

送金明細の電子配信について

平素は格別のご愛顧を賜り、誠にありがとうございます。
今月号を担当させていただきます、総務経理部の照山と申します。守谷店2階の事務所にて経理業務を担当しております。

これまで当社ではAPSの導入やオーナーポータル(AOP)の運用開始など、業務改善に取り組んでまいりました。導入当初はシステムの操作方法や運用ルールの整備など試行錯誤の連続でしたが、多くのオーナー様にご登録・ご利用いただき、少しずつ活用の幅が広がっております。

そして9月からは、オーナーポータルを活用した送金明細の電子配信を本格的に開始いたします。

これまで総務経理部では、毎月発行する送金明細の印刷や封入作業を行い、郵送にてお届けしてまいりました。発送件数は非常に多く、月初には各部署が協力しながら作業を進めております。毎月の定例業務ではありますが多くの方の手を借りながら行う大切な業務の一つとなっています。

電子配信をご利用いただくことで、郵送を待つことなく送金明細をご確認いただけるほか、必要な時にパソコンやスマートフォンから閲覧することが可能となります。また、外出先でも手軽に確認できるため、過去の明細を見返したい場合や収支の確認を行いたい場合にもご活用いただけます。また、紙の使用量削減や郵送コスト削減にもつながり、環境負荷の軽減という面でも効果が期待されています。

もちろん、新しい仕組みに慣れるまではご不便を感じられることもあるかもしれません。私たちもオーナー様からのお声を伺いながら、より利用しやすい環境づくりに努めてまいります。今後も社内の各部署との連携を図りながら、正確で安心していただける業務運営に努め、経理部門として皆様を陰ながら支えてまいります。

引き続きご理解とご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



総務経理部
照山 絢子

私の仕事観



賃貸事業部管理課

吉川 博幸

- 入社 5年目
- 出身地:東京都
- 趣味
野球観戦、ガーデニング
- 座右の銘、好きな言葉
打つ手は無限

日頃より大変お世話になっております。
賃貸事業部管理課の吉川博幸と申します。
早いもので入社して10月で5年を迎えようとしています。
実務では取手市と龍ヶ崎市の一部、守谷市の一部のエリアの物件の担当として解約精算業務・物件を商品化するためのリフォームなどに従事しています。

物価高騰が進む昨今ですが、今回はリフォームの現場でどのような現象が起きているか簡単にお話しさせていただきます。

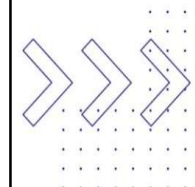
まず価格面についてですがジャンルを問わず建材が高騰しており、私自身も長年、リフォーム業に従事していますが、特定の商材が値上がりすることは今までも散見されましたが、今回のようにすべての分野で建材が物価高騰していくのは初めての経験です。

何かしらの対策を講じていかなければなりません。次に納期についてですがホルムズ海峡封鎖の影響がリフォームの現場にも出てきております。特にユニットバスについては納期が不安定で注文をしてもいつ入荷するのか不透明で、私の現場でも工事が大幅に遅延しており、オーナー様には大変ご迷惑をお掛けしております。一日も早い物流の安定化が強く望まれます。

ただし、すべての建材の入荷が遅れているわけではなく、例えば外壁塗装の現場で施工すると5、6種類ほどの塗料を使用しますが、外壁用の塗料は入荷してくるものの、屋根用の塗料だけ入荷が遅延して完工が延びてしまうといった具合です。



今後のリフォームについては入居者ニーズを満たす部分と徹底してコストカットしていく部分をよく吟味しながらご提案させていただき所存です。
今後とも宜しくお願い申し上げます。



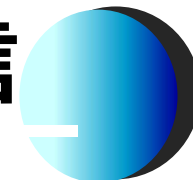
2026

NO 287

パマンショップ
Dramatic Communication
NETWORK

マイハウス通信

NEWS LETTER



夏場の管理会社が抱える問題

梅雨明けし暑さが本番になってきました。梅雨明けからは40℃を超える酷暑日が全国多くの地点で観測され、今年の夏も厳しい暑さになるのではないかと感じています。
今日は、夏場の管理会社の困りごとについてお話しさせていただきます。

夏の猛暑で増える設備トラブル

設備のなかでも**エアコンについての故障や不具合**に関する問い合わせが多くなります。エアコンは室内外の温度差が大きいほど負荷がかかり、長年使用している機種では突然故障するケースが少なくありません。夏場に故障した場合、メーカーや修理業者への依頼が集中しているため、修理まで数日から一週間以上、新規交換においても1週間以上かかることもあります。近年の問題としては、住宅設備の価格上昇だけでなく、一部の部品については確保に時間がかかり、修理完了までさらに長期間かかることが懸念されます。

入居者様の中には、「そんなに待てない」という方や、「暑くて寝れないから修理が終わるまでホテルに泊まるのでホテル代を支払ってくれ」といったことを言ってこられる方もいらっしゃいます。弊社ではホテル代の請求には応じていませんが、**2020年4月の民法改正により借主に責任がない設備故障で使用収益ができなくなった場合は、当然に賃料減額されるという考え方になりましたので、借主から使用できなかった期間の賃料減額請求が認められるようになりました。**国土交通省は2019年に「賃貸住宅の設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」を公表しており、免責期間を3日として、3日を超えた場合の賃料減額の具体的な金額の計算方法を出しています。そうした法改正を踏まえ、弊社を含め多くの管理会社では入居者から賠償を求められた場合に備え、ガイドラインに沿った賃料の減額規定を賃貸借契約書に記載しています。

夏場にエアコンが故障して修理または交換に日数を要してしまった結果、入居者満足度の低下やトラブルに発展することから、設置から10年～15年以上経過しているエアコンは計画的な交換をするほうが入居者満足向上、トラブル回避になります。

弊社では、入居者再募集の際に、製造から15年以上を経過したエアコンで見た目にも古く感じられるエアコンについては、見学者の印象も悪く入居者が決まらない要因にもなりますので、交換のご提案をさせていただいております。

また、給湯器や換気扇、共用部の照明、自動ドアなども、高温の影響や長時間の稼働によって夏場に故障が発生しやすくなる傾向があります。



代表取締役
佐藤 健一



管理物件の除草作業について

夏場は管理物件の除草作業が冬場に比べると、雑草が増えることで作業時間が大幅に増えます。とくに梅雨明けから10月頃の期間は、雑草の伸びるスピードがすさまじく、次の除草までの間にどうしても雑草が伸びてしまいます。

また、近年の猛暑では屋外で作業すること自体が熱中症の危険があり、頻繁に休憩したり、水分補給を十分に行うといったことはもちろん、危険を感じる暑さの場合には作業自体を中止するといった対応が必要になっています。

作業するスタッフに凍らせた飲料や送風機を内蔵した作業着を配布するなどの対応をしています。が、夏場は暑さによってどうしても動きが遅くなるため、作業時間は大幅に増えてまいります。

雑草の量が増え、暑さによる作業効率の低下によって、雑草の完全な除草はむずかしく、ある程度残ってしまう場合があります。

夏場の期間限定で作業員を増やすことが、昨今の人手不足で期間限定の仕事への応募が少ない中、猛暑の中での屋外作業への応募は見込めず、管理会社にとって頭の痛い問題です。



マイハウス
ホームページ



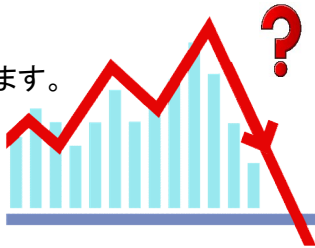
東京23区内の中古マンション平均価格が26ヶ月ぶりに下落

70㎡あたりの平均価格は1億2741万円

「東京カンテイ」によると、6月に東京23区で売りに出された中古マンションの70㎡あたりの平均価格は前の月より0.8%減少し、1億2741万円となりました。売れ行きが鈍ってきている中、売主が価格を落としていることが要因とみられています。

- 売れ行きが鈍ってきている原因として考えられるのが
- ①投資マネーが入って価格が上がりすぎ、投資家にとってもうまみが少ない市場になりつつあり、価格頭打ちの警戒感が出てきている可能性がある。
 - ②住宅ローンの急激な金利上昇によってパワーカップル、高所得者などの実需層には手が届かない金額になってきた。
 - ③今後も住宅ローンの金利が上がることへの警戒感から、購入を躊躇する動きが出ていることも考えられます。
 - ④物価高によって、住居費に回せる金額が減っていることも影響していると考えられます。

今回の下落結果を細かくみると、23区内でも都心部で下落が目立っており、その他のエリアでは高値横ばいの場所が多くあります。また、今回の結果では神奈川・千葉・埼玉ではわずかに上昇しています。



今後も下落傾向が続くのか、一時的な下落でまだ上昇するのか、専門家と言われる方の中でも意見は分かれます。将来のことを確実に言い当てることは誰にもできませんが、この先どうなるかを自分なりに予想しておくことで、そうなった場合、そうならなかった場合の対応がいち早く判断できるのではないかと思います。下落傾向が明らかになると、神奈川・千葉・埼玉、さらに地方へ下落が波及してきますので注視しておく必要があると思っています。

下落傾向が出てきても、すぐに茨城県の賃貸市場に影響が出ることはありませんが、都心部では住宅ローン金利の上昇（今後も上昇するかもしれないという不安）で、買わずに借りるという人が増え、都心部の賃貸市場にとってはプラスとなるということがあるかもしれません。

今回の下落要因のなかで、金利の上昇による影響は間違いなくあると思います。金利の上昇はオーナー様にとっても良いことではありませんので、注視していかななくてはいけないと考えています。



● 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

（4月末時点）

守谷店：98.92%

取手店：97.81%

つくば店：96.37%

全店合計

97.9%

賃貸事業部管理課より

建物共用部及び室内照明のLED化推進のお知らせ

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。今月号を担当させていただきます、賃貸事業部管理課の稲葉と申します。前回に引き続き、オーナー様所有物件の照明設備についてご提案をさせていただきます。

現在管理課では、共用部設備の経年状況を見て改修や交換が必要と判断した際にご提案をさせていただいております。特に照明器具については電球型の蛍光灯は2026年末までに、直管型を含めたほぼすべての蛍光灯が2027年末までには国内での製造が終了し、輸出入にも制限がかかることが決定しております。

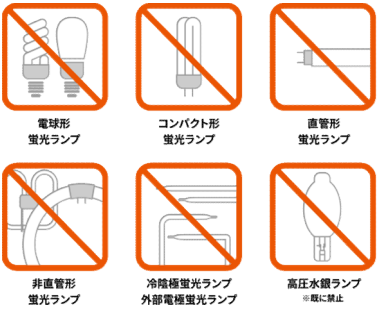
現状、地域の家電量販店等で直管の蛍光灯を中心に徐々に品薄化が進んでおり購入単価の値上がりも合わせて、交換用の在庫の確保が難しくなってきております。これは室内においても同様で、契約中の蛍光灯の交換は従来ご入居者様自身に対応いただいておりますが、今後対応のご負担が大きくなることが予想されます。根本的な解決として、照明器具自体のLED化工事を推奨しております。

ご入居者様より相談頂いた際や退去時には、室内についても照明器具のLED化をご提案させていただきます。ご依頼後、まずは現地調査の上、設備の種類を問わずご検討用のお見積もりをお作りさせていただきます。

もし興味がございましたら、下記の管理課の番号へご一報いただき、ぜひご検討くださいませ。

今後も変わらずお引き立ていただけますよう、何卒よろしくお願いいたします。

【お問い合わせ先】
賃貸管理事業部 管理課 0297(80)5986 担当：稲葉/前嶋/吉川/小林まで



賃貸事業部
管理課
稲葉 雄太

2026年路線価が発表されました。

つくばエクスプレス沿線の上昇基調が続いています

相続税などの算定基準となる2026年路線価が発表されました。路線価は売買取引においても指標となる価格です。ここ数年と同じ傾向が続き、つくばエクスプレス沿線エリアの上昇傾向が今年も続いております。特に、「つくば駅」「守谷駅」近辺の土地価格上昇は目を見張るものがあります。2015年に茨城県内トップの地域が水戸市からつくば市に変わりましたが、今では価格差が2倍程度に大きく開くような状況になっております。

東京都・千葉県など首都圏エリアの価格上昇の影響

茨城県の県別の平均変動率はプラス1.4%となっておりますが、東京都はプラス9.4%、千葉県はプラス4.4%と全国平均のプラス2.9%を大幅に上回る価格上昇となっております。つくばエクスプレス沿線は、都内への通勤圏内との見方が一般的で、千葉県や埼玉県などのベッドタウンと比較してもまだまだ割安感が強いいため、購入需要が強く、価格高騰が維持されています。日本経済全般でインフレが進み、「株」「不動産」の将来的な見方に強気な考えをお持ちの方も増えているように感じます。日銀による金利上昇政策や地域の少子高齢化などのネガティブな側面もあり、一本調子での価格上昇には懐疑的な話も聞こえてきます。今現在、現場で取引している印象では、価格の頭打ち感はあるものの、価格が下がっていくような印象も受けないため、当面は同水準を維持するのではないかと考えております。いずれにしても、今後の経済状況を注意深く観察し、皆様に良いアドバイスをできるように努めます。



売買部 部長
鍛冶 照久

税務署別最高路線価（上位3地点）		
茨城	つくば市吾妻1丁目 つくば駅前広場線	40(11.1%)
	守谷市中央1丁目 守谷駅西口ロータリー	25(8.7)
	水戸市宮町1丁目 水戸駅北口ロータリー	22.5(2.3)
	宇都宮市宮みらい 宇都宮駅東口駅前ロータリー	35(2.9)
栃木	小山市駅東通り1丁目 市道25号線	13(―)
	足利市朝倉町 国道293号線	5.6(▲1.8)
	高崎市八島町 市道高崎駅・連雀町線	47(2.2)
群馬	前橋市本町2丁目 本町通り	14.5(7.4)
	太田市飯田町 太田駅南口駅前広場	13(4.0)

(注) 路線価は1平方メートルあたり、単位は万円。カッコ内は前年比変動率、▲はマイナス。―は横ばい