

ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2020年
12月号

賃貸契約者の満足度が高い設備で、「スマートキー」が大幅上昇

(株)リクルート住まいカンパニーが、「2019年度賃貸契約者動向調査(首都圏)」の結果を発表しました。2019年度に賃貸物件を契約した人の行動実態を把握することを目的に、2019年4月1日～2020年3月31日に賃貸住宅へ入居し、現在も入居している物件選びに関与した全国の18歳以上の男女を対象として、2020年6月12～30日にインターネット調査を実施し、1,280件の有効回答を得たものです。

契約物件の敷金は平均1.0ヶ月、10年前と比べて3分の2に

不動産会社店舗への訪問数を単一回答で聞いたところ、全体平均は1.5店舗でした。前年度(2018年度)まで減少傾向が続いていましたが、過去最少だった2018年度から

は横ばいです。部屋探しの際に見学した物件数(単一回答)は、減少傾向が続いており、平均2.7件と過去最少となりました。

契約した物件の敷金は、「二貫して減少傾向」でしたが、前年度(平均0.9ヶ月)から0.1ヶ月分上昇し、平均1.0ヶ月となりました。10年前の2009年度(平均1.5ヶ月)と比べると、「3分の2まで下落している」結果となりました。敷金が0ヶ月の物件の契約割合は増加傾向にありましたが、過去最高となった前年度の28.1%から減少し、25.5%となりました。10年前の2009年度(7.2%)と比べると約3.5倍に増加しています。

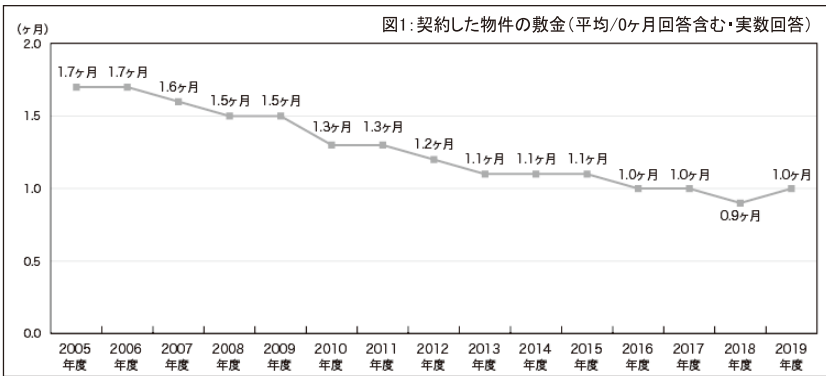
契約した物件の礼金は平均0.7ヶ月で、「ここ3年は横ばいの傾向」にあります。礼金が0ヶ月の物件の契約割合は40.2%

で、前年度(43.5%)からは減少しましたが、2012年度以降、8年連続で40%を超える結果となりました。

満足度が高い設備は、「スマートキー」が大幅上昇

設備に対する満足度を、各設備が設置されている人を対象として聞いたところ、最も満足度が高いのは「24時間出せるゴミ置き場」(68.1%)で、次いで「無料インターネット完備」(67.9%)、「TVモニター付インターフォン」(67.5%)の順となりました。「TVモニター付インターフォン」「温水洗浄便座」「スマートキー」「浴室乾燥機」「エアコン付き」「オール電化」は、満足度が2年連続で上昇してきて、中でも「スマートキー」(66.8%)は、前年度(54.9%)から大幅に上昇しました。

各設備に対して「次に引越す時も絶対欲しい」と回答した人に、家賃が上昇の許容額を聞いたところ、最も家賃上昇許容額が高いのは「独立洗面台」「オートロック」「システムキッチン」「エアコン付き」で、いずれも家賃上昇許容額は約1,700円でした。



参考／不動産ジャパン2020年9月16日の記事より

黒木代表のひとことコラム

気が付けば今年も残すところ後わずかとなりました。今年は新型コロナウイルスで始まり、新型コロナで終わる一年だったと感じられる方も多いと思われませんが、来年は皆様が活発に活動出来る明るい一年であってほしいと願います。

ところで、少しだけ未来の話になりますが、今年話題となったキーワードの一つに「都市OS」があります。「都市OS」とは、交通や医療、流通や観光等、様々なデータを分野横断的に収集・整理したデータ連携基盤の事で、デジタル化された都市、スマートシティを形づくる重要なベース技術です。

世界最大のデジタル技術見本市「CES 2020」で、トヨタ自動車が発表した未来都市構想「Woven City (ウーブン・シティ)」が象徴するように、未来の街づくりは確実に進んでいて、現実のものとなる日はすぐそこです。



(株)ケイアイホーム沖野上店 店長 森和彦

スタッフは私の宝、人のチカラを信じたい。

■今、力を入れている事は？
沖野上店は、福山、三原エリアのグループ内で一番若い4年目の店舗です。今年6月の年度末は昨年度対比で118.6%の売上を達成する事が出来ましたが、スタッフの献身的な頑張りのお陰です。今運営面で力を入れている事が2つあります。1つ目は、管理物件の取得です。空室解消の方法は幾つもありますが、オーナー様の家賃収入を絶対他人事に行わない事をモットーとしていますので、是非お任せください。2つ目は、法人様の転勤者向け住宅です。定期的に企業担当者に電話を入れ、時には訪問し、と

堀江社長の役員室だより

(株)ケイアイホーム (株)ケイアイ「ミニ」代表取締役社長 堀江祐樹

にかく信頼して頂ける事が一番です。親しくなる、電話で蕎麦屋の出前を頼むように「五軒分お願いします！」と言われる事もあります。今はコロナ禍で転勤者も激減してありますので、少し不安材料もあります。

■会社の成長に必要な事は？

会社による社員の育成が急務だとは感じていますが、実際のところは現場で自分の部下を育てる事が急を要します。次々と新店舗の展開が続いている当社では、新しい人に店を任せていかなければ会社の成長に間に合いません。その為にも、多くの社員の成長は急務です。好きな言葉に、三河商人の「三方良し」がありますが、オーナー様、入居者様、そして弊社と、皆がウィンウィンとなる事を目指しています。

■最も感謝している事は？

スタッフは私の宝です。等と偉そうな事を言っている私も、これといった能力

がある訳ではありません。或る年度末の事ですが、後4日を残して売上目標に数十万円不足していた時は、上司としてのプライドを捨ててスタッフに頼み込みました。私の必死さが伝わったかどうかは定かではありませんが、スタッフが皆で協力して目標を達成した事があり、その時は素晴らしい仲間がいる事を痛感しました。そして、その時の感謝の気持ちは、今でも決して忘れる事は出来ません。



森和彦プロフィール
◆生年月日 / 1984年1月13日
◆出身地 / B型
◆出身地 / 広島県
◆入社年 / 2012年
◆趣味 / 野球観戦、釣り
◆家族 / 妻

不動産関連のトラブル事例

その70

国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例を紹介。

今回は、「手付解除の場合の媒介報酬」についてです。

◆事案の概要◆

不動産業者Xと土地所有者Yは平成12年11月、専任媒介契約を締結した。Xによる媒介活動の結果、平成13年2月Yは、訴外Aとの間で代金総額5億2,455万円、手付金を2,000万円とする売買契約を締結したが、翌月AはYに対して手付金の放棄による契約の解除を申し入れ、Yもこれを承諾した。Xは、Xの媒介により売買契約が締結された以上、その後において契約が解除されても報酬請求権が消滅することはないとして、約定報酬額の全額である1,658万円余をYに請求した。これに対しYは、媒介契約書には買主の手付放棄により解除された場合の報酬に関する定めがないので、報酬を請求することはでき

ない等と主張した。一審では、Xが請求できる報酬額は、Yが受領した2,000万円を基準に3%+6万円と消費税5%を合計した額が相当であるとして、69万円余の支払をYに命じたが、Xはこれを不服として控訴した。

◆判決の内容◆

媒介報酬の請求に関する過去の判例や学説によれば、媒介により契約が有効に成立した以上、手付放棄、合意解除や債務不履行などによる契約解除が行われても、報酬請求権の成立には何ら影響を与えるものではないとされている。本件では、媒介業者が契約締結の過程で行った行為、依頼者の被った損害や取得金等の状況を参酌して媒介業者が請求できる報酬の相当額1,000万円を示した。

※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)ケイアイホーム三原店 リーダー 正時 凌編です。

お客様の満足度をヤリガイに、それが自分なりの接客スタイル。私は以前、造船会社の製造部門に勤め、大きな船を造っていました。仕事としてのヤリガイはあったのですが、ずっとコンプレックスだった人見知りを克服したいと、接客のある仕事を探していて、2019年3月にこの会社に入社しました。

入社後の2〜3カ月は、お客様と話すのが滅茶苦茶きつく感じられて冷や汗ばかりで、私にとっては大きな試練でした。いつも先輩の姿を目で追って、いざという時は助けてもらいたいと戦々恐々の毎日でした。ところが前期の年間売上で、私がグループ全店舗の中で何と売上2位になりました。正直に言って、どうして私が2位なのだと、何が何だか分かりませんでした。思い返してみると、上司や先輩たちがほぼ全面的にサポートしてくれていた事に気付き、すごく感謝しています。

接客が一番大切な事は、



(株)ケイアイホーム三原店
〒723-0016 広島県三原市宮沖1丁目1-1

お客様の満足度だと思いません。常に、「まだ足りないものがあるのでは？」と、自問自答しています。それが紹介に結びつけばこれほどヤリガイのある仕事はありません。私のモットーは、周囲に流されず自分のペースを保つ事です。たとえ嫌な事があっても考え過ぎないようにして、あまり引きずらないようにと心掛けています。裏を返せば、わりと引きずるタイプという事です。(笑)

今後の目標は、1位を獲得する事です。考えてみると、今まで私に関わってきたくれた人達に色んな迷惑をかけてきつても恩返しが出来ればと思っています。

相続MEMO知識

このコーナーは、相続と認知症対策に関する情報をシリーズでお伝えしていきます。

Vol.7「遺産分割協議」編

今回は、「遺産分割協議」について考えてみます。被相続人の相続財産に対して複数の相続人がいる場合、その財産を相続人の間で配分する事が必要ですが、これを「遺産分割」と言います。遺産分割が無ければ、相続人同士の話し合いで分割方法を決めるのが一般的で、この話し合いを「遺産分割協議」と言います。遺産分割が行われるまで、相続財産は相続人全員で共有している状態になり、何もしなければ全ての財産は「共有名義」となります。

私の意見は、不動産資産は「単独所有」にすべきです。不動産の共有は、資産価値を落とす原因にもなるので、共有名義のリスクを事前に学んでおく事が大切です。

協議成立後の遺産分割には全員の合意が必要で、多数決等は認められません。この遺産分割協議が、「争続」のきっかけになる事もあり、「事業承継で、一人だけが財産の大半を引き継ぐ必要がある」「一人だけに生前



(株)ケイアイアセットメント
代表取締役社長 松下 浩仁

贈与が行われていた」等、協議がまとまらない事は少なくありません。相続税は、相続開始を知った日の翌日から10カ月以内に申告する必要があるが、協議がまとまらない場合、未分割のまま法定相続分により申告、納税を行う事になります。そして後日、協議がまとまり次第、修正申告や更正の請求をして正しい内容で申告します。

更に、相続税の申告期限は延期出来ず、協議がまとまらない場合は、法定相続分で申告・納税せざるを得ない上に、「小規模宅地等の特例」や「配偶者の税額軽減の特例」等も使えません。

相続対策での最重要課題は、「採めない事」「遺産分割対策」です。事前に学ぶ事と相談先を見つけておく事が大事です！

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9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%
	(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	54,303	3.4%	65,101	2.8%	72,211	0.3%	61,189	1.9%	83%
千葉県	53,840	2.3%	59,123	-1.5%	73,187	4.5%	58,938	1.0%	80%
東京都	70,368	2.5%	87,053	2.4%	92,390	-1.7%	74,042	2.5%	100%
神奈川県	59,245	0.8%	76,228	0.7%	86,398	1.0%	67,760	0.2%	91%
愛知県	51,222	2.3%	56,662	-0.3%	62,232	3.0%	55,084	0.4%	74%
奈良県	42,618	-5.4%	58,690	7.9%	59,625	-6.0%	51,962	-4.5%	70%
京都府	52,554	3.7%	69,616	1.0%	77,140	1.4%	57,009	2.5%	77%
大阪府	57,735	4.5%	68,378	3.1%	74,404	0.7%	62,113	3.8%	84%
兵庫県	50,697	-2.9%	59,944	-3.8%	70,669	-8.1%	57,516	-3.3%	78%
鳥取県	38,940	2.1%	46,356	-3.2%	53,646	-8.5%	43,447	-2.4%	59%
岡山県	43,416	-0.8%	55,077	2.1%	63,684	1.3%	49,120	-0.3%	66%
島根県	44,081	7.7%	55,002	1.1%	60,900	0.5%	50,859	2.1%	69%
広島県	48,693	-0.1%	58,128	-3.9%	66,401	0.1%	53,743	-1.5%	73%
山口県	38,750	-1.2%	50,069	-2.4%	59,941	7.8%	46,807	0.6%	63%
徳島県	40,768	-5.1%	50,024	10.0%	53,186	-15.0%	46,635	-0.9%	63%
香川県	42,896	7.2%	50,559	2.6%	52,144	-3.6%	47,648	2.8%	64%
愛媛県	39,156	-1.4%	49,161	0.9%	52,395	0.1%	45,520	0.5%	61%
高知県	41,886	-1.1%	54,009	2.1%	66,233	3.0%	49,647	0.2%	67%
福岡県	48,044	0.5%	60,555	0.3%	67,358	-2.2%	55,685	0.1%	75%
全国	51,363	5.6%	58,053	-0.7%	65,928	-2.5%	55,460	1.3%	75%

※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9月末調査

所在地	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(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
広島市/廿日市	49,723	5.5%	66,332	8.6%	75,858	7.9%	59,597	5.2%	80%
三原市	49,611	2.1%	52,731	-6.8%	46,875	-14.3%	50,947	-3.3%	69%
福山市	45,700	11.3%	52,930	3.1%	70,029	1.9%	53,940	6.1%	73%
倉敷市	41,811	-13.0%	53,238	-2.4%	74,425	24.6%	56,692	7.2%	77%
岡山市	44,896	0.0%	54,984	1.6%	61,967	-5.5%	51,959	3.9%	70%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 78

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「チケット払戻を放棄した場合の寄附金控除」

皆様こんにちは。1日のコロナ感染者数が過去最多を更新し続けており、急速な感染拡大の局面を迎えています。GOTOイートキャンペーン等との因果関係は不明ですが、特に「会食」による感染が拡がっているように思われます。

小池東京都知事は、会食の場面での「5つの小(こ)」を呼びかけています。小(少)人数、小一時間、小声、小皿、小まめ(な換気)の5つの小(こ)です。会食の場面では「5つの小(こ)」、「日常生活では「3密を避ける」「手洗い」「マスク着用」を心掛きましょう。

今年にはコロナに始まり、コロナで終わりました。東京オリンピックの延期が象徴するように、政府の自粛要請を受け、スポーツ、文化、芸術のイベントが相次いで中止されました。あまり知られていないかもしれませんが、イベント中止となったチケット代金の払戻を放棄した場合、以下の条件を満たすときは、そのチケット代金について「寄附金控除」を受けることが出来ます。

① イベントの主催者が、政府の指定を受けていること。文化庁のホームページ等で確認出来ます。例えば、岡山市民会館では坂本冬美さんのコンサートがありました。

② 主催者から、「指定行事証明書」と「払戻請求権放棄証明書」の2種類の証明書ももらいます。

③ その証明書で、来年に確定申告をします。チケット代金1万円の場合、最大4千円の減税となります。

さて、早いもので今年も最終回となりました。1年間のご愛読有難うございました。皆様、良いお年をお迎え下さい。