

地価調査データから見る不動産価格の推移

国土交通省から 9 月 17 日に令和 6 年の都道府県地価調査が発表され、全用途平均して、住宅地、商業地は 3 年連続で上昇となり、上昇率も前年度を上回りました。

京都府用途別対前年平均変動率

(変動率：%)

用途別 都道府県名	住宅地			宅地見込地			商業地			工業地		
	令和 5年	令和6年		令和 5年	令和6年		令和 5年	令和6年		令和 5年	令和6年	
	変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数
京 都	0.5	1.1	277	0	0.6	5	3	5.7	9.0	6.7	7.6	18

京都府域においても地価の対前年平均変動率は、住宅地は前年の 0.5% から 1.1% へ、商業地は前年の 3.0% から 5.7% へ、工業地は前年の 6.7% から 7.6% へといずれも上昇幅が拡大し、全体変動率も 1.3% から 2.4% へと上昇幅が拡大しました。平均変動率を全国と比較してみると、京都府の住宅地は全国 11 位、商業地は全国 6 位、工業地は全国 5 位となりました。

(令和 6 年京都府地価調査結果の概要より引用)

弊社の営業基点となる京都市内周辺 6 区(南区・伏見区・東山区・山科区・右京区・西京区)において、平均売買価格(令和 5 年 9 月度と令和 6 年 9 月度)を比較対象して抽出すると、新築住宅 +1%、中古住宅 -3%、中古マンション -0.6%、土地 +9% となっており、土地の大幅な価格上昇が確認されます。(Reon 倶楽部 - 売買価格推移より引用)

不動産を所有される方にとってみれば、保有資産の価値向上という意味で喜ばしい内容ですが、一方で営業の現場では物価の高騰に伴う住宅に関わるコストの上昇に起因し一般住宅の需要の低迷の声が、お客様・同業他社・金融機関担当者等から聞こえてきますので、政府には税制面等での購入者への後押しを期待したいと思います。(古田通 不動産営業課長)

※ 注. Reon 倶楽部は地元の不動産流通業者で構成され、物件情報の収集分析等を担う。

不動産コンサルティング クローズアップ②

弊社は早くから不動産コンサルティングに注目し、20 年前には(一社)京都府不動産コンサルティング協会の設立を主導し、不動産コンサルティングマスター(国の指定資格)の皆様と共に取り組んでまいりました。



我家の紫式部

「公認不動産コンサルティングマスター」とは、宅建士資格試験分野に加えて経済・金融・建築・税務など幅広い知識が問われる技能試験を受験合格登録して名乗れる資格です。受験には宅建士・不動産鑑定士・一級建築士として 5 年以上の実務経験が必要です。

(公財)不動産流通推進センターが不特法に基づき国交省に登録して実施しており、5 年毎の更新の他、日常的にも高レベルの研修が課され、いうならば不動産のプロと言えます。現在京都府には 397 人が登録しています。(弊社には 4 人在籍)

このように難しく厳しい資格ですが、これまで国交省からはあまり取り上げられることはなく不動産業の関連資格という程度の認識であったところ、ただ今全国で 385 万戸(総住宅の 5.9%)を数え社会的に大問題となっている空き家の解消に際し、宅建業とは別であるとして公的に確認され、活躍を期待されることになりました。

早くから「不動産コンサルティング」を喧伝してきた弊社にとって朗報として期待するところです。(公認不動産コンサルティングマスター 岡本秀巳 社主)

日管協「預り金保証制度」の保証限度拡大

本年度も、(公財)日本賃貸住宅管理協会が実施する「預り金保証制度」の経営審査に合格し、保証が継続することになりました。当保証制度は、新規加入時だけでなく、更新時も毎年、公認会計士等の入った第三者機関である保証制度審査会による経営状態の厳正な審査を受けています。合格すれば経営の安定した健全な管理会社であることの証になります。また、他の管理会社が万一倒産した場合一時的に管理業務をカバーし、最終的に管理業務を引き受ける会社としても認定されています。

弊社は、この制度に加入してから、21年連続して審査に合格しましたので、このたび保証限度額が1,000万円から5,000万円に引き上げられました。この保証制度は、制度に加入する管理会社に万一の事態が発生した場合、日本賃貸住宅管理協会がオーナーに対し、引渡されなかった預り金(家賃・敷礼金等)を保証弁済(一定額を限度に)するという制度です。

弊社は今後も、不動産管理会社としてオーナー様や入居者様に常にご安心頂けるように長期健全経営を目指して参ります。
(松岡英樹 常務)



ねね様 四百年遠忌に参加



令和6年が「ねね様四百年遠忌」にあたるということで、10月4,5,6日に東山高台寺にて大法要が行われました。以前に銅板を寄進していて、お祝に出席できるとの案内をいただきせっかくの機会なので6日に出かけました。

法要の前に本堂前にくり出した瀧尾社の女神輿に収められた御礼が奉納され、本堂には日本画家の諫山宝樹さんが新しく書かれた秀吉公30代とねね様20代の肖像画が飾られておりました。西京区で伝承されてきて2022年にはユネスコ無形文化遺産に登録された「桂六斎念仏」が奉納されました。日頃からかなりの練習を積んでいるのだろうと思われる、小中学生による見事な太鼓、笛、鉦の響きにしばし日常を忘れさせてもらいました。(岡本三保子 専務)



紫野高校卒業生、傘寿の同期会

京都市立紫野高等学校を昭和38年(1963年)3月に卒業した第11回生は本年に傘寿を迎えました。戦中戦後の混乱した社会にあってなんとか生き抜き、何回もあった経済社会の大変動の波を乗り越え、色々なことがあった家庭生活の苦楽をくぐり抜けてきました。

この様な時間軸を共有する同期生が30年ぶりに再会し、思い出話し、よもやま話しの時のたつのを忘れるひとときをすごしました。(9月30日 からすま京都ホテル)

当日は同期生500人のうち予想をこえる55人(男女ほぼ同数)の出席があり、皆さんの元気な声・姿が印象に残りました。同期会が明日の元気の源にと願います。

参加者は次の卒寿の同期会を約して名残を惜しみつつ散会しました。



この様に年代を振り省る時、戦後一貫して右肩上がりの地価神話がバブル崩壊で見事に下落したことを思い出します。いくつになっても不動産業者ですね。(笑)

(同期生 岡本秀巳 社主)

社休日

- 10月14日(月・祝日)
- 11月4日(月・祝日)
- 11月17日(日)
- 11月27日(第4水曜)

休日時間外TEL

0800-919-6501