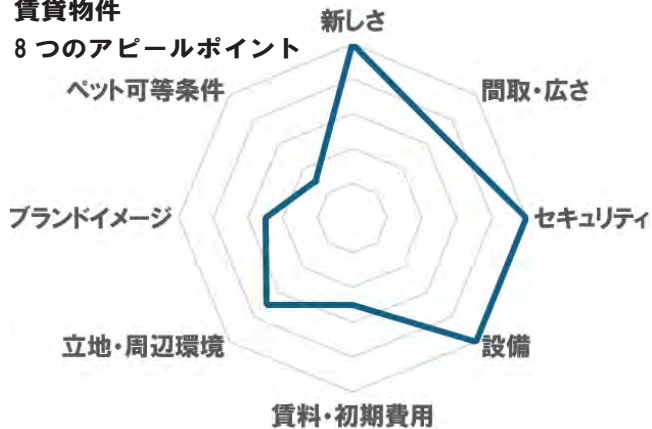


地主
家主こんにちは！桂不動産の
オーナーズ倶楽部ニュース11
月号

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363号

賃貸物件

8つのアピールポイント



今回は反響（問合せ数）
を上げるためのキャッチコ

ピーを

作成して

います。

弊社でオーナー様から募

集をお預かりしている賃貸

物件では、各店の物件担当

者が物件の長所やアピー

ルポイントを考えながら

キャッチコピーを作成して

います。

キャッチコピーとは、商

品やサービス・企業広告な

どにつけ、お客さまの興味

や関心を引き付ける短い宣

伝文句のことです。

弊社でオーナー様から募

集をお預かりしている賃貸

物件では、各店の物件担当

者が物件の長所やアピー

ルポイントを考えながら

問合せアップのためのキャッチコピーの取組み

ピー作成の取組みについて
取り上げたいと思います。

8つのアピールポイント

賃貸物件のアピールポイ
ントを左上のように8つの

ポイントに分類することが
できます。担当者はその物

件が持つ1つ〜3つ程度の
アピールポイントを意識し

ながらポイントを強調した

資料を作成しています。

左の図はある賃貸物件の

資料です。この物件では設

備、周辺環境の2点を強調

した資料になりました。

キャッチコピーではありません

ませんが、間取をアピール

できるもの、例えば洋室が

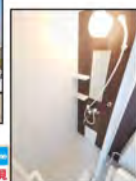
広い物件は間取りを大きく

に載せたり、リフォームし

シャワールーム新設☆

筑波大学付属病院至近 約100m

コンビニ・飲食店あり 生活に便利です！



SUUMO 物件情報表示例

物件情報

6.5万円
(管理費-)

初期費用を知りたい

敷/礼 6.5万円/-

間取り 3LDK

広さ 56.81㎡

階建 6階/11階建

築年数 築30年

種別 マンション

住所 茨城県龍ヶ崎市長町

交通 関東鉄道竜ヶ崎線/竜ヶ崎駅 歩11分
関東鉄道竜ヶ崎線/入地駅 歩45分
JR常磐線/藤代駅 バス15分(バス停) 竜ヶ崎
駅 歩12分

情報更新日 2025/11/01

次回更新予定日 2025/11/16

不動産会社からのコメント

分譲マンションの賃貸物件です！
エアコン・コンロ・トイレ令和6年3月リフォームに
しました！

た物件はリフォーム箇所を

写真に入れたりします。

学生物件では本人以上に

親御さんがセキュリティを

気にするため、セキュリ

ティに関する内容は必ず入

れるようにしています。

インターネット情報における

キャッチコピー

インターネット情報は全

国の多数のお客様が閲覧す

る広告です。ライバル物件

も数多く掲載されている中

で、自社の物件にお問い合

せをいただくために重要な

情報となります。

これも基本的には上で掲

げた8つのポイントの中か

ら選びます。

今回は弊社で最も反響数

の多いSUUMOを例に

キャッチコピーの取組みに

ついて触れたいと思いま

す。

SUUMOには大きく分

けて3つの見出しがありま

すが、中でも1つめと2つ

めが文字数が少ないですが

お客様の目に一番に飛び込

んでくる場所にあります。

文字数は少ないですが、閲

覧してもらえらるかどうか

にかかっているコメント箇

所です。そのため、物件の1

位、2位のアピールポイン

トを差し込むようにしてい

ます。

(例)1K单身！人気のネッ

ト無料★駅徒歩圏内

この例では短い文字数の

制限でネット無料と駅徒歩

圏内という2つのアピー

をしています。

もう一つのキャッチコピーは文字数に余裕があるため物件の詳細を記載しています。

例えば通常の間取りと比べて面積が広い場合は、「広々とした1LDK、ゆったりとした2LDK」のように特徴を記載します。

前のページの掲載例では最初に「分譲マンションの賃貸物件です」と入れることで「分譲マンションでこの賃料は安い」というお得感を与えます。また築30年と築年数は経過しています。エアコントイレコンロを去年リフォームしたというプラスのアピール要素を盛り込んでいます。物件の価格、間取、築年数だけでは判断できない内容をキャッチコピーに盛り込み他の物件との差別化を狙います。

オーナー様も自身の物件のキャッチコピーを担当者がどのように考え、掲載しているかをSUUMO等のポータルサイトで一度確認されてはいかがでしょうか。

次世代へ安心を引き継ぐ 賃貸住宅修繕共済に解体費用を追加

賃貸用の建物は賃料という収益を生む限りは建物としての価値を持ちますが、老朽化して賃料を得ることが難しくなったりとき、解体費用というマイナスの資産となります。

一般に建物の取り壊しまでの平均年数は30年とわけていますので、1995年築の物件は取り壊し時期を迎えています。賃貸物件を購入する際に参考にするレントロールには解体費用までは考慮されておらず、賃貸経営の隠れたコストと言いうこともできるでしょう。

賃貸住宅修繕共済は、2022年6月の共済引受開始以降、全国で1000棟を優にこえる賃貸住宅オーナー様にご利用いただき、大規模修繕工事の備えを提供してまいりました。下のいずれかに該当し、修繕が不適当と判断された場合に解体共済金をお支払いします。

解体共済金をお支払いするケース

- 1) 耐用年数の経過し、劣化が進んでいる場合
- 2) 維持費が賃貸経営を圧迫し、建替コストを上回る場合
- 3) 建物性能が市場のニーズに合わず、利用価値が低下した場合
- 4) 都市計画事業等により土地建物が収用された場合
- 5) 法令その他組合の定める事由による場合

解体工事の市場規模は上昇中

国土交通省の統計によると、高度経済成長期に建てられた建物の老朽化や相続の増加により解体需要は増加傾向にあります。解体工事の市場規模は2021年度で約9915億円、将来的には4兆円規模に達すると予測されています。

解体工事は5年で27%アップ

集合住宅のデータではありませんが、空き家の住宅解体費は2020年度比で27%上昇しています。背景には廃棄物処理費、人件費、燃料費の高騰に加え、分別解体やアスベスト事前調査など法令対応の強化があります。

工事費増加の背景

解体で発生する廃材は建設リサイクル法等の規定により、木材、コンクリート、金属などに分別して再資源化することが義務づけられています。分別作業には人手と時間がかかり、その分の人件費も増加します。



最終処分場の埋め立て容量不足や処分単価の上昇も処理費の高騰につながっています。

また、建設業界全体で深刻な人手不足が続いており、解体工事の現場でも熟練作業員の確保が難しくなっています。特に解体は危険を伴う作業が多く、安全対策や技能が求められるため単価が高くなります。

円安を背景に燃料費も上昇し重機や運搬車両の稼働コストも上昇傾向です。

法令対応コスト

法令対応コストも上がっています。2022年4月から全ての解体工事でアスベストの事前調査が必須となり、2023年10月からは調査結果の報告義務化と調査者資格制度が導入され

ました。これらの法令対応が作業工程を増やすだけでなく、専門資格を持つ人材の手配や検査分析費用が加わるため総工事費を押し上げる要因となっています。

賃貸物件の相続を将来的に検討されているオーナー様も建物の状況によつては次世代に負の遺産を残すことになりかねません。次世代にとつても、仮に解体となった場合も費用負担の積立があるとなつては安心感も違います。今回の商品改正により、大規模修繕、解体、どちらに転んでも積立金を有効活用できるようなりました。詳しいことは弊社保険課までお問い合わせをお願いします。

TEL 029854-4130

10月1日、住宅セーフティネット法改正

住宅セーフティネット法

(正式名称：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律)は、2007年(平成19年)に公布・施行されました。

この法律は、高齢者や低所得者などの住宅確保が困難な人々が、民間の賃貸住宅に入居しやすくなることを目的としています。この法律が今年10月から改正されました。

住宅セーフティネット住宅を借りるには、住宅確保要配慮者に該当すること

が必要です。住宅確保要配慮者とは低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世代などです。

住宅確保要配慮者に該当する方は物件情報サイトで希望の物件を探るか、居住支援法人や自治体に相談します。物件が見つかったら、不動産会社を通じて入居申し込みを行い、審査を経て契約します。

改正内容の概要は大きく分けて3点です。

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑

に入居できる市場環境の整備

具体的には終身建物賃貸借の認可手続きの簡素化、居住支援法人に入居者からの委託に基づく残置物処理を追加などです。

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

具体的には居住サポート住宅の認定制度を創設しました。ほかに生活保護受給者の入居の場合の家賃の代理納付を原則化しました。

3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

市区町村による居住支援協議会設置を努力義務化し、住まいに関する相談窓口から入居前から退去時の支援まで住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的、包括的な居住支援体制の整備を推進します。

オーナー様に関わる続報が出次第、本紙面で紹介します。

入社半年・新入社員レポート

つくば本店 張若男さん



私は中国籍で日本へ留学し当社に入社しました。得意な語学を活かして外国人のお客様のお部屋探し、案内、契約締結などを担当しています。

土浦支店・佐藤悠さん



現在は賃貸仲介営業としてお客様の部屋探し、内見の案内、契約の締結、入居前の室内の点検などを行っています。

1年目で仕事で覚えなければならぬことが多く、業務上必要な知識の習得と不動産の資格である宅地建物取引士の勉強を両立することが大変でした。どちらも中途半端にならないようメリハリのある時間の使い方意識しておりました。業務時間中は資格勉強のことは考えず、効率的に業務を進め、なるべく早く帰るようにはしていました。

今後は不動産業に関する知識を深め、あるゆるニーズに答えられるプロフェッショナルになることを目指しています。

Gメール・来月1月でPOPサポート終了

2026年1月、グーグルのサービスであるGMAILはメール受信プロトコル「POP」のサポートを終了します。POPとはサーバーから受信したメールを端末にダウンロードして、端末上で管理する仕組みです。@gmail.comのメールアドレスは使えますが、それ以外のプロバイダのアドレスや会社のメールアドレスなどをGMAIL経由で閲覧することができなくなります。理由は複数の端末でメールを同期・管理するのが難しいことや、認証や暗号化の仕組みが限定的でセキュリティリスクが高いことです。

代替する方法が全くないわけではありません。

各メールサービスが提供するIMAPを利用することや、メールサービス側の転送機能を利用してGMAILに転送することです。

GMAILで他のメールアドレスをアカウントに利用している方は早めに対策しておきましょう。

セーフティネット住宅
情報提供システム

HOME

制度について知る

住宅登録事業者の方へ

セーフティネット住宅HOME > 住宅一覧

茨城県のセーフティネット住宅

690棟 1077戸

並び替え 条件 削除

1 2 3 4 5

建物ごとに表示

部屋ごとに表示

コーポ内野

茨城県稲敷郡河内町生坂7
259-1コーポ内野 100分

関東鉄道稲ヶ崎線 稲ヶ崎駅 徒歩



階/住戸番号

資料/共益費・管理費

敷金/礼金

間取り/面積

2階

2,00万円

3,000円

1R

A-204

家賃の0.0月分

家賃の0.0月分

19.25m²

資産家（大家さん）の為の 財産計画

第300号（続364号）

2025年11月

No.364「収入一覧表について」

☆家賃の年間一覧表で前年との比較と中間でのチェックをします。

前回は四半期毎の仮決算についてでした。予定達成度や今年の大きな変化項目のチェックをする事についてでした。保有する賃貸物件の個数や賃貸金額の大小にも注意して判断して下さい。

今回は、年間収入一覧表についてです。個人の大家さんには、年末若しくは、年初に桂不動産より年間の収入一覧表が送られていると思います。

この表やご自分で作成した年間収入一覧表を利用して、ご自分の賃貸物件の収入傾向を把握して、経営の安定や資金繰りの役に立つ情報を得て、より良い経営の一助にして下さい。

先ず、前年の収入一覧表と今年の収入予定額を比較出来る様に表の作成をします。どの様な形式でもご自分が比較しやすい表形式を

利用して作成して下さい。一般的には、1月～12月までの各月毎に、上下若しくは左右に前年確定収入分と当年予定収入額を記入します。

もし、可能であれば賃貸件数も収入金額の脇に入れて下さい。当年予定収入額の作成が出来ていない場合は、前年の収入一覧表を参考に毎月の収入予定額を決めて作成して下さい。

賃貸物件の賃料が毎月入金金の契約ならば、毎月の収入金額合計額は同じ様になると思います。

年間一括支払や年払い契約がある場合は、支払われる月の収入が大きくなりまします。この事を考慮して前年と当年とを比較して当年予定収入額の作成をして下さい。当年予定収入額の作成は年間の不動産賃貸経営判断をする上での資料となります。

今回は、「収入一覧表（家賃の年間一覧表の利用）」です。

桂不動産株式会社提携
（株）つくばファイナンス
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

*本情報の無断複写複製及び使用は、
特定の場合を除き当社・桂不動産（株）
の権利侵害になります。

【新卒採用】

2027年卒オープンカン
パニー実施中！

弊社では2027年卒の
新卒学生さん対象にオープ
ンカンパニーを実施予定で
す。マイナビ2027サイ
トよりご予約下さい。



2026年卒の学生さん
も継続募集中です。お問
い合せお待ちしております。



【中途採用】

営業職、業務職、事務職
各種募集中です。あなたの
キャリアを桂不動産で！



Qクイズコーナー

賃貸修繕共済で11月から
追加になった工事項目は何
でしょう。

1. 室内リフォーム工事

2. 解体工事

3. 屋根防水工事

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
tinyagawa@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11月30日弊社必着

■10月号当選者

浦安市 木村様
豊中市 山崎様

■10月号答え

3. パスコードを専用の
ノートにメモしておく

編集後記

庭に空のバケツを置
いています。大雨が
降った後でバケツの水
の高さで雨量を測るた
めです。

ある大雨が降った日
の翌朝、バケツの水が
12センチほど溜まって
いました。

自宅の敷地全部にそ
れだけの雨が降ってい
るわけで、その広さに
12センチの高さの水が
積もるとどれ位の量に
なるか計算したところ、
35立米ほどになり

ました。直近の自宅の
水の使用量は2ヶ月で
38立米で、今回の雨と
ほぼ同じでした。たっ
た数時間の大雨で2ヶ
月分の水道使用量と同
じ雨が降ったことにな
ります。

改めて自然の力は太
きいものだ、と感心
させられました。



 つくば本店 つくば市研究学園7-49-4 ☎029-854-4110	 つくば竹園支店 つくば市竹園2-17-1 ☎029-858-1910	 筑波大学前支店 つくば市天久保2-15-7 ☎029-886-8511	 みどりの支店 つくば市みどりの2-19-2 ☎029-896-3011	 みらい平支店 つくばみらい市陽光台1-15-5 ☎0297-57-8100	 守谷支店 守谷市本町249-6 ☎0297-21-1910	 流山おおたかの森支店 流山市おおたかの森西1-14-9 ☎04-7168-0181	 水戸支店 水戸市笠原町1523-3 ☎029-353-6202
 赤塚支店 水戸市見和2-546-1 ☎029-291-8860	 土浦支店 土浦市真鍋2-2-23 ☎029-886-3350	 荒川沖支店 土浦市荒川沖5-46 ☎029-841-0311	 阿見荒川沖支店 阿見町住吉2-19-8 ☎029-834-3110	 ひたち野うしく支店 牛久市ひたち野西3-27-11 ☎029-878-5100	 牛久支店 牛久市栄町5-51 ☎029-830-7500	 竜ヶ崎支店 龍ヶ崎市久保台1-8-1 ☎0297-60-2850	 柏支店 柏市末広町4-1 神崎ビル4階 ☎04-7138-6540