

オーナー様とネットワークを結ぶコミュニケーションペーパー

KAZUSAYA TIMES



2022年
Vol 3

巻頭特集

今から行う台風対策！

◆今号のピックアップ◆
～記事～

・賃貸住宅修繕共済について

目次

台風対策について	…2
害虫被害・除草のすすめ	…3
つくば市 スーパーシティへ	…4
マイナンバー制度	…5
室内チェッククラウド導入	…7
賃貸住宅修繕共済について	…8
電子帳簿保存法・リーシング部部長就任挨拶	…9
当社仲介店舗紹介・スタッフ紹介	…10

台風対策について

年々増加する自然災害。特に、台風や集中豪雨は毎年甚大な被害をもたらしています。大事な入居者が怪我をしてしまう危険性もあり、災害対策に力を入れているオーナーも少なくありません。台風に備えるために、具体的にどのような対策を取ればいいのでしょうか。今回は、今からでもできる台風対策について紹介していきますので、お困りの方はぜひ参考にしてください。

台風や集中豪雨は、賃貸物件に以下のような被害を及ぼします

- ・強風による窓ガラスの破損・建物の損壊
- ・浸水・雨漏り
- ・停電
- ・土砂崩れ



自然災害は避けられませんが、事前に対策を取っていれば、最小限の被害で収まることもあります。

台風や集中豪雨を前に、オーナーができる対策を2つご紹介します

- 1.ベランダ・屋根・外壁等の修繕しておく
- 2.排水溝、雨どいの清掃



台風・豪雨対策①ベランダ・屋根・外壁等の修繕しておく

まずは、ベランダなど建物の修繕をしておくことです。剥がれ落ちそうな外壁や屋根は、住民はもちろん近所の方へも被害を与えかねません。入居者から修理依頼を受けている場合、すぐに対応するようにしておきましょう。

台風・豪雨対策②排水溝、雨どいの清掃

2つ目は、排水溝や雨どいの掃除をしておくことです。ごみが溜まっていると水はけが悪くなり、豪雨により浸水する可能性があります。

外壁塗装・屋根・建物修繕でお困りの際は弊社にご相談ください。
＜お問い合わせ＞ TEL:029－821-0226

害虫の被害について

シロアリ

シロアリは、名前に「アリ」と入っていますが、アリの仲間ではありません。

実はゴキブリを先祖とした原始的な昆虫で、昆虫学から見るとシロアリ目に属するアリとはまったく別の種類の昆虫です。その種類も豊富で、世界の熱帯・亜熱帯地域から温帯地域にかけて**実に2,900種類以上のシロアリが生息する**といわれています。

このうち日本で見かけることができるのは23種類。

大半は枯れた木材や落ち葉などを食物とし、森林再生に大きな役割を果たす益虫としての働きが大きいといわれています。

ただし、**この中で人間の住まいに大きな被害を与えるシロアリが3種類存在します。**それが、

ヤマトシロアリ

イエシロアリ

アメリカカンザイシロアリ（カンザイシロアリ）

です。

建物に被害が及ぶ前に

薬剤の散布を行う等の対策、予防が可能です！！



除草のすすめ



雑草は、そのままにしておくと、土の養分や水分を奪ったり、栽培している植物に日が当たらなくなったり、病原菌の温床になったりするので、繁殖する前に**除草する必要**があります。

雑草を放置しておくと、害虫が寄ってくる危険もあります。害虫にとって草が生い茂っている環境は住みやすく、エサを見つけるのに好都合な場所になるからです。そのため、ゴキブリやハエといった害虫が家に侵入する原因にもなります。また、**雑草**のなかにはアライグマやヘビといった動物が入り込むこともあるのです。

雑草を放置せず、早めの除草をお勧め致します。

害虫被害・除草作業については早めの対策が大切です！
ご依頼・お見積り等は管理部までお問い合わせください！

(029-821-0226)
上総屋不動産 管理部



2022年3月10日、国家戦略特区諮問会議において、つくば市と大阪市がスーパーシティ型国家戦略特区に認定されました。

◇スーパーシティとは

スーパーシティとは、AI（人工知能）やビッグデータ（膨大なデータの集合体）等の未来技術を活用することで、生活の中の「困りごと」の解決を図り、住民が「住みたい、住み続けたい」と感じるより良い未来社会を実現することを目指し、データの利活用と規制・制度改革を推進し、暮らしを支える様々な最先端サービスを地域に社会実装していく取り組みです。

◇実装を目指す先端的サービス

◎ 行政

- ①インターネット投票
- ②多言語ポータルアプリ
- ③行政手続オンライン化
- ④行政ビッグデータの活用



◎ 移動

- ①周辺部コミュニティ・モビリティの導入
- ②中心部ワンマイル・モビリティの導入



◎ 物流

- ①荷物搬送ロボットやドローン等による買物の利便性向上
- ②移動スーパーの高度化



◎ 防犯・防災・インフラ

- ①インフラ・エネルギーマネジメント
- ②避難所・被災状況の可視化
- ③地域防犯情報ネットワーク



◎ 医療・介護

- ①医療情報や生活習慣情報活用による健康寿命延伸
- ②救急医療高度化
- ③医薬・介護・服薬の連携
- ④個人への健康関連データの還元



マイナンバー制度



マイナンバーとは：

下記3点を柱として現在普及を進めている事業になります。

①公平・公正な社会の実現

②行政の効率化

③国民の利便性の向上

『行政手続きにおける特定の個人を識別するための番号（個人番号）』は原則変わりません。

◎マイナポイント第2弾

マイナポイント事業は

マイナンバーカードの普及と**消費喚起**を目的とし、

6月末から第2弾が完全実施されます。

■健康保険証の登録（7,500円分のポイント付与）

⇒オンライン資格確認が導入されている医療機関・薬局では健康保険証がなくても利用できます。

■公金受取口座の登録（7,500円分のポイント付与）

⇒給付金等の支給を受ける際に設定できる口座になります。

申請手続等において、口座情報の記載や通帳の写し等の添付が不要となります。



◎マイナポイント獲得の流れ（カード新規取得者の場合）

①マイナンバーカードの申請・取得

⇒交付申請書または申請用サイトにて申請。

申込完了後、通常1ヶ月ほどで指定の窓口で受け取り。

②ポイントの予約・申込

⇒専用アプリをダウンロードし、マイナンバーカードを読み取り。

ポイントをもらう決済サービスを選択。（キャッシュレス決済のポイントとして利用可能。）

■買い物やチャージ（入金）でポイント付与：最大5,000円（利用額の25%）

■健康保険証として利用登録：7,500円

■公金受取口座の登録：7,500円

詳細は「**マイナンバーカード総合サイト**」、「**マイナポイント事業ホームページ**」にて確認できます。

室内チェッククラウドを導入しました！！

当社では、2017年10月のIT重説本格導入以降、37条書面（賃貸借契約書）や保証委託契約書、住宅総合保険の手続きなど、賃貸借契約の電子化を進めております！



契約手続きの電子化に続き、新たに

入居時の室内チェッククラウドを導入しました！！

これまでの室内チェックは・・・

- 手書きでチェックシートへ記入
- どのように書けばいいかわからない
- ポストへ投函しなければならない



と手間がかかるうえに、入居者の記入方法によってはあいまいな部分が多く、退去時にトラブルになることも・・・



室内チェッククラウドでは、

- スマートフォンにてQRコードを読み取る
- 気になる箇所をカメラで撮影して送信



たったこれだけ！！

写真が送られてくるので状況の把握ができることで退去時のトラブル回避も！！

今や約9割弱となっているスマートフォンの普及率！！

当社ではペーパーレス、電子化が進む時代をさらに先取りし、引き続きオーナー様の資産である賃貸物件の維持・管理業務を責任をもって行ってまいります！！

賃貸住宅修繕共済について

◆賃貸住宅修繕共済とは……

全国賃貸管理ビジネス協会、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会の2団体が協力して立ち上げた賃貸住宅の大規模修繕に備える共済制度のことです。計画的な資金の積み立てを共済制度を利用することで**分譲マンションと同様に共済掛金を損金計上で積み立てることが可能**となり、個人事業主が陥る修繕費用の不足を是正、長期的に建物を適切に管理することが出来るようになります。



◆補償対象の修繕箇所は……

現在は「外壁」「軒裏」「屋根」の3か所が補償対象になり、その他の修繕には利用できません。しかし今後、利用者のニーズが高いとされる給排水設備や水回り修繕などへの拡充も今後検討を進めております。

補償対象の
修繕箇所は3つ



区 分	共済の対象となる部位	建物の構造		
		木 造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
構造耐力上主要な部分	外壁及び軒裏	○	○	○
雨水の浸入を防止する部分	外壁(開口部を含みます。)	○	○	○(※)
	軒裏	○	○	—
	屋根	○	○	○

(注)開口部、窓木、バルコニーその他の部位との取り合い部分を含みます。
(※2) 修繕開始日が属する共済年度の前年度の末日までに契約者が支払った共済掛金の総額から事業費、支払済みの修繕共済金等を差し引いた残りの額

◆賃貸住宅修繕共済に加入する6つのメリット

1. 将来の修繕への計画的な備え
将来発生する大規模な修繕工事に計画的に備えることができます。

2. 共済掛金は必要経費に
負担する共済掛金は、全額必要経費になります。

3. 天災^{※1}による想定外の劣化にも活用
天災等の急激な劣化に対しても備えることができます。^{※2}

※1 地震・噴火・津波・土砂災害は除きます。
※2 定期検査を踏まえた修繕工事が必要です。

4. 相続、事業承継の検討にも有効
共済金請求権は、相続、事業承継等により継承することができます。

5. 長期修繕計画の実施物件として、入居率に貢献
賃貸住宅の計画的な修繕は、入居者の生活環境の向上にも貢献します。

6. 資産価値(流通価値)の維持
計画的な修繕は、賃貸住宅の資産価値の維持、向上に寄与します。

上記共済は代理店の「上総屋不動産」から加入できます！

詳細は……管理部まで TEL : 029-821-0226



電子帳簿保存法について

◆電子帳簿保存法とは……

電子帳簿保存法とは、本来紙での保存が義務付けられている国税関係帳簿書類を電子データ化して保存するための法律です。正式名称を「電子計算機を使用して作成する国税関係帳簿書類の保存方法等の特例に関する法律」といいます。また、2022年1月には大幅に法改正が行われ今後さらにデジタル化が加速すると言われております。

決算関係	・貸借対照表 ・損益計算書 など	
取引関係	自分で 発行した	・見積書控え ・請求書控え ・見積書控え など
	相手から 受け取った	・領収書 ・請求書 ・見積書 など

※国税関係書類の一例

◆2022年1月の法改正重要ポイント

電子取引データの書面保存廃止

電子メールやウェブサービス、EDIから受け取った領収書や請求書などの電子データは電子データのまま保存する必要があり、紙へ出力して保存した場合は、税務上（法人税、所得税）認められなくなります。「電子で受け取ったものはそのまま電子で保存、書面で出力しない」がポイントです。



◆2022年1月の法改正の比較

主な変更点	法改正前	2022年1月法改正後
事前承認制度の廃止	税務署への事前申請・承認が必要	事前申請・承認が 不要
検索機能要件の緩和	複数項目の掛け合わせなど複雑な検索要件	帳簿・書類は 廃止 スキャナー保存・電子取引も 緩和
タイムスタンプ要件の緩和	受領（署名）後3日以内に付与	最長2か月以内に 延長 スキャナー保存は一定条件でタイムスタンプ不要
適正事務処理の廃止	原本・データの突合作業など適正事務処理要件	適正事務処理が 不要
ペナルティの強化	35%の重加算税	35% + 10% の重加算税
電子取引の電子データ保存の義務化	印刷して紙での保存OK	電子データでの保存が 義務化

リーシング部 部長就任 挨拶



リーシング部 部長

戸塚 春樹

この度、リーシング部の部長に就任させて頂くことになりました戸塚春樹と申します。

上総屋不動産株式会社に入社後、土浦本店・つくば支店・筑波大学前支店の3店舗の責任者を歴任してまいりました。それぞれの店舗で関わったオーナー様に感謝し、これからの業務に邁進してまいりたいと思います。弊社は今までリーシング部3店舗を総括する部長職を設けておらず今回が初めての取り組みとなり、責任の重さに身が引き締まる思いです。今後は全店舗・全般業務のフォローに加え、リーシング部スタッフの個々のスキルアップにも努めてまいりたいと思います。

現在、新型コロナウイルス感染症の影響でまだまだ気の抜けない日々が続いております。また、つくば市では人口増加傾向が続いており不動産会社同士の競争も激しくなっています。こうした環境や市場の変化にもしっかりと対応し、オーナー様へ有益な情報を提供してまいりたいと思いますので引き続き宜しくお願い申し上げます。

当社仲介店舗のご紹介



【炭火焼鳥専門店 鳥吉 土浦店】

新鮮な朝びき鶏を備長炭でじっくりと焼き上げる焼き鳥は絶品！カウンター席とお座敷席(半個室の掘りごたつ)があるので少人数でも大人数でもOK！テイクアウトメニューも豊富なので、お仕事帰り、家飲みのお供に鳥吉さんに足を運んでみてはいかがでしょうか！

所在地：土浦市桜町1-6-20 大内ビル2F

営業時間：17:00～24:00(L.O.22:30、ドリンクL.O.23:30)

アクセス：JR土浦駅徒歩4分 定休日：不定休

スタッフ紹介 ～リーシング部筑波大学前支店～



村吉 星児 (むらよし せいじ)

オーナー様へ良いご報告ができるよう頑張っています。



細谷 のぞみ (ほそや のぞみ)

4月からリーシング部に戻ってまいりました！
お客様に物件の魅力を最大限にお伝えできるよう頑張ります。



太田 稜子 (おおた りょうこ)

1日でも早く満室に出来るよう精一杯頑張ります！



稲川 志穂 (いながわ しほ)

いいご報告ができるよう頑張ります！



北川 直人 (きたがわ なおと)

満室にできるよう全力を尽くします！



須藤 拓海 (すとう たくみ)

会社最年少の力を生かして頑張ります！

収益投資物件のご紹介



- 交通/TX「つくば」駅約5.2km
- 土地面積/178.86㎡(54.10坪)
- 建物面積/129.92㎡(39.30坪)
- 構造/軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 間取/2DK×4世帯
- 築年月/昭和60年2月
- 取引形態/専任媒介

つくば市赤塚

1,580万円

満室時想定利回/10.95%



- 交通/JR常磐線「土浦」駅約4.2km
- 土地面積/88.25㎡(26.69坪)
- 建物面積/61.25㎡(18.52坪)
- 構造/木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 間取/3DK
- 築年月/昭和49年10月
- 取引形態/専任媒介

土浦市並木二丁目

400万円

表面利回/約15%

