

「空き家・路線価、最近のニュースから」

野村総合研究所は、2033年における空き家数が約2,150万戸に達すると予測を発表し、富士通総研でも2033年には2,050万個にと発表しました。これらは2013年の約2.5倍にあたり、政府・地方自治体の住宅政策に大きなインパクトを与えることとなります。

人口減への対策、空き家対策の強化、複数住宅を1戸にする減築やコンパクトシティの実現等々が今後協力に取り組みられていくと見受けられます。

7月1日に国税庁から相続税や贈与税の税額算定の基準となる路線価が発表されました。全国平均は前年比マイナス0.4%で7年連続の下落でしたが、下落幅は減少です。京都府内の標準宅地約8,300地点の平均値は前年比プラス0.1%となり、7年ぶりに上昇に転じました。観光産業が好調で、交通の利便性が高い地域を中心に住宅用地の需要が戻ったと報道（京都新聞）されました。

空き家が増えるのに地価が上がるという一見矛盾した動きが現時点での不動産市場です。

今後長期的に見て、利用価値の高い不動産は価格が高くなり、需要の少ない不動産は価格が下がっていくと見ています。賃料の面では前者が強含み、後者が弱含みとなりますので、オーナー様には収益物件の組み替えや、リノベーション等の追加投資による魅力アップが求められていきます。

不動産の持つ個別性や、所有者様の諸々の事情を踏まえての対応により、状況の打開が可能です。ご相談をお待ち申し上げております。（店主 岡本秀巳）

「新入社員、頑張っています」



今年の4月に入社いたしました、小西啓吾です。

私は、幼稚園から高校卒業まで藤森、深草へ通学していました。都ハウジングに就職し、慣れ親しんだ深草へ再び通うようになり、最初に感じたことは、周辺の変化でした。ほんの数年前に深草へ通学していたころと比べても、ダイエーがなくなりマンションが建っていたり、母校が移転してしまっていたり、自分自身はあまり成長できず変わらないのに、周りの環境はどんどん変化しており、驚きました。

研修期間を含めて都ハウジングで4か月ほど経ったのですが、最近やっと社会人の生活にも慣れ、今まで全く知らなかったような京都の地理や不動産の知識も少しずつ覚えることができてきました。しかし、初めてのことばかりで、まだまだわからないことや覚えなければならないことが多く苦戦していますが、周りの方々にお手伝いいただきながら、なんとか賃貸営業の担当としてがんばっています。これから、様々なことに精一杯取り組み、周りの環境の変化に負けにくいくらい成長できるよう、様々な知識を吸収し自分の力に変えていきたいと思っております。

ご迷惑をお掛けすることも多々あるかと思いますが、都ハウジングを頼ってくださる方のお役に立てるようがんばって参りますのでよろしくお願い致します。（不動産営業部門 小西啓吾）

「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業を推進しています」

昨年より京都市と3つの社会福祉法人、不動産会社3社の連携により市内の6地区において65歳以上の一人暮らしの住み替えを希望している方を対象に、社会福祉法人が「見守りサービス」を提供するモデル事業（厚労省・国交省の連携補助事業）が始まりました。当社はこの内の1社として伏見深草地区を担当しています。

一般的に高齢者の賃貸住宅探しは難しく、大きな理由の一つとしてオーナー様が入居者の健康面を懸念して入居をお断りされるといった事が挙げられます。

本モデル事業対象者には、定期的に社会福祉法人の担当者が訪問（週1回程度）することで入居者の健康状況や普段の生活状況を把握し、健康状況が思わしくない方に対しては早めの入院を促すなど物件内での事故を未然に防止します。また、万一の場合での24時間緊急対応も迅速に行うことでオーナー様が高齢者へ物件を貸し出す際のリスクを軽減し、入居希望者が高齢であっても借りやすい環境を整備するという趣旨です。

当社ではオーナー様にもご理解とご協力を頂き、本年6月末までに4件を成約する事が出来ました。関係者の皆様には改めて御礼申し上げます。

また、京都市では7月から対象エリアを拡大し、新たに3地区を加えてモデル事業を拡充することとなり、当社は東山区南部地区も担当することになりました。

近年における京都市内の総人口は横ばいから減少の方向にある中で65歳以上の高齢者人口は増加し続けており、これまでのように「高齢者お断り」といったお考えでは賃貸経営が困難になる状況も考えられます。社会の大きな流れ、構造変化に沿った賃貸経営にご理解をお願い申し上げます。

（不動産営業部門 荒川博）

