

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



2025年

Vol 2

巻頭特集

2025年 各店繁忙期報告

◆今号のピックアップ◆

～記事～

- ・いまさら聞けない生命保険について
- ・二地域住居について

目次

2025 年各店繁忙期報告 …2

外壁の必要性について・当社内装工事の単価変更 …3

いまさら聞けない生命保険について …4

二地域住居について・土浦市人口推移 …5

今号の法律相談・スタッフ紹介・オススメ販売物件 …6

～2025年 各店 繁忙期 報告～

リーシング部:本店

管轄エリア:土浦市・かすみがうら市、阿見町

要望が多かった内容



土浦本店 責任者

前山 和慶

単身ワンルームタイプのお部屋はネット無料(WIFI)は昨年に引き続き、リクエストが多かった印象です。TVインターホン、温水洗浄便座、選抜洗面化粧台、室内照明のリクエストもありました。カップル、ファミリー向けの1LDKから3LDKのお部屋については、初期費用を抑えたい顧客も多く、弊社で取り扱いがあるトリプルカットプランは好評でした。新築、築浅の物件より、築年数がたっている、リフォームされてるお部屋を探されてる顧客も多かったです。

人気の物件の特徴・今後の対策

人気物件の特徴としては、室内のリフォームが一番です。築年数が古くても、新しい設備の導入や、間取りを変更するなど、複数ある物件と比べて差別化する事により、顧客へ魅力がある物件としてご紹介する事ができます。また、リフォームをする事により、賃料アップへ繋げられるお部屋もございました。今後の対策としては、リフォームの内容などを精査し、オーナー様へご提案をさせていただければと思います。

リーシング部:つくば支店

管轄エリア:つくば市南部、牛久市

要望が多かった内容



つくば支店 責任者

齋藤 美貴

設備面としては、個人・法人問わず今年もインターネット無料(Wi-Fi)が人気でした。インターネット無料は、もはや定番となりつつあるのだと感じます。また、この時世柄、TVドアホンやオートロックなどのセキュリティを求めるお客様も多くいらっしゃいました。他には、温水洗浄暖房便座はマストアイテムとらえているお客様が殆どでした。条件面としては、初期費用をできるだけ抑えたいというところから、初期費用削減プランや、敷金礼金ゼロの物件も人気でした。意外なところだと、ペット飼育可能な物件をお探しのお客様も目立ちました。

人気の物件の特徴・今後の対策

築年数は経っていても上記要望を備えた設備があるものは反響が多く、成約にもなった印象です。リフォームのタイミングで洗面を洗髪洗面化粧台に変更したり、温水洗浄暖房便座を新規設置したり、インターホンをTVドアホンへ変更した物件は好印象でした。今後の対策としては、お部屋探しのお客様が必須条件と捉えている設備やご要望をオーナー様へフィードバックし、ご提案をさせていただきながら入居率の維持・向上に努めさせていただきたく存じます。

リーシング部:筑波大学前支店

管轄エリア:つくば市北部、筑波大学周辺

要望が多かった内容



筑波大学前支店 責任者

野澤 駿一

転勤転職のお客様のお部屋探しでは、築浅物件や設備面を重視していることが多く、条件が合えば退去前のお部屋でも即決になることがありました。新社会人のお客様は、なるべく初期費用を抑えたい傾向にあり、築浅物件でなくてもリフォームがされている物件かつ家賃も抑えられるお部屋が人気でした。学生のお客様は、学校周辺のエリアが人気であることは変わらず、立地に対するこだわりが強いお客様が多かった印象です。賃料をできるだけ抑えたいお客様と賃料は高くてもセキュリティ面を重視するお客様の二極化も見受けられました。筑波大学の受験生に関しては、合格前予約ができるかのお問い合わせが非常に多くありました。

人気の物件の特徴・今後の対策

築浅物件かつ相場よりも賃料が低い物件は問い合わせが集中し、退去前でも即決されるお客様が多かったです。賃料や初期費用が抑えられる物件、築年数が古くても室内リフォームがされている物件は非常に人気でした。退去前のお部屋に対する問い合わせも多いため、室内写真や360°パノラマを充実させることで退去前のお部屋でも決めていただけるよう広告も更に力を入れていきたいと考えています。繁忙期明けに退去となったお部屋も早期客付けできるよう、課員一同頑張りますので引き続きよろしくお願いたします。

外壁塗装の必要性

外壁塗装の周期

外壁塗装の周期は、推奨されている塗り替え周期は10～15年が一般的です。この期間は、多くの塗料メーカーが推奨するものであり、このタイミングで塗り替えを行うことで、外壁の劣化を防ぎ、建物の価値を維持することが可能です。塗料の種類によって耐用年数は異なり、また、建物の立地条件によっても劣化のスピードも変わるため、一概に10年が経ったらすぐに塗り替えなければならないというわけではありません。この耐用年数は、塗料が劣化する前に塗り替えるべきタイミングを示しています。



外壁塗装をやなかったら・・・

①



外壁表面に白い粉が浮き出てきます。塗膜に防水性が失われている状態です。また、コーキングが劣化してくるのもこの頃からです。

②



塗膜の防水性が失われ、外壁材が水分を吸収したり乾燥したりを繰り返すことになり、外壁材そのものが弱くなって変形していきます。ちょっとした地震でも、ひび割れが起きやすくなります。

③



壁材は変形していき次第に塗膜が剥がれていきます。外壁材は、ひび割れ、やがては割れやすくなります。外壁材が変形したり割れてくると、隙間から水が内部に侵入しやすくなります。

④



外壁内部に浸透すると、柱や梁・土台といった家を支える構造材が腐食していきます。この時点で手遅れになり補修に高額なお金がかかることになります。

①の時点で【外壁塗装】を行うタイミングです！！②～④の状態になってしまうと外壁（サイディングボード）の張替えや腐食した構造材を補修したり、2～3倍の費用が掛ってしまう可能性があります。

外壁塗装のご依頼は

カズサヤフドウサン

上総屋不動産 管理部

TEL: 029-821-0226 まで

Before



After



印象がガラッと変わります

当社内装工事の単価変更について

内装業界が取り扱う商品の原材料となる「塩ビ樹脂」「ナイロン」等の価格上昇、更には昨今の人件費や輸送コストの高騰に伴い、様々な業種において値上げが相次いでおります。弊社においても大変心苦しくは御座いますが、一部内装工事の価格を2025年3月1日からの お見積りより10%程度値上げさせて頂く事となりました。これまで各内装業者との調整の元、弊社創業以来、極力据え置き価格にて販売させて頂いてまいりましたが、既に各社企業努力だけでは吸収しきれない状況となっております。各オーナー様には誠に恐縮では御座いますが、何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

〈改定内容〉

商品名	現行価格	新価格
クロス貼替（量産）	1㎡ = 1,200円	1㎡ = 1,300円
クロス貼替（アクセント）	1㎡ = 1,500円	1㎡ = 1,600円
CF 貼替	1㎡ = 3,500円	1㎡ = 3,800円

※価格は税別です

※上記以外の内装工事においても値上げとなる場合がございます

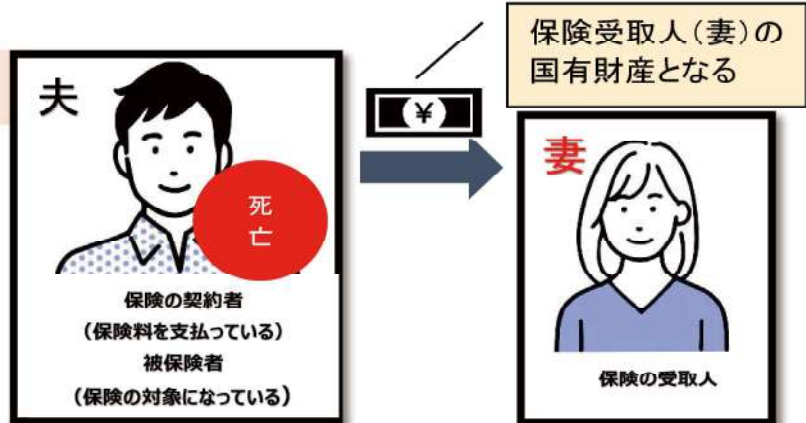
いまさら聞けない生命保険について

相続放棄をした場合でも、死亡保険金を受け取れるのか？

契約者と被保険契約者が同一人の場合、受け取る死亡保険金は死亡した人の財産ではなく、**保険金受取人の固有の財産**となります。

夫が被保険者で妻が受取人の場合の例

自分を被保険者として生命保険に加入していたとします。妻は死亡保険金の受取人になっていました。この場合は、受け取った死亡保険金は妻の固有財産となるため、相続財産にはなりません。妻は、**相続放棄をしても死亡保険金を受け取ることができます。**



相続放棄をしても死亡保険金を受け取ることができる。

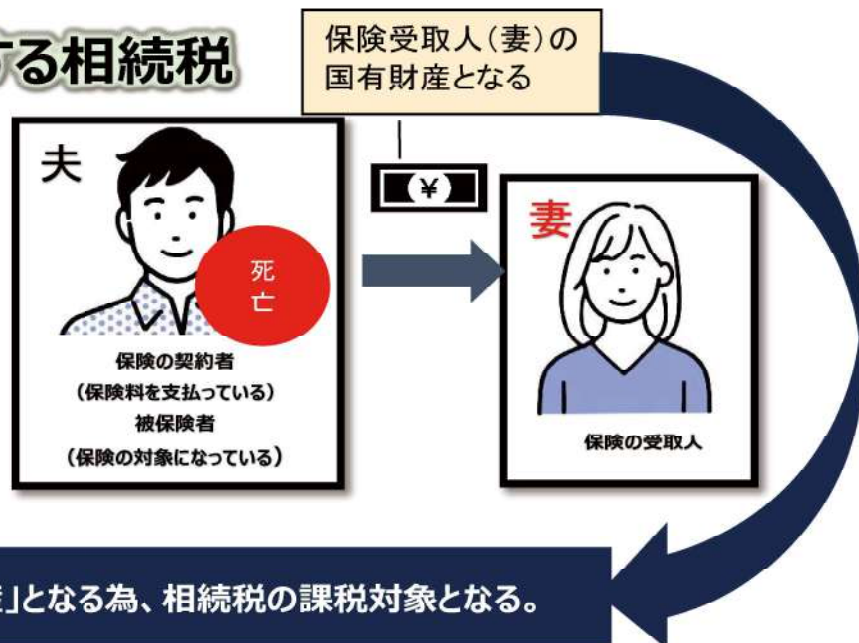
相続放棄で生命保険金を受け取れない場合

保険契約の内容によっては、相続放棄すると生命保険金を受け取れない場合もあるため注意が必要になります。相続放棄した人が生命保険金を受け取ることができるかどうかは、契約上誰が保険金を受け取ることになっていたかによって判断します。そもそも契約上の受取人になっていなければ、保険金は受け取れません。

契約上の保険金受取人は、保険証券で確認します。**亡くなった被相続人が保険金を受け取る契約になっていれば、保険金は被相続人の相続財産となります。**保険金は他の遺産と同様に相続人どうして分け合いますが、相続放棄した人は相続人ではなくなるため保険金を受け取ることができません。被相続人が保険金の受取人になる例として医療保険の入院給付金・生命保険の解約返戻金があげられます。

受け取った生命保険金に対する相続税

保険金を受け取った場合は、相続放棄をしても相続税がかかります。生命保険金は相続財産ではありませんが、「みなし相続財産」として課税の対象になります。相続放棄をして相続人でなくなった場合でも、受け取った生命保険金には相続税がかかります。みなし相続財産とは、相続財産ではないにもかかわらず相続税が課税される財産のことをいいます。死亡保険金や死亡退職金などが代表的な例です。これらの財産は、被相続人が死亡したことを理由に支払われるため、実質的に相続したことと同じであると考えられています。



「みなし財産」となる為、相続税の課税対象となる。

生命保険金の非課税限度額

受け取った生命保険金は一定額まで非課税となり、相続税がかかりません。これは、保険金が残された家族の生活を保障すると考えられているからです。非課税になる限度額は法定相続人の数によって異なり、下記の式で計算します。

生命保険金の非課税限度額 = 法定相続人の数 × 500万円

被相続人の死亡により2,000万円の保険金が支払われ、法定相続人が2人いる場合は、保険金のうち1,000万円 (= 2人 × 500万円) は相続税がかかりません。但し、生命保険金の非課税制度額の適用は相続人が受け取る場合のみになります。**相続放棄して受け取った保険金については、非課税限度額の適用はできません。**

二地域住居について

都市と地方にそれぞれ拠点を持ち、自由に行き来して生活する「二地域居住」が今、注目されています。生活基盤を完全に移す「移住」よりもハードルが低いことが特徴で、リモートワークが普及したことにより、実現可能なライフスタイルとなりつつあります。二地域居住を後押しする「改正広域的な地域活性化基盤整備法」（二地域居住促進法）も令和6年11月に施行されました。二地域居住のメリットや課題を考えつつ、法律改正のポイントをご紹介します。

二地域居住とは、主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点（ホテル等も含む）を設ける暮らし方です。豊かな自然や食、レジャーなど地方の魅力と、都会の便利さの両方を享受できることで、新たな暮らし方や働き方を実現することができます。また、自然災害やコロナ禍のような突発的な危機や変動が起きたときに、普段から行き来している地域へ避難できることも大きなメリットです。

社会的には、都市から地方への人の流れを生むことで、地域の担い手の確保や消費等の需要の創出、新たなビジネスや後継者の確保、雇用創出等が見込まれます。地方だけでなく、都市部にもメリットがあり、過密を避けつつ、人の交流を通じて地方の多様な自然や文化を吸収することで、国際競争力の強化が期待できます。実際、二地域居住や地方移住への関心は高まっています。国土交通省の二地域居住に関するアンケート調査（令和4年8月実施）では、「条件が許せば二地域居住等を行いたいと思う」などの「関心層」が3割近くに上っています。また、別の調査では、20歳代の「地方移住への関心」は2020年では39%だったのに対し、2023年には45%に上昇しました。

二地域住居促進に関する、3つの施策導入

■市町村計画制度

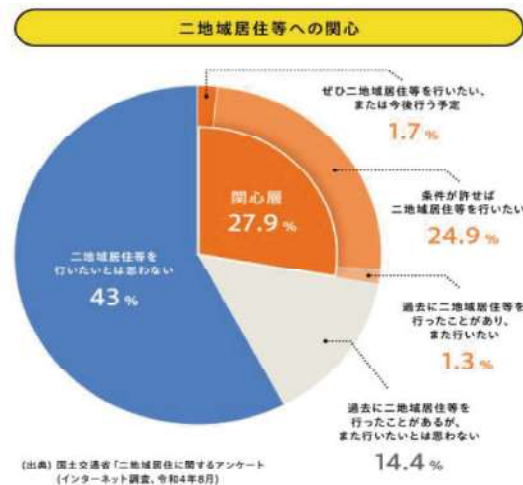
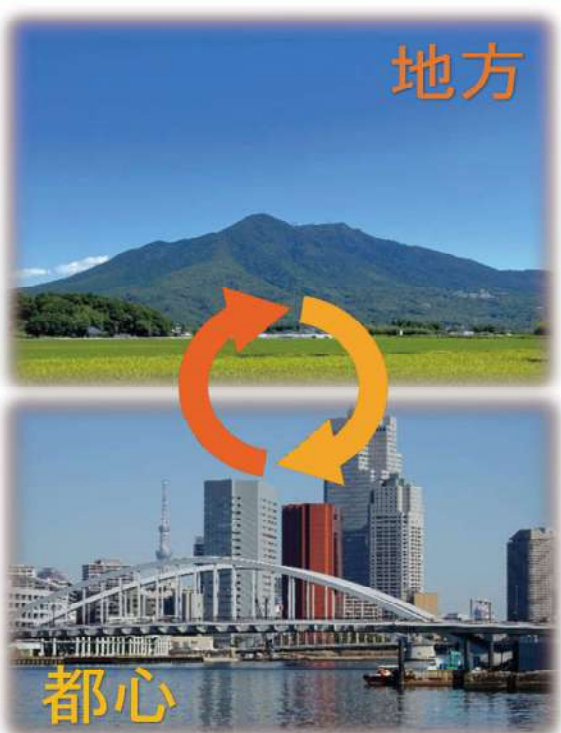
市町村が「特定居住促進計画」を作成できるようになりました。この計画には二地域居住促進の基本方針や計画地域などの整備計画が盛り込まれます。計画地域に指定されると、住居専用地域の用途制限が緩和され、二地域居住者用の住宅やコワーキングスペース（机・椅子や会議室などを共有して、利用者が各自の作業を行うための施設）の建設、空き家の改修・転用ができるようになります。

■特定居住支援法人の指定制度

市町村長が二地域居住促進に取り組むNPO法人や民間企業などを、「二地域居住等支援法人」に指定できるようになります。これにより、空き家や仕事、地域のイベント情報の提供など、二地域居住をサポートする活動に対して法的な支援が受けられるようになります。

■協議会制度

市町村や支援法人、地域住民などが連携して、二地域居住の促進に関する協議を行う「二地域居住等促進協議会」が組織できるようになります。



土浦市人口推移について

茨城県から他の都道府県に転出した人の数は、転入した人の数を6000人余り上回り、2年連続で「転出超過」となりました。「転出超過」の人数は前の年より拡大し、北海道に次いで全国で8番目に多くなりました。

外国人を含む去年1年間の都道府県ごとの人口の動きをまとめたところ、茨城県は、転出者の数が6万1226人、転入者の数が5万5186人で、転出が転入を6040人上回る転出超過となりました。

茨城県全体では人口が減っておりますが、つくば市、土浦市、阿見町など、茨城県南エリアの市町村は転入超過となっております。弊社本社もある土浦市に関しては2000年以降、転出超過が続いてきました。しかし、3年前には1102人の転入超過となり、22年ぶり「社会増」に転じた流れが、いまでも続いており、駅を中心としたコンパクトシティ化、中心市街地の定住化促進などを背景に、子育て世帯の転入が増えていることなどが大きな要因と考えられます。さらに、10年前、品川に延伸した、JR常磐線の「上野東京ラインの効果」ができたのではないかと推測されます。

今号の法律相談

【Q：子どもの声をめぐるトラブル！ 管理会社・賃借人の責任は！？】

5年以上住む複数の入居者から「隣の保育園の子ども声がうるさく、夜勤明けに眠れないから注意してほしい」とクレームがありました。当該アパートと保育園の園庭は隣接しており、日中は園児のにぎやかな声が聞こえてきます。4年前に保育園が開園する際、園から周辺住民への説明会の開催や、当社からも入居者へ個別に説明を行い、開園から今まで、同様のクレームはありませんでした。保育園の運営法人に事情を伝え、静かにしてもらうことを願うべきか、当社より入居者を説得するか迷っております。具体的な対応を実務と法的な部分の面から教えてください。



【A：弁護士の見解】

保育園の騒音が問題となった訴訟として、騒音被害を訴える原告の請求を棄却しております。その主な理由としては、①保育所の公共性・公益性を考慮して騒音レベルの評価をすべきであること②保育園施設設計の一部変更、遮音性能を有する防音壁の設置を行ったり、園庭遊びの時間を制限する等、近隣住民からの苦情も踏まえた対応を行っていること③園児が園庭で遊んでいる時間帯は1日のうち数時間に限定されていること。令和6年10月23日にも保育園の騒音に関して住民側の請求を棄却した最高裁判決が出されており、住民側の請求は概ね否定されております。本件の対応としては、実際に入居者からクレームがあること自体は、保育園側に伝えて、それに応じて保育園側で対応を行っていれば、それ以上に保育園に対して要求することは困難と解されます。

スタッフ紹介

管理部：入居チーム



依頼頂いた修理は迅速に対応しております。

いちげ あい
市毛 愛



ご入居前のお部屋を隅々まで点検します。

ふじえだ えいじゅ
藤枝 永樹



ご入居中のお困りごとには即対応を心掛けております。

かとう ゆか
花等 由佳



親切丁寧かつ迅速に対応し、入居者のみなさんが快適に生活していただけの様がんばります。

いたくら さとみ
板倉 さとみ

管理部：入居チーム



迅速な敷金精算を心掛けるとともに、入居者様のニーズに沿ったリフォーム提案を行っております。

あだち ゆうじ
足立 雄二



原状回復早めに行い、次のお客様がキレイな状態のお部屋を見て、選んで頂ける様日々努めております。

たなべ ひろあき
田邊 博瑛



速やかな精算業務を心掛けております。

おおたけ けんた
大竹 健太



常に最適なリフォームを提案するように頑張ります。

いさわ ようへい
伊澤 陽平

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



収益物件

つくば市観音台
2,581万円

満室想定利回り9.80%

- 交通/つくばエクスプレス「みどりの駅」約5.0km
- 間取/1K×4戸 2K×2戸
- 構造
木造スレート葺2階建
- 築年月/1988年3月
- 土地面積/231.00㎡
(69.37坪)
- 建物面積/139.12㎡
(42.08坪)
- 取引形態/媒介



売地

阿見町荒川本郷
1,350万円
建築条件なし 自由設計

- 交通/JR常磐線「荒川駅」約1.8km
- 土地面積/402.52㎡
(121.76坪)
- 都市計画/市街化区域
- 用途地域/
第一種低層住居専用地域
- 取引形態/売主

