

みやこだより

VOL.45
2019.4 発行
発行者 岡本秀巳
編集者 谷田香織

株式会社 **都ハウジング**
京都市伏見区深草キト口町 30-12
TEL 075-643-3191
MAIL info@miyako-h.co.jp

4・5月連休のお知らせ

4月から5月にかけて天皇陛下の御代がわりに伴いカレンダーでは10連休となります。

弊社では4月29日(月)～5月5日(日)まで7連休とさせていただき、6日(月)より通常通り営業いたします。

しかしながら金融機関は10連休しますので、入居者・利用者からの賃料受領に変動が生じます。26日(金)の引落しは問題ないとして、月末にかけての振込がしてもらえず、4月分の精算金額が多少減額となります。ご迷惑をお掛けしますが慶事による出来事としてご容赦をお願い申し上げます。(谷田)

<休日・時間外受付>

0800-919-6501



(朝やけの桜・秋山真邦氏 監査役)

働き方改革、当社の取り組み

「働き方改革関連法」が4月1日から順次施行されます。改革のポイントは①時間外労働の上限規制の導入②年次有給休暇の確実な取得③正規・不正規雇用労働者間の不合理な待遇差の禁止の3つです。

中小企業では①は2020年度から③は2021年度からの施行予定です。

②について当社の実施計画は四半期毎に1日の一斉有給取得(社休日とします)で計4日、これに各社員の誕生日や結婚記念日等のメモリアル休暇を加えて、法定の毎年5日の有給休暇を達成することとしました。皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

休日の増加は労働日の減少を意味しており、会社としてはお客様・オーナー様からの負託を全うすると共に毎年売上をあげ、利益を確保しなければなりませんので、社員は減った日数での業務完遂と成果達成が求められます。働き方改革とは社員1人1人に対し合理的で効率的な活動、密度と熟度の高い仕事のレベル、そして人間性の陶冶を求めるものであり、会社と働く者にとって誠に厳しい法改正になると受け止めています。

グローバリズムと称し、欧米のシステムを善として我国の社会構造を変えていく政策は果たして日本を良い方向に導くことになるのでしょうか。(岡本 秀巳 社主)

蛍光灯からLED灯へ

国内主要メーカーによる蛍光灯器具の生産が2019年3月で終了と聞きました。今後は蛍光灯ランプの製造も次第に減少していくと見ております。

LED灯への変更は器具の交換を必要とし、アパートなどの廊下灯や外灯などは量も多くあるいは高所作業ともなり工事予算が膨らみます。他方電気代が低減し、寿命が長持ちすることによりランプ交換に要する費用も削減となります。加えて、10月から消費税アップが控えていますので、オーナー様におかれては維持管理の長期的視点からLED灯への一斉更新を検討されます様におすすり申し上げます。(岡本 三保子 専務)



春の不動産流通市況



本年の春の商戦は、活発に不動産の取引が行われておりました。

売買については、1～3月の伏見区一般流通物件のマンション・土地・戸建全体取引件数は、244件の成約があり、昨年同時期は216件ですので前年対比112%となり、ここ数年京都の活性化の起爆剤となりましたインバウンドの背景も十分に考えられます。また、賃貸については弊社管理物件全体の空室状況が3月下旬において63件となっており、昨年同時期は71件でしたので前年対比12%ダウンとなっており好調でありました。

しかし、京都の宿泊需要も充足した為、簡易宿所や民泊といった物件については、以前のように飛ぶように売れる、また借りて頂けるといふわけにいかなくなってきております。稼働率という点に関しても以前より低下しており、当社のゲストハウスでも約20%低下しております。その為、民泊や簡易宿所の物件が売却に出てきております。

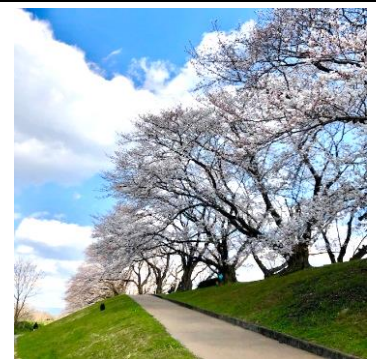
売買の流通相場はこの数年値上がり傾向にありましたが、需要と供給のバランスが変わってしまい、また消費税増税の影響もあり、これからは購入者が減ると見込まれ、売却物件の価格は少し値下がり傾向になるであろうと推察されます。

購入者や賃借人のニーズも変わってきております。例えば、私は売買の担当ですが新築住宅では建売住宅の成約数は減少しており、現在のお客様は土地を購入して建物は自分でプランを考えて建築されるというお客様が増えております。価値観が多様化しておりますので、売買についても賃貸についてもターゲットを決めて実施していく事が必要であると思われまます。同業者との情報交換や流通現場での状況把握を大切にしながら、これからもお客様に有益なご提案ができるように努めてまいります。

(岡本 慎太郎 副社長)

京都の桜の名所「背割堤」へ

ようやく暖かい日も増え、春らしくなってきたので、4月3日に八幡市にある背割堤（淀川河川公園背割地区）へ桜の写真を撮りに行ってきました。木津川と宇治川を分ける背割堤は、桜の並木道が約1.4kmにわたって続き、京都府内でも人気の高いお花見スポットと言われております。



実際に訪れると、去年の台風の影響なのか枝ぶりが少ないような？所々に切られた跡や折れた跡がありました。後日、調べてみると23本もの桜が台風で根こそぎ倒れ撤去されたそうです。毎年こられているような方からは、「枝が少なくなっていて淋しいなあ」という声がちらほらとあがり、初めて来た私でも去年の災害の爪痕を感じずにはいられませんでした。また、その中でも綺麗に咲いている姿をみると何か動かされるものを感じたそんな一日でした。



満開の一步手前というタイミングということもあり平日にも関わらず中々の賑わいで、一人で何も持たずに来てしまったことを少しだけ後悔しました。来年は、美味しいお弁当とお酒を持参してお花見を満喫したいなと思ひます。

(谷田 香織 受付担当)