

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



2026年  
Vol 1

## 巻頭特集

各店舗新年のご挨拶

迎春

◆今号のピックアップ◆  
～記事～

- ・ 第46期経営計画発表会を終えて
- ・ 定期清掃・受水槽管理について





# 目次

新年のご挨拶 …2

第 46 期 経営計画発表会を終えて …3

賃貸物件の定期清掃のすすめ / 受水槽の点検・清掃について …4

賃貸住宅修繕共済について …5

今号の法律相談・スタッフ紹介・オススメ販売物件 …6



# ～2026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、誠にありがとうございます。

皆さまのお力添えにより無事に新しい年を迎えることができましたこと、心より御礼申し上げます。

近年、私たちを取り巻く不動産業界は大きな変革期を迎えています。人口減少による慢性的な人手不足が深刻化する一方で、お客様が求めるサービスの多様化・高度化は年々進んでいます。限られた人員体制でも高品質なサービスを維持するため、従来の働き方や業務プロセスを見直す必要性がこれまで以上に高まっております。

このような環境変化に対応すべく、当社ではAI技術の活用やDX（デジタルトランスフォーメーション）の推進を積極的に進めてまいりました。物件情報の自動整理、問い合わせ対応の効率化、データ分析を活用した市場動向予測など、AIを取り入れた取り組みは確実に業務の質とスピードを向上させています。また、各種手続きの電子化やオンライン内見の整備など、DXによってお客様の利便性を高める仕組みづくりにも力を入れております。こうしたデジタル技術の導入は、働き手にかかる負担を軽減し、限られた時間でより付加価値の高い業務に集中できる環境づくりにもつながっています。

さらに、働き方改革の視点からも、社員一人ひとりが長く安心して働ける会社づくりを目指し、勤務環境の改善や柔軟な働き方の導入を進めております。業務効率化と生産性向上を図りつつ、社員が心身ともに健やかに働ける状態を保つことが、より良いサービス提供と企業の持続的成長につながるものと考えております。

本年も、地域に根ざした企業として、「信頼され、選ばれ続ける不動産会社」を目指し、変革への挑戦を続けてまいります。皆さまにとって安心と喜びをお届けできるよう、社員一同さらなる努力を重ねてまいります。

皆さまにとって本年が健やかで実り多き一年となりますことを心より祈念し、引き続きのご支援をお願い申し上げます。

2026年、令和8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8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 新年のご挨拶



土浦本店 責任者

新年あけましておめでとうございます。本年も何卒よろしくお願い申し上げます。昨年は、賃貸市場を取り巻く環境が大きく変化中、オーナー様には日頃より多大なるご理解とご協力を賜り、心より感謝申し上げます。本年の繁忙期に向けては、募集条件や市場動向をこれまで以上に細かく分析し、エリア特性や物件ごとの強みを最大限に活かしたご提案を行うことで、より精度の高い客付けを目指してまいります。また、スタッフ一人ひとりの対応力向上を目的に、社内研修や情報共有の機会を増やし、スピード感を持った対応と、丁寧で誠実な業務を徹底してまいります。私たちは、オーナー様の大切な資産をお預かりしている責任を常に意識し、安心してお任せいただける管理・仲介を心がけております。この繁忙期も、一件一件を確実に積み重ね、トラブルの未然防止と安定した入居率の維持を目標に、会社一丸となって営業活動に取り組んでまいります。本年もオーナー様のご期待にお応えできるよう、誠意をもって努力してまいりますので、変わらぬお付き合いのほど、よろしくお願い申し上げます。

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

あけましておめでとうございます。

旧年中は格別のご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。

つくば市は、研究学園都市としての発展を続けながらも、豊かな自然環境が共存する魅力的な街です。当社は、この素晴らしい地域で皆様安心して快適な暮らしを送れるよう、最適な住まいのご提案に尽力してまいりました。

本年も、お客様一人ひとりのライフスタイルに寄り添い、これまで以上にきめ細やかなサービスを提供できるよう、社員一同、誠心誠意努めてまいります。

皆様の新しい年が、笑顔と希望に満ちた素晴らしい一年となりますよう、心よりお祈り申し上げます。

本年も上総屋不動産株式会社を、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。旧年中は暖かいご支援とご協力をいただき、心より御礼申し上げます。

昨年は物価上昇や賃貸需要の変動など、賃貸市場にとっても大きな変化の年となりました。その中でも入居者様から選ばれる賃貸物件づくりと一緒に進めさせていただけたこと、そして無事に新年を迎えられたことを大変嬉しく思っております。

本年もオーナー様の物件の入居率向上・収益最大化に繋がるよう、さまざまなご提案をさせて頂ければと思います。

引き続き、オーナー様に安心して任せていただけるよう、スタッフ一同努めてまいります。

本年もどうぞよろしくお願いいたします。

リーシング部 筑波大学前支店 責任者 野澤 駿一



# 第46期 経営計画発表会を終えて

## 第46期 経営計画発表会 実施のご報告

平素より上総屋不動産の賃貸管理業務に格別のご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

このたび当社では、社員を対象とした「第46期 経営計画発表会」を開催いたしました。本発表会は、会社としての方向性や考え方を社員全体で共有し、組織としての一体感を高めるとともに、オーナー様・入居者様に対して、より安定したサービスを継続的に提供していくことを目的として実施しております。

第46期において当社は、「人材育成」「組織体制の強化」「管理品質の向上」を重要なテーマとして掲げ、今後の取り組みについて確認を行いました。



### 組織体制の整備と役割の明確化について

発表会では、役職ごとの役割や責任について改めて整理し、各部門がどのような役割を担い、どのように連携していくのかを共有いたしました。担当者一人ひとりの役割を明確にすることで、業務の属人化を防ぎ、対応品質の均一化と安定化を図ることを目的としています。これにより、日々の物件管理業務やオーナー様へのご報告、入居者様対応においても、より的確でスムーズな対応が可能となる体制づくりを進めております。

### 人材育成および社内制度の取り組み

当社では、社員一人ひとりが安心して長く働ける環境づくりが、結果として管理品質の向上につながると考えています。

第46期では、人事評価制度の見直しや、業務改善提案制度の導入など、

社員が主体的に業務へ取り組める仕組みづくりを進めております。

また、社員の状況を定期的に把握し、必要に応じて面談を行う体制を整えることで、業務上の課題や不安を早期に把握し、組織として対応できる環境を構築しています。

### 研修・コンプライアンス体制の強化

発表会では、外部専門家を招いた各種研修やセミナーの実施についても共有しました。法令遵守やハラスメント防止、管理職向け研修など、不動産業務において求められる知識と意識の向上に継続的に取り組んでいます。

これらの研修を通じ、社員一人ひとりの対応力・判断力を高め、オーナー様・入居者様双方にとって安心できる不動産管理を実現してまいります。



### 表彰制度について

本発表会では、日頃の業務に真摯に取り組んだ社員やチームに対する表彰も行われました。業務成果だけでなく、日常業務への姿勢やチームワーク、周囲への配慮など、数字では表れにくい点も含めて評価することで、社員同士が互いに認め合い、感謝を伝える社内風土の醸成を目的としています。こうした取り組みは、社員の意識向上につながると同時に、組織全体の安定した業務遂行を支える基盤となっています。



### 今後に向けて

土浦・つくばエリアに根ざす不動産会社として、当社は今後も地域特性を踏まえた賃貸管理・不動産サービスの提供に努めてまいります。第46期においても、社員教育と組織体制の整備を通じて、オーナー様に「安心して任せられる管理会社」であり続けることを目指してまいります。引き続き、上総屋不動産への変わらぬご支援を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。



# 賃貸物件の定期清掃のすすめ

## 入居率と資産価値を守る、日常管理の基本

賃貸物件において、建物の第一印象は入居希望者の意思決定に大きな影響を与えます。

室内の設備や間取りがどれだけ魅力的でも、共用部分が汚れている物件は敬遠されやすいのが実情です。エントランス、階段、廊下、ゴミ置き場、駐輪場などの共用部は、

・入居者様が毎日必ず利用する場所

・内見時に最初に目に入る場所

であり、物件の「管理状態」を象徴する重要なポイントです。

## 定期清掃がもたらす3つの大きな効果

### ① 入居率・成約率の向上

定期的に清掃が行き届いた物件は、「きちんと管理されている」「安心して住めそう」という好印象を与えます。

特に近年は、インターネット掲載写真や短時間の内見で判断されるケースが多く、共用部の清潔感がそのまま成約率に直結します。

また、既存入居者様にとっても快適な住環境は「住み続けたい」という意識につながり、退去防止＝空室対策にも効果を発揮します。

### ② トラブル・クレームの予防

定期清掃を行うことで、【ゴミの放置や不法投棄】【コケや砂ぼこりによる滑り】【転倒事故】【落ち葉の詰まりによる排水不良】

などの生活トラブルや事故の未然防止につながります。

「問題が起きてから対応する」のではなく、「問題が起きにくい環境を作る」ことが、結果的に管理負担の軽減にもなります。

### ③ 建物劣化の早期発見と修繕費の抑制

定期的に人の目が入ることで、【外壁や床面のひび割れ】【手すりや照明の不具合】【雨漏りや排水の異常】といった劣化や不具合を早期に発見しやすくなります。初期段階で対応することで、大規模修繕を防ぎ、長期的な修繕コストの抑制にもつながります。



## 受水槽の点検・清掃について

受水槽は、建物内で使用される水を一時的に貯留し、各住戸へ供給するための設備です。

普段は目に触れる機会が少ない設備ですが、入居者様の生活に直結する非常に重要な設備であり、適切な維持管理が求められます。

### 受水槽管理を怠ると起こりうるリスク

受水槽の点検・清掃を長期間行わない場合、【サビや汚れの沈殿】【雑菌の繁殖】【水の濁りや異臭】などが発生する可能性があります。

これらは入居者様の不安やクレームにつながるだけでなく、衛生面・健康面でのリスクも否定できません。また、水に関するトラブルは「目に見えない分、心理的な不安が大きい」ため、一度問題が起きると信頼回復に時間がかかるケースも少なくありません。

### 法令で定められた点検・清掃義務

受水槽は、水道法により原則として年1回以上の点検・清掃が義務付けられています。これは単なる形式的なルールではなく、安全な水を供給するための最低限の基準です。万が一、点検・清掃未実施が原因でトラブルが発生した場合、オーナー様の管理責任が問われる可能性もあります。

### 定期的な点検・清掃がもたらすメリット

定期的に受水槽の点検・清掃を行うことで、【安全で清潔な水の安定供給】【入居者様の安心感・満足度向上】【水質トラブルや緊急対応の回避】【設備の長寿命化】といった多くのメリットが得られます。

結果として、物件全体の評価や資産価値の維持にもつながります。

受水槽の点検・清掃は、「いつ実施したか分からない」「業者手配を後回しにしてしまった」といった理由で、つい忘れがちになりやすい項目です。そうならないためにも当社へご依頼頂きますようお願いいたします。



定期清掃・受水槽の点検・清掃については「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





# 賃貸住宅修繕共済について

## 賃貸住宅修繕共済（全管協共済）とは

賃貸住宅オーナーが建物の経年劣化や通常使用による修繕費に備えるための共済制度です。火災・台風などの事故に備える火災保険とは異なり、屋根・外壁・給排水管・共用部分などの計画的な修繕を主な対象としています。全管協会員の管理物件を対象とし毎月の掛金で修繕費負担を平準化できる点が特徴です。**突発的な修繕によるオーナーの資金負担を抑え、安定した賃貸経営を支える補完的な制度として活用されています。**

国土交通省  
認可事業

大規模修繕  
積立金を

# 全額経費

にできる  
新しい仕組み

## 賃貸住宅修繕共済



「修繕積立金」のように、毎年、修繕工事の請求限度額が増えていきます。金額は契約内容により変わります。また、共済金が支払われれば、請求限度額は減額します。

- 例
- 1回あたり掛金：5万円（月払）
  - 契約期間：10年間  
（木造アパート 10戸）

（イメージ図）



修繕工事の  
請求限度額（概算値）  
契約後 年以内での請求については  
所定の手数料を控除します。

掛金全額を支払った年度の税務上の経費（損金）として申告できます。

| 契約者  | 個人事業主・法人いずれも可 | 共済掛金                                                         | 月払：2万円～/年払：10万円～ | 契約期間 | 10年以上50年以下 |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------|------------------|------|------------|
| 対象部位 | 構造耐力上主要な部分    | 基礎、土台及び床組（木造・鉄骨造の場合）、外壁および軒裏、バルコニー、共用廊下並びに共用部分に係る床、柱、内壁および天井 |                  |      |            |
|      | 雨水の浸入を防止する部分  | 外壁（開口部を除く）、軒裏、屋根、バルコニー、共用廊下並びに共用部分に係る内壁及び天井                  |                  |      |            |
|      | その他共用部分       | 設備機器、配管、外構、付属設備                                              |                  |      |            |

- 加入できる物件は賃貸に供している建物で、住宅部分の延床面積に占める割合が50%以上あることが条件です。
- ご契約にあたっては、出資金（1001,000円）を支払って当組合の組合員になる必要があります。

## 改定!! 解体費用も補償対象になりました！

賃貸住宅修繕共済については「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：ピアノのペダル振動が下階に響く…楽器演奏トラブル】

「楽器相談が可能」な物件で、「3カ月前から、上の階より「ドン、ドン」という音と振動が、天井を通して響いてくる。特に静かな時間帯に気になり、在宅勤務に支障が出ている」との苦情がありました。上階の住人に確認したところ、電子ピアノのペダルを踏んでいることが原因だとわかりました。上階の住人は、「電子ピアノを演奏しているのは日中に限り、ヘッドフォンを使用しているため音は外に漏れていない。しかも“楽器相談が可能”な物件で、入居時にも確認し、対策もしており問題はないはず」と主張しています。「楽器相談が可能なのに防音対策を講じていないのは 管理会社にも責任があるのでは？これ以上の対策をするなら 防振マットの設置費用を負担してほしい」と言われ、トラブルの解決に至っていません。たしかに賃貸借契約では、日中のみ演奏可能で音漏れしないよう 対策を講じるようにうたっており、今回のケースは契約を逸脱しておりません。このように、契約を逸脱した行為が無くても 管理会社として演奏行為を制限できるのでしょうか。また管理会社として、防音、防振対策の費用負担等、責任を問われてしまうのでしょうか。

## 【A：弁護士の見解】

賃貸借契約上、楽器相談が可能な場合であっても、楽器使用が他の入居者との関係で迷惑行為に該当する場合には、楽器使用が制限されることはあります。本件では、電子ピアノのペダルを踏んでいることが原因 ということですので、上階の賃借人には 防音マットを敷く等の対応が求められます。以上の対応を上階の賃借人が行っているにもかかわらず、なお、受忍限度を超える音が下階に生じている場合には、そもそも、楽器使用を許可すべきでない賃貸物件と評価され、その結果、賃借人が上階の賃借人との間で 責任を問われる可能性もありえます。



## スタッフ紹介

### リーシング部 筑波大学前支店



オーナー様の大切な資産を安心して任せいただけるよう努めています。

のざわ しゅんいち  
野澤 駿一



お客様が安心してお部屋探しができるよう日々努めています。

すとう たくみ  
須藤 拓海



丁寧かつスピーディーな対応を常に心がけて対応しています。

えぐち なつみ  
江口 菜摘



お部屋探しの不安を、少しでも一緒に解消できるよう努めています。

さかぐち りく  
坂口 陸



お客様に寄り添ったご提案ができるように心がけています。

ながつか あやか  
長塚 彩香

## 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

土浦市川口2丁目  
2億8,000万円

満室想定利回り約10.65% ■取引形態/媒介

- 交通/JR常磐線「土浦駅」約400m
- 間取  
事業用×1戸/2DK×7戸  
2LDK×14戸/3LDK×14戸
- 構造  
鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
- 築年月/1988年4月
- 土地面積/1020.71㎡  
(308.76坪)
- 建物面積/2580.59㎡  
(780.62坪)



収益物件

土浦市真鍋6丁目  
4,100万円

満室想定利回り約8.0%

- 交通/JR常磐線「土浦駅」約3.9km
- 間取  
1K×10戸
- 構造  
木造スレート葺2階建
- 築年月/1994年2月
- 土地面積/454.88㎡  
(137.60坪)
- 建物面積/198.74㎡  
(60.11坪)
- 取引形態/媒介

