

みやこだより

2024
1月発行 103号
発行 岡本慎太郎
編集者 増井 美和

株式会社 **都ハウジング**
京都市伏見区深草キト口町30番地
TEL 075-643-3191
MAIL info@miyako-h.co.jp

～これからも地域と共に～



新年あけましておめでとうございます。

本年、弊社は創業・設立の1974年より社齢を重ね50周年を迎える事になりました。

今年のテーマとして、「～これからも地域と共に～」を掲げて邁進してまいります。

弊社が50年間存続できたのは、経営理念の「みやこ四方よし」に基づき積み重ねた努力とお客様・取引先様・地域社会様・社員家族様のご協力やご支援の賜物でありまして、厚くお礼を申し上げる次第です。本年は初心にかえり、感謝の気持ちをもちながら、弊社が今まですすめて参りました小規模・総合不動産会社としてのあゆみを更なる高みへと、社員役員一同精進して参ります。

弊社は不動産に関する社会事象に対して常に積極果敢に取り組んで参りました。最近では昨年12月13日に施行された「改正空家対策推進特措法」により、従来の特定空き家に加え管理不全空き家というカテゴリーが新設され、その他諸々の対策、措置が追加、強化されました。これにより弊社がチャレンジ事業と位置付けております「空き家」対策が益々進んでいくものと思われまます。弊社の総合力を生かして、また同業の仲間や各専門職の皆様と連携して問題解決に取り組んで参ります。



価値観と社会の多様化が進み様々な暮らし方ができて、難しい時代になってきています。

弊社の原点を大事にしながら、社員役員の結束でもって新しい事にまた変化に対してチャレンジをしてまいります。お客様、地域社会の皆様、取引先様ら協力者の皆様にお力添えをお願い申し上げます。 (岡本慎太郎 社長)

今年も空き家コンサルティングを重点に！



弊社では私を含め3人が「京都市地域の空き家相談員」の登録認証を受けています。区役所での相談会等様々なルートから空き家案件が入ってきて忙しくさせていただいております。危険建物の解体、相続手続き未了、賃貸や売却、有効活用等、空き家コンサルティングでは1件1件がオーダーメイドの取り扱いとなります。

また、4月1日からは亡くなった人の名義のままになっている物件や住所移転が登記されていない物件等について登記が義務づけられ、これ以上放っておくと過料が課せられることとなります。時代がどんどん変わってきています。お年を召した方や、よく状況が理解できない方には、同年配の私からていねいに説明させていただきます。

今年もよろしくお願い申し上げます。 (岡本秀巳 社主)

社休日

1月17日(3水)

2月12日(月祝)

21日(3水)

休日時間外TEL

0800-919-6501

税理士による税務相談、2月10日に開催(無料)

恒例の昨年1年間に売買された、あるいは賃貸・管理を開始されたお客様向けの弊社付帯サービスです。参加希望の方はご連絡下さい。

不動産コンサル・空き家・町家・高齢者住まい・相続支援・売買・貸借・管理・リフォーム・損保

専務取締役 岡本 三保子



辰年は変革（転機）や激動の年といわれているそうです。若いメンバーの力も借り、既存のシステムの洗い替えや新規の業務にチャレンジしてまいります。

常務取締役 松岡 英樹



『人間万事塞翁が馬』激動の変化に対応すべく、①相続支援・不動産コンサルティング・資産管理 ②高齢者住宅・空き家対策 ③人材育成等業務を拡充・構築して参ります。

取締役 今井 拓哉



2024年甲辰は、これまで積み重ねてきたことが形を成す年といわれています。今年も行動の年にしたとて考え、日々目的意識を持ち達成感を感じられる一年になりますように精進を致します。ご指導をよろしくお願い致します。

相談役 西田 幸夫



2023.1.5 から禁煙スタート。禁煙後4度入院しましたが、入院のたびに体調は良くなっています。今は禁煙できてよかったなと思っています。

不動産営業課長 古田 通



2030年問題（少子高齢化等による社会問題）を真摯に捉え業務に活かして参ります

管理営業課長 山口 隆亮



50周年を迎え、今以上にオーナー様に寄り添った管理ができる様、邁進して参ります。

不動産営業担当 軍司 英樹



今年の抱負としましては、まずは自分自身の体調管理。それと今年も1年間、お客様の為に最善のお部屋を紹介させて頂け様に尽力致します。

管理営業担当 吉田 早苗



勤めだして初めての新年を迎え、身の引き締まる思いです。今年の目標は「賃貸不動産経営管理士試験合格」です。

高齢者住宅担当 栗津 真由美



いい時も悪い時も一喜一憂しない。人間万事塞翁が馬の精神で取り組みたいと思います。

管理事務 大森 里美



時間と自分にも余裕を持つ為に、明日できることは今日はやらない精神で。

高齢者住宅担当 新居 功己



今年は筋力増加と集中できる環境作りを目標に試行錯誤していきます

経理 安達 陽子



今年は年女になります。年々体力の衰えを感じるので体幹を鍛えるスポーツを始めます。

営業事務 増井 美和



入社したばかりで戸惑うことが多いですが、早く業務を覚えてお役に立てるように成長します。

巡回担当 加藤 義憲



2024年は、色々な事に視野を広げてチャレンジして行きたいと思っています。

地震への備えをしましょう

またしても大地震の発生です。阪神淡路（1995年）、東日本（2011年）、熊本（2016年）と同様の被災状態が展開し、多くの建築物が損壊して、たくさんの死傷者が出ました。

熊本の被災



これだけ科学技術が進歩し、車が空を飛ぶ時代に今までと変わらないありさまを目にするのは本当に残念なことです。しかも30年以内に近畿地方に累を及ぼす南海地震の発生が高い確率で発生するとなると真剣に恐れ、生き残ることを考えねばなりません。

マグニチュード6強～7という巨大な地震にみまわれ、自宅が傾いても家族の生命は助かる、これがただ今の被災対応のレベルです。しかし、旧耐震基準によって建てられた家屋では全壊する恐れがありますので、新しい基準による建て替え・改修をおすすめします。

京都市では木造住宅（賃貸を含む）の耐震改修に向けて、耐震診断～改修工事までの支援事業を実施しています（宇治市等他行政も実施）。借家の場合は、入居者または建物所有者の同意が必要となりますが、この際は是非とも避難先を知っておくとか、水・食品の備蓄やヘルメット・懐中電灯の購入等、地震に対する備えをおすすめ申し上げます。

弊社管理物件の所有者様、入居者様におかれては弊社もご一緒に対応策を考えさせていただきますので、ご相談ください。（岡本秀巳 社長）

京都市と連携、市営住宅改修で若者ゲット!

この度、「若者・子育て応援住宅」という京都市の住宅支援事業の中で「子育て家庭の支援と民間活力の連携」による市営住宅制度の改革に参加させて頂くことになりました。



昨今、京都市では就職や結婚を機に市外への転出が増えていることに歯止めをかけたい京都市と、私たち民間企業で行う賃貸・リフォーム事業がタッグを組み、子育て支援に繋げ京都市をより活性化する為の取組となります。



扉を無くして家族が
寛ぐ広いリビングに♪

今回は50歳未満のご夫婦で18歳以下のお子さんを育てるご家庭に市営住宅を利用頂くという条件で入居募集を行ないます。当社が担当する深草第3市営住宅は3部屋のタイプですので、3DKの間取りから家族がくつろぐ広いリビングの2LDKの間取りに変更し、キッチン・浴槽・洗面化粧台等の水回りの新調やバランス釜から給湯式の浴槽に変更、また内装も若いご夫婦に人気のある色味等に変更しています。（3月下旬完工予定）

通常の物件よりもお手頃家賃と広さ、駅までの距離がとっても魅力的だと思います。担当者としても完成が非常に楽しみです。また、同じくダイゴロー近くの醍醐の市営住宅の2戸（床面積約75㎡）も京都市とのコラボでこれからリフォームし、募集を開始して参りますのでお楽しみに!!（管理営業担当 吉田早苗）

老人ホームさがし、おまかせ下さい



先月、大阪にて開催のウチシルベ勉強会（研修）に参加しました。

私共は「ウチシルベ」という老人ホーム紹介のフランチャイズに加盟しており、ご高齢の方に老人ホームを無料で紹介する業務を行なっています。現在ウチシルベの拠点は全国で50拠点ほどありますが、京都で加盟しているのは当社だけです。身体状況をはじめ予算、エリア、ホームに求める想いをくみ取り、人生経験の深い高齢者に対しまして適切なホームをご提案しております。

その「ウチシルベ」の本部が開催する研修会の1つにウチシルベ勉強会があります。日頃他の拠点で活動されている方と交流する機会はあまりなく、交流の機会は今回の「勉強会」と「全国会議」というイベントのみになります。どちらも年1回開催されますが、勉強会の方が経験と知識の取得や人的ネットワークづくりの面で効果を期待できます。

私が勉強会に参加したのは今回が3回目で、参加者の中には5年程前の勉強会で一緒した方もおられ、苦労話や解決策等を語り合うことができました。

個人的には様々な苦労はありますが、明確な解決策はなく、「別の担当者がこういう取組をしたら上手くいったケースがあり、他の担当者でも同様に上手くできたので試してみてもどうか」という話に結論づいたとしても、あくまで一時的有効策であり、他社の動きも考えると最終どの会社も辿り着く先は同じ所もしくはそれに近いところになってくると思います。

つまり、弊社ならではのやり方や担当者の能力に応じた新しいやり方を考え、それらを振り返る時間を作り、強みを伸ばしていく事が今後の課題だと感じました。老人ホーム以外の高齢者のすまい探しもおまかせ下さい。（高齢者住宅担当 新居功己）



研修風景、グループ討論

若者よ、来たれ！

現在、京都市が若者世代の居住を推進しており、弊社では市営住宅のリフォーム・転貸により若者世代の入居促進をはかっています。昨年来、伏見区役所地域力推進室の担当者から相談を受けておりましたが、今回右のような名刺サイズのカードを発行したと連絡がありました。カードのQRコードを読み込むと伏見区の移住情報発信サイトのページに移ります。弊社で物件をお探しのお客様にこれで伏見区のPRをして頂きたいとの要望を受けました。



このサイトの情報量はまだまだで、これから充実していきますとの事です。弊社も伏見区の若者世代居住促進の一助となれる様に、頑張って参ります。（岡本慎太郎 社長）

入社ご挨拶、編集も担当します

2023年11月6日より入社しました増井（ますい）と申します。初めての不動産業界で戸惑うことも多いですが、不動産営業部門で事務をしています。みやこだよりの編集者として、皆様楽しんでいただけるように尽力いたしますので、よろしくお願い申し上げます。（営業事務 増井美和）



社休日

2月 12日（月・祝）
21日（3水）
23日（金・祝）

休日時間外TEL

0800-919-6501

不動産コンサル・空き家・町家・高齢者住まい・相続支援・売買・貸借・管理・リフォーム・損保

門川市長、ご苦労さまでした。

現地現場主義を標榜した門川大作京都市長の退任式が2月22日(金)に市役所正面玄関で行われました。

私は、所属する(一社)京都府不動産コンサルティング協会(KRCA)を代表して花束を贈り、4期16年の精勤を労いました。

この協会が市の関係部局から不動産4団体の一員として扱われることになったのは、2006年に住生活基本法が登場して、行政だけでなく関係業界・企業と連携して住宅施策を推進するという画期的な変革があった以降において、市役所と呼応した活動を展開してきた結果のことでありまして、門川市政との連携がコンサル協会の今日をつくったと言えます。協会のメンバーである当社としてもただ今では、空き家利活用や市営住宅の再生・転貸借の事業等において協力関係にあり、今後とも企業町衆として地域活性化に邁進してまいります。(岡本 秀巳 社主)



4月1日から相続登記義務化!

4月1日から多くの法律が変わるなかで、基本法である民法に嫡出推定の見直し(離婚後300日以内の出生児は再婚した夫の子と推定)等の改正施行がありますが、不動産に関しては不動産登記法が改正施行され、相続登記等が義務化されます。

法務局の所管する不動産登記において、所有者として登記されている者が死亡し、相続が発生した場合、その相続人への名義変更(所有権移転登記)をまず行わなければならないとなりました。相続人は自己の為に相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った時から3年以内に、また過去の未了分も含めて相続登記を申請しなければならないと定められました。そして、正当な理由なく登記申請を怠った場合、10万円以下の過料に処せられることとなります。

正当な理由として相続人が極めて多数で、相続人の把握や戸籍関係書類の収集に多くの時間を要する場合や、相続人かんのトラブル、重病人の場合等を例示されています。相続が発生し、相続人を決定する経過において、遺言のあった場合、複雑な相続人関係、遺産分割協議書の合意の有無等々、相続登記申請までにはいろいろな問題が発生し、難行した争続の場合や、どなたかのリーダーシップにより円満に早期に登記申請したケースなど多くの事例を見聞きしてきました。この他所有者の氏名や住所の変更登記も2026年4月までに義務化されます。

相続登記や相続税申告は司法書士・税理士の職分ですが、相続財産中で圧倒的に多くを占める不動産に対して、評価や処分、利活用のアドバイスをさせていただきますので、ご相談をお待ちしております。

(岡本 秀巳 社主)



府立植物園 ミモザ



不動産の相談会、活況です

2月25日(日)に京都府宅地建物取引業協会と京都市の共催で、空き家対策として、「消費者の皆様のお住まいを空き家にしない」、「空き家を所有されている皆様の管理・活用のお手伝い」をテーマとしたセミナーイベントを歌手・タレントとしてご活躍の松本明子さんをお招きし開催されました。



淀水路の河津桜

前半は松本明子さんによるセミナーと松本さんを交えて市職員と京都宅建伊藤会長によるパネルディスカッションを行ない、後半は京都市空き家相談員による個別相談会を行ないました。私は空き家相談員としてセミナーから参加し、相談をお受けしました。



セミナーは参加人数が370名強、個別相談会の相談者は32組と大盛況でした。講師の松本明子さんからは高松の実家じまいをする為に合計1800万円強の費用を使うことになり、様々なしくじりエピソードを話されておられました。私自身は実家じまいをしたことがありませんので、色々な実例を聞いてお客様視点の苦勞がわかり、非常に勉強になりました。(左側は講師の著作)

3月1・2日(金・土)に(公財)京都市景観・まちづくりセンターにおいて開催の「京町家・空き家なんでも相談会」に京町家相談員として出向しました。両日とも大変な人気で、一般相談が2日間で25組、専門相談が同22組の来場があり、相談員は忙しく対応させて頂き、市民の不動産ニーズの高まりを実感しました。(岡本 慎太郎 社長)

税務相談会を開催しました

2月10日(土)当社にて恒例の無料税務相談会を開催しました。相談者は、当社顧問税理士の川野先生(京都経営所属)に担当していただき、1組あたり1時間の相談時間で実施しました。主に当社管理物件のオーナー様や昨年中に売買でお取引いただいた方を対象にご来社いただきました。



今年の相談内容では、特に昨年10月からのインボイス制度の件と消費税の申告について、大半の方はご自身で申告をされますので、申告書の記入方法についての相談が多かったです。お越しいただいた方には大変喜んで頂きました。これからも、土地の活用、不動産や相続支援に関すること等ございましたら、どうぞお気軽にご相談ください。(松岡 英樹 常務)

辛い物好きにおすすめのお店

「麻婆豆腐専門店 からいもんや伏見店」さん。伏見区横大路ロイヤルホームセンタープロ近くにある麻婆豆腐のお店。店内はカウンター8席くらいで麻婆豆腐と真剣に向き合えるようになっています。メニューは、麻婆豆腐メインで ①ご飯 or 麺 ②丼 or 別盛③辛さは3段階で



普通・ちょい辛・激辛、花山椒あり or なしで選べます。この日のオーダーは麺(温)・別盛・普通・花山椒有りにしました。花山椒入るとやっぱり、ピリッとしますね。辛さ普通でもめっちゃ汗出ました(笑) 次回はご飯にしたいと思います。

(管理営業担当 吉田 早苗)

社休日

4月17日(第3水曜)

まで無休にて営業

休日時間外TEL

0800-919-6501

今春の不動産流通の様子



◆ 売買市場

新型コロナウイルスの落ち着いたウクライナ情勢の悪化、アメリカでの金利上昇が大きなニュースとなり、その影響で世界的なインフレによる円安を生じ、物価の上昇が起こっています。京都市における不動産市場（土地・戸建・中古マンション・事業用物件）においてもその影響は大きく、10年前の相場観での不動産査定とは一線を画し、明らかに上昇基調になっています。不動産の売主様にとっては悪い話ではありませんが、買主様にとっては負担増となり歓迎できない話で、仲介業者としては痛しかゆしといったところです。

同業他社との会話においても、二極化（1000万円前後の投資向け不動産取引もしくは数億円台の投資用不動産の取引）が進み、住み替えや、事業所移転、新規開設等のニーズによる買主様の動きは非常に鈍化しているという話をよく耳にします。

今後の見通しとして、新築戸建・マンションは供給が減少し、戸建住宅は中古住宅流通が主流となり、中古マンションは値上り基調の価格推移になると見えています。土地の流通は物件数が少なく個別要素が大きい為、高くなったり、安くなったりの価格市況となりますが、ホテル・マンション用地については更に値が進む見通しです。（不動産営業課長 古田通）

◆ 賃貸借市場

今年の1月から3月における繁忙期は、個人や学生の部屋探しの人数は例年と比べて、さほど大きな違いはないように思いました。ただ社宅の移動に関してはコロナ明けから増加傾向にありましたが、移動期の3月末頃に探すには入居できる条件のよい物件が少ない状況でした。

当社が取り組みに力を入れている高齢者の部屋探しも年々増加傾向にありますが、高齢者のニーズに沿った賃貸物件が少なく、高齢者入居の増加に向けた制度や問題点の解決、取り組みの早期対策が必要であると思えます。（賃貸営業係長 軍司英樹）

地価公示発表、地価上昇が継続・拡大



3月末国土交通省公表の「24年地価公示」では全国全用途平均で2.3%の価格上昇となり、全体的に我が国の地価上昇の継続・拡大が鮮明となりました。（24年1月1日の基準です）

この原因はポストコロナを受けた緩やかな景気回復と物流・人流の復活に加えてインバウンド（訪日客）の増加等があげられます。全宅連不動産総合研究所の調査でも近時の土地価格動向のデータで実感値がプラス4.7%となり、不動産市場の好調を示しています。

京都府では全体で2.6%上昇（昨年1.3%）と、3年連続でプラスとなり、住宅地・商業地・工業地が揃って上昇しました。このうち、京都市の住宅地は2.5%の上昇でしたが、商業地は6.6%上昇となり、南区（12.7%プラス）と東山区（8.7%プラス）の上がりようが目を引きました。その他、伏見区と久御山町の工業地がいずれも8.7%上昇しました。

これらはいずれも昨年1年間の不動産取引を反映した結果であり、業界人としてはうなずけるところです。今しばらくこれらの動きは続くものと判断しています。取引の参考になさって下さい。（岡本秀巳 社主）

市営住宅転貸事業・第2弾～醍醐東住宅～



本紙2月号掲載の深草第3住宅に次いで、市営住宅転貸事業の第二弾です。今回は、醍醐東市営住宅2戸のご紹介となります。醍醐東住宅はダイゴローのある地下鉄醍醐駅から約300mのところであり、静かで陽当りの良い高台に建っています。間取りを4DKから3LDKへと変更し、家族の歓談スペースであるリビングをゆったり利用できるように間取りを変更した住戸と、現況4DKを全面改良した1人1部屋を確保できる住戸となります。2戸ともシステムキッチンに変更し、シャンプードレッサーや温水洗浄便座、浴室再生、エアコンの新規取付等、室内の改装に力を入れ、入居者様に快適にお過ごし頂ける居室プランと致しました。



近隣住戸より安価な賃料設定とし、多子世帯の市外流出の歯止めとなるように市と連携して、京都市居住魅力の創成をはかりました。ちなみに、家賃は月額75,000円となっており、子供が多く、手狭となった家族様のご入居をお待ち致しております。
(管理営業課長 山口隆亮)

新卒採用に向けて、共同求人に参加！

3月14日(木)に京都中小企業家同友会企画の共同求人に参加いたしました。「社長と話せる」をコンセプトに、会場は60社近い企業と130名程度の学生で大変賑わっていました。



社長は目印である緑色の法被を羽織り、営業志望の学生2名と話しする機会がありましたので、会社の魅力を熱心にアピールしました。縁があれば来年の4月から仲間になれるかと思うと、とても楽しみで首を長くして待つことにしようと思います。
(営業事務 増井美和)

一般社団法人京都中小企業家同友会は結成して54年になり、府下の中小企業経営者1800会員によって組織され、よい会社をつくろう・すぐれた経営者になろう、経営環境を改善しようの3つを目的として色々な活動を展開しています。

前述の共同求人活動もそのひとつで、中小企業の一社では難しい新卒学生の社員募集を会員企業の協力で実施しています。当社は入会して44年ですが、引き続き中小企業の連帯の力で時代を切り拓いてまいります。
(社主 岡本秀巳)

みやこ

京の見守り大作戦に協力



京都市と京都府警察がタッグを組んで「誰もが安心安全を実感できるまち京都」の実現に向けた取組の1つが京(みやこ)の見守り大作戦です。民間事業者のドライブレコーダー搭載の社用車を活用し、犯罪抑止や見守りの取組をする事で「地域を見守る目」を拡大させ、京都のまちの安心安全確保を目指すという事業です。当社の社用車には全てあいおい損害保険と連携したドライブレコーダーを装備しており、その運転者の適正分析等のデータ提供も付帯サービスとなっています。あいおい損保のドラレコにはカメラを用いた見守り活動を実施するため、上掲のステッカーを貼付しました。

当社は50年続く老舗不動産企業として、ここまで育てていただいた京都の地が住みやすい街・安心安全に暮らせる街になることを願い、この取組に参加しております。
(高齢者住宅担当 新居功己)

社休日

4月17日(第3水曜)

5月15日(第3水曜)

GWは5月1日(土)

～5月6日(月)

毎月第3水曜は定休日です

休日時間外TEL

0800-919-6501

みやこだより

2024
5月発行 107号
発行 岡本慎太郎
編集 増井 美和

株式会社 都ハウジング
京都市伏見区深草キト口町30番地
TEL 075-643-3191
MAIL info@miyako-h.co.jp

50周年、皆さまに感謝と御礼を申し上げます



会社の設立登記日が5月17日、宅地建物取引業の知事免許交付日が7月24日、そこから50年になりました。第一次オイルショックによる未曾有の大混乱の社会情勢のもとでスタートし、その後も不動産バブルとその崩壊や、リーマンショック等幾多の経済事変を乗り越えて今日に至りました。

正直なところ会社経営者に必要なヒト・モノ・カネを持ち合わせず、知識経験も足りずあったのは自分に対する信頼だけでした。周りの人や会社内外の人達の誠実な協力・支援に助けられ、ある時は土下座をしてでも局面を打開し、厳しい環境に対峙してまいりました。これまで言動を誤り、いくつもの判断ミスを犯し、会社存続スレスレも経験しましたが運にも助けられ、ただ今の業容を備え後継者につなげることができました。



売買・賃借・管理のお客さまをはじめ、お世話になったおひとり、おひとりさまに感謝と御礼のご挨拶を申し上げますべきところ、本欄をもってそれに替えさせていただきます。時々にご助けいただきまして、本当にありがとうございました。

50周年にあたり皆さまに心よりお礼を申し上げます。

岡本秀巳（社主）

経営理念にのっとり、これからも地域と共に

おかげさまで株式会社都ハウジングは5月17日をもって設立50周年を迎える事ができました。これもひとえに皆さまのご支援・ご愛顧・ご指導を賜ったからこそと、心から感謝しております。

また、西蒲町に事務所がありました時代から会社を多少知っている人間の一人として、50周年を迎えたことに対して創業者である社主には、ここに至るご苦労に敬意を表する次第です。

50年企業に育てていただいた地域の皆様、お客様、お取引先様、社員の皆さんへの感謝を忘れず、今後の経営に取り組んでまいります。さらに総合不動産会社の特性を生かし、安定した質の高い会社事業を推しすすめ、不動産の活性化をはかる中から地域の発展に寄与し、これからも地域社会に必要とされる会社を目指してまいります。弊社の経営理念である「みやこ四方よし」と、信条の「明朗、愛和、喜働」などを踏襲し、社員一同皆様のご期待に添えますよう従前にもまして努めてまいります。

末筆ではありますが、皆様のますますのご健勝を祈念し、これからも変わらぬご支援、ご指導を賜りますようお願い申し上げます。



岡本慎太郎（社長）



入社ご挨拶、メンテナンス担当します。

現場管理・軽作業・退去立会等を担当しています。内装関係の仕事の経験を生かして現場をいかにスムーズに業務を行なうことができるかを考え、新しい分野にもチャレンジしていきたいと思っております。よろしくお願い致します。

（工務担当 前田昌伯）



社休日

5月15日（第3水曜）
17日（設立祝賀）
6月19日（第3水曜）

休日時間外TEL
0800-919-6501

不動産コンサル・空き家・町家・高齢者住まい・相続支援・売買・賃借・管理・リフォーム・損保

福祉不動産の紹介①居住支援の取り組み

当社は昨年2月に京都府から居住支援法人に認定され、従来より取り組んでまいりました京都市高齢者すまい生活支援をはじめ、活動の幅を広げ、色々な居住支援に関する会議等に出席しております。住宅確保要配慮者とは、高齢者・障害者・シングルマザー等のような一般に住宅を借りようとしても入居先を探すのが困難な方のことを言います。



私が居住支援の活動をする中で、最近出席する会議等でよく話題に上がるのが、住宅確保要配慮者に関する法律等の改正が閣議決定されたことです。これは国土交通省と厚生労働省の連携した取組で、注目点は①家賃債務保証業者の認定制度の創設と②居住サポート住宅の認定制度の創設です。①は住宅確保要配慮者の利用する適切な保証事業者を行政が認定するという内容です。

②は新たな事業として、居住支援法人等が入居後の支援を行う事案のうち適切な物件を居住サポート住宅として認定するという内容です。

これらを実施することにより、大家さんの不安を軽減し、住宅確保要配慮者の受入先を増やしていくのが狙いですので、居住可能物件の増加を期待するところです。

実際の事業開始にはまだまだ時間がかかるとは思いますが、弊社としては動きに遅れをとらないように居住支援のすすめ方を常に見直していく必要があると感じています。

(福祉不動産担当 新居功己)



②福祉施設入所紹介「ウチシルベFC」

突然ですが「将来の不安は何か」と聞かれたら、皆様はどう答えられますか。メットライフ生命の「全国47都道府県大調査2023」によると、回答のトップは「老後の生活」62.3%、「年金」50.1%、「介護・認知症」が48.4%と続き、「お金の準備において最も重要と思うもの」の問いでも「老後の生活」という回答がトップとなっています。

個人差はありますが、いつかは介護を必要とする時がまいります。家族が介護状態になったとき、自身も家族も9割が「不安」を感じています。その内容は介護してくれる家族の精神面、次に体力面、生活面と続き家族にかけてしまう負担を心配しています。

ただ今は「介護への思い込み」に捉われない、従来の「べき論」から「新しい介護」へ移行する過渡期にあると言えます。介護が必要になった高齢者を社会全体で支えるのが、現在の「介護保険制度」です。2000年に創設され、それ以前は介護は家族が担うのが当たり前でした。そこにはアンコンシャス・バイアス（無意識の思い込みや偏見）がありました。

それから20年、介護への意識も変わってきましたが、「家族以外の人に世話になるなんて恥ずかしい」という意識や、かつての「家族がするべき」という思い込みの方も少なからずいらっしやいます。介護に限らず、うれしくない未来には目をそむけたくなるし、不安に思うものです。「施設に親を入れるなんて親不孝」と思い込んでおられた方から、「施設に入居したら親子関係が円満になった」というお声をいただくことがあります。



他人の手を借りる、助けてもらうことは決してみじめなことではなく、「お互いに最適な選択」という認識が広がっていくことを望んでいます。

(福祉不動産ウチシルベ担当 粟津真由美)

みやこだより

50周年特大号

2024
6月発行 108号
発行 岡本慎太郎
編集 増井 美和

株式会社 都ハウジング
京都市伏見区深草キトロ町 30 番地
TEL 075-643-3191
MAIL info@miyako-h.co.jp

50周年、皆さまに感謝とお礼を申し上げます



都ハウジングでの仕事は2013年5月からです。入社当初から40周年の記念行事や事務所改装と大きいイベントが続き、コロナ禍の混乱後、すぐに50周年に至ったという感じです。

入社前から不動産業界では新しいことにチャレンジする会社と評判を聞いていました。今後とも時代の要望を素早くキャッチして、皆さまのお役に立てる仕事ができるよう社員一同努力してまいります。
(専務取締役 岡本三保子)



私は、都ハウジングの設立30周年の年に入社いたしました。それから、あっという間の20年に感じます。不動産業界に従事して35年になりますが、その間にバブル崩壊やリーマンショックなどがあり、大小問わず、さまざまな会社が倒産する中、幾多の困難を乗り越え、このたび50周年を迎えられたことに、創業者には敬意を表します。これからも、会社としても一個人としても、激動の社会情勢等の変化に対応できるよう社員と共に精進して参ります。
(常務取締役 松岡英樹)



会社が50周年を迎えるなかで、私もこの9月でもって在職10年目をむかえます。お世話になっているお客様、オーナー様、提携業者様、都ハウジングの先輩方々、今一緒に頑張っている方々に感謝いたします。

これからも初心を忘れずに、お客様のニーズにお応えできるように頑張ってお参ります。まだまだ勉強することばかりの私ですが、これからもよろしくお祈りいたします。
(取締役・工務担当 今井拓哉)



京町家情報センターとともに (記念事業①)

弊社は不動産の売買・貸借というコア事業に加えて、チャレンジ事業として高齢者すまい・施設の紹介や空き家の取組みと京町家の保全・利活用に力を入れてきました。過去には京町家を不動産証券化手法や管理信託のスキームで有効活用事業として実施してきましたが、京町家にはこれらに精通した設計士や建築業者、宅建業者等がパートナーとしてお互いに協力し、切磋琢磨して取り組んできた経過があります。

これらの事業活動の要として存在するのが、一般社団法人京町家作事組であり、宅建業者の集う京町家情報センターはそのグループであります。この団体は、京町家流通の活性化を目指し、京町家の保全・再生を考える上で京町家の不動産流通に関する窓口の必要性の強いことが認識され、2002年4月に設立されました。弊社は、当センターのはじめの頃から加盟し、町家仲間と京都の街の活性化の一助になるものとして共に汗を流してきました。今日の町家ブームには隔世の感ももちます。

今般弊社設立50周年にあたり、京町家の利活用にさらに貢献ができる様、お世話になってきました京町家情報センターの活動活性化を祈って、10万円を寄付させて頂きました。
(社主 岡本秀巳)



相談内容の充実した不動産・相続相談会に

5月24日に、京都市後援の「第4回不動産・相続相談会」を京都銀行東九条支店をお借りして2年ぶりに開催しました。この相談会は、来場者1組1時間で、4名の専門家が来場者のお悩みやご質問にお答えするという安心体制で、色々なご相談に受け答えさせて頂きました。



税務などについては、主に弊社顧問の税理士法人京都経営の大江代表税理士が担当し、法律などについては、主に司法書士法人THE LEGALの川嶋代表司法書士が担当し、不動産関係については、主に私、岡本慎太郎が不動産コンサルティングマスター兼京都市空き家相談員として担当し、高齢者福祉関係については、弊社新居がシニアコンサルタントとして担当させて頂きました。

今回は、相談会名称に「不動産」を追加し、昨年12月に施行されました空き家特措法や本年4月に施行されました相続登記の義務化に対してのご相談などを訴えたチラシを事前に3万枚配布すると共に、京都銀行によるPR等関係者の口コミなどにより、合計6組の反響があり、当日は5組の方が来場されました。長く手付かずであった相続登記の実施と空き家対策としての売却実施からこれらの税務処理へ、このような複合的なご相談となる事が多いのですが、別日



の実施分を含めたご相談内容としては、税務面3人、法律面2人、不動産関係3人、福祉関係1人であり、各々の専門家が主となりご相談をお受けしたような形になりました。

第4回目となる今回の感想としましては、相談内容のレベルが前回よりも高く、事前に質問内容や書類を準備してお越し頂いた方もおられました。ご参加頂いた皆さんには喜んで帰っていただき、お役に立てた事に喜びを感じております。次回も今回の結果を踏まえ、地域の方にお役に立てる様、工夫して開催してまいります。
(社長 岡本慎太郎)

神戸の街で会社設立を祝う (記念事業②)

設立50周年を記念して会社設立日である5月17日に神戸三宮で社員親睦行事を実施しました。お昼ご飯にステーキを舌鼓みして、いざリニューアルオープンしたばかりの神戸ポートタワーへ。お昼に高級ワインをこっそりお願いしてご満悦だった社員は高いところが苦手と大きな体を小さくしていたことが面白くて記憶に残っています。最後は神戸南京街を自由散策。各々好きなように食べ歩きや観光など楽しいひと時を過ごして京都へ帰ってきました。みんな楽しく和気あいあいと過ごす中で、社主のこやかな笑顔も見られて大満足な日帰り旅行でした。記念すべき50周年！もう少し企画が続くので今から楽しみです。
(不動産営業部門 増井美和)



伏見の大型町家を賃貸成約

かねてより貸主様から依頼を受けていた伏見区杉本町の大型町家について、このほど京町家情報センターの紹介で、他県のNPO法人様にお借りいただくことになりました。借主様も京町家を望まれていたので、良いご縁を結ぶことができました。
(賃貸借担当 軍司英樹)



社休日

6月19日(第3水曜)
7月15日(月・祝日)
お盆休み
8月11日~16日

休日時間外TEL
0800-919-6501

創立 50 周年、心よりお祝い申し上げます (寄稿)



この度は、創立 50 周年を迎えられ心よりお祝い申し上げます。

50 年という長い歴史の中で、目まぐるしく変化していく経済環境を乗り越えられ、社員様・取引先様と一丸となって、地域のお客様の不動産等に係る様々なニーズに真摯に取り組まれた結果が、この 50 年という節目を迎えられたと思います。

岡本慎太郎新社長体制のもと、次なる 100 周年に向け、都ハウジング様の益々の成長・発展を心よりお祈り申し上げます。

都ハウジング様とは、平成 16 年に税務顧問契約させていただいてから 20 年もの長いお付き合いをさせていただいております。

不動産は、購入から所有・売却・贈与・相続など全ての場面で税金が絡んできます。

御社のお客様の相続対策・不動産等の税務相談などを通じてたくさん連携させていただき本当にありがとうございます。

先日も都ハウジング様主催の「不動産・相続相談会」に参加させていただき、地域のお客様と信頼関係を築かれ、社員様一同でお客様の親身な相談相手として、不動産売買・相続遺言から介護施設の紹介に至るまで、様々なニーズに対し素晴らしい助言・アドバイスされる姿を見し、都ハウジング様の経営理念「みやこ四方よし」を、ぶれなく実践されているんだと実感しました。

これからも都ハウジング様のお客様・社員様・取引様の成長・発展に貢献できるよう京都経営も社員一同精一杯精進して参ります。

これからも、長いお付き合いのほど、どうぞよろしくお願いいたします。

(弊社顧問 税理士法人京都経営 税理士 大江孝明)



創立 50 周年、誠におめでとうございます (寄稿)

創立 50 周年を迎えられ、まことにおめでとうございます。このようなすばらしい節目を迎えられましたことは、岡本社主・社長様をはじめ、社員皆様方のたゆまぬご努力の成果とお慶び申し上げます。

まず自己紹介をさせていただきますと、当方は伏見区深草西浦町で司法書士をしております木下裕也と申します。事務所を現在の西浦町に移して以来、都ハウジング様に懇意にしております。

司法書士らしく登記のお話を致しますと、令和 3 年の不動産登記法の改正により、令和 8 年 4 月 1 日から、住所等の変更登記の申請が義務化され、(1) 転勤による引っ越しなどで住所が変わった場合に



する不動産の所有者の「住所変更の登記」、(2) 結婚などで氏名が変わった場合に

する不動産の所有者の「氏名変更の登記」を、その変更があったから 2 年以内に申請しなければならないとされました。また、令和 8 年 4 月 1 日より以前の変更についても、変更の登記をしていない場合は、令和 10 年 3 月 31 日までに変更の登記を申請しなければならないとされました。義務化されることとなった理由としまして、「所有者不明の土地の増加」があります。(次頁へ続く) ※

※(前頁より) 登記簿を見てもその土地の持ち主がわからず連絡もとれないということになり、このことが、公共事業をすすめる時や、土地活用・街づくりをする上で大きな障害となっていました。正当な理由なく期限内に住所等の変更登記の義務を怠ると 5 万円以下の過料が科せられてしまいますのでご注意ください。世間の皆様はこの春から施行されております。

相続登記の義務化に関心を持たれている方が多いとおもいますが、こちらの住所等の変更登記も合わせて覚えておいて頂けたらと思います。

今回お話ししました住所等の変更登記、また相続登記の義務化につきまして質問相談等ありましたら、都ハウジング様もしくは当方にでもお気軽にご相談ください。(ふしみ司法書士事務所 司法書士 木下裕也)



ポツンと一軒家と個人情報漏洩・犯罪の危険 (寄稿)

私の大好きなテレビ番組に「ポツンと一軒家」がある。この番組は、NHKの大河ドラマと同じ時間帯であるにもかかわらず、私はいつもかかさず「ポツンと一軒家」を観ている。この番組には事実の持つ面白さがある。一体どんな人が山の中でどのように暮らしているのか、その日々の生活はどのようなものか興味をそそられる。

ポツンと一軒家に辿り着くまでに捜索隊は地元の人々の温かいもてなしを受ける。仕事を中断し、山道を小型トラックで捜索隊を先導する人々もしばしば登場する。日本人の思いやりと親切心が出ていて微笑ましい。ここは日本でよかったとしみじみ思う。



山の中で人里離れて暮らす人々は、大工仕事、畑仕事、水道の維持、家の修理、料理等全て自分でやる人が多い。都会に住む現代人が自分の専門以外のことを何もできないのと好対照である。また、それらの人々は身の回りをきれいに片付けている人が多い。片付けていなければ日常生活に困るからである。ポツンと一軒家に住んでいる人々を見習うべき点は多い。

私はこの番組に懸念を有しながら観ている。それは、ポツンと一軒家に住む人々の個人情報あまりにもテレビで晒されるからである。いつ離婚したとか、病気であったとか、どこ出身であるとか、あまりにも機微に渡る個人情報が晒されている。それに加えて居住者の防犯、安全面への配慮が番組では足りないからである。ポツンと一軒家に住む人々が犯罪の対象にされはしないかと心配になる。テレビによって、その所在地、行き方についても詳しく紹介され、また、日々の行動パターンも知らされており、防犯体制も知ることができる。最近田舎暮らしの山村の人々を襲う強盗事例も発生している。要するに、性善説に基づいてこの番組はできており、悪い人達は山奥に来ないという誤った前提があるように見える。未だテレビで紹介された事例が強盗に遭ったといった報告には接していないが、防犯には注意すべきである。テレビ局も個人情報の流出や防犯対策もしておくべきである。個人情報の漏洩には気を付けなければならないというのが今の世の中のルールである。しかし、テレビの視聴率を上げようとするあまり、個人情報保護が疎かになっているのではないか。



せつかくの素晴らしい心温まる番組が一部の犯罪者によって汚されてはならない。治安のいい日本だけに成り立ってきたこの番組が制作中止になりはしないかと毎回心配しながら観ている。不動産業にかかわっている私たちも個人情報の流出や防犯対策にはとりわけ注意する必要があると思う。(弊社顧問 田中伸法律事務所 弁護士 田中伸)

大規模修繕の備え・経費化できる積立金

オーナー様が所有する賃貸住宅（中古・新築）の大規模修繕に備えて、掛け金を経費にできる「賃貸住宅修繕共済制度」について、ご紹介いたします。（添付パンフをご参照下さい）

賃貸物件を長く所有されていると築年数経過の為、鉄部塗装や外壁塗装、屋根の防水・塗装など費用の掛かる修繕が必要となり、一度に大きな費用がかかり、年間の収支は凸凹になってしまうこととなります。また、大規模修

繕を実施することにより周辺の物件と比較して外見が見劣りすることもなくなり、入居率の悪化により収益の低下を防止することに繋がります。

「賃貸住宅修繕共済制度」にご加入いただくメリットは①将来の修繕費用を計画的にためていける。②支出した共済掛金があるまま毎年損金計上できる。③たまった共済金は売却や相続が発生しても契約移転が可能。④共済金は時価総額がゼロなので相続税対策にもつながる。

当社は本共済制度の代理店です。簡単なガイドを今回同封いたしました。ご加入にあたっては制限や注意事項がございます。ご興味を感じられたらお気軽にお尋ねください。

（この制度は国土交通大臣の認可を取得しています。）

（保険共済担当 岡本三保子）



函谷鉾とともに（記念事業③）

今は祇園祭の真っ最中で、京都市内は海外の方も多数お越しになられて賑わっていますが、祇園祭は、日本三大祭りの一つとして、今や国内はもちろんの事、世界に知られるお祭りとなっています。その起源は貞観（じょうかん）11年（869年）に悪疫退散を祈願した祇園会にあり、その後は時代と共に形を替えながら、応仁の乱以降には戦火の災難に見舞われるものの、伝統を継承する町衆の並々ならぬ努力と情熱によって幾度となく復興し、また美しい懸装品も加えながら、今日の壮麗華美な鉾や山が巡行するお祭りとなりました。

その祇園祭の鉾の一つに函谷鉾があります。弊社社主の岡本は、初めの頃から「あすの函谷鉾をつくる会」に参画しており、理事として協賛などをして参りました。

函谷鉾は、四条通りの烏丸から室町の間にある函谷鉾町の鉾であります。応仁の乱以降に起源を持ち、くじ取らずの鉾として、鉾では長刀鉾に次いで2番目に巡行致します。鉾の名称は、中国戦国時代、斉（せい）の孟嘗君（もうしょうくん）が函谷関で、家来に鶏の鳴き声をまねさせ、関門を開かせて難を逃れたという「鶏鳴狗盗」の故事に由来します。

この函谷鉾も天明の大火（1788年）に遭い他の山・鉾同様に鉾を殆ど焼き尽くし、それから50年後の天保10年（1839年）函谷鉾町町内の先人達の大変な努力の積み重ねにより、やっと今の函谷鉾が復元されました。



今般弊社設立50周年にあたり、そのような歴史を持つ函谷鉾の管理・保存に少しでも貢献ができる様、また支援を続けています函谷鉾の今後の発展を祈って、10万円を寄付させて頂きました。

（社長 岡本慎太郎）



不動産コンサルティングをこれからも (寄稿)

株式会社都ハウジング様の設立 50 周年を心からお祝い申し上げます。

半世紀にわたる輝かしい歴史を築き、宅地建物取引業及び不動産コンサルティング業の世界に於いて、革新的なアプローチと豊富な経験と知識を擁し業界全体の発展に寄与され、また、京都市の空き家対策や京町家の保全活動、地域住人の居住支援など様々な活動を通じて地域社会に多大な貢献をなさってこられたことに心から敬意を表す次第であります。

一言で 50 年と申しましてもこの間、目まぐるしく社会情勢は変化しており、そんな中、好景気、不景気があり、浮き沈みする複雑な経済環境において、あらゆる問題を乗り越えてこられ、素晴らしい足跡を残されたことに、経営者の後輩として心から尊敬いたすところでございます。

今後、この度の記念すべき節目を機に 60 年、70 年、100 年と貴社が益々発展され、社員の皆様方のご健勝とご活躍を心から祈念申し上げます。

(一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会 理事長 柳田基浩)



出会い 50 年の祝いも併せて (寄稿)

都ハウジングの創立 50 周年、誠におめでとうございます。

私が初めて岡本さんにお会いしたのは、私がまだ同志社大学の学生だった頃です。私は紫野高校の卒業生で、クラスから選ばれて卒業してから紫野高校同窓会の役員になりました。その時の同窓会会長が岡本さんで、今と同じくエネルギッシュな先輩でした。同窓会の会議の後は良く食事に連れて行ってもらい、応援団員であった時の話、学生運動の話やサラリーマンでいろいろな仕事を経験した結果、不動産と損保の仕事で独立開業した話など、私にとってはとても興味深い話をたくさん聞かせてもらいました。今から思うと正に都ハウジングを創業して直後の岡本さんでした。

それ以来、今日まで 50 年のお付き合いをさせていただいています。私にとっても岡本さんとの出会い 50 周年の記念の年でもあります。

これからも岡本さんにはお身体を大切にいただき、ますますお仕事を頑張ってもらいたいと思っております。

(監査役 秋山真邦)



保護した子猫達の成長

5 月 18 日に当社の管理物件のオーナー様より「風呂場の壁あたりから子猫の鳴き声がしている」とヘルプ要請があり、急遽管理担当と工務担当により救出！三毛猫・茶トラ・キジトラ・ハチワレの四兄弟を社長の了承を得て会社に一時避難。ミルクなどのお世話を交代で診ている間に、心をつかまれた社員が各自の家庭にお持ち帰りすることになりました。

気付けば保護して 2 ヶ月が経ち、とても元気でお転婆な子たちにすくすく成長しています。9 月には兄弟会を計画していて、2 カ月ぶりに子

猫たちが再会する予定です。成長を見守っていただければ幸いです。
(営業事務 増井美和)



社休日

7月15日(月・祝日)
24日(水・第4)
お盆休み
8月11日~16日

休日時間外TEL
0800-919-6501

空き家対策正念場、業者の責務を遂行



今や国家的な課題となった空き家対策の新プログラムが6月21日に国土交通省から発表されました。今般のプログラムはボリュームが大きく範囲も広く、総合的な取り組みになっており、国交省の本気度がうかがえます。

2023年（令和5年）の統計では、賃貸や売却用を除く全国の空き家数は385万戸で、総住宅6502万戸の5.9%を占めています（総務省調査）。まわりを見渡すと高い確率で空き家が目に入り空き家の多いことに実感されるでしょう。これらを放置すると使用困難となり、やがて周辺環境に様々な悪影響を及ぼすことから、この方面の専門家である不動産業者に対し、市町村と連携して空き家の解消に向けた活動を活発化するようにと様々な施策によっておしりをたたかれることになったのが「不動産業による空き家対策プログラム」です。不動産業者だけでなく、現所有者、および将来の所有者（購入や相続等）にプログラムの内容を知っていただくことが大事ですので、周知させていただく次第です。

不動産業者に対して、空き家の（売買・賃貸借）仲介手数料（媒介報酬）の増額といったストレートな支援の他に、不動産証券化手法や不動産特定共同事業の制度、クラウドファンディングを利用した空き家の利活用、行政の関与する空き家バンクの利用促進といった支援策が講じられています。

今回のプログラムは不動産業者への支援を厚くすることで空き家所有者へのメリットを計るという間接的な手法がとられました。そして不動産業者が誰でも支援を受けられるという事ではなく、積極的に空き家問題に取り組む業者に対し支援策が利用可能という建付けになっています。



空き家所有者の皆様には、空き家・不動産のことを相談される場合、行政から指定を受けた空き家管理活用支援法人傘下の業者に相談されることをお勧めします。

（社主 岡本 秀巳）

賃貸住宅修繕共済のおすすめ②

前号で賃貸住宅の大規模修繕に備えて、積み立てる共済金が、毎年経費化できていく「賃貸住宅修繕共済」制度を掲載しましたが、制度が国から承認された当初の改修対象範囲が2024年4月から飛躍的に広がっていますので今号で追加情報としてご案内いたします。



共済の対象部位は、基礎・土台・外壁・軒裏・バルコニー・共用廊下・共用部に係る床、柱、梁内、内壁及び天井・屋根・給排水設備・電気、ガス、給排気、消防、昇降機、立体駐車設備・外構・インターホン設備等へと格段に広がっています。

1年毎に定期検査を行い、劣化事象が1年前には発生していなかった箇所の修繕を、劣化事象の修繕と合理的に認められた範囲の工事が支払対象となります。その他、構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分、その他の共用部分も支払いの対象となります。

共済へのお問い合わせをお待ちしております。

（保険共済担当 岡本三保子）

京都市への寄付 (記念事業④)

弊社は、貸借・売買・管理・リフォーム・空き家・町家・高齢者住まい・相続相談・コンサルティングと不動産業の中でも幅広い業務を行なっている関係で、京都市の各課、特に都市計画局各課の方とコミュニケーションをとることが多くなっております。

この縁で今般弊社設立 50 周年にあたり、日頃から大変お世話になっている京都市へ金員を寄付させて頂きました。

7 月 22 日、弊社社主が初代理事長を務めた京都府コンサルティング協会総会のお借りしまして、贈呈式を執り行いました。京都市からは副市長の竹内重貴様がお越しになられ、私から都市計画局施策の原資として寄付金の目録をお渡しし、竹内副市長から松井市長名の感謝状を頂きました。

弊社社主や同業者の先人の皆様が取り組んでこられた事業に寄付をさせて頂けるという事に大変喜びを感じております。今後の施策の進展を願っております。(社長 岡本慎太郎)



設立 50 周年の祝詞 (記念事業⑤)

この度は、株式会社都ハウジング様が創業 50 周年をお迎えされましたことに心からお慶び申し上げます。

当協会は、平成 7 年に全国の賃貸住宅管理業者を会員として、賃貸住宅市場の整備・発展を目的に設立した公益法人です。賃貸住宅管理業は、令和 2 年 6 月に賃貸住宅管理法が成立するなど一定の社会的認知を得るに至りましたが、当時は業として認知されておりませんでした。貴社は、当協会設立時から会員として、いち早く業界発展の一翼を担っておられました。当時、契約書等の実務書式の見直しを行う会社が少ない中、積極的に自社の賃貸借契約書を他社と比較して研究し改善に努められるなど、岡本社長（当時）のとも勉強熱心なお姿は、他の会員のお手本になっておりました。

岡本社長（当時）におかれましては、平成 24 年から 6 年間、当協会の理事として協会活動にお力添え頂きました。当時、当協会は公益財団法人へ移行した直後で、全国 48 都道府県に設置した支部の運営を軌道に乗せることを課題としていました。理事在任中は、支部運営担当役員として、会議の都度、何度も東京の本部へ足を運ばれ、全国各支部の自立と活性化を力強く推進して下さいました。公益法人会計の知識にも大変精通され、会計に不慣れな支部長の支援等、全面的にご指導を賜りました。現在も当協会を陰ながら支えて下さっており、改めて感謝を申し上げます。

最後になりますが、貴社がさらに大きく飛躍されますことを期待し、合わせて皆様のご健勝を心よりお祈り致します。(公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 会長 塩見 紀昭)

(公益財団法人の活動原資は会費と寄付金です。今般些少ですが、50 周年記念の寄付をしました。)



塩見会長

東福寺への志納金 (記念事業⑥)

弊社は社主が 1998 年臨濟宗大本山東福寺の土地顧問を務め、本山の敷地について隣地境界の立ち会い等保安全管理の任にあたってきました。会社としても境内地の活用としてコインパーキング等の運営や貸地契約の維持管理の業務を担当させて頂いており、山内塔頭や関係先からの相談等もあり、忙しくさせて頂いてきました。

5 年後に東福寺開山の聖一国師(しょういちこくし)の 750 年大遠諱が営まれますので、それに対して志納金を寄付致しました。(社主 岡本秀巳)

社休日

9月16日(月・祝日)
23日(月・祝日)

休日時間外TEL

0800-919-6501

空き家流通に係る補助金（京都市）登場



今や喫緊の課題となった空き家・空地について、各行政機関では様々な施策を講じています。京都市では新たに本年度と来年度の限定で①空き家又は居住していた中古住宅の売却と②解体工事施工の両面で補助金を交付する制度が始まりました。

具体的に、①では、中古住宅の売買契約時に必要となる仲介手数料の半額（上限 25 万円）が補助されます。②では解体後に住宅を新築するとか売却する場合、昭和年代とそれ以前に建築された敷地 50 m²以下の比較的小規模の古家の解体工事に対し、工事費用の 1/3（上限 60 万円）が補助されます。（京町家は別規定です。）

役所の補助金の通例として、細かい規定・手続きが定まっていますので、当社 3 名の「京都市地域の空き家相談員」又は京都市の担当窓口にご相談下さい。

（TEL 075-231-2323 住宅政策課）

（地域の空き家相談員 岡本秀巳 社主）

分譲マンション、2つの老いに向かって

8月23日に開催の一般社団法人京都マンション管理評価機構の研修に参加してきました。

京都市において入居者の高齢化とともに分譲マンションの高齢化が進み、10年後の京都市内では築30年以上となる分譲マンションが全体の半数以上になる見込みとなるようです。更なる老朽化が進行することに伴い、社会的資産としての持続可能な維持管理が求められる時代になり、その管理と管理情報に価値を置く必要があるという内容でした。

その為にはマンション管理情報を流通市場に公開し、購入者への安心感を提供できる仕組み化が必要であること、また日本は国際的に見ても中古住宅より新築住宅を好む国民性である価値観のパラダイムシフトが肝になると感じた研修でした。



中古物件の購入を検討されるお客様に対して安心感が可視化出来る様になれば、予算面だけで中古物件の購入を考えていた購入者様に選択肢が増え、不動産市場の活性化にもつながると思いますので、より購入者目線での法整備が進むことが必要であると感じました。

（不動産営業課長 古田通）

設立 50 周年を心よりお祝い申し上げます。（寄稿）

この度の、貴社設立 50 周年を心よりお祝い申し上げます。

先に創設 40 周年の記念式典の席に、列席させていただいてから早 10 年が経過したことを感慨深く思い起こしております。

10 年間の社会全般の激動・変動は著しく、中でも、コロナ感染拡大は、これまでの働き方・テクノロジーに変革をもたらしました。マイナス状況から生まれる進歩・改革もあるのだと、打撃を乗り越える人間の英知に希望を見出します。

設立 50 周年に引き続き、貴社が、この後も、昨今の厳しい暑さの中に負けないくらいの大きな熱量をもって、事業の場を伸張され、まだまだ大きく業績を伸ばし、社会貢献にも取り組まれますことをご期待申し上げます。

（弁護士 田中 伸）



創立 50 周年、おめでとうございます！ (寄稿)

(株)都ハウジング様が創立 50 周年という節目を迎えられたこと、心よりお喜び申し上げます。

「みやこ四方よし」を社是とされ、社員の皆様一人一人が“社会の役に立つ”ことを意識して仕事に取り組み続けてきたことが、「都ハウジングがあってよかった」というお客様からの評価に繋がったのに違いないと思っています。特に、早くから京町家の保全活用、空き家の利活用相談、高齢者等の居住支援に尽力してこられたことに、改めて心から敬意を表します。

私どもの協会においても、2代にわたり評議員として永くご活躍いただき、主に不動産相談委員として消費者の皆様へ寄り添い適切なアドバイスをして頂いています。また、定時総会において、事業計画に対して貴重なご意見を賜り、新たな事業として取り組ませていただいたこともございました。

今後も、地域に根差した不動産コンサルタント、信頼される宅地建物取引業者として、地域とともにますます発展されることをご祈念申し上げます。
(公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会 会長 伊藤良之)



設立 50 周年を祝し、団体活動に感謝 (寄稿)

出会は「京都中央不動産取引センター協同組合」、昭和の終わりである 40 年以上前、開業したての私は人脈を広めようと、色々な会合に顔を出していました。その「中央不動産取引センター」でやたら元気な経営者がおられました。それがいまの岡本社主。話す内容は理路整然としており、反論の余地なし。この人すごい！と思いました。

それからお付き合いが始まり今日に至ります。

その後センターは解散しましたが、京都府不動産投資顧問業協会から、京都府不動産コンサルティング協会の設立へと、常に「業界のリーダー」を務めて来られました。今や岡本社主は業界きっての「重鎮」のおひとりです。

ただ今私は高齢社会の到来を見据えて岡本社主を中心に創設された「一般社団法人相続相談センター」の 2 代目理事長を継承していますが、相談は途切れることなく創設メンバーの先見の明に感服しています。

今後も元気で「天の声」を聞かせていただき、地域の発展、業界の発展に尽くしていただきたいと思います。

(一般社団法人相続相談センター理事長 井上誠二 (株)彩里 会長)



自作のスイカを手にする筆者

50 周年記念粗品をお配りしました。(記念事業⑦)

社歴 50 年とは言え、まだまだ事業活動に苦勞していましたが前半期において、営業成績を支えていただきましたお客様、周辺で協力・支援をいただいた皆様、当時社員として頑張ってくれた人達等に対して、創立 50 周年の記念品を調製し、お配りしました。古い方々とはつつい疎遠となってきてますが、50 周年の礎として貢献していただいたことに変わりませんので、記念品贈呈により改めて謝意を表す次第です。



記念品は黄色の二巾の木綿風呂敷で、六角の亀甲紋で祝意を表しています。袋はたとう紙で特注し郵送に備えました。SDGs の風潮で風呂敷が見直されています。日常使いとしてご利用いただきます様お願い致します。
(岡本三保子 専務)

社休日

9月16日(月・祝日)

23日(月・祝日)

10月14日(月・祝日)

休日時間外 TEL

0800-919-6501

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									
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

新たな間取りの創出へチャレンジ

弊社は、年に1回は新たなニーズに対しての物件作りをする為、自社で物件を購入して間取り変更を行ない、チャレンジしています。今回は元々このような物件でした。

Before



室内は水回りを含めて全体的に激しく傷んでおります。また、リビングも小さく、洋室も狭い為、今のニーズには合っていません。そこで、現在の間取りを解体し、新たに間取りを作成しました。それがこちらです。

After



狭く使い道が難しい洋室 3.6 帖を、玄関を広げて沢山の靴や自転車が置ける玄関土間とウォークスルークローゼットへ、使い勝手の良い家事動線などへと変更しました。

同マンションには、通常の全面リフォーム物件が売却に出ておりましたが、販売期間約 4 ヶ月でそれらの物件よりも高い金額で売却する事ができました。

賃貸でもコンセプト住宅が流行ってきております。万人受けする間取だけでなくターゲットを絞ったニーズのある物件の成約も増えておりますので、リノベーションなどのご相談がございましたら、営業担当者へぜひご相談頂ければありがたいです。 (社長 岡本慎太郎)

リノベによる空室対策 (オーナーセミナー2024 開催)

11月2日(土)に『安心・安全 住環境の向上 オーナーセミナー2024』((公財)日本賃貸住宅管理協会・京都府支部主催)が、京都経済センターにて開催され、オーナー様など約150名の多数の方にご参加いただきました。オーナーセミナーは、国土交通省・京都府・市より後援をいただき、「良質で安心安全な賃貸住宅の供給の促進」、「賃貸住宅を取り巻く諸問題の解決」をオーナーの皆さまへの啓発として、全国都道府県において毎年開催しています。今年の内容としまして、『繁忙期に向けた空室対策&事業継承・代替わりで家族が幸せになる相続対策』の講演がありました。

弊社でも実施しております「空室対策」の、リノベーション(リフォーム)工事や間取り変更・設備交換の工事ですが、これらを実施する場合は、賃貸需要を見込めるエリアかどうかや投資回収期間を見極めたうえで、右図にもありますように、「利回り10%以上」を基準に考えると費用対効果が見込めます。

一度ご検討、ご相談ください。

(上級相続支援コンサルタント 松岡 英樹 常務)

リノベーションの投資判断

設備投資やリノベーションは、利回り10%以上を基準に考える

$$\text{投資利回り} = \frac{(\text{リニューアル後賃料} - \text{元の実力賃料}) \times 12\text{月}}{\text{リニューアル追加費用} - \text{原状回復工事費用}}$$

例：今のままなら8万円で賃せる。リノベすれば10万円で賃せる。(年収差24万円)
原状回復費用なら50万円で済む。リノベするなら250万円かかる。(費用差200万円) = 利回り12%

居住支援法人の支援について

弊社は2023年2月に京都府から居住支援法人の指定を受けておりますが、そもそも居住支援法人とは何かご存知でしょうか？

国土交通省の説明では、「住宅確保要配慮者居住支援法人とは、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するものです。」と記載あります。

これを簡単に言うと「賃貸物件を借りるのが困難な方に対し、入居支援をする法人。それが居住支援法人」だと思ってもらえればイメージしやすいかと思います。（現状府下で36社）

この居住支援法人になるためには都道府県知事に申請して、申請者が居住支援法人として適しているか認められれば、晴れて居住支援法人の指定を受けられることとなります。

この居住支援法人の指定を受ける為の要件は4つあります。

- ①登録住宅の入居者への家賃債務保証、②物件の情報提供・相談、③見守りなどの生活支援、④これらに附帯する業務と定められています。

ただ居住支援法人は必ずしもこれら上記の業務をすべて行わなければならないものではないとされています。法人の業種や特性によって得意・不得意があり、できる支援・できない支援があります。すべての支援はできなくても、同じ居住支援法人同士で連携すれば住宅の確保に役立つこともあります。

弊社では②・③・④の支援を行っており、①の家賃債務保証は家賃債務保証会社と連携をして支援を行っております。今後の展開にご注目下さい。（福祉不動産担当 新居功己）



地球温暖化防止にほんの少しのお役立ち

2027年迄に蛍光灯の製造及び輸出入が完全禁止になる事が決まりました。

これは、環境負荷が少ないLED照明への移行を促進する目的と、蛍光灯に含まれる水銀の環境汚染の縮小と国際的な条例に対応する為です。蛍光灯の代替品としてはLED照明になります。LED照明は蛍光灯に比べ長寿命で交換時の手間も省けるだけでなく、消費電力も少ないので電気代の節約にもなり、発熱が少ないので周囲の温度上昇を抑えて空調の効率化にもつながります。又、水銀も含まずCO₂の排出も少ないので環境的にもとても優れています。

現行の使用品や在庫品については今まで通り使用出来ますが、今後はLED照明へ交換することになります。弊社は管理物件に蛍光灯が使用されている場合、皆様にお知らせの上、逐次LED灯への交換をお勧めしています。一部は部品又は器具の交換が必要な場合もありますが、LED灯は多くのメリットがあるため、ご理解をお願い申し上げます。（巡回担当 加藤義憲）

不動産は興味深いです

2024年7月より入社しました、久保と申します。

不動産業界も事務として働くことも初めてで、最初は戸惑うこともありましたが、少しずつですが慣れてきたところです。まだまだ皆様にご迷惑をおかけしていますが、少しでもお役に立てるように頑張っていきます。（営業事務 久保友里恵）



社休日

- 11月27日（第4水曜）
- 12月7日（土）
- 12月18日（第3水曜）

休日時間外TEL

0800-919-6501

特定空き家の解決、喫緊の課題に挑む

弊社の営業の中で、チャレンジ業務として「空き家への取り組み」があり、京都市地域の空き家相談員として3名が登録しています。空き家問題を解決していく事により、地域や社会への貢献をしています。

昨年の12月に空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部の改正がありました。空き家の中で特定空き家というものがあり、これは保安上危険や衛生上有害などの状態で周辺的生活環境に影響を及ぼす空き家の事です。従って、悪影響を及ぼしている事について一刻も早く解決しなければなりません。

この特定空き家の解決については、主として私と弊社社主で実施しておりますが、所有者の方との温度差があってもなかなか進展がなかったり、建物が危険な場合に建物の解体費用がなく費用の捻出で苦勞したりなどの色々な諸問題が出てくる事もよくありますが、それらの問題をひとつひとつクリアして、特定空き家の解決を図っております。

ただ今も難易度の高い特定空き家の問題に直面しておりまして、安心して生活ができる地域づくりの一助となれる様、日々精進しております。今後ともよろしくお願い致します。

(岡本慎太郎 社長)



日管協フォーラムが開催されました。

11月12日(火)に『日管協フォーラム2024』(公益財団法人日本賃貸住宅管理協会主催)が、東京・明治記念館にて開催されました。全国47都道府県より3,300名を超えるたくさんの方が参加され、大変盛況でした。

当イベントは、日管協の各委員会や協議会、地域ブロック等が研究・取組をしてきたテーマに沿ったセミナーを実施しております。賃貸管理業において直面する課題に対応していくため、各種の研究や制度改正、最新の取り組みなど直近の情報を提供する内容となっております。

当日一日で、合計32の講演や研究発表と60社のブース展示が行われ、管理会社向けのセミナーとしては、国内最大級のイベントとなっております。発表の内容もIT・DX・AI関連など先進的な内容から、相続支援・空室対策・空き家問題・高齢者住宅・外国人対応・トラブル対応・カスハラ対策など、多岐にわたり充実していました。



私も6つのセミナーを受講し、どれも有意義な内容でした。

今後もオーナーの皆様の賃貸経営やマンション・アパートの運営にお役に立てるよう、弊社のこれからの業務に活かして参ります。どうぞよろしくお願い申し上げます。

(松岡 英樹 常務取締役)



社休日

年末年始休業

12月30日(月)～

1月5日(日)

1月13日(月)

2月11日(火)

2月24日(月)

休日時間外TEL

0800-919-6501