

# ケイアイ通信



2020年  
5月号

## 今や1,000万人超、都市と地域を行き来する「関係人口」が地方を救う?!

都市部への人口集中が進む今の日本で、少子高齢化による人口減少と地方の過疎化は、深刻な社会問題の一つです。この過疎化による地方の衰退化を解消する人員として近年注目を集めているのが、「関係人口」です。

### 関係人口(訪問系)が訪れている地域の傾向

関係人口(訪問系)の人たちは、具体的にどのような地域を訪れているのでしょうか。東京都に在住している関係人口(訪問系)について、その「関係先(全国)」を見てみると、全体の41.4%が首都圏都市部でした。

総務省の関係人口ポータルサイトによると、「関係人口」とは「移住した定住人口でもなく、観光にきた交流人口でもない、地域や地域の人々と継続的に多様に関わる者」と定義されています。

つまり、日常生活圏以外の特定の地域や、そこに住む人々と継続的な関わりを持つている人の事を指しています。このような人は、定住はしていないながらも、特定の地域と継続的な関係を続けているため、地域づくりの担い手不足が進む地方の活性化に

繋がるのではないかと注目されているのです。

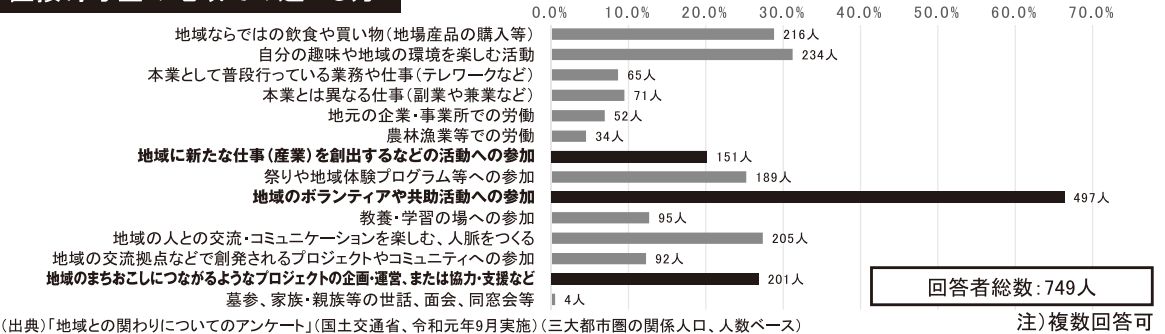
ラー」と呼ばれています。以前は、別荘を購入できる富裕層や、仕事を退職して時間に余裕がある高齢者層等が多い傾向にありましたが、近年においては、若者やファミリー層も増えているようです。

### 各市町村では関係人口を増やすための取り組みが活発

このような需要を受け、地方部では関係人口を増やす事で地域活性化に繋げるための様々なプログラムが企画されています。例えば、短期間の農業体験参加型ツアーを行う地域や、1年中いつでも利用できる農園を運営している地域等もあります。

また、お試し移住が体験できる「お試し体験住宅」に宿泊できる地域もあり、このような宿泊施設を利用すれば、ホテルや旅館で

### 直接寄与型の地域での過ごし方



は体験できないリアルな田舎暮らしを長期間体験することもできます。

参考/おうちマガジン2020年3月12日の記事より

## 黒木代表のひとことコラム

今、何かと話題の「テレワーク」ですが、一部の人が限られた日数だけ、仕事を自宅に持ち帰る「テレワーク」は、必ず何かの壁にぶつかります。

本来その導入にあたっては、「業務の見直し」や「意識改革」等、働き方が大きく変わる為に、時間と労力をかけて取り組む必要がありますが、まずは「Web会議システム」のアプリ等を選定し、その活用ルールを決めた上で、実際に働いているのと同じように時間を管理し、「報連相」が出来る環境を作る事が重要です。

更に、交代勤務等で業務人員を最小限に出来ないか等も検討し、より多くの在宅勤務が出来れば、オフィスの「人口密度」も小さくなり、新型コロナウイルスの感染リスクを軽減出来るかもしれない。理由を並べるのではなく、何が「出来るか」を考えると良い機会なのかもしれません。

# 堀江社長の役員室だより

（株）ケイアイホーム（株）ケイアイコミュニケーション 代表取締役社長 堀江 祐樹

この度、新型コロナウイルス感染症に罹患されお亡くなりになられた方々へ謹んでお悔やみ申し上げます。また、現在闘病中の方々には謹んでお見舞い申し上げますと共に、一日も早いご快復を心よりお祈り申し上げます。

弊社従業員の感染についてご心配の声を頂く事もございましたが、2020年4月20日現在、感染者は出ておりませんが、また、国や地方自治体によつて方針の違いはありますが、ケイアイグループでは賃貸物件の斡旋、管理業務が、「社会生活を維持する上で必要な業務」と位置付けられるとし、新型コロナウイルス感染拡大の動向に細心の注意を払いながら、通常に近い営業を続けております。更には、ご来店でのお部屋探しが出来なかったお客様や、雇い止め等で引越した余儀なくされたお客様等にも、インターネットを使った来店不要の接客を行っております。

今後も、オーナー様、ご入居者様、パートナー企業様、弊社グループ従業員の安全と健康確保を考慮した対策を強化して参りますが、オーナー様へは、不急の対面での打ち合わせの延期や、資材が手に入らない事による工事の延期等でご迷惑をお掛けする事もあるかと思ひます。何とぞご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。そして、皆様と一緒にこの危機的状況を乗り越えていきたいと強く思っております。

## ■弊社としてのオーナー様への対応と準備

今後、賃借人様からオーナー様に対しての家賃滞納や減額の相談（テナント含む）が数多く寄せられる事が予想されます。弊社も3月から各拠点に「新型コロナウイルス対策相談窓口」を設置していますが、4月現在で既に十数件のご相談が寄せられて

件に於いても、既に何件かご入居者様の感染事例が発生しています。所有されている物件の衛生管理対策は勿論の事ですが、仮にご入居者様が罹患した場合の適切な対処方法等を予め決めておく事も、リスクヘッジの観点からは大切な事です。具体的な対処方法等のご相談も、下記の相談窓口までお気軽にお問い合わせください。



## 新型コロナウイルス対策相談窓口

管理会社／（株）ケイアイコミュニケーション

岡山支店 担当／柳瀬（ヤナセ）

☎086-24210233

（受付時間／月～金10時～18時）

広島支店 担当／相内（アイナ）

☎082-23617571

（受付時間／月～金10時～18時）

岡山営業所 担当／石田（イシダ）

☎084-97117595

（受付時間／月～金10時～18時）

※都合により、担当者が不在の場合もあります。必ず折り返しご連絡させていただきます。

# これだけは知っておきたい「不動産関連用語」

Vol. 26

代表的な「不動産関連用語」をピックアップして解説します。

## ●建築基準法

建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めることを目的に、昭和25年に制定された法律。建築物の構造耐力の安全確保に関する基準、防火、避難に関する基準、建ぺい率、容積率、高さ等の形態に関する基準等、建築物に関する最低限の基準を定めている。また、その基準の実効性を担保するため、着工前の建築確認、工事完了後の完了検査、違反建築物の是正措置等の行政手続について定めている。

## ●指定流通機構

平成2年に、宅建業者間で広く且つ迅速に物件情報を交換し、契約の相手方を探索する仕組みとして指定流通機構制度が発足し、全国で37の流通機構が建設大臣（現国土交通大臣）により指定された。指定流通機構制

度の不動産取引への活用を図るため、専属専任媒介物件は宅建業法により、専任媒介物件は標準媒介契約約款により、指定流通機構への物件登録が義務づけられた。その後、より広範且つ多数の物件情報を取引関係者が共有することにより、取引の一層拡大と、不動産取引市場の透明化を図る必要が生じたため、平成7年の業法改正で専任媒介物件についても登録を義務づけるとともに、指定流通機構の法的位置づけを明確にする事となった。これにより平成9年4月から、全国4組織（東日本不動産流通機構、中部圏不動産流通機構、近畿圏不動産流通機構、西日本不動産流通機構）の流通機構が建設大臣（現国土交通大臣）の許可・指定を受け、法人格を有する組織として発足した。



# 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

## ■全国賃貸物件家賃動向

2年2月末調査

| 都道府県 | 1部屋    |       | 2部屋    |       | 3部屋    |       | 総平均賃料  |       | 東京100%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 |          |
| 埼玉県  | 52,411 | 1.7%  | 63,732 | 1.1%  | 73,256 | -2.1% | 59,238 | 0.3%  | 83%      |
| 千葉県  | 51,734 | 1.9%  | 59,437 | -1.5% | 70,967 | -0.9% | 56,724 | -0.2% | 79%      |
| 東京都  | 68,137 | 0.9%  | 86,410 | -1.1% | 93,572 | -3.4% | 71,757 | 0.8%  | 100%     |
| 神奈川県 | 56,950 | 2.2%  | 75,697 | 1.1%  | 86,799 | 1.6%  | 64,338 | 2.2%  | 90%      |
| 静岡県  | 47,288 | 1.6%  | 57,678 | 1.9%  | 68,238 | 3.5%  | 53,899 | 1.6%  | 75%      |
| 愛知県  | 50,743 | 2.6%  | 55,821 | -3.6% | 62,963 | 8.3%  | 54,063 | 2.0%  | 75%      |
| 奈良県  | 46,291 | 4.6%  | 54,029 | 5.3%  | 59,848 | 0.1%  | 52,059 | 4.3%  | 73%      |
| 和歌山  | 41,213 | -1.4% | 50,343 | -1.5% | 53,514 | 0.5%  | 47,088 | -1.7% | 66%      |
| 京都府  | 51,782 | 1.7%  | 69,719 | 1.5%  | 77,506 | 1.6%  | 56,276 | 1.8%  | 78%      |
| 大阪府  | 54,079 | 0.6%  | 68,963 | 1.2%  | 75,642 | 0.6%  | 59,068 | 0.7%  | 82%      |
| 兵庫県  | 51,781 | 3.1%  | 61,756 | -7.0% | 76,428 | -2.1% | 58,511 | -1.4% | 82%      |
| 鳥取県  | 39,539 | 1.8%  | 47,715 | -2.3% | 59,897 | 4.4%  | 44,832 | 1.4%  | 62%      |
| 岡山県  | 43,630 | -1.4% | 53,909 | 2.2%  | 64,654 | 1.1%  | 48,836 | -0.7% | 68%      |
| 島根県  | 45,081 | 7.4%  | 53,696 | -3.5% | 57,308 | -6.7% | 49,878 | 2.0%  | 70%      |
| 広島県  | 47,402 | 2.5%  | 59,355 | 0.7%  | 66,531 | -1.2% | 52,812 | 1.5%  | 74%      |
| 山口県  | 40,585 | 3.2%  | 48,862 | -4.8% | 58,045 | 0.6%  | 45,847 | -1.2% | 64%      |
| 徳島県  | 42,003 | 5.3%  | 50,075 | -5.3% | 65,908 | -3.0% | 49,697 | -2.4% | 69%      |
| 香川県  | 41,232 | -1.8% | 49,187 | -2.6% | 55,380 | -0.9% | 46,123 | -1.8% | 64%      |
| 愛媛県  | 39,530 | -0.3% | 50,073 | -0.1% | 56,029 | 1.5%  | 46,190 | 0.1%  | 64%      |
| 高知県  | 42,150 | 3.5%  | 56,466 | 6.3%  | 63,924 | 3.8%  | 49,693 | 5.6%  | 69%      |
| 福岡県  | 46,667 | 0.3%  | 61,902 | -0.2% | 68,638 | -0.1% | 54,321 | 0.8%  | 76%      |
| 全国   | 49,937 | 4.1%  | 58,160 | -1.0% | 66,940 | -0.2% | 54,377 | 0.9%  | 76%      |

※資料出所: ㈱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部屋まですべて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)

2年2月末調査

| 所在地     | 1部屋    |       | 2部屋    |       | 3部屋    |        | 総平均賃料  |        | 東京100%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 | 47,479 | -5.8% | 68,067 | -4.6% | 75,882 | -0.5%  | 57,668 | -4.0%  | 80%      |
| 三原市     | 43,981 | 0.0%  | 56,833 | 1.9%  | 63,750 | 4.7%   | 50,772 | -5.1%  | 71%      |
| 福山市     | 46,653 | 5.8%  | 53,587 | 0.9%  | 67,511 | -5.2%  | 52,639 | -6.2%  | 73%      |
| 倉敷市     | 43,543 | 0.5%  | 51,197 | -2.7% | 65,313 | -22.4% | 48,130 | -13.7% | 66%      |
| 岡山市     | 42,588 | 2.4%  | 54,757 | 3.0%  | 71,143 | 11.0%  | 50,042 | 3.1%   | 70%      |

## 不動産関連のトラブル事例 その63

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。

今回は、「数量指示売買における代金増額請求」についてです。

◆事例の概要◆  
Aは平成4年3月、自己所有の土地を、15㎡余に実測面積を乗じた金額を売買代金として、X他1名に売却することとし、土地の測量を測量事務所Bに依頼した。Bは測量会社Cの下請けさせたが、Cは求積の計算を誤り、実際の面積である39.9㎡より5.9㎡少ない33.9㎡を測定面積と記載した求積図を作成してしまった。測量結果の誤りを知ったAは、Xらに対して超過面積分の代金94.1万円余の支払を求めたが、Xらは応じなかったため、Bは損害賠償及び迷惑料として、Aに1,000万円を支払った。他方CはBに対し、損害賠償として600万円を支払う示談をし、このうち550万円は測量士賠償責任契約

をCと締結していた保険会社Yが支払った。Yは、民法565条の類推適用により、又は売買契約の際のAとXらの間の清算の合意に基づき、損害賠償者及び保険者の代位によって、550万円を限度として、Xの持分に応じその半額の275万円の支払をXに求めたが、Xは代金債務の不存在を確認を求めて提訴し、Yは代金の支払を求めて反訴した。第一審(東京地判)はXの提訴を認め、第二審(東京高判)は、Yの反訴を認容してXの本訴請求を棄却した。

◆判決の内容◆  
売買契約書に表示された面積より実際の土地の面積が過大であった場合に、民法565条の類推適用による売主の代金増額請求は認められないとされた。

※出典: 国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

# 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します。



今回は、(株)ケイアイコミュニティ広島支店 管理営業課主任 相内佳介編です。

**オーナー様の意向に、管理物件を一つでも多く増やしたい。**

私は青森県出身で、その弘前市から東京へ出て5年間は美容師をしていました。今ではそれ程興味はなくなりましたが、当時の私は毎月10万円余も洋服代に使う程ファッションに凝っていました。元々「軽い」と言われていまして、今で言うチャラ男だったのかもしれません。(笑)

そんな私が、結婚して就職したのが広島市の不動産仲介会社でした。そして、その会社で10年間でつぷりと不動産の仲介斡旋を勉強したお陰で、部屋付けのスキルに身に付ける事が出来、行動力にも自信が持てるようになりました。

その後その会社を退職し、昨年の4月1日にこの会社に入りました。元々管理業務の仕事希望していましたが、毎日張り切って仕事をしています。入社4ヵ月後には主任にして頂きましたが、まだ分から



(株)ケイアイコミュニティ 広島支店 管理営業課  
広島市東区矢賀新町1-1-31 センチュリー世良1F

ない事も多く、不安もあります。しかし毎日仕事の勉強が出来て、今は楽しくて仕方ありません。

月に1度はオーナー様に直接お会いし、どうしても会えない場合でも、数ヵ月に1度は必ず電話でコミュニケーションを取るようになっています。その上で、多少自信のある部屋付けでオーナー様のご信頼を頂き、管理物件を増やしていきたいと思っています。

オーナー様のお悩みやご相談に精一杯お応えし、その後「ありがとう」と言われる一言は、何物にも代えがたい喜びです。趣味は広島カープの野球観戦ですが、一日も早く日常生活が送れるようになつて、またカープを応援しに球場に行けるよう願っています。

## 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 71

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



### 「令和2年度税制改正」その1

皆様こんにちは。4月16日に緊急事態宣言の対象地域が全国に拡大されました。期間は5月6日迄ですが、さらに延長されるかもしれません。

全国に拡大された目的は、都市部から地方への流入による感染拡大を防ぐためです。岡山県北部にお住まいの方から、「最近はお店外ナンバーが増え、道の駅が繁盛している。」という話をお聞きしました。4月上旬は、岡山県の感染者数も少なかつたことから、「安全圏」と思われていたのかもしれない。その後、岡山県でも感染者数が増え、今や誰が感染しても不思議ではありません。いわゆる「3密」を避け、人との接触を減らすように努めましょう。

さて、そんな渦中の3月27日に、「令和2年度税制改正」が国会で可決、成立しました。

その中身を今からシリーズでご紹介します。第一回目は、「所有者不明の土地等の固定資産税の対応措置」についてです。

相続のご相談を受ける際、「費用がかかるので、先代の相続の時に変更の登記をしないかった。」といったことはよくあります。この場合、その後の固定資産税を誰が負担するかというと、実務的には、各自自治体が「現所有者」の申告を任意に求めています。

①「現所有者」の申告を義務化。今回の改正で、この申告を「義務化」し、罰則を設けることになりました。(令和2年4月1日以降適用)

②「使用者」への課税。「現所有者」が不明の場合、「使用者」を所有者とみなして課税することが出来るようになります。(令和3年度以降適用)