

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



2
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366号

繁忙期スタート・今期の賃貸動向と取組み

反響数は昨年対比対115%超・部屋探しは早期化・貸手市場が強まる

2月3月は賃貸市場においてはお部屋探しが多くなる繁忙期のシーズンです。弊社の担当者がオーナー様からお預かりした物件を成約できるような特に入力するのこの時期です。

弊社における反響状況

弊社全体におけるインターネット問合せの反響状況は1月の段階で昨年対比115%〜120%で推移しています。2月に入っても反響状況は変わらず推移しており、過去最高の反響数を上げることが見込まれます。

早期化の動き強まる

個人客、法人客を含め、全体的に部屋探しは早期化しています。

法人の動きの早期化・分散化

弊社法人課によると、今年はとくに3月入居の法人異動者の社宅探しの依頼が

早めに来ています。昨年と同様傾向がありました。内示から転勤までの日数が長期化しています。ワークライフバランス向上のため社員に余裕をもって引越をしてもらうのが狙いと思われま。

早期化の一方、SUU MOのつくば市全体1月の問合せ数は昨年割れしています。原因としては法人が繁忙期には2倍程度に高くなる引越費用を節約するために安い時期に引越時期をずらしていることが考えられます。

仲介における取組み

仲介における現場では早期申込を促すクロージングを強化するとともに、お客様からの連絡やご相談に対するクイックレスポンスを徹底しています。審査後の物件担当への即報告や、契約書類の迅速な作成など、窓口全員で手続きの円滑化を図り、成約率の向上に努めています。



管理における取組み

管理部門においては収益最大化と商品力の強化に継続して取り組み、物件力の強弱に応じた戦略的な募集を行っています。具体的には人気物件については賃料を5000円〜1万円アップして募集したり、礼金のアップを行ったりして収益最大化を図っています。

需要の低い単身用間取りを1LDKへ変更する等のリノベーションや、退去前からの工事打ち合わせによる工期短縮を行い、機会損失の最小化に注力しています。



理想をカタチに、総合提案

桂不動産株式会社

ヘーベルハウス施工新築賃貸物件・引渡前に満室



建物外観
スタイリッシュで
重厚感のある外観です

駐車場は1LDK1台分、2LDKは2台分を確保しています。賃料は2LDKが60㎡台で11万円台、1LDKが45㎡前後で8万円台となっております。

2LDK間取りはこのエリアの新築物件が少ないこともあり、すぐに二部屋とも申込となりました。1LDKも引渡し前に最後の1室が決まり満室となりました。

この物件でこだわったのが1LDKの部屋の広さです。

一般に1LDKの間取りは30㎡台からありますが、30㎡台の間取りでは一部屋が3畳程度でベッドを置くだけでいっぱいになってしまいます。

本物件は1LDKの面積を45㎡前後にすることでベッドを置いても寝室に余裕ができる5畳以上の広さをキープしました。この広さが入居者に部屋の使い道をあれこれ考える楽しさを与えます。

内装は外観のイメージに近く、シンプルで落ち着いた雰囲気です。壁はリビンダの一部にダーク系のアクセントクロスを施工しました。フロアリングは階下への騒音を和らげる効果のあるクッション性の高い床材を使用しています。強い主張はありませんが誰にとっても好き嫌いのない内装となっております。

入居者層は「生活の質」と「安全性」の両方にコストを払える、経済的に自立した層がメインとなり、実際の入居者もそのような客層が大半となっております。

人気設備が標準装備

設備としては近頃の賃貸物件として人気の高い、オートロック、インターネット無料、宅配ボックスがそろっています。これらの設備があればグレードの高い物件を求める法人顧客のニーズもしっかり掴むことができます。

本物件が提案するライフスタイルは「広めの1人暮らし」または「ミニマルな2人暮らし(同棲)」のどちらもカバーします。

入居者層は「生活の質」と「安全性」の両方にコストを払える、経済的に自立した層がメインとなり、実際の入居者もそのような客層が大半となっております。

東京23区のマンション、家賃が過去最高を更新

アットホームの調査によると、2025年の東京23区内における単身向けマンションの平均家賃は、前年比6.3%増の9万6700円となりました。特に12月は10万6800円と、過去最高値を記録しています。ファミリー向けマンションも前年比9.7%増の25万4200円と大幅に上昇しています。背景には建設や維持管理コストの上昇分を家賃に転嫁する動きがあり、春の引越しシーズンに向けてさらなる値上げが予想されています。

なお、弊社本社所在地のつくば市全体の標準的な家賃については直近1年間の家賃上昇率は1.23%でした。過去3年の累計上昇率は3.27%で東京ほどではないものの、ベッドタウンとしてのつくば市の人気は不動のものとなっております。

つくば市中心部に弊社管理の新築物件が今月引渡しとなり、引渡前に満室となりました。この物件はヘーベルハウス施工の「ヘーベルメゾン」という商品です。ヘーベルハウスはハウスメーカーブランド、総合力ランキングで上位にランクされる国内有数のハウスメーカーです。その堅牢性は2009年の常総市の水害でヘーベルハウスの建物だけが残ったというエピソードでも印象づけられました。

同社の賃貸物件商品であるヘーベルメゾンは重厚感



1LDKの間取りは全部で4タイプ。43.58㎡～46.98㎡まで。上は最も広いタイプの間取り



料理好きに嬉しい3口IHクッキングヒーターのシステムキッチンを採用しています

賃貸初期費用分割払いサービス・スムーズ開始

弊社では先月より賃貸初期費用分割払いサービスを開始いたしました。

賃貸物件をお探しのお客様の入居条件として気になるところは初期費用です。

LIFULLHOMESの首都圏敷金・礼金動向調査においても、お客様にとっての関心事は家賃そのものよりも初期費用の総額という結果が出ています。

入居対策として行われる条件緩和においても、家賃を値下げするよりは初期費用を値下げする方がオーナー様にとっても負担が少ないため、フリーレントや

敷金礼金0といった条件はここ最近非常に増えております。

物件は気に入ったものの初期費用の高さで申込を見送るというケースは頻繁に発生します。仕事が決まったばかりで引越をしたいが、初期費用が貯まっていないために引越ができないという方もいらっしゃいます。

令和3年度の「家計の金融行動に関する世論調査」によると、30代の単身世帯の貯蓄額の中央値は56万円です。初期費用30万円の場合、貯金の半分がなくなってしまうことになり、初期費用の高さで躊躇してしまうお客様も少なくないでしょう。

そのようなお客様にとっての救世主となるのが初期費用分割払いサービスの「スムーズ」です。スムーズは初期費用を最大48分割払いできるサービスです。

本サービスの導入により初期費用で入居をあきらめ

たり、敬遠したりしていたお客様の契約が可能となり、オーナー様の物件の入居率アップにも貢献します。

分割手数料は実質年率18%です。例えば30万の初期費用を12回払いした場合、月の支払額は2.8万円で、総支払額は333,000円です。総支払額は当然増えますが、心理的な負担感は少なくなります。

申込もLINEの友だち追加から行えるので非常に簡単です。審査にかかる時間は自動審査により1分程度で出ます。お客様の気が変わる前に商談中に審査結果が出るのもこのサービスのメリットです。

本サービス利用に関してオーナー様での契約や費用負担はなく、スムーズが立替えた初期費用のオーナー様送金分を送金する流れとなります。リスクはスムーズが負担するためオーナー様や弊社のリスクはありません。

新筑波大学前支店・遷座祭が行われました

今年始めに移転オープンした筑波大学前支店は、名前の通り筑波大学近くの立地ということもあり、お客様の8割が受験生や大学生です。

このたび筑波大学前支店では受験生の夢の実現を少しでもお手伝いしたいという願いから支店内に神社を設けました。

支店内の一角に設けられた神社は、長い歴史と由緒のある大生郷天満宮より御霊を賜ることになりました。2月9日には、弊社代表や役員が参列のもと、同神社の神主様により遷座祭



大生郷天満宮（常総市）

が行われました。

大生郷天満宮は茨城県常総市に所在する神社です。延長7年（929年）菅原道真公の第三子景行の創建といわれ、日本三天神のひとつとして知られています。

延喜3年（903年）道真公が大宰府に没した後、この地に足をとどめ遺骨を祀ったことから、御廟天神といわれています。

学問の神様・菅原道真をお祀りし、受験合格や学業成就を願う多くの参拝者がこの神社を訪れます。会社全体としましても、毎年募集している給付型の



奨学金制度等を通じて学生さんの夢や目標を応援する活動に取り組んでおります。奨学金制度は想定以上の学生さんからエントリーがあったため規模を拡大して実施する予定です。

今回の神社建立は、今までの歩みの中で培ってきたご縁への感謝と、学業成就を願う学生やご家族の力になりたいという思いを込めたものです。

地域の皆さま、そして学生さんの心支えとなるよう安寧と繁栄をお祈りする神社としての役割を担ってまいります。



**資産家（大家さん）の為に
財産計画**

第303号（続367号）
2026年2月

No.367【確定申告準備②】

☆令和7年分の確定申告の
決算書作成及び申告書作成
に向けての準備です。資料
と作成帳票の内容との確
認、決算資料と処理の照合
等の確認をしましょう。

本年も確定申告の時期が
近づいてきました。前回は、
確定申告の決算書作成の帳
票内容、各科目についての
確認事項や注意点等につい
てでした。各資料は、賃貸
事業に於ける経営判断の資
料にも利用出来る事をお話
しました。

今回は、確定申告に必要
な添付書類や検討資料につ
いてです。決算書について
の資料は帳簿作成時に於い
て必要な為、その都度確認
をしていると思います。

契約書が作成されている
場合は再度、内容等の確認
をして下さい。又、帳簿処
理の検討もお願い致します。
確定申告書作成時の確認資
料については、書類添付が
必要か否かも含めて、資
料の有無、内容等を確認し
ます。又、控除項目に関す

る事項（扶養控除等）も確
認しましょう。一度確認が
終了しましたら、前年の
決算書・確定申告書の内容
と比較をしましょう。金額
の相違点が在れば、内容の
正誤を確認します。毎年同
じ項目が記入されている
か、新規の項目があるか等
を見て下さい。確定申告書
の控除項目等にチェックを
入れる項目ある場合は、抜
けないように注意して下さ
い。今回は、【個人確定
申告書と消費税申告書】で
す。



桂不動産株式会社提携
㈱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C
FP®・日本FP協員、1st
Planning Master®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㈱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。



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。



【キャリア採用】

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活か
してみませんか？



Qクイズコーナー

今月支店内に設けられた
神社の遷座祭が行われた支
店はどこでしょう。

1. つくば本店
2. 流山おおたかの森支店
3. 筑波大学前支店

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2月28日弊社必着

- 1月号当選者
牛久市 市原様
牛久市 佐藤様

- 1月号答え
1. 火災に強くなる

編集後記

水戸市泉町に最近
オープンしたクヴェレ
ホールに行ってきました。
ここは1909年
に本格的洋風建築とし
て建築され、2019
年まで営業していた旧
東京三菱銀行の建物
を、水戸市発祥の企業
であるアンドエステイ
HDグループの関連の
公益財団が改修した建
物です。

建物の中にはカフェ
が隣接しており、市民
の憩いの場に生まれ変
わりました。

ホール内は木の温か
みを感じられ、とても
居心地の良い空間と
なっています。カフェ
のコーヒーを飲みなが
ら地元企業として地
域に恩返しをする一つ
の良い例を見た気がし
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2-14-1 ☎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1-5-5 ☎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 水戸市空原町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



理想をカタチに、総合提案
桂不動産株式会社