

地主
家主

こんにちは！桂不動産の オーナーズ俱楽部ニュース

発行：オーナーズ俱楽部事務局 / 茨城県つくば市研究学園 7-49-4



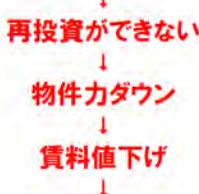
第364号

12
月号



リノッタ・リノベーションイメージ

賃料下落の負のスパイラル 賃料収入下落



太平洋戦争の終戦時、日本的人口は7199万人でした。以来65年間人口は増加を続け、2010年でピーカを迎えた。そこから人口は徐々に減り始めました。その後人々は徐々に減り始めました。

賃料下落による負のスパイラル 賃料アップによる負のスパイラル

本の人口は7199万人でした。以来65年間人口は増加を続け、2010年でピーカを迎えた。そこから人口は徐々に減り始めました。その後人々は徐々に減り始めました。

太平洋戦争の終戦時、日本的人口は7199万人でした。以来65年間人口は増加を続け、2010年でピーカを迎えた。そこから人口は徐々に減り始めました。その後人々は徐々に減り始めました。

太平洋戦争の終戦時、日本的人口は7199万人でした。以来65年間人口は増加を続け、2010年でピーカを迎えた。そこから人口は徐々に減り始めました。その後人々は徐々に減り始めました。

この度弊社はリノベーションブランド「リノッタ」を導入することになります。リノッタは通常のリノベーションとは異なり、プロのデザイナーによるコンセプトを打ち出したプラン

ドで、これまでの賃貸の常識を破るプラスの効果が出ています。

86万人減、81万戸増

太平洋戦争の終戦時、日本的人口は7199万人でした。以来65年間人口は増加を続け、2010年でピーカを迎えた。そこから人口は徐々に減り始めました。

本の人口は7199万人でした。以来65年間人口は増加を続け、2010年でピーカを迎えた。そこから人口は徐々に減り始めました。

太平洋戦争の終戦時、日本的人口は7199万人でした。以来65年間人口は増加を続け、2010年でピーカを迎えた。そこから人口は徐々に減り始めました。

太平洋戦争の終戦時、日本的人口は7199万人でした。以来65年間人口は増加を続け、2010年でピーカを迎えた。そこから人口は徐々に減り始めました。

この度弊社はリノベーションブランド「リノッタ」を導入することになります。リノッタは通常のリノベーションとは異なり、プロのデザイナーによるコンセプトを打ち出したプラン

家賃を上げ、競争力を上げるリノベーション・リノッタ



賃貸物件(8室)シミュレーション		
一部屋 賃料	年間満室 賃料	利回り10% 価格
42,000	4,032,000	40,320,000
54,000	5,184,000	51,840,000
差		11,520,000

円です。(左表)

ると5万4千円に下落します。賃料収入は再投資のため大切な原資です。賃料収入が下落すると再投資が出来なくなります。投資が出来なければ物件力はダウンし、入居率を担保するため賃料を下げる入居者の質も悪くなるという負のスパイラルに陥ります。

賃料アップはその物件の売却時の価格を上げることにもつながります。先ほど

リノッタコンセプト
MONOTONE LIFE TYPE RUSTY

部屋のリフォームにおけるクロス等の内装材の選択は担当者のセンスに任せら

れる部分があります。セントスの良い担当者とそ

うでない担当者では同じ費

用をかけても部屋の魅力に差が出ることになります。リノッタはリノベーションのプロたちがプロデュースしパッケージ化しているため担当者による仕上がりの違いがありません。

これから繁忙期を迎え、お客様が動く時期になります。その時期に備えリノッタでリノベーションし、競争力のある物件で繁忙期を迎えることが4月以降の入居率にとって大切です。弊社ではこれからリノッタを積極的に活用して参ります。



理想をカタチに。総合提案
桂不動産株式会社

取手市藤代にて桂住宅建設が新築アパート建築中



左の社宅部分と右の賃貸部分を分け
プライベートを保てるようにしました



**工法：在来工法（木造）
延床面積：193.76 m² (58.5 坪)**

見学も可能です。
お問い合わせいただければ
た。

鉄骨系のアパートメーカー
では150万を超える坪単
価ですが、建築費を落とす
ことでリーズナブルな賃料
での提供が可能となりまし
た。

（3）今しかない
①価格の安さ
②品質の高さ
ネットショッピングで顧
客は主に次の3つの動機で
商品を購入します。これら
の動機に対応して販売者はア
プローチします。

ネットショッピングの注意点				
1.高すぎる口コミ(9割以上が★5)はサクラの可能性				
2.意図せず定期購入にされていないか。注文画面をよく確認				
3.決済前に送料込みの金額をよく確認 法外な送料が上乗せされるケースあり				
4.契約条件や解約方法を確認する				
5.最終確認画面のスクリーンショットを撮る				

取手市藤代にて弊社グ
ループ会社の桂住宅建設株
式会社にて新築賃貸物件を
建築中です。

この物件は一般のお客様
に賃貸物件として貸し出す
部分と、オーナー様が經營
する会社の社員が居住する
社宅となる部分が共同で入
る物件です。

若い単身者の社員を新た
に採用するため社宅として
住まいを提供したい、との
社長であるオーナー様の考
えから本物件の検討が始ま
りました。

本物件は社員向けの社宅
としてだけでなく、ファミ
リー向けの賃貸部分を設け
ることで収益も得られるよ
うになっています。

工夫した点としては、
社宅部分と賃貸部分のドア
の距離を長くしました。

これにより社宅に住む社員
と賃貸に住むファミリーの
生活スタイルが異なった場
合でもプライベートが保た
れやすくなっています。

坪単価としては外構込み
で100万を切る価格とな
っております。

この物件を全て一般の賃
貸として出した場合、この
エリアでの賃料相場として
は左記の通りとなります。

（4）定期購入

（5）解約のしづらさ

（6）パターンのよくある手法で
す。左のポイントに注意し
ましょう。

本物件は社員向けの社宅
としてだけではなく、ファミ
リー向けの賃貸部分を設け
ることで収益も得られるよ
うになっています。

（7）本物件の建築費は左の通
りです。

（8）本物件の建築費は左の通
りです。

（9）本物件の建築費は左の通
りです。

（10）本物件の建築費は左の通
りです。

（11）本物件の建築費は左の通
りです。

（12）本物件の建築費は左の通
りです。

（13）本物件の建築費は左の通
りです。

（14）本物件の建築費は左の通
りです。

（15）本物件の建築費は左の通
りです。

（16）本物件の建築費は左の通
りです。

（17）本物件の建築費は左の通
りです。

（18）本物件の建築費は左の通
りです。

（19）本物件の建築費は左の通
りです。

（20）本物件の建築費は左の通
りです。

（21）本物件の建築費は左の通
りです。

（22）本物件の建築費は左の通
りです。

（23）本物件の建築費は左の通
りです。

（24）本物件の建築費は左の通
りです。

（25）本物件の建築費は左の通
りです。

（26）本物件の建築費は左の通
りです。

（27）本物件の建築費は左の通
りです。

（28）本物件の建築費は左の通
りです。

（29）本物件の建築費は左の通
りです。

（30）本物件の建築費は左の通
りです。

（31）本物件の建築費は左の通
りです。

（32）本物件の建築費は左の通
りです。

（33）本物件の建築費は左の通
りです。

（34）本物件の建築費は左の通
りです。

（35）本物件の建築費は左の通
りです。

（36）本物件の建築費は左の通
りです。

（37）本物件の建築費は左の通
りです。

（38）本物件の建築費は左の通
りです。

（39）本物件の建築費は左の通
りです。

（40）本物件の建築費は左の通
りです。

（41）本物件の建築費は左の通
りです。

（42）本物件の建築費は左の通
りです。

（43）本物件の建築費は左の通
りです。

（44）本物件の建築費は左の通
りです。

（45）本物件の建築費は左の通
りです。

（46）本物件の建築費は左の通
りです。

（47）本物件の建築費は左の通
りです。

（48）本物件の建築費は左の通
りです。

（49）本物件の建築費は左の通
りです。

（50）本物件の建築費は左の通
りです。

（51）本物件の建築費は左の通
りです。

（52）本物件の建築費は左の通
りです。

（53）本物件の建築費は左の通
りです。

（54）本物件の建築費は左の通
りです。

（55）本物件の建築費は左の通
りです。

（56）本物件の建築費は左の通
りです。

（57）本物件の建築費は左の通
りです。

（58）本物件の建築費は左の通
りです。

（59）本物件の建築費は左の通
りです。

（60）本物件の建築費は左の通
りです。

（61）本物件の建築費は左の通
りです。

（62）本物件の建築費は左の通
りです。

（63）本物件の建築費は左の通
りです。

（64）本物件の建築費は左の通
りです。

（65）本物件の建築費は左の通
りです。

（66）本物件の建築費は左の通
りです。

（67）本物件の建築費は左の通
りです。

（68）本物件の建築費は左の通
りです。

（69）本物件の建築費は左の通
りです。

（70）本物件の建築費は左の通
りです。

（71）本物件の建築費は左の通
りです。

（72）本物件の建築費は左の通
りです。

（73）本物件の建築費は左の通
りです。

（74）本物件の建築費は左の通
りです。

（75）本物件の建築費は左の通
りです。

（76）本物件の建築費は左の通
りです。

（77）本物件の建築費は左の通
りです。

（78）本物件の建築費は左の通
りです。

（79）本物件の建築費は左の通
りです。

（80）本物件の建築費は左の通
りです。

（81）本物件の建築費は左の通
りです。

（82）本物件の建築費は左の通
りです。

（83）本物件の建築費は左の通
りです。

（84）本物件の建築費は左の通
りです。

（85）本物件の建築費は左の通
りです。

（86）本物件の建築費は左の通
りです。

（87）本物件の建築費は左の通
りです。

（88）本物件の建築費は左の通
りです。

（89）本物件の建築費は左の通
りです。

（90）本物件の建築費は左の通
りです。

（91）本物件の建築費は左の通
りです。

（92）本物件の建築費は左の通
りです。

（93）本物件の建築費は左の通
りです。

（94）本物件の建築費は左の通
りです。

（95）本物件の建築費は左の通
りです。

（96）本物件の建築費は左の通
りです。

（97）本物件の建築費は左の通
りです。

（98）本物件の建築費は左の通
りです。

（99）本物件の建築費は左の通
りです。

（100）本物件の建築費は左の通
りです。

（101）本物件の建築費は左の通
りです。

（102）本物件の建築費は左の通
りです。

（103）本物件の建築費は左の通
りです。

（104）本物件の建築費は左の通
りです。

（105）本物件の建築費は左の通
りです。

（106）本物件の建築費は左の通
りです。

（107）本物件の建築費は左の通
りです。

（108）本物件の建築費は左の通
りです。

（109）本物件の建築費は左の通
りです。

（110）本物件の建築費は左の通
りです。

（111）本物件の建築費は左の通
りです。

（112）本物件の建築費は左の通
りです。

（113）本物件の建築費は左の通
りです。

（114）本物件の建築費は左の通
りです。

（115）本物件の建築費は左の通
りです。

（116）本物件の建築費は左の通
りです。

（117）本物件の建築費は左の通
りです。

（118）本物件の建築費は左の通
りです。

（119）本物件の建築費は左の通
りです。

（120）本物件の建築費は左の通
りです。

（121）本物件の建築費は左の通
りです。

（122）本物件の建築費は左の通
りです。

（123）本物件の建築費は左の通
りです。

（124）本物件の建築費は左の通
りです。

（125）本物件の建築費は左の通
りです。

（126）本物件の建築費は左の通
りです。

（127）本物件の建築費は左の通
りです。

（128）本物件の建築費は左の通
りです。

（129）本物件の建築費は左の通
りです。

（130）本物件の建築費は左の通
りです。

（131）本物件の建築費は左の通
りです。

（132）本物件の建築費は左の通
りです。

（133）本物件の建築費は左の通
りです。

（134）本物件の建築費は左の通
りです。

（135）本物件の建築費は左の通
りです。

（136）本物件の建築費は左の通
りです。

（137）本物件の建築費は左の通
りです。

（138）本物件の建築費は左の通
りです。

（139）本物件の建築費は左の通
りです。

（140）本物件の建築費は左の通
りです。

（141）本物件の建築費は左の通
りです。

（142）本物件の建築費は左の通
りです。

（143）本物件の建築費は左の通
りです。

（144）本物件の建築費は左の通
りです。

（145）本物件の建築費は左の通
りです。

（146）本物件の建築費は左の通
りです。

（147）本物件の建築費は左の通
りです。

（148）本物件の建築費は左の通
りです。

（149）本物件の建築費は左の通
りです。

（150）本物件の建築費は左の通
りです。

（151）本物件の建築費は左の通
りです。

（152）本物件の建築費は左の通
りです。

（153）本物件の建築費は左の通
りです。

（154）本物件の建築費は左の通
りです。

（155）本物件の建築費は左の通
りです。

（156）本物件の建築費は左の通
りです。

（157）本物件の建築費は左の通
りです。

（158）本物件の建築費は左の通
りです。

（159）本物件の建築費は左の通
りです。

（160）本物件の建築費は左の通
りです。

（161）本物件の建築費は左の通
りです。

（162）本物件の建築費は左の通
りです。

（163）本物件の建築費は左の通
りです。

（164）本物件の建築費は左の通
りです。

（165）本物件の建築費は左の通
りです。

（166）本物件の建築費は左の通
りです。

（167）本物件の建築費は左の通
りです。

（168）本物件の建築費は左の通
りです。

（169）本物件の建築費は左の通
りです。

（170）本物件の建築費は左の通
りです。

（171）本物件の建築費は左の通
りです。

（172）本物件の建築費は左の通
りです。

（173）本物件の建築費は左の通
りです。

（174）本物件の建築費は左の通
りです。

（175）本物件の建築費は左の通
りです。

（176）本物件の建築費は左の通
りです。

（177）本物件の建築費は左の通
りです。

（178）本物件の建築費は左の通
りです。

（179）本物件の建築費は左の通
りです。

（180）本物件の建築費は左の通
りです。

（181）本物件の建築費は左の通
りです。

（182）本物件の建築費は左の通
り

資産家（大家さん）の為の 財産計画

第301号（続365号）
2025年12月

No.365【収入一覧表（家賃の年間一覧表の利用）②】

☆家賃の年間一覧表で近隣家賃との比較と他地域家賃との比較で保有物件の情報（賃貸傾向や性質等）をチェックします。

2025年11月10日発行 第363号

前回は年間収入一覧表の作成方法についてでした。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する事などとの様な形式でもご自分が比較しやすい表形式する事の表作成についてでした。この表作成で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する事が出来ました。

今回は、前回とは比較対象データが異なります。收入の比較対象が前今まで違った。今年の年間収入予想と昨年である過去の実績収入金額との比較でした。

今回は、地理的な収入情報の違いについての比較情報

の検討になります。ご自分の収入の時間の違いによる比較は、データがご自分で所有していますので、比較表の作成が容易になります。地理的な収入情報の違ういのデータ取得は、データを他の情報から集める必要があります。地理的な収入情報は二つに分けて情報の収集をします。一番目は、ご自分の賃貸物件の同地域（同丁目等）とそれ以外の地域とに分けてデータの収集をします。同地域の物件の情報は同じ様な金額が想定されますが、建物や道路状況等によって異なる結果が出る可能性がありますので、その違いを検討する事が必要です。又、同地域以外の物件情報は、地域の違いによる差を検討する事が必要です。情報の取得は色々な情報手段によって取 得する事が出来ます。

次回は、【確定申告準備】

*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年卒オーブンカンパニー実施中！

新卒学生さん対象にオープンカンパニーを実施しております、まずはマイナビ2027サイトよりエントリーをお願いします。

新卒学生さん対象にオープンカンパニーを実施しております、まずはマイナビ2027サイトよりエントリーをお願いします。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。



2026年卒の学生さんも継続募集中です。お問い合わせをお待ちしております。



Qクイズコーナー

2050年度の人口予測として最も近い数字はどれでしょう。

1. 1億1000万人

2. 9700万人

3. 6000万人

編集後記

数年前に弊社はある人材スカウトサービスと契約しました。営業時のプレゼンでは多くの登録者がいて応募も期待できたのですが、スタートすると応募は全くなく、契約期間の1年が過ぎようとしていました。忘れていた頃に更新の請求書が届きました。契約を確認すると契約満了日の1ヶ月前にこちらから連絡をしなければ自動更新されるという内容でした。更新するつもりはなかつたので慌て電話しましたが、相手は契約を盾に契約解除には応じてくれませ

ん。 困り果ててネット検索したところ、同社の被害者の会というL.I.N.Eグループを見つけました。そこで知恵を借りて無事白紙解約に至りました。これも一種のダークパターンかもしれません。

■締切12月31日弊社必着
■11月号当選者



理想をカタチに、総合提案
桂不動産株式会社