

地主
家主こんにちは！桂不動産の
オーナーズ倶楽部ニュース

6

月号

発行：オーナーズ倶楽部事務局 / 茨城県つくば市研究学園 7-49-4 第358号



第3シーズン第1回セミナー



相続の3つの対策

親御さんからは、生前贈与についての相談が多くなっています。子供たちが

浅く、気軽に使えないのが現実です。想定外の費用や金融機関が非協力的で信託口座が作れず進めてたくても進められないことがあるようです。

みです。

ただ、家族信託は歴史が浅く、気軽に使えないのが現実です。想定外の費用や金融機関が非協力的で信託口座が作れず進めてたくても進められないことがあるようです。

家族信託は委託者（財産の所有者）と受託者（財産を管理する人）の間で信託契約を締結しあらかじめ定めた目的に従って、財産を管理・処分・承継する仕組みです。



相続サポートセンター長 神野

後悔のない相続のためには相続対策が不可欠です

人間の命はいつ終わるか誰にも分かりません。昨日まで元気だった人が、今日亡くなったという事例は数えきれません。一般的に入院後24時間以内に急死する割合は10%～20%と言われています。高齢者の場合、認知症のリスクもあります。「そのうちやろう」と思っていたのに認知症の発症で自分の思いを相続に託せないお年寄りが増えていきます。

相続における3つの対策は①分割対策（「争続」）を

相続サポートセンター神野より

長寿時代の到来により、万が一、親（被相続人）が認知症になったらというご心配から、お子さんより家

財産の分け方で争いにならないように、というお気持ちと、生きていく時に財産を渡して目の前で感謝されたい、というお気持ちから、生前贈与をした場合の贈与税等についてのご相談があります。

おめでとう大の里！
横綱昇進！
弊社が後援している二所ノ関部屋の大の里が大相撲5月場所所14勝1敗で優勝し、横綱となりました。弊社としても非常に喜ばしく思っております。

大の里は横綱昇進のコメントで「唯一無二の横綱を目指す」と話しました。力士の昇進時のコメントは難解な言葉もよく聞かれますが、大の里の目標は単純明快です。

弊社の代表は二所ノ関親方とお話する機会が何度かあったそうですが、そこで親方から得た考え方に「貯金」という考え方があります。貯金とは金銭の貯金ではなく目標達成のための努力の積み重ねを意味します。目標が大きければ大きいほど貯金もたくさんしなければなりません。

弊社もお客様やオーナー様にお役立ちを提供する唯一無二の存在を目指し、努力という名の貯金を積み重ねて参ります。

第1回
セミナー動画



みらいりんぞう

つくばみらい市子育て支援 PFI 事業 弊社みらい平支店満室にて引渡し



けいぞう



**モダンな外観の子育て応援住宅
最近の賃貸住宅のニーズに合った
各種設備も充実しています**

当オーナーズクラブ ニュースの昨年 8 月号記事でつくばみらい市子育て応援住宅事業者において弊社のみらい平支店が選任されたというニュースをお伝えしました。今年 1 月から入居が始まり、おかげさまで満室にて引渡しが出来ました。今回は河内店長に満室引渡しできた理由などについてインタビューしました。

つくばみらい市という市場

つくばみらい市はお客様の属性がとても良く、賃貸のお客様も売買のお客様も人柄が良い方が多いと感じます。スーパーや、ドラッグストア、医療施設がそろっていて、最近では子育て世帯が増えたために産婦人科も新設されました。

学校も陽光台小学校、富士見ヶ丘小学校ができて、2027 年には中学校ができる予定です。子育てをするにはとても環境の良い町です。

今回の子育て応援住宅の入居者の募集は第 1 期から第 4 期にかけて行われました。賃料が相場よりも安くオートロックやインターネット無料、宅配ボックスなど人気設備を備えている

ことから、問合せは多かったです。

第 1 期では近隣のつくば市や常総市からの申込が多かったのですが、第 2 期、第 3 期では県外からの申し込みが増え、関東圏内だけでなく遠いところでは静岡県や沖縄県からの申込もありました。最終的に茨城県内在住者からの申込が 8 割を占めました。

PFI ならではの難しさ

今回はつくばみらい市の事業としての入居者募集でしたので、つくばみらい市の細かなルールに従って契約を進める必要がありました。

例えば入居資格としては世帯の合計所得金額に制限があったり、同居する親族が市が設定する子育て世帯の基準に合致する必要がある。また、申込が確定してから 10 日以内に契約しなければならなかったり、契約書訂正時のルールが細かかったり普段の契約とは異なる点に苦労しました。

満室引渡し

子育て応援住宅の周知のためつくばみらい市の店舗



みらい平支店・河内店長

一棟アパート値上がり傾向・過去最高値に・新築物件高騰の余波？

投資物件サイト集待によると、四半期毎のアパートの平均価格が 8278 万円となり過去最高を更新しました。表面利回りは前四半期より 0.29 ポイント下落しました。

一棟マンションの価格も前回より 1954 万円増加し 2 億 2438 万円となり、過去最高額を更新しました。

ただし、新築物件の価格上昇は中古物件の比ではなく、ここ 10 年で約 1.3 倍上昇しています。このため新築をあきらめた投資家や住宅購入層が中古へ流れ、相場を上昇させる可能性があります。

中古を選ぶ顧客の増加は、現状の資産の有効活用や住宅の流動性向上による住宅の市場価値向上が期待でき不動産業界にとってはプラスです。ゼロ金利だった金利も今後上昇が見込まれ、賃貸経営においては舵取りが難しくなりそうです。



看板も新たにリニューアル

いい部屋ネットは大東建託のブランドですが、大東建託は2021年からいい部屋ネットブランドを活用したF C展開を開始しました。昨年5月の段階で全国

約400店舗のうち約150店舗がF C店であり、その割合は4割近くにのぼります。弊社は昨年のひたち野うしく支店に続き、2店舗目のF C店の開店となりました。同一市内では出店の規制があるため、競合他社は今後つくば市にいい部屋ネットの店舗の出店はできません。オープンにあたり、いい部屋ネットつくばみどりの店の店長として菊池利恵を任命いたしました。菊池はつくば本店で長くキャリアを積み、営業社員の表彰を何度も受けている優秀な賃貸仲介社員です。

弊社のみどりの支店が6月1日より大東建託リーシング株式会社フランチャイズの「いい部屋ネットつくばみどりの店」としてオープンすることになりました。



いいへやラビット



いい部屋ネットみどりの店スタッフ

弊社みどりの支店 6月1日
いい部屋ネットつくばみどりの店としてオープン

問合せ・来店数アップ効果

いい部屋ネットのサイトは全国でTVCMが放映されており知名度が高く、アクセス数も多いです。ゲール等の検索エンジンで「〇〇市 アパート」等で検索するといいい部屋ネットは上位表示されます。

いい部屋ネットのサイトには当社の管理物件も掲載されるようになるため、より多くのお客様からの問合せが期待できます。

また、いい部屋ネットの店舗自体に集客力があるため、通りがかったお客様が飛び込みで来店したり、それによってお申し込みが増えることも期待できます。既にいい部屋ネットとしてオープンしたひたち野うしく支店も問合せや来店客が増加しています。

いい部屋ネットの集客力を活かし、オーナー様からお預かりしている管理物件の入居率をさらに向上していく所存です。



選ばれた10名の奨学生の皆さん

経済的なご支援だけでなく私たちの努力や可能性を信じて下さることが今後の大きな励みとなります。私は茨城工業高等専門学校からより高度な研究設備を求めて筑波大学へ編入し、微生物に関する

奨学生代表 筑波大学
生命環境学群 梅山響さん

奨学生代表 梅山響さん
本日はこのような機会をいただき誠にありがとうございます。

経済的なご支援だけでなく私たちの努力や可能性を信じて下さることが今後の大きな励みとなります。

2022年に始まった桂不動産奨学金制度ですが、今年で第4回を迎えました。5月18日に奨学金授与式が行われました。今回はエントリー数が450名を超え、過去最高となりました。その中から10名の奨学生が選ばれました。

渡邊社長

少子高齢化が進んでいる中で弊社としては将来担う若者を応援することは会社としての社会貢献でもあります。夢を追う皆さんを支援できること非常に誉れに感じます。皆様の夢を追いかける姿に対して我々は大きなパワーをいただきました。今回はエントリーが450名とかなり狭き門になつてきていますので、来年は枠を拡充したいと考えております。

桂不動産奨学金450名から10名が選ばれました

研究室に所属しています。

この研究室は世界レベルの研究設備で、自分の興味を自由に追求できるという充実した日々を送っています。奨学金をいただくことで学びに全力で向き合うことができています。この環境を当たり前と思わず常に感謝を忘れずに支えて下さる方々の思いを胸に将来につなげていけたらと思っております。

授与式終了後には全員で昼食を共にしながら、弊社社員も交じってクイズゲームをして懇親を深めました。



クイズに興じる参加者たち

資産家（大家さん）の為の財産計画

第295号（続359号）
2025年6月

No.359 各種賃貸資産評価額の賃貸割合について

①

☆各種賃貸資産評価額の賃貸割合について（基礎編・不動産評価の種類）

今回からは、賃貸資産評価額に対する賃貸収入の割合についてです。賃貸資産の評価には、色々な評価方法があります。不動産の場合は、一般には時価という言葉が使われています。

実際の売買価格等の場合が当てはまるようです。また、売却予定時の業者の見積も同様です。その他、主な公的土地評価として、**固定資産税評価、相続税評価、地価公示、都道府県地価調査**があります。実際に購入した場合や建築した場合に、購入金額等を評価に利用します。但し、購入時期から年数がたっている場合は、比較して利用金額を決定します。

又、不動産鑑定士等の個別評価もあります。これら

のそれぞれの評価は、利用目的によって計算法や金額が異なっています。利用目的を理解して使用するようにししましょう。

賃貸資産評価額に対する賃貸収入の割合を計算することは、現状及びこれからの投資効率や固定資産税割合、将来の相続税納付に対する準備の資料となります。

公的土地評価についての基礎知識を確認（関係機関の紹介等による）しましょう。

相続税評価①実施機関：国税庁・国税局長②価格時点：毎年1月1日時点（7月公表）③評価水準：地価公示の水準の8割程度。

固定資産税評価①総務省・市町村②1月1日時点（3年に1度評価替）③地価公示の水準の7割程度。

地価公示（標準的な土地についての正常な価格を一般の方々に示すのが目的）
①国土交通省土地鑑定委員会②毎年1月1日時点（3月公表）

都道府県地価調査（標準的な土地についての正常な

価格を一般の方々に示すのが目的）②都道府県知事③毎年7月1日時点（9月公表）となっています。

賃貸資産評価額に対する賃貸収入の割合を計算する場合の基礎となる賃貸資産評価額は、上記のいずれかの評価額を参考に決めることとなります。

今回は、【各種賃貸資産評価額の賃貸割合について②（基礎編・費用か方法の選択）】です。

桂不動産株式会社提携（株）つくばファイナンシャルプランニング
一級ファイナンシャル技能士CFP®・日本FP協員、Life Planning Meister®鶴田一郎

★26年卒新入社員募集★
桂不動産では2026年卒の新卒社員を募集しています。初任給は2万円アップ、年間休日120日に増やしました。

■募集職種 営業職・事務職
■初任給 25000円（賃金）
■勤務地 水戸・茨城県南・流山の各店舗または本部



詳細はこちら

Qクイズコーナー

大相撲5月場所で優勝した大の里が在籍し、弊社も後援している二所ノ関部屋はどこにあるでしょう。

1. つくば市

2. つくばみらい市

3. 守谷市

4. 阿見町

クイズの答えとプレゼント返送用の住所氏名をご記入の上、ハガキまたはEメールでご応募をお願いします。

★郵送（〒305-0817つくば市研究学園7-49-4桂不動産（株）宮川あて）
★Eメール miyagawa@katsurahome.co.jp

毎月若干名様にクオカード千円分をプレゼントします。当選者は次月号にて発表いたします。

締切6月30日弊社必着
5月号当選者
中央区 山崎様
牛久市 市原様

5月号答え
1. リフォーム費用が安くなる

編集後記

6月の風物詩といえは梅です。梅は日本の農産物の中でも収穫地域が偏っている農産物で、昨年の和歌山県での収穫量は全国の収穫量の58%を占めています。しかしこの量は前年比で半減、過去35年間で最も少なくなりました。

その傾向は今年も変わらず私が毎年購入していた和歌山県の産地の方も農協との契約がなくなり梅の出荷を廃業することになってしまいました。原因は花が咲く前の寒波や4月に降った雹の影響だそうです。

我が家の恒例行事の梅干し作りは今年で22年目になります。10年前に10キロ6千円で買った梅は今では倍の値段でも買えなくなっていました。

 つくば本店 つくば市研究学園7-49-4 TEL 029-854-4110 FAX 029-854-4140	 つくば竹園支店 つくば市竹園2-17-1桂ビル TEL 029-858-1910 FAX 029-858-1410	 筑波大学前支店 つくば市天久保2-15-7 TEL 029-886-8511 FAX 029-886-8521	 みどりの支店 つくば市みどりの2-19-2桂ビル TEL 029-896-3000 FAX 029-896-3012	 みらい平支店 つくばみらい市曙光台1-15-5 TEL 0297-57-8100 FAX 0297-57-8700	 守谷支店 守谷市本町249-6桂ビル TEL 0297-21-1910 FAX 0297-21-1960	 流山おおたかの森支店 千葉県流山おおたかの森西1-14-9 TEL 04-7168-0180 FAX 04-7168-0182	 柏支店 千葉県柏市末広町4-1 TEL 04-7138-6510 FAX 04-7138-6190
 水戸支店 水戸市笠原町1523-3桂ビル TEL 029-353-6200 FAX 029-353-6205	 土浦支店 土浦市真鍋2-2-23 TEL 029-886-3330 FAX 029-886-3360	 荒川沖支店 土浦市荒川沖5-46（国道6号線沿） TEL 029-841-0311 FAX 029-843-1188	 阿見荒川沖支店 阿見町住吉2-19-8桂ビル TEL 029-834-3110 FAX 029-834-3150	 ひたち野うしく支店 牛久市ひたち野西3-27-11桂ビル TEL 029-878-5100 FAX 029-878-5120	 牛久支店 牛久市栄町5-51桂ビル TEL 029-830-7500 FAX 029-830-7520	 電ヶ崎支店 龍ヶ崎市久保台1-8-1桂ビル TEL 0297-60-2850 FAX 0297-60-2840	 総合事務センター 土浦市荒川沖5-46（国道6号線沿） TEL 029-841-1080 FAX 029-841-0281