

## 大阪北部地震の報告

6月18日(月)朝7時58分頃に高槻市あたりを震源としてマグニチュード6.1の地震が発生しました。京都市伏見区・久御山町で震度5強、宇治市・城陽市・京田辺市で5弱でした。当社では始業時に出社できた社員が手分けして管理物件の状況確認に出発すると共に、社内での連絡対応にあたりました。

まず社員の動向です。出勤途中で電車がストップし出社が午後4時頃になった社員もいましたが、自宅待機も含め全員の連絡が取れました。次に管理物件については倒壊等の大きな被害はありませんでしたが、数棟において外壁のヒビ割れ、タイルの浮き剥落等、内壁ではクロスの割れ、下地ボードの損傷等が発生し、修復を必要とする状況でした。家財動産については問題が無かった様です。地震保険のついている建物については、ただ今、保険会社等と立ち会い調整を進めています。(居住用建物は地震保険が付けられます。)

当社への電話の多くはガスの出ないことに対するお尋ねでした。当社管理物件の所在地域は大阪ガスの供給停止区域で無かった為、その全てはメーター部分にある復帰ボタンの操作法を回答して解決しました。尚、このお問合せは築年数の経過した建物から多くありました。

総じて軽微な被害にとどまったことに安堵しています。

問題は悲しい事件を起こしたブロック塀です。当面の対応が一段落したあと、社員が分担して全ての管理物件(駐車場を含む)を調査しました。

ブロック塀の在った物件の中間報告(7月10日時点:約半数実施)は次の通りです。

共同住宅	40棟	このうち不適法	15棟	左のうち至急対応要	4棟
貸家	68戸	"	5戸	"	1戸
駐車場	42ヶ所	"	15ヶ所	"	5ヶ所

ブロック塀にひび割れ、傾き、すき間のあった至急対応要物件については、オーナー様と打合せまして大至急の改修をお願いすることに致します。建築基準法の定めに違反するブロック塀の在る不適法物件は担当者社員からオーナー様にお知らせし、ご相談させていただきます。近くで発生しました今般の災害を教訓として、気をひきしめて今後の管理業務にあたってまいります。皆様方にご協力の程よろしくお願い申し上げます。

大阪北部地震とこのたび西日本を襲った「平成30年7月豪雨」により、お亡くなりになられた方に哀悼の誠をささげ、被災された方にお見舞申し上げます。

(7月18日・19日実施の愛媛・岡山方面社内旅行を自粛中止しました。 店主 岡本秀巳)

## 夏季社休日のご案内

夏季の福利・健康対策として、次の通り社休日を設けさせていただきます。これらの日や時間外のクレーム・トラブルに対しては、全ての入居者様に緊急連絡先電話番号 **0800-919-6501** をお知らせしています。二次対応は当社の方で行いますのでご安心ください。オーナー様をはじめ関係の皆様へ、ご案内申し上げます。

7月 16日(月)、18日(水)、25日(水)、29日(日)

8月 5日(日)、11日(土)~16日(木)、26日(日)



## 地価動向について



7月初めに相続税路線価が国税庁より発表されました。これは毎年1月1日時点の路線価格です。それぞれの路線価格については国税庁のHP等を参照してください。しかし、路線価は、あくまで相続税や贈与税など税算定の基準となる価格で、必ずしも地価動向がダイレクトに反映されているものではありません。そのため、地価動向については、毎年1月1日を基準とする地価公示(国土交通省)が基本になろうかと思えます。平成30年の地価公示についてはすでに3月に公表されています。概要は以下の通りです。

- 全国平均では、住宅地の平均変動率が昨年の横ばいから10年ぶりに上昇に転じた。商業地は3年連続の上昇、工業地は2年連続の上昇で、それぞれ上昇基調を強めている。全用途平均は3年連続の上昇。
- 三大都市圏をみると、住宅地、商業地及び工業地のいずれについても、各圏域で上昇を示した。大阪圏は、住宅地はわずかな上昇だが、商業地の上昇率は三圏で最も高い。
- 地方圏をみると、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続している。商業地及び工業地は26年ぶりに上昇に転じ、全用途平均でも下落を脱して横ばいに転じた。地方圏のうち、地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では、全ての用途で上昇し、上昇基調を強めている。

その中において、京都府の住宅地変動率は全国11位、商業地変動率については全国1位となっています。商業地については好調なインバウンドによる店舗・ホテル需要の伸びを背景にしているものと思われます。今後も特に京都市内中心部については、国内外からの観光客需要により、安定的な地価動向を示していくものと予測されます。

(監査役・不動産鑑定士 田邊文昭)



## 築50年木造アパートを建替えました

近年、問題視されている来年の消費税10%改定、4年後の生産緑地指定解除、地震災害、空室対策について、以前より都ハウジングさんをはじめ関係者の方々にご相談をしておりました。昨年、春先には思いきって建替えを決断いたしました。

約30年前、父から相続で引継いだ築50年の思い出のある木造アパートを昨年12月には取り壊し、今年4月に新しく鉄骨2階建て耐震マンションに生まれ変わりました。

今の生活スタイルや生活感覚、カラーコーディネイト、使い心地などがなければ顧客から見向きもされない時代。また、耐震構造では築50年の木造では危険がいっぱいでした。しかし、新築ということでこの問題も一掃し、次々と入居が決まり、あっという間に満室となり驚きと安心した気持ちです。

Before



また、6月18日(月)の大阪北部地震では、京都市南部伏見区は震度5強もあったそうです。幸いにも新築完成後1ヶ月のことで何事もなく過ごすことができほっとしています。

建設業者を始め、管理業者の都ハウジングさん、関係者のみなさんのお力添えに感謝しております。ありがとうございました。

(メゾン・ド・えんじゅ オーナー 池本久雄)

<積水ハウス施工、1LDKタイプ。2階建4戸1棟、駐車場4台>