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 4



巻頭特集

2023年10月から開始！
インボイス制度について

◆今号のピックアップ◆
～記事～

・電子帳簿保存法について

・空き家対策・共有制度の見直し

目次

令和５年度相続税贈与税の改正ポイント …2

2023年10月から開始！インボイス制度 …3

電子帳簿保存法について …4

空き家対策・共有制度見直し …5

今号のリフォーム物件・法律相談 …6

火災警報器の取換案内・相続支援コンサルタントの資格 …7

宅地造成及び特定盛土等規制法について …8

社内行事報告・本店リーシング部新所属長挨拶 …9

当社仲介店舗紹介・スタッフ紹介 …10

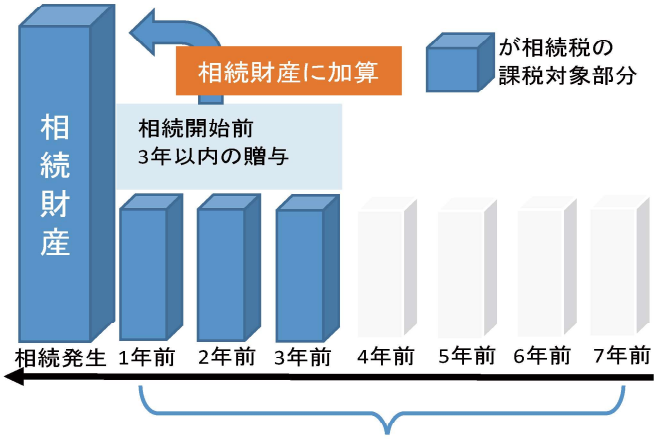
令和5年度　相続税・贈与税の改正ポイント

令和5年度の税制改正で相続税・贈与税が改正になります。子や孫に財産を譲り渡したい、あるいは相続対策を行いたいという理由で、贈与を行う方も多いです。令和5年度の相続税・贈与税の税制改正の中でも**①暦年課税制度②相続時精算課税制度**が変わるのでどのような影響があるかを説明していきます。

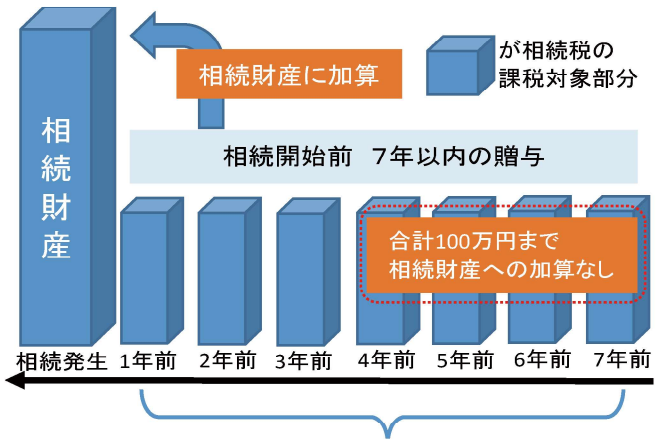
①暦年課税制度

暦年課税制度とは、受贈者が1年間に受ける贈与財産のうち、110万円以下の部分は贈与税が非課税になるという制度です。
ただし、相続開始前3年以内に当該被相続人から本制度の適応を受けて贈与されていた財産は、贈与税非課税となった部分も含めて全て相続税の課税対象となります。このことを【3年持ち戻し】といい、持ち戻しが行われると生前贈与しても相続税の節税効果は受けられません。今回の税法改正で持ち戻しの対象期間【3年】⇒【7年】へと延びます。その分、相続税の課税対象財産が増えるため、**相続税は増税**になります。ただし持ち戻しに際して、相続の開始前4～7年以内の贈与財産については、100万円を控除することができます。毎年100万円ではなく、4年間で最大100万円の控除です。

【税制改正前】



【税制改正後】

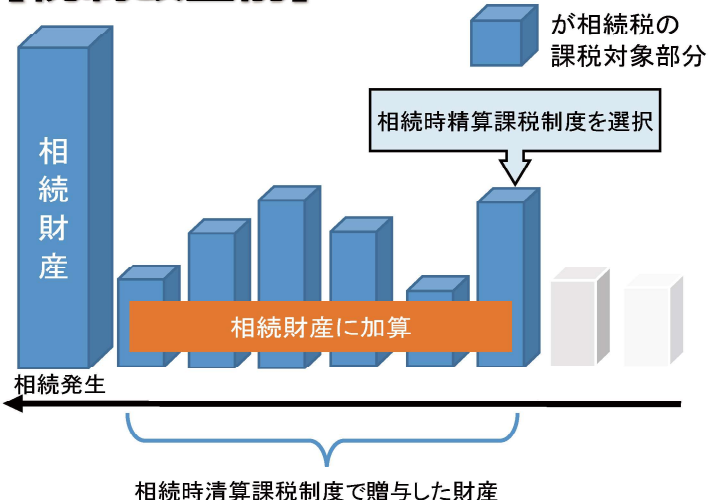


今回の改正は、令和6年1月1日以降に贈与により取得した財産から適用されます。つまり、実際にこの改正の影響を受けるのは令和9年1月1日以降の相続開始からで、生前加算期間はそこから段階的に延びることになります。なお、持ち戻しの対象者は当該被相続人から「相続又は遺贈により財産を取得した者」です。従って通常、法定相続人ではない「孫」「子の配偶者」等が受けていた生前贈与財産は持ち戻しの対象外です。この点に関しては改正されなかった為、今後も相続税の効果的な節税対策として十分利用可能といえます。

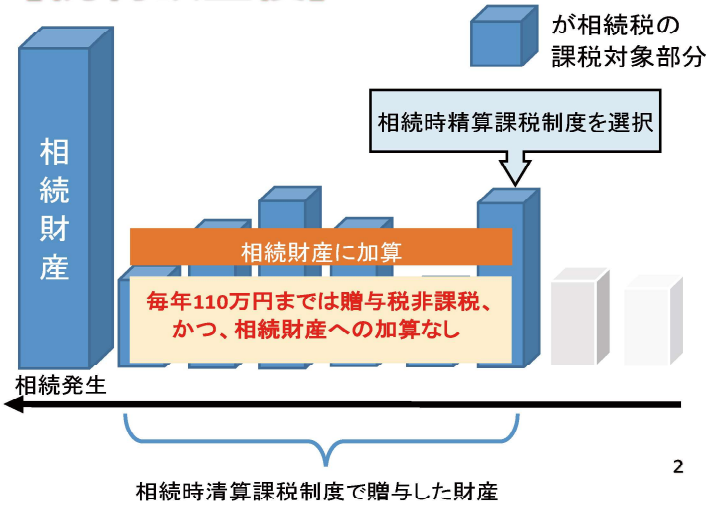
②相続時精算課税制度

原則として60歳以上の父母や祖父母等から18歳以上の子や孫等が贈与を受けた際には、暦年課税ではなく相続時精算課税制度を選択することが出来ます。これを選択すると、その贈与者から贈与を受ける財産については、その選択をした年分以降全てこの相続時精算課税制度が適応され、二度と暦年課税制度は使えなくなります。本年度の適応を受けて贈与された財産の累計が2,500万円に達するまでは贈与税は非課税で、それを超えた部分も一律20%課税で済みます。ただし、当該贈与者の相続開始時には本制度の適用を受けて贈与されていた財産は、相続開始の何年前に贈与されたかに関わらず、全額が相続税の課税対象財産として持ち戻しです。この点が改正されて現在の基礎控除（2,500万円）とは別に毎年、贈与税の課税価格から110万円を控除できるようになります。これは暦年課税制度の非課税枠と別ものですが実質的にはそれと同じものといえます。
この改正は、令和6年1月1日以降に贈与により取得する財産に係わる相続税または贈与税について適用となります。

【税制改正前】



【税制改正後】



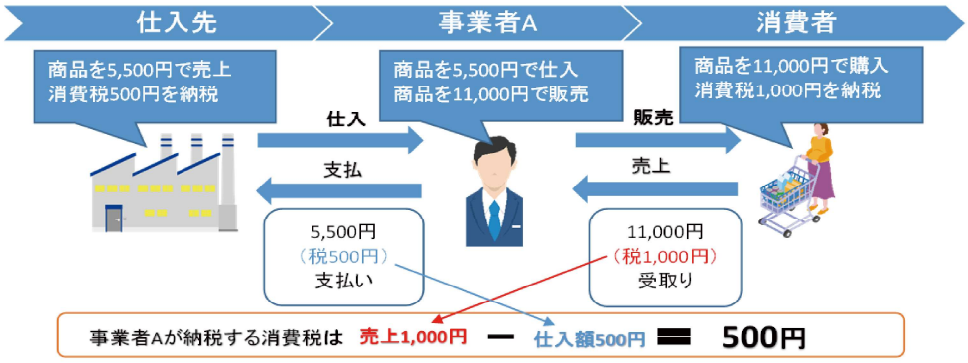
2023年10月から開始！インボイス制度

Q1：そもそもインボイス制度とは？

「インボイス」ですが正式には「適格請求書等保存方式」と言い、消費税の仕入税額控除を受けるための適格請求書の保存方式のことです。この制度が導入されると、適格請求書発行事業者以外の課税事業者や免税事業者側の仕入を**仕入税控除**が出来なくなります。

Q２：消費税の仕入税控除とは？

消費税の仕入税控除とは、売上の消費税から仕入れの消費税を差し引いてその差額を納付するルールのことです。左記の図のようなイメージで、消費税を国に納めます。この仕組みがないと事業者Aの収めるべき消費税が1,000円となり500円分多く消費税を納めることになります。
今回のインボイス制度(適格請求書等保存方式)で仕入れ先が**適格請求書発行事業者**でないと仕入税控除が出来なくなり余分な消費税を納めることになります。

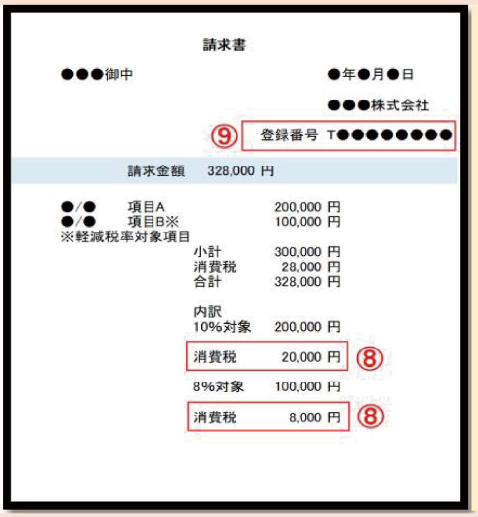


Q３：適格請求書発行事業者になるにはどうすればいいの？

①消費税を納める必要のない免税事業者は適格請求書発行事業者になることは出来ません。（消費税を納める課税事業者のみ）
②課税事業者でも登録届け出申請書類を税務署へ提出しないと適格請求書の発行は出来ません。
適格請求書発行事業になるには**①課税事業者であること②適格請求書発行事業者になる登録を済ませていること**が条件になります。

Q４：仕入税控除ができる適格請求書とはどのようなものなの？

適格請求書を発行できるのは「適格請求書発行事業者」でしか出来ないとQ３でも述べましたが適格請求書として仕入控除を受ける為には請求書に記載する項目に要件があり項目を満たさないと適格請求書にはなりませんのでご注意してください。中でも今回の適格請求書として追加された項目は**「⑧税率ごとに区分した消費税」「⑨請求書発行者の登録番号」**になります。⑨の請求書発行者番号は適格請求書発行事業者のみにしか与えられない番号になります。
また、このインボイス制度で発行側・受領側双方に請求書の保管義務が生じ7年間の保管が義務付けられます。



適格請求書に記載する項目

①請求書発行者の氏名又は名称
②取引年月日
③取引内容
④取引金額
⑤請求書受領者の氏名又は名称
⑥軽減税率の対象品目である旨
⑦税率ごとに区分して合計した税抜または税込み対価の額
⑧税率ごとに区分した消費税額等
⑨請求書発行者の登録番号

Q５：実際、今回のインボイス制度で不動産賃貸業オーナーに影響はあるの？

手続きをすれば適格請求書をだせる課税事業者のオーナーには、ほぼ影響がないといえます。問題は消費税を納める必要のない免税事業者オーナーになります。ただ、免税事業者でも消費税が課税されない「アパート・マンションの家賃」「建物に付随する駐車場」のオーナーはそもそも消費税を受け取っていないので問題ありません。**影響があるのは免税事業者で且つ消費税が課税される「事業用の家賃」「月極駐車場の家賃」のオーナー**で消費税を受け取っているオーナーになります。事業用物件を借りている事業者が課税事業者の場合はオーナーが免税事業者の場合、今回のインボイス制度で仕入税控除が出来なくなり今までよりも多く消費税を納付しなくてはなりません。そうなると借主は①消費税分を家賃から減額してほしい②適格請求書を発行してもらえる物件に移動し現在の物件を解約するという行動に出る場合があり、そうなると物件の収益性に影響があり、対策が必要となります。

：まとめ：

今回のインボイス制度が導入された背景として「益税問題」があげられます。現行制度では、免税事業者であっても消費税を上乗せして代金を請求するのが一般的で、そのこと自体に法的な問題はありません。でも免税事業者は消費税を受け取っても消費税を納付する必要がないため、**消費税部分が利益となっている**のが現状で、このような消費税の「益税問題」をインボイス制度によって解消するのが狙いになっていると考えられます。

電子帳簿保存法について

そもそも電子帳簿保存法とは？

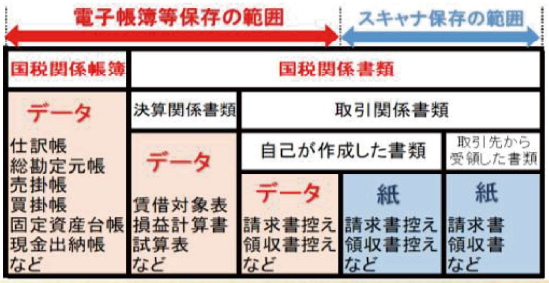
電子帳簿保存法は、帳簿や領収書・請求書などの保存処理に係わる負担を軽減するために、電子データによる保存を認めるものです。電子帳簿保存法は**①電子帳簿保存②スキャナー保存③電子取引**の３つに区別されます。（図1参照）**①電子帳簿保存**はコンピューター等で電子的に作成した国税関係帳簿書類の電子保存を認めるものです。国税関係帳簿書類は図２のように分けられます。これらのうち、会計ソフト等により作成した「国税関係帳簿」「決算関係書類」、自己が作成したデータ（図２赤く色づけ）については一定の要件を満たした時に電子データ保存ができます。これが電子帳簿保存の区分です。**②スキャナ保存**とは、自己が作成した紙の書類の控えや取引先から受け取った紙の請求書などを、一定の要件のもとスキャンし、電了デ―タ保存を認めるものです。（図2青く色づけ）スキャナではなく、スマートフォンやデジタルカメラを活用することもできます。**③電子取引**は、注文書や契約書などの取引情報を紙ベースではなく、電子データで行った場合の電子保存について定めたものです。一定の要件のもと**データで保存することが義務付けられます。**

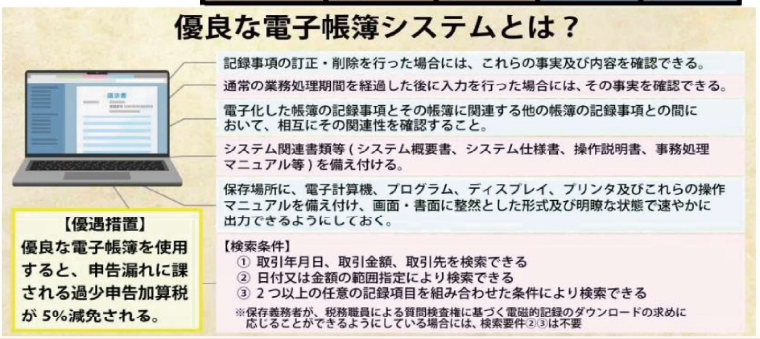
①電子帳簿保存②スキャナ保存は任意の為行わなくても問題ありません。ただ、行うことで紙の印刷が減り、インク代や保存場所の問題がなくなるのでメリットになります。なかでも電子帳簿保存の国税関係書類を一定の適用要件を満たす保存方法（**優良な電子帳簿　右図参照**）で行うと過少申告課税が5%軽減できるようになります。**③電子取引**は必ず行わなくてはならない義務となります。電子的に授受したデータはそのまま電子的にデータを保存しなければならず、かつ要件を満たすようにデータを保存しなければなりません。**（電子的データを紙で保存は不可）**

図１



図２





2023年税制改正による電子帳簿保存法の変更点は？

今回の改正で適用要件が変わったのは②スキャナ保存と③電子取引になります。

②スキャナ保存変更点

Ⅰ.スキャナで読み取った際の解像度、階調及び大きさに関する情報の保存要件が廃止

現行法では、例えば解像度:200dpi、階調:256階調、大きさ:縦297mm、横210mmといった数値情報をスキャンした画像データと一緒に保存しておくことが義務づけられていますが、これらの数値情報の保存要件が廃止されます。

Ⅱ.国税関係書類に係る記録事項の入力者等に関する情報の確認要件を廃止

スキャナ保存における「入力者等」に関する情報の確認要件も廃止となります。施行規則第２条6項3号には『当該国税関係書類に係る記録事項の入力を行う者又はその者を直接監督する者に関する情報を確認することができるようにしておくこと』とあります。

Ⅲ.相互関連性の要件について、帳簿との関連性を確認できる書類は重要書類に限定

一般書類である見積書や注文書は受領した際に伝票を起票しません。そのため、帳簿と一般書類の関連性を確認できるように保存することは困難でした。今回の改正で、見積書や注文書といった一般書類の相互関連性の確認要件は必要なくなりました。関連性の確認が必要な書類は契約書や領収書などの重要書類に限定されたため、より現実に即した内容へ変更されました。

③電子取引変更点

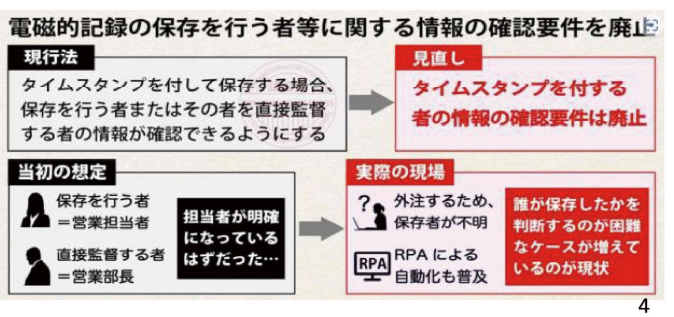
Ⅰ.検索要件の全てを不要とする措置についての対象者を拡大

売上高5,000万円以下または電磁的記録の出力書面の提示の求めに応じることが出来る者は検索要件が不要となりました。検索要件は電子取引について最大のハードルですが今回の改正で緩和されました。（右図参照）



Ⅱ.電磁的記録の保存を行う者等に関する情報の確認要件の廃止

タイムスタンプを付して保存する場合には、保存を行う者またはその者を直接監督する者に関する情報を確認できるようにしておかなければなりません。・保存を行う者＝営業担当者・その者を直接監督する者＝営業部長とした場合、それぞれの社員にシステムIDを付与し、誰が保存したのかを確認できるようにする必要がありました。しかし、実際の現場においてタイムスタンプの付与は、社内の人間が行うだけでなく、電子保存を代行する企業にアウトソーシングしていたり、RPAで自動化していたりするケースが多いのです。誰が保存したかを把握することが困難なケースが増えており、今回の見直しで廃止となるメリットは大きいと考えます。



空き家になっている家屋はありませんか

空き家をそのまま管理しないで放置しておくと・・・

相続して家屋を取得したが使用用途がなくそのままにしているなどありませんか？空き家を何もせず放置していると大変なことになる可能性があります！
空き家の法律である「空家対策措置法」というものがあり、空き家やそれに付随する土地や工作物などに対し、適切な管理・活用を促進することを目的とした法律です。この法律の施行により行政は適切な管理を行っていない家屋に行政が「**特定空き家**」を指定することが出来るようになりました。

特定空き家に指定される条件・指定されるとどうなるのか？

特定空き家に指定される条件は右記の4点になります。例えば、柱や壁が崩れかかっている場合や、いわゆるゴミ屋敷化して放火・犯罪の温床化の可能性がある場合、庭の草木が繁茂して害虫が発生している場合などが考えられます。考えうるケースはいろいろありますが、周辺環境に対して「危険・有害」であるかが一番の判断基準となります。
また、特定空き家になると行政が関与し右記の指示され改善されないと**減税の解除**や罰則、場合によっては建物を強制的に解体され**解体費用を請求される**可能性があります。

①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

助言・指導 → 勧告 → 命令 → 代執行

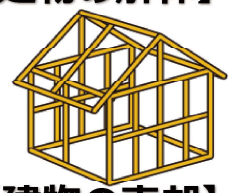
勧告をうけると住宅用地の減額特例は解除され固定資産税は実質6倍・都市計画税は3倍に！

命令に従わないと50万円以下の過料が発生！

強制執行で建物が解体。解体費用は所有者・管理者に請求

特定空き家に指定される前に！当社にご相談ください！

【建物の解体】



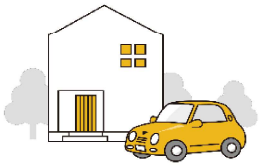
【建物の管理】



【建物のリフォーム】



【駐車場活用】



【建物の売却】



【建物の賃貸】



その空き家「上総屋不動産」で所有者様にとって最適な有効活用を提案致します！

共有制度の見直しについて

旧民法では相続登記が義務化されていないため、相続等をきっかけとして所有者不明となる土地が、現在多数存在しています。
過去の所有者の相続人を戸籍資料から辿っていけば、所有者不明土地について現在の所有者（共有者）を特定できます。しかし、多くの所有者不明土地は、相続人が多数であったり、相続人の一部の所在が不明であったりして、所有者（共有者）の特定が困難又は不可能となっている状態です。
そのため、所有者不明土地の管理・処分に大きな支障が生じています。そこで、所在等が不明な共有者がいる場合でも共有地を円滑かつ適正に利用できるようにするため、共有制度の見直しが必要となり、今回の改正では、以下の2つが行われました。

Ⅰ共有物を利用しやすくするための見直し

共有物に軽微な変更を加えるために必要な要件が緩和され、全員の同意は不要となり、持分の過半数で決定することが可能となります。所在等が不明な共有者がいるときは、他の共有者は地方裁判所に申し立て、その決定を得て、残りの共有者による管理行為や変更行為が可能となります。特に賃借権の設定については全員同意が必要な【長期間の賃貸借】の判断基準が明確化し持分の過半数で決定できる【短期の賃貸借】と線引きが明確化しました。

持分の過半数で決定できる短期の賃借権の範囲

(1) 樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の賃借権等〔10年〕
(2) (1)に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等〔5年〕
(3) 建物の賃借権等〔3年〕
(4) 動産の賃借権等〔6か月〕



Ⅱ共有関係の解消をしやすくするための仕組み

所在等が不明な共有者がいる場合は、他の共有者は地方裁判所に申し立て、その決定を得て、所在等が不明な共有者の持分を取得したり、その持分を含めて不動産全体を第三者に譲渡したりすることが可能となります。

今号のリフォーム物件



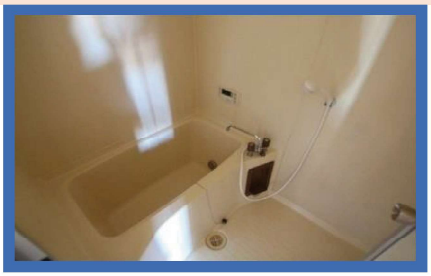
Before：

【玄関】



下駄箱と土間が築年数を感じさせるタイプの為印象があまり・・・

【浴室】



浴室には鏡がなく不便・・・

After：

【玄関】

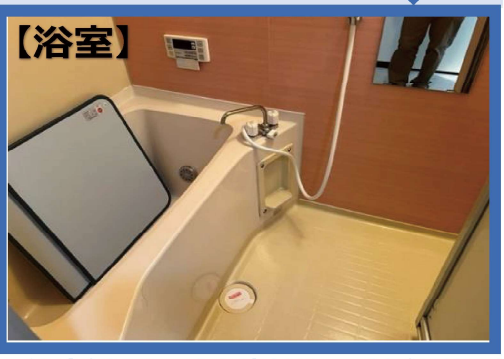


土間と下駄箱にシートを張って明るい印象へ

土間と下駄箱のシート張替え費用

￥50,000（税別）～

【浴室】



浴室側面シートと鏡を張ってより便利に♪

浴室側面シートと鏡の設置費用

￥60,000（税別）～

※張替え面積の大きさによって金額変動します

大型のリフォームではなくても印象が変わります♪お気軽に当社までご連絡ください！

今号の法律相談

当社で加入している【口本賃貸住宅管理協会】の法律相談の記事の一例を今号で掲載致します。身近で起こりそうなケースもございますので参考までご一読頂ければ幸いです。

Q：知らぬ間にお祭り看板が設置されている？トラブル時の責任の所在は？

【詳細】

当社管理物件の入居者から「駐車場に設置された看板の一部が落ち、車が傷付いた。修理代を払え、どんな管理をしているんだ」とクレームが入りました。当社としては、寝耳に水で看板なんて設置した覚えもないし、一体何が起きたんだという状況でした。現地に行ったところ、確かに看板が設置されており、先般の豪雨や強風の影響なのか、その一部が飛ばされたようでした。

オーナーに確認を取ると、今年夏に行われる地元の大きなお祭りで使用される、寄付者を掲げる看板であり、町内会から設置を強く頼まれ、地域のためになるならと設置の許可をしたようです。一ヶ月程度の期間限定の設置であること、直接駐車スペースに影響はないこと、許可後、町内会がすぐに業者を手配し設置も進んだため、当社への報告もされていない状況でした。

入居者に経緯を説明し、当社が一時的に車の修理代金を支払いオーナーに修理代金を請求しましたが、入居者に申し訳ないが私は善意で場所を町内会に貸しているだけなので町内会に請求してほしいと言われてしまいました。このような、オーナー、町内会、管理会社など三者が絡んでいる場合、法的な責任範囲は誰に及ぶのでしょうか。

A：弁護士の解説

本件は、看板の設置方法が適切でなかったために、強風等により看板が外れ、自動車を毀損させたという事案であり、看板を設置した業者が不法行為に基づき損害賠償責任を負うのが基本です。

看板の設置を依頼した町内会については、看板の設置に関して過失が認められる場合には、害賠償責任を負う可能性があり、また、オーナーが所有する建物や塀に看板が設置され、それが土地工作物の瑕疵と評価される場合には、オーナーも土地工作物責任として損害賠償責任を負う可能性があります。

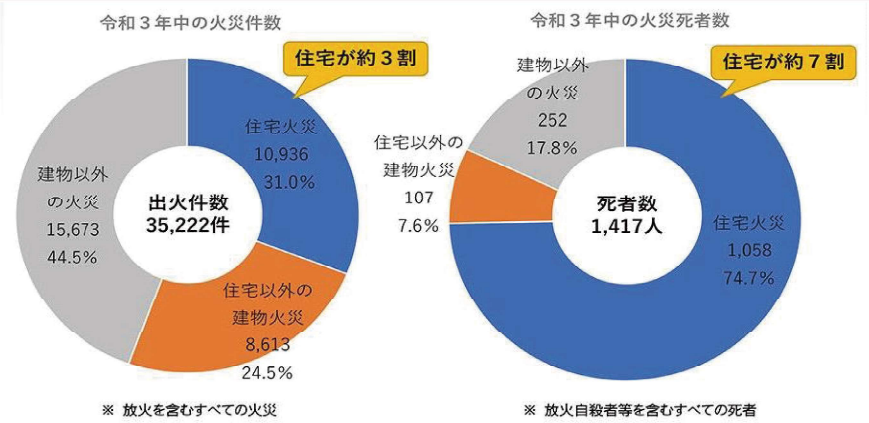
管理会社は看板が設置されたことを把握しておらず、看板設置の不具合を認識することも困難である以上、管理会社が損害賠償責任を負う可能性は低いと考えられます。



火災警報器の交換時期を知っていますか？

火災警報器の有効期限は約10年です！

2006年に施行された消防法改正 により、戸建て住宅や店舗兼用住宅、共同住宅などを含むすべての住宅を対象に、火災警報器の設置が義務づけされました。賃貸物件も火災警報器の設置義務となっており、この設置義務をうけ2006年以降に火災警報器を設置したオーナー様がほとんどかと存じます。
そのころ設置した火災警報器ですが今現在まで交換していない場合は10年以上使用していることとなります。火災警報器の寿命は約10年となっているため2006年～2012年頃に設置した火災警報器は交換時期になります。そのままにしておくと何もないのに【警報が鳴る】等のトラブルや、いざ火災になった時に正常に作動せず火災の発見が遅れる可能性がございます。



当社でも火災警報器設置可能です！



火災警報器の入れ替えは賃貸物件だと退去した時の原状回復と合わせて行うのがベストです。当社でも設置可能ですのでお気軽にご連絡ください！

1台設置：6,000円（税別）で出来ます！
※連動式など特殊なものは別途見積が必要

相続支援コンサルタントの資格について

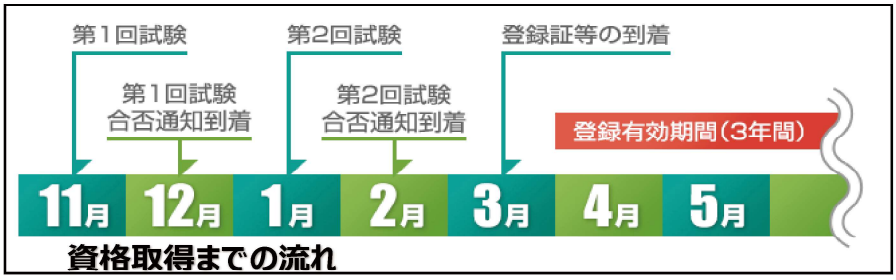
相続支援コンサルタントとは？

相続支援コンサルタントとは、相続問題のなかでも特に課題となる**「不動産」に特化した資格**です。相続財産の半数近くは土地や建物等など、分けることが難しい“不動産”が占めています。そのため、遺産分割時に相続人間でトラブルが起こったり、不動産を相続しても現金がなく、納税資金が足りないケースも少なくありません。実際に、国税庁統計の「令和3年分相続税の申告事績の概要」によると、令和3年分の課税対象被相続人数は約134万人で、平成24年分の約53万人に比べてこの10年ほどで倍以上に増加しています。そのような状況を踏まえ、不動産オーナーの納税対策や、土地活用といった悩みは、今後も増加する事が想定されます。
加えて、オーナーの高齢化や世代交代などの背景もあり、相続対策に関する支援ニーズは高まりを見せています。


相続支援コンサルタント講座の模様

当社でも11名資格試験合格に向けて挑戦致します！

今後もよりオーナー様と連携をとる為にも不動産のプロとして会社をあげて、資格試験合格に向けて取り組んでいきます。その為にも右記の８つの項目内容を講習し学んでいきます。資格取得で得た知識をオーナー様に還元出来るように努めて参ります。

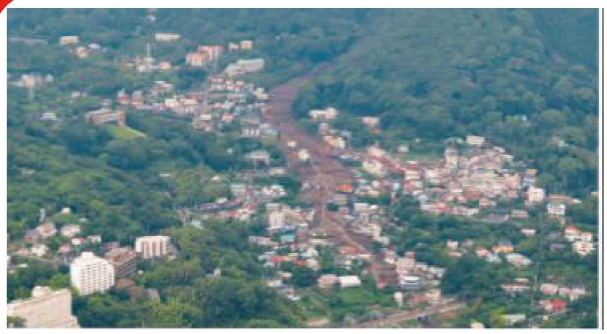


第１講	概要、相続人
第２講	遺産分割、遺言、後見制度
第３講	相続税、相続財産評価
第４講	賃貸不動産をとりまく税金
第５講	贈与、生命保険
第６講	税制改正のポイントと実務、登記
第７講	測量、民事信託
第８講	相続支援コンサルティング

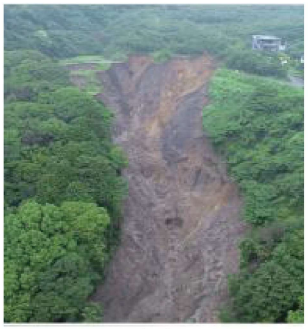
宅地造成及び特定盛土等規制法について

宅地造成及び特定盛土規制法が新たに出来た背景

宅地造成及び特定盛土等規制法とは盛土等による災害から国民の生命・身体を守る観点から、盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する法律で令和5年5月26日から施行されました。通称【盛土規制法】と言います。この法律が出来た背景として令和3年7月に静岡熱海市で大雨に伴い盛土が崩落し、大規模な土石流が発生し甚大な人的・物的被害が生じたことが起因しています。当初は大雨による自然災害の影響とされていましたがその後の調査で土地の所有者・工事会社の杜撰な造成工事による影響が大きいと判断されました。その土地が地方行政機関が「問題あり」と認識しても今までの法律だと手をだせなかったところを今回の法律で規制をかけられるようになりました。

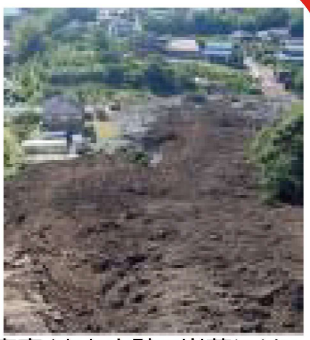


R3.7静岡県熱海市　死者28名、住宅被害98棟



廃棄された土砂の崩落により
死者1名、重傷者1名、住宅被害1棟





廃棄された土砂の崩落により
軽傷者1名、県道通行止め

宅地造成及び特定盛土規制法の内容

①スキマのない規制

都道府県知事等が宅地・農地・森林等の土地の用途にかかわらず、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定します。規制区域内で行われる盛土等を都道府県知事等の許可の対象になります。

②盛土等の安全性の確保

盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定しまｓ。許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、施工状況の定期報告、施工中の中間検査及び工事完了時の完了検査を実施します

③責任の所在の明確化

盛土等が行われた土地について、土地所有者等が安全な状態に維持する責務を有することを明確化災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても是正措置等を命令できるなどが盛り込まれました。

④実効性のある罰則の措置

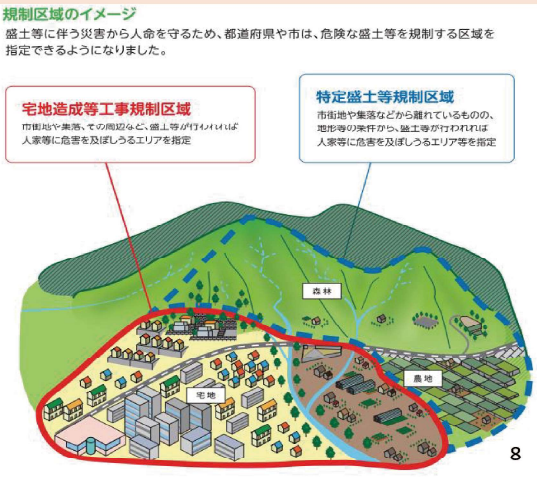
罰則が抑止力として十分機能するよう、無許可行為や命令違反等に対する罰則について、条例による罰則の上限より高い水準に強化します。
最大で懲役3年以下・罰金1,000万円以下・法人重科3億円以下などの罰則があります。
これまでの盛り土規制は、用途に応じてのルールがありましたが規制外の土地が数多く存在していたことから、全国一律の基準で規制が定められました。
無許可の工事や是正措置命令違反があった場合には、個人や法人に罰則も定められています。

所有している土地が規制区域に入ったらどのような手続きがあるのか？

盛土・切土や擁壁などの工事を行わない限りは、特に手続きは必要ありません。一方で、規制区域内では盛土等が行われた土地を常時安全な状態に維持する努力義務が土地所有者等に課せられます。所有している土地の盛土等が周囲に危険を及ぼさないように注意が必要です。
都道府県や市長村で規制区域が指定されますとウェブサイト等で確認することが出来ます。

https://disaportal.gsi.go.jp/index.html
ハザードマップポータルサイト





社内行事を行いました！

上総屋不動産社員総会

6月20日（火）に今年度から定例になります上総屋不動産社員総会を土浦市の「L'AUBE　KASUMIGAURA」で実施致しました。昨年度の各部署の業績報告や今後の業務方針・社員自ら頑張った人に投票する「KAZUSAYAアワード」の結果発表等を全社員で真剣に拝聴しました。他部署の業績を改まった場で見聞きする場面は今まで少なかったですし、アワードを受賞した社員からメッセージなど各社員良い刺激となりモチベーションのアップにもなりました。
これからもオーナー様に満足して頂けるような営業展開を目指して頑張って参ります。







社員旅行　IN北海道

今までコロナ禍で自粛していましたが約4年ぶりに社員旅行で北海道に行って参りました。今までは到着後自由行動が多かったのですが今年は全員での団体行動で旅行を堪能させて頂きました。「小樽の青の洞窟クルージング体験」「リアル脱出ゲーム」などを行い、普段業務では見せない社員の一面をみることが出来ました。
もちろん北海道の海の幸も満喫致しました♪







リーシング部土浦本店　新所属長挨拶



この度、リーシング部土浦本店の所属長に就任させて頂くことになりました**前山　和慶（マエヤマ　カズヨシ）**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店舗でリーシング部に賃貸営業をしておりました。また、本社管理部では修繕、原状回復、退去立ち合い、敷金精算業務にも携わる機会もあり、より一層、不動産賃貸業の知識を得ることが出来ました。まだまだ未熟な部分は多々ございますが、今まで培った経験を活かし、オーナー様に感謝し満室目指して営業に取り組んで参ります。

当社仲介店舗のご紹介



【買取専門店　いくらや　土浦駅前店】

この度、弊社でご成約頂いたお客様をご紹介いたします。「買取専門店いくらや土浦駅前店」さんです。買取専門 いくらやさんでは金・プラチナ・ブランド品等の買取を行っております。業界最多の豊富な買取品目で、他の店では金額が付かなかった物も無料で査定頂けるそうです。気になるものや価値がわからないものなどがあれば1度ご相談してみてはいかがでしょうか？

所在地　　：土浦市桜町１丁目6-16 日下部ビル
営業時間　：10:00~19:00 臨時休業あり
アクセス　　：JR土浦駅から徒歩2分　連絡先：029-846-4540
ホームページ：https://ikuraya.jp/brand/?param=tsuchiuraekimae

スタッフ紹介



さくらい　さとみ
櫻井　里美

明るく元気に親しみやすさを心掛けお客様に『また利用したい』と言っていただけるよう精一杯頑張ります！



むらの　みゆ
村野　美優

お客様の要望・期待に応えられるように、初心を忘れず業務を行っていきます。



のざわ　しゅんいち
野澤　駿一

安心してお部屋探しができるよう全力でサポートいたします！



なかだ　かい
中田　開

お客様1人1人にぴったりな部屋を見つけられるよう精一杯頑張ります！

土浦本店

リーシング部



わだ　あいり
和田　愛理

お客様に満足していただける接客を第一に考え、日々精進して参ります！



あいざわ　りん
会沢　倫

全ての出会いに感謝しながら温かみのある接客を心がけています！



ゆはら　ゆうこ
油原　優子

オーナー様の大切な物件が１日でも早く満室になる様に尽力します。

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



一括売マンション
土浦市真鍋2丁目
1億3,600万円
満室時想定利回/10.02%

■交通/JR常磐線「土浦」約1.9km
■間取/3DK×20　合計20戸
■構造/鉄筋コンクリート造アルミニューム板葺4階建
■築年月/平成2年7月
■建物面積/446.4㎡（135.03坪）
■土地面積/1816.07㎡（549.36坪）
■取引形態/媒介



一棟売マンション
土浦市真鍋4丁目
5,480万円
満室想定利回り/11.24%

■交通/JR常磐線l 土浦」約2.8km
■間取/3DK×8 3LDK×2 合計10戸
■構造/鉄骨造スレート葺２階建
■築年月/昭和63年9月
■建物面積/557㎡（168.49坪）
■土地面積/709.40㎡（214.59坪）
■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