

年頭のご挨拶

新年あけましておめでとうございます。この度、昨秋の株主総会にて承認され、社長に就任しました代表取締役社長の岡本慎太郎です。日頃は弊社に対し、ご愛顧いただきありがとうございます。まだまだ若輩者ですが、誠心誠意、業務に邁進する所存ですので、何卒変わらぬご支援、ご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

年明けの市況ですが、皆様ご存じの通り、日本銀行が金利水準を上げた事に伴って、私達不動産のマーケットでも今後、色々な変化が出るように思います。特に

、ホテル需要により地価がかなり上昇しましたが、今後は横ばいもしくは下降する局面もあるかもしれません。今後の価格状況については、タイムリーな情報を出していきたいと思っております。

本年もよろしくお願い申し上げます。

(岡本慎太郎
代表取締役社長)



六甲山の朝やけ (秋山真那氏撮影)

昨年はいろいろなことがありました。コロナ・ウクライナ等々内外の社会事象には枚挙にいとまがなく、変化のスピードとボリュームに今さらながら驚かされます。弊社はおかげをもちまして前期業績は順調でしたが、今期は社員の入れ替わりもあり改めて弊社経営理念の浸透とそれらを支える仕事のすすめ方を社員諸君と共に学んでいるところです。この過程で多くのことを気付き反省することになりました。これもありがたいことと受け止めております。

創業以来の会社運営に想いをいたし、初心を忘れずお客様本位の仕事に励みたいと存じます。この1年何が起こるかわかりませんがたゆまず憶せず邁進いたします。どうか倍旧のご厚誼、ご支援をお願い申し上げます。

(岡本 秀巳 社主)

年頭の決意、初心にかえる

毎年、心躍ることばかりでなく、打ちひしがれることも多いですが、淡々とニコニコと生きていきたいと思っております。目の前に起きたことに『そんなこともあるよね』と力むことなく取り組んでいきましょう。自分の努力だけではどうにもならない問題も、後回しにするのではなく、すぐ行動することで前進するはず。社員全員で初心にかえり、創意工夫しながら、お客様のため、家族のため、自分のために、健康と事故のないよう気を配りながら頑張る1年にしたいと思っております。(岡本 三保子 専務取締役)

『原点回帰』私自身、都ハウジングに入社してから19年目となりました。昨年でも国内外の情勢において考えさせられることが多くあり、私自身、今こそ原点に立ち返る時だと思っておりました。これまで以上に、都ハウジングの社員一人ひとりが実力をつけて、激動の社会情勢の変化に対応すべく、①相続支援・資産管理 ②高齢者すまい・空き家対策 ③人材育成 ④コンサルティング力の強化等業務を拡充・構築して参ります。本年もよろしくお願い申し上げます。(松岡 英樹 常務取締役)

初春のお慶びを申し上げます。昨年もコロナは収束せず、戦争や物価の値上がりで、大変な年になりました。

本年は癸卯のこれまでの努力が実を結び、勢いよく成長し飛躍する年になるといわれています。今年は行動の年にしたいと考え、日々目的意識を持ち達成感を感じられる一年になりますように精進を致します。ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

(取締役 今井 拓哉)

社休日

1月 9日(月)

18日(水)

2月 15日(水)

23日(木)

毎月第3水曜は定休日です

年頭の決意

禁煙

昨年11月に孫から突然タバコやめ！と電話。まだタバコのストックがあったので1月からと現在禁煙中。いつまで続くか？

(不動産営業部門 西田 幸夫)

一日、一日を無駄にせず、柔軟な思考で、様々なことを継続して学び吸収し、お客様のお役に立てるよう努めて参ります。

(不動産営業部門 古田 通)

今年は「変化」をキーワードに今までとは違うことへ挑戦し、自身の成長を目指していきます。

(不動産営業部門・高齢者住宅部門 新居 功己)

2023年は一人でも多くのお客様のお部屋探しをサポート出来る様に尽力いたします。

個人的には健康第一に過ごしたいです。

(不動産営業部門 軍司 英樹)

健康第一を心掛け、メリハリのある生活を意識して過ごしたいと思います。

(管理営業部門 巡回担当 加藤 義憲)

昨年から友人と定期的に出会う機会が増えました。コロナは収まりませんが、健康に気を付けながら家族や友人との時間を大切にしたいです。

(営業事務 遠藤 栞)

心機一転。

気持ちも新たに、精進したいと思います。

(管理営業部門 荒川 博)

年末年始と家族全員がコロナに発症してしまいました。今後は健康に気を付けながら、精進して参ります。

(管理営業部門 山口 隆亮)

イライラしたり、焦ってものごとを進めると良い結果に導かれないので、気持ちに余裕をもって取り組みたいと思います。

(高齢者住宅部門 栗津 真由美)

サムハラ神社に初詣へ。

お願い事は既に叶えてもらった体であるのが特徴。今年の私は無敵かも？

(管理事務 大森 里美)

今年はインボイス制度が始まり、2024年に完全義務化される電子帳簿保存法に向けて知識を増やし効率よく仕事をしていきたいです。

健康に気を付け充実した1年にしていきたいです。

(経理 安達 陽子)

今年は健康第一を心掛けたいです。また、仕事もプライベートも充実した1年を過ごせるように積極的に取り組み頑張りたいと思います。

(管理事務 日高 美波)

伏見稲荷で祈念しました

初めまして。昨年12月に株式会社都ハウジングに入社いたしました、賃貸営業の軍司英樹（ぐんじひでき）と申します。よろしくお願い致します。

2023年の初詣に京都の伏見稲荷大社に参拝してきました。コロナ過の中、ようやく自粛規制も解除され、たくさんの参拝者の方が訪れていました。参拝後に初みくじを引いてみたのですが、なんと「大吉」を引いてしまいました。今年は良い1年になるような気がします。

今年は、色々な事に「チャレンジする」と決意していましたので伏見稲荷大社にて「すずめ」を初めて食べてみました。骨は固かったですが、美味でした。

今年1年、「健康」と「何事にもチャレンジ」を心掛けていきたいと思えます。

(不動産営業部門 軍司 英樹)



伏見稲荷大社

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かと指摘しています。

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行ってきました。

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100万トンドックを通過した沖合に「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人が住まう軍艦「土佐」に似た「軍艦島」です。

最近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ないままです。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

2022 FEBRUARY

～2022～ 倫理研究所

2009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 社主)

(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

空き家対策、大幅拡充

弊社はパート社員も含め 20 人弱の小企業でありませんが、経営活動としては 売買・貸借・管理・リフォーム・損害保険の 5 つのコアと、空き家・町家・コンサルティング・高齢者すまい・老人ホーム等紹介の 5 つの分野を対象に事業展開をしております。

そして各々のコアと分野が個別に動くのではなく、相互に連携して有縁的に結合し、総合化された事業力でもって 1 つ 1 つの仕事を遂行することを社業の基本的なコンセプトとしています。

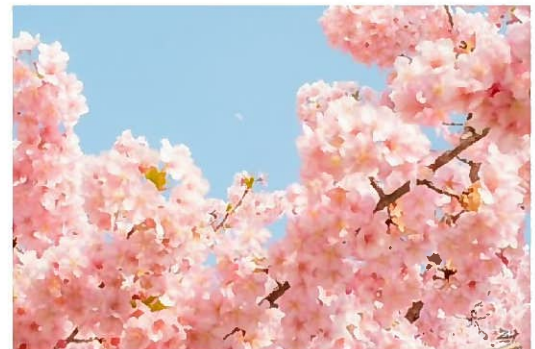
3 月 3 日に国会に提出された「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」では、従来の対策の一層のバージョンアップと国交省に加えて法務・財務・総務等各省庁の所轄事項を総合的にパッケージ化し、空き家対策及び所有者不明土地対策の一体的・総合的推進により地域経済の活性化と子育て世帯施策につなげるとしています。

パッケージの内容としては法案を挙げるだけでも 4 月から施行される民法の一部改正、相続土地国庫帰属制度の創設、管理不全・所有者不明の土地管理制度創設、相続空き家の早期譲渡の 3000 万円控除の拡大、来年からは相続登記等の申請義務化等、続々と実施されます。

固い文章が続きましたが、このような環境変化こそは弊社の活動にマッチするところであり、空き家問題に代表される課題解決に全社員一丸となり勇気をもって取り組んでいきます。

目だるいところに叱責を賜り、任をはたしたところは賞賛いただきまして、ご依頼主様と共に歩を進めてまいります。ご理解を賜りご協力の程お願い申し上げます。

(岡本 秀巳 社主)



府知事から居住支援法人の指定受く

弊社は住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、京都府に申請していましたが 2 月 22 日付にて府知事から指定を受けましたので、そのお知らせをいたします。

居住支援法人とは、経済的・社会的・身体的事情により入居物件の確保が難しい人達に対して、物件の斡旋や相談を行い、安否確認や見守り等のサービスを提供し、入居促進を図る団体のことを言います。府下では 23 番目の居住支援法人として指定を受けました。

住宅確保要配慮者とされる、高齢者や母子家庭・障がい者・外国籍等の方々を京都府が「共生の京都府」と「子育て環境日本一」の政策実現に向けて居住推進をはかっています。

弊社では今までも高齢者のすまいや住宅確保要配慮者に対して、老人ホーム等の高齢者施設の入居斡旋や市の居住支援協議会と共にオーナー様のご協力もお願いして様々な支援事業を実施してきました。

今回の指定に伴い、今後新たに実施する支援について、行政の補助も含めて具体的に検討していく所存です。

(不動産営業部門・高齢者住宅部門 新居 功己)

建築材料・住設商品の品不足が続いています

昨春、昨秋につづき年度替り以降における住設商品・建築材料の価格改定の案内が個々のメーカーより続々と到着していますので、この旨をお知らせ致します。

各メーカー共通の理由としては、原材料価格やエネルギーコスト、物流コストが急激に上昇する中、生産性の向上合理化によるコストダウン、経費削減などを行いコストアップの吸収に努めてきたが、石油等原材料の各種コストは依然として上昇を続けており、更に昨今の円安傾向など、企業努力だけでは現状価格での製品供給が困難な状況になっているとのこと。代表的な例としては

本年4月より パナソニック・LIXIL・大建工業・タカラスタANDARD

本年8月より TOTO 等の各社が価格改定を実施します。

弊社では汎用性のある一部設備品（エアコン等）をわずかではありますが、在庫を確保して入居者のニーズに対し円滑に適切に対応を行ってまいります。

今後共仕入先並に施工者にも協力を頂いて、オーナーの方々には極力ご負担を少なくするように努めて参ります。個別メーカーの価格変更については施工者としては受け入れざるを得ませんので、退去後のリフォームにおいてコストが上がり工事期間が長くなることのご了解を予めお願い申し上げます。（今井 拓哉 取締役）



お水取り-春の訪れ-凍結対策終了

東大寺のお水取りとともに春が訪れてきました。

弊社では昨年12月から管理物件の空家に対し、水道と電気を通し給湯器の凍結防止をはかってきましたが（みやこだより2月号掲載）今度は順次3月までに閉栓手続きをしていきます。

今般のアクションにより給湯器の故障を防ぐことに効果がありましたので喜んでおります。（管理営業部）



恒例の税務相談会を開催しました

2月18日（土）に、顧問の税理士法人京都経営の川野税理士先生をお招きし、弊社にて恒例の無料税務相談会を開催しました。

この相談会は、2022年中に売買取引をされた方を対象としており、今回はそのうち7組の方にご来場いただきました。

参加者の中には、申告手続きが煩雑なため先生に依頼された方も1組ありましたが（別途申告手続きを依頼されると有料となります。）大半の方はご自身で申告されることから、申告書の作成について指導を受けられ、喜んで頂けました。賃貸経営でもお困りごと等あれば、お気軽にご相談ください。（営業事務 遠藤 葉）



社休日

3月15日（3水）

4月19日（3水）

毎月第3水曜は定休日です

GWは5月3日（水）

～5月7日（日）休業

多忙な年度変わり

3月4月は卒業式や入学式・入社式に人事異動と続き、あわただしい時期が続きます。我国の社会が12月31日（除夜・おおつごもり）を区切りとしていた江戸時代から現在の3月31日を年度の区切りとする時代になりましたが、欧米では9月始まりが主流の様です。

ヨーロッパでは、伝統的に小麦を収穫する農作業の忙しさが夏に集中しており、親も子も一段落する9月頃からスタートさせると就学が容易であった様です。

我国も明治維新のはじめ頃には一時期9月始まりであったようですが（1872年学制公布）その後官公署の会計年度が紆余曲折を経て4月始まり（1886年実施）となり、学校も次第に一本化していき、1921年に全国で統一されました。

現在では財政法と学校教育法で4月1日はじまりと決まっていますが最近グローバルズムということで企業決算期の見直しが検討され、学校が9月スタートに変更する動きが散見される他、政治的に暦年制移行を唱える動きもあります。

いずれにしても入学時期や年度の変更は国民生活に大きなインパクトを与えますので慎重かつ大胆な取り組みをお願いするところです。

尚、次号では今4月度からの不動産にかかわるいくつかの新設・改正の動きを記載し、皆様のご参考に供したいと思っています。（岡本 秀巳 社主）

町家の日 2023 が今年も開催

年間約2%ずつ減少している京町家の保全・再生を目的とし、弊社も加盟している京町家情報センターの主催により、今年も「町家の日」のイベントが開催されました。

同センターでは（一社）日本記念日協会において「3月8日」を町家の日として登録し、町家のことを考えるきっかけになって欲しいとの思いから毎年、「町家の日 week」として全国各地で様

々なイベントを開催しており、今年は3月4日～12日の期間で京都では36のイベントが行われました。

イベントの一つとして今年も町家川柳を募集したところ全国から930句の応募があり、弊社も協賛として副賞「こうしど賞」の賞品を提供しました。

【町家の日文豪賞】（大賞2作）

おーいお茶 返事あるのは 隣家から（作：あざみのかかし）

この家の 歴史と私が 刻む今（作：市川京）

【こうしど賞】<都ハウジング賞>

坪庭で 小さな四季を 独り占め（作：うにどん）

（ほか副賞5作、18歳以下特別賞1作、佳作6作）



末筆ながら、この度一身上の都合により円満退職致すこととなりました。在職中は一方ならぬご厚誼、ご指導を賜り厚く御礼申し上げます。（管理営業部門 荒川 博 次長）

時代の変化に想うこと

2020年から働き方に大きな変化がありました。コロナ感染症の影響もあり、テレワークが推奨されたりフリーランスや副業が勧められたりしています。こうした今まで当たり前や良しとされたことに疑問を持つようになり、これまでの物質的な豊かさが求められた時代で、お金や地位や名声など目に見えるもので評価されてきて人よりいかに



府立植物園にて撮影 (2023.4.2)

良い生活ができるかに重きが置かれてきましたが、それらは一新して個を大切にすることが時代になってきました。何かの為に自分を犠牲にしたりせず、独自の個性が重要視され、今までの常識や価値があるものが変わっていき、ニューノーマルな世界へと進んでいこうとしています。仕事は縦社会の考えがなくなり、個性を活かして活躍するのが当たり前になっていき、資産の価値で言うと、資本主義の社会に変わりはないが、お金が一番という考えが変わってきています。現在は対価としてお金が支払われているが、これからの時代は情報や物との交換になると言われています。

物の価値は所有することよりも共有することが重視され、シェアするという考えが広まります。シェアハウスや、カーシェアリングなどすでにありますが、どんどんと共有する時代へと拡大していきます。また、生活環境も変わり、家でも仕事ができるし、買い物もオンラインで済ませられると、今までは便利さを求めて主要都市に集まっていたましたが、これからは地方で活躍する人も出てくると思います。

【過去のキーワード】 お金、物質、所有、固定、安定、組織、縦社会、成功、常識

【現在のキーワード】 情報、共有、流動、革新、循環、個人、繋がり、心の喜び、助け合い
古い考えや仕組みはどんどん変化していくので、柔軟な考えが必要になってきます。

私は、高齢者住宅（老人ホーム）の仲介を担当しています。よく耳にするのは、介護従事者の人手不足ですが、AI ロボットが施設や自宅で介助するようになる日がそう遠くないような気がします。
(高齢者住宅部門 粟津 真由美)

高野山に参拝、心を洗う



宝亀五年（西暦 774 年 6 月 15 日）にお生れになった弘法大師空海のご誕生 1250 年の大法会が行われる高野山に夫婦で初めておまいりしてきました。

当日はあいにくの雨天でしたが傘を指しての参拝者が多く根強い大師信仰がうかがえました。高野山は大師が真言密教を日本に広め僧侶が修行するための道場として開かれた仏教の聖地ですが、その後に関宗した仏教各宗にも影響を及ぼし、比叡山延暦寺と共に日本仏教のインキュベーターの役割を果たしました。

大師がご入定された奥之院燈籠堂地下法場で手を合わせ「南無大師遍照金剛」ととなえると、灯明の先の大師の肖像が心の目差しに写ったように思えました。
(社員 M. K)

社休日

4月19日(3水)

29日(土)

30日(日)

5月17日(3水)

毎月第3水曜は定休日です

GWは5月3日(水)

～5月7日(日)休業

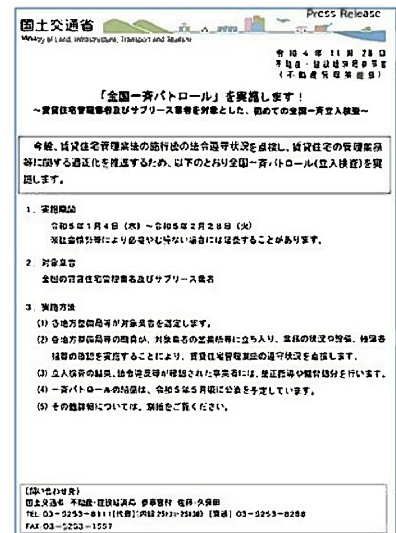
管理業「全国一斉パトロール（国土交通省）」実施

昨年6月15日全面施行の賃貸住宅管理業法について、登録管理者に対し法令順守状況を点検し、管理業務等に関する適正化を推進するため、国土交通省各地方整備局が以下の通り、初めての全国一斉パトロール（立入検査）を実施しました。

1. 実施期間 … 2023年1月4日～2023年2月28日
2. 対象業者 … 全国の管理業登録会社及びサブリース業者
3. 実施方法（一部抜粋）

- (1) 各地方整備局が対象業者を選定します。
- (2) 各地方整備局の職員が、対象業者に立ち入り、賃貸住宅管理業法の順守状況を点検します。
- (3) 立入検査の結果、法令違反等が確認された業者には、是正指導や監督処分を行います。

今回、当社は立入検査の対象ではありませんでしたが、「管理体制について、業務管理者が行うべき業務を管理できているか」、「管理契約書等が省令に定められた項目に漏れがないか」、「省令に定められた項目の記載のある帳簿が備え置かれているか」など、今後いつ立入検査があっても問題が無いように取り組んで参ります。



インボイス制度・取り組み状況

2月にオーナーの皆様へ「消費税インボイス制度に関するお尋ね」と題したお手紙と回答書を送らせていただきました。これは本年10月1日から実施される「適格請求書保存方式（インボイス制度）」により管理させていただく物件について、管理会社の取扱方針を定める為の資料としてご提出を願ったものです。

多くのオーナー様からは消費税非課税となる居住用不動産の賃貸物件の管理を受託させていただいており、家賃収支に関し直接的には影響ありませんが、ガレージ（附属ガレージも含む）や店舗・事務所をお貸しになられている場合、免税事業者のオーナー様でも借主様が課税事業者の場合、事業の売上から仕入課税控除を受けるために、インボイスを発行してほしいといわれる場合が出てくる可能性があります。インボイスを発行できないと消費税分を値下げしてほしいとかの交渉も入るかもしれません。ただ借主の課税業者にも制度開始から6年間の経過措置もあり、すぐにそのまま消費税分全額の負担が増えるわけではなさそうです。

目下、物件ごとに全契約の消費税の負担内容（税込や内税、外税といった表示）を確認しております。借主様が法人の場合は、今後私共管理会社に問い合わせが出てくると思われます。手間はかかりますが、個別に対応が必要になりますので、オーナー様には都度ご相談しながら進めていきたいと存じます。

（岡本 三保子 専務）

「まちセン」と「すまセン」

京都市の住宅分野の外郭団体に（公財）京都市景観・まちづくりセンター（通称「まちセン」）と京（みやこ）安心すまいセンター（通称「すまセン」）があります。

両方とも河原町六条の菊浜小学校跡に建ったひとまち交流館京都の地下1階に事務所を構えています。両団体は、市の部局ではないので鎧や袴をぬいでざっくばらんに話ができうまく連携が取れています。

まちセンは京都らしい美しい景観、住みよいまちの創造をメインに据えており、事業の一部である歴史的建造物の保全・再生の象徴として京町家の保全・再生・継承の事業に力を入れています。弊社は京町家の利活用に継続的に関わる中で同センターの専門職能に助けられることも多く、過去に取り組んだ京町家の不動産証券化事業や龍大町家の改修利活用事業等、連携した取り組みは枚挙にいとまがありません。弊社は市長から認証された「京町家相談員」2名を擁し、京町家継承ネットの一員として活動を支援しています。

すまセンは市民向けの住まいワンストップ総合窓口を標榜し、相談や情報発信業務を担うほか市の住宅施策である住宅弱者の支援・耐震化と省エネ支援等の各種取り組みを実施しています。弊社は市長認証の「空き家相談員」3名を擁し、区役所等での不動産相談に協力する他京都市すこやか住宅ネットの一員として連携し、中古住宅を購入・賃貸する場合の担当である安すまパートナーとして“京都市に住むっ”を応援しています。

2つのセンターと弊社との関わりを紹介しました。

（岡本 秀巳 社主）



リフレッシュを楽しむ

ゴールデンウィーク初日から和歌山県の白浜、田辺の方に一泊二日で旅行に出掛けました。

一日目、あいにくの曇り空で円月島（右の写真）のきれいな夕日を観ることが出来ませんでした。他にも観光名所の千畳敷や三段壁へ行き地平線をみたり自然を感じながら充実した観光が出来ました。

二日目は世界遺産の闘鶏神社へ行きました。壇ノ浦の戦いで平氏につくか源氏につくか白と赤の鶏を使って戦わせ 神意を確認し源氏について勝利した地だそうです。勝負の神様ともいわれ、あやかりたいと思いお参りしました。（会計担当 安達 陽子）



ご挨拶

2022年10月に入社した山口隆亮（やまぐち りゅうすけ）です。前職でも15年管理業務の仕事をしてきました。

この度の繁忙期もオーナー様や協力業者の皆様に支えられて、勝手が違うところもありましたが無事に乗り越えることが出来ました。

これからも、オーナー様の資産を守り、価値を高める運用のご提案を行わせて頂き、お役に立てるよう頑張ってお参りますのでよろしくお願い致します。

（管理営業部 課長 山口隆亮）



社休日

5月17日（3水）

24日（水）

6月21日（3水）

毎月第3水曜は定休日です

不動産コンサル・空き家・町家・高齢者住まい・相続支援・売買・貸借・管理・リフォーム・損保

高齢者 5 人に 1 人が認知症の時代に



日本は、「世界で最も赤ちゃんの命を救う国」であることをご存じない方も多いのではないのでしょうか。

医療の進歩によって、体重が 500g にも満たない赤ちゃんや重い病気を持った赤ちゃんも救命できるようになりました。日本は先進国の中でも特に高い乳児救命率を誇っています。

けれども、その一方で新たな問題も出てきています。退院後も人口呼吸器の装着やたん吸引、チューブを通した経管栄養など医療的ケアが必要な子どもたちが年々増えています。自宅のケアは 24 時間、365 日、休むことなく続きますから、ご家族、特にお母さんにとってはひとときも休まる時間がありません。

これと類似した現象として高齢者を抱える家族の問題があります。そして、高齢者の場合は老老介護と同様に認認介護も問題視されています。

老老介護とは、高齢者の介護を高齢者が行うことを指します。認認介護とは、認知症の高齢者が認知症の高齢者を介護している状態を指します。2019 年の「国民生活基礎調査（厚生労働省）」では、介護が必要となった主要な原因で最も多かったのは「認知症」と発表しています。

認知症高齢者の介護には専門的な知識やスキルが必要であり、認知症の症状に合わせた対応が求められるため、介護者の負担やストレスが大きく、介護者自身の健康管理やサポートが必要不可欠です。介護問題における大きなポイントは「終わりが決まっていないこと」。

家族の介護について不安を抱えていらっしゃる方は、ウチシルベ京都 高齢者住宅仲介センター京都へお気軽にご相談下さいませ。
(高齢者住宅部門 粟津 真由美)

改正民法・相隣関係を円滑に



私たちの社会と生活全般の規範をつくりあげている民法が大巾に改正となり去る 4 月 1 日から施行されています。

隣接する土地・建物の所有者・利用者の間における通行や流水・排水、そして境界などの問題についてお互い利用内容について調整する関係を「相隣関係」と言います。見直して改正された相隣関係の一部を下記にします。

土地所有者は次の場合に隣地を使用することができます。①境界又はその付近の建物等の修繕や築造②境界測量の実施、③また電気・ガス・水道等インフラ整備の供給や保全の為にほかの土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用しなければ供給を受けられない時は、必要な範囲で他の土地に設備を設置し又は他人の設備を使用することができます。但し、いずれの場合も隣地住民に承諾を求めることは当然のことです。

越境した竹木の扱いは、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときはその竹木の所有者に枝を切除させることができます。切除する様に催告したのに所有者が実施しない時や、竹木の所有者を知る事ができない時あるいは急迫の事情があった時は土地所有者はその枝を切り取ることができます。改正民法でご近所と円満になさって下さい。(岡本 秀巳 社主)

社休日

6月21日(3水)
7月 2日(日)
16日(日)
17日(祝・月)
毎月第3水曜は定休日です

来年 4 月には相続登記義務化

都市化した地域では「空き家」の問題がクローズアップされていますが、建物は解体により一応の解決となります。土地は無くなりませんので根源的な問題として「所有者不明土地」が残ります。R3 年の国交省調査によれば全国の 1/4 もの土地が所有者不明土地となっており、その原因としては相続登記の未了（62%）と住所変更登記の未了（34%）が挙げられます。



これらの防止対策として民法の改正と土地所有権国庫帰属法が 4 月に施行されました。前者の主な内容としては①所有者不明や管理不全の土地建物に対する管理制度が創設され適切な物件管理が求められることになり、②共有物件が問題の原因ともなるところから、不明の共有者がいても裁判所への手続き等により、共有不動産の管理や売却処分が可能となりました。③相続不動産が分割できずに塩漬けとなる事態の解決に向けて、相続後 10 年経過により簡便な遺産分割制度がつくられることになり、④隣地所有者が不明な為水道等の引込ができず土地の活用が妨げられることを解決するべく、他人土地に配管等を設置する仕組みも整備されます。

後者については段階的に施行され、今年度は相続による土地取得者が法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国に帰属させる制度が創設されます。来年 4 月には相続登記が義務化されるに伴い簡便な相続人申告制度が設けられます。

以上の様に相続に際しては税務申告をはじめ多方面での各種手続きが求められます。

不動産に関しては事前の対応も大事ですのでご相談をお待ちしております。

（相続コンサル資格者 松岡英樹、岡本慎太郎、岡本三保子、岡本秀巳）

ようやく食事会で懇親

4 月 28 日に繁忙期の慰労と新入社員歓迎を兼ねた食事会を開催させていただきました。

約 5 年ぶりの開催です。以前であれば、社員が入社すれば歓迎会をしたり、忘年会をしておりましたが、コロナ渦になりしばらく自粛しておりました。

私の挨拶で始まり、松岡常務の乾杯の発声で、食事会をスタートしました。

普段は仕事上でしか関わりがなく、また話をしたことがない方とも仕事の事や仕事以外の事でコミュニケーションを図ることができ、和気あいあいとした都ハウジングらしい家族のような会になり、英気を養うことができました。



（岡本 慎太郎 社長）

ご挨拶

2022 年 12 月 1 日より入社しました軍司英樹（ぐんじ ひでき）と申します。管理物件の入居者募集等の担当です。

前職を含め約 20 数年間、賃貸営業職に携わって参りました。お客様の人生に於いて少しでも「快適なすまい探しのお役に立てる事」・「この部屋を紹介して頂いて良かった」と思って頂ける事が、自分自身のこの仕事に対するやりがいと喜びでございます。

これから宜しくお願い致します。 （賃貸営業部 係長 軍司 英樹）



不動産コンサル・空き家・町家・高齢者住まい・相続支援・売買・貸借・管理・リフォーム・損保

アスベストの取り扱い、さらに厳しく

アスベスト（石綿）は大変細くて軽く、しかも熱や摩擦、化学薬品にも耐性を持ち、加工も容易で極めて安価という特性から、電化製品などの工業製品や建築材料に広範囲に利用されてきました。

一方アスベストによる健康被害が問題となり、悪性中皮腫による死者は年々増え続けています。解体・改修工事の際はこの危険なアスベストの使用実態を建築物石綿含有建材調査者による事前調査が本年10月以降義務化されることになり、私は本年1月23・24日（10年に一度の大雪の日）に大阪で講習・試験をうけてまいりました。

改正内容として以下のポイントが重要となります。

- ① 解体工事部分の床面積の合計が80㎡以上の建築物の解体工事
- ② 請負金額が100万円以上である特定の工作物の解体工事
- ③ 請負金額が100万円以上である建築物又は特定の工作物の改修工事

上記に該当すると【アスベスト事前調査報告書】の提出が義務化され、違反すると大気汚染防止法に基づき、30万円以下の罰金を科せられます。また、アスベスト除去などの措置義務に違反すると3月以下の懲役又は30万円以下の罰金となります。

新たな法改正に伴い、弊社では資格者を複数揃えて、改正法に対応すると共に、今後も皆様のご要望にお応えし、安心、安全を心掛けて工事にあたっております。空き家でお困りのお客様や室内のリフォームを検討されている方は是非お声かけをお願い致します。

（管理営業部 山口 隆亮 課長）



「ウチシルベ全国会議 2023」に参加

7月5日、6日の両日、沖縄県那覇市で開催されました勉強会に参加してきました。ウチシルベは全国各地で地域に密着した老人ホームの入居者紹介を行っています。北から南まで55拠点、11,889棟の提携施設があり相談件数は年間20,000件を越えています。ウチシルベフランチャイズに加盟しているのは京都では、弊社だけです。施設の紹介業務を担う会社が増加している中、全国のFC店と連携し各地で地域に密着した老人ホームと入居希望者様をつなげることができているのが弊社の強みです。



さらに、私ども入居者紹介業務だけでなく地域の高齢者のすまいに関するプラットフォームの構築にも力を注いでいます。前置きが長くなりましたが、沖縄は梅雨明けしており厳しい暑さでした。勉強会の会場是那覇市内、国際通りからほど近いタイムズビルで、お住まい相談員が多数集まり、活発な意見交換や情報共有が行われました。また、老人ホームの経営者が参加されており、運営について詳細に説明を受けました。私自身、この勉強会を通じて老人ホームの運営についても学ぶことができ、非常に有意義なものでした。地域に根つき、経済的価値の追求だけでなく、社会的価値のある事業であると思います。今後とも、ウチシルベ京都をよろしくごお願い申し上げます。

（高齢者住宅部門 栗津 真由美）

火災保険、来年に再改定の動き

ここ数年、毎年のように発生する自然災害の為に保険金支払額が増加し、建物の火災保険料がかなり上がっています。最近では2022年10月に、最長契約期間を10年から5年に短縮したばかりです。この改定は火災保険の内容の見直しや内容確認の頻度を増やすことで万一の際に保険の補償内容が時代に即したものにしやすいというメリットがあり、実際満期や中途更改の時には前契約が長期の保険期間であった場合、建築工事費や物価上昇への対応策として、建物や家財の保険金額を5~20%増額してお勧めしたりする場合もありました。



しかし、このところの新聞報道や業界情報によりますます各損保会社が更なる改定を2024年1月に向けて準備しています。その内容の一部をご紹介しますと、火災保険の補償範囲の水災（床上浸水・家屋の流出等の被害）部分の保険料が災害発生危険度を全国の市区町村で細かく分類して、住宅が密集する都市部の河川に近いところは最大3割、保険料で5~6000円負担増の予定。事故報告件数が増えてきている「不測かつ突発的な事故」の保険金請求時の免責（一部自己負担となる部分）金額の再度の見直しや引き上げ、悪質な住宅修繕サービス業者との保険金請求トラブル対策や経年劣化と自然災害に起因した被害請求との差別化等々。

夏の到来と共に台風の季節がまいります。時にご自身の火災保険証券を取り出して補償の再チェックをされてはいかがでしょうか。（保険担当 岡本 三保子 専務）

龍谷大の西浦なつまつり（まちカレ）

龍谷大学政策学部の各ゼミにより、7月1日2日にまちカレ（第28回全国まちづくりカレッジ2023@京都西浦）が開催されました。



これは全国の有志大学で、まちづくりを研究テーマとする学部・ゼミによる研究発表・交流の行事で、今年は龍大が当番校でした。1日の夜に深草西浦町の中公園で、かつての西浦町自治会連合による夏まつりを再演した学生主催のなつ

まつりが行われました。学生の模擬店に加え一部住民による出店や教授とOB生・学生による演奏もあり、学生250人、住民100人強の参加で盛り上がった会となりました。

主催者が学外の西浦町を会場として選定したのは西浦町が学区を超えて一体化した街として活性化してほしいとの意図が込められていたようです。弊社は隣地から会場への電気を提供し、学生達をバックアップしました。（岡本 慎太郎 社長）

業界の全国誌に掲載

弊社の加入する公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）では、全国10万社の会員業者の成果とりまとめとしてRENOVATION（リノベーション）2023を発行しました。顧客・空き家・金融・まちづくりと様々な視点からの活動が報告されました。

オーナー様には弊社掲載ページを抽出した小冊子を送付申し上げます。（ホームページにも掲載）記載内容に対する忌憚のないご意見をお聞かせいただき、今後の事業運営に反映してまいります。

（岡本 秀巳 社主）



社休日

7月16日（日）

17日（祝・月）

8月23日（3水）

毎月第3水曜は定休日です

夏季休業は

8月11日（金）～

8月16日（水）

E-TOKO meetup! セミナー

深草エリアで営業する43店舗が9月の1ヶ月間に暮らしを豊かにするテクニックやノウハウを教える「体験セミナー」を開催します。

弊社は不動産に興味や関心のある方、取引を経験した方、業者に物申したい方等々いろんな方にお集まりいただき、ケーキとコーヒー（無料）でざっくばらんに話しいただく企画で参加します。

皆様のご来場をお待ちしています。参加のお申込みやお問い合わせは上記記載のメール・電話にお申込み下さい。

9月14日(木)
14:30~16:30

喫茶うすら

(西浦町6丁目31、当社西)
不動産を語る@茶話会



E-TOKO 深草推進チーム

主催：京都中小企業家同友会伏見支部
伏見区深草支所

不動産コンサル協会 20周年を祝う

7月27日に京都ガーデンパレスにて、(一社)京都府不動産コンサルティング協会の設立20周年の記念式典が開かれました。

この協会は、弊社社主が「これからの時代は不動産コンサルティングにあり」とのことで勉強会を立ち上げ、初代理事長として10名に満たないメンバーで発足し、今日に至るまで数々の不動産の先進的な取り組みをしてみやりました。

現在では、公認不動産コンサルティングマスターを中心に、不動産に関連する専門職の方々が集結して、会員総数が90名を超えています。

当日は、社員総会、記念講演、記念式典、懇親会があり、記念講演は関西国際大学の宗田教授が「古家の価値を上げる歴史都市の作り方」と題して講演し、欧州の歴史都市を例に古い空き家の活用を話されました。



(岡本 慎太郎 社長)

8月は鎮魂と不戦の月

8月は6日が広島原爆投下日、9日が長崎投下、そして15日に終戦です。マスコミにはこれらに関する記事・放送が集中し、8月は高校野球と鎮魂の記事で2色に染まります。

若い方はご存知ないと思いますが、右の歌詞は藤山一郎が歌った「長崎の鐘」の一番であり、原爆による死者を悼む曲とされています。

夫は1944年の戦中生まれ、私の父(故人)は長崎で被爆しており、体験から夫婦共に8月は不戦の月と思っています。

いろんな意見・考えがあったとしても、人が人を殺すことはあってはならないことです。平和産業である不動産業に従事する安心に心を安らげています。

(岡本 三保子 専務)

こよなく晴れた青空を
悲しと思うせつなさよ
うねりの波の人の世に
はかなく生きる野の花よ
なぐさめはげまし長崎の
ああ長崎の鐘が鳴る



コロナを超えて、祇園祭盛大に

7月17日に祇園祭前祭の山鉾巡行が実施され、函谷鉾に参列させて頂きました。

祇園祭は、日本三大祭りであつ京都三大祭りの一つであり、ユネスコ無形文化遺産に登録されています。函谷鉾は、四条通烏丸西入の函谷鉾町の鉾で、応仁の乱以前に起源を持ち、くじ取らずの鉾として長刀鉾に次いで鉾二番目に巡行します。鉾の名は、中国戦国時代に齊(せい)の孟嘗君(もうしょうくん)が函谷関で鶏の鳴き声をまねさせて関門を早く開かせ、追手から難を逃れた故事に因んでつけられています。

今年の夏は、「危険な暑さ」「災害的な暑さ」と言われておりましたので、水分補給などの準備は万全で臨みましたが、当日は朝から35度を超え、梅雨も明けていなかった為、蒸し風呂のように非常に暑く、周りを見ましても汗を拭く手ぬぐいの使用頻度が多く、笠を日よけに使用されている姿がよく見られました。

このような状況下での供奉でしたが、沿道スタッフの皆様による給水などの手厚い暑さ対策を非常にありがたく感じました。

他府県から京都に移住されたお客様にご案内し、函谷鉾を紹介していたのですが、実際に函谷鉾にあがることができ大変感動したとの話を後日にお聞きし、京都の民衆文化の振興に少しでも応援ができて、うれしい気持ちになりました。(岡本 慎太郎 社長)



フラットエージェンシー吉田社長(右)と共江

縣祭りも出店復活、通常開催に

毎年6月5日に京都府宇治市にて開催の縣(あがた)祭りですが、コロナ禍の影響を排して、4年ぶりに出店が立ち並びました。

宇治橋商店街から縣神社までの道に約400店舗程出店され大変活気にあふれた一日となりました。(管理営業部門 山口隆亮 課長)



らいねん、50周年に

新しい年を迎えると弊社は設立50周年となります。大きなコトは出来ませんが、記念企画のいくつかを考えています。

50周年のロゴタイプもそのひとつで、長く用いてきましたサービスマークの「ハローくん」に50周年をアレンジし、未来志向の50周年を展望するマークとしました。気を引きしめて経営の任にあたってまいりますので、これからもご支援をお願い申し上げます。(岡本秀巳 社主)



みやこだより寄稿のお願い

みやこだより10月号は100号目となりますので4ページ建ての増刊とします。皆様のご寄稿をお願い致したく、編集担当の遠藤までご連絡をお待ちしております。(編集者)

社休日

8月23日(3水)
9月18日(月・祝)
毎月第3水曜は定休日です
夏季休業は
8月11日(金)
~8月16日(日)休業

コンサル研修、企業訪問の報告

9月5-6日、京都府不動産コンサルティング協会の研修に参加しました。1社目は静岡県三島市の加和太建設株式会社様です。

三島市は東京から電車で1時間ほどの距離で人口は約10万人。訪問する道すがら街の様子を見ていましたが、駅前でありながらもシャッターが閉まっている建物が多いというのが一番の印象でした。

こちらの企業はエリア価値を高め、面白いプレーヤーを誘引し、起業家を応援し、まちの活性化につなげ三島市へ貢献しています。

研修は有効活用事例の現地見学でした。空いているオフィスビルを小分けにしてレンタルオフィスとして貸している事例、築古の賃貸Mで空き室が目立ち改修費が多額に発生する場合の有効活用事例、保育園を借上げしNPO法人が移住者の集まるコワーキングスペースとして運営し、カフェで収益を上げている事例などを見せて頂きました。

次の日は浜松へ移動し株式会社スズヒロ様を訪問しました。元社員寮をリノベーションし、アウトドアをテーマとしたシェア兼ゲストハウスを見学しました。2DK程の部屋をキャンブルームやドミトリーへ改装し、BBQテラスやボルダリングスペースを設置して、この施設内で余暇を完結できる仕組みになっています。

場所は浜松駅から電車で4駅、車で25分ほどの距離ではありますがこの施設は人気を博しています。その他、お客様からの引き合いがある海外のポータルサイト（スーモやホームズのようなサイトです）を参考にして新しくポータルサイトを作成し運営をされています。

サイトのエリアは現在静岡ですが、これから全国に広げていくとの事でした。私は賃貸のポータルサイトの反響客成約率が良くないので、成約率が高くお客様の反響がとれるサイトになる様にとの要望を発言しました。

充実した二日間でしたが日々の業務に繋がる事例があり、空き家問題を地域社会への貢献という視点からの取り組みに刺激を受けました。今後に活かしていきます。（岡本慎太郎 社長）



インボイス制度直前の対応

来月の10月1日から開始されるインボイス制度（適格請求書保存方式）では、事前に税務署に登録手続きを行って課税事業の登録番号の通知をもらいます。

登録番号はT+13桁の数字で、営業先や取引先の事業者さんとの間における消費税が発生する取引については、番号の記載により適正な消費税の取扱につながります。

多くのオーナー様には今年の春ごろに課税業者か免税業者かのご回答をいただいております、既に駐車場や店舗・事務所等を借りられている法人様からお問合せをいただいております、オーナー様にかわって当社から返事をしております。登録番号取得手続き中、もしくは手続き予定のオーナー様は管理担当者までお知らせください。（岡本 三保子 専務）

10月1日インボイス開始

当社登録番号 T1130001015801

不動産コンサル・空き家・町家・高齢者住まい・相続支援・売買・貸借・管理・リフォーム・損保

「お地蔵さん」おまつりをしました

お盆の行事がすぎると各地で地蔵盆が開催されます。特に関西地区ではほとんどの町内にお地蔵さんがまつられており、熱心に多彩に行事が行われ、子供達には地蔵盆がすむと夏休みが終わり、もうすぐ学校が始まるという季節感をつくりあげてきました。

ところが、こちらも少子高齢社会への変化で地蔵盆に集まる子供は数人で年寄りの方が多くなり、行事の内容も変わってきました。

弊社の町内では、飲食店舗化の進行で居住する家族が数世帯となり、町内会も消滅してしまいました。購入した隣接地にお地蔵さんがありましたので、手直しをして敷地の端に移し、毎年おまつりをしています。今年は住民の4世帯7人様に参加していただき、社員も加わって参列者が多くなり和尚さまの読経も力が入ったようでした。

事典によると、我国では仏教の普及とともに平安時代からひろく信仰され、とくに子供の守り仏とされ、居住する地域や路傍に置かれ、地蔵盆行事などで親しまれたとのこと。

地蔵菩薩が一切衆生の苦を除き、福利を与えることを願いとする仏様なら今日の状況では年寄りの苦を除き、安心安全で平穏な余生を送れるように希う、子供と年寄りの両方を守るお地蔵さんということで、お願いしたいものです。



映画「キングダム」の世界に遊ぶ

夏季休暇は台風のため遠出はせず、映画「キングダム 運命の炎」を見に行きました。

この作品は、春秋戦国時代の秦を生きる戦災孤児の主人公「信」が天下の大將軍を目指し、嬴政（始皇帝）と共に中華統一を夢見て、成長するお話です。

今回が3部目の作品ですが前作同様世界観が壮大で、戦闘シーンはとても迫力がありました。まだまだ続く作品になると思うので次作も楽しみです。

お時間がある方は3部からでも楽しめる内容となっておりますので、是非ご覧ください。
(不動産営業部門 軍司 英樹 係長)



東福寺初の大規模展覧会 開催



東京国立博物館に続き京都国立博物館において10月7日(土)から12月3日(日)まで「東福寺のすべてをお見せします」のキャッチコピーで、修理後初公開となる重要文化財指定の「五百羅漢図」全50幅をはじめ特大の仏像や書画類の優品を一堂に会して特別展が開催されます。

東福寺は鎌倉時代に撰政九條道家が、東大寺の東と興福寺の福の字を取り、京都最大の伽藍とすべく造営し、嘉禎2年(1236年)より建長7年(1255年)まで実に19年を費やして完成しました。開山の聖一国師が宋より持ち帰った貴重な書蹟類、鎌倉・室町期の絵画、文書などが多数所蔵されており、国宝7件、重要文化財98件の

文物を擁しています。

これだけの内容を展示するのは初めてのことであり、皆様の観覧をお勧め申し上げます。(弊社は長年にわたり東福寺様の土地顧問をつとめ、お役立ちを念じてきました。)
(岡本秀巳 社主)

社休日

9月18日(月・祝)
10月9日(月・祝)
10月18日(3水)
毎月第3水曜は定休日です

ホームページを全面リニューアルしました

以前よりすすめてきましたホームページのリニューアルが完成し10月3日にアップいたしました。コロナの影響もあって少し苦労しましたが、デザイナーやIT技能者と担当者の共汗でもって「ブランディングの推進」という意図が弊社50周年で実現できたことを喜んでいきます。

まだ一部分において新しくなっていないことと、見落とし等がある部分について、逐次改善してまいります。また不十分な点が多々ありますが、これから育てていきたいと考えております。

これからも牛の歩みのごとくぼちぼちと新しいことも取り組んでまいりますので、引き続きご支援をいただきますようお願い申し上げます。
(岡本慎太郎 社長)



リニューアル担当者から、ホームページの内容を少しご紹介させていただきます。

まず、新しいホームページは旧のものとは比べ、大幅にデザインを変更しております。また、今回のリニューアルの背景としてスマートフォンやタブレット等の普及により、旧のホームページ作成時点と比べ、インターネットを使用する端末が完全に変わってしまっている大きな環境変化もありましたが、それよりも初めて都ハウジングのホームページを訪れた方に対して、当社が取り組んでいる事やお役に立てる事が少々分かりづらいのではないかという課題点がありました。そのため、当社の取り組みがより伝わりやすい内容にするべく、文言の変更はもちろん、デザインにもこだわり作成を進めて参りました。

トップページに記載しているキャッチコピー「愛するこの町で、働き、学び、考え、創造する。」とあるように、当社がある伏見深草の地をより良くするべく不動産に関する地域のニーズには喜んで取り組み、さらには深草を発展させていきたいという思いから、新たにこの一文を追加させていただきました。

そんな当社の想いを詰め込んだ自慢のホームページですので、ご覧いただけますと幸いです。
(ホームページ担当 新居功己)

受験の季節、“学びの都ハウジング”を実践

私たちの働く不動産業界では、10月に宅地建物取引士、11月に賃貸不動産経営管理士、不動産コンサルティングマスターと当社で必要としている資格試験があります。年々受験者数が増加し、合格率が下がっている国家資格ではありますが、業務時間外に試験勉強を行い、本年も複数名の社員が資格取得にチャレンジしスキルアップを目指しております。

昨今は法改正もありますます複雑化してきましたが、資格取得により今まで以上にオーナー様、お客様、会社に貢献できるよう邁進して参ります。
(管理営業部門 山口 隆亮 課長)



福祉複合施設「とうふう苑」のご紹介

2024年完成予想図「ヴィレッジとうふう苑」

高齢者住宅仲介センター「ウチシルベ」から、日頃お世話になっておりますサービス付高齢者向住宅「とうふう苑」様をご紹介します。とうふう苑様は介護事業を多角的に捉え推進されており、各方面から注目されています。

今号では同苑からご提供いただきました記事を掲載させていただきます。
(高齢者住宅部門 粟津 真由美 係長)

『弊社は2006年に創業し、2010年から介護を必要とする高齢者や家族にとって安心・安全な生活環境を提供するため介護福祉事業に進出しました。介護事業を専門に地域に密着した利用者様にとってより良いサービスを提供することをモットーに事業展開をしてきました。

創業前はグループ会社で冠婚葬祭のギフト販売を主にお客様との親密な関係を作っていました。当初から商品を販売することを目的として考えず、「モノ」ではなく「コト」を売ることを意識して多くのリピーターを獲得しました。

従来の介護業界の常識を打ち破るべく新しい介護サービスを利用者様に提供するため「介護複合施設 とうふう苑」を開設し、2021年8月には「住宅型有料老人ホームとうふう苑別邸」を開設、そして来る2024年には「ヴィレッジとうふう苑」と名付けた、地上3階建ての複合施設を建設予定です。

1階部分には従業員や地域の方の雇用施設と地域貢献の為に認可外保育所を設置するとともに障害をお持ちの方の自立支援と、就労機会の確保の為に就労継続支援B型事業所にてベーカリーショップを運営、さらに介護保険事業充実のためのケアプランセンターを開設予定です。

2、3階部分は住居部分となり、一般マンションなどに申し込むも保証人が不在で断られた方や、障害を理由に断られた方などを対象に、安心した住まいの提供を目指し、ソフト面だけでなく、ハード面でも「人を支える」ことを目指す建物です。

弊社はこの先も創業以来大切にしてきた「利用者様の満足度、地域のナンバーワン」を目指します。』
(とうふう苑 代表 山田幸裕)



インターンシップの採用活動

8月24日から4日間と9月11日から5日間の2回にわたり、京都文教大学の3回生2名をインターンシップとして受入れました。物創りや製造の会社と違い、業務を体験していただきにくい当社の仕事の内容を社員の協力を得て、何となく全体的にこんなことをやっているのだと感じていただけたと思います。

新卒採用活動の再開は加入している京都中小企業家同友会の共同求人活動に参画してここ何年か続けてきたものの、2017年採用実績後はいまだご縁が結ばず採用には至っておりません。学生さんとしては、実家暮らしから一人暮らしを経験される時に初めて不動産会社との接点があるくらいでしょうか。業界も以前と比べるとイメージが変わってきて、スマートになってきたのではと感じます。一方で扱う業務は増加する法律と色々な規制によりますます複雑化してきており、これらをクリアしたうえでさらに専門的な知識と対応を要求されてきており、奥の深い幅の広い仕事になってきました。

新卒者に限らず、既卒の方、この業界に入って一緒にお仕事をしていただく方を広く募集しています。
(岡本 三保子 専務)

社休日

10月 9日(月・祝)
18日(3水)
11月 3日(金・祝)
15日(3水)
23日(木・祝)

毎月第3水曜は定休日です

相続対策の相談は誰にしますか？（オーナーセミナー）

10月14日（土）14時より、『安心・安全 住環境の向上
オーナーセミナー2023』（公益財団法人 日本賃貸住宅管理
協会・京都府支部主催）が、京都経済センターにて開催さ
れました。参加者の方から「わかりやすく良かった」と
の感想をいただきました。

セミナーの第1部では、「財産を減らさない相続対策
～相続対策の相談は誰にしますか？～」と題して、（株）夢相続・代表の曾根恵子氏の講演が
ありました。（講師は京都府大卒、PHP 研究所を経て独立、マスコミ出演出版多数）

講演では実例の中から相続の申告を「取引銀行・信託銀行・大手税理士法人」に依頼された
オーナー様の例を挙げられました。相続相談には最強の組み合わせと思われましたが、相続手
続きの結果、相続税が全て払えず借金が残ってしまったとのこと。

オーナー様の財産には、不動産の占める割合が高い（40～60%）方が多いため、不動産に詳
しい専門家にも相談される方が良いとのこと。

不動産があるから財産評価が高く、相続税も多くなり、個々に内容が違い評価が難しく、分
けにくくもめることとなります。不動産の知識があり、活かすことで節税につながり、相続を
乗り切ることができます。
（相続実務士® 松岡 英樹 常務）



多様な京都の不動産マーケット

不動産の売買・仲介業務に特化した宅建業者による情報
支援のネットワーク（略称：Reon 倶楽部、設立 1985 年）
のセミナーが 11 月 9 日（木）久しぶりにリアルで開催され
ました。

今回は（株）リクルートの SUUMO（旧・住宅情報）において我国の不動産情報発信におけるパ
イオニアであり、トレンドを常にアップデートしている編集者の方が講師としてお越しになり
ました。テーマは「今後の不動産マーケットをどう読み解く？ Reon データの事業への活かし
方」です。

京都市の不動産流通には以下の点が流通性に影響を及ぼすことが多いと話されました。

物件の種類：京都市では、住宅、商業用不動産、観光地としての宿泊施設など、さまざまな
種類の不動産が取引されています。（多様な不動産）

賃貸市場：京都市内には多くの賃貸物件が存在し、学生、観光客、そして地元住民など、さ
まざまな層の人々に向けた賃貸住宅が提供されています。（賃貸比重が大きい）

観光地としての需要：京都は国内外から多くの観光客を魅了しており、宿泊施設や観光スポ
ット周辺の不動産には需要があります。（観光分野の不動産マーケット）

歴史的な価値：京都には多くの歴史的な建造物があり、それらの建物や土地（周辺部を含む）
は文化遺産としての価値も考慮されています。（エリアの特色）

この様に京都の不動産市場は多様で、地域や物件の種類によって異なる要因が影響しますの
で、不動産に関する具体的な情報やニーズには常に敏感にアンテナを張り巡らすことが重要だ
と再認識できたセミナーとなりました。
（不動産営業部門 古田 通 課長）



アスベスト取扱い強化、本番です！

本年10月1日よりアスベストに対する取り扱い等が厳格化されました。



アスベストは石綿とも呼ばれ、昭和の高度経済成長期には不燃性、断熱性、防音性等の優れた特徴から「夢の素材」といわれていました。私たちの身近にも断熱材、保温材、屋根材、窯業系サイディング材（外壁材）、塗装材、壁紙など幅広く使用されています。しかしこのアスベスト（石綿材）は人が吸い込むと肺がんや中皮種といった生命にかかわる病気を発症するおそれがあります。それに伴い平成16年10月1日から購入・製造が禁止され、平成18年9月1日からは使用も禁止されています。

そして、前述の通り本年10月1日より建物解体はもとより、改装工事に対してもアスベストの使用有無の事前調査が義務付けられました。これは、解体工事等を行う元請け業者が工事を行う前に石綿含有建材が使用されていないかを確認する作業です。この調査は講習を受け、必要な知識を有する者により実施させる必要があります。方法としては、①設計図書等による確認調査②現地での目視による確認調査③分析調査です。

調査の結果は元請け業者が発注者に対して書面により事前調査の結果を報告することが義務付けられ、その記録を作成し、工事の現場に備えておく必要があります。またこの記録は、工事終了後3年間保存しておかなくてはなりません。もし、石綿材が使用されていることが判明すれば、作業員の安全を第一に除去及び拡散防止の囲い込み等を行い、作業開始の14日前までに都道府県等へ届出が必要となります。

お施主様、お客様に対して費用及び工期に関してご負担がかかりますことをご理解いただきご協力の程お願い申し上げます。
(工務部門 今井 拓哉 取締役)

複雑で手間のかかるインボイスですが…

10月1日よりインボイス制度が始まりました。消費税導入が始まったのは平成元年の4月からですが、当初3%から現在の10%に段階的に変更になった際にも会計処理のシステム変更等、手間はかかりました。



今回の制度は消費税の仕入税額控除の方式の1つで、課税事業者が発行するインボイスに記載された仕入税額のみを控除できます。取引先が課税事業者か免税事業者かで消費税の納付金額が変わってしまいますので、会計入力をする際には、相手が課税事業者かどうか、免税事業者だったら経過措置をとっているかどうかという判断をしないといけなくなりました。また、請求書やレシート等の領収書にインボイスの登録番号がきちんと載っているか、始まったばかりなので戸惑いながら会計ソフトに入力をしている状態です。

また、公共交通機関の利用は3万円以下なら適格請求書の交付義務が免除される公共交通機関特例の対象というものもあります。これは基準期間の課税売上が1億円以下等に該当する事業者が対象になり、会社によってはよく理解をしていないと会計処理を間違えてしまいます。制度も知らないうちに変更があるかもしれないので国税局のホームページなどで情報収集も必要だと思いました。

インボイス制度によって国の税収が2480億円増えるとも言われています。国民から平等に徴収される消費税は社会保障の財源となりますが、国民が幸せだと感じられるような税金の使い方をして欲しいものだと思います。
(会計 安達 陽子)

社休日

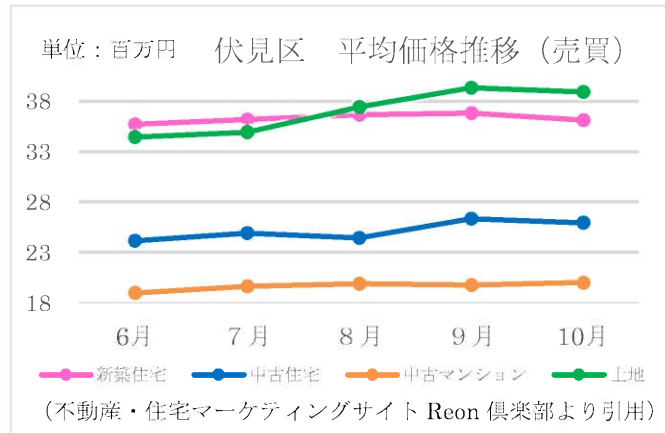
11月15日(3水)
23日(木・祝)
12月20日(3水)
30日(土)から
1月4日(木)まで
<年末年始休暇>
毎月第3水曜は定休日です

10月1日インボイス当社登録番号 T1130001015801

不動産コンサル・空き家・町家・高齢者住まい・相続支援・売買・貸借・管理・リフォーム・損保

売買の市場動向（伏見区）

最近の売買市場（伏見区）の動向です。伏見区の売買市場の動向について、報告致します。右記データをご参照下さい。新築住宅の価格は横ばいですが、物件在庫数が前年対比 35%と非常に増加しております。また、2024年1月以降から建築確認を受けた新築住宅について、原則として住宅ローン減税を受けるには省エネ基準に適合する必要があり、建築費の高騰もあって、建売事業から手を引く業者も現れています。



中古の戸建て・マンションについて、今までは価格はゆるやかに上昇傾向でしたが、物件在庫が中古マンションは前年対比 15%、中古戸建は前年対比 10%と増加しており、今後の流通と価格は要注意です。土地について、価格は今年の8月から急激に上昇しましたが少し落ち着いた様子です。在庫数も約 12.3%と増加しており、買主による選別が進むものと見受けられます。まとめますと、今後は新築住宅については供給数が減り、中古戸建・中古マンション・土地については価格が下落傾向になるものと予測しています。ご参考にして頂ければと思います。なお他の地区の市場動向は売買の営業担当者へお問い合わせ下さい。今年も大変お世話になりました。来年もどうぞよろしくお願いいたします。（岡本 慎太郎 社長）

時代は不動産コンサルティングに

11月13日（月）に（一社）大阪府不動産コンサルティング協会による不動産コンサルティングフォーラムが、次いで11月28日（火）に（一社）京都府不動産コンサルティング協会によるフォーラムが開催され、各々100人前後の参加がありました。

不動産業界では宅地建物取引士（宅建士）資格が営業社員の必須資格とされており、金融や建築等の他業界において、また学生諸君にとっても就職活動に有利であるとして毎年多くの受験者が殺到する人気資格となっています。（本年受験者は23万人強、合格率17.2%）

宅地建物取引業の免許申請（更新）には従事者5人に1人の割合で専任の宅建士が必要であり、さらに宅建士実務経験者の上級資格として「不動産コンサルティングマスター」があります。資格試験の出題範囲は事業・経済・金融・税制・建築・法律の6科目となっており、高難度の資格となっています。（弊社在籍のマスター4人）

「共同・先進・専門・地域・公益」を掲げる弊社にとって不動産に対するコンサルティング視点からの取り組みは弊社理念の「四方よし」に連結するものです。これからも引き続き事業の柱として推進してまいります。来年もよろしくお願い申し上げます。（岡本 秀巳 社主）



ホームページを更新しました。ご覧になって下さい。 <https://www.miyako-h.co.jp/>

不動産コンサル・空き家・町家・高齢者住まい・相続支援・売買・貸借・管理・リフォーム・損保

東京、相続研修あれこれ

11月15日、久しぶりに東京での研修に参加してきました。コロナ下ではWeb研修ばかりでしたが、たまたま前日に別の会合があり、国の審議会委員等もつとめる講師の生の迫力あるお話を聞けたリアル受講となりました。



(新幹線の車中から 冠雪富士)

講習は『相続対策アップデート・財産管理・資産継承・相続税等各制度の最新動向と実務対応』と長いタイトル。不動産業者としては、売買や仲介だけでは解決できなくなってきており、相続時の年齢の高齢化や認知症のリスクの増加に対応する必要性が増してきている中で、特に「相続登記の義務化」(2024年4月1日から実施)、「生前贈与加算期間の延長」(3年から7年に)、「マンション評価の強化」(特に一部の極端な節税対策から端を発した評価の見直し)についての関心が高くなっていて、既存の対策の見直しが必要となってきます。

認知症になってしまっても財産の管理ができなくなり、家族や身内に迷惑がかかってしまうことを防ぐためにも、生前対策が重要です。また、一時期は万能かと思われていた家族信託制度も、法定後見・任意後見・遺言を併用して行うことがよいと言われだしてきました。

年末年始、ご家族が集まる時にちょっと切り出しにくい話題かもしれませんが、よい機会と捉え将来に備えたお時間を取られることもよいのではないのでしょうか。(岡本 三保子 専務)

ライトアップで明るくスッキリと年越しを！

先日、大阪の御堂筋(梅田阪神前交差点～難波西口交差点)イルミネーションを見に行きました。

見る場所によって光の色が異なり阪神前からブルー、ゴールド、ミックス、ピンク、パープル・ゴールド、ホワイトと順番に設置されていました。

私が見た日は雨が降っていて車や道路の水にイルミネーションの光が反射して特に綺麗でした。なかでも、ミックスは多色でキラキラしていたので個人的におすすめです。是非、皆様も足を運んでみてはいかがでしょうか。

(開催概要: 11/3(金)～12/31(日) 17時ごろ～23時 ※12月31日(日)のみ～25時)

当社でも夕方ごろになると社屋にイルミネーションが点灯しておりますので、お近くに寄られた際はご覧いただければと思います。

みやこだよりの編集は今回が最後です。新居が大阪になりますので12月末で退職させていただきます。お世話になりました。よいお年をお迎え下さい。(営業事務 遠藤 菜)



入社のご挨拶

2023年8月に入社しました吉田早苗(よしださなえ)です。職歴は20代はホテル業、30代からは不動産業、直近は不動産売買営業に従事しておりました。不動産は同じ物件がなく常に新しいこと＝学びがあると実感しています。



管理業務からオーナー様の売りたい・買いたい資産活用にも幅広くご提案できるように日々努めて参りますのでどうぞよろしくお願いいたします。(管理営業部門 吉田 早苗)

社休日

12月20日(3水)
30日(土)から
1月4日(木)まで
<年末年始休暇>

休日時間外TEL
0800-919-6501