

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 1

巻頭特集

各店舗新年のご挨拶

◆今号のピックアップ◆

～記事～

- ・ 遺言の必要性について
- ・ 定期清掃・消防設備点検について

目次

- | | |
|-------------------------|----|
| 新年のご挨拶 | …2 |
| 遺言の必要性について | …3 |
| 茨城県内の平均地価上昇について | …4 |
| 定期清掃・消防設備点検について | …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 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、ありがとうございます。

さて昨年より人手不足による賃金上昇や原材料高騰による物価高など、市況の物価単価がここに来て急激に上昇しております。当社においても問題直面しており、人手不足による人員増強はパートタイマーを雇用受け入れとして昨年より採用始めております。今まで弊社では100%正社員採用でしたが、時代の変化とともに、パート人口も多く、家庭内事情により有能な人材でもフルタイムでは働けない等、個々の問題を抱えている優秀なパートさんも多数いらっしゃいます。弊社では事務作業がメインの部署を中心にこれからもパート社員を採用し続け、営業職の部署に関しては引き続き正社員を主軸として業務に励んで参ります。

物価高に関しては、我々不動産業界は「法定手数料」という徴収できる金額が予め定められており、世間では価格転嫁など、値上げを展開していく手段がありますが、我々はそのような価格転嫁は認められておりません。ただし、最近問題になっている「空き家問題」を解決する為に、国は法定手数料の引き上げに着手しました。このように長年培われてきた法定手数料も監督官庁の国が一部増額する方向に進んでおり、ますます空き家問題など、不動産を取り巻く環境が変わってきております。

弊社でも、不動産業展開していく中で角度を広げた分野に進出する他なく、最近では不動産売買事業にも注力し、特に若いサラリーマン投資家でも購入意欲がある投資利回りが良い収益物件の販売なども特化しております。

ぜひオーナー様におかれまして、お手持ちの不動産売却などをご検討されているオーナー様は弊社にご用命頂ければ適切なアドバイス、ご相談に乗らせて頂きますので、ぜひご用命の程、宜しくお願いします。

いよいよ年が明け、我々待ちに待った、賃貸引越しシーズン突入します。

各オーナー様ご所有不動産も空室を減らし、「収益最大化」を目指し、スタッフ一同、オーナー様のご意向に沿うよう、努力して参ります。

2025年、令和7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7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。本年も宜しくお願い申し上げます。

つくばエクスプレスの延伸が決定し、都心部からのアクセス増加や、経済効果などのメリットが期待できると思います。今後、土浦市内の発展が期待できそうです。

今回の繁忙期につきましては、昨年の繁忙期を経験したスタッフが複数在籍し、日頃より大変お世話になっておりますオーナー様の為に1件でも多く客付けできるように会社一丸となり営業活動をして参ります。

若手社員は多いですが、着実に経験を積んでおり、外部より講師を招いて勉強会も実施させていただきました。

私たちがお仕事をさせていただけるのは、大切なオーナー様がいるからです。

この繁忙期は、スピードを意識し着実に1件1件、トラブルなく、且つ満室を目指して日々営業努力をして参ります。

オーナー様のご期待に添う結果を残せるように日々営業努力していきます。

リーシング部 土浦本店 責任者 前山 和慶



つくば支店 責任者

新年あけましておめでとうございます。旧年中は格別のご厚情を賜り、誠にありがとうございました。

令和5年にコロナが5類相当となった影響で徐々に都心回帰の傾向があるとされており、つくば市内の人口は増加傾向で昨年の住みよさランキングではつくば市は全国8位（茨城県内1位）となり、賃貸の需要は依然として高い傾向にあります。一方で、初期費用や設備についてお客様からのご相談も多かったです。こうした市場の動きをオーナー様と情報共有しながら、入居促進・高稼働率をテーマにスタッフ一丸となって取り組んでまいります。

当支店では営業スタッフの人数も昨年よりも増えました。年明けまもなくやってくる繁忙期、オーナー様にご満足いただける結果報告ができるよう、精一杯努めます。

本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

リーシング部 つくば支店 責任者 齋藤 美貴



筑波大学前支店 責任者

新年明けましておめでとうございます。旧年中は大変お世話になりました。

いよいよ今年も繁忙期がやって参りました。責任者としての繁忙期は初めての経験となります。

筑波大学前支店としては、例年以上に営業スタッフやアルバイトなど人員を揃え、万全な状態で繁忙期を迎えられるよう準備をして参りました。日頃よりお世話になっておりますオーナー様の為に1部屋でも多く客付けをし、満室稼働に向けて営業活動をして参ります。

つくば市の市場としては、相変わらず入居率が高く、物件数も多い状況ではありませんが、懇切丁寧な接客を心掛け、顧客獲得に繋げていければと考えております。市場動向を踏まえた提案も継続していき、オーナー様の収益最大化を目指し、日々努力をして参ります。

オーナー様へ良い報告ができるよう頑張ります。本年も何卒よろしくお願い申し上げます。

リーシング部 筑波大学前支店 責任者 野澤 駿一

遺言の必要性について

遺産相続の際にトラブルが発生して、相続人同士の争いになってしまうケースがよくあります。遺産相続のトラブルは自分には関係ないと思い、何の対策も取っていないと、突然相続が発生した時にトラブルが起きる可能性が高くなります。

そうならない為にも**【遺言】が重要になります**。「遺言」とは、被相続人（遺言者）が自分の財産について誰に何を残したいのか、最終的意思表示をするものです。遺言は日常的には「ゆいごん」と読みますが、法律用語としては「いごん」と読みます。

遺言を書面にしたものが遺言書です。遺言書があれば、原則としてその内容のとおり遺産を分割するルールになっているので、相続人間の争いが起こりにくくなります。相続財産の換金や売却などもスムーズにできるので、相続人は相続税を支払いやすくなります。

また、遺言書を作れば、遺産を法定相続人だけでなく自分が財産をあげたいと思う人に残りことや寄付をすることもできま。介護をしてくれた長男の嫁に財産を残したい、内縁の妻に財産を残したいというケースなどが該当します。

家庭裁判所における
相続関係相談件数
174,494
出典：裁判所「司法統計年報」



相続トラブルは年々増えている

遺言には3つの種類がある

自筆証書遺言

自筆証書遺言は、自分(遺言者)が遺言の全文、日付、氏名を自分で手書きして、押印をする遺言書です。遺言書の本文はパソコンや代筆で作成できませんが、民法改正によって、2019年1月13日以降、財産目録をパソコンや代筆でも作成できるようになりました。なお、財産目録は、預貯金通帳の写しや不動産(土地・建物)の登記事項証明書などの資料を添付する方法で作成できますが、その場合には、全てのページに署名と押印が必要になります。**費用もかからず手軽に出来るのがメリットですが内容不備になるケースが多く無効になることがあるのがデメリット**になります。

	自筆証書遺言	公正証書遺言
作成方法	遺言者が自筆で作成	公証人が作成
証人の有無	必要なし	証人2名の立ち合いが必要
費用	基本的に無料	手数料が発生する
保管場所	遺言者が決めた場所 または 法務局	原本は公証役場 正本等は遺言者が保管
検認の有無	必要(法務局で保管の場合を除く)	不要
無効になるリスク	高い	低い

公正証書遺言

公正証書遺言は、公正役場で証人2人以上の立会いの下、遺言者が遺言の趣旨を公証人に述べて、公証人の筆記により作成してもらう遺言書です。遺言書の原本は、公証役場で保管されます。**法律知識がなくても、公証人という法律の専門家が遺言書作成を手がけてくれるので、遺言書が無効になる可能性が低く自筆証書遺言よりも有効性が高いのがメリット**になります。デメリットは費用と手間がかかる点になります。

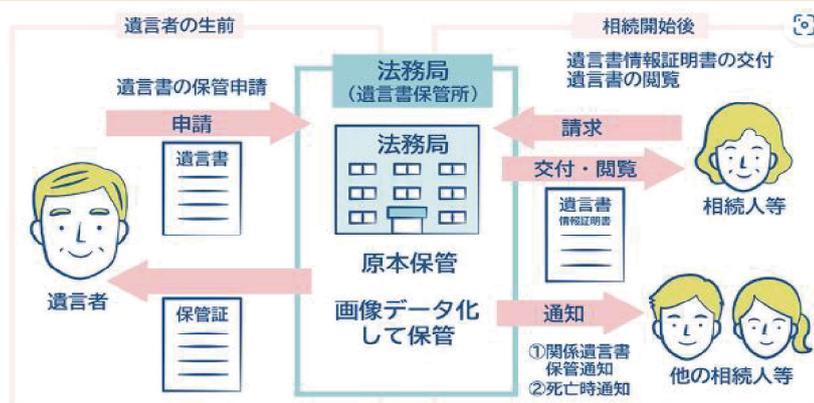
図：自筆証書遺言と公正証書遺言の違い

秘密証書遺言

秘密証書遺言は、遺言書の内容は秘密にしたまま遺言書の存在を証明でき、公証役場に記録が残るため、紛失のリスクを回避することができるというメリットがあります。**そのため、秘密証書遺言は遺言の内容を誰にも知られたくないという場合によく利用されます**。しかし、公証役場に行き手続きをする手間や2人に証人をお願いする必要があるなどのデメリットから、現在、秘密証書遺言はほとんど使われていません。また、秘密証書遺言は公証人でも中身を見ることができないので、もし記載内容に不備があった場合、遺言書が無効になってしまうというリスクもあります。

自筆証書遺言書保管制度とは？

自筆証書遺言書は、紙とペン、印鑑があれば特別な費用もかからず1人で作成できます。しかし、せっかく遺言書を作成しても、上述のとおり、一定の要件を満たす必要があり不備があると無効になってしまう場合があります。また、自宅で保管している間に、遺言書が改ざん・偽造されたり、紛失したりするおそれもあります。さらには、遺族が遺言書の存在に気がつかないということもあります。そこで、自筆証書遺言の手軽さなどの利点を生かしつつ、こうした問題を解消するため、自筆証書遺言書とその画像データを法務局で保管する「自筆証書遺言書保管制度」が、令和2(2020)年7月10日からスタートしています。**この制度で保管する際に専門家が【適正かどうか】を確認して頂けるので自筆証書遺言でも無効になるケースが少なくなります**。



茨城県内 地価の平均 3年連続上昇

土地取引の目安になる今年地価調査が公表され、茨城県では全体の地価の平均が3年連続で上昇しました。

地価調査は、都道府県が毎年7月1日時点の全国の土地の価格を調べるもので、茨城県内では540地点余りが対象となりました。

それによりますと、すべての用途の地価の平均は1平方メートルあたり4万1000円で、去年より0.9%上昇して3年連続のプラスとなりました。

用途別では、

▽「住宅地」の平均価格は1平方メートルあたり3万4500円で、去年より0.7%上昇して2年連続のプラス

▽「商業地」の平均価格は1平方メートルあたり7万1600円で、去年より1.4%上昇し、3年連続のプラス

▽「工業地」の平均価格は1平方メートルあたり2万2400円で、去年より1.6%上昇して9年連続のプラス

また、地価の上昇率が最も高かったのは

▽「住宅地」がつくば市みどりの東で19.2%、1平方メートルあたりの価格は6万3200円

▽「商業地」ではつくば市研究学園5丁目が最も高い上昇率で15.4%、価格は33万円

▽「工業地」ではつくばみらい市絹の台4丁目が最も高い上昇率で14.9%、価格は6万1000円

県南地域の地価上昇が県全体での上昇をけん引しているとした上で、このうち住宅地は東京のマンションの価格に手が届かないため、その需要が県内に流れ込んでいると推測出来ます。住宅地の地価上昇に伴い、商業地の上昇にも拍車がかかっていると考えられます。工業地については企業の国内回帰が鮮明となり、県北の価格水準の低い工業地の下落に歯止めがかかっていると推測されます。

また、日銀がマイナス金利政策の解除を決めたことによる影響についてですが今のところそれほど大きな影響はなく、今後、大幅に金利が上昇しない限り、現在の状況が続く可能性があります。

今後の見通しについてですが住宅地については、つくばエクスプレス沿線と県南の常磐線沿線の地価は堅調に推移すると考えられ、それに伴って商業地の地価も堅調に推移する可能性が高いです。工業地については、千葉県に比べて県南地域の地価が割安なので、まだまだ上昇する余地があると考えられます。県内では地価の上昇傾向はしばらく続くと思われる。

茨城県の地価が高いランキング全用途547地点 (都道府県地価、2024年7月)

順位	住所	最寄駅	利用状況	地価 (円/㎡)
1	つくば市研究学園5-1-2-4	研究学園駅	診療所、教習所兼店舗	330,000
2	つくば市吾妻1丁目14番2外	つくば駅	店舗	310,000
3	守谷市中央1丁目23番9	守谷駅	店舗	270,000
4	水戸市宮町1-7-20	水戸駅	ホテル	220,000
5	つくば市東新井24番3外	つくば駅	店舗兼事務所	215,000
6	つくば市吾妻1丁目16番24	つくば駅	住宅	214,000
7	守谷市中央2丁目13番16	守谷駅	住宅	211,000
8	つくば市研究学園1丁目2番3外	研究学園駅	建築中	209,000

茨城県の地価上昇率ランキングベスト10 (都道府県地価、2024年7月)

順位	住所	最寄駅	利用状況	地価 (円/㎡)	地価 (円/坪)
1	つくば市みどりの東39番9	みどりの駅	住宅	63,200	208,926
2	つくば市研究学園5-1-2-4	研究学園駅	診療所、教習所兼店舗	330,000	1,090,909
3	つくばみらい市絹の台4丁目2番2	常磐道谷和原IC駅	研究所兼事務所	61,000	201,653
4	つくば市研究学園1丁目2番3外	研究学園駅	建築中	209,000	690,909
5	つくばみらい市陽光台4丁目28番2	みらい平駅	住宅	130,000	429,752
6	つくば市みどりの1丁目22番4	みどりの駅	住宅	112,000	370,248
7	守谷市中央1丁目23番9	守谷駅	店舗	270,000	892,562
8	つくば市東新井24番3外	つくば駅	店舗兼事務所	215,000	710,744

茨城県の市区町村別の地価ランキング (都道府県地価、2024年7月)

順位	市区町村	地価 (円/㎡)	地価 (円/坪)	前年比変動率	10年前比変動率
1	守谷市	102,000	337,190	+6.69%	+18.60%
2	つくば市	82,700	273,388	+6.99%	+27.62%
3	つくばみらい市	52,200	172,562	+7.41%	+41.85%
4	牛久市	50,900	168,264	+4.73%	+15.68%
5	水戸市	46,300	153,058	+0.22%	-5.89%
6	取手市	41,700	137,851	+0.48%	-6.08%
7	古河市	38,900	128,595	+0.52%	+2.37%
8	日立市	34,500	114,050	0.00%	-8.00%
9	ひたちなか市	34,100	112,727	0.00%	-2.01%
10	土浦市	32,700	108,099	+0.93%	+1.24%
11	龍ケ崎市	31,300	103,471	+1.62%	0.00%
12	東海村	31,300	103,471	0.00%	-2.49%
13	結城市	28,400	93,884	0.00%	-3.40%
14	阿見町	27,400	90,579	+3.79%	+19.65%

土地・建物の売却・購入は「上総屋不動産 販売センター」
までお気軽にご連絡ください！ TEL : 029-855-1186



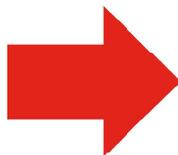
定期清掃について

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！

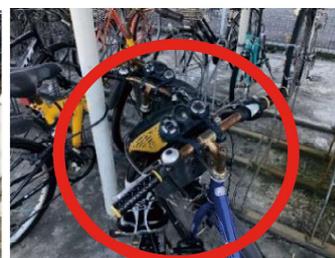
また、共用部分へのごみの不法投棄や駐輪場の放置自転車等も印象を悪くしてしまいます

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！？

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



消防設備点検について

消防設備点検はオーナー様の義務！

消防設備点検はアパートオーナー様の義務と定められていることから、設備の点検不良などによって火災事故が起こればオーナー様の責任となります。火災が発生した際の被害の大きさは、その建物が使用される用途や規模、利用する人数の多さなどによって異なります。過去には、不特定多数の人が出入りする大規模な建物で火災が発生し、適切な防火対策がなされていなかったために大惨事が引き起こされた事件が起こったことがあります。

そこで、消防法などでは、建物の構造・用途・規模などに応じて、**消防設備の設置義務や点検義務、届出義務**を定めています。これにより、有資格者による消防設備の点検が義務付けられている建物は、

- ①延べ床面積が1,000㎡以上のもの
- ②階段が建物内に1カ所しかなく、地下または3階以上の階に特定用途があるもの（特定用途とは、レストランやホテルなど不特定多数の人が利用すること）

となっています。有資格者とは、**消防設備士または消防設備点検資格者**をとします。※**上記以外の建物は資格者でなくても良い**

また、加圧式消火器であれば製造から3年、蓄圧式消火器であれば製造から5年を超える消火器が設置されている場合には、消防設備士または消防設備点検資格者による点検が必要となります。

賃貸物件のオーナー様には、**入居者が安全に暮らせる環境を用意する義務**があります。万が一命にかかわる事故が起これば、莫大な損害賠償責任を問われる可能性も生じます。適切な消防設備を備えておくことで、火災発生時に入居者に知らせたり、逃げ道を確保したりしておくことは非常に重要であるのです。

消防設備点検の種類、期間について

機器点検

機器点検とは、消防設備に破損や劣化などの異常はないか、設置場所に問題はないかといった、外観や簡単な操作で確認できる程度の点検となります。消防法によって、半年に一度点検を行い、点検の結果は消防署長へ報告することが義務付けられています。

総合点検

総合点検とは、消防設備が問題なく機能するか実際に作動させて点検するもので、通常は機器点検を行う際に同時に実施します。この点検は1年に一度行うものとされ、機器点検と同様に点検結果は原則として消防署長へ報告することが義務付けられています。

設備点検を行ったら消防署長へ報告する必要があり、この報告を怠ったり虚偽の報告をしたりすると30万円以下の罰金、または拘留に処せられることとなりますので、うっかり忘れることのないように注意してください。

消防設備点検のご相談は「上総屋不動産 管理部」

までお気軽にご連絡ください！ TEL : 029-821-0226



今号の法律相談

【Q：上層階のペットの騒音！入居時に伝えていたが退去費用負担は必要か。】

ペット可の管理物件の1階に入居した方から、上の階の居住者が猫を飼っていると聞いてはいたが、あまりにも鳴き声や足音がうるさいから注意してほしい、と管理会社にクレームが来ました。調べてみると、クレーム元となっている入居者は、4匹の猫を飼育していました。管理会社としてペットを飼う際には必ず申し出るよう重要事項説明時に伝えてあります。3年前に1匹目の猫を飼う際には申し出があり、飼育を許可しましたが1年ほど前にどうやら外で他の猫との子供を作ってしまう4匹に増えていたようです。飼育頭数の上限は特に設けていなかったため頭数が増えたことを把握していませんでした。なお、以前に1階に住んでいた入居者や他の入居者からは特にクレームはなく、管理会社としても今回の事案でこの実態を把握しました。

また、クレーム元の入居者の隣室に住んでいる方にヒアリングをしたところ、気になるほどではないが、半年前頃から猫の鳴き声が聞こえることが多くなったように感じる、との回答を得ました。被害を受けている入居者からは平穏に居住する環境を著しく害するため即時退去を希望し、併せて退去費用の請求を受けています。上の階の居住者が猫を飼育していることは伝えていましたが、複数飼育している状況を把握していなかったため伝えていませんでした。

それでも退去費用の請求に応じる必要はあるのでしょうか。

【A：弁護士の見解】

本件では、入居者間の騒音と同様、ペットの鳴き声や足音が受忍限度を超えているのかという点が問題となります。以前に1階に住んでいた入居者や他の入居者からは特にクレームがなかったことや、隣室の入居者が「気になるほどではない」と話していることからすると、下の入居者が人一倍、音に敏感な可能性も否定できません。また、貸主や管理会社が、各賃借人に対して、他の賃借人が飼育するペットの数を報告しなければならないという法的な義務はありません。

以上のことからすると、貸主や管理会社が被害を申し出ている賃借人に対して退去費用の支払義務を負うことになる可能性は低いものと解されます。



スタッフ紹介

管理部：入送金チーム



丁寧さ・正確さをモットーに日々精進して参ります。

すずき りな
鈴木 里奈



正確かつ丁寧さを心掛け、日々業務に取り組んでいます。

ふじい みさき
藤井 未咲



自分の仕事に責任を持ち、基本的な事柄を疎かにせず日々の業務に取り組んでいます。

ほそかわ りか
細川 梨香



何事も丁寧に確実に役割をはたしていきます。

くらもち よういち
倉持 陽一



正確で丁寧な業務を心掛け、誠心誠意努めて参ります。

いまかわ なおき
今川 直樹

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

つくば市赤塚
1,760万円

満室想定利回り10.00%

- 交通/つくばエクスプレス「つくば」約5.2km
- 間取/2DK×4世帯
- 構造
軽量鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺2階建
- 築年月/1985年2月
- 土地面積/178.86㎡(54.10坪)
- 建物面積/129.92㎡(39.30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

