

2009年7月8日

お知らせ

(オーナー通信)

暑中お見舞い申し上げます。

今年は、カラ梅雨とか。それでも、ムシムシ、ジメジメは願ひ下げですね。

もうすぐツユあけ。地球温暖化といわれると一層暑く感じてしまいます。

息災にてご消暑ください。

7月号の内容

1. 管理物件の現況
2. ホームページ全面改訂
3. ピタットハウス退会



最近の当社外観

1. 不動産の売買市場は、年初からの価格低下（10%～15%）により、春先から初夏にかけてかなりの物件が成約しました。売れ残ったものは価格をすえおいた物件、流通性に問題がある物件、事情のある物件等です。今後しばらくは、この価格水準で推移していくものと見ています。

賃貸借の市場は、今から初秋までの間、数少ない借客をめぐって競争が激化します。一年で一番条件が軟化する時期です。お客様から引き合いがありましたら、賃料ダウンや礼金・敷金なし、フリーレント（契約は始まるが家賃を数ヶ月無料とする）、キャッシュバック等なんでもありで、客のひっぱり合いの有り様です。大阪のファンド貸主物件では、バック4（取り扱いの客付業者に家賃4ヶ月分の奨励金を支払う）という極端な物件が現れました。

当社管理物件の入居状況ですが、7月8日現在募集中物件（居住用）は51室です（この内単身者用26室）。当社の管理物件（居住用）の約5.1%が空室ということになります。現時点の京都地区（民間）の空室率は12～13%とされており、昨年から空室増の傾向が続いています。

特に単身者用については同志社今出川周辺を除いては全市的に空室が目立ちます。

今後は外国人や高齢者向け転進による打開が課題となりましょう。

2. このたび当社ホームページを全面的に改訂しました。製作者は20歳台の青年で当社スタッフとの討論を通じて創りあげたものです。全般に若い感性が見受けられるなかで所々オールドがかいま見られるところは60歳前後の当社社員の意見反映です。

一部未完成のところがありますが、至急に埋めてまいります。物件の選択はホームズという業界サイトを利用しており、当社独自のものではありません。たかだか100件足らずの募集物件サイトを開設しても閲覧がありませんので、ホームズやイサイズ（リクルート社）、レイズ（宅建協会）といった全国サイトを活用しています。誤りのご指摘や、改善のご意見、ご批評をお聞かせ下さい。

当社ホームページのURLは <http://www.miyako-h.co.jp> です。

3. 2005年9月からピタットハウスネットワークに加入し、伏見店として営業してきました。テレビ広告等による認知度は高かったのですが、京都地区での浸透は今ひとつのところがあり、費用対効果を判断し、四条店のK社・京都駅北店のF社に続いて当社も退会（6/30付）しました。

店舗外装や広告看板・ホームページ等各面にわたって「都ハウジング」でのリメイクをはかってまいります。創業35年というアナログ的な「都ハウジング」の存在に自信を持って押し出し、これからのデジタル時代の主流となるウェブネットの充実と営業展開にコストと精力を傾けて参ります。

今後とも引き続きご支援ご協力をお願い申し上げます。

社長 岡本 秀巳