



2019

発行責任者 千葉 専司

編集委員 樋口 恵子

URL: http://www.shineigr.co.jp
E-mail: sumaikun@shineigr.co.jp

5月

Vol.25

No.122

【本社】〒460-0008 名古屋市中央区栄3丁目33-2 真永栄ビル TEL (052)264-4867 FAX (052)261-3558

「ご挨拶」

司法書士浅井総合法律事務所
司法書士 浅井 健司

司法書士浅井総合法律事務所代表をしております浅井健司です。普段は司法書士業務等に関する法律の豆知識の提供をさせていただいておりますが、今回は自己紹介の機会をいただきましたので、お付き合いくださいませ。業界ではまだまだ若手ですが、今年四十歳になりました。二十九歳で司法書士と父親になりましたので、あっという間の十年だと感じています。みなさまの助けやご縁あって、順調にお仕事をさせていただき、愛知県司法書士会中央支部の副支部長、一般社団法人民事信託士協会の理事等の職務もお手伝いしております。事務所は名古屋東区代官町にございます。葵町公証役場と同じビル、同じフロアにあり、八名のスタッフとともに不動産や会社の登記を中心とした業務を行っています。やや自覚症状のある明るいキャラクターとポジティブな性格のせいで、「法律を扱う人間にしては元氣過ぎる」と言われるのを褒め言葉だと信じて、これからも楽しく東奔西走したいと思っております。

松永英希税理士事務所

税理士 松永 英希

税理士の松永英希です。いつもコラムをお読み頂きありがとうございます。今回はいつもと趣向を変えまして、自分の自己紹介をさせていただきます。岐阜県出身で、税理士登録をして十年、現在は名古屋市東区にて税理士事務所を営んでおります。家族は妻と小学生の娘と息子と二匹のヨークシャテリアです。最近の悩みは仕事柄運動不足になりがちで健康診断の結果がとて悪いくことです。ボクシングジム、バレエボール、ヨガをやっていますが、仕事が忙しく(という言い訳で)なかなか行けず、現在の状況に至っております。今後暖かくなってきたら頑張りたいと思っております。税金について、皆様の日常において少しでもお役に立てるよう分かりやすく解説していきたいと考えております。こんなことが知りたい、分かりやすく説明してほしいといったリクエストもお寄せください。(正直、毎回テーマについては頭を悩ませております)お読み頂きありがとうございます。今後ともよろしくお願いたします。



「不動産相続セミナー」 相続勉強会

相続勉強会の近況をお伝えいたします。

三月五日(火)、十九日(火)の両日千種生涯学習センターにて相続勉強会入門編(前編・後編)を開催いたしました。参加者は十名でした。四月五日(金)は同じく千種生涯学習センターで応用編を開催しました。応用編は入門編にご参加いただいた方を対象としており、九名のお客様にご参加いただきました。応用編では相続税の基礎、不動産の相続評価、不良不動産についての勉強会でしたが、参加されたお客様は自宅の評価は？自宅の価値は？自分達は相続税がかかるのか？からなのか？と皆さん熱心に聞かれていました。そして相続についての個別相談も承っており、「元氣なうちに所有不動産を売却したい」「以前作成した公正証書遺言書を訂正したい」「遺留分を考えた相続対策をしたい」など相続に関するお問い合わせは、お一人おひとり様々です。今後のお客様に寄り添って取り組んでまいります。



4月5日開催 「応用編」

今後の予定は下記の通りです。

- 相続勉強会入門編前編 (相続の基礎を学ぶ)
千種生涯学習センター／2019年5月17日(金) 13時～15時
- 相続勉強会入門編後編 (遺産の分け方、遺言書を学ぶ)
千種生涯学習センター／2019年5月24日(金) 13時～15時
- 相続勉強会入門編前編 (相続の基礎を学ぶ)
千種生涯学習センター／2019年6月15日(土) 13時～15時
- 相続勉強会入門編後編 (遺産の分け方、遺言書を学ぶ)
千種生涯学習センター／2019年6月22日(土) 13時～15時

不動産相続の相談窓口／相続診断士 武村真一



新入社員紹介



売買流通課 高須保文

【資格】宅地建物取引士 【信条】継続は力なり
【特技】着物知識 【趣味】スポーツジム(ウエイト)映画
私は、コソコソと小さな事でも続けていく事が好きで、何事も途中で投げ出す事なく、相手に喜んで頂ける様に学び考え進めていきます。

趣味として体を動かす事が好きなので、スポーツジムに通い、ウエイトトレーニング・ランニングを続けております。毎日に変化は少ないのですが、体型の変化や体重も一〇キロ程と変わってきます。仕事もお客様に末永くお付き合いして頂き取り組んで参ります。



経営管理課 村雲美由紀

【信条】一日一日を大切に過ごす
【特技】水泳 【趣味】読書、映画鑑賞

初めまして、四月一日より入社致しました村雲と申します。昨年結婚と同時に名古屋に引っ越しして参りました。以前岡崎市に六年ほどおりましたが、慣れない生活を四苦八苦しております。私は高校まで山形で育ち、以降青森・愛知(岡崎)・愛媛・埼玉と、大学や前職の転勤で、引っ越しを繰り返してきました。いろんなところを巡りながら思っていること、それは、自分は合っているかなと思っております。それは、愛知の皆さんは親切に対応してくださるのと、環境的にも恵まれ生活がしやすいと感じているからだと思います。これからは、愛知の観光スポットやグルメ巡りをもっと楽しみたいと思っております。おススメがありましたら、是非教えて頂ければ嬉しいです。どうぞ宜しくお願い致します。

第八次中长期経営計画

(Ever Onward) 限りなき前進

二〇一九年(設立第四十二期「Progress」(躍進)の年のスタートにあたって)



真永グループ代表 千葉 専司

株式会社真永通商は、お陰様で皆様のご協力とご支援、社員及び幹部社員の愛社精神とお客様第一主義への飽く事なき努力に支えられて、設立四十一期のスタートを迎える事が出来ました。昭和五十三年名駅四丁目において総合不動産業として中古住宅の買取りリフォーム、転売業務をスタートに出発した社員数五名の会社はその後、賃貸管理、賃貸管理、売買、高齢者住宅建築と活用(土地活用、資産運用)業務までお客様のご要望に応えられる会社として前進することが出来ました。不十分な点も多々あるとは思いますが、お陰様で四十一年の歴史を刻むことが出来、皆様にご挨拶すると共にその責任の重さにどうお応えすべきか身が引き締まる思いです。お陰で縁あって集った社員スタッフは、多くの試練も乗り越えて問題解決を全力で果たしながら市場での競争とお客様のご満足をもつ一つのゴールとして、景気変動を繰り返す市況の中で自己啓発、スキルアップを積み重ねてより向上し選ばれる為に努力する事が出来ました。皆様に重ねて感謝申し上げます。そして今一つは真永通商の活用業務の関連で十六年前に、将来超高齢化社会への貢献と市場において、弊社の役割を果たす場として何ができるかを自問自答する中で高齢者の介護事業への進出を決定し、本年で十六年を迎える事ができました。株式会社ジイトップは、多くのひた向きな人材が会社の理念に集まって、現在介護型の高齢者集合住宅、施設が十二か所、健康自立型の高齢者が十か所まで広がり、お客様に入居のご案内、生活の支援、健康管理のお手伝いまで総合し

て事業運営をさせて頂いております。尊い人生を安心で安全に送る為に可能な限りの住環境の整備と健康管理、適正な介護サービスの継続、そしてより良い豊かな暮らしを享受して頂く努力を社員一同、誠意と真心をもって進んで参りたいと思っております。

これからの五年、十年は少子高齢化による人口減少と国際化の波は留まることなく予想され現実化してまいります。AI化が地域、社会の変化を牽引も致します。社会の優先課題も変化するでしょう。ロボットが人間のなす事への挑戦もままなりません。お客様にとつて地域にも必要な会社として、今後将来にわたつて企業努力を継続しつつ、更に企業としての研鑽を深化し、本年をスタートの元年として位置づけ、十年先を目指して、仲良くそして、雄々しく汗を惜しまず元氣に出發していきたいと思っております。

ここに、真永グループの「躍進の年」への挑戦を宣言いたします。宜しくお願致します。



第一事業部長 堀江 勝

「四十一期 不動産事業部の開始にあたり」

昭和五十三年創業当時の商品は、中古住宅買取専門でしたが、現在、主力商品サービス六つに絞り、ショップ名を築き、実務経験者と業績管理が出来る人をリーダーに配置し事業運営しております。共に勝つという職場環境の中、三年前に確定した経営方針で、社会に貢献する役割と使命として次のように取り決めました。「直面する少子高齢化・人口減少に対応した「くらしサービス」を築こう」そういう会社に生まれ変わってきまして。今や、宅建業者は、県下一万二〇〇〇社以上あります。その中から、ご縁いただお客様と

その先のお客様に我が社が得意とする分野、実績を積み重ねてきたノウハウを是非ご活用いただくよう広報活動してまいります。主力の体制と行動管理は、賃貸管理業であり、資産保有者様と、活用する方々の全ての契約窓口、その後起こり得る多種多様な諸問題の解決させるノウハウが蓄積しております。需要と供給という観点からは、資産力を上げたいという需要に対し、供給する行動が我が社にはあります。それは、マーケット調査と適正な価格調査で生まれてきます。結果として、正常な賃借人の創出であります。永く資産から収益を上げるためのノウハウは建物設備知識でもありません。他社と少し違うところは、我社には現在介護職員百六十七名とシニアライフ事業の職責を担う四名の専属スタッフがいます。建物は、サービス付高齢者住宅と高齢者向け優良賃貸住宅が今年度完成する建物含めて二十三棟。そこで暮らして頂けるシニア層は六百二十四世帯になりますので、支えておられるご家族を含めると二千名近くの方になります。マーケットは、名古屋中心とする、愛知県・岐阜県・三重県になります。三大都市圏として都心部への人口回帰現象も見受けられるのは栄三丁目にいるだけでも感じる部分がありますが、生活環境としたらもっと広範囲に考えられ、市場調査で幹線道路離れていても活気を感じる街が数多くあります。一定の条件を満たすなら是非事業プランを作成させていただきます。調査の環境ですが、例えば、名古屋緑区。平成元年五万四千八百四十八世帯で人口十七万四千六百三十三人。昨年十月一日には、九万九千九百九十世帯の二十四万六千二百七十三人。平成最初と最後の三〇年間で緑区世帯は、一、八二倍と二倍近く膨らみました。ただ総人口一、四一倍ですので単身世帯増と自然減分があると考えられます。先のシニアライフ事業部の活躍の場でもあります。更に昨年一人増員して「相続学習の場」を強化しました。新年号「令和」に、一万二〇〇〇社の不動産各社と同様、我社独自の実績と拘りの文化を持つお客様に、資産の力を共に考える会社となりませ。宜しくお願致します。



ベストな住宅購入のタイミングとは？

売買流通課 ショップ長 担当主任 **金田賢道**

消費税増税前後における住宅購入のベストなタイミングは、消費税額だけを比較すれば、増税前の方が有利なのは明らかです。ただ、増税前の駆け込み需要が予想以上に増えると、増税後の反動が大きく出る可能性もあります。そうならば、不動産の販売価格自体が落ちる可能性も十分考えられるため、一概に消費税だけのため早く購入することもないでしょう。また、中古住宅については、売主が消費税の課税対象事業者ではない「個人」であるケースが多いため、もともと消費税は課税されません。中古住宅を検討している人の場合は、むしろ増税後の値下がり時期を利用して購入することも一つの選択肢となるでしょう。



アーバンハウスKS、二〇一〇号

賃貸管理課 担当主任 **南 文夫**

改修工事のポイント

- ① 3DKを2LDKに間取り変更
- ② 和室を一部屋なくしてLDK14帖に
- ③ 和室を洋室にして、又押入れをクローゼットに変更
- ④ LDK、北洋間、南洋間にエアコンを設置
- ⑤ 各居室に照明（シーリングライト）設置
- ⑥ 廊下、トイレ、洗面所の照明をダウンライトに変更
- ⑦ 設備交換（洗面化粧台取付、洗濯パン取替、浴室サ
ーモ水栓取付全室床貼替、全室天井、
壁クロス貼替）
- ⑧ 北洋間、南洋間の入口ドア建具交換（鍵付き）

高齢者住宅課 主任 **木本俊雄**

気持ちを新たに全身全霊で頑張ります。

賃貸管理課 主任 **杉野守活**

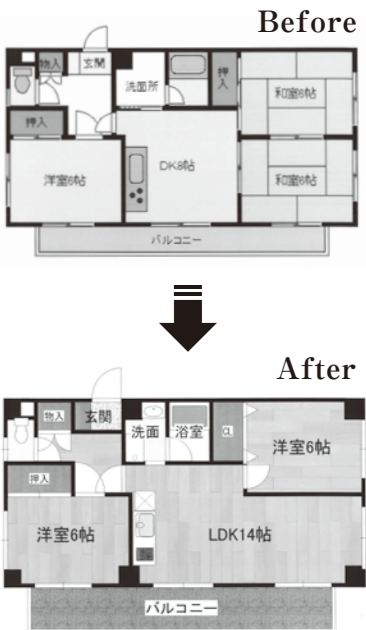
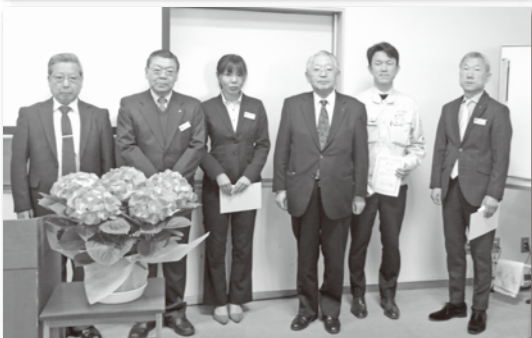
入社して二年四ヶ月、賃貸管理という仕事に従事し、色々な事を経験して参りました。この間、真永通商に関わる全ての方々のご指導・ご協力があつた事こそ、ここまでやって来られた。皆様には感謝の気持ちでいっぱいでございます。本当にお難うございました。これからも微力ではございますが、皆様のお役に少しでも立てる様、日々業務に努めて参ります。今後とも宜しくお願い致します。

売買流通課 ショップ長 担当主任 **金田賢道**

四月一日付で、売買流通課担当主任の大役を仰せつかる事になりました。金田でございます。この度の人事にしましては、誠にありがたく思っております。これもひとえに皆様のご指導からのご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。微力ながら、今後も会社の発展の為に力を尽くして行きたいと思っております。ご指導ご鞭撻を賜ります様、宜しくお願い申し上げます。

四十周年記念賞

昇格者



建築工務課 高齢者住宅課 からのお知らせ

高齢者住宅課 十二棟目建築中
鶴沼サービス付き高齢者向け賃貸住宅 新築工事
現在、宅地完成中（擁壁設置、盛り土地）八月着工で一月完成予定です
また、続いて大口町にもサービス付き高齢者向け賃貸住宅を計画中です。
これからの高齢者住宅をお見逃しなく！



平成三十年下期業績表彰

個人表彰

一位 賃貸管理課 主任 **杉野守活**

このように表彰して頂けたのは、日頃から真永通商に関わってくださる皆様のご指導・ご協力がなければ私一人では何も成し得る事が出来ませんでした。今後も引き続き皆様から色んな事を学ばせて頂き、自身自身成長していきたいと思っております。

二位 賃貸管理課 担当主任 **長嶺紀英**

このたびはこのような素晴らしい賞をいただき、大変嬉しく思います。繁忙期による部分が大きく、全てのお客様、オーナー様に心から感謝いたします。今後も更なる活躍が出来る様に精進してまいります。

年間業績表彰一位

売買流通課 ショップ長 担当主任 **金田賢道**

真永通商 第四十周年業績達成で、一番になることが出来ました。誠にありがとうございます。このような栄誉ある賞を頂いたのは、各ショップの皆様にお恵まれたからこそできたことだと存じております。また、我が社の明るく社員を気遣ってくださる社長のおかげです。心からお礼申し上げます。今後より良い業績を残せる様、精進して参ります。

昇格者

建築工務課 チーフ **佐分宏衣**

人に恵まれた環境で働く事ができ感謝しております。お役に立てられるよう、これからも頑張っております。

賃貸管理課 主任 **福本眞己**

十二年を迎える五十五歳です。第二第三の人生もenjoyしながら令和の年、どこにも負けない真永丸の一人として頑張ります。

勤続三年表彰

経営管理課 チーフ **早崎あつみ**

あつという間に三年、いや五年（通年）でした。笑 お役に立てる人材でありたいと思っております。感謝！

勤続七年表彰

経営管理課 チーフ **鬼木順子**

優しく頼りがいのある先輩方に囲まれて、気付けば早七年。これからも元気いっぱい頑張ります。



勤続二十五年表彰

経営管理課 部長 **今村ルミ子**

二十五年の歳月を振り返ると出会いがあり、沢山の方のご支援と励みを頂きながら働かせて頂いた感謝の賜物だと改めて有難く思います。限られた時間資源の活用とお役に立つお仕事をさせて頂く事を念じます。