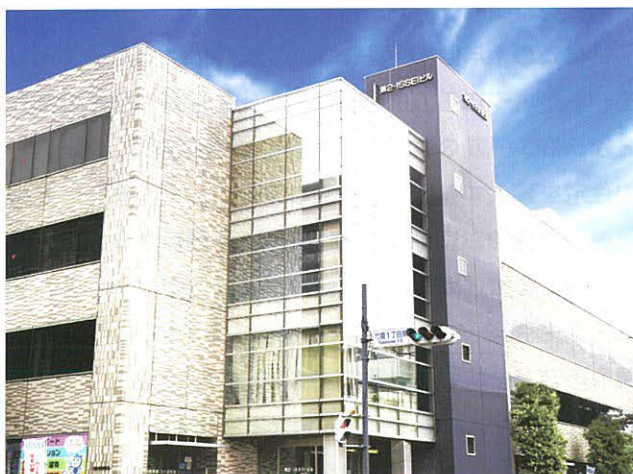


2) 一誠商事株式会社（不動産業・つくば市）

常務取締役 植北 浩典 氏



当社つくば本社ビル

県内有数の不動産会社に成長

当社は、1972年に土浦市神立町（当時）にて不動産業者として創業しました。2006年にはつくば市に本社を移転し、お陰様で県内有数の不動産会社にまで育てていただきました。

業務は、賃貸不動産の仲介・管理業務、宅地分譲、不動産売買仲介、不動産コンサルティング業務、保険代理業務、不動産投資顧問業務と多岐にわたり、不動産に関わる業務の殆どに携わっています。また関連会社3社にて、賃貸保証業、リフォーム工事業、不動産賃貸業、サブリース業も行っています。

店舗は、県南地域を中心に11店舗を展開しています。近年では2017年に水戸駅南店を新設し、県央エリアにも進出しました。今秋には秋葉原（東京）に東京オフィスを構えました。

社員数は321名（2021年5月末時点）です。新卒採用は、昨春が11名、今春が17名でした。新入社員については、各個人のプロフィールを案内する冊子を作ってオーナー様にご紹介しています。2022年度は、新卒採用数をさらに増やす予定です。不動産業はサービス業であり、社員一人ひとりが当社の大切な商品です。新たな人材を確保し、今後も人材育成に注力したいと考えています。

また当社には外国人のお客様も多く訪れるため、外国語対応に外国人スタッフを10名近く採用しています。同スタッフはいずれも優秀でモチベーションが高く、宅地建物取引士などの資格取得にも積極的です。

リモートワーク普及で高まるつくばエリアでの居住ニーズ

最近のつくばエリアでは、住宅分譲や中古マンション・中古住宅の販売・仲介が伸びています。

特にこの1年は、新型コロナの影響による都心でのリモートワークの普及を背景に、首都圏近郊に住んでいた方が、部屋が広く住環境の良い住まいを求め、茨城県内の住宅を購入する動きが目立ちました。

県外からのお客様は、かねてより戸建住宅のニーズが高かったのですが、新型コロナ以降は分譲マンションのニーズも強まっています。「都心で60㎡のマンションを買う予算で、つくばなら80㎡のマンションが手に入る」と考える方がこれまでよりも増えているように感じます。

移住された方の話では、茨城県が行っている「わくわく茨城生活実現事業（茨城県移住支援金）」による補助制度（世帯100万円、単身60万円）も、県外からの県内への転居の後押しとなっているようです。

県外からの流入のみならず、リモートワーク用の部屋を確保するための同エリア内での住み替えも活発でした。また、TX沿線で5千万円を超えるような物件を求められる方は県外の方が多く、そうしたケースでは夫婦共働きで世帯年収1,500万円以上の方が多く印象です。

好調な賃貸物件の入居率

現在、当社が管理させていただいている賃貸住宅の入居率は全般的に好調で、特にTX沿線では空き部屋が不足しています。

理由としては、自治体の企業誘致が好況で県南に進出した企業の工場や物流施設の従業員の方が、同エリアに転居されている影響が大きいと思います。最近では企業が社宅や寮を建てることも少なくなっているため、賃貸住宅の需要が強いのではないかとみています。また需要の増加に対して、ここ2、3年は賃貸住宅の新築が少なかったことも要因でしょう。

もちろん当社管理物件の空室減少は、リフォームなどで物件価値を高め、ニーズに合った商品をオーナー様の協力のもと、提供できている成果ともいえます。

供給増加が続くつくばの分譲マンション

TXの開通により、沿線エリアにお住まいであれば、通勤のみならず都内進学校への通学も容易となり、最近では、つくば市内の小学生の中学受験が増えているようで

「つくば市中心部小学校では20%以上が中学受験しているのではないか？」といった話も聞きます。

当社の調査によると、つくばエリアでこれから2年以内に供給されるマンションが1,500戸以上あるとみられ、販売も順調のようです。それだけ当エリアに対するへの住宅需要が大きいということでしょう。

まちの発展をどう進めるかが今後の住宅政策の課題

TX沿線の土地区画整理事業の進捗とともに、沿線周辺の積極的なインフラ投資が奏功し、暮らしやすさが高まったことで、県南の住宅市場は成長を続けています。

もっとも、つくば市の人口は、新型コロナの影響による人口流入もあって、人口増加のピークが10年以上先延ばしになるような勢いです。高度経済成長期前後に都心へのベッドタウンとして急速に都市化したまちの多くは、現在、住民の急速な高齢化の問題に直面しています。つくば市も都心のベッドタウン化がさらに進むとすれば、将来こうした問題に直面する恐れがあります。

このため、まちの発展を今後どのように進めていくかが、つくば市や県南地域におけるこれからの住宅政策の課題といえるのではないのでしょうか。例えば「居住者の暮らしやすさのため、循環型の成熟したまちづくりに向けた取組を支援していく」といった、長期的視点に立ったまちづくりが欠かせないと思っています。

当社としましても、本業である不動産事業とともに、地域住民主体の公園芝生育ボランティア団体「つくばイクシバ！」への参画など、様々な地域貢献事業を通じて、地域の皆様の快適な暮らしと循環型社会の形成に貢献してまいりたいと考えております。



各種CSR活動を通じてまちの魅力向上にも貢献