

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



2024年

Vol 1

巻頭特集

2024年繁忙期シーズン報告

◆今号のピックアップ◆

～記事～

- ・ 賃貸住宅修繕共済の復習・変更点
- ・ 最新版！当社の取り組みについて

目次

- | | |
|-------------------------------|-----|
| 2024年繁忙期シーズン報告 | …2 |
| 賃貸住宅修繕共済の復習・変更点 | …5 |
| 最新版！当社の取り組みについて | …7 |
| 相続支援コンサルタント認定試験結果・当社顧問弁護士のご紹介 | …8 |
| 今号の法律相談・今号のITフォーム物件 | …9 |
| 当社仲介店舗紹介・スタッフ紹介・オススメ販売物件 | …10 |

2024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
前山 和慶

今シーズンのお客様の傾向・トレンド

個人・法人問わず、ネット無料（WIFI）付き物件を希望される顧客が多い印象があります。また、賃料につきましては前年同様で1K単身向けは3万円前後、1LDK2DKのカップル向けは5万円前後、2LDK3LDKのファミリー向けは6万円前後の反響が多かったです。また、解約が決まっている入居中のお部屋を内見せずに申込になるケースが非常に多数ありました。とくに、3月中旬～3月末の期間での解約が決まっているお部屋の申込が多く、退去から契約入居まで急ぎの案件が多くありました。その際オーナー様にはリフォームの相談をしながら、入居優先で進めていけるようにご協力頂きました。コロナも5類に移行した事により、法人異動の件数も増え、土浦エリアも活発に動いた繁忙期であったと思います。

リクエストが多かった内容

リノベーションや大規模リフォームをしている物件の需要が多くありました。新築、築浅物件は、賃料が条件に合わず、築年数が古くても、室内のリフォーム・外壁塗装がされている物件は、顧客に好印象を持って頂けるケースがあり、物件決定された一つの要因でもありました。

ネット無料（WIFI）は入居をする上で必須の条件になってきていると思います。また、宅配ボックスは、コロナ禍で人気のあった設備でしたが、コロナ禍後も引き続き【なくてはならない設備】として現在でもリクエストが多くありました。防犯対策としては、防犯カメラの設置などもリクエストが多く、今後オーナー様にも相談させていただく機会が増えるのではないかと感じております。

入居決定率が高かった物件

やはり室内の状態が良いお部屋の契約が多くありました。特にリフォームが大規模でされていると、顧客の反応は非常によく、お部屋を決定する上での判断材料になっていました。また、契約時の初期費用を抑えたい顧客も多く、弊社取り扱い物件のトリプルカット（敷金・礼金・仲介手数料0円）プランの物件は大変好評でした。他社取り扱い物件との差別化も図る事ができ、多くの顧客から問い合わせを頂きました。なかでも【①初期費用が抑えられる】【②室内のリフォームがされている】この2つの項目を満たす物件は即決する顧客が多数いらっしゃいました。

今後の対策・展望

繁忙期明けに退去になってしまったお部屋を早期客付けさせていただくために、室内リフォーム、条件緩和などをさせていただく事もあると思います。弊社営業側でも、管理物件の客付けを強化するうえで、ポータルサイトのオプションなどを追加し、1件でも多くお部屋の反響を取れるように、広告をだして広く募集させていただいております。お問い合わせいただいた反響を1件でも多く現場で成約になるように、営業スキルを上げるために勉強会などを日々実施させていただいております。

すべてのオーナー様の為に、店舗一丸になり、1件でも多くの成約をご報告できるように営業努力をしております。宜しくお願い致します。



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！！

2024年1月～3月シーズン総括 【速報版】



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)



つくば支店 リーシング部責任者
塩澤 徹

今シーズンのお客様の傾向・トレンド

例年通り家賃は、5～7万円台が多く、間取りは1LDK、2DKで探されるお客様が多かったように感じます。コロナが落ち着き、全国的にコロナ禍以前の状態に戻りつつある影響で、異動や就職に伴う法人様でのお部屋探しの動きも活発だったように思います。また、築年数が経っている物件に関しては、今シーズンも繁忙期シーズンに入る前に設備面を新しくしたりなどリノベーションを行う動きが見受けられ、そういった物件を優先的に求める傾向が強かった印象です。

リクエストが多かった内容

今年も『インターネット無料設備』が単身者、ファミリー問わず、リクエストが多くありました。通信速度を気にされる方が多いのはもちろんですが、今年の傾向としては無線(Wi-Fi)であるか重要視されている方も多かったように感じます。最近の新築物件をみましても有線でのインターネット無料というのはほとんどなく、無線(Wi-Fi)が主流となっています。このため、これから導入される場合は、その時の傾向を考慮した上で検討する必要があると考えています。その他ですと『宅配ボックス』を求める声もありました。

入居決定率が高かった物件

昨年同様、築浅の物件やリノベーションをしている物件は入居決定率が高かったように感じます。また、年々お客様が求めることが多くなってきているため、洗髪洗面化粧台、TVドアホン、温水洗浄便座、インターネット無料等の設備面が充実していることはもちろんですが、内装のキレイさという部分も入居率を高めるために必要であると感じました。あとは、初期費用をなるべく抑えたい方も増えてきているため、初期費用軽減プランなどを導入している物件も入居率は高かったです。

今後の対策・展望

2024年問題の影響で設備として『宅配ボックス』を求める声これから増えてくることが予想されます。置き配ですと、やはりセキュリティ面での心配が生じるため、導入に関しては前向きに検討していく必要があると思います。また、全国的にコロナ禍以前の状態に戻りつつある影響で今シーズンは法人様の動きが活発だったため、これが今後の指標となり、しばらくは今シーズンのような法人様の動きが続くことが予想されます。そういった市場に対応できるよう引き続き様々な視点からご提案・ご協力を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！！

2024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

新型コロナウイルスが五類に引き下げられて最初の繁忙期ということで、転勤による社宅としての依頼は増加した印象がありました。それに伴い退去する入居者も増えたものの、転入希望のお客様が多いという状況も前年までと変わらなかったため、退去予定で内見せずに物件を契約するという流れが定着してきています。筑波大学周辺の学生向けアパートでは、2022年10月に対面授業が再開されてから過去にないほどの入居率の高さが継続しています。それでも新入生のお部屋探しでの来店は非常に多く、紹介できる物件が少ない状況に苦労しました。「最初は大学の寮に入る」という選択肢が極めて少なくなっていることを実感した繁忙期になりました。

リクエストが多かった内容

転勤転職の社会人のお客様は、契約時の初期費用を抑えてより広いお部屋や、複数お部屋がある間取りを求める声が多く、退去前の募集の段階ですぐに成約となることが多かったです。一方で新社会人となるお客様は築年数を優先し、広さよりも設備やきれいさを最優先している状況です。設備面は毎年ではありますが、インターネット無料の導入の有無・通信速度についても詳細な質問を受けることが多かったです。学生のお部屋探しでは、賃料よりもセキュリティ面のリクエストが多かったです。2階以上だけではなく、モニター付きインターホン、オートロック完備で防犯面を第一にと考える親御さんが増え、希望する賃料帯が年々向上していることを実感しました。

入居決定率が高かった物件

契約時の費用を抑えて入居できる広い物件は問い合わせも多く、すぐに成約となるケースが多かったです。インターネット無料の導入がなされていない物件は、個別契約の手間や費用を嫌って断念するか、その分賃料が安いかどうかで判断される状況にあります。また、実際に内見せずに決める場合には、ここ数年のうちに室内のリフォームがされているかを聞かれることも多く、築年数よりもメンテナンスの程度を重要視する傾向にあるように感じましたので、オーナー様への今後のご提案へ繋がればと思います。

今後の対策・展望

顧客のニーズに合った設備の追加はもちろん、初期費用の軽減や室内のリフォームなども周辺の競合する賃貸物件に差別化を図ることが入居者の獲得・空室期間の最小化へ重要となってきます。オーナー様の大切な資産である物件とお客様を結び付け、資産の最大化を実現するべく、既存入居者にはより快適な住み心地を、新規のお客様には気持ちよく新生活を始められる環境を、提供できるようご提案を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

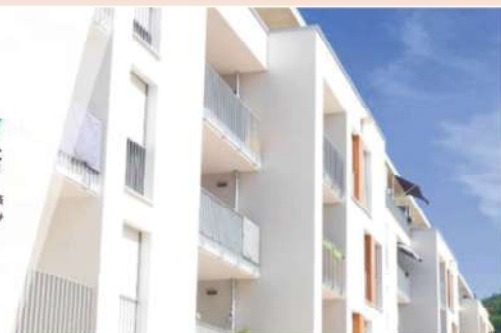
賃貸住宅修繕共済の復習・変更点

そもそも賃貸住宅修繕共済とは？

過去の当記事にも掲載させて頂きましたが、2021年10月に全国賃貸管理ビジネス協会、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会の2団体が協力して立ち上げた賃貸住宅の大規模修繕に備える共済制度の事です。計画的な資金の積み立てを共済制度を利用することで分譲マンションと同様に共済掛金を損金計上で積み立てることが可能となり、個人事業主が陥る修繕費用の不足を是正、長期的に建物を適切に管理することが出来るようになりました。

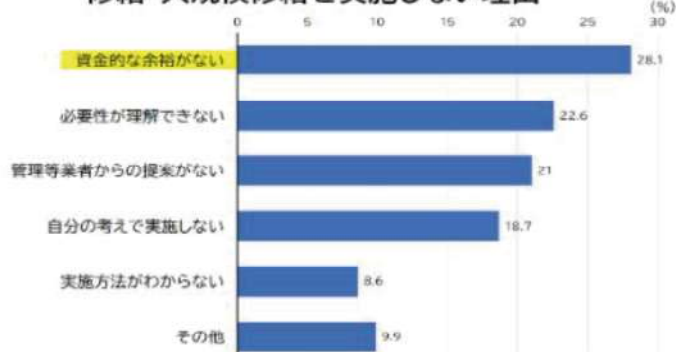
国土交通大臣認可
賃貸住宅修繕共済

大規模修繕工事費用に備えるための賃貸住宅修繕共済共済掛金全額を経費計上できるまったく新しい仕組み



賃貸住宅修繕共済に加入するメリット① 計画的な賃貸経営の実現

修繕・大規模修繕を実施しない理由



出典：民間賃貸住宅の大規模修繕等に対する意識の向上に関する調査検討報告書(2017年3月)

家主が感じる計画的に修繕を実施した効果



出典：民間賃貸住宅の大規模修繕等に対する意識の向上に関する調査検討報告書(2017年3月)

修繕工事を実施しない理由第1位

「資金的に余裕がない」

修繕工事の実施で、

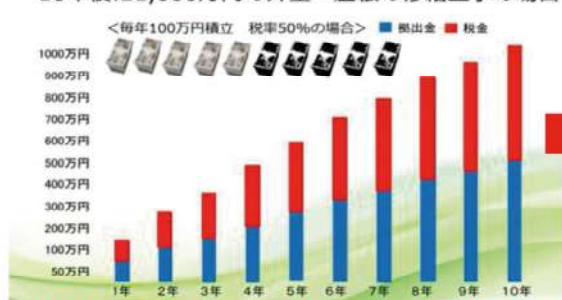
家賃水準の維持・高入居率が実現できる

将来発生する大規模な修繕工事費用を積み立てることによって、計画的な賃貸経営が可能になり、資金不足で修繕が出来ないことによる建物劣化を防ぎます。

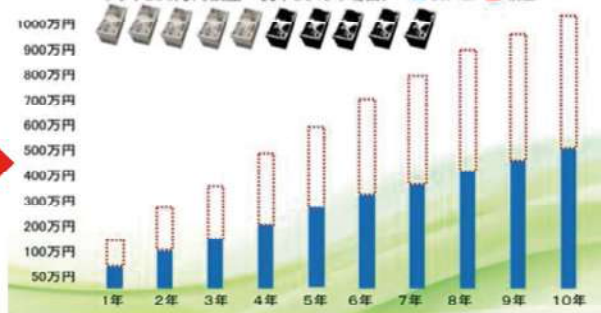
賃貸住宅修繕共済に加入するメリット② 共済掛金は必要経費へ

【共済に加入しない場合】

10年後に1,000万円の外壁・屋根の修繕工事の場合



<毎年100万円積立 税率50%の場合>



毎年、積み立てた金額が経費に出来ないため税金を差し引くと10年後実際には500万しか積み立て出来ない計算になり残りの500万円は自己負担となる。

【共済に加入した場合】

共済掛金は税法上の経費算入に出来る為、共済を加入しなかった時よりも多く修繕工事に費用を充てることが出来る

10年後に1,000万円の外壁・屋根の修繕工事の場合



『共済掛金』として全額が経費算入

賃貸住宅修繕共済の復習・変更点

大規模修繕共済補償対象部位の変更拡大

【共済発足時の補償対象部位】



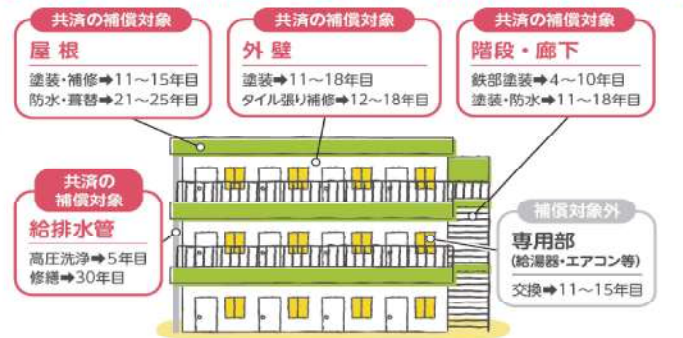
〔外壁〕〔軒裏〕〔屋根〕の3か所が補償対象になり、その他の修繕には利用できません。右図のように共用階段・廊下給排水管などの共用部には利用できませんでした。



【2023年10月～補償対象部位】



共用部廊下・階段・バルコニー・エレベーター・給排水設備等も補償対象へ



2023年10月から補償対象部位に共用部が追加され、今まで補償対象外だったものが補償対象になりました。

加入条件の変更緩和

【共済発足時の加入条件】

- 共済の対象となる建物
 - ・ 賃貸に供している住宅
 - ・ 賃貸に供している店舗等併用住宅(住宅全体の延床面積のうち、店舗等部分の床面積が50%以下の建物)
- 新規加入可能な建物の築年数

共済の対象	年数
木造(軽量鉄骨造)の場合	築30年以内
上記以外の場合	築40年以内

【2023年10月～加入条件】

加入できる建物の築年数が緩和され、以前よりも入りやすくなりました。

- 共済の対象となる建物
 - ・ 賃貸に供している住宅
 - ・ 賃貸に供している店舗等併用住宅(住宅全体の延床面積のうち、店舗等部分の床面積が50%以下の建物)
- 新規加入可能な建物の築年数

共済の対象	年数
木造(軽量鉄骨造)の場合	築50年以内 ※築51年に満たないもの
上記以外の場合	築60年以内 ※築61年に満たないもの

上記共済は代理店の**当社**から加入できます！

詳細は・・・管理部まで TEL : 029-821-0226



最新！当社の取り組みについて

家主様専用WEBサイト開設

毎月、紙で収支報告書・送金相殺した工事費の明細・巡回報告書を送付していましたが、家主様専用WEBを開設したことでWEB上でいつでもご覧頂けるようになりました。紙だと紛失してしまったり、毎月送付される為、保管・管理の問題がありました。WEBにすることで解決致しました。スマートフォンがあればいつでもアクセス可能です。なお、賃貸借契約書の原本は当社で預かっておりますが、ご希望があればWEB上へアップロード出来ますのでお気軽にご連絡ください。

書類の紛失が心配なくなります！



パークダイレクトの導入

パークダイレクトとは、オーナー様より管理委託していただいている月極駐車場の募集・審査・契約などを一元管理できるサービスです。パークダイレクトの導入によって、お客様の契約までの手続きが大幅に短縮され、今まで以上に問い合わせ⇒契約までがスピーディーになりました。

＼ 契約者様のこんなお悩みを解決します！ /

歩き回って
駐車場を探すのが面倒

空き状況確認のために
電話するのが面倒

申込・契約のために
来店するのが面倒



更新・解約・車両変更などの
ために来店するのが面倒

賃料の支払いに
クレジットカードを使いたい



顧客管理システム【キマルームCRM】の導入

お客様へのご連絡はLINE・SMSなど希望の方法で

当社ではキマルームCRMという顧客管理システムを利用しており、SUUMO・HOMES・アットホーム等のポータルサイトから問い合わせ頂いたお客様情報が自動で反映されます。

お客様へのご連絡もこのシステムを利用し、より早く・的確な情報をお客様の希望方法で通知することが出来ます。また、進捗状況が一目で分かるようになっており、お客様への連絡漏れや社内共有の漏れも未然に防げます。

タスク管理・反響管理・お客様連絡を一元化



オンライン内見・VRゴーグルの導入

現場に行かなくても内見可能に

オンライン内見システムを導入しており、遠方で実際にお部屋を見学できない・忙しくて見学できないお客様でもご自宅から物件を見学することが出来ます。また、物件がまだ入居中のお部屋も事前に撮影していた365度パノラマデータを利用しVRゴーグルでご覧になることが出来ます。



最新！当社の取り組みについて(2)

電子申込・電子契約の導入

契約手続きはスマホ1台だけで可能の時代

今までは、紙ベースで行うことが基本だった物件申込・契約の手続きでお客様に負担を強いてきました。しかし、電子申込・電子契約システムの導入で、手書きでのお客様情報記載などが無くなりました。一度入力した契約書にも自動反映しますので煩わしかった契約の手続きがより簡単に出来るようになりました。



IT重説の導入

IT重説とは、インターネットを使ってオンライン上でビデオ通話を用いて重要事項説明を受けることをいいます。これまでは、宅地建物取引士から対面で説明を受けることが義務付けられていましたが、パソコンやスマートフォン、タブレットなどの端末とインターネットに接続できる環境があれば、実際に不動産会社に訪問することなく、自宅や会社、環境が整えばカフェなどで重要事項説明を受けることが可能になりました。当社では2017年の10月に解禁されて以来継続して行っております。



相続支援コンサルタント認定試験結果報告



前号でもご紹介した相続支援コンサルタント認定試験の結果が発表されました。当社では10名合格致しました！相続支援コンサルタント試験に向けて勉強したことや学んだことをオーナー様に還元できるように日々精進して参ります！

当社：相続支援コンサルタント認定試験合格者一覧



戸塚 春樹



前山 和慶



齋藤 美貴



嶋田 彩子



谷脇 亮平



石川 真幸



足立 雄二



大竹 健太



田邊 博瑛



伊澤 陽平

当社顧問弁護士のご紹介



弁護士法人
ひたちの
フロンティア
法律事務所

顧問弁護士の【弁護士法人ひたちのフロンティア法律事務所】をご紹介します。顧問弁護士契約を結ぶ前にも定期的に法律関係でご相談にのって頂いており、2023年5月より当社と顧問弁護士契約を締結致しました。不動産業界は【契約トラブル】【建築トラブル】【賃貸物件の入居者トラブル】等、様々のトラブルが垣間見える業界です。その中で【ひたちのフロンティア法律事務所】は地元根付き親身になって相談をのっていただける弁護士事務所になります。

店舗情報

所在地 : 土浦市文京町 1 - 9 吉原ビル2階

営業時間 : 9:00~17:00 土日祝休み

アクセス : JR土浦駅から徒歩16分 連絡先 : 029-825-1228

ホームページ : <https://hitachinofrontier.com/corporation/>

今号の法律相談

Q：給湯器に謎のマーキング。空き巣被害でオーナー・管理会社に責任はあるのか？

【詳細】

当社管理物件3階建てアパートの1階の物件に空き巣が入り、入居者の時計、ゲーム機、現金など金品価値があるものが盗難される実被害が出てしまいました。警察の現場検証によると、白昼堂々窓ガラスを割り、物件内に入ったようです。また、気がかりなのが各住戸に設置されている給湯器にアルファベットと数字が書かれたラベルのようなものが貼られていたようです。警察によると最近空き巣前に入念な下見がなされ、空き巣が理解できる隠語が「マーキング」されることが多いようです。これらマーキングについては念のため、消して回りました。



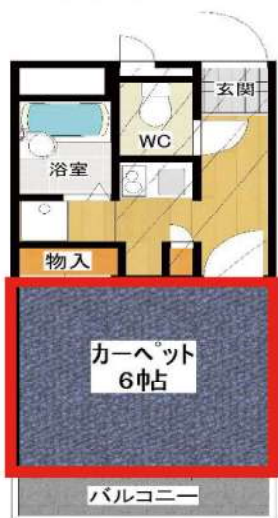
本物件は決して人目が見つからない場所ではないのですが仕事務めや大学生など单身の方が入居しており、日中はほとんど物件内には入居者がおりません。また、設備としてオートロックや監視カメラもなく、入居者同士の交流もありません。被害にあった入居者から「セキュリティ対策がしっかりしていれば被害に合う可能性は減ったはずだ。被害額の損害分全額とは言わないが、少しでもなんとかならないか。」他の入居者からも「巡回を増やすこと、セキュリティ対策を強化してほしい。それが管理会社の責務ではないか。」など複数のクレームや意見が出ています。空き巣や強盗等を完璧に防ぐことは現実的に難しいかと思いますが、本件のように、空き巣等が入った場合、管理会社もしくは賃貸人に責任は及ぶものなのでしょうか。

A：弁護士の見解

平成20年8月25日東京地裁判決は、マンションの居室で窃盗被害にあった賃借人が、マンションの管理会社及び賃貸人に対し、防犯のための措置を怠ったなどとして、民法719条の共同不法行為に基づいて損害賠償を求めた事案において、以下の理由で請求を棄却しています。①賃貸人において、マンションにおける窃盗被害の発生を防止するために、柵を人が侵入することができない高さにするなどの措置をとるべき義務を負っていたと認めることはできない。②管理会社は、賃貸人から委託を受けてマンションの管理等を行っているものにすぎず、賃借人に対し、不法行為の前提となるような窃盗防止に向けた法的な義務を直接負っているものと解することはできない。以上のことから、本件の事例でも、賃貸人及び管理会社が賃借人に対して損害賠償責任を負う可能性は低いものと解されます。

今号のリフォーム物件

Before



カーペットだとシミ汚れが
落ちにくく劣化が早く
メンテナンスが大変

斜線部分ロフト



After



洋室 (CF) にすることで汚れが目立
ちにくくキレイな印象に♪

斜線部分ロフト



工事費用：110,000円(税抜)～

リフォームのご相談は「当社：管理部」まで

TEL：029-821-0226



当社仲介店舗のご紹介



つくば市東新井に少人数限定のスクール制ジム『スモールジムBEKINDつくば店』が2024/1/20にオープン致しました！「健康づくり」をテーマに健康寿命を伸ばすことやトレーニングを継続できる環境づくりを目標としています。つくば店トレーナーの中山さんは理学療法士としての資格も取得されているため、医学的な知識をもとにした指導を受けることができます！運動したいけどなかなか一歩が踏み出せない・・・という方は是非この機会にいかがでしょうか？

所在地 : つくば市東新井18-14 グランプラス101
営業時間 : 月～木 : 11:00～20:00 土 : 10:00～17:00
定休日 : 金・日 アクセス : つくば駅から徒歩で10分
ホームページ : <https://smallgym-bekind-tsukuba.hp.peraichi.com/>

スタッフ紹介

新しい仲間のご紹介です♪

リーシング部



まえだ しょうせい
前田 将成

お客様に喜ばれる接客を常に心掛
け、業務に取り組みます。

管理部



いたくら さとみ
板倉 さとみ

丁寧かつスピーディに対応し、信
頼していただける様努めます。

販売部



そめや ゆうじ
染谷 裕二

お客様の利益を常に優先し、安
心安全な取引に努めます。

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



- 交通/JR常磐線「土浦駅」
約5.7km
- 間取/3DK×12・3LDK×6
1LDK×12 合計30戸
- 構造/鉄筋コンクリート造3階建
- 築年月/1991年7月

一括売マンション
土浦市中神立
2億3,500万円
満室時想定利回/8.0%

- 建物面積/1741.32㎡
(526.74坪)
- 土地面積/1378.79㎡
(417.8坪)
- 取引形態/媒介



- 交通/つくばエクスプレス線
「万博記念公園」約350m
- 間取/3LDK
- 構造/鉄筋コンクリート造16階
- 築年月/2009年1月

売区分所有マンション
つくば市島名
3,000万円
満室想定利回り/5.8%

- 建物専有面積/100.00㎡
(30.25坪)
- 取引形態/媒介

