

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370号

つくば市の人口が水戸市を逆転・収益物件データ比較

2025年国勢調査の速報値で、つくば市の人口が26万8千人となり、26万5千人だった水戸市を抜いて「茨城県内1位」になったというニュースがテレビや新聞で報道されました。

つくば市はつくばエクスプレス沿線の開発やつくば駅周辺の分譲マンション建設ラッシュにより、全国人口増加ランキングは過去5年で3回3位以内に入り、2023年は全国1位となっています。

人口増加率全国トップクラスという抜群のブランド

つくば市では1億円を超える物件が6割を超えるのに対して、水戸市では1億円超の物件は1割程度で、2億円を超える物件は1件もありませんでした。（左下のグラフ参照）表面利回りにおいても、つくば市で10%を超える物件は2割以

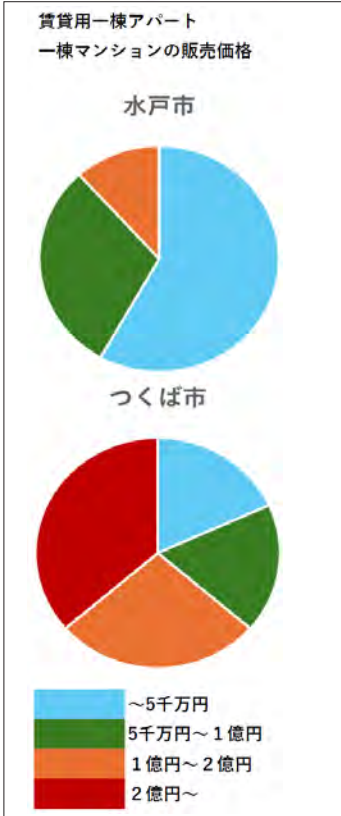
下なのに対し、水戸市では5割を超えています。これは、地価上昇等に伴って物件から得られる収益以上に販売価格が上昇していることや、価格上昇に見合う賃料の値上げができていないことが考えられます。つくば市の収益物件の相場は過熱気味で、今からエントリーするにはより慎重な判断が求められます。

県南地域が注目されがちですが、県南地域と県中央地域の今後の人口の推移予測にそれほど大きな差はありません。県南地域だから樂觀できるわけでもありませんし、県中央地域だから悲観する必要もありません。

今回の相場の差が典型的なつくば市と水戸市の比較でしたが、オーナー様の投資物件購入の判断においては、世間のニュースに惑わされることなく、データに基づいて冷静に判断されることをお勧めします。

下の図は2025年を100とした2005年～2045年の人口の実績と推計です。20年後において、両者の減少率には1%も差がありません。

ただ、どちらの地域も市町村によっては人口減少が顕著なエリアもあり、20年後に30%以上減ると予想されている市町村もあります。



表面利回り	つくば市	水戸市
～5%	12%	0%
5%～10%	70%	44%
10%～	18%	56%

投資物件サイト「楽待」掲載物件
一棟アパート、マンションのみ



県南・県央 人口の実績と推計

年(西暦)	県南地区 (14市町村)	人口の変化率 (2025年比)	県中央地区 (9市町村)	人口の変化率 (2025年比)
2005年	969,600	95.5%	715,600	104.0%
2010年	993,400	97.8%	719,600	104.6%
2015年	1,001,400	98.6%	711,800	103.5%
2020年	1,007,200	99.2%	698,500	101.6%
2025年	1,015,300	100.0%	687,800	100.0%
2030年	1,000,500	98.5%	664,500	96.6%
2035年	957,100	94.3%	636,300	92.5%
2040年	902,100	88.9%	605,100	88.0%
2045年	840,400	82.8%	572,200	83.2%

※2025年までは実績、2030年以降は推計



理想をカタチに、総合提案
桂不動産株式会社



仲介ナンバーワン営業社員 ZOU SIQI さん トップランナーの仕事術

弊社筑波大学前支店ZOU SIQI（スウシキ）さんは、2025年度上半期の賃貸仲介件数、売上ともにナンバー1の成績でした。繁忙期には契約件数が月30件を超え、1日に15件のお客様が契約している計算です。そのZOUさんに仕事術と活躍の秘訣をインタビューしました。

繁忙期の即決率8割

来店したその日に決めて頂けるお客様が7〜8割です。他のお客様も来店から

2週間までには決めて頂いています。

弊社では原則として初回接客対応した営業社員がお客様が決まるまでそのお客様を担当します。

即決しないお客様の中には希望条件の物件が出れば申し込みたいというお客様もいらつしゃいます。そのようなお客様はリス

ト化し、社内システムで再度空室状況をチェックしています。目当ての部屋で解

約が出れば、正式に募集が出る前にお客様にすぐ連絡を取ります。お客様に最適な部屋をいち早く届けることが私の仕事だと考えています。

初回連絡はメールが中心

最近のお客様の中には電話が苦手な方も多いので、初回のコンタクトはメールを基本としています。お客様は競合他社に問い合わせることもよくあるため、読みやすさと返信したくなる内容を心がけて作成しています。物件のおすすめポイントを簡潔に提示したり、過度な敬語や回りくどい表現は避け、分かり

やすいストレートな言葉を使います。

お客様への連絡は急ぎか急いでいないかによって頻度を変えています。長期で検討しているお客様にも週1程度では接点を持つようになっています。

初対面の緊張は無理に崩さない

初対面の緊張は無理に崩さず、相手のテンションに合わせてようにします。だんだん控えめなユーモアで空気を和らげていきます。

例えば地域の飲食店の話や、相手の興味に沿った雑談を接客の後半に差し込むようにします。

「綺麗」も人それぞれ

筑波大学前支店には進学のため初めて部屋探しをされるお客様も多く来店されます。そのようなお客様は部屋探しに慣れていないため、部屋選びの優先順位が曖昧になりがちです。そのような場合は2つのパターンの物件を比較してもらうことで優先順位を明らかにしていきます。その場合、「広くて安い物件」と「狭くて綺麗な物件」を提示します。一口に綺麗といつて

も、「築浅の綺麗さ」を求める方もいれば、「古すぎなければ綺麗」と捉える方もいらつしゃいます。お客様の感覚を写真を見せながら擦り合わせていきます。

初回条件にこだわらない

お部屋探しの優先順位が途中で変わることはよくあります。初回ヒアリングの内容に執着せず柔軟に方向転換する事が大切です。

お客様が申込を決めていたある物件（綺麗・狭い・立地◎・約5万円）が中東情勢による浴室工事不確定で入居の見通しが立たなくなりましたが、お客様の距離に対する許容度が途中で変わり、最終的に大学から距離は遠くなり、3万円台で、広く十分綺麗な物件に決定しました。この物件は私自身居住したことがあり、立地の弱みを「高い入居率・ゴミ置場の綺麗さ・大家近隣」等で安心材料に転換することができました。

クロージングのコツ

一般にクロージングは最後にするものですが、私の場合はヒアリング段階から一体化して進めています。案内終了時点でほぼクロージングができています。お客様のタイプによってもクロージングのやり方を変えています。お客が外向的で信頼関係が構築できている場合は「私ならこちらにします」とはっきり言います。押されるのを嫌がるお客様の場合は「今日決めなくても大丈夫」と安心感を優先します。

景色を変える仕事

「お客様のお部屋探しは、ご紹介した物件に入居された後、数年間にわたりその物件を中心にお客様の生活が展開し、毎日の景色、大げさかもしれませんが人生の一コマに影響を与える仕事です。

私がお客様を一人の人間としてコミュニケーションを取り、会話一つ一つを大切な縁だと思って楽しんでいきます。お部屋探しとか営業というよりも、不動産方ウンセリングで相談を受けるといった感覚です。

令和8年度税制改正 緊急対策セミナー

5月30日(土)に弊社相続サポーターセンター1神野真明による緊急対策セミナーが開催されました。

相続税対策は基本的に不動産の評価を圧縮することによって行われ、様々な圧縮スキームが用いられてきました。しかし極端なやり方で相続税を圧縮した場合、総則6項と呼ばれる個別否認が発動されることがあります。

有名な事例が令和4年4月19日の最高裁判決です。ここでは91歳の被相続人が10.1億円を借り入れて138億円の不動産を購入、借入金と相殺して相続税を0円と申告しましたが、時価との乖



差が4倍もあつたことから国税庁により総則6項(個別否認)が発動され3億3000万円の支払いを命じられました。令和8年度の税制改正では個別否認のような場当たりのな課税を止め、一律ルールによって節税スキームを塞ぐ方針へ転換が進められました。今回の税制改正の代表的なものが「5年ルール」です。これは令和9年1月1日以降の相続・贈与から適用され課税時期前5年以内に対価を伴い取得・新築した貸付用不動産は、原則として通常の取引価額(時価ベース)で評価されるというものです。

対策としては、「平均余命・10年」の間に相続対策を完了させましょう。その年齢は男性で78歳、女性で83歳です。6月以降も相続に関するセミナーが毎月開催されます。6月のセミナーは6月28日です。皆様のご参加をお待ちしております。



奨学生20人と役員で記念撮影

桂不動産奨学金450名から20名が選ばれました

今年で第5回を迎えた桂不動産奨学金の授与式が5月10日に行われました。今年から奨学生を倍増し、エントリーのあつた450名から20名の奨学生が選ばれました。奨学生一人一人に渡辺社長から奨学金が授与されました。

渡辺社長

本日はおめでとうございます。皆さんのような将来を担っていく若者を我々が支援することは本来に社会貢献だと思っています。我々は奨学金を皆さんに時間を差し上げているという感覚でいます。お金を稼



奨学生代表 花田幸一さん

私は、医療における放射線治療の質を高めるための測定と計算に関する研究に取り組んでおります。博士後期課程の三年間は、放射線治療装置の品質管理を支える測定の精度を高め、

奨学生代表花田幸一さん

ご支援を研究室の中だけで終わらせるのではなく、最終的に患者さんが安心して治療を受けられる環境へと還元していくこと、それが貴社のご厚意にお応えする唯一の道であると考えております。

桂不動産様のますますのご発展と、本日お集まりの奨学生の皆様のご活躍を心よりお祈り申し上げます。私からの挨拶とさせていただきます。

患者さんが受ける治療の質の改善に直接つながる成果を論文と学会発表という形で着実に残してまいります。

一人暮らしでの大学院生活には、家賃や生活費に加えて、学会参加費や論文投稿費といった費用が継続的に発生いたします。本日の経済的な負担を軽減し、研究と執筆に充てる時間を確保することに大切に使用させていただきます。

**資産家（大家さん）の為の
財産計画**

第307号（続371号）
2026年6月

No.371【財産評価基準書】

☆「財産評価基準書は、各年度の1月1日から12月31日までの間に相続、遺贈又は贈与により取得した財産に係る相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用します」（ただし書あり）となっております。続

前回で土地の相続税評価方法についてお話ししました。今回は、幾つかの土地について財産評価基準書を使ってみます。令和7年度の評価とします。①茨城県つくば市吾妻一丁目の土地についてみてみます。財産評価基準書の評価倍率表から【つくば市吾妻】の欄を探します。240ページが該当します。吾妻1〜4丁目の欄を見ると適用地域名は全域となっております。借地権割合欄は「の未記入です。固定資産税評価額に乗ずる倍率等欄は、宅地は路線です。路線は路線価を表しています。田から原野まで比率となっております。比率は宅地と同じ路線

価で評価する事を表しています。又、借地権割合が1なのは路線価図に借地権割合が記入されているからです。つくば吾妻1丁目の土地は全て路線価図によって評価する事になります。路線価図の評価は次回以降でお話します。次に、同じペー

ジの赤塚を見てみましょう。適用地域名は市街化調整区域となっております。同位列に市街化がありませんので、赤塚はすべて市街化調整区域となります。その内1農業振興地域内の農用地区域2上記以外の地域に分かれています。1は固定資産税評価額に乗ずる倍率が田、畑に記されています。2は(1)(2)(3)の地域に分かれています。それぞれの区分毎に借地権割合と倍率が記入されています。赤塚は、固定資産税評価額に乗ずる倍率を使用して評価する事になります。次回は、【財産評価基準書②】

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CFP®・日本FP協員 110
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(株)の権利侵害になります。

**【新卒採用】
2027年卒新卒エントリー受付中!**

弊社では2027年卒の新卒学生さん対象にオンライン会社説明会を実施します。働きやすい会社を目指して毎年改善を続けている桂不動産の話を聞いてみませんか？
マイナビ2027サイトよりエントリー・予約をお願いします。

★Eメール
myagawa@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。



【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

2025年度の国勢調査で水戸市を逆転して茨城県人口ナンバーワンとなった市町村は？

1. ひたちなか市
2. 土浦市
3. つくば市

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)富川あて

■締切6月30日弊社必着
■5月号当選者
流山市 渡邊様
牛久市 佐藤様

3. ナフサ

編集後記

水戸市の人口がつくば市に逆転されたというニュースが新聞やテレビで報じられました。推計ではその時期は2035年だったので、9年も早い逆転となりました。筆者が水戸市を訪れたのは小学校5年の時でした。駅前のアーケードは今より随分にぎわっていたことをおぼろげに思い出します。高校時代、平成に変わる頃は土浦駅周辺のアーケード街がよく遊びましたが当時は土浦市が県南の中心だったため、活気に満ちていた記憶があります。

時代の流れとともに街の勢力図が塗り替えられていく様子には、一抹の寂しさを禁じ得ません。発展を続けるつくば市の勢いを感じると同時に、思い出深い水戸や土浦の今後の巻き返しを期待しています。

 つくば市研究学園7-49-4 ☎029-854-4110	 つくば市竹園2-17-1 ☎029-858-1910	 つくば市天久保2-14-1 ☎029-886-8511	 つくば市みどりの2-19-2 ☎029-896-3011	 つくばみらい市陽光台1-15-5 ☎0297-57-8100	 守谷市本町249-6 ☎0297-21-1910	 流山市おおたかの森西1-14-9 ☎04-7168-0181	 水戸市空原町1523-3 ☎029-353-6202
 水戸市見和2-546-1 ☎029-291-8860	 土浦市真鍋2-2-23 ☎029-886-3350	 土浦市荒川沖5-46 ☎029-841-0311	 阿見町住吉2-19-8 ☎029-834-3110	 牛久市ひたち野西3-27-11 ☎029-878-5100	 牛久市上柏田4-1-10 ☎029-830-7500	 龍ヶ崎市久保台1-8-1 ☎0297-60-2850	 柏市末広町4-1 神崎ビル4階 ☎04-7138-6540