果の報告、及び作業基準を徹底する為に直接罰の創設等対策が一層強化され、この4月1日から施行となります。従って建物解体の場合は当然に、またリフォーム工事においても注文者は元請業者に対して、事前調査を指示し、報告を受け、適切な作業基準を守らせねばなりません。

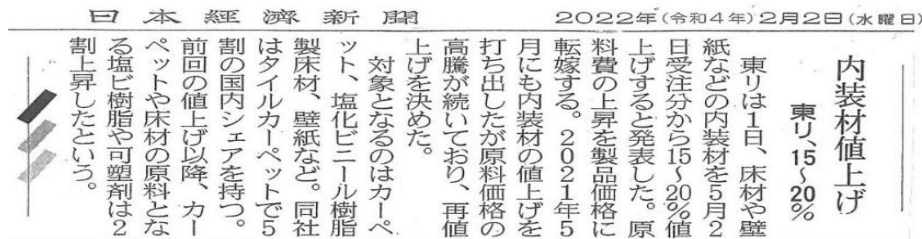
2006年（平成18年）以前に建築（リフォーム）された物件の所有者様におかれては、今後一層の負担が増加し、責任が重くなることをご理解下さい。
(岡本 秀巳 社主)

内装材価格改定続報－コロナの影響で再値上げ

昨年にコロナ禍の影響で、原材料価格の高騰や物流コストの上昇等を背景に、内装材の大手メーカー（サンゲツ、東リ、リリカラなど）は、壁紙（クロス）や床材の仕入れ価格の改定（値上げ）をしました。しかしながら、インテリア関連商品の原材料価格は、製造コスト高騰・需給逼迫懸念・海外との内外価格差の是正を背景に、昨年の価格改定以降も更なる大幅な値上げが続いており、すべての原材料に波及し、壁紙材・床材等の仕入れ価格がさらに上昇しております。一方、インテリア業界全体においては、製造設備の老朽化、設備更新の遅れによる生産能力の逼迫、労働力不足に伴う人件費の上昇、物流環境の変化等、さまざまなリスク要因が顕在化し、製造・販売・配送・施工における収益改善が重要な課題となっているようです。

それらの要因から、各メーカーは3月頃から順次、価格の値上げをすると発表しました。値上げ幅は、商品によりますが15%～25%と再度、大幅な値上げとなる予定です。

値上げ後、先々においても原材料価格・仕入れ価格が下がることは考えられないことから、オーナー様の賃貸経営に少なからず影響しますので、弊社としましても、どのようにすれば効果的であるか、ご相談しながらリフォーム工事等を行って参りますので、ご理解の程よろしくお願い申し上げます。
(松岡 英樹 常務)



京都市主催 高齢期の住まいの相談会に出向

1月20日(木)に京都市 京(みやこ)安心すまいセンターの主催にて開催された「高齢期の住まいの相談会」に相談員として出席し相談業務にあたりました。本相談会は年4回定期的に行われているのですが、私自身は2015年からほぼ毎年出席しており今回で6回目の出席となります。今年もコロナ禍の中ではありますが、参加者全員に検温・消毒を実施した上で、パーティションを設置し、オープンスペースでの個別相談の形式で開催されました。

当日は合計6組の方が来場され、私は2組の方の相談にあたりました。2組の方とも現住居の売却と高齢者施設への入所を検討されているとの内容で、売却にあたっての方法や相場、高齢者施設であればどのような選択肢があり、どのような流れとなるのか等、熱心にご質問をいただきました。「高齢者の住まい」と言われるとまだ先のことと考えてしまいがちですが、自分自身の体力が衰えたときに「どのような住まい方をしたいか」は必ず考えておかなければならない問題です。いざその時になってから慌ただしく調べるよりも、まだ早いと思われる方こそ、今の内に情報を収集して自分の考えを整えておくことが大切だと感じます。

弊社では高齢者住宅部門を設置し、介護が必要でない方も入居できるサービス付き高齢者向け住宅や老人ホーム等の高齢者の住まいを無料で紹介する事業に取り組んでいます。不動産業者がこのような事業に本格的に取り組んでいるところはまだ全国的にも数少なく、不動産の取り扱い・相続対策・高齢者施設探しなどをまとめて出来るのが弊社の強みです。先のことを考えるのに早すぎるなんてことはありません。「ちょっと考えてみようかな」と思われましたら是非お気軽にご相談ください。

(荒川 博 課長)

社休日

2月16日(3水)

23日(水・祝)

3月16日(3水)

毎月第3水曜は定休日です

最近の不動産市況について

コロナ前には、不動産業界で2~4月を繁忙期と称し、売買貸借を問わず流通量・成約件数とも多くなり、その他の業務も多く、バタバタした毎日を過ごしていました。コロナ時代3回目の繁忙期ですが、今年は多少忙しいかなという感覚のこの頃です。

さて最近の状況ですが、売買市場では超低金利が続き、資金が株式と不動産に流れ込み、先般は少し調整局面がありました。今では上中下東山の中心4区では価格が高値定着し、市場の商品不足も相まって成約の都度じわりと値上がっている状況です。中心4区を囲む、馬蹄型の周辺区では横ばい市況となっていますが、主な道に接する物件や人気地区の物件は強めの価格付けとなっており、特に中古マンションの価格上昇が目につきます。

流通スピードは価格設定に加えて物件の特性（地形、間口奥行比、道路付け、建物手入状況、耐震強度）によって個別性があります。取扱い業者の能力次第という要素もありますので、売買をされる場合は、熱心で信用ある業者とコミュニケーションをとって価格設定される様おすすめ致します。

賃貸借の市場ではコロナ当初からしばらくの期間は巣ごもりにより停滞した様相でしたが、今日ではそれなりにコロナに対する見通しもつき、流通は常態に復しつつあります。京都に多い単身者用物件ですが、大学のWebによる授業と留学生の入国困難によりある程度の空室が存在しています。これも、リアル授業の再開と入国者7000人制限下の、留学生別枠化による入国実現により5、6月頃には需給が均衡してくると見ています。事業用賃貸はコロナ景況の推移により、またウクライナ問題の戦況と石油等の逼迫度合による経済情勢次第で好不況が決まり、事業用賃貸の繁閑に影響してくるでしょう。

ここで特記すべきは賃貸借物件の管理業務において、建築資材・設備機器の騰貴がどの水準まで上がるのか、いつまで続くのかという点です。収益物件の経営に大きく関わってきますので今後注目を要します。

(岡本 秀巳 社長)

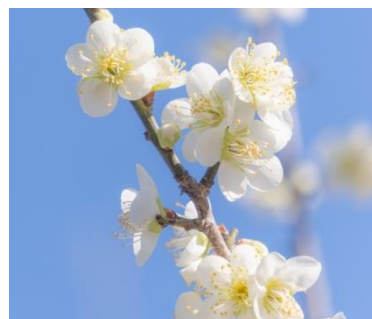


コロナ、当社の取組の報告

新型コロナウイルス感染症の第6波の最中の1月末頃に私ともう1名が感染してしまい、2週間ほど自宅療養をしておりましたが、高熱や頭痛、喉痛等に苦しめられました。外出制限が解除された後の現在に至るまで、倦怠感やめまい、微熱等の症状が続いている状態です。

今後も感染力の高いBA.2の蔓延が懸念されるため、引き続き警戒が必要となっています。さらに、花粉や黄砂が飛来する季節となり、窓を開放しての換気もつらい時期となってきましたので当社では窓の常時開放から定期的な開放へと変更し、引き続きマスク着用、手指消毒をはじめとした、アクリル板、体温測定器に温湿度計、CO2測定器、加湿器に空気清浄機（増設）等を利用した感染対策を実施しております。

(管理営業部門 小西 啓吾 係長)



子育て支援型共同住宅推進事業利用のススメ！

『家族が安心安全に子育て出来る様な住宅設備を整える工事に対する補助』を目的とした、【子育て支援型共同住宅推進事業】を国交省が開始しました！そしてこの施策、賃貸住宅の改修にも使用できるのです！補助対象は「**子供の安全確保を目的とした設備の設置**」に対する補助で**改修費の1/3、上限100万円/戸**となります。必須工事などの要件があり、原状回復工事という観点からみれば付加される部分になるかもしれません。物件の売りとして「子育て」を用いる事で**物件価値の向上、他物件との差別化、入居促進と継続した入居率維持向上が期待できます**ので積極的に補助金の利用を考えてみませんか？



特設サイト

各営業担当者はオーナー様へのお力添えが出来るよう尽力致します！！

<https://www.realestate.vmi.co.jp/house/> (管理営業部門 増田 義久 課長)

石綿含有物の事前調査結果の届け出義務化（4月1日から）

本年4月1日から、建築物（個人宅含む）や工作物の解体・改修工事は、あらかじめ、石綿（アスベスト）含有の有無の事前調査結果等の「届け出」が義務化されます。なお、2023年10月以降は、調査実施者に「建築物石綿含有建材調査者」資格が求められ、資格者による事前調査が義務化されます。

◆「届け出」が必要な工事（石綿の含有の有無にかかわらず、工事実施の「届け出」が必要に。）

①解体部分の床面積が80㎡以上の建築物の解体工事

②請負金額が税込100万円以上の建築物の改修工事

また、発注者（建物の所有者等）にも新たに「配慮義務」が設けられますので、事前調査に使用する「設計図書の提供」や「適切な費用の負担」が求められることとなります。

今後、時間と手間がかかり、工事費用が上がる可能性がありますのでご理解をお願い致します。

（環境省HP https://www.env.go.jp/air/asbestos/post_87.html）

（松岡 英樹 常務）

不動産登記法の改正－相続登記は義務化－

これまで相続登記や不動産所有者の住所変更登記は任意だったため、所有者の不明な不動産が増加し、災害時の復興や管理不全による周辺への悪影響が問題視されてきました。そのため、昨年4月に不動産登記法が改正されました。

主な改正点として、相続した場合や不動産の所有者が住所変更した場合の登記が義務化され怠った場合、罰則として10万円以下の過料が定められています。併せて相続登記手続の簡略化も図られ、戸籍等の書類を提出し相続人であることさえ申告すれば、登記義務を果たしたこととなります。2024年4月1日以降に順次施行される予定ですので、相続後や住所移転後に登記手続きをされていない不動産をお持ちの場合は、手続きが必要となりますのでお気を付け下さい。

（管理営業部門 小西 啓吾 係長）

ご挨拶

昨年11月1日に入社いたしました遠藤葉（えんどうしおり）と申します。まだまだ分からない事ばかりですが、真摯に仕事に取り組み皆様のお役に立てるよう一日でも早く戦力になりたいと考えておりますので今後ともどうぞよろしくお願い致します。（管理営業部門 遠藤 葉）



社休日

3月16日（3水）

4月20日（3水）

毎月第3水曜は定休日です

GWは4月30日（土）

～5月5日（木）休業

空き家（危険建物）への取組み報告

京都市と連携して進めている危険家屋の取組みについての事例報告です。

物件は南区の1戸建てで西側と南側の外壁にクラックが入っており、北側の外壁も下地が剥き出しになっているため外壁落下の危険性があります。通行人に危険が及ぶようなことがあってはいけませんので、早期対応が必要とされた案件です。



まずは、市の担当者と同行訪問し、所有居住者にご自宅が危険家屋である旨の理解を求め、今後どのように対応するかについて話し合いを行いました。ご本人の自己対応だけでは解決が難しいことの確認ができた為、解決の方向性としては、この危険家屋を不動産業者が買取って解体をすることに、居住者には賃貸物件に引越してもらうことになりました。

更にこの物件には、金融機関以外の抵当権がついているという事情もあり、この利害関係者へも目配りが必要でした。打合せを重ねて、買取金額も決まり、引越しについては所有権が移転して資金が手に渡ってから、転居先を探していくことになりました。取引当日、引越しの期日について難しい話になりましたが、当社の方で最大限の努力をして転居先物件を見つけること、見つかるまでは住み続けられることを約束し、何とかまとまりました。

当初から覚悟をしていたところですが、転居にあたり最大の困難は入居者の年齢がお元気であるとはいえ90歳台ということでした。今まで住んでいたところの近くで床がフラットな物件という希望もあり、当社高齢者すまいの担当者の苦労・努力は大変なものでした。一方で市からは、危険家屋の早期解体を迫られ、他方ではようやく気に入った物件があっても高齢を理由に断られ、結局、物件を取得してから5ヶ月後ようやく入居者の意向に沿った



キーウ姉妹都市記念碑
京都市役所前庭所在

賃貸物件が見つかり、入居申込をしましたが、入居審査がなかなか通らず悪戦苦闘しました。この物件の管理会社と弊社とは長年の付き合いである為、担当者の方が約1ヶ月間、何とかして入居審査を通そうとオーナーに理解を求めていただいたお陰で、ようやく入居承諾がとれ、危険家屋も無事に解体することができました。

このように空き家や危険家屋の案件は、まず所有者との信頼関係を作り上げることが大事です。その為には担当者の誠意・人間性ありきで次にスピード、交渉力、粘り強さ、アイデア力等の解決力は重要です。個人の能力・努力だけで難しい時には組織内の複数の知恵による合力で総力をあげての取組みが求められます。今般の案件解決により、地域の安全安心に少しでも貢献できたことが我々の喜びとするところです。

(岡本 慎太郎 副社長 ・ 岡本 秀巳 社主)

3 / 8 (マーチ・ヤ) は町家の日

年間約2%ずつ減少している京町家の保全・再生・利活用を目的とし、弊社も加盟している京町家情報センターの申請により2016年に3月8日が町家の日として登録・認定されました。

町家のことを考えるきっかけになって欲しいとの思いから毎年、「町家の日 week」として各地で様々なイベントを開催しており、今年は3月5日～12日の期間で京都では24のイベントが行われました。

初日となる3月5日には元・麴屋こうじやの大型町家を活用したイベント会場「もやし町家」にて「町家の日 week オープニングイベント」や京町家情報センター20周年記念イベント「京の町家で落語会」等が行われ、門川市長にもご参列いただきました。

また、今年で2回目となる取組みとして「町家をおもしろく」をテーマに町家川柳を募集。今年は全国から558作品の応募があり、弊社も協賛として副賞「こうしど賞」の賞品(玉乃光酒造の酒粕)を提供しました。

【町家の日文豪賞】(大賞2作)

めざましを 隣人共有 おはようさん (作: 矢作 紀子)

さむいさむい みんなさむいと ちと温い (作: チェミ<1985>)

【こうしど賞】(副賞)

町に生き 映える町家に 活きる町 (作: 尊の君)

ほか副賞5作、18歳以下特別賞1作、佳作5作

(不動産営業部門 荒川 博 課長)



18歳成人について、当社の取扱い

本年4月1日に施行された改正民法により、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられました。これによりこれまで20歳未満は親権者などの法定代理人の同意を必要としていた不動産の売買や賃貸借の契約などの法律行為が、18歳以上になると単独で行えることになりました。

成年年齢は引き下げられましたが、18歳の判断能力がこれまでより高くなったわけではなく、本人の支払能力も低いことが多いため、後々のトラブルを避けるために当社では、これまでの法定代理人の同意書と同様に親などに書面による意向確認を当面の間引き続き実施してまいります。

他方、当社で取り扱います保証会社各社の保証契約においては、18歳以上であれば同意書が不要となるため、親の反対等により一人暮らしのアパートを借りる際に親同意書が得られず入居が難しかった方にもお部屋のご紹介ができるようになりました。

(不動産管理部門 小西 啓吾)



社休日

4月20日(3水)
毎月第3水曜は定休日です

GWは4月30日(土)
～5月5日(木)休業

市民後見人卒業、感謝状を受く

4月30日をもって、京都市市民後見人の登録が定年により期間満了となり、門川市長より感謝状を頂戴しました。

2012年度（平成24年）から京都市に市民後見人制度が誕生し、第1期生として研修受講し、半年間3330分もの講習を受け、2013年5月から同期24名の1員として後見人候補者名簿に登録されました（登録番号1番）。以来10年間毎年4回の研修会では福祉関係の多くを学び、現在自社の高齢者すまい支援事業（京都市連携）や、サ高住・老人ホームの入居斡旋の営業（ウチシルベ京都）へ多いに参考とすることが出来ました。



平成26年(家)第2号 後見開始の審判申立事件

審判

住所 京都市中京区烏丸通御池下る虎屋町566-1 井門
明治安田生命ビル2階

申立人 京都市長 門川 大作

本籍 福岡県

住所 京都市伏見区

本人 原 昭 昭和22年月日 生

本件について、当裁判所は、その申立てを相当と認め、次のとおり審判する。

主文

- 1 本人について後見を開始する。
- 2 本人の成年後見人として次の者を選任する。
住所 京都市伏見区深草キト口町30番地12
氏名 岡本 秀巳
- 3 手続費用は申立人の負担とする。

平成26年月日
京都家庭裁判所
裁判官 惣脇 美奈子

後見人としての実際業務は、京都家庭裁判所から60代後半の男性について後見人選任され、死亡されるまで任務を全うしました。比較的若い人ではありませんでしたが、パーキンソン病を患う他、発声が出来ず、目の動きで意思確認をするという身上看護の難しい被後見人でした。

市民後見人制度は身寄りが無く経済的にも困窮した市民に対し、市長が職権により後見の申立をするケースで家裁が後見人候補リストから後見人を選任するという仕組みです。今日では各地の行政で制度化されていますが、10年前では先進的な事業でした。

所管の京都市成年後見支援センターを運営する（社福）京都市社会福祉協議会の長寿すこやかセンターの皆様へ、定年退任にあたり業務指導や研修に対するお礼を申し上げます。お世話になりました。

（社主 岡本 秀巳）

アルコール測定検査を開始

自家用車を10台以上保有している事業所は、安全運転管理者を選任することが求められておりますが、2022年道路交通法改正で4月1日より、5台以上保有の事業所には、一日の運転前後に目視によるアルコールチェック確認の実施と測定結果の1年間保存、さらに10月1日からはアルコール検知器を使用した酒気帯び確認が義務化されることになりました。

当社も対象事業所になりますので、早速検知器を入手し記録の保存を開始しています。

（安全運転管理者 岡本 三保子）



高齢者施設のご紹介

2025 年は戦後の 1947～49 年に生まれた「団塊の世代」全員が 75 歳以上になる年です。団塊の世代は第 1 次ベビーブーム世代とも呼ばれ、2015 年の国勢調査によると約 638 万人。突出して人口の多いこの世代の高齢化が進むため、高齢者向け住宅、いわゆる老人ホームの建設が増加しています。2022 年 3 月 31 日に京都市北区紫野にオープンしました介護付有料老人ホーム「チャームスイート 京都紫野」をご紹介します。



チャームスイート京都紫野

介護付き有料老人ホームとは、24 時間介護スタッフが常駐し、掃除や洗濯など身の回りの世話や、食事、入浴、排せつなどの介助サービスが受けられる介護施設です。

チャームスイートは、介護付有料老人ホームを中心に首都圏・近畿圏の 69 拠点でサービスを提供しており、京都市北区での開設は初めてとなります。「充実した設備」「新しい趣味と出会えるレクリエーション」「毎日が楽しみになるお食事」が特徴です。もちろん、介護スタッフは 24 時間常駐しており、安心して快適な生活をサポートしてもらえます。

廊下を挟んで両サイドにお部屋というレイアウトの施設が多い中、こちらではお部屋の前は廊下しかないため、プライバシーが確保されています。西向きのお部屋からは、左大文字山を眺めることができ、屋上にはオープンテラスがあり、目に映る山並みから季節の移ろいが感じられます。

見学を希望される方は、お気軽に高齢者住宅仲介センター ウチシルベ京都までご連絡下さいませ。
(高齢者住宅部門 栗津 真由美)

おおみわ

大神神社に参拝しました

GWに奈良県桜井市三輪にある大神神社に参拝をしてきました。聞き馴染みのない方も多いと思いますが、三輪素麺で有名な三輪です。



此方は日本最古の神社ともいわれ、本殿がなく、拝殿奥の三輪山をご神体として拝します。三輪山自体も禁足地として元来は立入禁止でしたが、明治時代に条件付きで登拝が可能となりました。しかし禁足地ということと神社全体に満ちる不思議な気配に包まれていると、



恐れ多くて私自身は未だに登拝をさせて頂こうという気持ちになれません。いつかその時がきたら是非にと思っています。

今回で三度目の参拝ですが、不思議なことに此方の神社には「呼ばれて、参拝することが多いです。どんなにこの日行きたいと思ってもタイミングが合わずに参拝が叶わないこともしばしば…。そんな大神神社に参拝すると心身共にリセットできます。少し遠いですが、今、気になった方は呼ばれているのかも。是非一度ご参拝をお勧めします。

(不動産管理部門 大森 里美)

社休日

5月18日(3水)

6月15日(3水)

毎月第3水曜日は定休日です

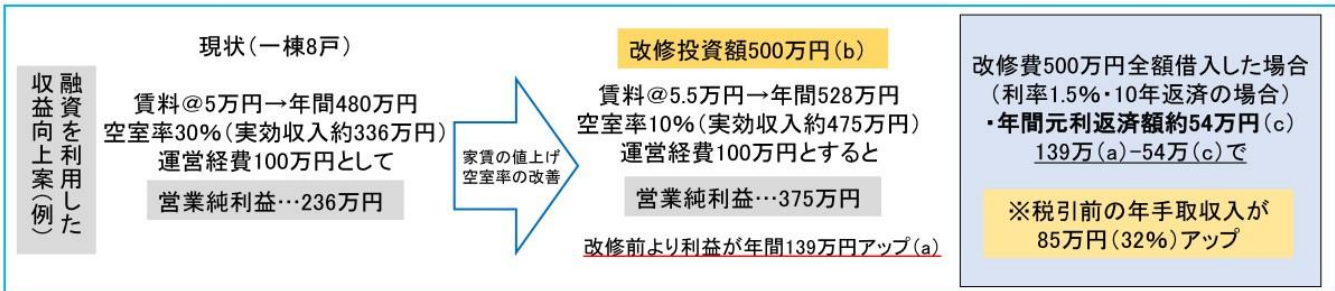
オーナー様の資産の最大化（収益の最大化）を目指して

当社は、賃貸と管理の事業に対して、コンサルティングの視点からの事業実施を目指し、オーナー様の不動産資産を有効に活用（運用）する方法を選択することが重要であると考えています。

不動産資産を有効に活用するためには、専門家による知識や経験も必要です。不動産に関する分野は幅広く、専門家もそれぞれ得意分野が異なっており、総合的な視点からの機能役割の組み合わせによる改善提案が求められていると理解しています。

近年、世界中でコロナ禍となり世界情勢が不安定となり、日本経済も影響を受けている中で、不動産資産から最大限に収益を得ることは、決して容易なことではありませんが、当社では、必要な知見を持つ専門家と連携することで、オーナー様に寄り添って様々なご相談にワンストップで対応し、あらゆるニーズにお応えしてまいります。どうぞ、お気軽にご相談ください。

(松岡 英樹 常務)



火災保険料改定について

報道等でご存知の方もいらっしゃるかと思いますが、始期が2022年10月1日以降となる契約について、各損害保険会社では火災保険と地震保険が改定されることが決定しています。台風・豪雨など自然災害の多発により、火災保険を取り巻く環境の変化がリスク予測を難しくしている等の理由で、平均約10%程度保険料が上がることになります。

今回の改定に併せて加入期間の最長が5年となり、現在の地震保険の最長期間と同じになります。もちろん現在有効に継続している契約の残存期間はそのままですが、今後長期の住宅ローンを組まれる場合等にも、最長5年毎に更改していただく必要が出てきます。

改定後の保険料水準は築年数や所在地・構造級別・補償内容により、引き上げばかりでなく引き下げが生じる場合もありますが、より築年数によるリスク格差だったり、自然災害が多発している地域の値上げ幅は大きくなっています。

ただ、保険会社によっては、新たに建物と家財をセット契約すると割引を適用するとか、火災保険を単年で契約するより長期で契約する方が、現行より割引率が高くなるなど、細かい改善も見られます。

ご自宅や収益物件にかけておられる火災保険証券をこの機会にもう一度確認していただき、保険期間の満期が近かったり、地震保険や家財保険に入っておられなかったりされる場合は長期保険に切り替えたり、内容を見直されることをお勧め致します。お気軽にご相談下さい。

(保険担当 岡本 三保子)



相続相談会を開催します

本誌 Vol. 80 に掲載しました京都市後援の「相続相談会」を6月23日(木)と7月4日(月)の両日の午後に弊社のメインバンクである京都銀行東九条支店で開催させていただきます。この相談会は、来場者1人1時間で、4名の専門家が来場者のお悩みやご質問にお答えするという安心体制で、ご相談などに受け答えさせていただきます。



税務については、弊社顧問の税理士法人京都経営が担当し、法律・登記については、司法書士法人のTHE LEGALが担当し、不動産関係については、私、岡本慎太郎が不動産コンサルティングマスターとして担当し、高齢者、福祉関係については、弊社荒川が相続支援コンサルタントとして担当致します。

ご相続や不動産・税金・遺言・高齢者関係・後継者問題等に直面していて疑問や不安に思っておられる方はもちろんのこと、これらの事が将来に控えておられる方のご相談をお受け致します。病気と同じように早めにご相談をされ、先回りして対応することにより、将来的なトラブルを未然に防ぐこともできます。

無料で4名の専門家から話を聞くことが出来るめったにない機会ですので、是非お気軽にご予約ください。ご相談者の居住地は問いません。
(岡本 慎太郎 副社長)

建築物石綿含有建材調査者資格を取得しました

石綿は、その吸引により肺がん・中皮腫等の重篤な健康障害を引き起こす恐れがあることから、石綿障害予防規則により石綿暴露防止のための措置が義務付けられています。

これらの措置の一つとして2022年4月より建築物等の解体・改修工事前に石綿含有の有無の事前調査の報告義務が定められました。2023年10月からは事前調査の報告を資格者が行うことも義務付けられました。そのため、当社から、まず2名が一般建築物石綿含有建材調査者の講習を受講し、終了考査に合格し調査者の資格を取得しました。

21世紀中頃までは既存の建築物の解体・改修が進むことから、今後さらに、石綿含有建築物の撤去等の作業に従事する労働者の健康障害の防止・一般住民の健康の保護等が求められますので、当社では、事前調査を元に作業計画の策定とそれに基づく工事を実施し、法令順守を心掛けて参ります。

【事前調査の報告が必要な工事】

- ① 解体部分の床面積が80㎡以上の建築物の解体工事
- ② 請負金額が税込100万円以上の建築物の改修工事



(松岡 英樹 常務・今井 拓哉 工務部長)

ご挨拶

昨年11月12日入社に加藤です。半年ほど経過しましたが、仕事の幅が広いので未経験のことも多くまだまだだと感じています。

焦らず確実に仕事を進めていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひします。

(巡回担当 加藤 義憲)



社休日

6月15日(3水)
7月18日(月・祝)
20日(3水)
27日(水)
夏季休業は
8月12日(金)
～8月17日(水)

第2回相続相談会を開催しました

2022年6月23日に、京都市後援の「第2回相続相談会」を弊社のメインバンクである京都銀行東九条支店にて開催しました。この相談会は、来場者1人1時間で、4名の専門家が来場者のお悩みやご質問にお答えするという安心体制で、ご相談などに受け答えさせて頂きました。前回と同様税務などの事については、主に弊社顧問の税理士法人京都経営の大江代表税理士が担当し、法律などの事については、主に司法書士事務所 THE LEGAL の川嶋代表司法書士が担当し、不動産関係の事については、主に私、岡本慎太郎が不動産コンサルティングマスターとして担当させて頂きました。

事前に本相談会のチラシを近隣に1万枚配布し、関係者の口コミなどにより、合計3名の来場者がありました。開催日後のお問合せ等を含めると、合計4組の反響がありました。ご相談内容としては、税務面1名、法律面1名、不動産関係・高齢者、福祉関係2名であり、各々の専門家が主となりご相談をお受けしたような形になりました。

第1回から改善をし、2組のお客様から大変喜んで頂きました。また改めて「相続」の関心の高さが伺え、地域の方々のお役に立てた事に喜びを感じております。第3回も改善して開催していきますので宜しくお願い致します。
(岡本 慎太郎 副社長)



相続 不動産 税金 遺言の専門家による
相続相談会

税金
相続で誰が誰の相続人？
相続税の負担は？

不動産
相続で誰が誰の相続人？
相続で誰が誰の相続人？
相続で誰が誰の相続人？

遺言
遺言書は必要？
遺言書の作成は？

あつぎ問題
あつぎ問題とは？
あつぎ問題とは？

日時 令和4年6月23日(木)
令和4年7月4日(月)
時間 平日も 午後1時～午後4時

【場所】京都銀行 東九条支店
【申し込み電話番号】075-643-3288

＜相続研究会 専門家4名が相談に対応いたします！＞
税理士 法人 京都経営 税理士 大江 幸雄
司法書士 事務所 THE LEGAL 司法書士 川嶋 伸一
株式会社 都ハウジング 不動産コンサルティングマスター 岡本 慎太郎
株式会社 都ハウジング 相続支援コンサルタント 貴田 博

直違橋の京町家完成見学会を開催

2022年7月2日、弊社の主催により「^{スジカイバン}直違橋の京町家完成見学会」を開催致しました。本物件はかつて呉服業を営んでいた大型の町家ですが、近年では、この大きな主屋は生活の場として使われることがなく、ご家族で過ごされていた離れも孫の成長に伴い手狭になってきて、「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、大型の町家では珍しい現代的要素を積極的に取り入れた居宅とする改修工事を9ヶ月にわたって実施しました。設計・監理は西田一級建築士事務所、施工は町家工法に熟達した(株)木村工務店です。改修工事には京都市の「指定京町家改修補助金」と「まちの匠の知恵を生かした京都型耐震・防火リフォーム支援補助金」を利用させて頂きました。

見学会当日は2部制をとり、合計27名の方にご参加頂きました。主な参加者は町家に関わる建築士、宅建業者の方、隣の龍谷大学深草町家キャンパスの方等でしたが、弊社のすすめにより大型町家を所有され、改修に関心のあるオーナー様3組にもご参加いただきました。

当日、西田建築士は体調不良の為欠席でしたが、(株)木村工務店の棟梁(社長)と弊社社長の岡本が来場者へ改修に至る経緯や工事内容の説明を行いました。

弊社もコンサルの立場で関わらせていただき、北側の龍大町家キャンパスと連担した家並が実現し、弊社が実現に力を入れている「伏見町家」がまた1軒再生したことに感謝し、喜んでいる次第です。
(営業事務 木村 柚香)



『(公財) 日本賃貸住宅管理協会・会員総会』が開催

6月14日(火)に日管協の会員総会が、いつもの東京・明治記念館にて開催されました。今年は、3年ぶりにリアル(対面)の開催で、全国47都道府県より1,150名の会員が参加して盛況でした。

初めに「賃貸住宅管理業者登録制度で変わる業界の未来像とは」のテーマで、国土交通省不動産・建設経済局参事官より講演がありました。次に、本部の各委員会から活動報告がありましたが、中でも注目したのは、今秋に新資格「賃貸住宅メンテナンス主任者」認定制度が始まるということです。これは、昨年に賃貸住宅管理業法が施行され、「建物の維持・保全」が、管理業務の一つとして定義されたため、「建物管理」の必要最低限の知識が必要になったためです。



最後には、「どうなる日本の政治と経済」のテーマで、読売新聞・特別編集委員の橋本五郎さんの記念講演がありました。橋本五郎さんは、テレビでもお馴染みの方ですが、テレビで拝見する時と違う一面があり、講演を拝聴させて頂き、感動いたしました。日頃の業務に活かして参ります。(松岡 英樹 常務)



祝、同友会伏見支部 設立 40 周年

(一社)京都中小企業家同友会伏見支部の支部創立40周年の記念行事が6月15日に山本伏見区長の臨席をいただき、会員90名の参加により都ホテル京都八条で開催されました。



私は伏見支部創立前から入会していますので会員歴は40年を優に超えることとなります。同会は中小企業家の自主的な運営により3つの目的(①良い会社を作ろう②すぐれた経営者になろう③経営環境を改善しよう)を掲げ活動しています。京都同友会は1970年(S45)に設立され、今日では府下約1700名の中小企業経営者が参加し、経営体験の交流などを通じて自社の経営改善と発展を目指し研鑽しています。地域毎の活動単位のひとつが伏見支部という訳です。

私は入会当時会社の経営に迷いがあり、なんとか打開をしたいとの気持ちから先輩同業者の紹介により入会し、経営を学びつつ今日に至りました。誰かから一方的に教えてもらうのではなく、自ら他の経営から学び工夫・努力をして切り拓いてきたという自負心があります。

長い会員歴において支部の運営(第10代支部長)に携わり、本会の執行(副代表理事)にも参画し、また先般からは岡本慎太郎副社長が入会して引き続き「国民や地域と共に歩む中小企業」の同友会理念を自社の理念として経営のあり方を追及してまいります。(岡本 秀巳 社主)

よろしくお願ひします。

今月号よりみやこだよりの編集制作を担当(4代目)することになりました、遠藤栞と申します。私は昨年の11月に入社し、現在営業事務の仕事をしております。編集制作をすることは初めてですが皆様に楽しんでいただけるよう制作してまいりますので、宜しくお願い致します。(みやこだよりは第1号(2015年5月発行)から、弊社のホームページに掲載しています。)(営業事務 遠藤 栞)

社休日
7月18日(月・祝)
20日(3水)
27日(水)
夏季休業は
8月12日(金)
~8月17日(水)

本年の路線価と不動産売買

7月1日国税庁より、2022年分の路線価（1月1日時点）が発表されました。全国の平均変動率は前年比0.5%プラスとなり、2年ぶりに上昇しました。京都も前年比0.2%プラスで、2年ぶりにプラスに転じました。京都市内の最高路線価は軒並み上昇し、全7税務署とも下落した前年から様相が一変しました。

上昇幅は下京区の3.1%が最も大きく、中京区3.0%、右京区2.8%、上京区2.3%となり、東山区、伏見区、宇治は横ばいになりました。伏見区内の平均路線価は微騰してきた価格が横ばいとなり、前年と比べると1.0%の上昇になりました。

現在の不動産市場は売却物件が不足しており、同業者間の情報交換でも「物件がない」という話をよく聞きます。5年程前から始まりました価格上昇の結果、上昇した価格がそのまま推移している状態です。伏見地区の5年程前の価格を比較したところ、マンションでは約300万円～約500万円、土地については物件の条件にもよりますが、条件の良い物件では1坪あたり約10万円～約20万円上昇して成約となっております。その為、購入希望者の中でこの価格上昇についていけないお客様も出てきており、心を痛める場面もあります。

今回の令和4年度路線価の発表や不動産売買の実勢価格からみても、現在は売却をされる方が有利な市況となっておりますので、ご売却をお考えの方は、弊社担当者にお問い合わせ頂きます様宜しくお願い申し上げます。

（岡本 慎太郎 副社長）

		2022年	2021年	変動率
上京	京都市上京区烏丸通丸太町上ル春日町（烏丸通）	890	870	2.3
左京	同左京区川端通三条上ル法林寺門前町（川端通）	620	610	1.6
中京	同中京区川原町通四条上ル米屋町（河原町通）	6,480	6,290	3
東山	同東山区四条通大和路西入ル中之町（四条通）	2,850	2,850	0.0
下京	同下京区四条通寺町東入ル2丁目御旅町（四条通）	6,730	6,530	3.1
右京	同右京区西院萬山寺町（四条通）	740	720	2.8
伏見	同伏見区新町4丁目（大手筋通）	430	430	0.0
宇治	宇治市六地藏奈良町（府道京都宇治線）	235	235	0.0

【注】1平方メートル当たり。単位千円。変動率は%。2022年7月2日京都新聞より抜粋

祇園祭、函谷鉾見学記（寄稿）

暑中お見舞い申し上げます。コロナにより中止となっていました祇園祭が3年ぶりに行われました。岡本社主のご厚意により、7月16日の宵山の午前中に私たち夫婦で函谷鉾の見学に寄せていただきました。当日は前夜の雨もやみ、少しの風が蒸し暑さを和らげていました。

建物の中から木製の橋を渡って鉾の上に行くのですが、先ず建物の中には、外からは見学できない貴重なものが多くあり驚きました。その後、木製の橋を渡り鉾の内部に入っていくと中は非常に狭く、腰を掛ける板も20cmほどの幅しかありません。その鉾の中に50人ほど入って祇園ばやしを奏でると説明をされていました。鉾内部の天井には大きな鶴がほどこされており見事なものでした。スタッフの皆様も暑い中、伝承していく為に全員が一生懸命に対応されていました。学生の方々も暑い中笑顔での元気な声掛けに感心しました。記念の写真も快く撮っていただきました。

祇園祭が来年もコロナの影響で中止になることなく行われる様に願っております。大変貴重な時間を過ごさせて頂きました。本当にありがとうございました。

疫病退散を願っての祇園祭、早期のコロナ収束をお祈り申し上げます。（遠藤菜社員 母）



京町家をビジネスの友として

市景観まちづくりセンター発行
(京まち工房 99号より転載)

私が京町家の存在をビジネスの対象として本格的に認識しはじめたのは2004年(平成16年)4月から始まった、京町家を不動産証券化手法を用いて保全利活用しようという事業のスタートの頃でした。

私の会社は宅地建物取引業を始めて48年になりますが、当時この仕事を伸ばしていく為には仲介だけでなく不動産コンサルティングの視点からの業務展開が必要だという共通認識をもった有志が、2003年10月に(一社)京都府不動産コンサルティング協会を立ち上げました。活動の柱として注目した証券化という金融手法は米国から持ち込まれたばかりで教科書もなく手探りの状態でしたが、町家利活用の為には金融面からのアプローチも必要とした私達の呼びかけに、官公学金と各界専門職の皆さんより賛同をいただき、京町家証券化事業研究会という推進母体を発足させることが出来ました。

京都市やまちづくりセンターをはじめとする研究会参画の皆様にご協力をいただいて事業推進に努め、六角新町・東山安井・新宮川町の3戸の町家を苦労して取得しました。不動産証券化とは一般の方からお金を集め、不動産を取得し改修して賃貸し、家賃を配当にあてるという仕組みですが事業実施には近畿財務局の認可が必要であり、それはそれは筆舌にあらわしがたい難行苦行となりました。認可後のお金集め(出資募集)にもうひと山あり、2010年10月に3戸の売却益で最終配当を実施、財務局へ終了報告し全てを終えた時は大きく安堵したことを鮮明に覚えています。ちなみに苦労を共にした協会の会友は井上誠二(建都住宅販売)、西村孝平(八清)、吉田光一(フラット・エージェンシー)と私の4者でした。

私たちの情熱は枯れることなく、次に荷の軽いと言われる管理信託手法に挑戦し、先例により京町家管理信託事業研究会を推進母体として北区紫竹、南区京都駅南口の町家と連続して取り組み、大阪府不動産コンサルティング協会会員の信託会社に財務局対応を依頼し、3物件の改修利活用を実現しました。

2021年8月に京都市もサブリース手法により京町家賃貸モデル事業として実施されました。中京区壬生の町家を京都市が借り上げこれを公募事業者へ転貸し、同事業者が改修賃貸して長期間の賃料で改修費を回収するという仕組みです。この事業者も協会の会員で、問題の資金調達はクラウドファンディングという現代的なシステムを採用しました。

この様に町家(空き家)の利活用には改修が欠かせません。経験からは数百万円から数千万円を超える工事費が必要となり、利活用でなく解体に向かう大きな理由となっています。多額の工事費の調達には中小の不動産業者にとって難関ですが、私はこれからも不動産と金融の融合したシステムを追求し組織的な対応によりハードルをクリアしてまいります。

これが青少年時代に町家で育った私のライフワークであると思っています。

(岡本 秀巳 社主)



東山安井



六角新町



新宮川町

社休日

夏季休業は

8月12日(金)

～8月17日(3・水)

28日(日)

9月14日(2・水)

19日(月・祝)

毎月第3水曜は定休日です

日管協オーナーセミナーのご案内



日管協

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8日(土)午後13時30分より、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『生産緑地の2022年問題結局どうなったか?』を公認不動産コンサルティングマスターの小林悟氏(スマートホーム代表)、『消費税インボイス対策!』を当社顧問税理士の大江孝明氏(税理士法人 京都経営)の両名が講演されます。

オーナー様必見の内容ですので、是非ともご参加ください。(無料)、今後の賃貸経営にお役立ただけいたらと存じます。席数に限りがございますので、当社(担当)までお早めにお申し込み下さい。(松岡 英樹 常務)

第1部

生産緑地の2022年問題 結局どうなったのか?

地価に影響を与える問題のその後を解説します
生産緑地が2022年に一斉に宅地化して地価が下落し、賃貸市場にも悪影響が出る問題のその後についてお話しします。

株式会社スマート・ホーム 代表取締役
小林 悟氏



第2部

消費税インボイス対策!

2023年10月1日導入 消費税インボイス制度
インボイス制度は、不動産賃貸経営にも大きく影響があります。テナント・ガレージ・貸工場のオーナーで、消費税の課税事業者の方はもちろんですが、免税事業者のオーナーこそ、消費税インボイス対策を考える必要があります。

税理士法人 京都経営 代表税理士
大江 孝明氏



高齢者施設のご紹介④

日本はすでに高齢社会であり、今後さらに高齢化が進んでいくことが分かっています。

将来推計を見てみると総人口が減少していく中で、高齢化率は上昇していくことが想定されており、2040年の高齢化率は35.3%、2065年には38.4%で、国民約2.6人に1人が65歳以上になると

予想されています。今後老人ホーム等の高齢者向けサービスはどんどんニーズが高まっていくと考えられます。介護はする側、受ける側の双方にとって少なからずストレスとなり得ます。親が元気なうちから、また自分自身が元気なうちから、「どのような老後を送りたいのか」「要介護状態になったらどうするか」といった話し合いを家族間で進めておくことが大切です。

今回は、今年4月にオープンした、住宅型有料老人ホーム『プレザングラン京都円町』をご紹介します。JR嵯峨野線「円町駅」から徒歩7分とご家族様も訪れやすいアクセス環境に立地しています。周辺には、世界遺産の二条城や金閣寺、荘厳な佇まいの京都御所など歴史を感じながらゆったりと散策したくなるスポットが点在しています。施設内では専属のコンシェルジュが常駐しており、ご入居者様お一人お一人の「その方らしい豊かな生活」の実現が叶えられます。食事のすべては複数のメニューからの選択制となっており、選んでから調理するため暖かく美味しいお食事が楽しめます。見学を希望される方は、ウチシルベ京都へお気軽にご連絡下さいませ。



プレザングラン京都円町

ウチシルベ京都 TEL 075-641-3180

(高齢者住宅部門 粟津 真由美)

第3回相続相談会を開催します

本誌 Vol. 84、85 に掲載しました京都市後援の「相続相談会」を10月14日（金）の午後に京都銀行墨染支店で開催させていただきます。この相談会は、来場者1人1時間で、4名の専門家が来場者のお悩みやご質問にお答えするという安心体制で、ご相談などに受け答えさせていただきます。



京都銀行 墨染支店

税務については、弊社顧問の税理士法人京都経営が担当し、法律・登記については、司法書士法人のTHE LEGALが担当、不動産関係については、私、岡本慎太郎が不動産コンサルティングマスターとして担当し、高齢者・福祉関係については、弊社荒川が相続支援コンサルタントとして担当致します。

既に2回開催させて頂き、来場者から「このような機会があってよかった」というお声を頂いており、今回は京都銀行墨染支店の協力を得て弊社の店周エリアで開催させて頂くことになりました。ご相続や不動産・税金・遺言・家族信託・高齢者関係・後継者問題等に直面していて疑問や不安に思っておられる方はもちろんのこと、これらの事が将来に控えており事前に準備をしたい方のご相談をお受け致します。

無料で4名の専門家から話を聞くことが出来るめったにない機会ですので、是非お気軽にご予約下さい。ご相談者の居住地は問いません。
(岡本慎太郎 副社長)

久しぶりの里帰り

8月11日から13日に故郷長崎に帰ってきました。佐賀と長崎の仕事がありましたので、その続きでお盆のお墓参りをあわただしくさせて頂きました。

長崎市内には小学校6年生から高校3年生までの7年間を暮らしていましたが、平和公園には1、2回しか訪れたことがありませんでしたので、今回は久しぶりに出かけました。平和公園に立つ平和記念像は以前灰色だった記憶がありますが、鮮やかな青銅色に塗られていました。



爆心地



長崎平和公園 平和記念像

像の姿は「天に向けて垂直に高く掲げた右手は原爆の脅威を、水平に伸ばした左手は平和を、横にした右足は原爆投下直後の長崎市の静けさを、立てた左足は救った命を表し、軽く閉じた目は戦争犠牲者の冥福を祈っている」といわれています。昭和20年8月9日午前11時20分に落とされた原爆では、約73000人の方々が亡くなりました。亡父もその時市内におり、原爆の閃光を見て何かわからず歩き回ったと聞いていました。いわゆる被爆者ですが、長くその時の様子は話してはくれませんでした。世界では多くの国で争いがありますが、平和な世のために自分達ができることはないか考えていきたいと思えます。
(岡本 三保子 専務)

入社のご挨拶

本年6月21日に入社致しました、不動産営業部門の古田通（フルタ トオル）です。入社し2ヶ月弱経過しましたが、まだまだ皆様にご迷惑を掛けてしまっております。安心・安全なお取引を行う事をモットーにしております。今後ともどうぞよろしくお願ひ申し上げます。（不動産営業部門 古田 通 課長）



社休日

9月14日（2・水）
19日（月・祝）
23日（金・祝）
10月10日（月・祝）
19日（3・水）
毎月第3水曜日は定休日です

消費税インボイス制度を学ぶ（オーナーセミナー）

10月8日（土）13時30分より、『安心・安全 住環境の向上 オーナーセミナー2022』（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会・京都府支部主催）が、京都経済センターで開催されました。オーナーセミナーは、国交省・京都府・市より後援をいただき、「良質で安心安全な賃貸住宅の供給の促進」、「賃貸住宅を取り巻く諸問題の解決」をオーナーの皆さまへの啓発として、全国都道府県において毎年開催しています。今年は、久しぶりにリアル（対面）にてセミナーを開催することができ、オーナー様など約200名の多数の方にご参加いただくことができました。



セミナーの第2部では「消費税インボイス対策」と題し当社顧問税理士の大江孝明氏（税理士法人 京都経営）の講演がありました。要旨は次の通りです。

まず課税関係を表にしましたので右をご覧ください。アパート・貸家などの居住用の家賃収入は消費税がかかりませんので、店舗・ガレージ等の賃料収入がある貸主（賃貸業以外の売上がある場合合算して判断します。）向けの表にしています。

貸主の納税義務	借主の納税義務	貸主の対応
免税 (課税売上 1000万未満)	免税事業者	免税事業者のまま 対策不要
	課税事業者	A 任意で課税を選ぶ インボイス発行事業者に登録 B 免税の継続 賃料減額要請に対処する C 免税の継続 賃料をそのまま様子を見る
課税 (課税売上 1000万円超)		適格請求書発行者に登録する (インボイス発行) <small>セミナー資料から</small>

貸主の収入合計が1000万円を境に課税か免税かに分かれます。1000万円未満であっても借主が法人等の課税事業者の場合、貸主の対応はA・B・Cの3タイプに分かれます。貸主が任意に課税を選ぶ場合（A）はインボイスを借主に発行することになります。BとCの場合貸主が免税を継続すると借主から消費税分の賃料減額を求めてくるときがあります。減額を断った場合借主が他所へ流れる危険性もあり、法人借主の多い物件の貸主は管理会社の意見も聴取してメリット・デメリットの慎重な検討が求められます。

インボイス制度は、来年2023年10月1日から、実施される新しい仕入税額控除の方式ですが、来年3月31日までに適格請求書登録事業者の登録申請書を提出しないと10月1日の制度開始には間に合いません。また管理会社としての準備対応もあり、消費税額の加除による契約書の変更（更新）もあるとすれば今秋の時点でオーナー様の意向をお聞かせいただく必要があります。関与の税理士にもご相談されてインボイスの対応をお決め下さい。

（松岡 英樹 常務）

不動産コンサルティングの先達に学ぶ（鎌倉研修）

10月4日（火）、10月5日（水）に弊社が加盟している京都府不動産コンサルティング協会の鎌倉研修に参加しました。

1日目は鎌倉市で注文住宅事業を柱として長年経営をされている会社の事業承継等の座学、2日目は鎌倉市で急成長をしている会社の座学と現地見学での学びでした。

特に2日目の会社は、市民と一緒にまちづくりをすすめており、市民有志の方との意見交換や共働作業を一緒に行って物件作りをされています。資金づくりにおいても共感投資型クラウドファンディングの手法をとられ、投資家の方にも地域振興の視点への賛同と参加を求め、関係者一丸となった事業展開をされています。現地見学を数物件見て参りましたので、一部を紹介させていただきます。



泊まれる蔵プロジェクト



全国初の小規模不動産特定共同事業である「泊まれる蔵プロジェクト」は、写真のように空き蔵をリノベーションして一棟貸し宿泊施設に活用されています。

「日本の暮らしを楽しむみんなの実家 平野邸」は、古民家を一棟貸しの宿泊施設と多世代交流拠点として活用されています。



日本の暮らしを楽しむみんなの実家 平野邸



「旧村上邸、鎌倉みらいラボ」も古民家を、企業研究所と地域交流拠点に活用されています。

今回の研修先は地元振興の視点から古い空き家建物にリノベーションを実施しテナントリーシングにおいて地域の活性化をは



旧村上邸、鎌倉みらいラボ



かるという事業展開をされており、弊社の姿勢と相通じるところに同感を覚えました。弊社も京町家や空き家問題の解決に数多く取り組んでおり、今回の研修で得た知識ノウハウを生かしてさらに利活用の取り組みを推進してまいります。

空き家を所有されている方、有効活用を考えられている方がおられましたら是非弊社担当者にご一報をお願い申し上げます。

（岡本 慎太郎 副社長）

ご挨拶

6月1日に入社をしました会計業務を担当しています安達陽子と申します。学校を卒業してから経理の仕事をしておりますが、不動産の業界は初めてで最初は戸惑うこともたくさんありましたが、皆さんに親切にご指導いただき自分なりの仕事の進め方が出来るようになってきました。初心を忘れず、謙虚に前向きに仕事に取り組みたいと思っております。どうぞよろしくお願いたします。

（経理担当 安達 陽子）



社休日

10月10日（月・祝）

19日（3水）

11月 3日（水・祝）

16日（3水）

23日（水・祝）

毎月第3水曜は定休日です

第3回相続相談会を開催しました

10月14日に、京都市後援の「第3回相続相談会」を京都銀行墨染支店をお借りして開催しました。

この相談会は、来場者1組1時間で、4名の専門家が来場者のお悩みやご質問にお答えするという安心体制で、色々なご相談に受け答えさせて頂きました。前回と同様税務などについては、主に弊社顧問の税理士法人京都経営の大江代表税理士が担当し、法律などについては、主に司法書士事務所 THE LEGAL の川嶋代表司法書士が担当し、不動産関係については、主に私、岡本慎太郎が不動産コンサルティングマスターとして担当し、高齢者福祉関係については弊社荒川が相続支援コンサルタントとして担当させて頂きました。

事前にこの相続相談会のチラシを3万枚配布すると共に、関係者の口コミなどにより、合計8組の反響があり、当日は5組の方が（内1名は飛び込みで参加）来場されました。改めて「相続」への関心の高さが伺えます。別日実施分を含めご相談内容としては、税務面5名、法律面2名、不動産関係2名、高齢者・福祉関係2名であり、各々の専門家が主となりご相談をお受けしたような形になりました。1組の方から複合的な分野の相談があり、別に高齢者・福祉関係の相談があったのが今回の特徴でした。

前2回の開催のノウハウを生かして、新エリアで開催しましたがご来場頂いた皆様が相続で対応に苦慮されておりましたので、お役に立てた事に喜びを感じております。次回も更に工夫をこらし開催してまいります。
(岡本 慎太郎 副社長)

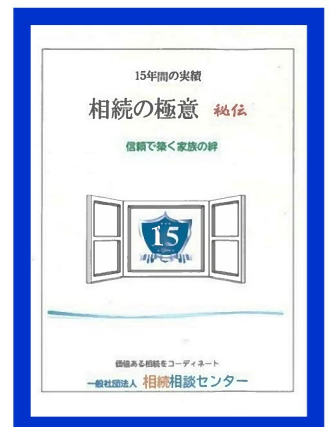


相続相談事例集を発刊（一社相続相談センター）

2007年10月に当社含む不動産4社が我国の人口動態の特徴から今日の少子高齢社会の到来を見すえ、お世話になった地元京都への恩返しと地域活性化の一策として多発するであろう相続（不動産）相談の受け皿として一社相続相談センターを設立しました。それから15年1400件もの相談をお受けし、これらをヒントにこのたび相談事例集を発刊することになりました。様々な事例を掲載していますので、皆様のお役に立つことと存じます。

センターでは税理士、司法書士、弁護士、不動産コンサルティングマスター等の専門家を理事や顧問に迎え、金融機関出身者を含むスタッフによる事務局を備えて多種多様なご相談に取り組める体制を整えています。相談対象である相続、遺言書、税務、登記、後見人、調停裁判、贈与、家族信託、不動産売買等の分野を扇と見立て、センターを扇の要として一拠点での解決という事業スキームをとっており、皆様に好評頂いております。

当社の管理オーナー様には12月の精算書に同封して1冊お届けする他、ご連絡いただければ追加の配布をさせていただきます。
(岡本 秀巳 社長・同センター理事)



地域のおしごと博物館

10月29日(土)、まちのきょういく委員会主催(市教委と市の後援事業)による「地域のおしごと博物館プロジェクト」に初めて参加しました。対象は小学1~6年生で、伏見区深草エリアの企業(6社)でお仕事を1日体験するというものです。弊社には3~5年生男女計4名に来社いただきました。彼らと日ごろ接する機会がないため、説明に対する理解度や、不動産に関する認識がどのくらいあるのか不明であり、手さぐり状態での企画と催行でした。

体験の意味を調べると、[身をもって経験すること]とあります。体験のひとつに、部屋の間取図に使われる[洋室8帖]の[帖]という単位は何か、実際に会場の会議室の寸法をメジャーで計測して何帖になるか計算してもらいました。この様なおしごとは初めての体験と思いきや校内の廊下面積を調べることがあったようで慣れた様子。まだ知らないだろうと思うことを既に知識として持っていることがいくつもあり、こちらがタジタジするところもあって、しっかりしているという印象を受けました。

先進諸国では少子高齢化が進み、中でも日本は群を抜いて加速しています。自分達が暮らす地域でおしごとを体験し、好きなことや興味のあることを見つけるきっかけになれば良いと思います。まち全体で未来を担うこどもを育てることが今後ますます重要だと感じました。

(高齢者住宅部門 栗津 真由美)



2022 年中信ビジネスフェアへ出展しました

みやこだよりご覧の皆様、ご無沙汰しております新居と申します。今年も10月12日と13日に開催の中信ビジネスフェアに、出展しました。

展示内容としては昨年と同様、当社の高齢者部門で実施している老人ホーム紹介をメインとしたもので、ブース内のレイアウトは、背面幕や両側にスタンドバナーを設置し、提携先の施設ポスターを2種類掲出しました。当社ブースへは来場者数が少なく寂しい思いをしておりましたが、当日出展していた企業様等から温かくしていただき無事に終えることができました。

例年とは違い各企業様の普段の業務内容や、一緒に協力してできることはないか?という事を考えさせられるイベントでした。各企業様とつながりを持つ事だけでなく、自身としても色々考えさせられる良い機会だったと思います。

(不動産営業部門 新居 功己)

インボイス制度の登録番号取得

当社は、先月10月に明年10月1日より導入される、「適格請求書保存方式(インボイス制度)」に登録申請し、適格請求書発行事業者登録番号:『T1130001015801』を取得しました。課税事業者はこの番号が記載された適格請求書の発行や保存の義務が発生し、仕入先様が課税事業者か否かで当社の消費税納税額が変わってきます。ただいまお取引先様の登録についてご相談を承っております。(岡本 三保子 専務)

社休日

11月16日(水)
23日(水・祝)
12月14日(水)
21日(3水)
28日(水)

毎月第3水曜は定休日です

コインパーキングをプロデュース

お取引先様から資金の有効活用を図りたいというご依頼があり、種々相談の結果、コインパーキングにて運用し預金金利を超える収入を目指し、また資金が必要となった場合は、その物件を売却して資金の回収をするというスキームですめることになりました。

この計画に沿ってコインパーキングの経営が安定的に実現できる不動産物件を京都市内の全地域を対象に、約3か月にわたって探索しました。

なかなか適地を探すのに苦労しました。一つの物件に対して、朝・昼・晩にまた平日と日祝日、晴天雨天時と現地確認を行なわなければ状況がつかめません。これらの事を全部で50物件は確認したと思いますので、非常に手間がかかりました。又、物件は日々流通していますので、候補物件を見つけると出来るだけ早く事業主様の結論を得る必要があります。その他、将来物件を売却する際に、価格が値下がりする物件では意味がありませんので、資産性のある物件を選ばなければなりません。

その後適地を発見し、この程建物解体舗装工事、開設の諸手続きから機械設置工事を経て、10月31日に営業を開始しました。オープン後の売上状況は想定の通り推移しています。

開業後3ヶ月位経過するとナビにも記載され周知度が上がってくるので様子を見ています。

こういった資金や資産の運用のご相談にも柔軟に対応させて頂いておりますので、お気軽にご相談下さい。
(不動産コンサルティングマスター 岡本慎太郎 社長)



日管協フォーラム 業界の熱気を感じ

3年振りに恒例の日管協フォーラム(11月15日、明治記念館)に参加してまいりました。

不動産管理の業界は昨年6月に国交省の登録制度が始まったことに象徴される若い業界であり、従って参加者も全般的に中堅若手の人が多く活気に溢れた集まりとなりました。私はただ今弊社が力を入れている高齢入居者の取り扱いを学ぶセミナーと、明年10月から開始される消費税のインボイス制度についての専門職者の実務セミナー、若手社員のマネジメントを学ぶ人材育成のセミナーの3本を受講しました。全15講のセミナーはいずれも関心をひくテーマであり社員にも勉強してほしい内容でありましたので別の機会を待ちたいと思います。

会場では旧知の会員の顔も見られ、老会員としておさまることなく次々と招来する課題役割にチャレンジし、オーナー様・入居者・利用者の皆様の負託に応えることの責務を改めて得心し覚悟を新たにする機会となりました。

(岡本秀巳 社主)



不動産コンサルティング京都フォーラム 2022 が開催

私どもが加盟しております一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会主催の「不動産コンサルティング京都フォーラム」が11月29日に開催され参加いたしました。

毎年プロ向けのセミナーとして開催されており、その講義の中でも触れられておりましたが、弊社は従来の賃貸事業に対して、管理業だけでなくコンサルティングの視点からも取り組みを行い、保有されている資産を有効に活用（運用）する方法を選択することが肝要であり、資産の最大化（収益の最大化）が大事であると考えています。

賃貸物件を新築される場合、または賃貸物件を購入（投資）される場合は、上図のキャッシュフローツリー（お金の流れの表）を基に検討し、見極めることが重要です。

「実効総収入（EGI）」即ち実際の収入は、「総潜在収入（GPI）」満室時収入から「空室損失」などを控除したものです。そこから管理費・設備点検費・光熱費などの「運営経費（Opex）」を控除すると「営業純利益（NOI）」が出ます。賃貸物件を新築・購入（投資）する時、金融機関は融資審査の一つとして「DCR（債務回収比率）」を見ています。 $DCR = NOI（営業純利益） \div ADS（年間借入返済額）$ で、基準は金融機関ごとに異なりますが、DCR1.2以上をクリアしないといけないといわれています。不動産資産から最大限に収益を得ることは決して容易ではありませんが、どうぞ、お気軽にご相談ください。

（不動産コンサルティングマスター 松岡英樹 常務）

キャッシュフローツリー

総潜在収入（GPI）

- ▲ 空室損失・未回収損失
- ▲ 賃料差異（予想と実際の賃料の差）

= 実効総収入（EGI）（実際の収入）

- ▲ 運営経費（Opex）

= 営業純利益（NOI）

- ▲ 年間借入返済額（ADS）

= 税引前の手取り収入（BTCF）

高松橋・極楽橋が竣工 100 周年

鴨川運河疏水にかかる高松橋（京阪鳥羽街道駅西側）と極楽橋（京阪藤森駅東側）が大正11年に竣工してから、今年100周年を迎えました。私どもの参加する鴨川運河会議や商店会の主催により高松橋ひろばでは

記念のマルシェやウォーキングを計画、極楽橋ではふかくさ100円商店街イベントにおいて、龍谷大学吹奏楽部の演奏とパレードを予定しておりました。いずれも雨の為中止となり、記念式典のみの開催となりました。関係の皆様から橋にまつわる貴重なお話を聞かせていただきよかったです。



（岡本 三保子 専務）

岡本慎太郎が社長就任

11月21日（月）に開催の株主総会・取締役会において代表取締役2名の職務分担が変更となり、岡本慎太郎が社長に岡本秀巳が社主CEOに各々就任しました。当面社長が営業面を社主が間接部門を担当し今後逐次職務の引き継ぎをしてまいります。よろしくお引きまわしの程お願い申し上げます。

尚、同時に当社の所在地番を「30番地12」から「30番地」に変更しました。（岡本慎太郎 社長・岡本秀巳 社主）

社休日

- 12月14日（水）
- 21日（3・水）
- 30日（金）
- ～年末年始休暇
- 1月4日（水）
- 毎月第3水曜は定休日です

休日時間外TEL↓

0800-919-6501

賀 正

本年もよろしくお願ひ申し上げます。

2022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ロ町 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・今井 拓哉

社員一同

みよこだより(号外)

- 京都のお宿ブームはコロナの登場と共に終焉を迎えましたが、上中下東山の4区の住宅地価は引き続き上値をうかがう展開となっています。周縁各区も横バイの様相を示し、不動産業界は総じて堅調に推移してきたといえるでしょう。
- 不動産関連の仕事はサービス産業に位置づけられ、1次～3次各産業の振興、言い換えれば経済社会全体の興隆があって、潤滑剤の役割を担う業界の本当の活況が実現すると思うのであります。
- 京都には好調の電子通信関連等の企業が多く所在しており、不調の業種・企業にその恵みを及ぼし、一日も早く復調してほしいところです。大きなファクターでありますコロナに対しては、日常の中に折り込んでインフルエンザと同じような対応をするということではいかがでしょうか。
- 数年来、弊社は空き家（危険家屋）・町家と高齢者のすまい・施設紹介の分野に力を入れてきました。これらの業務のベースには相続贈与・遺言・後見・家族信託等のコンサルティングが横たわっており、携わる社員役員は勉強に大わらわとなっています。これからの不動産業従事者は普段の自己革新、陶冶が求められていると確信するところです。
- おかげさまで弊社の前9月期決算はその前の不調期に比し、わずかながら増収増益となり、コロナ超越（願望）の今期こそ正念場と覚悟を新たにしています。相変わりませすお引き立てとご厚誼をお願い申し上げます。

みよこだよりは毎月発行、ホームページ掲載中

新年は1月6日（木）より営業再開いたします。

不動産コンサル・空き家・町家・高齢者すまい・相続支援・売買・貸借・管理・リフォーム・損保