

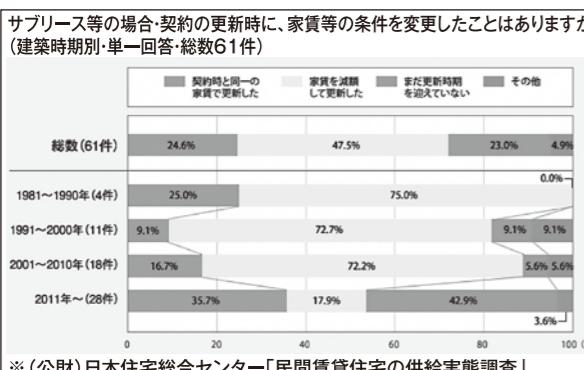
**オーナーの82.3%が個人経営、  
1棟のみの経営は48.3%**

(公財)日本住宅総合センターは2019年6月、「民間賃貸住宅の供給実態調査」の結果を発表しました。民間賃貸住宅の供給主体やサブリース事業者の関与等の実態を明らかにするため、2019年3月15～18日に、民間賃貸住宅オーナーを対象として、インターネットによるアンケート調査を実施したものです。調査対象は、三大都市圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、愛知県、岐阜県、三重県）のアパート・賃貸マンションを経営しているオーナーで、有効回答数は300件でした。

また、賃貸住宅の取得方法を聞いたところ、最も多いのは「以前からの所有地（借地を含む）に新築した」が38.7%で、「新たに土地を取得（借地を含む）して新築した」の15.3%を合わせると、賃貸住宅を新築した割合は半数以上となり、「賃貸住宅を相続した・譲り受けた」は25.0%でした。

含む)」が54.7%、次いで「すべて自管理」が25.0%、「括借上げにより管理(サブリース等)」の20.3%の順となりました。

建築時期別に見ると、1981年以降になると「サブリース等による供給」が確認でき、その割合は年々増加傾向にあり、2011年以降では、「括借上げにより管理(サブリース等)」が37.8%を



参考／不動産ジャパン201  
年7月10日の記事より

# ケイアイ通信

2019年  
9月号

占めました。サブリース物件の一括借り上げの契約期間は平均22.97年で、物件オーナーが受け取る家賃額の平均は、管理者が受け取

「宅を購入した」が24・3%の割合で多く、中京圏では「以前からの所有地（借地を含む）に新築した」が47・7%、「賃貸住宅を相続した・譲り受けた」が34・1%の割合で多い結果でした。

サブリース物件の一括借り上げの契約期間は平均22・97年で、物件オーナーが受け取る家賃額の平均は、管理者が受け取る家賃額の80・43%でした。また、契約更新時に「家賃を減額して更新した」の割合は47・5%で、建築時期別に見ると、2010年以前建築の賃貸住宅では、「家賃を減額して更新した」の割合が多く、築10年以上経過するところ、7割以上が家賃の減額を経験している結果となりました。

言え、私自身が掲載物件についての全てを知つていい訳ではないので、分からぬ事があれば迅速に担当者に聴いて対処していきます。朝から夕方まで気の抜けない仕事ですが、メール対応以外の時間は今までと同じ物件登録の仕事をもしています。今は、物件情報を見て登録をする仕事がとても楽しいです。お客様によつては、「すぐ店に行かせてもらいます。」とか、「えつ、もう返事くれたの？早いね。」とか言つて下さるその一言がやりがいになつています。

ところで、私は中国短期大学の情報ビジネス学課を卒業しましたが、特にこの業界に関心があつた訳ではありません。就職合同説明会でのスタッフの笑顔がとつても明るくて素敵で、「ああ、きっとこの人のいる職場は笑顔が溢れているのだろうな。」と想像させるものがあつたのです。入社してみると、思つ



株)ケイアイホーム 反響チーム  
F-702-8038 岡山市南区松浜町15-38

# ケイアイグループ店舗・事業部スタッフ紹介

ケイアイホーム（アパマンショップ）各店と  
ケイアイグループのスタッフを  
ご紹介いたします。

# これだけは知つておきたい「不動産関連語」

Vol.  
19

# これだけは知つておきたい「不動産関連語」

● グルニエ 屋根裏部屋のこと。元来は穀物置場を意味していた。天井が傾斜していて外気の影響が大きいため居室には適していないが、屋根の一部に窓をつけると通風、採光がよくなり、居室としても利用できる。

● 建築安全条例 建基法は、建築物の敷地、構造及び建築設備に関するもので、地方の気候、風土の特殊性、特殊建築物の用途・規模等により、建基法に定める規定のみでは、建築物の安全、防火又は衛生の目的を充分に達しがたいと認める場合は、地公共団体は条例で、必要な制限を附加することができる。都市計画区域、準都市計画区域及び一部の指定された区域外において、市町村は条例で、大規模の建築物の主要構造部等の規定の一部を適用しない又は制限を緩和すること

ができること、特殊建築物、階数が3以上である建築物等が1,000m<sup>2</sup>を超える建築物の敷地が搜さなければならぬ道路の幅員等について、地方公共団体は条例で必要な制限を付加することができるなど等を定めている。これらの条例のことと一般的に建築安全条例といい、全国的に建築基準条例あるいは建築施行条例として制定されている。

国も企業も様々な変革を迫られている昨今、古典的な近代国家の枠組みを大前提にした現在の通貨システムに関して、オープンで真摯な議論が求められます。

壁を高くし、お金の出入りそのものを抑制する事で徴税を確保するという施策を行つてゐる日本等の国にとつては、極めてやつかいな存在になりそうです。

國も企業も様々な変革を迫られてゐる昨今、古典的な近代国家の枠組みを大前提にした現在の通貨システムに関して、オープンで真摯な議論が求められます。

## 黒木代表の ひとことコラム

## 全国の家賃・間取り動向及び グループ内の問い合わせ動向

「データCLIP」ケイアイお役立ち情報

■ 全国信贷物件家賃動向

全国賃料動向		1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
都道府県	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準	
埼玉県	51,827	-0.7%	62,536	0.2%	74,774	3.5%	60,133	0.4%	84%	
千葉県	53,305	2.6%	57,837	-0.9%	69,783	-2.5%	58,163	1.5%	81%	
東京都	67,970	0.0%	87,062	2.2%	92,838	-1.2%	71,987	0.3%	100%	
神奈川県	56,872	-1.6%	74,485	-0.3%	86,772	1.4%	66,529	-0.4%	92%	
静岡県	48,855	7.1%	58,166	6.6%	66,987	6.7%	54,618	5.6%	76%	
愛知県	47,363	-4.3%	56,662	2.9%	62,522	-0.8%	53,564	-0.4%	74%	
奈良県	42,250	-10.4%	51,194	-7.0%	52,528	-24.0%	48,949	-11.3%	68%	
和歌山	39,992	-2.1%	49,391	-1.9%	51,575	-10.6%	46,081	-4.9%	64%	
京都府	50,448	-1.3%	69,134	-0.2%	76,594	-3.0%	55,367	-0.9%	77%	
大阪府	55,524	2.9%	66,348	-0.2%	73,671	5.8%	60,210	1.8%	84%	
兵庫県	51,065	2.8%	62,554	-4.1%	78,295	-0.1%	60,559	-0.3%	84%	
鳥取県	38,997	-2.1%	47,633	-3.1%	60,826	4.1%	45,424	-2.8%	63%	
岡山县	43,998	1.0%	52,973	-2.0%	64,687	9.0%	49,363	-0.1%	69%	
島根県	42,010	0.7%	52,424	-1.1%	58,000	3.8%	48,850	1.4%	68%	
広島県	48,955	3.0%	58,555	2.3%	65,434	1.3%	54,098	1.0%	75%	
山口県	37,960	2.7%	50,320	0.4%	54,887	-2.2%	45,695	0.9%	63%	
徳島県	40,239	-5.5%	51,157	13.3%	64,551	14.9%	50,048	5.7%	70%	
香川県	40,132	-1.1%	49,046	-0.2%	54,467	6.2%	46,398	1.5%	64%	
愛媛県	39,935	2.9%	50,480	3.5%	54,792	4.6%	47,179	3.8%	66%	
高知県	41,926	5.0%	53,165	0.6%	57,077	-4.5%	48,268	1.9%	67%	
福岡県	48,489	2.4%	59,654	0.4%	68,387	2.8%	55,421	1.7%	77%	
全国	50,459	-0.1%	57,816	0.3%	66,360	1.1%	55,072	0.1%	77%	

※資料出所: (株)全管協共済会 小額短期保険契約実績より  
※総平均賃料は、1部屋から3部屋までのデータより算出したものです。

#### ■お客様から当グループへの物件問い合わせ家賃動向(参考)

2023年6月不動産賃料実績調査								東京100%	
所在地	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		水準
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	
広島市/廿日市	49,444	6.1%	66,488	-0.6%	68,177	-24.6%	61,369	-2.0%	85%
三原市	44,204	7.8%	53,107	3.7%	72,181	31.0%	56,497	15.1%	78%
福山市	39,426	-8.9%	54,213	-10.8%	60,252	-1.5%	51,297	-6.9%	71%
倉敷市	42,306	-30.9%	54,318	-16.1%	56,800	-32.6%	50,421	-25.0%	70%
岡山市	46,033	1.4%	60,494	4.9%	69,529	-4.7%	53,521	-4.3%	74%

# 不動産関連のトラブル事例 その56

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

◆事案の概要◆

一般廃棄物の処理等を営む法人Xは、平成9年4月、宅地建物取引業者Aから、土地の代金6,200万円で買い受ける売買契約を締結し、同日手付金1,500万円を支払つたが、Aが土地の引渡しを履行できなかつたため本件売買契約を解除したところ、手付金が返還されないとして、平成10年8月、宅地建物取引業保証協会Yに対して、債権額1,500万円として認証の申出をした。しかし、Yは平成12年4月、「申出債権の立証が困難である」との理由で認証の拒否をした。そこでXは、認証限度額である1,000万円について認証を求め提訴した。

◆事案の概要◆

一般廃棄物の処理等を営む法人Xは、平成9年4月、宅地建物取引業者Aから、土地の代金6,200万円で買い受ける売買契約を締結し、同日手付金1,500万円を支払ったが、Aが土地の引渡しを履行できなかつたため本件売買契約を解除したところ、手付金が返還されないとして、平成10年8月、宅地建物取引業保証協会Yに対して、債権額1,500万円として認証の申出をした。しかし、Yは平成12年4月、「申出債権の立証が困難である」との理由で認証の拒否をした。そこでXは、認証限度額である1,000万円について認証を求め提訴した。

れていた可能性はあるが、CからXに対し、C所有の別件甲土地及び本件土地について、売買を原因とする所有権移転登記がなされていることからすれば、XとCとの間で土地の売買契約が締結されたことは推認できるものの、XとAとの売買契約の締結、手付金の授受その他については、X主張の事実を認めることに足りる的確な証拠はないとした。本判決は、Xと宅建業者Aとの間の手付金授受の事実は認めるとはで、きず、Yの認証拒否の判断は正当であるとして、宅地建物取引業保証協会への認証申請され手付金が授受された事実を認めるには、売買契約が締結され手付金が授受人と売主業者との間には、売買契約が締結され手付金が授受することはできないとして、Xの認証請求は棄却された。

# 役員室だより

(株)ケイアイホーム 大供店 店長 大森貴史

**常にお客様にご満足で地道に誠実に歩み**

現状、賃貸物件は供給過多な状態がずっと続いている。新築時には満室であつても、建物の経年やその時代に求められるニーズの変化で、次第に空室が目立つようになります。それは、オーナー様にとって正に死活問題です。そうした切迫した状況をどうしたら打開できるか、プロとして的確なアドバイスが出来なくてはいけません。その為には、常日頃から様々なケースに対応出来る情報を蓄え、見識を広めるよう努めています。

私もいつの間にか、この会社では年長者一人となりました。オーナー様とは年齢も世代も近く、不安や悩みも含めて他人事ではありません。私自身は特別何かに長けた人間ではありませんし、これといった才能もありませんが、これまでの営業活動をずっと支えてきたものは、やはり周りの人への感謝の気持ちです。オーナー様には、私の業界での経験を全てご自分のものとして共有して頂きたい。どんな事でもお役に立てればと考



店舗を任せられる身として、売上を上げなければいけないのは自明の理ですが、この道に近道はありません。地道に誠実にお客様に奉仕していく事に代わる方法はない事も経験として学んできました。お客様にとつて満足のいく対応であれば、そのお客様は必ず次のお客様をご紹介して頂けると信じています。そして、お客様の喜びが私の喜びでもあります。

最後に、いつの事になるかは分かりませんが自分自身でも賃貸物件を所有し、リアルにオーナー様のご苦労を経験してみたいと思っています。(笑)

# 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 63



岡山さくら税理士法人  
代表税理士 吉田陽介

皆様こんにちは。シリーズでお届けしてきた「消費税10%改正特集」も今月が最終回。最終回のテーマは「ポイント還元」です。

5%から8%への増税の時に景気の悪化を招いた反省を踏まえ、政府は次々と景気対策を打ち出していきます。自動車減税、住宅ローン減税、住宅購入時の一時金やエコポイント、プレミアム商品券等です。

これらはいずれも恩恵を受ける人が限定されます。そこで最後に登場したのが「ポイント還元」です。早速内容を見ていきましょう。「ポイント還元」を受けるには次の①から④の条件が必要です。

① キャッシュレスで支払をすること（現金支払しないこと）、キャッシュレスとは主に次の3つを指します。「クレジットカード」「電子マネー（Suica、WA

ON、Edy等)」「QRコード決済(PayPay、LINEPay等)」※対象外となるものもあるので注意が必要です。

②中小店舗での利用に限り個別店は5%、フランチャイズ加盟店は2%のポイントが付きます。「ポイント還元」とはこのことを言います。対象店かどうかは、店の人聞いてみましょう。

③自動車、住宅、切手、商品券、株等の商品は対象外です。

④期間は、今年10月1日から来年6月30日までの9か月間です。ある統計によれば日本のかやツシユレス普及率は約20%です。一方、諸外国では欧米に限らず、中国や韓国でもかやツシユレスが主流となっています。来年の東京五輪に向け、普及率を高めたいという政府の目的も兼ねています。