

CITY通信 Vol.25

voice

8 + 9

August 2018
September 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

- 第1回オーナーズ倶楽部「感謝祭」開催
- オーナー様向けセミナー会報告
- コンプライアンス研修「民法改正についての勉強会」
- 福利厚生施設「ふるさと君」でBBQ！
- WEB 戦略室便り～チャット機能 /LINE@/VR 内見～
- 人事採用・研修・評価制度ベンチマーク in 東京
- 新入社員紹介
- テナント News
- 街の清掃活動 管理物件清掃
- 売買物件情報
- Real Estate News

1 第1回オーナーズ倶楽部「感謝祭」開催



▲記念すべき第1回参加者のオーナーの皆さんと。

▶第1部の講演会場は満席でした。



▶社長松田もできる限り多くのオーナー様とお話しさせていただきました。



7月16日、シティ・プラス徳島沖浜店にて、第1回オーナーズ倶楽部「感謝祭」を開催いたしました。101名のオーナー様にお集まりいただくことができました。お忙しい中、お越しいただき、誠に有難うございました。

第1部では、「変わりゆく賃貸仲介管理」ということで、弊社の近況報告、賃貸業界の動向、民法改正について資産コンサルディンググループの西田より報告させていただきました。続きまして、株式会社スマサポ 井戸義則様による「スマサポでんき、Fsystem(エフシステム)代表 藤田英信様による「消防設備点検」のご講演をいただきました。

第2部のパーティーは、オーナー様を代表してI様のご挨拶で幕を開き、この日の為に、オーナー様に喜んでいただけるよう各部署趣向を凝らした余興を披露させて頂きました。

普段、オーナー様と顔を合わせたことのない社員も、このオーナーズ倶楽部をきっかけに、顔と名前を覚えていただけたのではないかなと思います。

会の最後は、オーナー様を代表して、S様よりご挨拶と頑張ろう三唱の音頭をとっていただきました。そのお言葉に社員一同、胸が熱くなりました。

また、このオーナーズ倶楽部をとおして、よりオーナー様の賃貸経営をしつかりサポートをしなければならぬと、改めて実感いたしました。

これからも、オーナー様のために、社員一同努力してまいりますので、今後ともよろしく願いいたします。



▲総務・管理グループ、WEB戦略室からは、渾身のヒゲダンスとマジックショー



▲カスタマーサービスグループからは、コミカルなパブリーダンス



▲賃貸営業グループからは、お子様も一緒に参加できる、お絵かきクイズ



2 オーナー様向けセミナー会報告



▲資産コンサルティンググループ 松田。



▲積極的に皆様から質問も頂き、非常に充実したセミナーとなりました。

ただいま、相続対策セミナー第4期、第5期を並行して実施中です。毎回、オーナー様からセミナーの休憩時間にもたくさんご質問をいただいております。オーナー様には勉強熱心な方が多いと改めて感じました。

次回より、セミナー会の報告だけではなく、いつもいただいている質問であったり、セミナーの内容も少しお伝え出来ればと思っております。

第5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」
6月10日(日)
全6回シリーズ第3回目
「賢い生前贈与のすすめ」
7月8日(日)

第4期相続対策セミナー

全6回シリーズ第3回目
「賢い生前贈与のすすめ」
6月29日(金)
全6回シリーズ第4回目
「生命保険を活用する方法」
7月27日(金)

3 コンプライアンス研修「民法改正についての勉強会」



▲研修の様子。



講師は
ひまわり法律事務所
松宮弁護士。



7月10日、ひまわり法律事務所 松宮弁護士にお越しいただき、社員向けの民法改正によるセミナーを行っていただきました。

平成29年5月26日、民法の一部を改正する法律が成立しました。民法のうち債権関係の規定は、明治29年に民法が制定された後、約120年間ほとんど改正がされていっていませんでした。今回の改正は、民法のうち債権関係の規定について、社会・経済の変化への対応を図るための見直しを行うとともに、民法を国民一般に分かりやすいものとする観点から実務で通用している基本的なルールを適切に明文化することとしたものです。

今回の平成32年(2020年)4月1日の施行に向けて、賃貸借契約や管理業務に関する内容がどのように改正されたのか整理し、社員一同が理解をし、業務に努めてまいります。

4 福利厚生施設「ふるさと君」でBBQ！



準備は毎回超スピーディーに、はやく食べたい一心で頑張ります^^



カスタマーサービスグループ、資産コンサルティンググループ、売買営業グループで合同懇親会



▲総務・管理グループ 毎年恒例の懇親会！この後はお部屋でくつろぎました。

毎年6月30日〜7月7日の1週間のタイムシェアでふるさと君の利用が可能となります。今年も各グループで親睦を深めるため、BBQを行いました。



▲今回は新入社員の「カスタマーサービスグループ 亀井」が乾杯の音頭をとりました！



WEB戦略室
嘉村 康博
かむら やすひろ

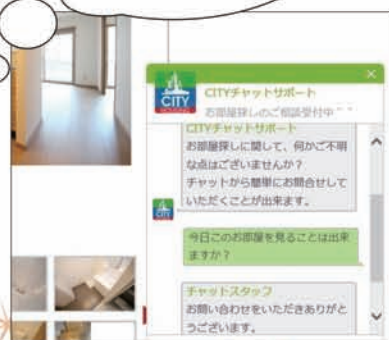
みなさん、「不動産テック」という言葉をご存知ですか？
「不動産テック」とは、不動産とテクノロジーを合わせた造語です。
今、不動産業界にはITの進化により様々なテクノロジーの波が押し寄せています。不動産テックによる様々なサービスは不動産業界に大きな変革をもたらしつつあります。

WEB戦略室では、ITの進化による新たな技術、サービスをお客様に提案する為に様々な取り組みを行っております。

CITYチャットサポート

電話で聞くのは嫌だなあ…
でも、空いているか
すぐに確認したいなあ…

その悩み解決します！
気軽にチャットで
お問い合わせください！



▲パソコン画面



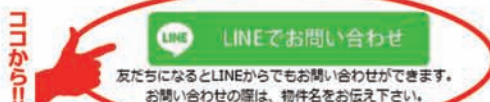
▲スマートフォン画面

LINE@の運用を開始！

ほとんどの日本人のスマホに入っていると一言しても過言ではないアプリ「LINE」。
LINEのみで友達や家族と連絡を取り合っているため、自分のメールアドレスも分からない人がいるのが現状です。そんな中、メールでの問い合わせに、新たにLINEにしてみました。物件の問い合わせが出来るように対応いたしました。

この物件をお問い合わせ（無料）

電話でお問い合わせ： 本店（常三島） ☎088-654-1122
シティ・プラス徳島沖浜店 ☎088-679-1122



友だちになるとLINEからでもお問い合わせができます。
お問い合わせの際は、物件名をお伝え下さい。

「すぐに聞きたい…けど、電話をかけるのは気が引ける…」
「メールだと返信を待たないといけない…」
そんなお客様でも、連絡先を不動産会社に伝えずに聞きたいことを聞きたいときにサクッと聞ける！

VRで360°お部屋内見

VRとは、バーチャルリアリティ（Virtual Reality）のことです。最近では、ゲームや動画に使われています。VRは、特殊なゴーグルを付けることにより、あたかもその場所にいるかのように体感できる技術です。

VRによって、お部屋に行かなくても店舗で内見ができたり、退去予定でまだ入居中のお部屋でも内見できるため、早期客付けに繋がります。ゴーグルを付けて、上を向けば天井、下を見れば床、その場で一回転すればお部屋をぐるりと見渡すことができます。まだまだVRを未体験のお客様が多いので、楽しんでお部屋を探していただけると嬉しいです。

また、当社のシステムは、お客様がVRで今どこを見ているのかをパソコンのモニターで確認できますので、実際にお部屋を内見している時のように、お客様に対して説明を行うことができます。

装着！



6 人事採用・研修・評価制度ベンチマークin東京



▲会社の経営者、人事担当者が熱心に耳を傾けていました。

7月19日、東京で行われた採用・育成・評価についての勉強会に参加してまいりました。全国から不動産会社46社が集まり、その中から6社の取り組みを発表していただき、勉強をさせていただきました。

その中でも、パートスタッフの採用をうまく取り入れている会社や、新入社員の社内研修制度を充実させている会社の発表が印象に残り、とても参考になりました。社員の働き方を考え、よりよいサービスを提供できるよう、改善してまいります。

8 テナントNews

里見ビル105区画

徳島市南常三島町1丁目2-5
鉄筋コンクリート造 72.4㎡

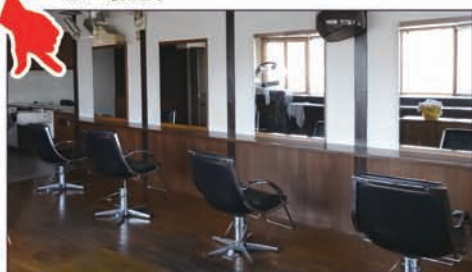
- ・周辺には、徳島大学・助任小学校・鳴門教育大学附属小学校などがあり、人気のエリア！
- ・国道11号線も近く、東西南北へのアクセスも良好です！
- ・各種事務所、学習塾、物品販売業、美容室、エステなどに好適です！



シャルム伊月102区画

徳島市伊月町6丁目5
鉄筋コンクリート造 71.19㎡

- ・美容室居抜きです
- ・駐車場は3台確保！
- ・内装はダークブラウンでまとまっており、おちついた印象です！
- ・飲食業は要相談のため、ご連絡くださいませ。



お問い合わせ テナント営業グループ
佐藤 Tel : 088-654-1122

7 新入社員紹介

シティ・ハウジングに加わった新入社員をご紹介します。



森 陽子

趣味
カメラ、パン作り

好きな言葉
「日に新たに、
日々に新たなり」



亀井 健次郎

趣味
ボーリング、ドライブ

好きな言葉
「志を立てる」



丸山 健太

趣味
ボウリング

好きな言葉
「一言芳恩」

9 街の清掃活動 管理物件清掃

2018年
6・7月度



▶入居者の気持ちになつて心を込めて清掃しております。

- 今回の管理物件清掃
- コンセール山城
 - サンライズアベニュー
 - アムズガーデン
 - 富田橋稲守ビル

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



「生前贈与」はとても大事な相続対策の一つです。
しかし、実際には贈与の方法を間違っている人が
大多数です。その理由を紐解いていきます。



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

贈与にならない例

- おじいちゃんが所持する孫名義の通帳に、毎年お金を振り込んでいる。
- 夫からもらった生活費の余りを、妻がヘソクリとして貯金している。
- 生命保険を孫名義で契約し、おばあちゃんの口座から自動引き落とししており現在、契約中。
- 投資信託を孫名義で契約し、購入資金はおじいちゃんが証券会社に振り込んでおり現在、契約中。



相続人、すなわち遺された家族が、遺言や生命保険によって財産を受け取った時、被相続人はすでにこの世にはいません。しかし、生前贈与は、その方が元気づううちに、財産だけではなく、その思いまで笑って和気あいあいと伝えられる有意義な相続対策です。しかし、生前贈与には、2つの落とし穴があるので注意が必要です。

1つ目の落とし穴は、勉強不足がゆえに、税務署に「贈与ではない」とみなされる中途半端なやり方をしている人が多いということです。

贈与は「契約」です。贈与者の「あげます」、受贈者の「もらいます」の両者の意思合致が必要です。そのため、意思の合致があつたことを第三者にきちんと説明できなければ、贈与ではなく、「一時的に預けただけ」とみなされます。

本人が「贈与になる」と思っている、私たちが専門家が見ると「贈与になっていません」というケースは数多くあります。



2つ目の落とし穴は、贈与を「ビジネスの入り口」と考える業者が多いため、そもそも「必要がない」や「するべきでない」贈与をさせられてしまう点です。

例えば、扶養義務者（親・祖父母など）が子や孫の生活費・教育費のために渡したお金には、贈与税はかかりません。祖父母と孫にはお互いに扶養義務がありません。別居・同居は関係ありません。孫の学費を祖父母が出してあげても、贈与税は発生しないのです。

昂ちゃん先生からのコメント

生前贈与は、専門家としてまずお勧めしたい、とても有意義な相続対策です。しかし、契約であるがゆえに、きちんとした知識が必要です。また、相続税の節税が目的であれば、贈与の実行前に必ず「相続税の試算」をするべきです。

節税と言いながら、その贈与でいくら相続税が下がったかを理解していない人もいます。そうならないように、くれぐれも気を付けてください。



ここで疑問点を持つ方もいるかと思いますが、もともと扶養義務のある親族の学費援助には贈与税がかからないのに、なぜ「教育資金贈与信託」という制度（時限立法）の申し込みが増えていくのでしょうか？それは贈与の基本をきちんと理解していない人が多いからです。

教育資金贈与信託は、一度信託してしまうと、お金は戻ってきません。「相続税の節約をしながら、孫も喜ぶ…」などの謳い文句には、くれぐれも注意してください。



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

不動産の
名義
変更

不動産の
売買

不動産の
有効
活用

生命
保険
の見直し

家族
信託



“資産と相続”の 各専門家が解決します

相続支援チームがサポートします！

1つの相談窓口で相続に関するあらゆるサポートを行います。



2 相続問題解決の 2つのカギ



1 1つの窓口 に相続の各専門家

あなた自身が各専門家を探しそれぞれと交渉していく必要がなく、全ての手続きを済ませることができます。

2 専門家をまとめる コーディネーター

相続に関する問題や課題を整理し、方向性を提示しながら各専門家への橋渡しの役目を担います。

相続コーディネーターが実績豊富な各分野のプロと連携して相続問題を多方面からサポートします！
無料相談承ります。まずはお気軽にご相談ください！

 徳島相続サポートセンターCITY

☎ 088-678-2200

徳島相続サポートセンターCITY

検索

営業時間 9:30～18:00 (水曜除く)

