

CITY通信 Vol.49

voice

8+9

August 2022

September 2022

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

- 代表からの挨拶
- シティアセットマネジメント株式会社 代表挨拶
- 第49回オーナーセミナー開催
- 創立記念日開催 第50回オーナーセミナー会
- 昂ちゃん先生
- ふるさと君で社員交流
- 新入社員プレゼン大会
- 社員紹介
- 街の清掃活動・管理物件清掃
- 物件売買情報
- Real Estate News



発行

シティ・ハウジング株式会社

1 代表からの挨拶



シティホールディングス株式会社
代表取締役社長 CEO
シティ・ハウジング株式会社
取締役会長

松田 比呂紀



蝉時雨の降りそそぐ夏の盛りとなりましたが、皆様におかれましては、ますます清栄のこととお慶び申し上げます。

かつて経験したことがない新型コロナウイルス感染症に、最前線で日々対峙し、ご尽力いただいている医療従事者の皆様、感染拡大防止にご協力いただいている事業者の皆様には、心から感謝申し上げます。

この夏、令和4年度全国高等学校総合体育大会が四国4県で開催されております。今年の大会スローガンは「燃え上げ我らの闘志 四国の大地へ」、皆さんの選手がここ徳島に集まり、連日わたる熱戦を繰り広げています。高校生の強敵にも向かっていく逞しい姿は、日ごろの厳しい練習の賜物であり、私たちに元氣と感動を与えてくれました。

さて、外国人訪問客が増加、経済も回復しつつありますが、不動産業界はまだ停滞しているのが現状です。

しかしながら、弊社はありがたいことに、毎年順調に業績を伸ばすことができいております。ひとえにオーナーの皆様方のご支援とご協力のおかげです。本当にありがとうございます。

シティグループはさらなる飛躍の為に新会社を設立し、新たなステージへ進みます。新会社シティアセットマネジメント株式会社は不動産再生・コンサルティング事業を主とし7月に設立致しました。

これからもシティグループ社員一同一丸となり、オーナー様と共に歩んでまいりたいと考えておりますので、今後ともご指導のほどよろしくお願い致します。

最後になりましたが、今年の暑さは格別でございまして、ご自愛專一にてお願い申し上げます。

2 シティアセットマネジメント株式会社 代表挨拶



シティアセットマネジメント株式会社
代表取締役

桑原 慧



City Asset Management

不動産買取再販事業
不動産企画・開発事業
不動産管理・運営事業
不動産再生事業
サブリース事業
不動産コンサルティング事業
相続支援・事業承継コンサルティング事業
M & Aコンサルティング事業
不動産特定共同事業法に基づく事業

弊社は、賃貸仲介・賃貸管理を基盤としてスタートしたシティグループにおいて、不動産再生・コンサルティング事業を専門とする事業会社として7月7日に設立し、事業を開始いたしました。投資用不動産の買取再販事業、資産価値を甦らせる不動産再生事業、賃貸物件等の管理運営・資産運用を行うプロパティマネジメント事業を主軸に事業を展開しています。

社会は急速に変化し、人々の生活様式も多様化が進んでいます。働き方や暮らし方が変わり、デジタル化が加速し、不動産業界も大きなパラダイムシフトを迎えています。また、住まいに対する考え方が変化し、不動産を資産として運用していくことの重要性が増してきているという現状があります。

このような中で求められているものは、こうした時代の変化を敏感に察知し、変化をチャンスと捉えあらゆる事業機会を否定せず、ニーズに沿った新たな価値を創出することです。常に創意工夫を凝らしながら、不動産ライフタイムバリューの最大化を図り、資産価値の向上と質の高い収益物件の提供に努めてまいります。

シティグループがこれまで培ってきた不動産に関する知識と経験を最大限活かし、資産運用のプロフェッショナルとしてお客様に感動を与えられるよう、柔軟な発想と行動力で、常にあくなき挑戦を続け地域で「オンリーワン」の会社を目指します。

そして、お客様から選ばれ、長期にわたり信頼される会社となれるよう尽力してまいります。

3 第49回オーナーセミナー開催



●オーナー様の熱気が伝わってきます。

2022年5月29日(土) シティプラス徳島沖浜店にて第49回オーナーセミナーを開催致しました。
 今回は徳島の賃貸市場をテーマとした2本立てのセミナーでした。
 ●第一部「徳島の賃貸市場の動向と顧客の変化」
 ●第二部「選ばれる部屋作りの秘訣」
 地域のオーナー様にご案内させていただきましたところ、30名を超えるオーナー様にご参加いただきました。
 中には事業を引き継がれる次世代のオーナー様も一緒に参加いただいた方もいらっしゃいました。
 人口減少、止まらない新築供給、コロナ禍と、強い向かい風が吹く徳島の賃貸市場においても、お客様に選ばれる部屋作りのヒントをお持ち帰りいただけたのではないかと思います。

4 創立記念日開催 第50回オーナーセミナー会



弊社創立記念日の7月3日、シティプラス徳島沖浜店にて、第50回オーナーセミナーを開催致しました。
 今回は、相続・事業承継をテーマに、
 ●第一部「次世代の為の相続・事業承継とその問題点」
 ●第二部「家族信託を活用した事業承継」
 として特別講師として、
 株式会社福岡相続サポートセンター 代表取締役社長の江頭寛様にお越しいただき、
 ●第三部「駆け込み贈与のススメ」
 この3本立てでセミナーを開催致しました。
 会場には35名を超えるオーナー様にお越しいただき、また、オンラインでは、40名を超える方々にご参加いただきました。
 オーナーの皆様の賃貸経営が滞ることのないよう、相続の基本的な知識、今後考えられるリスクや、また、そのリスクを回避するための解決方法などをお伝え致しました。
 今後の賃貸経営のあり方を「相続・事業承継」の観点から考えていただける良いきっかけになったのではないかと思います。



どちらのセミナーも、ご参加いただいた皆様にはアンケートにご協力をいただき、ありがとうございました。たくさんのご意見、そしてご要望に沿った提案を行えるよう、シティグループ一丸となって対応をしてまいります。今後ともどうぞよろしくお願い致します。

資産コンサルティンググループ(桑原 慧・松田 昂也・西田 陽)

TEL: 088-602-11005

●感謝の気持ちをこめた飾りつけでお迎えしました！

今回の内容

「賃貸住宅の大規模修繕に備える共済がついに登場」

～国土交通省認可取得～

2021年11月、全国賃貸住宅修繕共済協同組合が設立され、修繕積立金の経費化が実現しました。そこで、今回は、賃貸住宅の大規模修繕に備える「共済制度」についてお話しします。



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

- 上級相続支援コンサルタント
- 宅地建物取引士
- 賃貸不動産経営管理士
- 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

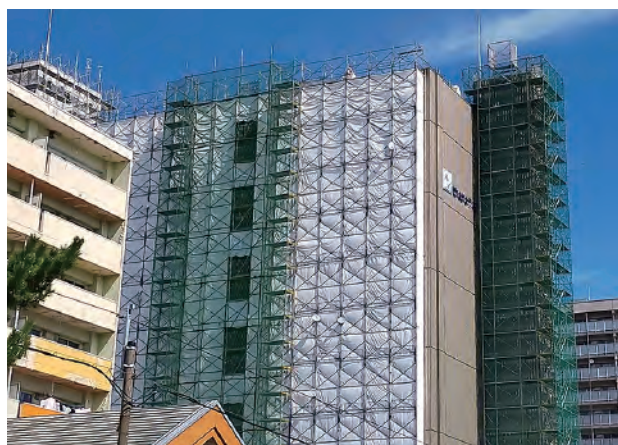
マツダ コウヤ
松田 昂也

大規模修繕工事用の資金

「大規模修繕工事を実施しないといけないのは理解しているが、まとまった資金が用意できない」

お客様から、このようなご相談をされることがよくあります。その際は、私共も毎回「そうですね。今後は修繕費用を計画的に準備しておかないといけないですね」と回答しています。

大規模修繕工事時にかかる工事費用の捻出方法は人それぞれです。例えば全額現金でお支払いされる方もいれば、一部を現金



で支払い、残りを金融機関での融資（リフォームローン等）でまかなう方もいますし、中には全額を金融機関での融資を選ばれる方も少なくはありません。



大規模修繕工事用に資金を準備しなければいけないことは頭ではわかっていても、すべての方が準備できているわけではないのが現状です。

なぜ準備しないのか、準備できないのかは、人それぞれ理由はあります。しかし、皆様揃って、「大規模修繕工事に積立したいけれど、分譲マンションの管理組合のように経費算入できない

いものか」といったことを口にします。

今回は、そんな賃貸経営者の悩みである大規模修繕工事にかかる積立費用の経費化を賃貸不動産業界団体（賃貸住宅経営者協会連合会・全国賃貸管理ビジネス協会他）を中心に長年国政に対して働きかけた結果、2021年2月に東京国税局より共済掛金の経費算入を認める旨回答、同年10月に国土交通省より認可、同年11月に本共済協同組合を設立する運びとなりました。

業界団体による数十年にわたる働きかけが実り、今回の修繕積立金の経費化が実現したので



賃貸住宅修繕共済の制度

では具体的に、経費化を実現する賃貸住宅修繕共済（以下修繕共済）とはどのような制度なのか、概要について触れたいと思います。

修繕共済は、オーナー様が将来必要となる大規模修繕工事費用を準備するために、代理店を通じて修繕共済に加入していただくことで、お支払いした年間の共済掛金を経費として算入することができる制度です。

そもそも、大規模修繕費の確保は建物の健全な管理のためには必要不可欠です。どの物件も築年数が経過すると、外観の劣化などにより、周辺の競合物件と比較して競争力は低下してまいります。競争力が低下し入居者が見つからない場合は、当然賃料収入が落ちて収益の確保ができなくなります。その結果、大規模修繕費用を確保できず、一層建物の老朽化が進み、さらなる競争力の低下につながります。

建物の修繕は、新築してから



早い場合、4～5年目に鉄部の錆や配管の洗浄が必要となり、外壁の塗装は11年目～18年目、屋根の修繕は仕様にもよりますが、11年目～25年目の間で必要となります。

修繕共済は、このような建物に必要な修繕工事（外壁・屋根）の資金準備を目的とした共済金制度です。現段階では、修繕の範囲を建物の「屋根」と「外壁」としてはいますが、賃貸住宅経営者政治連盟では、23年度予算編成、税制改正の重点要望事項として、修繕共済の対象範囲を従来の「外壁」「屋根」以外の建物設備や内装設備も含めるよう

求めています。今後修繕共済の対象拡大に期待が持てます。

※修繕目安については、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室「長期修繕計画作成ガイドライン」（2008年）（公財）日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅版長期修繕計画作成マニュアル（改訂版）」（2014）を参照

ポイント

書き手 徳毛正典

賃貸経営においては、修繕の時期を見据えてしっかりと修繕計画を立て、賃貸経営を「負のスパイラル」に陥らないよう今のうちから計画的な大規模修繕計画を策定していく必要がありますね。



6 ふるさと君で社員交流



6月の下旬より1週間タイムシェアをしている保養施設「ふるさと君渦潮編」を、各部署交流の場として利用しました。パーテールームを貸し切り、焼肉をして交流を深めました。

季節柄、利用する日は雨が多いですが、この日は快晴、窓から見える鳴門の海がとてもきれいでした。

各部署の交流の場として1年に1回の楽しみになりました。



●鳴門のキレイな海を満喫できました。

7 新入社員プレゼン大会



●無事プレゼン発表が終わってホッとした笑顔。

6月21日に第一回新入社員プレゼン大会を開催いたしました。

「新人研修で学んだ事」をテーマに新入社員それぞれが資料作成し、役員、研修担当者の前でプレゼンを行いました。内容はどれも素晴らしく、研修内容をよく理解した発表ばかりでした。

会社全体に対しての改善提案などもあり、非常に実りある新入社員プレゼン大会となりました。



8 社員紹介



やしろ みちこ
家城 ミチコ

部署
総務・管理グループ

趣味・特技
料理

好きな言葉
笑顔

一言

皆様のお役に立てるように頑張ります。笑顔と元気を忘れず、日々努めてまいります。よろしくお願いいたします。



おかだ りょうが
岡田 涼雅

部署
WEB戦略室

趣味・特技
You Tube撮影・編集

好きな言葉
日々精進

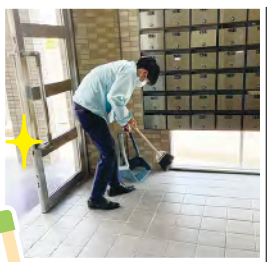
一言

お部屋の動画撮影・編集を担当しております!! シティちゃんねる・SNS 動画を通じてお客様に少しでも楽になるようなサービスをお届けしていきたいです

9 街の清掃活動・管理物件清掃



2022年6月・7月度



今月の管理物件清掃

6月

●コーポ和
●夢一番館

7月

●シティコーポ沖浜
●伸和ハイツ

各店舗周辺: (常三島・沖浜・徳島駅前)

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。

月間MVP 優秀社員の表彰



お誕生日の社員にプレゼント



相続になる前に
売却しておきたい

まとまった資金が必要に
なったので現金化したい

今後の賃貸経営に
不安を感じている

今持っている
不動産の価格を
知りたい

その不安今すぐ解消します！

売却無料相談！



SUMiTAS

株式会社SUMiTAS徳島

不動産売買仲介事業
TEL 088-679-1133



City Asset Management

不動産再生・コンサルティング事業
TEL 088-655-1777

「SUMiTAS 徳島」と「シティアセットマネジメント」がオーナー様の不動産経営をサポート致します。
不動産の売却査定・買取提案・再生コンサルティングなど、不動産のベストパートナーとしてシティグループにお任せください！

常三島本店

8月	今月の定休日					
日	月	火	水	木	金	土
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

9月	今月の定休日					
日	月	火	水	木	金	土
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

シティプラス 徳島沖浜店

8月	今月の定休日					
日	月	火	水	木	金	土
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

9月	今月の定休日					
日	月	火	水	木	金	土
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

徳島駅前店

8月	今月の定休日					
日	月	火	水	木	金	土
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

9月	今月の定休日					
日	月	火	水	木	金	土
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	