

賃貸事業部 事務チームから

日頃より大変お世話になっております。
今月号を担当させていただきます、賃貸事業部 事務チームの野澤と申します。

私の主な業務は、賃貸借契約書の作成・締結、契約更新に関わる事務対応、新規受託や解約に伴う各種手続きなど、賃貸管理を見えないところで支える事務作業です。加えて、新システム導入・定着に向けた準備も担当しております。

近年、弊社では電子契約の導入を積極的に進めております。DottedSignをはじめとする電子署名サービスの導入準備や、保証委託契約のクラウド化対応など、これまで紙で行っていた手続きをデジタルへ移行する取り組みです。書類の郵送・押印の手間が省け、手続きがスムーズになるメリットがございます。

新しい仕組みをスムーズに動かすためには、手順の整理や関係各社との調整といった「下準備」が欠かせません。「使えるようにする」だけでなく、「現場でスムーズに使い続けられる」状態にするまでが大切だと感じています。手順の整理、関係各社との調整、想定外の問い合わせへの対応など、地道な作業の積み重ねが必要です。表には見えにくい部分ですが、そうした積み重ねがあってこそ、オーナー様や入居者様にとって使いやすいサービスとして届くものだと感じています。

契約まわりの事務作業は、一つのミスがオーナー様や入居者様に影響を及ぼすこともあるため、正確さと丁寧さを大切にしております。また、一度読んで内容がすぐにご理解いただけるよう、言葉の選び方や情報の順序を丁寧に整えることを心がけています。目立ちにくい業務ではありますが、賃貸管理の現場を陰から支えられるよう、今後も誠実に取り組んでまいります。

引き続き、現場の実情に合った対応ができるよう努めてまいります。
今後とも変わらぬご支援、ご指導を賜りますようお願い申し上げます。



賃貸事業部事務チーム
野澤 沙耶佳

私の仕事観



賃貸事業部 守谷店
長谷川 実生

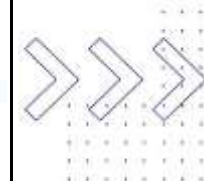
- 入社 3年目
- 出身地: 茨城県
- 趣味
お酒、映画
- 座右の銘、好きな言葉
御神酒上がらぬ神はなし

マイハウス通信をご覧の皆様、いつもお世話になっております。
賃貸事業部 仲介営業課の長谷川です。
時が経つのは早いもので、前回このマイハウス通信を担当してから二年弱の月日が経ちました。
当時は入社したばかりで、仕事を覚えるのに必死だったことを思い出します。3年目となり仕事には随分と慣れましたが、まだまだ学ぶことも多く、日々先輩方のすごさに感嘆するばかりです。

さて、期の移り変わりとともに、入社からお世話になった取手店から守谷店へと異動になりました。新しい店舗の仕組みや仕事の流れに早く慣れようと、奮闘する慌ただしい日々を過ごしております。
守谷店での繁忙期はなんとか乗り切ったものの、新しいスタッフも増える中で「自分に何ができるだろうか」と模索する日々です。

まだまだ未熟者ではございますが、だからこそフレッシュな目線を活かし、店舗の活気づくりや、オーナー様の細かなご要望にいち早く気づける存在になりたいと考えております。その中で後輩たちの助けになる存在にもなっていければと思います。

これから梅雨や夏の暑さを迎える季節となりますが、オーナーの皆様におかれましては、どうぞご自愛のほどお過ごしください。
守谷の地でも、皆様の大切な資産を守り、満室経営をサポートできるよう誠心誠意努めてまいります。
今後ともよろしくお願い申し上げます。

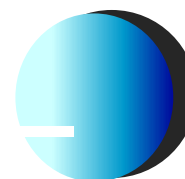


2026
6
NO 286



マイハウス通

NEWS LETTER



ホルムズ海峡封鎖の影響が心配されます

アメリカとイランの対立によってホルムズ海峡が事実上封鎖されて以降、食料品、パッケージ、ごみ袋など多くの物品や材料費の価格が上がっています。我々の業界、オーナー様の賃貸経営への影響も大きく、すでに材料費の高騰や品薄、または調達不能なものが増えています。
現在の状況や今後の懸念点などについてお伝えしたいと思います。

不動産業界で現在起こっていること

1. 外壁塗装工事の工事価格の値上げ

外壁塗装に必要なシンナーは短期間に175%値上がりし、問屋の在庫もなくなり、調達できない事態に陥りました。養生に使うシートや塗料、防水材などについても価格が大きく上昇しているようです。シンナーについては、最近は徐々に購入できるようになっているようですが、価格は高いままで、弊社で取引している塗装会社も6月以降は受注価格を20%値上げせざるを得ないとのことでした。

2. 住宅設備の値上げと品薄状態

4月下旬に私が担当していた物件のリフォーム工事でウォシュレットの取付工事がありましたが、リフォーム業者からメーカーの在庫がわずかであり、ぎりぎり調達できたとの話がありました。その少し前に大手のTOTOがナフサ由来の材料不足によりユニットバスの製造と出荷ができなくなったとの報道があり、ウォシュレットも品薄になるのではないかと不安から買占めが起きたのではないかと考えられます。建設業界では、塩ビ管、断熱材、樹脂サッシ、プレハブ部材、アスファルトなどさまざまな部材や住宅設備が石油化学製品が関係しており、多くの資材や設備が値上がり、品薄などの懸念が出ています。

3. リフォーム・修理関連の影響

我々不動産管理会社とオーナー様に最も影響が出るのは、原状回復リフォームや修理に関係する部分です。壁紙クロス、床CF材は原状回復工事に欠かせないものですが、それらに加えて、貼付けに利用するのりや接着剤にも影響が出始めています。リフォーム業者の中には、クロスの張替え価格を㎡あたり100円値上げた業者もいるようです。壁クロス・床CFの張替えは、賃貸経営には欠かせない工事であるため、値上がりは賃貸経営を圧迫してきます。また、材料が入ってこない事態になれば工事に遅れが生じ、入居募集にも影響が出てまいります。建物や設備に不具合が発生した場合も、部品や資材が入らなければ修理することができず、入居者様の生活に影響が出ます。

今後、心配されること

1. 工期の遅れと見積り有効期間の短縮

原材料や設備が調達できないような事態が起きると、工事や修理ができなくなることが懸念されます。また、工事を請け負う業者は、材料費などが今後も値上がりする可能性があるため、1ヶ月以上先の工事は怖くて請け負えないと言います。見積り有効期限は通常30日以内位の期間が多いですが、1週間や10日間と極端に短くなることもやむを得ないのではないかと思います。

2. 材料費価格の上昇、高止まり

今のところはまだ大きく値上がりしていない材料や商品も、今後値上がりしてくる考えられます。また、ホルムズ海峡の封鎖が解除されて事態が落ち着いても、値上がりした原材料や設備などの価格が下がらないのではないかと懸念があります。リフォーム業者の多くが、『これまでの経験上、メーカーは供給が正常に戻っても一度値上げた価格を下げることはない』と言っていますので、今後工事費用を値上げせざるを得ない状況が懸念されます。

3. ガソリン価格

現在は政府の補助金によって1Lあたり約170円ほどに抑えられていますが、仮に補助金がなければ現在のガソリン価格は1Lあたり約210円ほどです。補助金の財源は6月末で枯渇すると言われており、補助金を縮小せざるを得ないという話が政府与党内で出てきています。ガソリン代の値上がりは生活に影響が出ることに加え、物流・運送コストが上がることで、様々な商品や材料費の価格が値上がりしてしまいます。そもそも120円前後だったガソリン価格が170円になっているだけでも影響は大きく、さらに200円を超えるような事態になると、国民生活や経済に大きな打撃になることは言うまでもありません。

今後の見通しが立たない状況ですが、情報収集しながら、さまざまな事態に最善の対応ができるように努めてまいります。



マイハウス
ホームペー



5/24 オーナーセミナーを実施いたしました

約20名のオーナー様にご参加いただきました。

弊社顧問税理士である税理士法人WBCの和田政彦会長にお越しいただき、相続の実務対策セミナーを開催し、20名のオーナー様とともに弊社の幹・中堅社員も一緒に参加し、多くのことを勉強させていただきました。相続はつい先延ばしにになってしまうけれど早いほど対策の選択肢が多いこと、残された人が困ったり争ったりしないようにしておくことは資産の多少にかかわらず全ての人がやるべきことだと感じました。

今回のセミナーでは、以下のことが学ぶことができました。

- ☑ 相続税がいくらかかるのか、その計算方法を学ぶことができた
- ☑ なぜ相続税が払えないということが起きるのかとその対策
- ☑ 相続人同士が争いにならないように・・・なぜ争いが起きるのかと対策
- ☑ 最近の税制改正のことを理解することができた
 - ・生前贈与の加算対象期間の延長、相続時精算課税制度の見直し
- ☑ 資産防衛のために今からできる対策を学ぶことができた。
 - ・小規模企業共済、生命保険、相続時精算課税制度
- ☑ 遺産分割の鉄則・・・相続不動産は共有にすべきではない
- ☑ よくある失敗事例からその対策を学ぶことができた
- ☑ 対策は早いほど選択肢が多い、認知症になってからでは遅い
- ☑ 今すぐやるべき一歩が明確になった

講師
税理士法人WBC
会長
和田政彦先生

相続税の計算
一体いくら？



ご参加いただいたオーナー様から、『とても勉強になって良かった』というお声をいただき嬉しく思います。
今後もオーナー様の4お役に立てる情報を発信していきたいと思います。

賃貸事業部より

「賃貸仲介課」と「賃貸管理課」の方針について

平素は格別のお引き立てを賜り、誠にありがとうございます。
私が所属する賃貸事業部は、「賃貸仲介課」と「賃貸管理課」に分かれております。

私事で恐縮ではございますが、弊社へ新卒入社をしてから14年が経ちました。
10年以上を「賃貸仲介課」の営業社員として、竜ヶ崎店→つくば店→守谷店→取手店と渡り歩き、その間に一般営業→店長→課長と経験をさせていただきました。
その後、直近の約3年間を「賃貸管理課」も兼務させていただいており、昨年10月より定年退職をした夜久の後任として、賃貸事業部の統括を担当しております。

それぞれの業務に携わらせていただく中で、私が今感じている特に大切なことをお伝えします。まず、「賃貸仲介課」は、圧倒的に集客だと思います。

賃貸仲介の使命は、オーナー様の空室を1日でも早く、1部屋でも多く、成約に結びつけることです。お部屋探しの市場にいるお客様に空室の情報を届け、興味を持っていただき物件の魅力をお伝えする。お部屋探しは日々新たなお客様との出会いであり、賃貸市場は比較的若年層のお客様も多いため、時代の変化に敏感であることや新たな取り組みを柔軟に取り入れて広く集客活動を行うことが大切です。

次に「賃貸管理課」は、オーナー様のご事情や背景を知り、深くお付き合いが出来るための知識が大切です。賃貸管理は、リフォーム提案や募集条件などの空室対策から、大規模修繕や売却相談、不動産を中心とする資産活用深く長くお取引をさせていただくからこそ私たちが確かな知識を深め責任を持った会話が出来なければいけません。私自身、オーナー様との会話の中で日々学ぶことばかりです。それでも、管理課がプロの集団となりオーナー様が安心して様々なご相談をしやすい環境を作っていきたいと考えております。

そして、どちらにも必要なことは、「人間力」と「仕事力」だと思っています。
「この人なら不利益になる提案はしない」「この人なら仕事を任せても安心だ」と感じていただける部署でありたいです。

今後とも変わらぬご支援、ご指導を賜りますようお願い申し上げます。



賃貸事業部
部長
前嶋 裕

築40年～50年超の空家相談が増えてまいりました。

所有者の高齢化・物件相続したタイミングでのご相談が多くなってきました

日本は高齢化社会が進むと同時に人口減少も並行して進んだため、居住用建物の空家が増え続けています。
地方にある築30年～50年超の古い建物の空家率が高くなっております。固定資産税の関係で、建物を取り壊してしまうと結果として税額が上がってしまう事が多いため誰も住まないまま空家となっている建物が多くなっています。
私共の営業エリアである茨城県南エリアでもそういった建物が増えてきており、所有者様の終活の一環として、またはご子様が相続したタイミングでのご相談がここ最近目に見えて増えてきており、社会の変化を肌で感じる機会が多くなっております。

資産価値が乏しい「負不動産」にお困りのケースも少なくありません。

ご相談を頂くケースでそれほど困らないのは、不動産として資産価値があり、価格の高低は別として第三者へ売却できる物件については大きな問題はありません。
一方で「負不動産」と言われるような、土地の再利用が難しく、第三者へ売却する事が難しい物件のご相談もいただくケースがあります。
市街化調整区域で建物再建築が難しい、市街化区域内ではあるものの、現在の法律では再建築が難しいなどの物件については一般的な売却方法では買手が見つからないケースもあります。
そういった物件では、価格は安くなりますが、そういった特殊な物件を購入するような法人、個人がいらっしゃるのそのような方々に引き取って頂く事例もございます。そういった方々でも購入が難しい物件となりますと、売主が買主へ費用を支払ってようやく取引が成立する事例も耳にしますので、これからもっと厳しい状況になる可能性があるのではと懸念しております。



売買部 部長



令和8年3月29日 日経新聞



● 守谷店（本店）

📍 : 茨城県守谷市中央4-12-19
☎ : 0297-44-7020
📠 : 0297-44-7021



● 取手店

📍 : 茨城県取手市戸頭1167-3
☎ : 0297-78-0533
📠 : 0297-78-0593

● 賃貸事業部 管理課

📍 : 茨城県取手市戸頭1167-3
☎ : 0297-80-5986
📠 : 0297-78-0593



● つくば店

📍 : 茨城県つくば市研究学園6-22-10
☎ : 029-863-7300
📠 : 029-863-7301

● 売買仲介営業部

📍 : 茨城県つくば市研究学園6-22-10
☎ : 029-863-7300
📠 : 029-863-7301

オーナー様からのご連絡の窓口 : 賃貸事業部 管理課 0297-80-5986

専任管理物件の入居率 守谷店 : 98.92%

(4月末時点) 取手店 : 97.81%

つくば店 : 96.37%

全店合計

97.9%