

ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2021年 2月号

住まい探しをしてから契約までにかかった期間、長期化にやや歯止めか？

不動産情報サイト事業者連絡協議会（RSC）は、「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査結果を発表しました。2020年3月19日～7月17日に、一般消費者向けにインターネット調査を実施し、過去1年の内にインターネットで自分自身が住む住まいを賃貸または購入する為に不動産物件情報を調べた2,966人（男性30.4%、女性69.6%）の有効回答を得たものです。

住まい探しから契約までの期間は「1週間～1ヶ月未満」が最多

不動産情報を調べる際に利用したものを複数回答で聞いたところ、スマートフォンが92.0%（前回2019年調査91.2%）で調査開始以来最高となり、PCは47.2%

（同41.0%）でした。年別に見ても、2016年にはPC利用率の方が高かった50代以上もスマートフォン利用者が増加し、10代・20代・30代・40代・50代・60代以上の全てでスマートフォンがPCを上回りました。

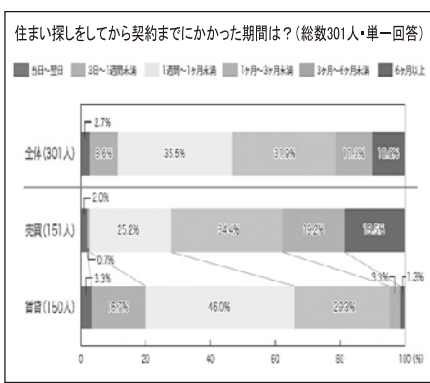
住まい探し（売買、賃貸）をしてから契約までにかかった期間を単一回答で聞いたところ（物件を契約した計301人）、「1週間～1ヶ月未満」（35.5%、前回2019年調査26.5%）が最も多く、次いで「1ヶ月～3ヶ月未満」（同31.9%、33.4%）、「3ヶ月～6ヶ月未満」（同11.3%、16.9%）の順となりました。

2018年と2019年は、「1ヶ月～3ヶ月未満」が最も多かったのです

が、今回は「1週間～1ヶ月未満」が上回っており、RSCでは「2018年から長期化の傾向が見られていた契約までの期間には、やや歯止めがかかったのでは」としています。

物件情報以外に必要な情報は「浸水の危険性」「地盤の固さ（強さ）」が上位

問い合わせや訪問を行う際に不動産会社を選ぶ時のポイント、気にする点を複数回答で聞いたところ（物件を契約した計270人）、「写真の点数が多い」（75.9%、売買68.1%、賃貸84.1%）が最も多く、次いで「店舗



がアクセスしやすい場所にある」（同37.8%、29.0%、47.0%）、「写真の見栄えがよい」（同33.3%、29.7%、37.1%）の順となりました。「店舗がアクセスしやすい場所にある」は、売買と賃貸で差があり、RSCでは「売買契約者は店舗の立地より、物件情報に重点を置いて不動産会社を選択する傾向にある」としています。

不動産情報サイトで物件を探す際に必要だと思う情報を複数回答で聞いたところ（物件を契約した計301人）、上位10位には「順位に違いはあるものの、賃貸・売買で同じ項目が入った」といい、売買では「居室／リビングの写真」（94.7%）、「キッチン写真」（92.7%）、「物件外観の写真」（92.1%）の順、賃貸では「トイレの写真」（95.3%）、「バスの写真」（94.7%）、「居室／リビングの写真」（94.0%）の順となりました。

参考／不動産ジャパン2020年11月25日の記事より

黒木代表のひとことコラム

ある調査機関によると、2020年の世界経済の実質GDPは、新型コロナウイルス危機により前年対比3.0%減と歴史的な落ち込みになる見込みで、売上高ベースでは昨年4～9月に於いて世界主要企業の約3分の1が、売上高純利益率を前年から5%以上低下させた一方で、約6分の1の企業が同比率を5%以上上昇させていて、後者にはデジタルプラットフォームやライフサイエンス、新エネルギー等の業種が含まれています。

2021年も新型コロナウイルスの感染拡大が最大のリスクとなりそうですが、新たな生活様式の定着等の需要変化を踏まえつつ、感染症等に対しても柔軟に対応出来ると共に地球環境を維持し、経済の豊かさ、そして個人のウェルビーイングを持続出来る新しい生活環境へのシフトを同時に実現する必要があると思われれます。



(株)ケイアイホーム法人営業課 マネージャー 本田貴行

一期二会の言葉を胸に、お客様一人ひとりに心を込めて。

■前期の実績は？

私が宇品店から法人営業課に配属されたのは、今年度が始まる昨年の7月でした。お陰様で前期は実績好調で、目標を問題なくクリアしましたが、後期も油断する事なくその延長線上で目標を設定しています。しかし、このコロナ禍で企業様の動向がどうなっていくのかがまったく予想出来ません。どの企業様も人事異動には慎重になつており、転勤者自体の減少は避けられないと思います。そうすると、競合他社とのシェアの奪い合いが益々激しくなり、まったく気の抜けない状況です。

■コロナ禍での対策は？

衛生面での対策は当たり前。前の事として、今はWebから入って来られるお客様が増えてきていますので、サイト情報の充実を必須としています。情報は迅速に更新し、VR等の最新技術を駆使してより魅力的な見せ方を工夫しています。お客様には出来るだけ実際にそこでの快適な暮らしを想像して頂けるように、具体的なイメージを膨らませられるように考えています。またお電話でのファーストコンタクトでは、物件の説明も大事ですが、周囲の環境の話をしつかりとしています。転勤の方の多くは、土地感がほとんどないので、エリアの治安、スーパーやコンビニの位置等、周辺環境の話は事前の必須知識として積極的に提供していくようにしています。

■仕事上の信条は？

ごく当たり前の事ですが、お客様一人ひとりを大切にしていく事を常に心掛けています。十日市店に

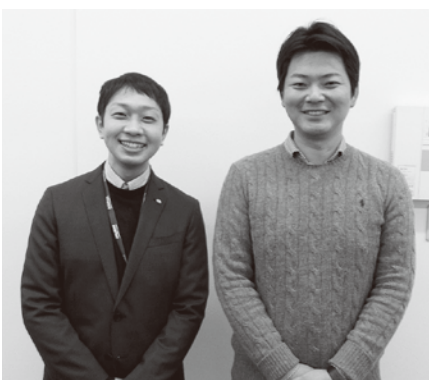
堀江社長の役員室だより

(株)ケイアイホーム / (株)ケイアイコム / ミニシティ代表取締役社長 堀江祐樹

た頃に物件を斡旋させて頂いたお客様が、引越しの度に私の転属先を調べて連絡をくださいます。つい先日にも連絡があり、最初のお付き合いから3度目の斡旋になりました。このようなお客様との関係を沢山作っていきたくです。法人営業課には転属したばかりで、私自身もこの1月に入籍したばかりです。職場も家庭もまだヨチヨチ歩きですが、大切に育てていきたいです。

本田貴行プロフィール

- ◆生年月日 / 1985年2月18日
- ◆出身地 / O型
- ◆出身地 / 広島県
- ◆入社年 / 2011年
- ◆趣味 / カラオケ、ゲーム
- ◆家族 / 私と妻



不動産関連のトラブル事例 ⑦

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、「連棟式建物の売買の説明義務」についてです。

◆事案の概要◆

買主Xは平成7年6月、媒介業者Y2を通じて、売主Y1から中古の土地建物を建替え目的に3,200万円で購入を受け、手付金300万円を支払った。本件建物は、棟割式の3戸連棟の建物の一つで、これを独立の建物として建て替えるには敷地を分割する必要があるが、区の「宅地の細分化防止に関する指導要綱」では、60平方メートル未満の敷地を認めていない為、区との事前協議が整わず建築確認を得る事が出来な

◆判決の内容◆

本件は、売主が非不動産業者であり、説明は媒介業者が行ったのであるが、建替え目的の連棟式住宅の売買において、宅地細分化防止指導要綱の説明がなかったとして、売買契約の解除、手付金の返還及び売主に対する違約金の支払請求が認められた。

※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 ビルメンテナンス課主任 田辺正也編です。

「任せるよ」の一言が嬉しくて、常に全力で頑張っています。振り返りますと、私がこの会社に入社したのは7年前です。それまでは7年間勤務していた飲料メーカーの仕事が年齢的にもきつくなり、他の仕事を探していた時にこの会社に出会い、不動産の事は何も知りませんでした。が、一念発起してこの世界に飛び込みました。

B M課に配属されて一番困った事は、お客様に工事価格を聞かれても珍紛漢紛だった事です。先輩方や上司に助けってもらいながら、今やここまです。ここまで来たという感じは、賃貸物件のインフラにおける修理依頼は、けっこう「待ったなし」の事が多いので、いつでも対処出来るようにスタンバイしています。休日でも緊急の場合は、コールセンターから誰かに連絡が着くようになっていきますが、肝心の業者の方も休みの事が多いので、時には無理を言っ

て出動してもらったりする事もありません。その為にも業者の方と普段からしっかりとコミュニケーションを取っています。更に今はコロナが蔓延していますので、手洗いやうがい、マスクと、ちょっとした風邪もひかないように神経を使っ、入居者様やオーナー様に感染させないよう万全の対策で臨んでいます。

現在では、オーナー様にもリフォームのご提案等もさせて頂けるようになり、それが上手く運んで空室が解消したりすると、オーナー様に満面の笑みで感謝して頂ける事もあり、そんな時には、この上ない嬉しい気持ちになります。



(株)ケイアイコミュニティ広島支店 ビルメンテナンス課 〒732-0044 広島市東区矢野新町1丁目1-31 センチュリー世良IF

「任せるよ!」の一言を頂く為に、全力で頑張っています。

今後、オーナー様から「任せるよ!」の一言を頂く為に、全力で頑張っています。

「任せるよ!」の一言を頂く為に、全力で頑張っています。

「任せるよ!」の一言を頂く為に、全力で頑張っています。

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.8「相続対策で最初に決める事」編

今回は「相続対策で最初に決める事」について考えてみましょう。相続相談の現場において、皆様とお話しさせて頂く際に私が先ずお聞きする事は、**相続対策されている事はなんですか?**という質問です。

多くの方は、「うちには財産がないから相続対策は必要ないかな...」、「次に、しらないといけないのは分かっているけど、何からしたらいいかが分からない...」、「という答えです。最近では、「遺言書は書いていない」という方も少し増えたように感じます。しかし相続勉強会に参加して頂いた後に、「遺言書の内容を見直した」という方もいらっしゃいます。相続の知識を得た結果、今残している遺言書では**対策が十分ではない**と感じられたのだと思います。

日々感じる事として、相続対策(準備)において同じ対策(事例)はありません。ご家庭毎に全てがオーダーメイドとなりますから、相続を学ぶ事で自身の家族ではこうい

う対策が必要だ等の気が付きが生まれます。それは、相続対策の第一歩として必要な事です。相続対策で最初に決める事は、ズバリ**誰に何を渡すかを決める**。遺産分割を決める。しかし、言葉では簡単ですがこれがなかなか決まりません。実際は大変な作業だからです。従って、「未だいいか...、後で考えよう...」と問題が先送りされているのです。



(株)ケイアイアセットメント 代表取締役社長 松下 浩仁

相続税が発生する、しないの前に、最も重要な事は**【家族が採めない事】**です。その為には先ず**【誰に何を残すのかを決める事】**、これが決まらないうに進めません。これを決めない事が、一番の問題なのです。

今年、相続に対しての第一歩を踏み出し、学んで頂きたいと思えます。気軽に相談下さい!

今年、相続に対しての第一歩を踏み出し、学んで頂きたいと思えます。気軽に相談下さい!

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11月末調査

Table with 10 columns: 都道府県, 1部屋 (円), 前年同月比, 2部屋 (円), 前年同月比, 3部屋 (円), 前年同月比, 総平均賃料 (円), 前年同月比, 東京100% 水準. Rows include 埼玉県, 千葉県, 東京都, etc.

※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11月末調査

Table with 10 columns: 所在地, 1部屋 (円), 前年同月比, 2部屋 (円), 前年同月比, 3部屋 (円), 前年同月比, 総平均賃料 (円), 前年同月比, 東京100% 水準. Rows include 広島市/廿日市, 三原市, 福山市, etc.

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 80

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



「令和3年度税制改正(案)」その2

皆様こんにちは。1月8日から1都4県で2回目の緊急事態宣言が発令され、その後11都府県に拡大されました。宣言期間は2月7日までとなつていますが、解除条件の一つでもある「直近1週間の人口10万人あたりの新感染者数が25人」をクリアするのは非常に厳しいという見方もあります。
一つの希望は2月下旬から始まるワクチン接種ですが、先日、河野太郎規制改革担当大臣が、ワクチン担当の特命大臣に指名されました。
河野大臣と言えば、最初に注目を集めたのが「はんこ廃止」です。これは「はんこ廃止」の流れは一気に進んでいると実感します。先月末が提出期限であった「新型コロナウイルス固定資産税減免申請」についても、電子申告の場合は、添付書類への押印が不要となりまして。
さて、先月から速報でお届けしている「令和3年度税制改正(案)」のポイントとしては、ウィズコロナ、ポストコロナを目的とした改正項目が多くなつていますが、この「はんこ廃止」についても改正案に盛り込まれています。
令和3年4月1日以後に提出する税務書類について、これまで納税者の押印が必要とされていた書類は、一部を除き「押印不要」になります。
なお、施行日(令和3年4月1日)前に提出された税務書類についても、今回の改正の趣旨を踏まえ、押印がなかった場合においても改めて求めないとされています。オーナー様の多くは税務署へ確定申告をされていると思えます。書面で提出されている場合、今年から「押印不要」になると考えられます。