



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

株式会社 真永通商 令和2年 9月 Vol.26 No.130 発行責任者 千葉 専司 編集委員 樋口 恵子 URL: https://www.shineigr.co.jp E-mail: sumaikun@shineigr.co.jp



オンライン会議を行っています

毎月1日に行われる月次予算達成会議はコロナウイルス感染症予防のため、通常は、会議室に集結して行っていますが、オンライン会議を実施しました。それぞれ自分のPCに繋げてのオンライン会議は、また違った緊張感がありました。

『不動産相続セミナー』

相続勉強会

約5ヶ月ぶりとなります相続セミナーを、7月17日、28日に瑞穂生涯学習センターにて開催しました。

新型コロナウイルス感染拡大防止を一番に考えて、3密を避けるために参加定員を半数以下とし、セミナー会場では検温、アルコール消毒液設置、お客様にはマスク配布、セミナー中は窓を開放、セミナー開催前後はテーブルとイスのアルコール消毒を行うことを徹底して開催しました。

コロナ禍のなか参加されたお客様は皆様何らかのお悩みを抱えていらっしゃいました。その中から一例をご紹介します。

相談者様は、お母様(80歳代)とお嬢様(50歳代)の親子で参加されました。現在実家には認知症のお父様(80歳代)とお母様のお2人暮らしですが、お母様は足腰が不自由な状態でお父様の介護をされており、精神的な疲れも、出てきているので、今後このままお夫婦お2人で生活していかれるかと心配されています。お嬢様も1週間に1度しか実家へ行くことができないので、親御様の生活について心配されています。もし、親御様どちらかの体調が悪くなったりすると、施設への入居費用を捻出するにせよ、経済的なことを考えると、施設への入居費用を捻出するために実家を売却しないといけません。しかし、お父様は認知症のため不動産の売却はできないという状況です。

認知症の方が不動産を売却するためには成年後見人を選任して頂くこととなりますが、その前に何が出来るか、何か出来ることはいないか、ご提案させて頂くことが私達の大切な役目となります。

「相続頂いたお母様とお嬢様は」どこに相談したらいいのか「わからない」と仰っていました。今回の相談内容は「認知症」「介護」「不動産」等の問題はありますが、弊社では「どのようなお悩みもワンストップでの対応が可能です。更に法律的な問題は顧問先の弁護士・司法書士・税理士・不動産鑑定士・土地家屋調査士と相談のうえ、お客様にとって最適なご提案をさせて頂きます。どこに相談したらいいのかわからない」というお客様は、まず弊社にどのようなことでもご相談ください。

9月は4日に第7回を中村生涯学習センターで開催致します。まだまだ相続セミナーも無料個別相談会も開催する予定です。

『新入社員紹介』

令和2年7月1日入社 賃貸管理課



【特技】 エレクトーン
【趣味】 旅行・スポーツ観戦
皆様方から信頼して頂けるよう、日々コツコツ努力をしたいと思います。

令和2年7月1日入社 経営管理課



【特技】 なし
【趣味】 ヨガ・旅行・絵画鑑賞
毎日、元気に前向きに頑張っています。入居者の皆様、オーナーの皆様、お客様の方々喜んで頂けるよう、日々努めてまいります。

新入社員研修

令和2年7月16日(木)

- 賃貸幹旋課 西田 正明
- 賃貸管理課 米沢 由美
- 経営管理課 中島 千里

社員教育の環として、基本的な知識、会社の成り立ち、会社組織、給与形態、経理処理、福利厚生などの研修を行いました。新入社員3名の研修報告書から、前向きな意欲と頑張っていることと強い決意を感じました。



『お城や城跡めぐり』

賃貸管理課 米沢 由美

私の趣味の一つに旅行があります。楽しみは3つあります。1つ目は、その土地の名物を食べる事、2つ目は温泉、3つ目は観光です。特にお城、城跡巡りを楽しんでいます。

実は、戦国時代が好きで、大河ドラマの豊臣秀吉を見ては大阪城へ行き、前田利家の時は、金沢城へ、せっかく金沢まで来たので野田山にある前田利家とまつが眠っている墓地にも行きました。風林火山の時には、決まった城がなかったといわれる武田信玄はその通り甲府の駅に銅像があったぐらいでした。信玄のライバルである上杉謙信がいた春日山城跡は何度も行ってます。そして長野県にある中島古戦場、ここには武田の軍師だった山本勘助が眠っているお墓があります。山本勘助はもととも読みが鋭かったと言われ、今でもつかわれている「やまかん」という言葉は山本勘助を略したものとされているとかいわれています。上杉謙信がいた春日山城跡も高い所からの景色はきれいで、遠くの敵も見えるような場所にあったのがわかります。真田丸の時は、真田幸村がいた上田城跡にも行って来ました。

そして、今年には明智光秀です。斎藤道三、織田信長がいた岐阜城にはロープウェイがありますが、当時の人達のように登山も楽しいです。山を登りながら思うのは、昔の人達は、こんな大変な思いをして上まで登り、それから命をかけて戦うのですからなんて強人なんだと思います。そして今回おすすめなのは、中津川にある苗木城跡です。【絶景山城日本一】と言われるので、遠山家で城主だったのですが、中津川市内を東西に貫流する木曾川にそびえる城山に築かれていた苗木城頂上の展望台からの景色は、息を呑むほどの絶景です。是非、中津川に行く機会がありましたら一度足を運んで絶景を楽しんで下さい。



『下半期に向けて』

担当主任 長嶺 紀英



下半期は繁忙期があります。昨年よりビタットハウス栄南店となり二度目の繁忙期を迎えます。真永通商賃貸幹旋課としての力を高めて臨みたいと思っております。ここでいう力を高めるとは、忙しい時でも1人1人の営業マンが、お客様に対して安心できるお部屋探しを提供できる量だと考えます。店舗のキャパシティを広げる為に、私を含めショップ全員の力を高めて、より良い準備を行い繁忙期に挑んで参ります。

賃貸管理課 部長 堀江 勝

我が社に他の管理会社との違いがあるとすれば、とにかく聞き漏らしてはならない情報を掴む努力が根幹となっていることです。基本は、日管協の賃貸管理業務学習と管理会計ソフト導入です。その上で頂くご情報には、少し時間がかかるものもありますが、例えば我が社の実績に高齢者向け賃貸住宅、狭小間口と言われる資産に倉庫ビル建築、バス路線郊外に、独立自営オーナーの異業種交流団地や戸建賃貸。継承資産のプランと銀行融資への取り組みでは学習塾ビル、サービス付き高齢者住宅があります。市況の変化は、不透明感がある昨今ですが、これからの事業こそ積極的に調査軸を多くして、取り組まれることを期待します。まずはお声をお聞かせ下さい。

売買流通課

担当主任 金田 賢道



皆様、いつも御最良下さいまして、誠にありがとうございます。株式会社真永通商 売買流通課の金田です。コロナ禍より、変革が求められています。それは商談を手際よく進められるスキルと、必要な情報をスピーディかつ的確に提供できるコミュニケーション能力を必要と致します。今後もおお客様のご要望にスマートに応えられる様、つとめて参りますのでご指導の程、宜しくお願ひ申し上げます。

建築工務課 主任 亀井 良二

下半期も案件づくりのために情報収集を課題に取り組んでいきたい。そのためには数多くの顧客との面談が中心になる。訪問計画をしっかりたて行動するというあたり前のことから取り組んでいく。情報を得るためには、情報を与えないと入ってこない。顧客に有益な情報を自分自身でも学びながら提供できるようにすると共に、お客様の、夢をかたちに、できるお手伝いをさせていただきます。

高齢者住宅課 係長 市川 信二

高齢者住宅課に上半期入社した新入社員も研修期間で大切な戦力となり、下半期に向かいます。高齢者住宅課として、① 鷗沼を含め、高齢者住宅施設の稼働率95%堅持 ② 季節に左右されない安定した見込み案件作り ③ コロナウイルスに負けない高齢者住宅 以上この3つを下半期の課題として頑張ります。

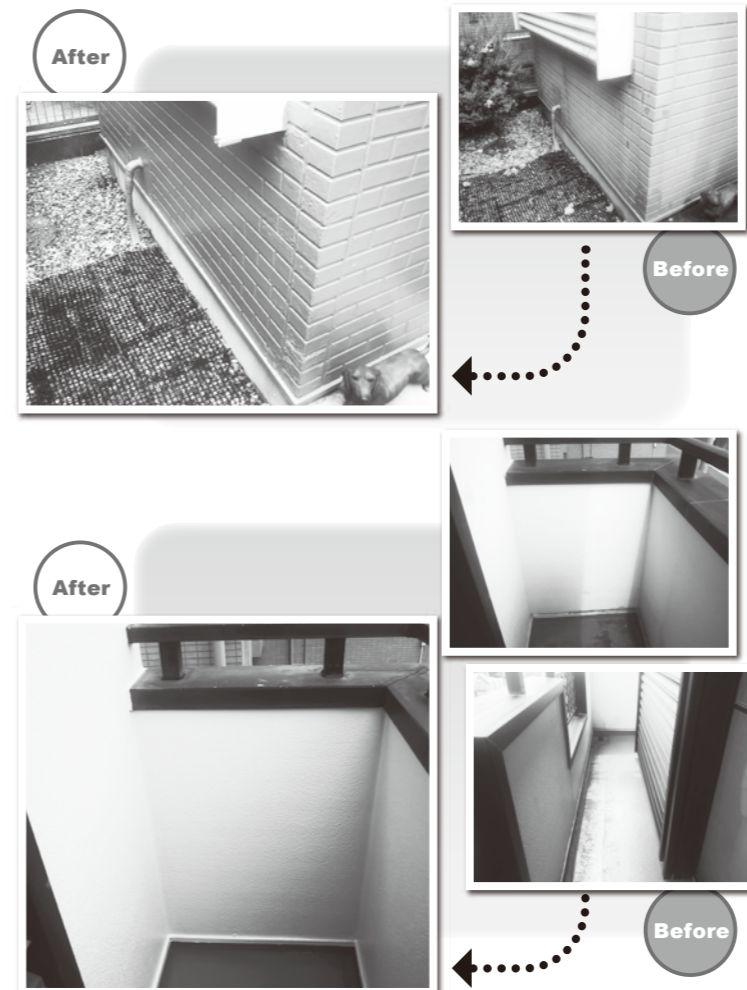
外壁工事

名古屋市 丁様邸

外装リフォームは10年に1回を基本としていますが、なぜ、外装リフォームが必要なのか？それは、家の壁にひびが入ったり塗装が剥がれて劣化してくるからです。家は、外気や雨風など刺激を受けています。そのため塗装が剥がれてきたりすることは避けられませんが、塗装が剥がれてくると、耐久性がなくなり、防水効果の低下やひび割れ、そして内部の劣化にも繋がります。外装のリフォームは家の劣化具合で、どんな工事をするのか、費用はいくらぐらいかかるのかをお話させて頂いて頂いております。

外装リフォームには、補修工事・塗装工事・新装工事の3種類の工事方法があります。T様邸は、補修、塗装工事をさせて頂きました。サイディングの継ぎ目部分（シーリング）のひび割れを補修し、剥がれて劣化しているところを塗装する工事をしました。きれいな仕上がりに喜んで頂いたことに嬉しく思います。

「夢をかたちに」をモットーにこれからも、お客様の立場に立ってお仕事させて頂けたらと思います。リフォームの依頼が増えてきています。リフォームをお考えの方は、建築工務課・亀井までご相談下さい。必ず、力になれることをお約束します！



お客様の喜びの声

リフォームしていただきました。海部郡大治町 H様邸

35年前に新築で買ったマイホーム。リビングと玄関の吹き抜けの白色の壁がところどころ捲れてきたのと愛犬のゴールデンレトリバーがまだ小さい時に壁をかじってしまったところを補修して頂き、ついでに畳の張替をして頂きました。

真永通商、建築工務課の亀井さんのアドバイスのお陰で工事期間も3日間で見違えるほど素早くきれいにして頂き感謝しています。

また、犬がかじったところは保険適応ができましたので助かりました。（保険の見直しをしておきました）まず補修工事する時は、保険対応ができるか確認することも大切だと思いました。ちょっと修繕するだけで家のイメージは変わるものですね！！ありがとうございます。



クレジットカードで税金の納付ができます。

松永税理士事務所 税理士 松永 英希

少し前まで、税金の納付方法といえば、口座からの自動引き落としや、金融機関の窓口での支払い等が一般的でした。しかし近年、税金の支払い方法にクレジットカードを加える自治体が拡大しており、2017年1月には所得税や法人税、消費税といった国税も支払い対象となり、ほとんどの税金がクレジットカードでの納付が可能となりました。手続きは簡単で、「国税クレジットカードお支払サイト」に氏名や住所などの納付情報や納付税目、クレジットカード情報などを記入するだけで納税したことになります。情報を取得したトヨタファイナンスは、納税額を国税庁に収め、さらに納税者の契約しているクレジット会社経由で、立替額（+手数料）を納税者に請求するという仕組みです。

クレジットカードを使えば、パソコンやスマートフォンから24時間いつでも、税金を支払うことができます。税金を納めるために銀行の営業時間に間に合うよう急いだり、まとまったお金を持ち歩いたりする必要がなく、大変便利です。ショッピングと同じようにクレジットカードで支払うため、使った金額分に対しては、クレジットカード発行会社からポイントが付与されます。大きくて払いきれない金額の税負担がある場合には、クレジットカードの特長を生かし、分割払いなどでもできます。メリットが大変多いクレジットカード払いですが、もちろんデメリットもあります。1つは領収書が発行されないこと。またクレジットカードの利用限度内ですら納付できないこと。さらに決済手数料もかかります。国税であれば、1万円につき83円が必要です。50,000円を納める場合は、418円かかります。お金があるのにわざわざポイント獲得のためにクレジットカード払いを選択する場合は、たまるポイント分と同じぐらい手数料がかかる可能性があるなど、必ずしもお得になるとは限らない点に注意して利用しましょう。

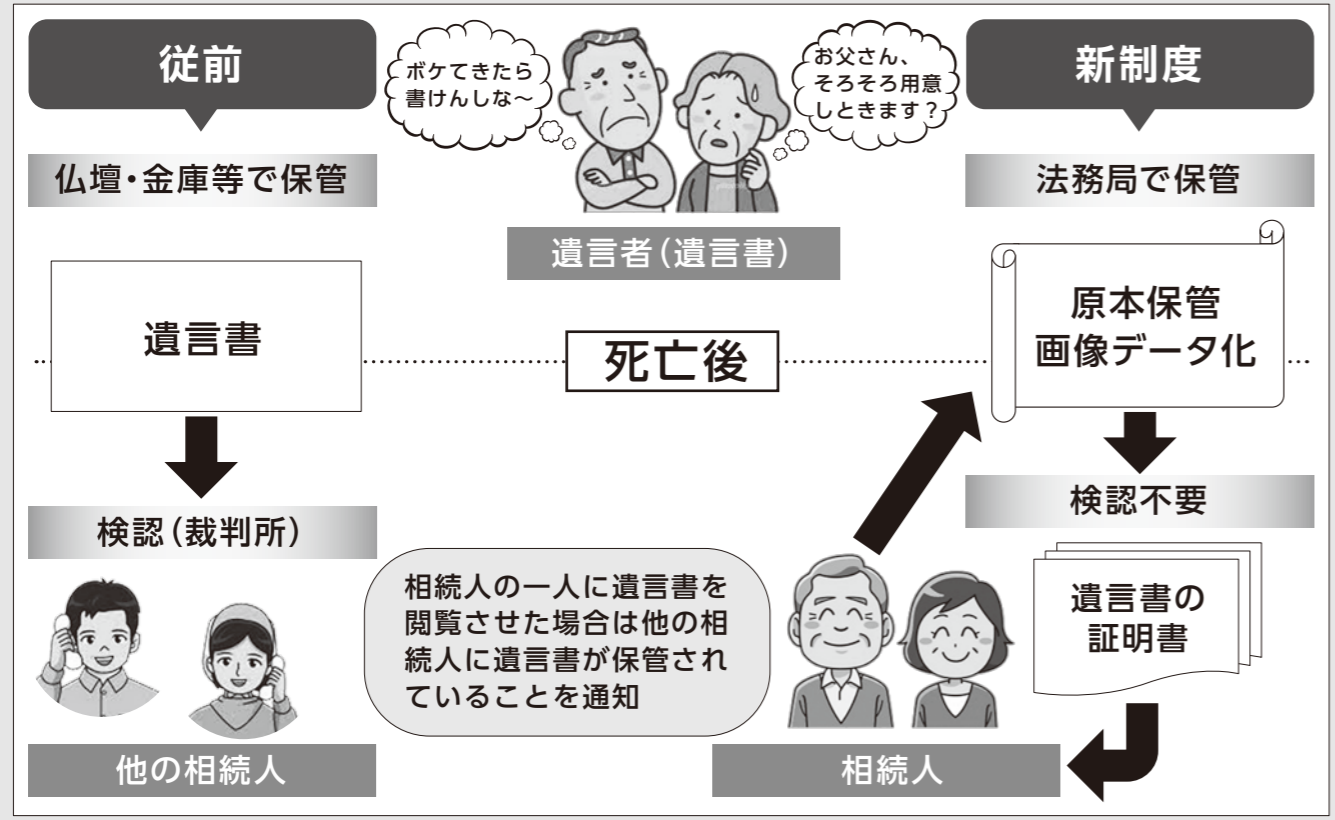


相続が争族にならないために

～法務局における遺言書の保管等に関する法律が変わりました～

一般的に、定年退職をしたら(60歳～65歳ぐらい)遺言書は作成しておいた方がいいと言われます。法務局保管手数料はなんと、3,900円で、しかも原本保管に画像データ化して頂け、検認不要となれば手続きも簡単になります。

また、遺言書の紛失や隠匿等の防止になり、遺言書の存在の把握が容易となる効果があります。すなわち、遺言者の最終意思の実現や相続手続の円滑化になり、真贋をめぐる紛争を抑えることにもなります。



くわしくは法務局のHPをご覧ください
 ご自分でも作成できますが、ご心配な方は当社でも親切丁寧な専門の先生をご紹介することもできます。