

# CITY通信

## voice Vol.33

12+1  
December 2019  
January 2020

シティ・ハウジングの「いま」と「ひと」をつなぐ一冊に



### 今月号の Topics

- 社長からの挨拶
- 第 26 期スタート経営計画発表会
- 第 3 回オーナーズ倶楽部
- オーナーセミナー会報告
- 相続セミナー第 9 期スタート
- 内定者との懇親会
- ラジオ放送開始 金曜お昼「となりのラジオ」より
- マナー研修【顧客満足】を第一に
- シティサポート倶楽部イベント！
- マラソン同好会報告 阿波吉野川マラソン参加！
- プロ野球ドラフト会議
- 徳教団セミナー会報告
- 街の清掃活動・管理物件清掃
- 昂ちゃん先生 相続レポート
- 物件売買情報
- Real Estate News



発行

シティ・ハウジング株式会社

# 1 社長からの挨拶



代表取締役 松田比呂紀

約120年ぶりに民法が大幅に改正されますが、この改正にあたっては、不動産の賃貸や売買に対して、大きな影響を与えることとなります。

「個人の連帯保証人の保護」「借主が住宅を修繕する権利」「部屋に支障があった場合の家賃減額する義務」「退去時の原則敷金返還」は、いずれも賃貸運営を行うオーナー様にとっては重要で、念頭に置いておかなければならないものです。

まずは今回の改定の内容をご理解いただくため数回にわたりセミナーを開催しており、また、当社でも改正民法施行に備え、賃貸借契約書や保証契約について改定を行っているところがございます。

また、IT化の進展により、入居申込み、賃貸借契約書、解約申込みにも変化を与えており、まさに、3年後にはこの不動産業界も大きく変わることは間違いありません。当社では、この変化に対応するための仕組みを研究し、すでに自社でのシステムの開発に着手しました。

賃貸管理会社として、今後オーナーの皆様のパートナー



となり、信頼していただける存在でありたいと考えています。

今後とも、皆様の変わらぬご指導とご鞭撻をいただきますよう、何卒よろしくお願致します。



# 2 第26期スタート経営計画発表会 9月15日・16日

## 社員紹介

### 2019年度 社長賞

売買営業グループ 係長

### 谷野 成樹



売買担当の谷野です。近年の高齢化問題に伴い、当社でも相続に起因するご相談が多く寄せられております。

シティ・ハウジングは賃貸のみならず、資産活用から売却、購入まで幅広く対応が可能です。私自身もお客様にとって頼れる存在になれるように日々研鑽を重ねております。

ぜひお気軽にご相談ください。今後とも宜しくお願致します。



▲個人目標を発表する場に全員真剣に集中しています。

## 第26期スタート経営計画発表会



新しいスタートに向けての第一歩!!

9月15日・16日、シティプラス徳島沖浜店にて第26期経営計画発表会を実施しました。経営理念、三つの心、品質方針の唱和から始まり、部署長より各部署の目標、全社員の目標発表を行い、新しい期に向けて意思統一を行いました。

当社では、毎年行動基準書を作成しており、社員全員へ配布しています。この経営計画発表会で発表した目標や当社の方針等が記されています。毎朝の朝礼で唱和し、各々で振り返り、一日一日を大切に仕事に取り組んでまいります。

### 3 第3回オーナーズ倶楽部 11月10日

#### 第3回感謝祭

今年1年の感謝を込めて開催いたします！



#### シティ・オーナーズ倶楽部

▲おばあさまのマグロの味は絶品でした。

▲社長も飛び入り参加！

▲大勢のご参加、本当にありがとうございました！

★第3回シティ・オーナーズ倶楽部「感謝祭」開催！  
恒例のオーナーズ倶楽部がシティプラス徳島沖浜店で開催され、多くのオーナー様にお越しくださいました！

第1部は「民法改正が賃貸業界に与える影響」を題材に、松田より講演をさせていただきました。この120年ぶりの民法改正が不動産業界に与える影響は私どもだけでなく賃貸オーナーの皆様にもご理解いただきたいと考えております。

第2部の交流会では、社長も参加のマグロの解体ショー、各部署によるダンスなどの余興を披露しました。このような、オーナー様と社員との交流の場を今後も大切にしてまいりますので今後ともよろしくお祈り致します。

### 4 オーナーセミナー会報告 10月27日

■学生契約の動向について

学生（両親含め）の感覚

ネット無料	➡ 付いていて当たり前
モニターホン	➡ 付いていないと不安
温水洗浄便座	➡ 付いていて当たり前
IHコンロ	➡ 火を使わせないガスを使ったことがない

▲第一部セミナー内容 第二部の講義風景▼



家賃の値下げではなくお部屋の価値を高めていけるよう2つの商品提案をさせていただきました。

①家具家電セット（長期分割支払い可能）& オススメ付加設備

②ZERORENOVATION（大型修繕の長期分割払い）

すでにセミナー後にお申し込みを頂いたオーナー様もいらっしゃいます。個別相談随時受け付け中ですので、お気軽にお問合せ下さい。

■第一部 学生が選ぶ物件とは!?最新トレンドを取り入れた空室対策！学生（単身）物件の空室対策にフォーカス（講師：資産CG課長 笠原）

31人のオーナー様にご参加いただきました。毎年建築される新築物件、高セキュリティ、インターネット無料だけでなく、さらなる学生のニーズに合った賃貸物件も商品化されております。そんな中、今までは入居者の求めるニーズが変わり、以前はアピールのできる設備だったものが今となっては当たり前になってきております。

また、今後各大学では外国人留学生の受け入れを強化しており徳島で部屋探しをする外国人留学生が増加することが予想され受け入れることも空室対策となります。このセミナー後オーナー様より「受け入れを検討したい」というお声をいただきました。生活習慣の違い等課題はありますが、大学と協力をして、体制を整えるよう努めていきたいと考えています。

■第二部 築古物件再生プロジェクト「ゼロリノベーションで叶える満室経営」（講師：資産CG課長 西田）

### 5 相続セミナー第9期スタート 10月8日

徳島市内では2019年春完成した賃貸物件は36棟501室あり、この中にも相続対策で建築された方も少なくないはず。既に供給過剰、しかも借り手が増えない徳島において、賃貸物件を建築するという相続対策は相続される後世代の方々まで大きなリスクを負いかねません。

賃貸物件を建てるだけが相続対策（節税対策）ではない、事前にしっかりと準備を行うことで幸せな相続は実現できます。それをこのセミナーでは参加者の皆さんと一緒に考えていきます。



▲相続問題をスムーズに解決するには!?



▲参加者の方々も集中して受講中！

今回の受講登録は31組33名、中には賃貸経営オーナー様も多数いらっしゃいます。現在、無料で受講をさせていただいています。

このセミナー6回シリーズをすべて受講すれば相続についての基本的な知識が身につく、具体的な相続対策が検討できるようになります。

当社が相続サポートセンターの運営を開始して4年目になり、認知も広がってきたのか、33名という過去最大人数のお申し込みがありました。

賃貸オーナーだけでなく、一般の方からも相続に関する相談を受ける件数も多くなってきており、その中でも一番多いのが、「**実際相続が発生して何から手を付けていいのか?**」という相談です。相続が発生してからできる対策は本来に限られているため、私どもとしては、「**早め早めに始めてほしい**」とお伝えしています。

## 6 内定者との懇親会



▲熱心に研修を受ける内定者。



▲内定者4名、社員8名が出席しました。

2020年度入社予定の内定者を対象に、研修および懇親会を行いました。研修では、自社システムの不動産営業支援システム（クリックサーチ）を使用し、不動産物件の検索のやり方や概要の確認、さらには内覧をするために必要な情報の確認方法を学んでいただきました。



▶懇親会で更に交流が深まりました。

研修後の懇親会では、社長の松田や役員との交流の場を設けました。四月入社までには、アルバイトとして徐々に当社の業務に慣れていっていただく予定です。



## 7 ラジオ放送開始 金曜お昼『となりのラジオ』より

JRT 1269 kHz  
 こう  
**ズバツと解決！**  
**昂ちゃん先生の相続相談室**  
 毎週金曜日 午後1時45分頃（となりのラジオ内）



▲収録中は緊張感が走ります。

▲視聴者の悩みをズバツと解決！

**四国放送ラジオでのコーナー**  
 「ズバツと解決！昂ちゃん先生の相続相談室」が9月6日（金）から始まりました。「となりのラジオ」の中のコーナーで、毎週金曜日13時45分頃より放送されており、シテイ・ハウジング兼徳島相続サポートセンターCIITYの松田昂也が、視聴者の方から寄せられた相続に関する悩みや問題をズバツと解決します！  
 相続に対しての皆様の疑問が少しでも分かり易く解決できるように頑張っておりますので是非聞いて下さい！

## 8 マナー研修 【顧客満足】を第一に



▼笑顔の限界まで挑戦しました。



▼笑顔の重要性を語る講師の澤田先生。



▼二人一組になって笑顔の練習です。

**当社では毎年マナー研修を実施しております。**  
 今期のテーマは「顧客満足」！お客様の「笑顔」の為、社員一丸となり研修を受けます。「印象に残る笑顔！」を合言葉に二人一組になりお互いの笑顔の限界を確認し合いました。また各店舗に分かれて、それぞれの業務別にマナーを強化。お客様に選んでいただける会社になるよう社員一人一人が努力をしております。

## 9 シティサポート倶楽部イベント！ 9月26日



▲当日は好天に恵まれ現地でも車内でも楽しい笑顔が溢れていました。▲



今年も「シティサポート倶楽部」は、サポート社員の皆様とご家族をご招待してユニバーサルスタジオジャパンに行つて参りました。

バスの中ではビンゴ大会をして盛り上がり、他部署のサポート社員の方々ともお話ができました。

普段は部署が離れているので、なかなか接点がなかった社員とも交流することができ、今後のお仕事がいかに円滑に進むきっかけ作りにもなりました。

ご家族のみなさまにも喜んでいただき、大変有意義で楽しい一日となりました。

## 10 マラソン同好会報告 阿波吉野川マラソン参加！ 10月20日



応援にも励まされ、全員元気にゴールです！

・10kmの部	
①社長：53分19秒	27位/282人
・ハーフの部	
①吉田2時間17分19秒	②田村2時間20分15秒
③湯村2時間27分25秒	④西田2時間28分38秒
⑤米田2時間52分35秒	⑥西平2時間58分09秒

毎年恒例、第41回阿波吉野川マラソンに参加しました。

社長の松田は10キロに参加、毎日のランニングが日課というだけあって、282人中27位という好成绩でゴールイン！ハーフは壮絶なデッドヒートを繰り広げ、資産コンサルティンググループの吉田が社内トップとなりました。

今年もオリジナルステイックバルーンを持った大勢の方々に応援をいただきました。ありがとうございました！

## 11 プロ野球ドラフト会議 10月19日



10月17日に2019年度の「プロ野球ドラフト会議」サポーターbyリポビタDが開催され、パブリックビューイング&指名記者会見の協賛企業として参加してきました。

四国アイランドリーグplus・徳島インディゴソックスからは上間永遠投手、岸潤一郎外野手、平間隼人内野手の3選手が指名を受けました！



▲同チームから3選手がドラフト指名の快挙！

徳島ISパブリックビューイング&指名記者会見へ協賛企業として参加しました。

## 12 徳教団セミナー会 10月26日



みなさん知ってトクする情報に集中です！

徳島県教職員団体連合会に於いて、「知ってトクする！ 賢いお金のかやし方」貯蓄から資産運用へ」というテーマでお話しをさせていただきました。

人生100年時代と言われているこの時代において、「将来お金が無い」という問題を回避するにはどうすべきなのか、お金に対する考え方を伝えさせていただきました。

## 13 街の清掃活動・管理物件清掃



2019年10・11月度

今回の管理物件

- ・シティハイム東吉野
- ・ツツイ昭和町
- ・レジデンス福島
- ・メゾンドール

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。

## 今回の内容

### 相続問題はカラダもココロも 元気なうちにご相談ください。

なかには何度も同じ内容でご相談にお見えになる方がいて…。今回は専門家として、あえて申し上げたいと思います。



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**

相続はカラダもココロも  
元気なうちの対策が大切

夏になると必ず相談に来る方は、お盆で親戚が集まると「相続の問題」を思い出すようです。

「私には兄がいて、不動産をたくさん持っているのだけど、兄夫婦には子どもがいないのよ。」

毎年、話の内容も問題点も同じです。いつも和装で、元気よく、背筋も伸びてしゃんとしておられます。一見、しっかりして見えるのです。しかし、悲しいことに、もうすでに記憶する力がかなり弱くなっているようです。

毎年、同じ「解決策」をメモ書きで渡して「次回は必ずお子さんと一緒に来てくださいね」とお願いしています。

しかし、そのメモ書きを次の年に持つてくることはなく、一人で相談に来られます。とてもつらいお話ですが、そろそろ、一人での面談はお断りせざるを得ないと考えています。

### 一人で相談に 来られた場合



また別の方は、毎年、生命保険を解約したいとの電話があります。その方は、以前とある金融機関から10契約以上の生命保険に加入してしま

た。私が診断したところ、その方が思っていた「相続対策」になる生命保険は一つもなく、かつ解約すると大損をするものばかりでした。そのため、対策として目的に合わない生命保険を少しずつ解約し、相続対象になる生命保険に加入しなおしてもらいました。おそらく、この時の「失敗した」という記憶だけが強く残られたのでしょうか。



ご自分の誕生日に通知が届くたびにお電話があります。そして私は「あなたはお子さんのことを思って、保険に加入しなりました。思い出ししましたか？」とゆくりお話しします。

すると、「ああ、そうだった。子どものためだった」と思い出します。ここ数年は、この繰り返しです。

そのため、先日、保険会社の「家族情報登録制度」を利用し、息子さんと娘さんを契約内容開示先として許可する手続きを行ってもらいました。来年からは、電話ではなく息子さん同席の面談にて「毎年のご質問」をお受けたいと思っています。

「あなたは物忘れがひどくなっているのよ、ご家族と一緒に相談に来てください。そうでなければ面談は難しいです」とその方に伝えるのは、専門家であっても大変言いづらく、切り出しにくいことです。特に資産家の方は、そんなことを言われることが初めての方がほとんどです。「失礼な！」「私を馬鹿にしているのか！」とご立腹される方も少なくありません。

### ご家族で解決!



しかし、私は専門家として、今後も勇気をもって伝えていかねばならないと思っています。記憶する能力が無くなっている方や、理解する能力が無くなっていく方とは何度面談しても意味がないからです。お互いにとって時間を無駄にするだけで、何も解決されることができません。

### 昂ちゃん先生からの コメント



「まだ大丈夫」「いつかするから」という気持ちはわかります。しかし、もうすでに大丈夫ではない方が世の中には多くいます。今後私には必ずこう伝えていこうと思つています。「カラダもココロも元気なうちに来てくださいー!」それが、相続の専門家として皆さんに強く伝えたい「ココロからのメッセージ」です。

家 マンション 土地  
**売るのも! 買うのも!**

**CITY HOUSING** シティ・ハウジング株式会社

# 売却相談会へ行こう!



ご相談・査定は  
**無料**

ウリカくん  
シティ・ハウジング  
徳島売買ナビplusキャラクター

**こんなお悩みお持ちでは?**

- 使用していない空き地・空き家の処分を検討したい…
- 不動産の相続・贈与のことで相談したい…
- 不動産を相続したが使う予定がないので売却したい…
- 住み替えを考えているので自宅の売却金額を知りたい…
- 不動産の購入・売却した時の経費を詳しく知りたい…



そのお悩みを解消! 不動産を**売却**するなら!



シティ・ハウジング株式会社  
**不動産売却に強いんです!**

販売力

査定力

行動力

- 不動産の売却・購入・相続相談・賃貸など全てに対応しています
- 適切な査定と早期売却に向けた販売活動をしています
- 税理士・弁護士・司法書士と提携し安心したお取引を提供しています
- 無料査定・無料相談・秘密厳守でご安心いただけます

**土・日・祝日も  
営業!**

**キッズコーナー設置**  
お子さまも一緒に安心してご来店いただけます。

**駐車場完備**  
30台分の駐車スペースがございます。



**シティ・ハウジング株式会社**  
**徳島沖浜店**  
〒770-8054 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 第2・第4火曜日

お気軽にお問い合わせください **088-679-1122**

- 至徳ビル
- ユニクロ 徳島文理大学
  - マクドナルド
  - カメラのキタムラ
  - 55号
  - デコール
  - アプリカー
  - 文具館チャラー
  - ガスト
  - 至赤松島
  - 廻る寿司祭り
- 開催場所 **徳島沖浜店**
- 鎌倉バス
  - 廻る寿司祭り

インターネット無料  
査定もご利用下さい