

土地有効活用（深草福祉施設）

このたび、当社地元深草地域において、Aオーナー様にご提案しておりました福祉施設（グループホーム）が竣工しました。

元々農地であったところでしたが、生産緑地の解除を申請し、福祉施設用地として活用する運びとなりました。大手福祉事業者と長期の建物賃貸借契約を締結し、管理業務は当社で実施します。

これまで当社で社会福祉施設プロジェクトチームを立ち上げ、行政（京都市）やハウスメーカー、金融機関、土業の専門家等と連携し約3年の歳月を経て無事に完成いたしました。A様にも喜んでいただき、私自身も胸をなでおろしております。

昨今の高齢化社会の中でA様も地域の皆様のお役に立つならと、当社の提案に賛同していただきました。

今後もオーナー様、地域社会の皆様のお役に立てるよう頑張っております。

土地の活用、不動産や相続支援に関することなど、どうぞお気軽にご相談ください。

（不動産コンサルティングマスター 松岡 英樹 常務）



マンション市場の活況のなかで

昨年1年間に関西で発売された新築マンションの1戸あたりの平均価格は4635万円で、1991年以来の高値水準となりました。調査会社は今年も価格の上昇傾向は続く見通しとしており、このまま推移すると需給の悪化につながる可能性があるとして指摘しています。

これは、バブル期が終わった1991年に記録した5552万円以来の高値水準で、人件費、資材の高騰が一つの要因となっている様です。また、住宅ローン金利においては、先般の日銀の金融政策の見直しを受けて、多くの金融機関が固定金利を引き上げました。

弊社が取扱いさせて頂いている、中古マンションを購入の為に内見にお越しになられるお客様は必ずと言って良いほど上記の事柄を気にされています。特にマンションは投資的にご購入を考えられるお客様が戸建住宅等に比べ割合として多くなるなか、「不動産価格指数」（※国土交通省が2012年8月から公表している、不動産価格の動向を示すべく指数化した統計データ）においてもマンションが群を抜いて大幅に上昇しています。

「当面価格下落の要素が見当たらない」という見方もありますが、物価高が続き好景気を体感することが少ない昨今においては、しっかりと不動産価値を見極めることが長期的に肝要であると思いますので、引き続き市況を注視し業務を行って参ります。

（不動産営業部門 古田 通 課長）

給湯器凍結防止対策について

昨年10月より株式会社都ハウジングへ入社致しました、管理営業部門所属の山口隆亮（ヤマグチ リュウスケ）です。皆様方には、ご指導・ご鞭撻のほどよろしくお願い致します。

今冬の寒波に備え、当社では12月ごろより管理物件の空室全てを給湯器凍結防止の為、当社名義で電気使用契約を結び、通電することとしました。安全快適な生活に必須の設備である給湯器の故障を防止する為、社員が手分けして全空室を巡回し給湯器の通電作業を行いました。

おかげさまで1月24日の大寒波後でも給湯器故障の連絡もなく、オーナー様の給湯器を守ることが出来ました。また、通電契約を行うことにより、賃貸募集においてお客様の案内時に「室内が明るい・ほかの物件よりもイメージがわかりやすい等」のご意見を頂き、成約率向上に貢献できました。今後も皆様の賃貸事業を守るため物件の巡回を行い、管理を行ってまいります。
(管理営業部門 山口 隆亮 課長)

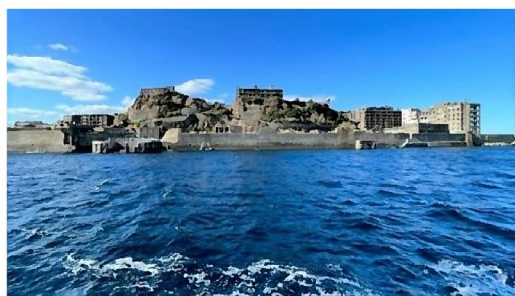


軍艦島クルーズに参加

2015年に世界文化遺産に登録された「軍艦島」クルーズにお正月帰省の時にしてみました。

晴天の海は出航時は穏やかで上陸できることを楽しみに、鶴の港といわれる長崎港を出発。三菱造船の100万トンを通過した沖合に「端島（はしま）」があります。この島が海底1000mにあった炭鉱の島で、岸壁が島全体を囲い、日本初（1916年）の鉄筋コンクリート造の高層住宅をはじめ最盛期に約5300人が住む軍艦「土佐」に似た「軍艦島」です。

最近によくメディアで紹介されていますが、1度は訪れたいと思っていました。1974（昭和49）年に閉山、無人島となった職住近接の最たる島は風化に耐え威風堂々とした雰囲気漂わせていました。残念ながら波の高さが基準値の50cmを超えて上陸は出来ませんでした。もう一度行ってみたいです。
(岡本 三保子 専務)



職場の教養

2

2023 FEBRUARY

倫理研究所

200周年



めざせ！活力朝礼

毎朝9時25分、小さくベルが鳴ります。「朝礼30秒前です」当社では始業と同時に職場の教養誌を手に、出勤者全員による朝礼が始まります。各自当日の行動予定を話し、曜日によりあいさつの練習やセブンアクトの合唱などがあり、最後に実践のちかいを「今日一日、朗らかに 安らかに 喜んで 進んで働きます」と声を合わせて終わります。

一日のはじまりの共同作業を大きな声で唱和して活力を生み出す場としています。

(岡本 秀巳 社長)

(職場の教養は倫理研究所発行、当社は京都市倫理法人会に加入)

社休日

2月15日（3水）

23日（木）

3月15日（3水）

毎月第3水曜は定休日です