

みやこだより

2025
1 月発行 115 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



新年のご挨拶

新年あけましておめでとうございます。

平素より格別のご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

昨年は、能登半島地震をはじめとした度重なる自然災害により多くの方々が被災されました。心からお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復旧・復興をお祈りいたします。

また、弊社では昨年に会社設立 50 周年を無事に終える事が出来ました。

お客様・取引先様・地域社会様・社員家族の皆様、誠にありがとうございました。

本年からは、「リ・スタート」として経営理念の「みやこ四方よし」に基づき、昨年も申しました通り、弊社が今まですすめて参りました小規模総合不動産会社としてのあゆみを更なる高みへと、社員役員一同精進して参ります。

昨年は空き家問題を取り上げ、実際に様々な形で解決をして参りましたが、本年もこの流れが続くものと思われます。空き家の中でも法的に再建築が出来ない老朽家屋に対しては高度な解決方法が求められます。また、空き家から土地や建物の有効活用のご相談も増えてきており、コンサルティング力がますます必要な時代になってきていると感じます。

このような時こそ、弊社の総合力と従前からコンサルティング等の様々な取り組みをしてきた弊社の問題解決力、企画実行力がより発揮できる時です。今年の干支「乙巳」（きのとみ）は、「成長」や「変革」の年、勢いを増していく年と言われており、弊社の今年を象徴するものとして大いに力づけられています。

社員役員一同、現状に甘んじず総合力を高め、お客さまや地域社会等に必要とされる社会を目指して精進致します。内外共に多難なときではありますが、皆様と共に頑張って参りますので、本年もよろしくお願い申し上げます。

（岡本慎太郎 社長）



新年、おめでとうございます。関係の皆様には 51 回目のご挨拶を申し上げます。今年は世界的に政治経済の情勢が大きく変動し、一部にはきな臭い感もいたしますが、出来るだけ安穩にお願いしたいものであります。

不動産は基本的に平和産業であるところ、グリーンランド島の帰属の話も出てきて、ただただ驚くばかりです。

さて、昨年末に私共の所属する（公社）京都府宅地建物取引業協会の依頼により京都宅建 YouTube へのデビューを果たしました。「不動産流通」「空き家」「不動産コンサルティング」の 3 本がアップされます。スマホから多くの方に見ていただきます様にお願い申し上げます。

（岡本秀巳 社主）



YouTube リンク

税理士による税務相談、2 月 8 日に開催（無料）

昨年 1 年間に売買契約を締結された方、または賃貸・管理を委託されたお客様向けに、弊社の付帯サービスとして税理士による税務相談会を開催いたします。本年は 2 月 8 日（土）10 時から 15 時まで。ご希望の方は弊社までご連絡ください。

社休日

2 月 11 日（祝・火）

2 月 24 日（祝・月）

3 月 20 日（祝・木）

休日時間外 TEL

0800-919-6501

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

年頭の決意

弊社では毎年「年頭の決意集」を作成しています。



専務取締役 岡本 三保子



1つ1つの仕事を丁寧かつ正確に、期限を意識しながらやり遂げることを目指します。
また、家族や自身の健康を第一に考え、体調を整えながら近場へ出かけたり、おいしいものを楽しむ時間を大切にしたいです。

常務取締役 松岡 英樹



昨年で入社満20年を迎えました。これからも「人間万事塞翁が馬」の心で、一喜一憂せずに進んでいきます。社員一人ひとりが実力をつけて、①相続支援・不動産コンサルティング・資産管理
②空き家対策・高齢者住宅③人材育成等、私自身も青年の気概で業務を拡充・発展させて参ります。

取締役・工務部長 今井 拓哉



昨年後半は体調を崩した反省を踏まえ、今年は計画的に物事を進め、心身を整えることを心掛けます。「あせらず・急がず・冷静に」を大切にしながら、健康で充実した1年にしていきたいです。

相談役 西田 幸夫	不動産営業課長 古田 通	管理営業課長 山口 隆亮
<p>家内安全、無病息災</p>	<p>惰性に流されることなく、広くアンテナを張り、皆様に有意義な提案ができるよう努めます。</p>	<p>入居率向上に努め、家主様からの信頼を高め、良好な関係を築いていけるよう努力します。</p>
不動産営業 軍司 英樹	管理営業 古田 早苗	高齢者住宅 栗津 真由美
<p>賃貸不動産経営管理士試験合格を糧に、今年は新たな分野の知識を広げていきます。</p>	<p>賃貸経営管理士挑戦!! 今年も工事を行なった先に喜んで頂けるよう全力を尽くします。</p>	<p>その方の感性や価値観と合致した住まいと暮らしを一緒に考えていきます。</p>
管理事務 大森 里美	高齢者住宅 新居 功己	経理 安達 陽子
<p>人手不足が解消されてきているので後回しになっていた諸々を頑張ります。</p>	<p>今年も体を動かすことに色々なアレンジをして取り組んでいきたい。</p>	<p>書類整理に時間を掛けないよう日々整理し、ペーパーレスを意識していきます。</p>
総合事務 増井 美和	営業事務 久保 友里恵	工務 前田 昌伯
<p>宅地建物取引士挑戦!! 心と時間に余裕を持ち、ミス無くす。穏やかに過ごせるよう努めます。</p>	<p>物件など知識を深め、電話や来店対応の向上に努め、プライベートも有意義に過ごします。</p>	<p>昨年と同じく新しいことにチャレンジしていきたい。特に現場管理の方でやっていきたい。</p>
巡回管理 加藤 義憲	巡回担当 山下 長利	
<p>周りとの連携を大切に。今年も共に活躍できるように努めます。</p>	<p>迅速な行動と処理を心掛け、大らかに日々を過ごします。</p>	

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

みやこだより

2025 年
2 月発行 116 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

昨年も京町家の保全に協力させて頂きました

弊社ではチャレンジ業務の一つとして、約 20 年前から京町家の保全・利活用に取り組み、地域社会への貢献としております。京町家は、代々大事に引き継がれてきた京都の貴重な財産です。

弊社では 2024 年には 6 件の京町家を保全する方向に導くことが出来ました。

6 件の内 2 件は、テナントとしての活用、残り 4 件は居住用としての再生で、海外の方への別荘又は二拠点居住のすまいとして販売する方向とのことです。

京町家は、見た目が京町家らしくなくても、保存状態が悪い物件でも構造が町家建築であれば再生をする事が出来ます。

3 月 8 日は町家の日です。(3 月は英語でマーチ、8 日は日本語でや、並べるとマーチャ、即ち町家となります) その前後一週間を町家 week として、京都市内を中心に、日本全国で町家を舞台にした様々なイベントが開催されます。 <https://www.machiyanohi.com/>
町家の日行事をお楽しみください。弊社はこの「町家の日」を推進しています。

(岡本慎太郎 社長)



税務相談会を開催しました。

毎年恒例ではありますが、2 月 8 日(土) 弊社会議室において【無料税務申告相談会】を開催しました。折り悪しく、前日からの寒風と積雪の中、皆様にご来社いただき誠にありがとうございました。

相談は、弊社顧問税理士の大江孝明先生(京都経営主宰)に担当していただきました。1 組あたり 40 分の相談時間で実施しましたが皆様時間いっぱいまでご利用頂きまして、大変有意義であったと思われます。昨年中に売買等でお取引いただいたお客さまや弊社管理物件のオーナー様を対象にお声がけさせていただきました。私の担当させて頂いているオーナー様にもご来社いただき、大変満足していただきました。

今年の相談内容では、節税や確定申告手続き、減価償却の方法について等々と多岐にわたるご相談内容でした。確定申告については、大半の方はご自身で申告をされますので、申告書の記入方法についての相談が多かったです。減価償却については、大規模修繕を完了したオーナー様からのご質問でした。来年も開催いたしますので、税務申告相談会のご参加お待ちしております。(山口隆亮 管理営業課長)

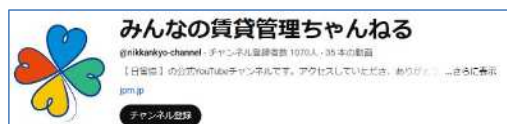


日管協公式 YouTube チャンネル

【みんなの賃貸管理ちゃんねる】にて「賃貸住宅管理業って？」シリーズ全 5 本を 1 本の動画にまとめた総集編が公開されております。ぜひご視聴ください。

<日管協公式 YouTube チャンネルページ>

<https://www.youtube.com/@nikkankyo-channel>



事業継承・代替わりのための「相続対策」

近年、ご子息への代替わり（相続等）のご相談が増えています。

上手くいく（上手くいかないことがある）代替わり・相続は、

- ◇ 相続前から準備ができていない（相続後に始まる）
- ◇ 後継者が運営方法を知っている（何をどうすればよいかわからない）
- ◇ 経営方針が定まっている（相続人の間で考えがバラバラ）

であると言えます。

したがって、代替わりが上手くいくための「相続対策」は、

- （１）早い段階から親子で賃貸経営の話をする
- （２）相続対策の柱（①遺産分割対策 ②納税資金対策 ③節税対策）のうち、まずは①の遺産分割対策から考える
- （３）揉める不動産を作らないこと（問題を解消し、共有を避ける）
- （４）相続の対策は不動産が効果的である
- （５）二次相続も考慮した相続対策を考えていく

などが大事な点であります。

「相続対策」は、税の計算だけでなく、生命保険や不動産の評価・活用など幅広い知識が必要です。



ほとんどの「相続対策」には、不動産が関係しています。不動産の評価方法や有効活用には、不動産の専門的な知識が欠かせません。弊社には、「相続対策」を支援する相続支援コンサルタントの資格者が4名在籍しております。相続支援コンサルタントは不動産のプロとして士業や専門家と連携してサポートしておりますので、弊社までどうぞご相談下さい。

（松岡 英樹 常務）

八十爺のひとこと ①

小生は1944年(昭和19年)5月の生まれで、昨年の5月に満80歳を迎え、昨年1年間は輝かしい80イヤーになるはずでした。

しかしながらこの記念すべき年を3月に腰骨を骨折し、痛さと不自由な身のこなしで棒に振り、今なお痛み止めを手放せず、治療とリハビリで骨の回復に努めているところです。

幸いなことに頭の方はまだ機能しており、今まで通りの不動産の仕事に携わって、体調不良については各方面に多大のご迷惑をおかけしまして、低頭し身を縮めております。

特に昨年は会社設立50周年の年でもありましたので、意図したことが出来ず、残念なことでありました。ひるがえってみるに、石油ショック、バブル、リーマンショックと大きな波はかぶったもののおおむね順風な人生を歩んできたことでもあり、年寄りにありがちな身体の骨折は甘んじて受け入れるのが当然な事で苦難福門と承知しています。

そんなこんなで、今号から「八十爺のひとこと」をみやこだよりに記し、年配の読者の方に連帯のメッセージを送り、若い人たちには警世のフレーズとして届けさせていただきます。軽く受け流していただきます様にお願い申し上げます。

（岡本秀巳 社主）



社休日

2月24日（月・祝）

3月20日（木・祝）

休日時間外TEL

0800-919-6501

建築基準法 4 月 1 日改正・施行

わが国の独自の制度に“年度”があります。暦年では 1 月 1 日の元旦が区切りですが、社会においては 4 月 1 日を新年度とする仕組みが広範に普及しており、この為、年度末年度始めは何かと忙しい時期となります。

4 月 1 日からスタートする制度のうち、弊社の関わる分野で皆様に知っていただきたいことを数回にわたり記載させていただきます。

全ての建築物に適用となる建築基準法が 4 月 1 日から一部改正施行となります。

改正の内容は多岐にわたりますが、注目すべき点は建基法第 6 条に定める建物の区分が 4 つから 3 つに変更され、これまで広範に用いられてきた 4 号建物の区分が無くなり、新 2 号と新 3 号に再編されたことです。

これに伴い、柱や壁等の建築材料にかかる規定が変わり、建物の高さ（階数）や、構造計算の有無、添付書類の要否等、新築と増改築の建築確認の手続きが大幅に変更となります。

改装リフォームに関して、壁クロスの張替え等のリフォームは問題ありませんが、使用目的の変更や設備・間取り変更は改正法に触れる可能性があります。この改正により、工事期間に影響しますし、コストも変わりますのでご注意ください。（岡本秀巳 社主）



相続の申告「小規模宅地等の特例」に注意！

相続税を計算する場合、相続人にとって検討すべき特例として「小規模宅地等の特例」があります。これは被相続人が所有していた土地の内、一定の要件を満たしたものについて、相続税を計算する際に土地評価額が大幅に減額となる制度です。

土地を相続する場合、小規模宅地の特例を利用すれば、相続税額が千万円単位で変わることもあり、節税につながります。そのため、適用要件が細かく定められており、税理士でも判断に悩まれることがある様です。

小規模宅地の特例の対象となる土地と相続税評価額の減額割合は次の通りです。

土地の種類	限度面積	減額割合
特定居住用宅地	330㎡	80%
特定事業用宅地	400㎡	80%
特定同族会社事業用宅地	400㎡	80%
貸付事業用宅地	200㎡	50%



上記の表で特定居住用宅地の場合は、3つのパターンの相続人に適用できます。

① 配偶者、② 一緒に住んでいた同居家族、③ 3年以上賃貸や社宅に住んでいる別居家族（※①②に当てはまる人がいる場合は、③の人よりも優先して適用されます。）

この特例には、利用できる人の要件や利用する際の注意点があります。適用の可否が難しいケースもあるため、要件を満たしているか分からない場合は、税務署や税理士に問合せいただく事になりますが、適用する土地の選択については当社に相談下さい。（松岡 英樹 常務）

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

市営住宅転貸事業・第3弾～深草第三住宅着工～



昨年度に引き続き、本年度（令和6年度）も京都市の「若者・子育て応援住宅リノベーション工事業」（愛称 こと×こと事業）に参画し、深草第三市営住宅（医療センターの北側）の6戸を担当することになりました。昨年の経験で改修工事や入居者募集については解っているのですが、本年は国（国交省）の「住まい環境整備モデル事業」実施との関連で、第三住宅を中心とした地域において、子育て世帯等が子どもを産み育てやすいコミュニティスペース等の生活支援拠点や地域交流拠点などの環境の整備を行ない、その拠点を活用して第三住宅をはじめ、深草地域の活性化を図ることが加わりました。

具体的には、第三住宅内の老朽化した集会所を活用に便利のように改修し、ここを拠点として子供対象の事業を実施することです。この面は専門性のある近くのNP0法人くらしのハーモニーに協力いただきます。この法人は障がいのある小中学生の放課後デイ・その他の福祉事業を実施しており、新事業として地域の子育て支援に取り組むこととなります。



自治会との打ち合わせに続き、改修工事協力業者の方にも集まってもらい、3月下旬からの着工について打ち合わせを行いました。事業遂行に向け、皆様のご協力ご支援をお願い申し上げます。（プロジェクト担当社員）

八十爺のひとこと ② 調停委員のコト

私は50代から60代にかけて京都市内簡易裁判所の調停委員（特別職の国家公務員）として執務しました。

調停委員は弁護士・司法書士・裁判所OB等の専門職者や、企業家・僧神職者に加え、教育者・家庭主婦といった各界各層の男女から選任（ボランティア）されており、事件毎にその内容に適した委員2名が委員長（裁判長）と共に調停委員会を構成し事件を担当します。私は職業柄不動産と交通事故に係る事件を多く担当しました。



調停はいかめしい法廷ではなく、応接室の様な場所で行なわれ、内容次第ではありますが、1回で1～2時間、都合3～4回の期日でまとまることが多いです。双方の相互理解と譲りあいにより合意が整うとその合意を記載した「調停調書」が作成され、これは確定判決と同じ効果となります。まとまらなければ「不調」として終了し、改めて正式裁判になったりします。

賃貸物件の貸主にとって関係が深いのは、賃料を上げる時に値上げ金額は話し合いで結着することが大半ですが、交渉がまとまらない時もあります。次に考えられる賃料値上げ裁判は調停を経なければ訴訟できないことになっています。（調停前置主義）これは裁判前に当事者間でもう一度協議の場を設けることにより解決の促進をはかるという趣旨と理解されます。費用と時間と心理的プレッシャーも楽ですので、調停制度のご利用をお勧めいたします。

ある事件を担当した時、相手方の発言を最後までじっくり聴き終わったあとで、「終わりまで全部聞いていただき、ありがとうございました。これで気が済みましたので申立人の言われる通りで結構です」として初回期日で調停成立に至ったという経験をしました。

性急にコトを進める傾向のあった私にとって、とても大事なことを学ばせていただきました。今でも業務にあたり大切にしていることで、調停委員時代の最大の思い出です。（岡本秀巳 社主）

社休日

3月20日（木・祝）
4月16日（第3水）
4月29日（火・祝）
5月3日（土）
～5月6日（火）

休日時間外TEL

0800-919-6501

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^{レオン} Reon 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きます。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。

府道中山稻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。

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)

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	-	-	-

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た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ならないと思っています。(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

親子で向き合う介護レポート



株式会社ダスキンが展開するヘルスレント事業から「親子で向き合う介護レポート 2024」が発表されました。明らかになったのは、介護を受ける親世代よりも、その子世代のほうが自らの手で親の暮らしをサポートするべきという気持ちに強い傾向があるということです。介護経験がない親世代・子世代の 1,000 人に介護に対する考え方を聞くと、全体では 53.5%が「外部介護サービスを利用すべきだと思う」とし、子世代の就業者では 31.2%が全体結果（43.3%）より 12.1 ポイントも低くなっています。

親世代と子世代の就業者に、子どもは親の暮らしをサポートするべきかと聞くと「そう思う」と答えた親世代は 45.0%ですが、子世代の就業者は 67.1%と高くなっています。

この結果を見ると、もしも親の介護が必要になったとき、子が一人で抱え込んでしまうことが心配されます。

ウチシルベ高齢者住宅仲介センターにとっては、ごく当たり前に案内する老人ホームへの入居も、一般のご家族にとっては、とても大きな決断なのかも知れません。

ご家族の気持ちに寄り添いながら、「安心して暮らせる場所」を探すお手伝い出来るよう心がけていきたいと思います。（ウチシルベ高齢者住宅仲介センター京都 栗津真由美）

元気をもらえる推し活と、学んだ大事なこと



昨今テレビでも馴染みになってきた【推し活】という言葉をご存じでしょうか。様々な媒体に対してこれが私の推し！ というものがあると元気がもらえるのでおすすめです。

私の推しは、俳優の綾野剛さんです。演じる役によって役者自体が別の人になったのではないかと感じるほどの、【カメレオン俳優】ともいわれる演技派のひとりに数えられる綾野剛さん。彼の演技はもちろん好きですが、何より人となりに惚れて推しています。

見た目は尖っているように見えますが、本質は優しく、ひとつの作品を作るときに一番大事にしているのは【現場である】と彼は口にします。現場とは、共演者や監督スタッフなどはもちろん、作品に関わるあらゆる人々や場所を提供してくれる周囲全てを指しています。



怪我をしたスタッフがいれば救急の手当てを綾野さん自身が率先して行い、人手が足りなければ裏方にも回る彼は、自分にとって現場が一番美しく尊い場所と言っています。全てはそこで生まれるから。もちろんファンのことも大切にしてくれます。

どんな仕事でも、たった一人の成果に見えても、そこに関わった沢山の方がいるからこそ成し遂げることができると思います。

私は事務員なので裏方で営業のサポートをすることが多いです。そういう自分の仕事も含め、現場に関わる全ての人に尊敬と感謝を持って接したいと、綾野さんの姿勢から学ばせて頂きました。

推し活最高です。6月27日に綾野剛さん主演の映画が公開されますので、是非映画館でご覧ください。（管理事務 大森里美）

リノベーションの効果

今年も繁忙期が終わり、これから夏にかけては、例年通りお部屋探しのお客様も少なくなってきました。そうした中でも、問い合わせが集中する物件があります。

それは「リノベーション物件」と呼ばれるものです。築年数の古い物件や、空室期間が長い物件の設備改善や内装を一新すること、場合によっては間取りも外観も変更になっています。結果として賃料の増額や入居率アップにつながる可能性が高くなります。

入居が決まらないとして、賃料を減額するのも一つの方法ですが、お部屋探しが多い時期に条件変更（賃料や礼金の減額等）を行なうことで、多少は空室が埋まる可能性が高まります。しかし、物件の価値自体は経年と共に下がる傾向にあり、ひいては入居者様の質が低下することもあります。

その状態を続けると空室が出るたびに賃料を下げ続ける結果となり、オーナー様の家賃収入が減少してしまいます。では、どうすれば入居者が決まるのか？ということですが、物件の価値に比べて割安と感じられれば申込みに至る可能性は高くなります。ただし、内装や間取りが賃料に見合っていないければ、早期のスムーズな申込みにつながるのは難しいです。賃貸物件にとって、適正な時期に、適正な条件で募集することが非常に重要であり、少し手を加えるだけで、物件の印象は大きく変わります。

まずは、物件の価値を高めるにはどうすれば良いか、長い目で対応をお考えいただきますようご提案申し上げます。

近年ではDIYやリノベーションが流行の兆しを見せており、テレビでも特集が組まれるほどです。弊社でも最近、深草西浦町でリノベーションを行なった物件があります。リノベーション後は、ネットからの問い合わせも数多くいただき、工事完成から2週間ほどで申込みがありました。また、賃料を上げることで、入居者様の質も向上するという効果



も考えられます。空室でお悩みのオーナー様は、ぜひ一度お試しください。はいかがでしょうか。

（不動産営業 軍司英樹）

八十爺のひとこと ④ 頭をガツン！

宅建士の5年毎の資格更新をWEBで受講しました。毎日の仕事で法令やルールに接していることから、テキストとWEBによる研修を経て受講後の30問の確認テストを受け、自信をもって判定に臨んだところ、合格はしたものの4問も誤ってました。早速に検証をしたところ難問や最新事案に係る設問ではなくどちらかというとベーシックな点に関わる問題でした。

これらの設問はいずれもこの様に取り扱うのが正しい、と思い込んでいただけに誤答のショックは大きく、頭をガツンとなぐられ、恥ずかしい結果となりました。今夏には時間をとって宅建士資格の基礎分野を改めて学習することになります。

宅地建物取引業の免許要件のひとつに、社員5人に1人の割合による宅地建物取引士資格者が必要で、弊社社員には大事な営業スキルです。（弊社は社員18人中宅建士7人）

（岡本秀巳 社主）



社休日

5月21日（第3水）

6月18日（第3水）

休日時間外TEL

0800-919-6501

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

日管協設立 30 周年記念総会開催

6 月 10 日（火）に日管協の会員総会並びに設立 30 周年記念祝賀会が、東京・明治記念館にて開催され出席しました。全国より 450 社 700 名を超える方が参加し大変盛況でした。

初めに塩見会長より挨拶があり、賃貸住宅管理業界の認知度・社会的地位向上と価値発信のために新たなコンセプトワード「快適な暮らし心地をつくる。」を策定し、「私たち賃貸管理業の使命です。」と発表されました。

続いて「賃貸住宅管理業における行政の動向について」のテーマで、国交省不動産・建設経済局参事官より講演がありました。次に、本部の各委員会から活動報告があり、なかでも近年では、「カスタマーハラスメント」が社会問題になっていますが、賃貸住宅管理業界の「カスタハラ対応ガイドライン」作成についての報告がありました。

最後に「箱根駅伝から学ぶ人材育成術 ～より良い組織づくりがより良い人材を育てる～」のテーマで、箱根駅伝で有名な青山学院大学・陸上競技部監督の原晋氏の記念講演があり、人材育成の基本・あるべき姿をあらためて教えていただきました。ユーモアを交えてのお話で、大変感動しました。（松岡英樹 常務）

深草いいトコ体感プロジェクト事業に参画（伏見区役所深草支所主催）



弊社は伏見深草地区の活性化を目的とする E-TOKO 深草事業に参画します。



中小企業家同友会や地域の商店がお店ごとの企画で夏季に実施します。弊社は昨年来深草市営住宅の改修とサブリース事業を続けており、その事業の一環として集会所を改装しました。この場所で地域の子ども達向けの事業を近所のハーモニーきょうとさんと連携して始めることになり、幕開けとして「子ども映画会」を開催します。

こんにちは「ハーモニーきょうと」です。 「子どもの居場所計画」始めます！



「ハーモニーきょうと」は、深草にある事業所です。私たちのミッション（目指しているもの）は、歳をとっても障害を持っても機嫌よく過ごすことのできる街づくりを、ということです。ミッション実現のためにホームヘルパー事業（高齢者・障害者・他）、放課後等デイサービス事業（障害児）、住宅運営事業を行っています。小さな法人・事業所なので、色々な人との出会いを広げ、力をお借りしなければなりません。障害の有無に関わらず、子どもたちが楽しく過ごせる街は、大人にとっても楽しく過ごすことのできる街だと思いませんか。

この度、ご縁のある都ハウジングさんとのコラボ企画として「子どもの居場所計画」を立ち上げることにしました。第一弾として、8 月 6 日「夏休み子ども映画上映会」を企画しています。夏休みの 1 日、子どもたちと一緒に楽しく過ごすと共に今後の企画の持ち方についても語り合えたら良いなと思っています。皆さんの注目と参加協力をお願いいたします。

HP : <https://harmony-kyoto.jimdofree.com> / E-mail : harmony.kyoto@gmail.com

職場における熱中症対策・6月1日施行

気温だけでなく湿度との関係で、室内・屋外にかかわらず、睡眠不足・飲酒・朝食の未摂取・風邪などによる発熱・下痢などの脱水などで熱中症のリスクが高くなります。



25年6月1日から厚生労働省により職場の熱中症対策が義務付けられることとなりました。仕事に限らずですが、生活習慣病のある人は特に、健康な人でも、自分で極力意識してこまめな水分・塩分の補給、身体の冷却、定期的な休憩をとり、自分の体の声を聞きながら無理のない行動をとりましょう。周りの人も変だと思ったら声掛けを。

(岡本 総務)

八十翁のひとこと ⑤ 藤森神社のコト

弊社は藤森神社の氏子地域にあります。不動産業は土地に携わるところから氏神様には崇敬の念をもっています。みやこがあっただけに神社仏閣の数は多く1500以上ある様です。なかでも“藤森さん”は平安遷都以前から当地で祀られています。

ホームページの縁起によれば、近郊にあった三つの社が合祀され、現在の藤森神社になった為に御祭神は素戔鳴尊(すさのおのみこと)をはじめ十二柱を祀っています。神功皇后が摂政3(203)年、新羅より凱旋の後、山城の國深草の里藤森の地を神社の聖地として撰び纛旗(のぼり) (軍中の大旗)を立て、兵具を納め、塚を造り、神祀りされた。それが当社の起こりであると記されています。

毎年5月5日に執り行われる藤森祭は菖蒲の節句発祥の祭と言われ、菖蒲は尚武に、更に勝負に通じるので勝運を呼ぶ神として信仰を集めており、また日本書紀の編者であり、日本最初の学者である舎人親王をご祭神としてお祀りしているところから学問の神として信仰されています。藤森祭に奉納される競馬神事から馬の神として信仰され、中央競馬会や競馬関係者の祭典が行なわれています。

このたび本殿の前にある拝殿の内陣に神社総代や信奉者によって献燈されているちょうちん列の一角に弊社が連なることとなり、50年経って、由緒ある地域の営みに参加できることに喜びと共に身のひきしまりと感慨にふけるところです。

(岡本秀巳 社主)



今秋の国勢調査、管理会社も協力

5年に一度の全国国勢調査が本年9月下旬～10月上旬に実施されます。

調査員が戸別訪問し、居住者に調査票への記入を求め回収する方法です。

賃貸住宅管理業者は法令に基づき、この調査に協力することになっています。具体的には空家空室について調査員から確認を求められたら回答することや、オートロック取付の物件に対してはロックを解除して調査員が内部に立ち入りできるように取り扱わなければなりません。

また、居住者が不在の場合、調査員に対し当該世帯の情報を開示(個人情報保護法除外)することになりますので、入居者並びにオーナーの皆様には予めご了承をお願い致します。

この時期に、国勢調査を装った不審な調査や詐欺の電話・メールが横行します。皆さまにおかれては、十二分のご注意をお願い申し上げます。



社休日

6月18日(第3水)

7月16日(第3水)

7月21日(月・祝)

休日時間外TEL

0800-919-6501

暑中お見舞い申し上げます



2025 年 まなつ



ヒューマンライフをめざす

株式会社 都ハウジング

社長 岡本 慎太郎
社主 岡本 秀巳
岡本三保子・松岡 英樹
今井 拓哉・社員 一同

2 極化の進行する路線価、続騰を続ける

国税庁は今月 1 日、相続税や贈与税の算定基準となる 2025 年分（1 月 1 日時点）の路線価の発表がありました。全国の平均変動率は前年比 2.7% 増で、4 年連続で上昇しました。

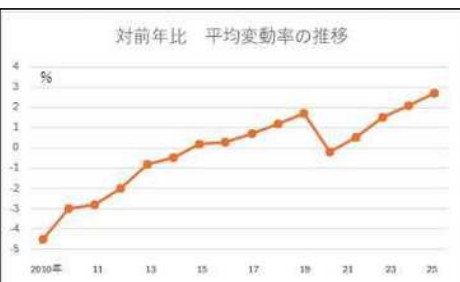
都道府県別の上昇率は、東京の 8.1% が最大で、沖縄 6.3%、福岡 6.0% と続きました。伸び幅が大きかったのは、長野県白馬村で 32.4%、北海道富良野市 30.2%、東京浅草が 29.0% となりました。

近畿では、近畿全体の平均変動率が前年比 2.7% 増で 3 年連続のプラスとなりました。府県別では大阪 4.4% 増、京都 3.7% 増、兵庫 2.0% 増、滋賀 0.5% 増でした。奈良と和歌山はマイナスでした。最高路線価は 42 年連続で大阪市北区角田町（御堂筋）となり、前年比 3.2% 増の 1㎡あたり 2088 万円となりました。上昇率が最も高かったのは JR 城崎温泉駅前に位置する兵庫県豊岡市城崎町湯島で 24.2% 増であり、外国人宿泊者が増え、駅前に飲食店などが多く開業したことが寄与したとのことです。

京都では四条河原町の京都市下京区四条通寺町東入 2 丁目御旅町（四条通）が、10.6% 増の 1㎡あたり 832 万円で、近畿全体でも 4 位になりました。京都市内の全 7 税務署の最高路線価が上昇し、うち 6 署では 10% 以上の高い伸びを記録しました。京都の最大の上昇幅は、京阪祇園四条駅付近が 15.0% 増となりました。

しかし、路線価は上昇していますが、実際の不動産売買の状況や同業者との情報交換では、一般買主の動きが少しにぶく、売却物件が売却し辛いとの意見が多数あります。

不動産売買の統計を取っている Reon 倶楽部のデータでは、路線価のとおり平均価格は昨年



と比べて上がっていますが、新築住宅や中古住宅は在庫数が多いとのデータも出ていますので、すべての物件が強気な価格でというわけではありません。売れやすい物件と、売れにくい物件の差が今までより大きくなっている、つまり二極化がより進行しているのご理解いただければと思います。

（岡本慎太郎 社長）

生成AIって何？

7月10日に（一社）京都府不動産コンサルティング協会の総会があり、記念講演として、「生成AIが私たちの右腕になる日が来る！」とのタイトルで（株）ダブルノット代表の高林努様のお話をうかがいました。

若い世代には当たり前になってきている「生成AI ChatGPT」については、小学生が使うようになってきているとニュースも聞いていて、はたして私は？と思いながら興味深いお話で大変面白くお聞きしました。

生成AIの基本的な考え方は

1. 信頼が出来る相棒役 2. 仕事でも、プライベートでも
3. 部下にもなり、同僚でもあり上司にもなる 4. 役割・指示・前提条件を明確に
5. 話し相手にも 6. 組織の一員として雇うようなこと

早速、周りの皆様とまずどんなものか、質問から入りやってみることにしました。何が聞きたいのか、何度も聞いてくれてやり取りをくりかえし、細かく返事が返ってきます。知らないことを聞くのに恥ずかしいと思わせることなく、ぐいぐい聞いてくれます。すぐさまの反応に、いかに莫大なデータから文章を作るのか恐れ入るばかりです。

ただ、感じたのは、自分で興味をもって検索する、その情報を見てさらに深く考え、次は自分がどうしたいか、自分のやりたいことを徐々に具体化する、と慣れていくことが大事であると思いました。今後近い将来に使うことが当たり前前の時代が来るとも感じました。使われていない方もちょっと覗いてみられませんか。

弊社では会社業務での利用を考え、まずは最も簡便な使い方として、会議・ミーティングの議事録をAIを用いて作成することとしました。

次回社内の全体会議である「未来戦略会議」をテストケースとして利用することにします。ゆくゆくはこの「みやこだより」もAIにより編集し、発行したいものです。

（岡本三保子 専務）



八十爺のひとこと ⑥ 長栄さんのこと

先月の6月26日に株式会社長栄の第37期定時株主総会に出席してきました。

2025年3月期の売上100億円の達成を機に、代表取締役の長田修さんが社長を専務の船井渉さんに譲られ、自らは会長に就任されることになりました。

長田さんが株式会社長栄を設立されて賃貸マンションの管理業を始められたところに、弊社もそれまでの不動産仲介に加えて、アパート管理業に進出しました。長田さんの管理業に対する見方・考え方と人柄に共鳴して当時隆盛だった暴力団に対抗すべく、京都府警の積極支援を得て管理業者の組織化（京都賃貸管理業者連絡協議会・京管連）にうごき、10年後に、管理業の問題解決・成長発展のため、全国組織の「公益財団法人日本賃貸住宅管理協会京都府支部」に移行し、支部長・事務局長として一緒に汗を流したことを懐かしく思い返しています。

京都業界の雄として、同社の今後ますますの発展を祈るとともに、小粒ではありますが弊社も精進を続け50周年にさらに年数を重ねてまいります。

（岡本秀巳 社主）

社休日

7月21日（月・祝）

夏季休暇：

8月13日～17日

8月24日（日）

休日時間外TEL

0800-919-6501



残暑お見舞い申し上げます

2025 年 晩夏

ヒューマンライフをめざす

株式会社 都ハウジング



社長 岡本 慎太郎
社主 岡本 秀巳
岡本三保子・松岡 英樹
今井 拓哉・社員 一 同

E-TOKO meetup! セミナー

E-TOKO 深草推進チーム
共催：京都中小企業家同友会伏見支部
伏見区役所深草支所

毎年開催の地元イベント、伏見区役所深草支所他共催の「E-TOKO O深草」事業の「ミートアップ・セミナー」は、深草地域の46のお店や事業所が参加する体験型セミナーです。

本セミナーは、8月1日～9月28日の開催期間に46の主体がそれぞれの企画で参加いたします。

弊社は、昨年度より京都市の「若者・子育て応援住宅事業（愛称：こと×こと）」を実施しており、今年度は弊社が改修しました深草第三市営住宅の「集会所」を地域交流拠点として活用することにしました。



8月6日に近くのNPO法人ハーモニーきょうと様と連携して、地域のお子様を対象に「夏休み♪こども映画観賞会」（参加費：無料）を開催しました。（午前と午後の2回実施）

会場では、メインのまんがを映写するとともに、若者・子育て応援住宅の住戸改修事例のパネル展示や、ハーモニーきょうと様によるこどもスペースのデモ企画などを実施しました。当日は、ボランティアの方にもお手伝いいただき、大変感謝しております。

京都市の「若者・子育て応援住宅事業」は、こどもを産み育てやすい生活支援拠点や地域交流拠点の環境整備の課題に対し、深草第三市営住宅の「集会所」を地域交流拠点として継続して活用し、同じ深草地域で地域貢献活動を実施するハーモニーきょうと様に引き続きご協力をお願いしてまいります。今後もイベントの開催を企画し、子育て支援や多世代間交流の場を提供し、地域住民の定住の促進やコミュニティ形成に貢献できるよう努めて参ります。
(松岡英樹 常務)



関西万博へずっと行っているお話。

4月13日から開催されている関西万博に行っています。
——行ってきました、の報告ではなく現在進行形なのは、複数回訪問し、今後も会期終了までまだまだ訪問する予定をしているからです。現在5回目です。8月も2回行く予定です。

当初は、マスコミによる偏向報道等もあり、ネガティブなイメージが先行していましたが、いざ始まってみるとSNSで流れてくる情報が楽しそうで、試しに5月半ばの夜間券で遊びに行ったところ、めちゃくちゃ良かったという結果でした。

人は多いし、予約制のパビリオンやイベントは抽選が中々当たらないし、休憩場所は確保されているものの日除けができる場所は限られていることもあります。平日に行くとなりの多さは若干緩和されているのでおすすめです。トイレの数も豊富でほとんど並ぶことはありません。多目的トイレも十分用意されています。



ブルーインパルス



インドの銘物

今回の関西万博のテーマが「いのち輝く未来社会のデザイン」ということで、国内・海外含めパビリオンやイベントでは、先進医療の紹介をはじめとし、AIやロボット等、各国の産業、工業、鉱業といった展示や、現物が多く見られます。博物館や美術館などに普段から興味があって行かれる方は特に楽しめるのではないかと思います。

もちろん、大阪ならではの吉本興業のイベントも毎日ありますし、何より国内の地方はもちろんのこと、海外の食べ物が手軽に食べられるところが個人的には魅力のひとつだと思います。インドのカレーにマサラチー、チュニジアのクスクスに、コロンビア苦いけど美味しいコーヒー、チェコのパン、セルビアのヨーグルトサラータ、イタリアのジェラートにピザ、ヨルダンのデザートシェイク。

一日だけでは回り切れないし、食べきれないため、通期パスを購入し、4月は天候の関係で中止となったブルーインパルスの飛行展示も7月13日には観覧に行きました。人は多かったですが観覧できて感激しました。また機会があれば飛行展示を観てみたいです。

各国のパビリオンには、その国のスタッフの方がいらっしゃいます。スタッフとして公平性はあるものの、国民性や、気質、挨拶の仕方などもみなそれぞれ違いがあるので、そうした面も楽しめると思います。

インドネシアでは常にマイク片手に音頭を取って案内をしている陽気なスタッフがいるかと思えば、とある国では代表者だけが並んで順番が来たら家族を呼ぶような横入りは絶対に許さない！絶対阻止！というスタンス。並んでいたお父さんだけ館内に通されて、その他の家族全員追い出されてしまうなんてことも（笑）。

でも、ベビーカーや車いすの方とその家族は、基本的に並ばずとも専用の通路から入場可能なので、赤ちゃんがいるから、長時間歩くのが困難な家族がいるからと迷っているという方も、ベビーカーや車いすのレンタルもありますので、是非参加を検討してみてください。会場内を走るバスも一日千円で乗り放題です。

一度行ってみると、その魅力に気づきます。また関西で次の機会となると何十年後になるかわかりません。電車を使用しての東ゲート、主要駅からバスやタクシーを利用しての西ゲートと選択もできますので、一度くらいは記念に覗きに行ってみるか、の気持ちでも良いと思いますので、あの特別な空気感に触れてみてほしいと思います。

大屋根リングの上からの景色は圧巻ですよ。

(大森里美 管理事務)



西ゲート夜間



バルト三国

社休日

夏季休暇：

8月13日～17日

8月24日（日）

休日時間外TEL

0800-919-6501

今年のオーナーセミナーは 10 月 25 日（土）開催です

弊社が加盟しております（公財）日本賃貸住宅管理協会の京都府支部主催のオーナーセミナー 2025（住環境向上セミナー）が 10 月 25 日（土）午後 2 時より、京都経済センター（四条室町南東角・地下鉄阪急烏丸駅 26 番出入口直結）にて開催されます。



本年度は、『少子高齢社会が賃貸業界にもたらすもの～賃借人も建物も家主も年をとります～』のテーマで、太田垣講師から日本の超高齢社会における賃貸経営の問題を、多面から解説するとともに、解決策をお伝えしていただきます。講師は、「ホンマでっか!?TV」、「めざまし8」、「ミヤネ屋」などのメディアに多数出演されておられます司法書士です。

賃貸住宅のオーナー様向けの講演ですが、どなた様でもご入場いただけます（参加費無料）。是非ともご参加いただき、今後の賃貸経営や相続対策等にお役立ていただけたらと存じます。多数の方のご来場が予想されますので、お申込みは、弊社（担当）までお早めにご連絡下さい。（松岡英樹 常務）

少子高齢社会が賃貸業界にもたらすもの

～賃借人も建物も家主も年をとります～



日本の超高齢社会における
賃貸経営の問題を、
多方面から解説するとともに、
解決策をお伝えします。

司法書士
合同会社あなたの隣り 代表社員
おおたがき あやこ
太田垣 章子氏

分野：終活コンサルタント
賃貸トラブル解決アドバイザー
シングルマザーアドバイザー
資格：賃貸不動産経営管理士
日経×Woman アンバサダー



左の「ハローくん」は弊社のサービスマークとして昔から使用してきましたが、今般特許庁に商標登録手続きを行ない、正式に届出受領されました。（受領番号「商願令 7.8.26(MIYAKO-001)」）

社内ではすっかり馴染んだマークですが、今後の社章制定へと繋いでいきたいものです。

入社ご挨拶

2025 年 7 月に入社しました西野泰弘（にしのやすひろ）と申します。前職では不動産売買営業職を 25 年間従事してきました。

近年の不動産業界は日々法整備が進み IT 化に伴う業務改革が行われています。

皆様の不動産を安心・安全な資産活用に、これまで培ってきた経験を活かしつつ、新たな環境でも常に学びの姿勢を忘れず、お客様一人おひとりに寄り添ったご提案ができるよう努めてまいります。お客様の大切な不動産に関わる責任の重さを常に胸に刻み、安心して任せていただけるよう、「誠実・丁寧・迅速」を信条に取り組んでまいりますので今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

（総合営業 西野泰弘 課長）



社休日

10 月 13 日（月・祝）
11 月 3 日（月・祝）
11 月 24 日（月・祝）

休日時間外 TEL

0800-919-6501

居住支援法人をご存じですか？

「居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するものです。」

弊社は、府から居住支援法人の指定を受け高齢者・低所得者・障がい者などの要配慮者に対し入居サポート事業をおこなっています。

日々、行政や地域包括センター等から数多くのご相談をいただいておりますが、現状の民間賃貸住宅は、要配慮者を受け入れる環境は、まだ十分に整っているとは言えません。要配慮者は、孤独死、家賃滞納、トラブルなどのリスクがあるとして、オーナーさまから入居を拒まれる傾向にあるからです。よって、多くのご相談をお受けしても、ご紹介できる物件が少なく、お断りするか、お待ちいただいている状態です。その背景の1つとして、行政から要配慮者へ入居後の見守りや生活支援が不十分なため、オーナーさまのリスクを低減できていないことがあります。また、入居後の見守りや生活支援は長期にわたるため、支援を継続するには財源が必要となりますが、予算は決して充分とは言えず要配慮者側の負担となっている現実があります。

また、自治体は居住支援の対策として「セーフティネット住宅」の普及拡大を図っていますが、住宅の登録基準のハードルが高く活用はまだまだ低調であります。

全国居住支援法人協議会が24年度に実施した調査から、居住支援法人が入居支援をした世帯の入居先を見ると、その8割以上を一般の民間賃貸住宅が占め、登録住宅はわずか1.4%です。この理由の1つは、要配慮者に適した登録住宅の不足であります。近年登録住宅は増えてきたとはいえ、多くのオーナーさまが安心して要配慮者の入居を受け入れる状況とはいえないのが現実です。今後も要配慮者の増加が見込まれる中で、安心して住まいを確保するためには、官民連携による住宅セーフティネット機能の強化は重要課題であります。そのカギは、住宅供給に見守りや生活支援を組み入れることにより、オーナーさまと要配慮者の双方に安心感をもたらしていくことだと思います。

また、これらがしっかり機能し、誰もが安心して暮らせるためには、安全性の確保や医療・福祉サービス、支え合いの機能などを地域で取り組むことが必要となります。

一番重要なことは「お互いに支え合う」という住民の意識です。その醸成のためにも、まずは皆様に知っていただき、理解を高めるアクションが求められます。

弊社は微力ながら社員の認知を深め、居住支援法人として努力を続けてまいります。

セーフティネット住宅とは：<https://safetynet-jutaku.mlit.go.jp/guest/system.php>

(総合営業担当 西野泰弘課長)

深草市住の集会所 オープンデー（無料）

「みんなで楽しみながら使い方を考えよう」をテーマに、こどもビデオ鑑賞会・交流会を実施します。

どなたでもご参加いただけます。お気軽にお越しください

2025 年 11 月 15 日 (土) 15:00~19:00 頃 参加無料

集会所でやってみたいこと、募集中です！上記イベントまたは下記問い合わせ先にてご相談ください。

問合せ先：NPO 法人ハーモニーきょうと

☎ 075-748-6196

主催：深草第三市営住宅ばしょづくりの会

・NPO 法人ハーモニーきょうと ・生活協同組合コープ自然派京都
・株式会社都ハウジング ・株式会社くらしの伴走者

事前申込はありません
ふらっとお越しください！

コープ自然派京都の
食品を試食
できるよ！

こども向けの
アニメの鑑賞会も
行うよ！

和室いっばいに
プラレールを
広げて
遊べるよ！



八十爺のひとこと⑦ 万博にももう

10月13日(月)に大阪・関西万博の幕が閉じました。

初秋の涼風のただよう10月2日(木)に念願がかなって、ツアーの一員として夢洲に行ってきました。

バスプールから西ゲートまで2Kmあると言われ、会場を囲む大



弊社のミクミク



大屋根リンク

屋根リンクも一周2Km! パビリオンを見て歩くだけで5Km以上と脅かされ、歩行に難のある私としては車椅子に頼る他なく車椅子を持参しての見学となりました。

もっとも障害者手帳はもっていませんので、人気のアメリカ館や中国館では優先入場を断られました。おおむね万博の様子・雰囲気はうかがい知れ、同伴者には大変な苦勞を強いましたが、楽しい7時間を過ごすことができました。

ヒトがいっぱいという現象・どこを見ても外国人という状況は、祇園祭宵山や清水さん、お稲荷さんで日常的に経験しており驚くことはなかった

のですが、多くの小中学生の団体見学客には目を引かれました。それでもスペイン館、サウジアラビア館など5館くらいを見学しました。どの国も自国の紹介は共通しておりましたが、なかには独自の主張を打ち出している国もあり、お国柄というか、その国のおかれた状況を窺い知ることとなりました。



スペイン館



サウジアラビア館

私は1970年の千里丘陵で開催された万博に閉幕近くに行っており、その時も駅から会場入口に向かってベルトの様に人波が押し流されていたことを覚えています。

55年前の万博は我国の高度経済成長期を象徴する一大イベントであり、国中が浮かれていた時期でして、大いに日本国の隆盛を誇る催しであったと思います。

今回は世界をリードする存在になった我国が、ヒトの多様性を認め、世界のヒトが共創して未来をつくりあげるというコンセプトを万国に宣言し実現を約した場と言えます。

私は会場で見かけた小中学生らにその役割を期待するところです。(社主 岡本秀巳)

本年度も5000万円保証継続

(公財)日管協の「預り金保証制度」において財務等審査の結果優良として5000万円の保証が継続されることになりました。

弊社がオーナー様から家賃等のお預かりする金員は5000万円を超えますが、居住用物件に限ればかなりの部分がカバーされます。

弊社の覚悟として、事故をおこしてこの保証制度のお世話になることはありませんが、国交省の意向を受けての制度で、維持のため加入者が必要です。每期継続して、費用を拠出していきます。

徐々に本制度加入者も増加していますので、将来保証枠がさらに拡大するものと期待しています。

社休日

11月 3日(月・祝)

11月24日(月・祝)

休日時間外TEL

0800-919-6501





新規OPEN❀有料老人ホームのご紹介

今年9月新規OPENした、サービス付き高齢者向け住宅「ココファン西向日」をご紹介します。

サービス付き高齢者向け住宅とは、略して「サ高住」と呼ばれる老人ホームの種類の一つです。バリアフリー構造で、安否確認や生活相談サービスが義務付けられている高齢者向け賃貸住宅です。

元気な方から要介護の方まで幅広い方が入居でき、自宅のような自由な暮らしを送りながら、必要な時に生活支援サービスや介護サービスを追加で利用できます。

●オススメポイントその1

学研式「脳元気タイム」で脳をイキイキ！

サ高住としては珍しくデイサービスが併設されていて、脳の活性化を図るために東北大学・川島隆太教授と学研の共同研究により判明した、大脳・前頭前野のトレーニングが実施されています。前頭前野は認知症の予防・改善に大きな影響を及ぼすと発表されています。

●オススメポイントその2

ごはんを美味しく！

1日3食提供されているお食事に力を入れておられます。高齢者にとって楽しみのひとつであるため、食材と味にこだわる管理栄養士監修のもと、バランスのとれた栄養価の高いお食事が提供されます。なんと、残飯が0%という驚く結果が出ています。

※ 随時、見学同行受付しておりますので、お気軽に都ハウジングのウチシルベ京都の栗津までお問い合わせください。（高齢者住宅部門 栗津真由美 係長）



将来の介護に不安を感じるも、何も準備していないが約7割

（ダスキンのヘルスレントから）

＜介護に対する不安＞

- 将来自分が介護に関わることになるかと予想した人の、介護に対する不安度のスコアの平均は72.7%と高く、介護未経験者の72.9%は「特に何もしていない状態」です。

＜仕事と介護の両立＞

- 経済産業省によると、「仕事をしながら家族の介護に従事する人数が増加。介護離職者は毎年約10万人で、2030年には家族介護者のうち約4割（318万人）が仕事をしながら介護をする見込み」と発表されています。

＜仕事のスキルは介護に役立つ＞

- 介護というと身体的ケアを想像しがちですが、それだけではありません。仕事で培ってきた「共感力」や「コミュニケーション力」も、介護の現場や介護に関わる方々とやりとりする場面でもとても大きな力になります。

地域包括支援センターなどに連絡し、プロに助けを求めよう

＜介護を抱え込まない＞

- まずは「全てを自分ひとりで抱えるのは無理だ」と認識することがとても大切です。頑張れば何とかかなる、という問題ではないのです。

各地の地域包括支援センターなどに連絡し、状況を説明してプロに相談してみてください。介護とは、適切な距離を保ち、頼るべきところに頼ることから始まります。

頼れるケアマネジャーさんをご紹介

深草飯食町にある、社会福祉法人 京都老人福祉協会「ケアプランセンターはなみずき」のケアマネジャー山本周平さんを取材させていただきました。今年4月からケアマネさんとしてお仕事されています。

↓↓↓

Q. これまでどんなお仕事をしていましたか？

A. 知的障がい者支援の施設に15年間勤務していました。

Q. これまでの仕事の経験で活かしているのはどんなところですか？

A. 障がい者支援は、高齢者と共通するところがあります。自分の体が思うように動かなくなる状態に対して相手の気持ちを汲み取ることを心掛けています。

Q. ケアマネジャーとしてやりがいを感じるのは、どんな時ですか？

A. ご自宅を訪問した際、歩んで来られた歴史を端々に感じます。必要な介護サービスを提案し、ご家族様からお礼の言葉をいただけたときに達成感があります。

↑↑↑

高齢者と地域とのつながりは心身の健康維持や孤立を防ぐために重要です。高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できるよう、今日も山本さんは真摯に活動されています。



ケアマネジャー
山本さん（京老）

少子高齢化社会が賃貸業界にもたらすもの

10月25日（土）に『安心・安全 住環境の向上 オーナーセミナー2025』（（公財）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、オーナー様・管理会社多数の方にご参加いただきました。

今年の主な内容としまして、『少子高齢化社会が賃貸業界にもたらすもの 賃借人・建物・家主も年を取ります。』の講演がありました。

弊社でも実施しております「高齢者の受け入れ」について、問題点・メリット・これからの管理について、太田垣章子講師から貴重なお話を拝聴し、参考になりました。

特に高齢者は一度入居すると引越しをせずに長期間の入居が想定されます。不慮の対応に備え【死後事務委任状】を各入居者にご説明し、ご理解いただく事が重要と感じました。

今後の日本は、高齢者と外国人の賃貸がより多くなり、管理ノウハウの蓄積、入居者対応についての実務が重要となってきます。今後の空室対策に重要な要素となる為、弊社でも各自がしっかりと対応できるよう、今後も勉強を続けていきます。（管理営業部門 山口隆亮 課長）



入社ご挨拶

2025年9月1日より入社しました谷元舞雪と申します。

前職では接骨院を対象に保険請求システムの販売を行っていました。

不動産業界も事務職も初めてで日々勉強ですが、知識を身につけながら楽しく頑張っていきたいと思っています。微力ながらお客様や同僚社員の力になれるよう努めてまいります。これからよろしくお願い申し上げます。



社休日

11月24日（月・祝）
12月17日（第三水）
年末年始休暇
12月30日（火）
～1月4日（日）

休日時間外TEL

0800-919-6501

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

日管協フォーラムが開催されました。

11月11日（火）に『日管協フォーラム2025』（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会主催）が、東京・明治記念館にて開催されました。



全国より734社3,314名と過去最大の参加で大変盛況でした。

当イベントは、日管協の各委員会や協議会、協賛企業等が研究・取り組みをしてきたテーマに沿ったセミナーを実施しており、賃貸管理業において直面する課題に対応していくため、各種の研究や制度改正、最新の取り組みなど直近の情報を提供する内容となっております。

当日は合計38の講演や61社のブース展示が行われ、管理会社向けのセミナーとしては、国内最大級のイベントとなっています。

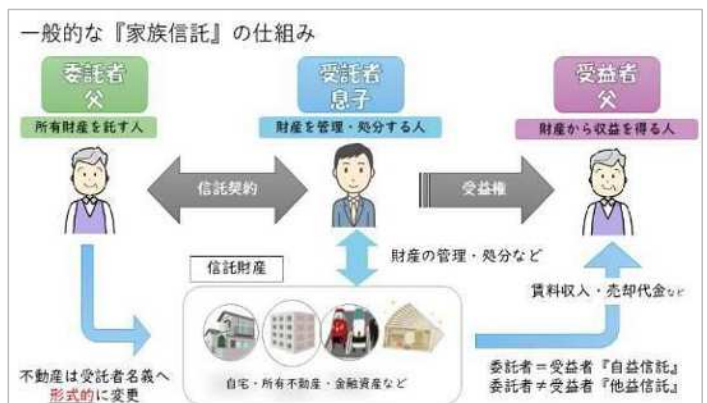
セミナーの内容もAI関連など先進的な内容から、相続支援・空室対策・リノベーション・高齢者住宅・外国人対応・トラブル対応・カスハラ対策など、多岐にわたり充実していました。私も6つのセミナーを受講し、どれも有意義な内容でした。

なかでも最近では、相続対策として『家族信託（民事信託）』が取りあげられています。

『家族信託』が注目される理由は、「従来の制度では対応できなかった課題を解決できる」ため、特に「認知症対策・財産管理・事業継承」の分野で大きな効果があります。

『家族信託』が必要とされる理由（ポイント）は、大きく以下の5つがあります。

- ① 認知症になると財産が凍結される問題を避けられる
- ② 遺言ではできない「柔軟な財産承継」が可能になる
- ③ 共有名義の不動産トラブルを避けられる
- ④ 事業承継（株式承継）に強い
- ⑤ 相続争い（争族）を予防できる



以上、ひとつひとつの内容について、『家族

信託』を利用すべきかどうかの判断、『家族信託』が効果的なケース等については、本日は述べませんが、詳しくは、弊社には私を含め、「公認不動産コンサルティングマスター」が4名おりますのでご遠慮なくお問い合わせ、ご相談下さい。

今後もオーナーの皆様の賃貸経営やマンション・アパートの運営にお役に立てるよう、弊社のこれからの業務に活かして参ります。どうぞよろしくお願い申し上げます。

（常務取締役 松岡英樹）

税理士による税務相談、2月7日に開催（無料）

昨年不動産売買契約を締結された方、または賃貸・管理を委託されたお客様向けに、弊社の付帯サービス（無料）として税理士による税務相談会を開催いたします。本年は2月7日（土）10時から15時まで。毎年好評ですので、参加申込は早めに弊社までご連絡ください。

住所等変更登記の義務化

明年4月1日から、住所等変更登記の義務化が始まります。

◆ 何が義務化されますか ◆

不動産の所有者（登記名義人）が、氏名・住所（法人では住所や名称も含む）を変更したときに、登記簿の情報を更新する「変更登記」を行うことが義務になります。

これまでは任意だった「住所等変更登記」も、法的義務となります。

◆ いつから・いつまでが対象ですか ◆

義務化の開始日は法務省による改正法の施行日である、2026年（令和8年）4月1日です。それ以前に住所等の変更があった場合も対象となり、未登記の建物等については2028年（令和10年）3月31日までに登記申請をしなければなりません。

◆ 行わないと罰則はありますか ◆

住所等を変更した日から2年以内に変更登記をしなければなりません。正当な理由なく申請を怠った場合、過料として5万円以下が科される可能性があります。ただし、例外的に「正当な理由」（たとえば行政区画の変更による住所変更、災害やDV被害などで住所公開を避ける必要がある場合、経済的困窮など）が認められれば、過料を免れる可能性があります。

◆ 目的・背景は何でしょうか ◆

目的は、登記簿の情報が古いまま残り「所有者行方不明」などの問題が起きるのを防ぐためとされています。また、義務化の背景には、「所有者不明土地」の増加があります。過去には、相続登記されず放置された土地や登記された住所が古くなり所有者と連絡が取れなくなった土地が多くあり、公共工事や防災・災害対応、土地利用の制限などに支障がでていました。登記簿の情報を常に現状と一致させることで、所有者の所在確認を容易にし、こうした「所有者不明土地」の発生を抑止するのが目的です。

以上の様に、24年度の相続登記義務化に続き、住所等の変更登記も義務化となります。

制度変更により、これまで以上に“登記の適正管理”が重要になっています。「相続した不動産がある」「名義・住所が古いまま」「将来売却・管理を考えている」など、お困りごとやご不安があれば、ぜひお気軽にご相談ください。

（西野泰弘 総合営業課長）



明るくて豊かな新年を願って

コロナ以降どちらかと言うと暗い出来事の続いた数年でしたが、いつまでもこのようなことを話していると自分も落ち込んでしまいます。

本年は弊社建物を久しぶりに明るい多色きらめくイルミネーションの外壁にしつらえしました。師団街道を走行されるときはご笑覧ください。

来年は政治経済はともかくとして、市民社会において明るくて豊かな事象が続き、毎日が楽しい日々となりますように祈り念じるところです。

皆さんの頭上に幸の花ふぶきが舞い踊りますように、私達もその輪に関わらせていただきますようお願い申し上げます、年末のご挨拶といたします。本年、ありがとうございました。

来年もよろしくお願い申し上げます。（社員一同）



社休日

12月17日（第3水曜）
冬期休暇：

12月30日（火）

～1月4日（日）

1月12日（月・祝）

1月21日（第3水曜）

休日時間外TEL

0800-919-6501