

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 1

巻頭特集

民法改正に伴う

成年年齢の引き下げについて

◆今号のピックアップ◆
～記事～

- ・ 新年のご挨拶
- ・ 事故物件告示義務明瞭化へ

目次

新年の挨拶・繁忙期メッセージ	…2
コロナの動向・事故物件告示義務明瞭化	…4
スマートキーについて・コロナ禍人気設備	…5
ヒートショックとは・フースター接種について	…6
筑波大学前支店イベント・学生の動向について	…7
民法改正に伴う成年年齢の引き下げについて	…8
確定申告 所得税控除について	…9
当社仲介店舗紹介・スタッフ紹介	…10

～2022年 新年ご挨拶～



新年明けましておめでとうございます。

旧年中、オーナー様皆様には大変お世話になりました。本年もどうぞ宜しくお願いいたします。

さて、新型コロナウイルスがここまで猛威を振るうとは、誰もが予想できなかったことではないでしょうか。

毎年、本誌KAZUSAYAタイムスの原稿を執筆させて頂いておりますが、一昨年2020年の原稿にはこのコロナウイルスの文面を多く触れておりませんでした。しかし、昨年2021年はほぼ毎号に新型コロナ関連の記事を掲載させて頂き、昨年はニュース・報道など連日、コロナ関連の報道が報じられ、誰もが制限ある生活にストレスが溜まる日常を送っていたかと存じます。

ただ、昨年2021年10月には緊急事態宣言解除に伴い、新規感染者数も減少傾向に至っております。

この新型コロナウイルスが1日も早く収束し、安心して生活が出来るようになることを祈っております。

コロナウイルスによる不動産業界への影響ですが、世間で騒がれている「飲食業」「観光業」に比べると不動産取引はそこまでの影響を受けていないと感じております。しかし、一部の法人顧客に関しては、テレワークの普及や緊急事態宣言下での移動の制限により、引越を伴う転職異動が少ない傾向だったと感じております。

また、大学生もリモート授業が普及し、コロナ禍前の「通学」から「リモート」のいわゆる選択型ハイブリッド型式が新しい生活様式になってきており、このコロナによる新しい生活様式が多岐に渡り、生まれ変わりつつあります。弊社では目まぐるしい時代の変化をしっかり受け止め時代に合った営業展開を続けて参ります。

年が明け、我々待ちに待った、引越しシーズンに突入します。各オーナー様の物件の空室を減らし、「収益最大化」を目指し、スタッフ一同4月明けまでオーナー様のご意向に沿うよう、努力して参ります。

2022年、令和4年が皆様にとって輝かしい1年を御祈願申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

令和4年元旦 上総屋不動産株式会社 代表取締役 渡辺 博

各店舗責任者 繁忙期メッセージ！



土浦本店 責任者

新年明けましておめでとうございます。旧年中は皆様に大変お世話になりました。

徐々に新型コロナウイルスの感染も落ち着き、このまま終息する事を願うばかりです。

さて不動産業界に於いては、いよいよ繁忙期を迎えようとしております。弊社では、リモートでのオンライン内見に力を入れ、他県にお住いのお客様を多数ご案内させて頂きました。又、ご契約のお手続きに於いてもIT重説を始めスマートフォンでの電子契約、クレジットカードや電子マネー（PayPay）をご利用頂きキャッシュレス決済を推奨して参りました。時代の変化、顧客ニーズにお応えした弊社の取組みです。

皆様に良いご報告が出来るよう頑張ってお参りますので、本年もどうぞ宜しくお願い申し上げます。

リーシング部 本店 責任者 大竹 健太



つくば支店 責任者

新年明けましておめでとうございます。本年も宜しくお願い申し上げます。

2021年も新型コロナウイルス感染の影響で不安定な1年間でしたが、不動産業界やつくばエリアの市場が大きなダメージを受けることが無かったと感じています。2022年も引き続き目の前の課題・困難に打ち勝ち、オーナー様にとっても、弊社にとっても良い1年になる様に業務に取り組んでいきたいと思っております。年が明けて繁忙期が到来します。忙しい中でも迅速且つ丁寧な接客をし、オーナー様へ良い結果を報告出来る様に頑張ってお参ります。

つくば支店では販売部や受託営業課のスタッフも在籍しておりますので、お気軽にお問合せいただけます様お願い申し上げます。

リーシング部 つくば支店 責任者 戸塚 春樹



筑波大学前支店 責任者

新年あけましておめでとうございます。旧年中は大変お世話になりました。

2021年は、学生はオンライン授業の継続、社会人はリモートでの在宅勤務の継続により、導入しているオンライン内見・IT重説を最大限に活用した1年となりました。

春に筑波大学への入学を予定している学生や、つくばでの就職を内定している社会人などの遠方のお客様はもちろん、市内在住の方も空いた時間を利用してのオンライン内見は非常に好評をいただいております。

これから繁忙期を迎えます。迅速な対応、最善を尽くした営業でオーナー様へ良いご報告ができるよう頑張ってお参ります。本年も宜しくお願い致します。

リーシング部 筑波大学前支店 責任者 村吉 星児

コロナ禍での賃貸市場の状況

「部屋探しは、まずオンラインで」が常識に

コロナが収束するまで、引っ越しは後回しにしようと考えていた方も、そろそろ本格的に家探しをしたいと思っているかもしれません。とはいえ「感染の可能性を考えると不動産会社に出向いたり、何件もの物件を見て歩いたりするのは心配」という方もいるでしょう。

多くの不動産管理会社が物件探しや内覧をオンラインでできるツールを用意しています。

内覧は担当者が実際に物件に出向き、見ている側とスマホやタブレットで接続しながらリアルタイムで行えるので『クローゼットの中を見たい』『ベランダからの景色は？』など、質問することも可能です。

さらに入居する物件を決めた後も入居の申込みから契約の手続き、鍵の引き渡しまでオンラインや非対面で行う環境が整いつつあります。これなら安心して家探しをすることができそうです。



事故物件告示義務明瞭化へ

2021年10月8日に国から「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が発表されました。今までは事故物件告知義務の基準が曖昧で宅地建物取引業者によって対応が異なり、不動産取引でトラブルとなるケースがございました。今回のガイドラインの設定により曖昧だった告示義務の範囲を明瞭化することができ、告知する必要があるか・ないかの明確な基準を設けることが出来ました。

告知義務なし

- ・老衰、持病による病死などの自然死
- ・自宅の階段からの転落や入浴中の溺死、転落事故、食事時の誤嚥などの日常生活の中で生じた不慮の事故
- ・隣接住戸や通常使用しない集合住宅の共用部での死亡（自殺や殺人も含む）

告知義務あり※目安は3年間

- ・自殺や殺人
- ・自然死でも死後の発見までに時間がかかり**特殊清掃**や大規模リフォームなどが行われた場合
- ・借主や買主から問われた場合
- ・特段の事情があり告知が求められると判断した場合

告知義務についての分別図

	自然死・不慮の事故	その他の死
賃貸	告知義務なし	告知義務あり (3年間)
売買	告知義務なし	告知義務あり (期間なし)
	であっても で3年経過していても	社会に与えた影響等が特に高い事案は告げる

シェルキー 「Selkey」スマートキーシステム導入試験中です！

シェルキー Selkey とは？

賃貸不動産管理会社向けのスマートキーシステムで、建物や施設の鍵に「スマートロック」を設置して、スマホアプリで施錠開錠を管理することができるシステムです。
これによって、従来必要だった賃貸不動産管理会社と賃貸斡旋業者とのカギのやり取りが不要になり、非対面での部屋の内覧が可能になるほか、内覧に要する時間を1/3に抑制することができます！

☆機能☆

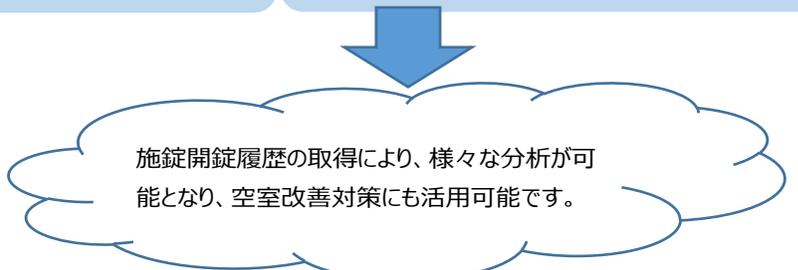
1 電池持続 約510日 <small>※1日10回開閉</small>	2 多様な鍵に 設置可能	3 コンパクト 設計・軽量
4 ドアロック 解錠	5 オートロック 開錠	6 ワンタイム キー発行
7 施錠開錠 履歴確認	8 手ぶら解錠 OPEN	9 オート施錠 AUTO (閉め忘れ防止)

☆実際の写真☆



☆管理システム☆

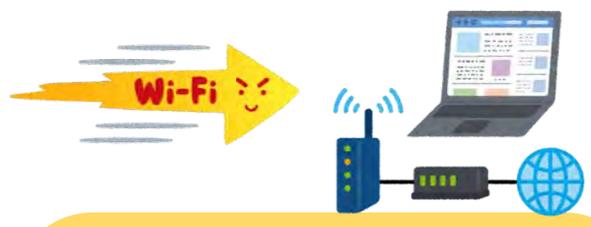
- ① 仲介会社に
ワンタイムキー発行
- ワンタイムキーを発行し、開錠・施錠
貸出管理、現地キーBOXのリスク回避
- ② PC画面で操作、
履歴管理が可能
- 開錠履歴、バッテリー残量の確認が可能
案内履歴をレポートなどに活用可能



コロナ禍による人気設備ランキングの変化

2021年

単身者向け物件		ファミリー向け物件	
順位	設備	順位	設備
1(→1)	インターネット無料	1(→1)	インターネット無料
2(↑3)	宅配ボックス	2(↑3)	エントランスオートロック
3(↓2)	エントランスオートロック	3(↓2)	宅配ボックス
4(初)	高速インターネット	4(↑5)	システムキッチン
5(↓4)	浴室換気乾燥機	5(↓4)	追い炊き機能
6(→6)	独立洗面台	6(↑7)	浴室換気乾燥機
7(↑8)	システムキッチン	7(↓6)	ホームセキュリティ
8(↓7)	24時間利用可能ゴミ置き場	8(初)	高速インターネット
9(↑11)	防犯カメラ	9(↑15)	ガレージ
10(↑13)	ウォークインクローゼット	10(→10)	24時間利用可能ゴミ置き場

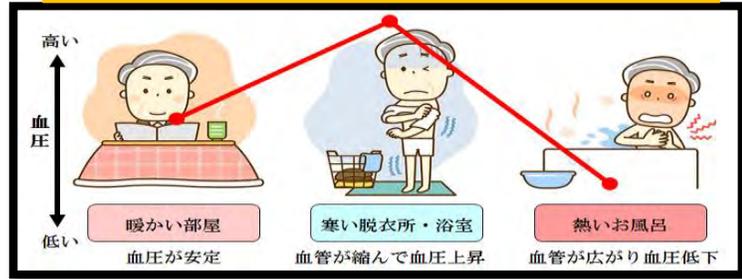


全国賃貸住宅新聞によると、6年連続単身者、ファミリー共に「インターネット無料」が1位です。但し、コロナ禍により品質のニーズが高まっています。単身者向け4位、ファミリー向け8位の「**高速インターネット**」が初めての項目です。在宅ワークでのオンライン会議、またネットの動画視聴やゲームには、高速回線が必要不可欠です。

ヒートショックについて

ヒートショックとは気温の変化によって血圧が上下し、心臓や血管の疾患が起こることをヒートショックといいます。この血圧の乱高下に伴って、脳内出血や大動脈解離・心筋梗塞・脳梗塞などの病気を引き起こす要因となり場合によっては死に至るケースがございます。特に冬場の「暖房の効いたリビングから寒い脱衣所へ移動し、熱いお風呂に入る」左記図の様な場面が一番ヒートショックになり易い状況といえます。

特に10℃以上の温度差がある場所は危険！



ヒートショックの影響を受けやすい人

ヒートショックは65歳以上の高齢者、高血圧や糖尿病等の動脈硬化の基盤がある人、肥満や睡眠時無呼吸症候群、不整脈の人が影響を受けやすいです。左記の**チェックリスト**に該当する場合はヒートショックの対策をして入浴するようにしましょう。

- 65歳以上である
- 高血圧、糖尿病、動脈硬化がある
- 肥満、睡眠時無呼吸症候群、不整脈がある
- 浴室に暖房設備がない
- 一番風呂が好き
- 熱い風呂が好き
- 飲食後にお風呂に入ることがある
- 30分以上お湯に浸かっている

チェックリスト該当者はヒートショックに要注意！

3つの予防のポイント

1. 脱衣所と浴室を温める
2. お風呂の温度は低めに設定
3. ゆっくりとお風呂から出る



ブースター接種について

ブースター接種は新型コロナウイルスのワクチン接種を完了した人に、3回目の接種を行うものです。ワクチンは時間経過で感染を予防する効果が減少する可能性があります。また、ウイルスの主流がアルファ株からデルタ株に置き換わった状況を踏まえ、3回目の追加接種によって、デルタ株の働きを抑える中和抗体の値を増加させることがブースター接種の目的とされています。



ブースター接種の効果

右は製薬会社が公表した、3回目接種時の中和抗体の値です。各社ともに追加接種によって、中和抗体の値が増加するとしています。

3回目接種時の中和抗体の値	
ファイザー	55歳以下：5倍以上 65～85歳：11倍以上 ※2回目接種1ヶ月後比
モデルナ	約42倍 ※2回目接種6～8ヶ月後比
アストラゼネカ	増加と報告

今後の対応

世界ではブースター接種を始める国が出てくる中、WHO＝世界保健機関は、途上国などでのワクチン接種を進めるため、追加接種を控えるよう呼びかけています。日本での方針が定まるまでは、これまで通りの基本的な感染対策を継続するのが良いでしょう。

筑波大学前支店イベント情報！！

今年も学生限定イベントを開催！！

【ご内見でうまい棒詰め放題】

さらに、

【お申込でハズレなしの大抽選会】

を開催！ Amazonギフトカード他素敵な景品を用意し、学生さんをお待ちしております(^^)/♪



上総屋不動産 筑波大学前支店

学生限定

秋の大抽選会

開催期間：10月1日～スタート

実際に物件を見学した学生さん全員に
うまい棒詰め放題やっております！！

さらに！！

当社で物件を申込して頂いた方には下記
商品が抽選で当たります。

スターバックスギフト券 amazonギフトカード アイスギフト券

amazonギフトカード

※商品がなくなり次第終了となります。

新型コロナウイルスにおける学生の動向

新型コロナウイルス感染症の感染拡大状況が改善されている状況から、各大学でも活動形態が変更されております！

筑波大学

感染拡大に最大限の配慮をして、対面授業、演習・実習を制限しつつ、オンライン授業を中心に行う。

感染拡大防止に最大限配慮しつつ、対面での授業を実施できる。オンライン授業の活用も推奨する。

つくば国際大学

構内へ入場できる学生を制限し、オンライン授業を実施する。課外活動は禁止とする。

大学内への入場禁止を解除、図書館の利用、窓口対応など通常業務再開。

対面授業の開始に伴い、道を行き交う学生の姿も増えてきたように感じます！！
大学近辺の物件を含め、今後学生のお部屋探しが増えてくると期待して・・・。



民法改正に伴う成年年齢の引き下げについて

民法改正に伴い、来る2022年4月1日より成年年齢が【**18歳**】へ引き下げられます。
本ページでは、成年年齢の引き下げに伴う契約行為についてお話をさせていただきます。

現在

20歳



2022年4月1日～

18歳



2022年4月1日時点で18歳・19歳に達している者は、その日から新成人となります

背景

公職選挙法の選挙権年齢や憲法改正国民投票の投票権年齢を18歳と定めるなど、18歳・19歳の若者にも国政の重要な判断に参加してもらうための政策が進められてきました。

18歳・19歳の若者の自己決定権を尊重するものであり、積極的な社会参加を促すことになると考えられます。

契約行為について

■一人暮らしのためのアパートの賃貸借契約

- 携帯電話の購入
- クレジットカードの作成
- ローンを組んで自動車の購入 etc....



上記の契約行為について、2021年4月1日以降は18歳以上の者は

【親権者の同意を得ずに契約をすることが可能】となります。

オーナー様の大切な資産である不動産の募集や管理を任されている自覚と責任をもって、引き続き業務に励んで参ります！！

確定申告の所得税の控除について再確認しましょう！

所得控除や税額控除の申告モレがあると税額がアップするので要注意！

控除できるものの中でも、ついつい申告を忘れてしまうと、その分税額がアップしてしまいます。そこで、控除できるものは忘れずに申告した方が節税につながるポイントとなります。

	控除名	概要
1	雑損控除	災害・盗難、または横領等によって、納税者本人・納税者と生計を同じくする配偶者やそのほかの親族（1年の総所得が48万円以下の人）の資産について損害を受けた場合に受ける事ができる
2	医療費控除	納税者本人、または納税者と生計を同じくする配偶者やそのほかの親族のために医療費を支払った場合、一定額を超えた医療費から計算された金額の所得控除を受けることができる
3	社会保険料控除	納税者本人、または納税者と生計を同じくする配偶者やそのほかの親族のために社会保険料を支払った場合に受けることができる
4	小規模企業 共済等掛金控除	納税者が、小規模企業共済法が規定する共済契約に基づく掛金などを払った場合に受けることができる
5	生命保険料控除	納税者本人が、生命保険料や介護医療保険料、個人年金保険料を支払った場合に一定の金額で受けることができる
6	地震保険料控除	納税者本人が、地震や津波等で損害を被った場合に備えた地震等の損害保険の保険料や掛金を支払った場合に受けることができる
7	寄附金控除 (ふるさと納税)	納税者本人が、国や地方公共団体、特定公益増進法人などに対して「特定寄附金」を支出した場合に受けることができる
8	障害者控除	納税者本人、または控除対象配偶者や扶養親族が、所得税法上の障害者にあてはまる場合に受けることができる
9	寡婦控除	納税者本人が所得税法上の寡婦(女性)の場合に受けることができる
10	ひとり親控除 (寡夫控除)	納税者本人が、「ひとり親」である場合に受けることができる
11	勤労学生控除	納税者本人が、所得税法上の勤労学生(特定の学校の生徒・学生で、勤労による所得があるなど)の場合に受けることができる
12	扶養控除	納税者本人に、所得税法上の控除対象扶養親族となる人がいる場合に受けることができる
13	配偶者控除	納税者本人に所得税法上の控除対象配偶者がいる場合に受けることができる
14	配偶者特別控除	配偶者の所得金額に応じて受けることができる
15	基礎控除	合計所得金額が2,500万円以下である場合に受けることができる

当社仲介店舗のご紹介



【清六家 下妻店】では、こだわりのスープと麺を使用した濃厚な家系ラーメンのほかにも、チャーハンや餃子などサイドメニューも豊富に提供しています！店内はカウンター席に加えテーブル席もございますので、ランチでもディナーでもお気軽に足を運んでみてください！！

所在地：下妻市長塚120-2 駐車場：有
営業時間：11:00～23:30 (L.O.23:00)
アクセス：下妻駅 徒歩約20分
HP：<http://www.seirock-ya.jp/> 定休日：不定休

スタッフ紹介 ～リーシング部つくば支店～



戸塚 春樹 (とつか はるき)

つくば支店5年目です。宜しくお願いします。



塩澤 徹 (しおざわ とおる)

1件でも多く成約できるよう頑張ります！
宜しくお願いします。



鬼澤 楓加 (おにざわ ふうか)

より多くの管理物件を満室にできるよう精一杯頑張ります！



内田 博之 (うちだ ひろゆき)

物件の魅力を最大限引き出します。
宜しくお願いします！

宅地建物取引士本試験結果



2021年10月17日(日)に行われた、試験の合格者より喜びの声をお届けします
リーシング部 本店：油原 優子

合格するまで挑戦する気概で試験に挑み続け、ようやく夢を叶える事が出来ました。

今後は、宅地建物取引の専門家として、常に最新の法令等を把握し知識及び能力の向上に努めます。

収益投資物件のご紹介

販売部:029-855-1186



- 交通/成田線「滑河」駅約14.9km
- 土地面積/511.71㎡(154.79坪)
- 建物面積/285.66㎡(86.41坪)
- 構造/鉄骨造2階建
- 間取/2DK×6戸
- 築年月/平成14年4月
- 取引形態/媒介

稲敷市犬塚

販売価格 3,300万円

満室時想定利回/11.2%



- 交通/常磐線「土浦」駅約1.1km
- 専有面積/68.66㎡(20.76坪)
- バルコニー/15.59㎡(4.71坪)
- 構造/鉄筋コンクリート造ルーフィング
葺8階建
- 間取/3LDK
- 築年月/平成4年2月
- 取引形態/媒介

レックスハイツ土浦

販売価格 800万円 ※区分所有権マンションの1部屋、賃貸中
満室時想定利回/15.7%

