

オーナー様とネットワークを結ぶコミュニケーションペーパー

お部屋探しの専門SHOP  
**KAZUSAYA**  
上総屋不動産株式会社

# KAZUSAYA TIMES

平成 25 年 1 月  
VOL. 2  
発行所 上総屋不動産株式会社  
編集・企画 広報委員会

# 謹賀新年



本年も宜しくお願い申し上げます。

お部屋探しの専門SHOP  
**KAZUSAYA**  
上総屋不動産株式会社

カズサヤ

## 上総屋不動産株式会社

本 店

〒300-0033

茨城県土浦市川口 1-11-8

TEL : 029-821-0226

FAX : 029-824-0100

つくば支店

〒305-0033

茨城県つくば市東新井 29-1

TEL : 029-855-1221

FAX : 029-855-9963

筑波大学前支店

〒305-0005

茨城県つくば市天久保 2 丁目 15-7

TEL : 029-855-1221

FAX : 029-855-9963

管理センター

〒300-0033

茨城県土浦市川口 1-11-8

TEL : 029-821-0298

FAX : 029-823-8965

## 年頭のご挨拶



### **更なるサービス向上へ！**

上総屋不動産株式会社  
代表取締役 渡辺 博

皆様、明けましておめでとうございます。

さて昨年は景気低迷の中、年末に衆議院総選挙があり、自民党新政権において景気回復の期待の中、2013年が明けました。

景気低迷の中、自分が弊社代表取締役に就任し、丸4年が経過する中、一貫して各オーナー様、入居者様に「ご提案」という言葉を従業員に徹底して業務遂行しております。

オーナー様へは、市況の動きに対する入居希望者の契約動向、設備等に関するリフォーム提案など、できるだけ家賃を下げずに物件稼働できる「ご提案」、反対に入居希望者には予算に応じた契約形態のご提案や営業上の原点である「親切・丁寧・待たせない接客」を徹底させております。

時代の変化とともに、不動産業界も転換期にきております。これからもオーナー様には市況状況の報告含むご提案の徹底と、入居希望者に対するきめ細かいサービスを全従業員に周知、実行させて参ります。

毎年、1月～4月期は賃貸入居者異動時期“引越シーズン”に入ります。退去するお部屋の早期契約を万全な体制で2月3月の2ヶ月間、「無休営業」にて執り行いたいと考えております。

本年もご期待に応えるべく業務遂行を徹底して参りますので、何卒宜しく願い申し上げます。

平成 25 年 1 月



取締役 本部長  
小澤 崇司

新年明けましておめでとうございます。

旧年中、オーナーの皆様におかれましては格別のお引き立てを賜り有難うございました。

新しい年を迎え同時に賃貸業界も繁忙期に入ります。弊社でもこの時期に合わせ、営業戦略、広告展開等、社内に対策を練ってきました。賃貸業界も競争の時代に突入しております。この繁忙期、時代の変化に対応すべくエリアに沿った営業展開を心がけ、オーナーの皆様への期待に応えられる様、全社員一丸となって頑張っております。

本年もどうぞ宜しく願い申し上げます。



つくば支店 支店長  
木本 健志

あけまして、おめでとうございます。

旧年中は、オーナーの皆様におかれましては、不動産売買の件でも格別のお引き立てを賜り、ありがとうございました。

本年は1月5日からの営業になりますが、売買事業部一同、オーナーの皆様の有効な資産活用のお手伝いができますよう、気持ちも新たに仕事に邁進する所存でございます。

本年も、どうぞよろしくお願いいたします。

---



賃貸事業部 本店営業課  
係長 皆藤 和也

新年あけましておめでとうございます。

旧年中は格別なご高配を賜り、まことに有難く厚く御礼申し上げます。

賃貸に於いては、これから繁忙期に突入して参ります。オーナーの皆様のお力になれる様、賃貸事業部土浦本店一同、全力で業務に取り組んで参ります。

本年もご支援を賜りますよう、課員一同心よりお願い申し上げます。

---



賃貸事業部 つくば支店営業課  
係長 染谷 裕二

新年あけましておめでとうございます。

旧年中は格別なご高配を賜り、まことに有難うございました。

さて、賃貸に於かれましては、いよいよ繁忙期シーズンに突入して参ります。この繁忙期の成果こそがオーナー様からの信頼関係をより一層深め、または評価を得られる大切な時期となります。オーナーの皆様より「よくやってくれた」とお言葉を頂ける様、賃貸事業部つくば支店一同、全力で業務に取り組んで参ります。本年も、よろしくようお願い申し上げます。

---



賃貸事業部 筑波大学前支店営業課  
主任 山本 茂

新年明けましておめでとうございます。

昨年中は格別のお引立てを賜り、心から厚くお礼申し上げます。

これから移動のシーズンに入りますが、オーナー様、入居者様にさらにお役に立てる様、筑波大学前支店店舗従業員一同、一層の努力をしていきたいと思っております。

本年もご支援賜りますよう、お願い申し上げます。

---



管理事業部 家賃更新管理課  
主任 山崎 信行

新年あけましておめでとうございます。

旧年中は格別なご高配を賜り、まことに有難く厚く御礼申し上げます。

これから繁忙期に突入して参りますが、オーナー様より安心してお任せ頂けますよう、より一層管理体制の強化を図って参ります。

本年もご支援を賜りますよう、課員一同心よりお願い申し上げます。

---



管理事業部 経理財務課  
係長 遠藤 弘之

謹んで新年の慶びを申し上げます。

旧年中は格別のご厚情を賜り、誠にありがとうございました。

本年も課員一同、オーナー様にご満足頂けるサービスを心がける所存でございますので、何卒昨年同様のご愛顧を賜りますようよろしくお願いいたします。

### ■ 主な調査結果

- “駅から徒歩圏内”とは「10分まで」と思う人が38.4%で最多、平均12.6分に。購入より賃貸の方が“徒歩圏”は低い。
- “築浅”とは「築5年まで」と考える人が最も多く5年までの合計は8割を超える。平均は男性5.4年、女性5.1年と、女性の方が低い。
- 賃貸住宅で“ペット可の表記”が無くても飼えると思う動物のトップ3は、「昆虫」「小型の魚」「カメ」20代・30代の4割超は、「ペット可なら大型の爬虫類も飼える」と考えている。

現在では不動産広告をインターネットで公開するのは当たり前ですが、広告内容の認識では、消費者との間では開きがあるようです。不動産情報サイト事業者連絡会（RSC東京都千代田区）が一般消費者向けに実施したアンケート調査結果によると、たとえば、「築浅物件」に当てはまる具体的な築年数は「築5年まで」とする回答が8割を超えていることがわかりました。男女別では、女性の方が「築浅」を短く考えているようです。

## 消費者の「築浅」認識は「5年以内」

### 消費者の広告表示認識アンケート



購入・賃貸別では、購入派では平均が5年、賃貸派では5.5年と購入派の方が「築浅」に対してシビアという結果が出ています。世帯収入別では、1000万円以上1500万円未満の平均は4.6%となりました。次に「駅から徒歩圏」では「10分」と思っている人が38.4%で最多、10分までの合計は過半数となりました。家族形態別では、ファミリー⇩カップル⇩シングルと徒歩圏が徐々に狭まっています。購入・賃貸別では、徒歩圏と考える範囲は購入ユーザーの方が広く「15分超〜20分まで」が11.2%と賃貸より3.9%も多い結果となりました。

また近頃ではポピュラーになってきた条件のひとつである「ペット可で飼える」と思う動物のペットは「小型犬」「猫」「中型犬」であり、「ペット可でも飼えない」と思うのは、「猿」「大型犬」「大型の爬虫類」と、ほぼ順当な回答でした。しかし、20代・30代の4割以上は、「ペット可なら大型の爬虫類も飼える」と考えているようです。

このように男女別、世代別、年収別でも、それぞれの認識に変化があります。顧客の気持ちの認識は、商売のために、認識の違いは、トラブルの未然防止に役立てていきたいと思えます。

## 社内人事異動のお知らせ

2012年12月16日付けで以下の通り社内人事異動を行いました。

- 新所属 賃貸事業部 本店営業課 皆藤 和也（旧所属 管理事業部 営繕管理課）
- 新所属 管理事業部 営繕管理課 石川 真幸（旧所属 管理事業部 家賃更新管理課）
- 新所属 管理事業部 家賃更新管理課 山崎 信行（旧所属 管理事業部 営繕管理課）

以上