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

2023年
Vol 2

巻頭特集

2023年シーズン総括報告！

◆今号のピックアップ◆
～記事～

・民法一部改正について

・相続登記申請の義務化について

目次

2023年シーズン総括報告 …2
相続土地国庫帰属制度・民法一部改正について …5
相続登記申請の義務化について …6
茨城県の人口転入超過・コンセプト型の賃貸住宅について …7
一人暮らしの女性向け空室対策 …8
高齢者デジタル活用支援・大型リフォーム成功例 …9
当社仲介店舗紹介・スタッフ紹介 …10

2023年1月～3月シーズン総括 【速報版】

土浦本店　リーシング部責任者
戸塚　春樹

土浦本店　～昨年と比較して～
(管轄エリア：土浦市,かすみがうら市,阿見町)

今シーズンのお客様の傾向・トレンド

土浦の市場傾向としては、市内全体の入居率が上がっており、空室が少ない中での繁忙期でした。その状況下で単身層は３万円台、カップル層は５万円前後、ファミリー層は６万円前後の反響が多かったです。入居率に関してはつくば市も同様で、つくば周辺が似た状況にあると言えます。メール反響に関しては１人のお客様から何度も問合せを受けたり、数ヶ月に渡って問合せを受けるケースが見受けられ、ポータルサイトの重要性と検索する気軽さがより一層顕著になっていると感じます。弊社で利用してる顧客管理システムではLINEやチャット形式での対応が可能で、短文で気軽にメッセージを送ることが可能で好評を得ています。また、外国籍の方からのお問合せも多く、年々増えており、様々な顧客層とリクエストに応えていく重要性を感じています。

リクエストが多かった内容

昨年同様となりますが、「インターネット無料（Wi-Fi）」の需要は増え続けており、速度を求める傾向も同様です。土浦市内でも標準設備として捉えているお客様も増えている様に感じます。騒音やセキュリティに関する相談を受けることが多く、お部屋探しにおいてもトラブル回避に繋がる物件立地や条件・設備として、構造や階数・角部屋か否か等を考慮しながらの物件選定やセキュリティ設備を確認しながら接客する機会が増えました。また、近年の新築物件の設備の充実が増す中、既存物件が交渉等で希望する設備の設置をお願いする機会も増えてくるかと思います。その為にもオーナー様との連携を密にとり、市場動向を伝えていきたいと思います。

入居決定率が高かった物件

原状回復工事プラスアルファ以上のリフォームをしく設定賃料を大きく変えない物件は、当然ですが反響も多く決定が早かったです。リフォーム内容によって賃料面でも差別化を図ることも重要なことですので、しっかりアドバイスが出来る様に取り組んで参ります。ペット飼育の需要に関してはペットの種類や数も多様になってきている為、それらをカバー出来るペット可物件は内見機会や決定率アップに繋がりました。法人案件では、駅や職場からの距離等の立地や築年数・設備が求める規定にある程度合えば、決定が早く決定率も高かったですが、規定に合う物件提供(数)に苦労し、求める入居希望日に合わないと調整出来ず決定に至らないケースもありました。

今後の対策・展望

2022年県内転入数トップはつくば市で、次いで土浦市が1,056人増で２位と明るいニュースもあり、現在の入居率上昇に繋がる要因と言えます。また、コロナ禍で賃貸契約の退去解約の鈍化が続いておりましたが、最近では解約も増えてきた様に感じますので、繁忙期明けに退去となってしまったお部屋をすぐ決められる様に、募集活動とオーナー様への提案をしっかり行っていきたいと思います。空室が減少傾向であると顧客獲得や競合物件においては成約獲得の競争もより激しくなってきます。原点にかえり、お問合せいただくお客様への丁寧な対応を心がけ、選ばれる「不動産会社」「営業スタッフ」を意識して取り組んでいきたいと思います。

インターネット設備、宅配BOXのご相談は
本社管理部　TEL:029-821-0226　までお気軽に！！

2023年1月～3月シーズン総括 【速報版】

つくば支店　リーシング部責任者
塩澤　徹

つくば支店　～昨年と比較して～
(管轄エリア：つくば市南部,牛久市)

今シーズンのお客様の傾向・トレンド

家賃は、5万円～7万円台が最も多く、間取りは1LDK～2LDKと部屋数が多い物件を求めるお客様が多かったように感じます。コロナによりリモートワークが定着し、居室とは別に仕事部屋を求める方が増え、単身の方でも部屋数の多い間取りを求める傾向が強かった印象です。また、古くてもリノベーションしている物件は依然として需要があり、同条件の物件では当然リノベーションしている物件での成約が多い状況でした。

リクエストが多かった内容

単身者、ファミリー問わずリクエストが多かった内容は、ここ数年変わらず、今年も『インターネット（Wi-Fi）無料設備』となります。ただ、通信速度やどこの業者の回線なのかを気にされる方、質問される方が増えてきました。このため、単純にインターネット無料というだけでなく、今後は速度など他の面も考慮して導入を検討する必要があると考えます。他には、駅の近く、商業施設の近く、静かなところなど住環境や立地を重視されるお客様も多かったように感じます。

入居決定率が高かった物件

内装がきれいな物件の入居決定率が高かったように感じます。築浅の物件はもちろんですが、やはりリノベーションされている物件も人気が集中しました。あとは、洗髪洗面化粧台、温水洗浄便座、TVドアホン、宅配ボックスなど設備が充実している物件も入居率が良く、年々お客様が求めるものが多くなっていると感じております。築年数が古くても室内の状況が良ければ入居率が高いといった形になっておりますので、思い切って顧客のニーズに沿って手を加えていくことも必要なのではないでしょうか。

今後の対策・展望

つくば市は、年々人口が増加しており、ここ数年入居率も高い状況が続いております。
競合物件との差別化を図るためには、インターネット無料でも速度を考え、光回線の導入や最近の新築物件で必須設備となりつつある宅配ボックスの設置なども考えていく必要があると思います。人口増加に伴い、需要に対し供給が追い付かない状況はまだ続くのではないかと予想されますので、流れに取り残されないための対策を講じていく必要があると考えます。賃料相場や顧客ニーズなど含め共有し、稼働率を上げるために今後も様々な視点からご提案させていただければと思います。

インターネット設備、宅配BOXのご相談は
本社管理部　TEL:029-821-0226　までお気軽に！！

2023年1月～3月シーズン総括 【速報版】

筑波大学前支店 ～昨年と比較して～
(管轄エリア：つくば市北部・筑波大学周辺)

筑波大学前支店 リーシング部責任者

村吉 星児

今シーズンのお客様の傾向・トレンド

つくば市内では、賃貸物件の入居率が高く空室は少ないものの、転入者は多いという逆転現象が続いています。そのため、退去予定のお部屋で室内の見学を出来ない状態でも成約となるケースが大半を占めておりました。コロナウイルスが落ち着きを見せてきたこともあり、周辺環境の確認だけであってもつくばまで足を運ぶお客様は増加したと感じます。そういった背景もあり、お客様は「即日即決か、長期的に探すか」という両極端な傾向となりました。また、筑波大学周辺では、入学時から学生宿舎よりアパートを選ぶ学生の増加、リモート授業から対面授業への切り替えなどが重なり、過去にないほどの学生向け物件の入居率の向上を感じました。

リクエストが多かった内容

社会人のお部屋探しでも「インターネット無料」は必須設備として捉えているお客様が多くなっております。さらに、通信速度・Wi-Fiかどうかという質問も多かったです。他にも、物件の構造や階数など防音性を重視する声も多数聞かれました。騒音トラブルなどを気にされるお客様はコロナウイルス流行以前より多くなってきています。また、室内のリフォーム状況なども物件決定の重要な条件の一つとなってきております。築年数よりも室内を重視しており、設備に加えて床や壁紙（アクセントクロス） なども求める声が増えてきています。法人の部屋探しでは、駅近物件や、部屋数や収納スペースを充実させたいという要望も多かったです。駅近に関してはつくばエクスプレスの複数の駅を候補として入れていても、物件の提供に苦労しました。

入居決定率が高かった物件

築年数や賃料等を総合的に見て、室内リフォームがなされている物件は問合せも非常に多く、成約につながりやすい傾向にありました。実際に見学が出来なくても弊社で導入しているVR内見や、室内の写真等で成約となるなどの状況にありますので、今後も様々な手段を駆使しながらお客様へご紹介をしてまいります。また、オーナー様へは類似物件に差別化を図れるようなリフォームなどのご提案をしていければと思います。

今後の対策・展望

お客様が新居へ求める必須の設備や条件は年々増えてきております。転入超過に伴う人口増加や、賃貸物件の高い稼働率が続くつくば市ではございますが、時期を選ばずに設備がより充実した物件への住み替えを検討しているお客様の来店もございますので、「既存の入居者は手放さず、新規の入居者を獲得」していくことが重要となります。オーナー様と正確な市場の動向を共有しながら、設備の追加導入やリフォームなど、資産の最大化へ向けたご提案を出来るよう心がけてまいります。

インターネット設備、宅配BOXのご相談は

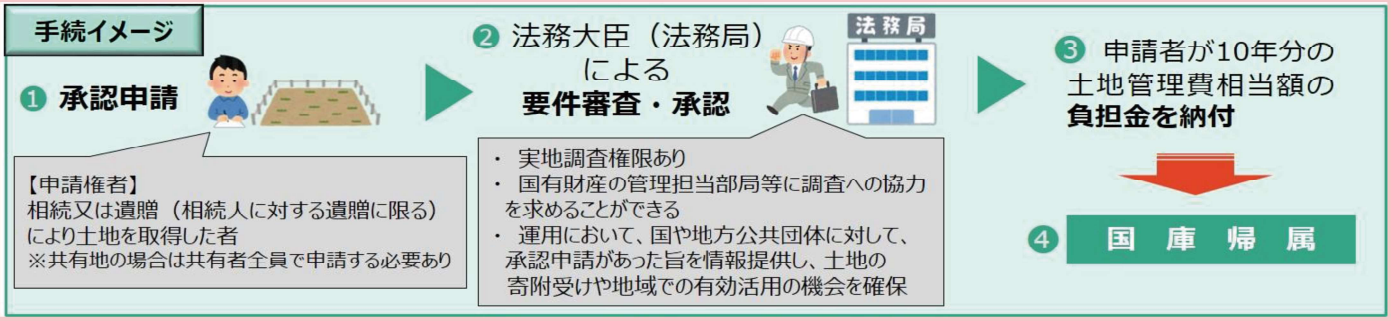
本社管理部 TEL:029-821-0226 までお気軽に！！

2023年4月27日から相続土地国庫帰属制度がスタートします！

相続土地国庫帰属制度って何？

相続した土地について、「遠くに住んでいて利用する予定がない」、「周りの土地に迷惑がかかるから管理が必要だけど、負担が大きい」といった理由により、土地を手放したいというニーズが高まっています。

このような土地が管理できないまま放置されることで、将来、「所有者不明土地」が発生することを予防するため、相続又は遺贈（遺言によって特定の相続人に財産の一部又は全部を譲ること）によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする「相続土地国庫帰属制度」が創設されました。



基本的に、相続や遺贈によって土地の所有権を取得した相続人であれば、申請可能です。

制度の開始前に土地を相続した方でも申請することができますが、売買等によって任意に土地を取得した方や法人は対象になりません。

また次のような通常の管理又は処分をするに当たって過大な費用や労力が必要となる土地については対象外となります。

（要件の詳細については、法務省HPをご覧ください。）

【国庫帰属が認められない主な例】

■建物、工作物、車両等がある土地　■土壌汚染や埋設物がある土地　■危険な崖がある土地

■境界が明らかでない土地　■担保権などの権利が設定されている土地　■通路など他人による使用が予定される土地

2023年4月施行民法の改正(越境した竹木の枝の切取りについて)

現民法では・・・

土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができるが、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必要がある（現民法233）。

1、竹木の所有者が枝を切除しない場合には、訴えを提起し切除を命ずる判決を得て強制執行の手続をとるほかないが、竹木の枝が越境する都度、常に訴えを提起しなければならないとすると、救済を受けるための手続が過重。

2、竹木が共有されている場合に、竹木の共有者が越境した枝を切除しようとしても、基本的には、変更行為として共有者全員の同意が必要と考えられており、竹木の円滑な管理を阻害。

改正法

1、土地所有者による枝の切取り

越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、 次のいずれかの場合には、**枝を自ら切り取ることができる**こととする（新民法233Ⅲ）。

①竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき

②竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき

③急迫の事情があるとき

2、竹木の共有者各自による枝の切除

所有者竹木が共有物である場合には、**各共有者が越境している枝を切り取ることができる**。（新民法233Ⅱ）

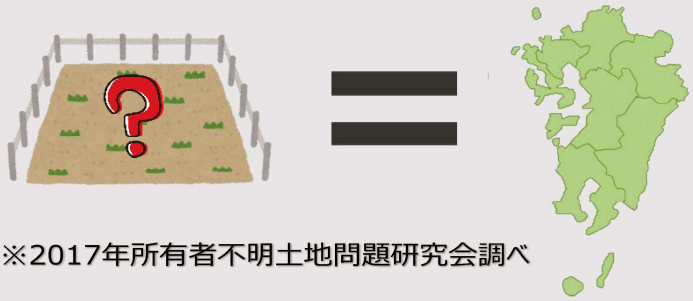
→竹木の共有者の一人から承諾を得れば、越境された土地の所有者などの他人がその共有者に代わって枝を切り取ることができる。

→越境された土地の所有者は、竹木の共有者の一人に対しその枝の切除を求めることができ、その切除を命ずる判決を得れば、代替執行（民事執行法 171Ⅰ・Ⅳ）が可能。

相続登記申請の義務化について

日本では登記簿という公的な記録に土地・建物ごとの所有者の住所や氏名などが記録されています。
しかし、登記簿をみても所有者がわからない、連絡がつかない土地「所有者不明土地」が増えています。

「所有者不明土地」＝九州の面積に相当



※2017年所有者不明土地問題研究会調べ

災害からの復旧・復興事業を阻害

2024年4月1日から相続登記申請の義務化がスタートします。

■相続登記の申請義務についてのルール

A.基本的なルール
相続(遺言も含む)によって不動産を取得した相続人はその所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされます。
B.遺産分割が成立した時の追加的なルール
遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならないこととされます。
A・Bともに、正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万以下の過料が科される可能性があります。

※2024年4月より前に不動産を相続した方も2024年4月1日から3年以内に
相続登記を申請する義務を負うことになります。

■新しく「相続人申告登記」が設けられます

不動産を所有している方が亡くなった場合、その相続人の間で遺産分割の話し合いがまとまるまでは、全ての相続人が法律で決められた持分(法定相続分)の割合で不動産を共有した状態になります。この共有状態を反映した相続登記を申請しようとする場合、法定相続人の範囲や法定相続分の割合を確定しなければならないため、全ての相続人を把握するための資料(戸籍謄本など)の収集が必要となります。そこで、より簡易に相続登記の申請義務を履行することができるようにする仕組みが新たに設けられました。
①登記簿上の所有者について相続が開始したことと、②自らがその相続人であることを登記官に申し出ることで、相続登記の申請義務(上記Ⓐ)を履行することができます。この申出がされると、申出をした相続人の氏名・住所等が登記されますが、持分の割合までは登記されないので(※)、全ての相続人を把握するための資料は必要ありません。(自分が相続人であることが分かる戸籍謄本等を提出すればOK)。

※ 相続によって権利を取得したことまでは公示されないので、相続人申告登記は従来の相続登記とは全く異なるものです。

茨城県の人口転入超過

2022年総務省が住民基本台帳に基づいてまとめた茨城県の人口の動きは去年一年間で転入が5万9752人、転出が5万9292人で転入が転出を460人上回り、2年連続で「転入超過」となりました。

茨城県内で転入超過となったのは、17の市町村でした。
最も多かったのは　つくば市　で、次いで土浦市、阿見町、守谷市、つくばみらい市　と、つくばエクスプレス、JR常磐線の沿線地区の人口流入が際立っています。

県計画推進課ではコロナ禍が続く中ファミリーでの転入が多かったと想像できると話をされています。

市町村別転入超過ランキング（茨城県）		
1位	つくば市	３，８１８人
2位	土浦市	１，０５６人
3位	阿見町	９９０人
4位	守谷市	５３２人
5位	つくばみらい市	５１１人

朝日新聞、NHK他

コンセプト型の賃貸住宅

入居者が契約したいと思わせるコンセプト型の賃貸物件が増えてきています。コンセプト型の賃貸とは一般的な賃貸住宅とは異なり、特定のターゲットに向けた設備やデザインを賃貸物件に提供をするものを言います。

これまでもペット飼育可能物件や、単身者向けなどおおまかにターゲットを絞っていましたが、コンセプト型賃貸はより趣味や嗜好を絞って提供しています。

＜コンセプト賃貸の具体例＞

①「北欧風」、「カフェ風」などデザインに特化したコンセプト賃貸

②楽器演奏などのライフスタイルに特化した遮音性の高い部屋を持つコンセプト賃貸

③ペット共生をテーマに、部材やペット専用設備の設置などにより特化したコンセプト賃貸

などがあげられていきます。

コロナ禍での在宅時間が増えたことで居住環境にこだわる人が増えてきました。

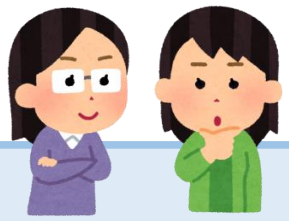
付加価値を持たせて高い賃料でも入居者を集めることが可能になってきます。

一人暮らしの女性向け空室対策

一人暮らしの女性が賃貸物件に望む条件として多いのは、以下の3つです。

安心なセキュリティ　**清潔な水回り**　**明るく清潔感のある内装**

ここでは、それぞれの条件別におすすめの設備や空室対策方法をご紹介します。



◎セキュリティ面のおすすめ設備

⇒**モニター付きインターホン**

来訪者をモニターで確認できるインターホンは、一人暮らしの女性にとって心強い設備です。後付けも可能なので、導入しやすい設備といえます。

◎水回りのおすすめ設備

⇒**独立洗面台**

独立洗面台は、特に女性からの人気が高い設備です。身支度をする専用のスペースがあるのは嬉しいものです。化粧品類や洗濯用品などを収納する役割も担います。

◎内装

⇒昨今若い女性に人気なのが、**白を基調とした内装**。室内のクロスは、それほど高い費用をかけずにリフォームできるポイントです。

設備・内装を整えれば、女性以外にも好印象な物件になります。

高齢者デジタル活用支援

少子高齢化社会の中、土浦市では「デジタル活用支援を推進することを目的とした連携協定」をNTT東日本と締結しました。

協定事項　１．「パソコン操作口座」に代表されるデジタル・デバイド対策
２．「マイナポイント予約申込支援」に代表されるマイナンバーカードの普及促進
３．「ネットワーク環境の向上」及び「キャッシュレス決済促進」に代表される地域社会のデジタル化
４．その他土浦市における高齢者等のデジタル活用支援

デジタル活用でお困りの際は、市まで問い合わせてみてはいかがでしょうか？

地域におけるデジタル活用支援の取組例

○公民館等で地域おこし協力隊等を講師とした出張講座の開催や相談対応の実施などのアウトリーチ型支援

<地域運営組織等による場の設定>

（講座内容）
- デジタル機器や基本アプリの使用法
- ぴったりサービスを利用した行政手続のオンライン申請方法 等

（講師）
- 地域おこし協力隊、集落支援員（OB・OG含む）等
- 民間事業者等からの派遣

○地域の担い手等のスタッフによるサポートを受けられる場づくり

【取組のイメージ】
- 毎週●曜日■時～▲時、「デジタルふれあいカフェ」を開催
- 会場は地域の拠点施設や飲食店等
- スタッフとして、地域の携帯ショップ等のスタッフや学生等住民からボランティアを募集
- スタッフによる支援、参加者同士の教え合い
- Wi-Fiを設置、また、参加者自らスマホ決済での購入体験

○地域住民のデジタル活用支援を担う地域おこし協力隊等の登用による支援体制充実

※ このほかにも、地域の民間事業者やNPO等への委託、住民に身近な各種団体との連携、地域活性化起業人（企業人材派遣制度）の活用による実施

大型リフォーム成功例

今回は賃貸物件の大型リフォーム成功例をご紹介します。
リフォームを行ったお部屋は問い合わせ件数が増え、内見後も多数のお客様から好評いただいております。
事例は多岐にわたりますので、この機会に是非ご検討ください。

つくば駅近辺の単身向け物件

２ＤＫの間取りから単身者に人気の１ＬＤＫへチェンジ！
物件情報サイトの間取り別検索による閲覧数も向上します！

イオンモールつくば近辺のファミリー向け物件

玄関横の洋室を取り払い２ＬＤＫにチェンジ！
和室も洋室へ変更しました！

当社仲介店舗のご紹介

【フランス総合サービス株式会社】
この度、弊社でご成約頂いたお客様をご紹介いたします。
「フランス総合サービス株式会社」さんです♪主に病院や福祉施設向けに介護ロボット製品や腰痛予防製品などを取り扱っています。その他、感染予防製品や災害時対策製品の調達など医療従事者や介護者が効率よく、快適に仕事に取り組むことが出来るような製品の普及をしている会社さんです。ＪＡ水郷つくばのフロアには食品も卸しているので気軽に足を運んでみてはいかがでしょうか。

所在地　　：土浦市桜ケ丘町50－21　201
営業時間　：9:00~17:00
アクセス　　：JR土浦駅から車で7分　　定休日：土・日
ホームページ：https://france-ss.co.jp/

スタッフ紹介（入居チーム）

日々“全集中”で、皆様の大切な不動産管理に取り組んでいます。

石毛　真紀（いしげ　まき）

ご入居中のお困り事を迅速に解決できるよう努めます！

藤枝　永樹（ふじえだ　えいじゅ）

修繕業者の手配から完了まで迅速に対応する事をモットーに日々業務に取り組んでおります。

市毛　愛（いちげ　あい　）

ご要望に沿える様に丁寧かつ迅速な対応に努めてまいります。

花等　由佳（かとう　ゆか）

今号のオススメ販売物件

お問い合わせは029-855-1186販売部まで

一棟売マンション
土浦市真鍋新町
2億7,555万円
満室時想定利回/10.19%

- 交通/JR常磐線「土浦」駅 約1100m
- 間取/事業用×5 1LDK×12 2DK×14 2LDK×12 3DK×1 合計44戸
- 構造/鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
- 築年月/昭和57年12月
- 建物面積/2926.57㎡
- 取引形態/媒介

一棟売マンション
土浦市城北町
1億3,000万円
満室想定利回り/10.84%

- 交通/JR常磐線「土浦」駅 約1050m
- 間取/事務所×1 1LDK×3 2DK×17 1LDK×4 合計 25戸
- 構造/鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
- 築年月/昭和60年8月
- 建物専有面積/1,050㎡
- 取引形態/媒介

お部屋探しの専門SHOP

KAZUSAYA

上総屋不動産株式会社