みやこだより

2025年
4月発行 118号
発行　岡本慎太郎
編集者　増井　美和

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

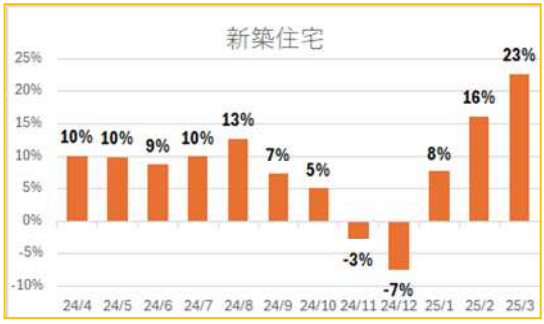
今春の流通市況の報告

現在の不動産流通の売買市況ですが、売買は一般のお客様の動きが少し鈍いように感じております。不動産の統計を取っております Reon（レオン）倶楽部（弊社会員）のデータ（下図参照）にあります通り、特に、新築住宅や中古戸建の在庫数が前年と比べますと増えております。お客様の動きが鈍い理由として、物件価格が以前と比べますと上がっているのに買主様のご予算は変わっておらず、求める物件の多様化の影響もあり、成約へ結びつき難い様です。

しかし、マイホームとしての購入ではない、宅建業者による業者購入や企業ニーズに基づく法人の購入は好調をキープしております。

賃貸は、総じて好調を続けており、弊社の管理物件の入居率も好調です。空き家不足の関係から借家・京町家としての利活用や建物を解体して借地としての活用も増えています。時の変化と時代と共に変わる新たなニーズにチャレンジしながら頑張ってまいりますので、今後とも、よろしくお願い致します。

在庫物件数（前年対比）



（岡本慎太郎　社長）

全社をあげて安全運転

４月６日から１５日まで、春の交通安全週間でしたが、この度（公財）京都府交通安全協会から会社あげて安全運転につとめたとして表彰記念品の感謝状をいただきました。

毎年開催される安全運転セーフティラリーには社員が５名１組で今年は３組編成として、期間中の安全運転を行うイベントに参加しました。今後も、安心安全な京都のまち実現に向けて努力してまいります。

（安全運転管理者　岡本三保子）

龍谷大学の橋名は結連橋（ユイレンキョウ）

今春、龍谷大学は瀬田キャンパスから深草キャンパスに社会学部（学生数２，０００人）を移転することとなり、この為の新校舎の竣工式が３月２８日に開催されました。

隣接自治会の役員として式に出席し新校舎を見学しましたが、最新の学識に基づく設備が充実しており、感服しました。

府道中山稲荷線の空中に南北両校地をつなぐ橋がかかっており、名称は連結の役割であるため、＜結連橋（ユイレンキョウ）＞との命名でした。

（岡本秀巳　社主）

公示地価発表～１物４価の不動産価格～

３月１８日に国土交通省から標準地の本年１月１日時点における価格が発表されました。「公示地価」とは正常価格とも言われており、土地の取引をしようとする人にとっては“いくらで売れるかを知る”目安となる指標です。

４価の違いは下表の通りです。

区別	基準日	発表	根拠法	目的
公示地価	1月1日	国土交通省	地価公示法	土地取引の指標
基準地価	7月1日	都道府県	国土利用計画法	土地取引の指標
路線価	1月1日	国税庁	相続税法	税金の指標
実勢価格	売却時	－	－	－

不動産の価格は１物４価となっており、

他に「基準地価」「路線価」「実勢価格」があります。

このうち実勢価格は、宅建業者による売買契約金額でして、契約物件の個別性と契約の事情に左右されるほか、取り扱う宅建業者の営業力にも影響を受けるので流動的で人為的な価格と言えます。

この４つの価格には一定の相関するルールがありますが、この説明は別の機会に譲ります。

今般の発表では住宅地の全国平均上昇率は２．１％、商業地３．９％で、数年来の上昇基調となっています。京都府は上げ幅が拡大し、全体では前年比３．７％でした。京都市の商業地はプラス１０．２％、住宅地は３．２％の上昇となり、宇治市や長岡京市も上昇しました。

（岡本秀巳　社主）

八十爺のひとこと ③　相談員のコト

弊社の関わる諸団体では、活動の一端として府市民を対象に不動産の相談会を開催しています。京都市でも行政課題に対し、「地域の空き家相談員」「京町家相談員」制度を設け、対応しています。業界歴の長いことからいずれの制度でも相談員に選任されており、毎月の様に出向があります。相談の事前準備として物件調査もあり、報告も必要ですので、結構忙しくしております。

この頃の相談内容は単純な相談は少なく、例えば長期間空家の原因は登記名義が祖父のままで相続の話しが難行しているとか、路地の中の連棟長屋だが、隣の家が老朽化して自分の方に傾いてきており、加えて路地の所有者から応分の金銭負担を求めてきているとか、複合的な要素・原因を内包した相談が多くなっています。

また行政から危険家屋と注意を受けているが、入居者が協力してくれないとか、隣からはみ出していると言われているといった他の専門職者（弁護士・土地家屋調査士等）の領分であったり、連携しないと解決できない様な相談も多く、１件１件が時間とお金のかかる、あるいは解決するに難しい案件が増えています。

相談者と初めて顔を合わせ、相談内容をお聞きしてその場でそれなりのアドバイスをさせていただくのは簡単なことではありませんが、５０年を超えて不動産と関わり、多くの経験をしてまいりましたので大概の一時対応はできます。しかしながらここ最近は次々と法令の改正や取り扱いルールの変更があり、まだまだ精進を続けなければと思っています。（岡本秀巳　社主）

社 休 日

４月１６日（第３水）
４月２９日（火・祝）
５月３日（土）　ＧＷ
～５月６日（火）

休日時間外ＴＥＬ
０８００-９１９-６５０１