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 2

巻頭特集

2022年シーズン総括報告

◆今号のピックアップ◆
～記事～

・人口転入超過について
・共用部分のメンテナンスについて

目次

2022年1月～3月シーズン総括　本社　…2
2022年1月～3月シーズン総括　つくば　…3
2022年1月～3月シーズン総括　筑波大学前支店　…4
HP リニュアール・オンライン内見・LINE 活用　…5
人口転入超過について　…6
共用部分のメンテナンスについて　…7
害虫被害について・花粉清掃について　…8
土浦市 IT 補助金について・大規模リフォーム成功例　…9
当社仲介店舗紹介・スタッフ紹介・収益投資物件のご紹介　…10

2022年1月～3月シーズン総括 【速報版】

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)

土浦本店 リーシング部責任者
大竹 健太

今シーズンのお客様の傾向・トレンド

3万円台の1LDK、5万円台の2LDKと、比較的家賃が抑えられる物件に人気が集中しました。間取変更を行い、稼働率が向上した物件も土浦市内では多く、変更に伴うコストは掛かりますが、ご検討頂くのも一つ方法だと思います。リビングも縦長ではなく、横長の白を基調とした床色は清潔感があり、女性のお客様には大変人気でした。需要に対し供給量が年々増える中、土浦市内の人口は横這いを推移しております。競合物件が増える中、間取変更や設備投資をして頂き、他の物件との差別化を図る事も重要だと感じております。

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希望条件は、『インターネット（Wi-Fi）無料設備』でした。特に速度を求めるお客様が多く、プランを見直されるオーナー様が多かった印象です。又、単身者に於いては、設備ランキング上位の宅配BOX。ファミリーに於いては、防犯面を気にされるお客様が多く、オートロックやモニター付インターフォン等。住環境や立地を重視されるお客様が目立ちました。弊社でも簡易的なセキュリティ端末をご用意しており、多くのお客様にご利用頂いております。

入居決定率が高かった物件

駅徒歩圏に位置するリノベーション物件の入居状況が良く、お車を所有されていないお客様も数多くご利用頂いております。室内は白を基調とした清潔感ある仕上げになっており、ご案内時の印象も良く成約状況はとても優秀です。築年数が古くても室内の状況が良ければ入居に影響するので、管理会社との密な情報交換は必要だと思います。賃料相場や顧客ニーズのズレが生じる事で篩から落ち、稼働率は一気に落込みます。様々な角度から分析し、これからもご提案したいと思います。

今後の対策・展望

近年、スマートフォンやタブレット端末の普及に伴い、インターネットを利用する方が年々増加しております。コロナ禍に於けるリモートワークや巣ごもり需要の拡大。お部屋探しの条件として"インターネット無料"は多く耳にしました。モニター付きインターフォン・温水洗浄便座・追い炊き給湯では差別化が図れず、今や必須設備として室内に備わっております。土浦の市場に於いては、インターネット無料設備を導入した物件の数が少なく、差別化を図る最も効果的な手段です。是非、導入をご検討下さい。

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！！

2022年1月～3月シーズン総括 【速報版】

つくば店 リーシング部責任者
戸塚 春樹

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

コロナ渦（まん延防止等重点措置）ということもあり、オンライン案内の数が増えました。つくば市内の空室数減少の影響も受け、現地を見ないで物件を決定するケースもあり、まさにコロナ渦＋繁忙期の現象と言えると思います。加えて現地待ち合わせや車も別々での案内も増えました。 ポータルサイトからのメール反響も増えましたが、来店に繋げることに苦労し、いかに来店に呼び込むか工夫をしたり考えさせられたりしました。また、外国人のお問合せや来店が例年以上に多く感じました。近年、一顧客が部屋探しで訪問する不動産会社の数や物件内見数が減少傾向にありましたが、今期に限っては条件に合う物件が見つからない顧客に関しては時間をかけた部屋探しになっていたかもしれません。

リクエストが多かった内容

個人客では比較的カップルやファミリーの需要が多く、法人客では例年通り単身が多かったです。個人客では賃料や初期費用を抑えたい方が多く、つくば支店では仲介手数料の値引きの相談も数件ありました。中心地周辺で物件が見つからないとその周辺に条件を広げて物件探しとなる為、条件によっては中心地から離れた物件の成約もありました。法人客では駅からの距離や勤務地からの距離、セキュリティ重視の企業が多く、空室が少ない中での物件紹介に苦労しました。全般的にはネット無料やセキュリティ面を希望条件にされる方が増えていると思います。未導入物件についてはネット無料（Wi-Fi）や宅配BOXな等を検討していただける様に提案していきたいと思います。

入居決定率が高かった物件

つくば市中心地及びその周辺、TX沿線のメーカー系の築浅物件は間取を問わず需要が高く、例年以上に高い確率で決定していた様に思います。空予定の物件でも退去を待たずして内見せずに決定するケースも多く見られました。特にTX沿線物件は多少賃料が高くても物件が決まるケースがあり、TX沿線の人気ぶりを実感しました。また、繁忙期前にリフォームをした部屋は繁忙期中に決まりましたので、引き続き提案をして準備をしていきたいと思います。

今後の対策・展望

コロナ渦でも大きな影響を受けることなく、つくば市内の空室が少ない状況が続くことを考えると、先ずお問合せいただくお客様への正確な空室情報と市場の動向を伝えること、他社との競争がより強まっているので丁寧かつスピーディーな対応を今まで以上に実行することを意識して取り組んでいきたいと思います。オーナー様へは空室が増えたり、長期化することが無い様に、条件面で他物件と比べて不利な条件になっている様であれば、入居へ向けた提案をしてまいります。築年数が経っていても条件緩和やリフォーム等で設備投資をすることにより入居が決まりやすい状態なので、どの物件にどのような提案が必要かを見極めて提案していきたいと思います。また、コロナ渦が続くことも考慮し、現在行っているオンライン内見等も積極的に行い入居促進に努めてまいります。

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！！

2022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

今年は室内のリフォーム状況や設備の充実さを重視するお客様が多い傾向にありました。昨年まで多かった初期費用を抑えることができる【敷金・礼金0円】などの物件の反響も変わらず多いと感じます。新型コロナウイルスの影響でより非接触での部屋探しが進み、現地からのオンライン生中継を積極的に活用しました。また、つくば市内の空室が少ないということもあり、内見をせずにポータルサイト上の情報だけで物件を決定されるお客様も多くみられました。単身者でも１Ｋ・１Ｒといった間取りではなく、２ＤＫ以上の少し広い間取りを希望されるお客様が多く、リモートワークと私生活を区別したいという声もありました。

リクエストが多かった内容

学生エリアの物件では、インターネット無料・TVドアホン・温水洗浄便座は標準設備となっているため、室内のリフォーム状況を重視する学生が多かったです。またリモートでの授業など在宅時間の増加から、マンションタイプのリクエストが増加し、築年数問わず人気がありました。社会人では、敷金・礼金なしなどの初期費用を抑えられる物件に【フリーレント】の相談が入るなどの初期費用重視に加え、インターネット無料の導入状況を尋ねられることが増えました。法人では昨年同様につくば駅や研究学園駅周辺の立地を優先としたリクエストや、宅配BOX、セキュリティ面の充実を求めている入居者が多かったです。

入居決定率が高かった物件

学生に関しては、通学に便利な天久保３丁目・春日４丁目・桜エリアでマンションタイプを中心に多くの成約があり、賃料帯は3万円以下か5万円以上かの両極端になる傾向にありました。室内のリフォーム状況を他の様々な物件と比較しているお客様が多かったです。
社会人は初期費用を抑えて入居できる物件の成約が多く、法人はつくばエクスプレス沿線の物件の人気が多く成約となりました。退去予定の物件でも内見をせずに成約となるケースが多くみられました。

今後の対策・展望

昨年よりインターネット無料の需要が高まってきているように感じました。今後もリモートワークが継続されていくことを考えると、エリアを問わずインターネット無料が物件決定における重要な設備となりつつあります。築年数よりも室内の設備やリフォーム状況を重視されるお客様が増えております。入居促進へむけて、お客様へは正確かつ迅速な対応を、オーナー様へは設備の追加やリフォームなどご提案をしていければと思います。

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！！

HPリニューアル・オンライン内見・LINE活用

弊社ではデジタルを利用したコンテンツが多くあります。
今回はタイトルにある

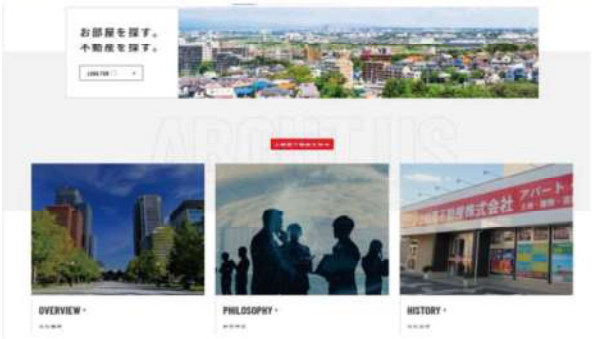
①HP　②オンライン内見　③LINE活用

をご紹介します♪

◎HPリニューアル！こんな特徴あります！

■レスポンシブ・ウェブデザイン

⇒「パソコン」「スマートフォン」「タブレット」
閲覧者の画面サイズに合わせてサイトを表示。
ストレスなく閲覧いただけます！



■物件情報の自動更新

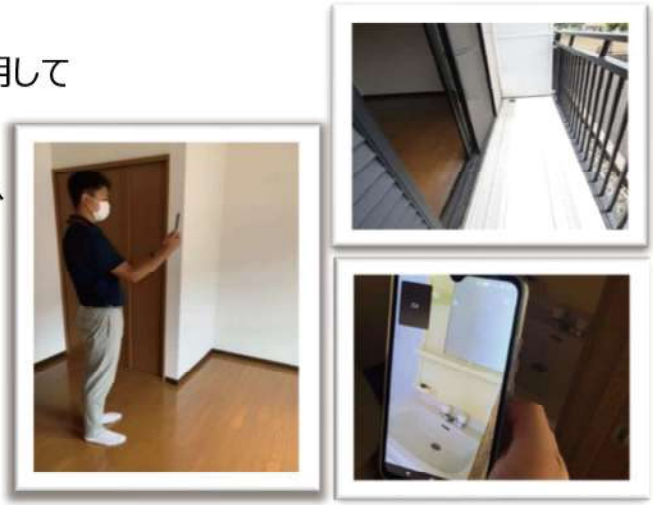
⇒物件情報は**毎日自動更新。**
登録後、約1日後にHPに反映されます。

■物件のパノラマ動画

⇒室内を360°見られるパノラマ動画があるので
写真よりも部屋のイメージがしやすくなっています。

◎オンライン内見

担当者が実際に物件に赴き、LINEのビデオ電話を利用して
部屋の案内をします。
今現在も続く**コロナの感染対策**の一環としてはもちろん、
遠方でなかなか来店が難しい方・時間がない方にも
気軽に内見ができるシステムです♪
リアルタイムでの内見ですので気になることはその場で
質問もでき、サイトの写真だけでは分からないギャップ
をうめることができます。



◎LINE活用

来店・電話・メールだけではなく、LINEでのお問い合わせもできます♪
営業マンはPCだけではなく、社用の携帯からもLINEを見ることができるので
より速いレスポンスが可能になりました。

人口転入超過について

住民基本台帳をもとに総務省が1月28日に公表した人口移動報告で茨城県内に転入超過していることがわかりました。昨年1年間の茨城県への転入が、転出を2029人上回り、外国人を含む集計を始めた2014年以降初めて「転入超過」に転じました。県は、コロナ禍でテレワークが進み、在宅勤務が可能になったことなどが影響したとみています。
つくば市では、0～14歳の転入超過が866人で、子育て世代の転入が多いとみられます。TX沿線の児童・生徒数の増加に対応するため、市は小中一貫の義務教育学校の設立や商業施設などを集積させた街づくりを目指しています。

転入超過数の多い上位20市町村

（人）

順位	市町村	2021年	2020年	対前年増減数	順位	市町村	2021年	2020年	対前年増減数
1 （ 4）	さいたま市（埼玉県）	10,527	10,922	-395	11 （ 11）	柏市（千葉県）	3,722	3,607	115
2 （ 3）	横浜市（神奈川県）	10,123	12,447	-2,324	12 （ 22）	八王子市（東京都）	3,563	1,773	1,790
3 （ 5）	札幌市（北海道）	9,711	10,493	-782	13 （ 23）	町田市（東京都）	3,470	1,690	1,780
4 （ 1）	大阪市（大阪府）	7,893	16,802	-8,909	14 （ 19）	吹田市（大阪府）	3,072	2,162	910
5 （ 6）	福岡市（福岡県）	7,158	7,909	-751	15 （ 7）	川崎市（神奈川県）	2,768	5,587	-2,819
6 （ 8）	千葉市（千葉県）	5,920	4,783	1,137	16 （ 15）	船橋市（千葉県）	2,728	2,808	-80
7 （ 10）	つくば市（茨城県）	4,643	4,052	591	17 （ 20）	大和市（神奈川県）	2,580	1,872	708
8 （ 12）	藤沢市（神奈川県）	4,554	3,244	1,310	18 （ 14）	仙台市（宮城県）	2,288	2,990	-702
9 （ 9）	流山市（千葉県）	3,889	4,067	-178	19 （ 35）	茅ヶ崎市（神奈川県）	2,214	1,129	1,085
10 （ 18）	相模原市（神奈川県）	3,837	2,362	1,475	20 （ 17）	川口市（埼玉県）	1,964	2,383	-419

注）（ ）内の数字は2020年の順位

年齢3区分別転入超過数の多い上位20市

順位	0～14歳	転入超過数（人）	順位	15～64歳	転入超過数（人）	順位	65歳以上	転入超過数（人）
1	さいたま市（埼玉県）	1,683	1	東京都特別区部（東京都）	13,018	1	札幌市（北海道）	2,115
2	つくば市（茨城県）	866	2	大阪市（大阪府）	12,380	2	さいたま市（埼玉県）	708
3	千葉市（千葉県）	848	3	横浜市（神奈川県）	9,957	3	相模原市（神奈川県）	619
4	町田市（東京都）	822	4	さいたま市（埼玉県）	8,136	4	千葉市（千葉県）	531
5	流山市（千葉県）	797	5	福岡市（福岡県）	7,061	5	福岡市（福岡県）	516
6	柏市（千葉県）	788	6	札幌市（北海道）	6,994	6	八王子市（東京都）	463
7	藤沢市（神奈川県）	708	7	川崎市（神奈川県）	6,054	7	高崎市（群馬県）	430
8	印西市（千葉県）	675	8	千葉市（千葉県）	4,541	8	青梅市（東京都）	405
9	横浜市（神奈川県）	635	9	藤沢市（神奈川県）	3,599	9	柏市（千葉県）	357
10	札幌市（北海道）	602	10	つくば市（茨城県）	3,560	10	仙台市（宮城県）	294
11	茅ヶ崎市（神奈川県）	522	11	名古屋市（愛知県）	3,254	11	松山市（愛媛県）	287
12	箕面市（大阪府）	505	12	相模原市（神奈川県）	3,126	12	町田市（東京都）	279
13	吹田市（大阪府）	498	13	流山市（千葉県）	2,945	13	藤沢市（神奈川県）	247
14	八王子市（東京都）	491	14	船橋市（千葉県）	2,638	14	浜松市（静岡県）	240
15	大津市（滋賀県）	469	15	八王子市（東京都）	2,609	15	伊東市（静岡県）	234
16	糸島市（福岡県）	461	16	吹田市（大阪府）	2,599	16	名古屋市（愛知県）	225
17	奈良市（奈良県）	436	17	柏市（千葉県）	2,577	17	つくば市（茨城県）	217
18	江別市（北海道）	382	18	仙台市（宮城県）	2,441	18	上尾市（埼玉県）	210
19	鎌倉市（神奈川県）	370	19	川口市（埼玉県）	2,419	19	平塚市（神奈川県）	201
20	枚方市（大阪府）	362	20	町田市（東京都）	2,369	20	金沢市（石川県）	196
						20	大津市（滋賀県）	196

注）東京都特別区部は１市として扱う。

共用部分のメンテナンスについて

共用部分の美化で印象アップ！！！

共用部分がお客様に与える印象は非常に大きく、美観を保つことでよい印象を与えることができます！

共用部分が汚れている

⇒物件の印象が下がり、新規入居者が増えない

⇒既存入居者が離れてしまう

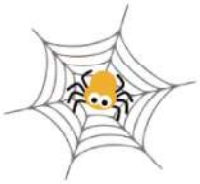
共用部分がきれいに手入れされている

⇒物件の印象アップ！新規入居者増加！

⇒快適な住み心地を提供できるため、退去が減る！

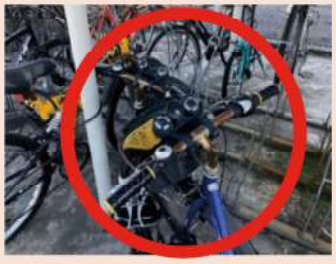
定期清掃では次のような作業を行っております！！

- **落ち葉掃除**
- **ゴミ掃除**
- **手すり掃除**
- **電球切れの確認**
- **蜘蛛の巣掃除　等**



また、共用部分へのごみの不法投棄や駐輪場の放置自転車等も印象を悪くしてしまいます

放置していると不法投棄されるごみが増えたり、害虫が発生したりと負の連鎖になることも・・・



共用部分を定期的に清掃、美化し、印象アップを図りませんか！？

弊社では草取り・草刈・除草剤散布・植栽剪定なども承っております！

「アパート・マンション」「駐車場」「ご自宅」「空き地」で雑草にお困りのオーナー様がいらっしゃいましたら、お気軽にご相談ください！

TEL 029-821-0226　管理部まで

お見積は無料です！！

本ページに関するお問い合わせはお気軽に！！

花粉清掃について

◆「積もった花粉」はふき掃除がベスト

フローリングの床などをほうきで掃いたり掃除機をかけると、床に積もった花粉が空中に舞い上がってしまい除去するのがむずかしくなります。まず最初はかたく絞った雑巾などでふき掃除をするのが一番です。

室内の花粉は空気の動きが少ない時間帯、特に夜の寝ている間などに床へ落ちるため、少し大変ではありますが朝一番に拭き掃除をすると効果的と言えます。

◆花粉の絡まりやすいものは「掃除機かけ」

カーペットやラグ、布製のソファなどは繊維に花粉が絡まりやすいといいます。
このような場所は掃除機がけを念入りに行うようにしましょう。

害虫被害について

【シロアリ】

ヤマトシロアリは日本国内の広範囲に生息しており、4月～5月にかけて発生します。建物の土台や柱、天井に被害をもたらすほか、鉄筋コンクリート造の建物であっても、ひとたび侵入されると内部の木材や家具などを食い荒らします。

予防や早期発見、薬剤の散布などの対策を講じることが重要です。

【ダニ】

タカラダニは5月～7月にかけて、コンクリートの壁やお家のベランダなどの様々な場所に大量に発生します。

その生態はあまりわかっておりませんが、成虫は約1mmほどの大きさで、花粉をエサとしていることは確実なようです。
タカラダニが人を指すことはありませんが、つぶしたりした際に体液が皮膚に付着すると、アレルギー反応を誘引する可能性があります。

ベランダやコンクリート壁に付着した花粉を食べて大量に発生するため、普段から掃除を行い発生を抑制することが重要です。また駆除をする際は水をまいて流してしまうのが効果的です。

害虫駆除は当社でも可能です！お見積は無料ですのでお気軽に♪

TEL 029-821-0226　管理部

土浦市ITオフィス環境整備事業費補助金について

土浦市では、市内の空きオフィスの利用を促進するため、空きオフィス所有者に対し、
オフィスのＩＴ環境整備などに係る経費の一部を補助しております。
なかなか入居が決まらないオフィスがございましたら、
ＩＴ環境を整備して魅力的な物件にしませんか？
オフィスオーナー様に大変有益な補助金制度となっております。

●対象者

・市内の空きオフィスを所有するもの

●対象事業

・空きオフィスを、情報技術を活用した事業を行うためのオフィスに改修する事業が対象です。
・申請時点で3か月以上事業活動の用に供されていない事務所又は営業所

●補助対象経費・補助金額

・ＯＡフロアの整備に係る工事費
・インターネット等の通信環境整備に係る工事費
・補助金額は，対象経費の2分の1として上限200万円です。

●申請方法

土浦市役所商工観光課　産業政策係
029-826-1111（内線2704）にお問い合わせご相談ください。

大規模リフォーム成功例

before

after

玄関クロークを作り、広く使いやすい玄関にしました！！

before

after

before

after

カウンターキッチン天井、壁面を一部抜くことにより、開放感があるキッチンにしました。

当社仲介店舗のご紹介

今回紹介するのは「株式会社COASON」です。現代のIT社会において会社のHPは企業の顔と言っても過言ではありません。WEB上でのおしゃれなデザインや見やすさ、使いやすさ、分かりやすさなど様々なシステム開発により、業務効率化を実現できます。デスクワークの際に、「ここがこうなったらいいのに…」とお悩みの方！ぜひ、1度ご相談してみてはいかがでしょうか。

業務内容：WEDデザイン・システム開発
所在地:土浦市小松1丁目12－35　シティパレス明建1F
営業時間:10時～19時　定休日:土日祝
アクセス:土浦駅東口から徒歩13分　駐車場:あり
HP: https://coason.co.jp

2022年4月新入社員ご紹介

渡邉　千奈（わたなべ　せんな）　　リーシング部　本店

一日でも早く業務を覚え、お客様に丁寧かつ迅速な対応ができるよう精一杯努めて参ります。

寺澤　翔太郎（てらさわ　しょうたろう）　　リーシング部　つくば支店

上総屋不動産の一員として自覚を持ち、地域の方々に貢献できるよう努力して参ります。

清水　優起（しみず　ゆうき）　　管理部　入送金チーム

将来、頼られる人材になれるように基礎からしっかりと仕事を身に付けていきます。

収益投資物件のご紹介

販売部:029-855-1186

土浦市桜町
満室想定表面利回り/
9.9%
1 億5,800万円

■所在地/ 土浦市桜町■土地面積/661.14 ㎡ （199.99 坪）■建物面積/1,296.85 ㎡ （392.29 坪）■築年月/ 平成3 年2 月　■構造/ 鉄筋コンクリート造スレート葺7 階建■交通/JR 常磐線「土浦」駅約1km
一棟売マンション
■間取/1DK×3 1SDK×5 2DK×7 1LDK×1 3LDK×2 2LDK×2　合計20 戸

阿見町青宿
満室想定表面利回
/15.7%
760万円

■所在地/ 阿見町青宿■土地面積/160.01 ㎡ (48.40 坪)■建物面積/139.12 ㎡ （42.08 坪）
■築年月/ 昭和62 年8 月
■構造/ 木造スレート葺2 階建■交通/JR 常磐線「土浦」駅約4km
一棟売アパート
■間取/2ＤＫ×4　■駐車場/2 台

お部屋探しの専門SHOP

KAZUSAYA

上総屋不動産株式会社