

CITY 通信 Vol.19

voice

8+9

August 2017
September 2017

シティ・ハウジングがお届けする不動産に関する情報誌

今月号の Topics

- CITY plus 徳島沖浜店イベント
 - ・ 第3回 plus 倶楽部開催
 - ・ 第1回 シティ・ハウジングこども野球ふれあい交流会
 - ・ 第4回 住まいとウェディングフェア
- 徳島大学にて OB として講義
- オーナー向けセミナーご報告
- マンスリー事業スタート
- テナント News
- 街の清掃活動 管理物件清掃
- 昂ちゃん先生相続レポート
- 売買物件情報
- Real Estate News



1 CITY plus 徳島沖浜店イベント

第3回 plus 倶楽部開催

6月13日シティ・プラス徳島沖浜店にて、参加型イベント「plus 倶楽部」を開催いたしました。「あなたに楽しみと出逢いをプラス」をコンセプトとした異業種交流会です！3回目ということで、前回の108名を越える128名の方にお越し頂きました。今回はなんと、実演料理が登場!! また、徳島商工会議所メンバーによる生演奏もあり大変盛り上がりました。この集まりがきっかけで当社のファンが増え、たくさんの方に訪れて頂ける空間になるよう、努力して参ります。



▲ 参加者全員での集合写真。皆様、素敵な笑顔です。



▲ 演奏で会場を盛り上げていただきました。



▲ 会場を盛り上げる当社営業の大松。



▲ お酒とオードブルを囲んで楽しいひととき。

◀ 手作りのボード。



第1回 シティ・ハウジング こども野球ふれあい交流会

7月2日シティ・プラス徳島沖浜店にて、徳島インディゴソックス様と協力して、交流会を開催しました。

当店舗の地元である八万小学校の野球チーム「八万ファイターズ」の皆さんにお越し頂きました。こども達とは、インディゴソックス選手との混合チームを作り、ストラックアウトを行いました。また、保護者の方には、チームの監督、コーチによる質疑応答の時間を設け、野球の指導について熱く意見が飛び交っておりしました。

最後に、店舗全面駐車場にて、全員でBQを行い交流を深め、インディゴソックス選手に、投げる時のフォームの指導してもらったり、サインをもらったりと大変盛り上がりしました。第2回の開始が楽しみです！



▲ シティ・プラス徳島沖浜店2Fにて集合写真。



▶ 大変喜ばれたストラックアウト。
▶ プロからフォームを習う貴重な体験。

▶ BBQでの焼肉は大人気でした。



第4回住まいとウエディングフェア

7月23日シティ・プラス徳島沖浜店にて、株式会社ときわ様とのコラボ企画「住まいとウエディングフェア」を開催いたしました。

今回は、ワンディプリンセス・カクテルドレスの試着会を行い、自由に写真撮影をしていただく企画と、シティハウジングイケメングランプリ、未来の住まい探しツアー、大抽選会、と盛りだくさんでした。27組の方にご参加いただきました。このイベントをきっかけに、認知度アップ、来店数アップにも繋げて参ります。

イケメングランプリ



▲当社スタッフ6名がエントリー。穴戸がグランプリを獲得しました。



▲幸運の部屋探しツアーをご案内する当社の白石。



▲楽しく試着するドレスを選んでいきます。



▲カクテルドレスを試着していただきました！

2 徳島大学にてOBとして講義

シティ・ハウジングは徳島大学OBのお店



▲社長を含め徳大OBが現在9名。



▲田村の熱に負けず、参加した学生も熱心に聞きっていました。



小グループに分かれて各社の話を聞く学生。

当社は設立当初より「徳島大学OB達のお店」として徳島大学生の皆さまの身近なお店として親しまれて参りました。今後もお部屋探し以外でも徳島大学生にお役に立てるお店でありたいと考えております。

6月3日、徳島大学OBの総務・管理グループ田村が、授業「10年・20年・30年後の自分を考える」の講師として徳島大学で熱弁して参りました。

自己紹介から始まり、徳島大学時代の思い出や就職についてそして、OBとして、在学生のみなさんへの熱いメッセージをお伝えしてきました。

3 オーナー向けセミナーご報告

第32回オーナーセミナー

前半「供給過多の今！選ばれる
人気物件になる条件とは」

後半「知らないと損をする！
電力小売自由化で何が変わったか！」

6月25日(日)

当社シティ・プラス徳島沖浜店にて第32回のオーナー向けセミナーを開催し、14名の賃貸オーナー様にご参加いただきました。

今回も前回に引き続き、前半は「供給過多の今！選ばれる人気物件になる条件とは」といったテーマにて、この賃貸業界でかき入れ時ともいえま
す繁忙期を終えた今、本年のお客様の動向を当社の営業成績も交えてご報告させていただきました。
今後の市場の予測、取るべき対策など、少しでも
オーナー様の賃貸経営のご参考になれば幸いです。
後半も「知らないと損をする！電力小売自由化
で何が変わったか！」というテーマにて、電力
の自由化にあたりマンション共用部のみならず、
ご自宅やご経営の職場の電気料金の削減方法につ
いてご提案をさせて頂きました。



▲株式会社スマサポの藤田氏による講演。



▲参加者の皆様も真剣です。

第2期相続対策セミナー 全6回シリーズ 第2回目

「財産の把握と評価」

6月29日(木)

第2期相続対策セミナー全6回シリーズの第2
回目を開催いたしました。テーマは「財産の把握
と評価」で、14名の方にご参加いただきました。
この回は非常に内容としても難しい中で、私自身
が財産の評価の部分で実際に経験した事例も交え
ながら、様々な角度からお伝えさせていただきました。



▲要点は図を使って分かりやすく説明いたします。



▲参加者様からの質問に応える
当社の松田。

第33回オーナーセミナー

「賃貸オーナー様必見
お金を廻す仕組み創り5つの「コツ」」

7月9日(日)

第33回オーナーセミナーを開催させて頂き、
30組36名のオーナー様にご参加いただきました。
今回は税理士法人徳島様より徳島相続相談プラザ
1級ファイナンシャルプランニング技能士の尾崎
大先生にお越しいただき、「賃貸オーナー様必見

お金を廻す仕組み創り5つの「コツ」という題目で
お話しを頂きました。
相続税対策に借金が有効な
のか？ 理上の利益とキャッ
シュフローの違い、金融資産
運用の基本等々、具体例を織
り交ぜながら現実味のあるセ
ミナーの内容であり、参加さ
れたオーナー様からも質問や
意見が飛び交うなど大変盛り
上がりしました。

▲マイベストプロでお
なじみの尾崎大氏に
よる講演。



第2期相続対策セミナー 全6回シリーズ 第3回目 「賢い生前贈与のススメ」 7月20日(木)

第2期相続対策セミナー全6回シリーズの第3
回目を開催し、13名の方にご参加いただきました。
テーマは「賢い生前贈与のススメ」でした。『節税
対策の代表選手』として有名な生前贈与ですが、
実は単なる節税対策に留まりません。そのやり方
によっては、相続問題のトータル的な解決を生前
に図ることが出来ます。セミナーでは、相続発生
後の税務調査への対策も含め、賢い生前贈与のや
り方について解説いたしました。セミナーの最後
には相続相談事例を用いて、
皆様はその立場であればど
のような相続対策をしてい
くか、一緒に考えました。
様々な案が出てきて、非常
に有意義な時間となりました。



▲図を使って説明する松田。

4 マンスリー事業スタート



家具や小物も機能的で
スタイリッシュ！



シティ・ハウジングにマンスリー事業部が発足致しました。出張や観光、通院や介護の為にホテルがわりに一時的に利用出来るのが人気です。自宅にいるようなくつろぎ感がある」と、ますます需要が高まっております。徳島でマンスリーをお探しの方がいらつしやいましたら、お声がけ下さい。

マンスリーはこんな方の味方

- 長期の出張。
- 県外・海外からのお客様の長期間の滞在。
- 徳島市内の病院に家族が入院した。
- 研修や勉強のために長期・短期滞在する。
- 一人暮らしを体験したい。

シティ・ハウジング マンスリーマンションのメリット

- ☑ ホテルに比べて割安
- ☑ 敷金・礼金・仲介手数料が0円！
- ☑ 長期滞在者にやさしい料金システム
- ☑ <住>に必要な備品を完備

2017年6・7月度

毎月、月初めに街の清掃活動と日頃お世話になっているオーナー様の物件をお掃除しています。

- 古山ハイツ
- ロワイヤル徳島
- レジデンス佐古一番館
- メゾンドハーレー

今回の管理物件清掃



6

街の清掃活動・管理物件清掃

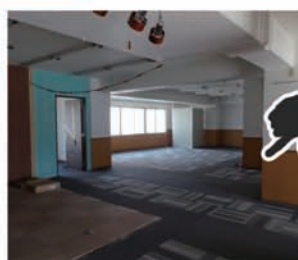
5

テナント News

オススメ物件



チェック！



チェック！

「津川ビル1階西側」

徳島駅から徒歩3分の好立地の物件です。9月から入居可能として募集しております。調剤薬局、学習塾、美容室、病院関係に特におすすめです。
住所：徳島市寺島本町東三丁目6-1

「スタンフォード常三島2階」

人気の渭東エリアの約40坪の事務所跡です。国道11号線沿いで目立つ立地で、徳島市内東西南北どこに行くにもアクセス良好です。事務所、学習塾等におすすめです。
住所：徳島市中常三島町1丁目3-3

「公正証書遺言」を作成したと聞いた昂ちゃん先生。「夫が自分で内容を考えて、役場に相談してから作ったので、問題がないはずですよ」。相談者の女性はそうおっしゃいますが、本当に間違いはないのでしょうか。



シティ・ハウジング株式会社
資産コンサルティンググループ
チーフコンサルタント
●宅地建物取引士
●上級相続支援コンサルタント
●ライフコンサルタント
●2級ファイナンシャル・プランニング技能士
マツダ コウヤ
松田 昂也

相談までの経緯

ある日、60代の女性が相続税のご相談に来られました。「遺言書はもう作ってあるので、それ以外の相談を」というお話でしたが、昂ちゃん先生の見解はこうでした。専門家である以上、部分的な情報だけでアドバイスをすることはできない……。

そしてご相談者様に、こうお伝えしました。「お医者様でも、血圧を測ったり、検査をしたりして、はじめてお薬を出します。顔色や、少しの問診だけで判断するようなお医者様は信用できません。相続税の問題も同じです。遺言書も含めてご相談に乗らせていただければ……」。

翌日、そのご相談者様は公正証書

遺言の写し（謄本）を持って再訪されました。その写しを見て、昂ちゃん先生は驚きました。公証役場に相談して作ったという遺言書の内容は、次のようなものでした。

「遺言書 遺言者は、その所有するすべての不動産を遺言者の妻Aと長男Bと長女Cに3分の1ずつ相続させる……」。いわゆる「包括遺贈」相続財産の割合を指定して遺贈」だったのです。



通常、相続の専門家は、不動産の相続に際し、「包括遺贈」は作成しない

のが一般的です。財産の中に不動産が含まれている場合、おすすめるのは「特定遺贈」特定の財産を指定してその遺産を受遺者に遺贈」です。

というのも、預貯金であれば「A銀行の口座のお金は、妻と子二人で3分の1にする」と記しても、誰かが1円我慢すれば割り切れますから、包括遺贈で対応できます。しかし、不動産はそうはいきません。

特に「兄弟姉妹共有」は後世に大きな問題を残します。代が変わるたびに、いとこ共有・はとこ共有と分散していくからです。もし結婚して子供がい

残念ながら今回のご相談者のご主人様は、既に認知症で、遺言書を書き直すことができませんでした。皆様は「全体を考慮して、きちんと助言をしてくれる専門家」にまず相談し、原案ができてから「作るために」公証役場に行く、という手順を踏まれることをおすすめいたします。



昂ちゃん先生からの「コメント」

今回のご相談で、公証役場はあくまでも「公正証書を作成するところ」だと改めて痛感しました。つまり、公証役場が相続の問題を全体的に把握し助言をしてくれるかどうかは、未知数なのです。遺言者が「平等になるように不動産を分数で分けたい」包括遺贈で書きたいと言ったときに、「それはやめた方が賢明ですよ」と言ってくれるかどうかはわかりません。少なくとも私は、「不動産を包括遺贈する公正証書遺言」や「相続税の支払いを考慮していない公正証書遺言」はその後何度目にも目にしています。