

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

不動産の専門紙  
**KAZUSAYA**  
上総屋不動産株式会社

# KAZUSAYA TIMES

平成 26 年 1 月

VOL. 1

発行所 上総屋不動産株式会社  
編集・企画 広報委員会



昨年のアベノミクスが功を奏し、東京都心や製造業を中心とした上場企業が昨年後半にかけて景気回復の兆しとの報道が新聞書面等で話題になり、地方都市への景気回復の実感がいよいよ本年以降にと騒がれております中、一日も早い景気回復を期待する平成26年の幕開けになりました。弊社としましても実感が感じられるまでには至っておりませんが、昨年年末あたりから来客数の増加が見え始め、若干ではございますが、景気回復基調に來ていると数字が出ております。この来店数に比例する様、本年は各オーナー様へ「空室対策」を念頭にあらゆる多方面の提案をして参ります。特に1月以降は引越シーズンに入り、我々業界も繁忙期に入ります。待ちに待った繁忙期で、2月3月は無休営業でご来店するお客様へ1件でも多く、案内契約取れる様、全社員、一致団結して春までには各オーナーさまへ良い報告が出来る様、頑張りますので本年も弊社、上総屋不動産を宜しくお願いします。



平成 26 年 1 月

代表取締役社長 渡辺 博



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。

昨年は格別のご愛顧を賜わり、厚く御礼を申し上げます。

本年も引き続き、皆様にご満足頂けるサービスの提供を心がけてまいる所存でございますので、変わらぬご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。日々変化していく不動産情勢に速やかに対応するためには、組織の柔軟性や社員の主体性、そして一層の業務精度向上が求められております。安心・安全で納得できるサービスの提供ができるよう、弊社も日々進化し続け、地域に密着した営業展開の中から、お客様・オーナー様・地元の方々と「感謝」「喜び」を分かち合える企業であり続けます。新しい年が、皆様にとりまして幸多き年となりますよう、心よりお祈り申し上げ、年頭のご挨拶とさせていただきます。



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。

昨年は、つくば市内の公務員住宅の取り壊しの決定や消費税の影響もあり、一昨年よりは良い状況が続きました。まだまだ、アベノミクスの影響はさほど現れていませんが、情報収集を怠り無く、お客さまのご要望にお答えして参りたいと思います。

本年も、どうぞよろしく願いいたします。



土浦本店営業課  
課長 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。オーナーの皆様の期待に応えられる様、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。



つくば支店営業課  
主任 瀬尾 誠

新年明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、厚く御礼申し上げます。

春のトップシーズンに向けオーナー様よりお預かりしている物件において“満室稼動”を目指しご期待に応えられる様全力で取り組んで行く所存でございます。

何とぞ昨年同様のご愛顧を賜りますよう、つくば支店一同宜しく願い申し上げます。



筑波大学前支店営業課  
係長 戸塚 春樹

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、誠に有難うございました。

筑波大学前支店では昨秋より筑波大学生のお部屋探しが始まっており、これから春先まで繁忙期が続いて参ります。空室物件の満室実現に向けて、市場の動向を把握し、正確な業務遂行を進めていく所存でございます。本年もよろしくお願い申し上げます。



賃貸管理課  
課長 石川 真幸

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、厚く御礼を申し上げます。

いよいよ2014年もスタートしました。オーナー様の大切な財産を預るだけでなく、更なる有効利用の提案が出来る様賃貸管理課一同、日々成長を目指し様々な課題へチャレンジして参ります。皆様のご健勝とご多幸をお祈りするとともに、本年もより一層のご支援ご指導の程、宜しく願い申し上げます。



営業管理課  
係長 遠藤 弘之

新年明けましておめでとうございます。

旧年中は格別のご厚情を賜り、まことに有難うございました。

本年も課員一同、オーナー様、入居者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致します。

# 消費税増税について

～平成 26 年 4 月からスタート～

新年明けましておめでとうございます。本年もどうぞ宜しくお願い申し上げます。  
今回の「KAZUSAYA TIMES」では消費税増税について触れてみたいと思います。



2013 年 10 月、安部首相は消費税率を現行の 5% から 8% に引き上げる事を正式に発表しました。消費税率 8% の開始は 2014 年 4 月 1 日からです。増税が私たち消費者の家計に影響してくるのはもちろんですが、オーナー様たちにとって賃貸経営上、どんなところに影響がでてくるのか。今回はその点について簡単に触れてみたいと思います。

まず、賃貸の賃料は「非課税」なので、現行のままです。これは、住宅用の賃貸が対象となります。

店舗・事務所の賃料と駐車場は課税対象なので、増税の対象となります。但し、駐車場と一口に言っても、居住用の建物と一緒に駐車場料金込みで契約している場合などは対象外で、駐車場の単独契約でなければ消費税の増税対象にはなりませんので注意が必要です。

その他、対象となってくる項目としては、建物の建築費・設計料、土地整備費用、登記手数料、解体費用などが挙げられます。これらは賃貸物件を新築するときに必要なになります。

また、課税対象となる項目に、リフォーム、リノベーション費用、原状回復費用、修繕費用、清掃費用、設備費、植栽剪定費、管理手数料、水道光熱費などが挙げられます。これらは一般的に、メンテナンス費用と総称されるものです。

平成 27 年 10 月には消費税が 10% になる予定です。日頃からの定期的な物件のメンテナンスや入居者に好まれる設備などを取り入れて、空室を出さない人気物件を維持すること、賃料下落をできるだけ抑えることなど、小さな努力の積み重ねが重要になってくると感じております。弊社、上総屋不動産はオーナー様の資産を管理する立場として、今後とも満室経営を目指し、より一層尽力して参ります。



# ホームページリニューアル

～平成26年1月中公開予定～

当社ホームページをよりお客様側からみて好評を頂ける様、リニューアル致します。

## <変更点>

賃貸・売上の目的別にトップページよりわかりやすく検索が可能→大きなアイコンで誰でも見やすく、検索性を向上させました。



室内動画→室内 360°をネット上で動画にて確認可能になりました。

カテゴリ別の検索→エリアや学区等さまざまなカテゴリを追加し選択した条件の物件を一覧表示させ検索性を向上させました。



思うがままの一発検索→希望する間取りや賃料の検索ボタンで簡単スムーズを実現しました。

ストリートビュー→物件周辺の風景がネット上で動画にて確認可能になりました。

スマートフォン対応→PC 版だけではなくスマートフォンにも対応致します。



## <担当者より一言>



今はネットの検索は5割以上スマートフォンから行われているという中で、今回のホームページはスマートフォンに対応させました。検索画面もわかりやすく更新し、画像情報も豊富で格段によい物になりましたのでご期待下さい。

総務部システム管理課 田中裕一

## ☆店休日と営業時間のお知らせ

- 2月1日から3月31日まで無休営業致します。
- 月曜日～土曜日：9：00～18：00
- 日曜日・祝日：9：00～17：00