

CITY通信 Vol.21

voice

12+1

December 2017
January 2018

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

- 2017プロ野球ドラフト会議
パブリックビューイングへ協賛企業として参加
- 第5回Plus倶楽部 ～望年会～開催
- オーナー様向けセミナーご報告
- 第4回徳島親守詩大会に協賛企業として参加
- 教員採用候補者へ
「社会人としての魅力パワーアップトリプル講座」を実施
- スマサポカップ開催（スマサポでんきゴルフコンペ）
- 徳島大学学生スタッフ交流会を開催
- シティ・ハウジングマラソン同好会報告
～第39回阿波吉野川マラソン大会～
- テナント News
- 街の清掃活動 管理物件清掃
- 昂ちゃん先生のコラム
- 売買物件情報
- Real Estate News



発行

シティ・ハウジング株式会社

2017年プロ野球ドラフト会議

1

パブリックビューイングへ協賛企業として参加



▲ 指名後に集合写真を撮っていただきました



▲ 元選手の当社カスタマーサービスグループの穴戸と伊藤選手



▲ 後の記者会見で抱負を語る大蔵選手

10月26日ゆめタウンにおいて、2017プロ野球ドラフト会議パブリックビューイングに協賛企業として参加いたしました。徳島インディゴソックスからは、伊藤翔投手が埼玉西武ライオンズより3巡目指名、大蔵彰人投手が中日ドラゴンズより育成1巡目指名！この瞬間に立ち会おうべく、多くの方にお集まりいただいております。

シティ・ハウジングは、徳島インディゴソックス球団とともに、献血活動や野球教室などの社会貢献活動を行っております。これからもインディゴソックスを全力で応援してまいります！

ほうねんかい

2

第5回Plus倶楽部 ～望年会～開催



▲ 参加者全員で恒例の集合写真



◀ 自社PRをする
当社営業Gの徳永



▲ 明るく、雰囲気の良い会となりました



▲ パフォーマンスタイムでPR

11月28日シティ・プラス徳島沖浜店においてPlus倶楽部（異業種交流会）の望年会を開催いたしました。新たな人と出会い繋がる、それが今後のプラスになれば、というコンセプトで定期的に開催しております。

第1部は、当社メインカンファレンスルームにて一般社団法人日本ほめる達人協会特別認定講師の川上秀雄様による、経営力向上セミナー「人が集まる会社へ」というテーマでPlus倶楽部参加者へ特別講演をしていただきました。

第2部からは、会場を1階フロアに移し大望年会を行いました。恒例のPlus LIVEはジャズLIVEあり、豪華景品があたる大抽選会ありで、今回も大変盛り上がりしました。これをきっかけに、シティ・プラス徳島沖浜店のファンを増やし、たくさんの方にお越しいただける店舗を目指してまいります。

3 オナー様向けセミナー会ご報告

第36回オナーセミナー

「繁忙期に向けての空室対策」

10月22日(日)

第36回オナーセミナーを開催致しました。この回では繁忙期に向けての空室対策をテーマに開催させて頂きました。台風の影響もありましたが、20組25名の方にご参加を頂きました。悪天候の中、お越し頂いた皆様、ありがとうございました。

セミナーではまず、賃貸営業グループの笠原より、昨今のお客様のニーズや人気設備等のご紹介や空室対策の実施による成功事例を、そして、資産コンサルティンググループの西田より、当社の実施したリノベーション工事の成功事例をご紹介させて頂きました。

各物件の立地、間取り、需要等によって効果の高い空室対策は異なります。セミナーには参加されていない方でも個別に相談を承っておりますので、ご興味のある方はぜひ資産コンサルティンググループまでお問い合わせくださいませ。



▲ リノベーションにより部屋の付加価値を上げる



▲ ニーズや人気設備を知るのには空室対策に不可欠です

第3期相続対策セミナー 全6回シリーズ第1回目

「相続と遺言の基礎知識」10月24日(火)

10月24日(火)に相続対策セミナー第三期、第1回目を開催しました。

テーマは「相続と遺言の基礎知識」でした。今回は12名様に参加をいただきました。参加者の皆様に、相続に対してのお考えをお話いただく機会もあり、非常に雰囲気の良い第1回目のセミナーとなりました。

「相続と遺言の基礎知識」



第2期相続対策セミナー 全6回シリーズ第6回目 「相続発生後にできる対策」10月26日(木)

この回は12名の方にご参加いただきました。テーマは「相続発生後にできる対策」でした。今回のセミナーでは、相続発生後にでもできる対策を事例を交えながら解説いたしました。6回シリーズの中では最終回でしたが、今後もし引き続き定期的にセミナーの開催、また参加者との懇親会も設け、セミナーではお話できなかった部分などお伺いできればと思っております。

第3期相続対策セミナー 全6回シリーズ第2回目

「財産把握とその評価」11月21日(火)

この回では10名の方にご参加いただきました。

難しい内容の中で、皆様から多数のご質問をいただき、真剣に聞いていただいているのが非常にうれしく感じました。分かりにくいなと感じた所など、率直な意見をお聞かせ下さい。よりよいセミナーになり、皆さまのお力になれるよう努力してまいります。

第37回オナーセミナー

「繁忙期に向けての空室対策」11月26日(日)

この回では、学生向け・単身者向けの物件に対する繁忙期に向けての空室対策をテーマに開催させて頂きました。

供給過剰、人口減少が進む徳島の賃貸市場において、常時満室経営を維持するのはとても難しい状態になっております。その中でも、入居者様から選んで頂ける物件づくりとは何か？当社の実施している入居促進への取り組みと、その成功事例をもとに今後の対策をご紹介させて頂きました。



▲ 質問の飛び交う内容の濃い回でした



▲ 繁忙期に向けて意欲を見せるオナーの皆様



▲ 空室対策は特に人気のテーマです

4

第4回徳島親守詩大会に協賛企業として参加



シティ・ハウジング賞

受賞者へ表彰



▲ 受賞者へお祝いの言葉をかける社長の松田

10月22日、徳島県障がい者交流プラザにおいて開催された親守詩大会(おやもりうた)に協賛企業として参加いたしました。親守詩とは、親が子に歌って聞かせる子守歌のように子から親への感謝の言葉を綴ることで親子の絆をより一層深めていくきっかけとして開催され、今年が4回目を迎えます。

今年も、最優秀賞「シティ・ハウジング賞」は当社代表の松田より表彰させていただきました。

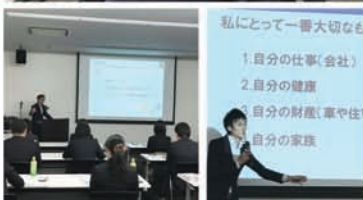
教員採用候補者へ

5

「社会人としての魅力パワーアップトリプル講座」を実施



社長の松田とロープレをする参加者



▲講演では社長の松田が「夢」について語っております

▲ライフプランニングの講演をする当社の松田

10月28日、シティ・プラス徳島沖浜店において2018年度教員採用予定者に対する研修を実施いたしました。

第1部では、代表取締役の松田より「社会人としての人間力向上」をテーマに講演させていただきました。

第2部では、毎年好評のマナー講師の澤田様より「学校現場で『できる』と言えるマナー」をテーマにロールプレイングを含んだ実践的な研修を行いました。

そして第3部では資産コンサルティンググループのチーフ松田より「教職員のためのライフプランニング」ということで、ライフプランニングの基礎から、将来に向けて支出を見直すことの重要性をお話させていただきました。参加者からは、これをきっかけに早い段階からしっかりと考えなければと感じた、等の感想をいただきました。

6

スマサポカップ開催 (スマサポでんきゴルフコンペ)



お客様のご案内をする営業Gの徳永



▲ 受付をする専務の松田

10月9日(月)、株式会社スマサポ主催(後援・シティ・ハウジング、明徳)のゴルフコンペスマサポカップが、サンピアゴルフクラブ(徳島市)で開催され40名の方が参加いたしました!(当社からは、田村・徳永の2名が参加)。

また、今回は徳島において新電力の「スマサポでんき」の広報活動の一環として行いました。



▲ 始球式をする社長の松田

7 徳島大学学生スタッフ交流会を開催



▲学生スタッフにレクチャーする営業G担当の竹内



▲ポーリングで交流会!集合写真

10月24日、毎年、大学での資料配付や、店頭フォロー、お客様対応で協力をいただいている学生スタッフを招いての交流会を実施しました。
2月・3月の繁忙期には当社スタッフに混じり大変活躍をいただいております。

このような交流会を通し、学生スタッフも当社の一員として活躍できる環境をつくり、今年の繁忙期も一丸となって頑張つて参ります。

シティ・ハウジングマラソン同好会報告

8 ～第39回 阿波吉野川マラソン大会～

今回は大会始まって以来初めての悪天候の中での開催でしたが、当社からは6人のランナーが参加いたしました。
雨にもかかわらず、お声がけいただいた主催者の方や沿道の方の応援のお陰で無事全員が完走することができました。

次回は、12月23日開催の第28回大森町ジングルベルマラソンです！おそろいの赤いTシャツで参加しますので、ぜひ見かけた方はお声がけくださいませ。



本社2階で出陣式！



▲雨の中でも快走するカスタマーサービスG吉田



▲初参加の総務・管理G澤と澤を見つけて駆け寄る専務の三好

2017年10・11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。

- 今回の管理物件清掃**
- 四宮ニューハウス
 - エムズ21
 - アーバンコート中吉野
 - シティコーポ俵



10

街の清掃活動・管理物件清掃

9

テナント News オススメ物件

ウイズダム徳島町1階東区画



徳島駅まで徒歩14分、国道55号線にもすぐに出られる好立地です。近くに徳島中央公園もあり、環境も良いです。内装は事務所仕様となっており、裁判所が近いので弁護士事務所等の土業系事務所や営業所に好適です。

住所：徳島市徳島町3丁目5番地

ウォーターフロント沖浜101号室



徳島の人気の商業地である沖浜エリアのロードサイド物件です。飲食店跡のテナントとなっています。早めにご相談頂ければ、居抜きでの利用も可能です。駐車場を最大6台まで利用可能です。

住所：徳島市沖浜東1丁目39

テナント営業グループ 佐藤・坂本 Tel : 088-654-1122

11 昂ちゃん先生 相続レポート

コラム

不動産を共有名義で相続したいと考えている相談者が訪ねてきました。「仲がいい家族だから相続争いは起こらない」と断言しています。しかし、専門家から見るとおすすめでできない方法です。どのようなトラブルが起こりうるか見ていきましょう。



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

- 2級ファイナンシャル・プランニング技能士
- ライフコンサルタント
- 損害保険募集人資格
- 上級相続支援コンサルタント
- 宅地建物取引士

マツダ コウヤ
松田 昂也

相談までの経緯

「うちは子どもが3人いるから、不動産の相続を『共有名義』で考えている。家族みんな仲がいいから、相続争いなんかしないよ。自宅も家族全員で共有名義にしているんだ」と、ある相談者がやってきました。

実はこの「共有名義」は、相続の専門家としては、おすすめでできません。

「家族全員で話し合わないと売ったり建て直したりできないんだろ。いいじゃないか。ワザと家族がケンカできないようにしているんだ。共有にして何が悪いんだ？」と真顔で話す相談者です。

複数の人が1つの物を共同で所有することを「共有」と言います。相続という言葉には「争族」という有名な当て字がありますが、共有にも「狂憂」という字を当てることがあります。絶対に不動産は共有名義にしてはいけません。共有にもいろいろな種類があります。例えば、「夫婦共有」や「親子共有」ならば、遺言書などを残しておくだけで、1人の子の単有（単独所有）にすることが出来ます。これに対し、問題になりがちなのは「兄弟姉妹共有」です。

共有名義



不動産を兄弟姉妹共有にしてしまうと、その不動産に関する決定は基本、兄弟姉妹全員が合意する必要があります。特に「売る」「取り壊す」などの場合は、必ず全員の合意が必要です。「共有者の1人が判断能力を失うこと」や「連絡がつかなくなること」などが発生した場合、様々な問題を生むこととなります。現代は、高齢化の時代です。元気なときは兄弟姉妹仲良く、みんなで共有していたアパートや駐車場をよく目にします。しかし、そのうち1人でも認知症になると、様々なことに支障が始められます。

例えば、共有者のだれかが「老人ホームに入りたいから不動産を売りたい」といっても、1人でも認知症の共有者がいる場合は、不動産をすぐに売却することはできません。

昂ちゃん先生からのコメント

「家族で共有」＝「家族仲良し」と考えている人は、勉強不足と言わざるをえません。「どうにかなるだろう」とか、「そんなことはない」などと安易に考えず、早め早めに専門家に相談することをおすすめします。私たちのところには、「まさかこんなことになるとは思わなかった」というご遺族が、相談に来られています。

そのようなケースが少しでも減り、円満な相続になるお手伝いをしていければと思います。



そして、共有者1人ひとりが持つ「持分」は、その方が亡くなると、法定相続人に相続されていきます。そしてあつという間に「兄弟姉妹共有」は「いとこ共有」になり、そして「はとこ共有」になっていきます。その数はまさに「ネズミ算式」です。中には結婚はしたけれど子どもがいない人もいます。その場合、持分は配偶者に移り、その配偶者が亡くなると子がいけないので配偶者の兄弟姉妹に相続されていきます。例えば、子のいない長男の妻の兄と、次男の子の共有になることも珍しくありません。家族で仲良く共有しているつもりが、一度も会ったこともない配偶者の血縁者との共有になることも十分にありうるのです。まさに「狂うほど憂鬱」な状態です。

相続の悩みを抱えていませんか？

遺言書
作成

円満な
分割
手続き

相続税の
申告

相続税の
節税

法人
成り

生命
保険
の見直し

不動産の
家族
信託

不動産の
売買

不動産の
有効
活用

家族
信託

そうだな、
これで安心だ。

早く相談したら
良かったわね。



資産と相続の 各専門家が解決します！

気軽に相談できるしくみ



ステップ 1



まずはお電話で日程
調整をします。



ステップ 2



ヒアリングを行います。
固定資産の明細をお持ち
下さい。



ステップ 3



当社の顧問税理士が
詳しく分析。



顧問税理士による分析
レポートを作成し、ご説
明させていただきます。

窓口一つで完結できる。

相続の悩みは十人十色。悩みに合った専門家に
出会うのが、良い相続の鍵です。ですが、
ご自身で各専門家を探し、交渉する手間は太
大なもの。また、かかりつけの弁護士や税理士
がその悩みの分野に長けているという保障も
ありません。*TSSCでは十人十色の相続の悩みに
合った専門家をご紹介させていただきます。

コンプライアンス（法令厳守） が、しっかりしている。

相談で知れたお客様の情報は情報秘密保持
の取り扱いを定めております。また、当社では
情報の管理体制を適切に管理するため研修へ
参加し、社内の意識を高める取り組みを実施
しています。

売り込みは一切しません。

当社では売り込みは一切いたしません。一度
相談したらひつこく電話で勧誘される、という
ことはありませんのでご安心下さい。当社で
はお客様の持つ相続に対する不安を払拭し、
納得のいく、最良の相続をしていただくことを
目的としています。

*TSSC＝徳島相続サポートセンターCITYの略



徳島相続サポートセンターCITY

☎ 088-678-2200

【CITY Plus 徳島沖浜店】

徳島市山城西 4 丁目 35-2

営業時間 9:30～18:00 定休日 毎週水曜日

ホームページ

徳島相続サポートセンター CITY 検索

