

ケイアイ通信



ケイアイグループ



アンケートにご協力ください。

**2021年
6月号**

2021年3月実施 不動産市場アンケートの結果(1)

株式会社タスは、3月18(26)日に新型コロナウイルス感染拡大や東京オリピック等が2021年度の不動産市場に及ぼす影響についてアンケート調査を実施しました。(有効回答数174、回答者の業種は不動産が71%、金融が10%、その他シンクタンク、コンサル等が19%)

繁忙期への影響は

2021年の繁忙期に対するコロナ禍の影響について5段階で訊いたところ、97%が何らかの影響を受けており、うち56%は大きな影響があったと回答しています。影響を受けた内容の上位項目は、「需要の減少」(51%)、「価格の下落」(19%)でした。これは、第1回の緊急事態宣言の対象地域が全国であったのに対し、第2回の緊急事

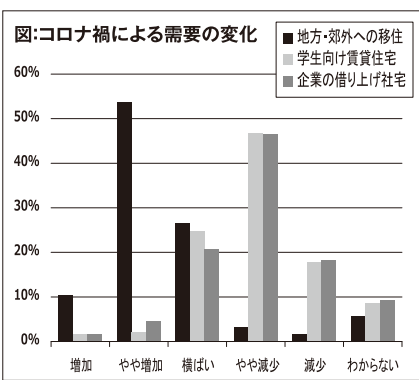
態宣言の対象地域が限られていた事が要因であると考えられます。

需要の変化については

市場関係者が、新型コロナウイルスの感染拡大により不動産市場がどのように変化しているかと受け止めているのかを、①テレワークを導入する企業が増加した事による地方・郊外移住の需要、②多くの大学がオンライン授業となった事による学生向け賃貸住宅の需要、③景気が悪化した事による企業の借り上げ住宅の需要、の3点について訊きました。地方・郊外への移住については、「増加」(10%)、「やや増加」(53%)と6割超の方が増加していると回答しています。一方で、全国宅地建物取引業協会連合会「2020年不動産

の日アンケート結果」によると、2020年に関連して住み替えを実施・検討した方は全体の9.2%で、うち都市部から郊外は20.3%でした。都市部から郊外へ移住した人は全体の0.6%、検討した人は1.2%にとどまっています。学生向け賃貸住宅、企業向の借り上げ住宅については、「減少」(18%)、「やや減少」(46%)と6割超の方が減少していると回答しています。採用サポート「2022年卒大生」のライフスタイル調査によると、2020年度は理系で週2.9日(前年は4.6日)、文系は週1.2日(同3.8日)しか登校出来ていません。関東では特に登校日数が少なく、理系が週2日、文系が週0.6日で、2週間に1日程度しか登校できなかった事になり、この状況が学生向け賃貸住宅の需要感に反映されていると考えられます。各大学は、

2021年度は対面授業を増加させると表明していますので、今後学生向け賃貸住宅市場は好転する可能性が高いと思われるます。2020年の人口移動は東京23区の一人負けの状態でしたが、北海道や宮城県、大阪府、広島県、福岡県等の大企業の拠点支店が所在する県の人口流入は増加しており、他地域よりも感染が拡大しているテレワークが必要ない東京から、対面で仕事をしたいやすい拠点支店に人員を配置する動きが企業にあつた事を示唆しています。これが借り上げ住宅の需要減少の要因と考えられます。



参考／(株)タス「賃貸住宅市場レポート」2021年4月28日より

黒木代表の ひとことコラム

「不動産テック」とは、不動産×テクノロジーの略であり、不動産に関わる業界課題や従来の商習慣を変えようとする価値や仕組みの事です。売買、賃貸、管理、開発等、非常に幅広いサービスに展開されていますが、業務の効率化を図るだけでなく、新しいビジネスモデルを構築したり、事業を変革させる為にデジタル化を進める事が特徴で、新たな付加価値が数多く生み出されています。

また、不動産に関わる人々の意識そのものを革新するDXを実現する力量も問われていて、不動産を活用する人々全体の意識は確実に変わっています。

今は、「不動産テック」を基軸に、その周辺のテクノロジーとも関連しながら、不動産の価値やサービスの価値が見直されるチャンスであり、人々の生活や意識もアップデートされる時代です。

「気づき」と「モチベーション」で、さらなる飛躍を目指す。



(株)ケイアイホーム 賃貸事業部 課長 光森正晴

■課長としての役割は？

今私は、岡山県内7店舗のアパマンショップを統括しています。ほぼ毎日店舗を訪問し、それぞれの店舗に月4回程行く計算になります。各店舗では、先ず前回訪問の時の課題についての対策が出来ているかどうかをチェックし、仮に出来ていない場合は、なぜ出来ていないのか等、新たな課題とその対策を話し合います。店長もそれぞれに個性があり経験値も違うので、当然ながら意見の相違が出ると思います。そんな場合でも決して押しつけにならないよう、何をどうしたらいいのかを自ら「気

堀江社長の役員室だより

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

づく」まで話を聴き、適切なアドバイスをするようにしています。

■目標達成への道とは

当然ながらこの業界にもIT化の波が押し寄せ、来店する事なくスマホ一つでお部屋を借りられる便利な時代です。それ故にネット情報の充実と迅速な更新は必須です。例えば、物件写真が無ければすぐにでも写真を撮ってアップする。多忙な時でも何とか時間を作り、迅速にこれを実行する事の大切さを皆には気づいてほしいと思います。売上は一朝一夕に上がる訳ではなく、日頃の小さな事の積み重ねだと、繰り返し指導しています。これらの確認作業も、店舗訪問の重要な目的の一つです。

■更なる課題は？

課題の一つは、「お客様のニーズに妥協しない」事です。これでいいかと思ったり先にこそ、更なる課題があると考えています。また、各店長は皆柔軟で実行力があり、私の考えや指導内

容をしつかりと理解してくれていると思います。更なる飛躍の為には、社員一人ひとりの個の力の底上げが必須だと考えています。個のスキルを磨く為に、今何が必要かを敏感に察する「気づき」のアンテナを常に張ってほしいと思います。日々の努力は必ず実を結ぶので、結果が出た際には思い切った昇進や昇給で応えたいと思っています。

光森 正晴プロフィール

- ◆生年月日 / 1984年10月31日
- ◆出身地 / 愛媛県
- ◆血液型 / B型
- ◆入社年 / 2010年
- ◆趣味 / ダイエット
- ◆好きな食べ物 / カロリーが高いもの
- ◆座右の銘 / 「感謝」「気づかい」



不動産関連のトラブル事例 75

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、「消滅時効を理由とした保証協会の認証の拒否」についてです。

◆事案の概要◆

買主(法人)Xは平成4年1月、保証協会の社員である訴外会社Aとの間でマンションの一室を売買代金1,175万円で購入し、手付金100万円を支払った。本件売買契約書には、「Aが契約に違反し、且つ期限を定めた履行の催告に応じない場合には、Xは契約を解除することができ。この場合、AはXに対し手付金を返還するとともに手付金相当額を違約金として支払う」とする特約が付されていた。XはAに対し、相当期間を定めて建物を引渡すよう催告した上、同年2月頃、本件契約を解除する旨の意思表示をした。これによりXはAに対し、本件売買契約の特約に基づき、支払済の手付金100万円と違約金100万円の合計

200万円の支払を請求する債権を取得した。Xは平成11年12月、Aを被告として本件債権の支払請求訴訟を提起し、A欠席により請求を認容する判決が同12年1月確定した。Xは同月、保証協会Yに対し、本件債権について認証の申出をしたが、Yは同13年7月、本件債権の消滅時効を援用して、その認証を拒否した。XはYに対し、本件債権につき認証する事を求め訴訟を提起した。

◆判決の内容◆

保証協会は認証を拒否する事が出来るとして、買主による売買契約上の違約金請求権について弁済業務保証金から弁済を受ける申出に対し、売主による時効援用がなくとも、保証協会による消滅時効の援用により否認できるとされた。

※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)ケイアイホーム 大供店 チーフ 三宅元樹編です。

尊敬する店長のもとで、スタッフ丸となって目標をクリア。
この一年を振り返ると、私のいる大供店は幸いの事に今のコロナ禍にも負けず順調に業績を上げています。今期もおそらく目標をクリア出来る予定です。
大供店は、店長を筆頭に気合と根性の店舗です。スタッフが一丸となつて目標に取り組んでいますので、毎日が刺激的です。周りからマイペースで温厚と言われている私と店長とは正反対ですが、あの強烈なバイタリテイとリーダーシップにはすごく憧れています。自分にもあれだけの迫力があつたら、これまでの人生は違ったものになつていたのかもしれないですね。
仕事面での目標は、先ずは店長への昇進ですが、端的に言つてまだ「数字」が足りていません。皆を引っ張って行くだけの実績を上げないと昇進への道は開けないと思つています。尊敬する店長のように、もう一押し、二押しバイタリテイ



(株)ケイアイホーム 大供店
〒700-0912 岡山市北区大供表町6-23 フィア・ハザキ1F

が自分には必要だと感じています。
ところで、私の座右の銘は「夢幻泡影」です。人生はきわめて儚いという意味で、だからこそ一日一日を大切に過ごしたいと思つています。そして今も昔も私のモットーは、「仕事は、楽しんでやる事が大事」です。嫌々仕事しては、何より今日お会い出来たお客様とは色んな偶然が重なった奇跡なのかもしれないですね。そう思うと尚の事、その時間を味気ないものにはしたくないと思ひます。
休日はずっと映画三昧です。そのせいか、ここ数年で体重が10kgも増えました。そろそろ本気のダイエットが必要かと思つています。(笑)

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.12 「遺言書の必要性」編

今回は、「遺言書の必要性」について考えてみましょう。
相続の勉強会に参加頂いた方に遺言書についてお聞きすると、『すでに遺言書は書いています』とお答えになった方は全体の10〜15%で、その内のお大半が公正証書遺言であり、自筆証書遺言の方は1〜2名です。
統計上、令和元年の公正証書遺言作成件数は約11万件で、年間約130万人の方がお亡くなりになつている事を考えると、遺言書を準備されている数は、自筆証書遺言を含めても全体の10%前後に過ぎませんが、遺言書がなぜ必要なのかを皆様はご存じですか？
残念ながら、「なぜ遺言書がないと問題か？」の理由が分からない、知らない方が大変多いという事実です。私の見解としては、遺言書について学び、そのリスクを理解した結果として、「我が家に関して遺言書を残さない」と判断されたのであれば問題ないと思いますが、どうしても避け



(株)ケイアイアセットメント
代表取締役社長 松下 浩仁

て頂きたい事としては、皆様が何もしない、何も決めない事です。
例えば遺言書があつても、家族が揉めてしまった事例が数多くあります。
・自宅を含めて不動産資産をお持ちの方
・相続で家族や親族が揉める事を望まない方
は、必ず遺言書が必要だとのご認識を持つて頂きたいと思ひます。
また、遺言書を書いた事で安心してはいけません。目的が、残された家族の為であればあるほど、正しい知識で遺言書を残さなければなりません。せっかくの遺言書に不備があつたり、無効となつてしまったのでは何の意味もありません。
人生の大先輩から頂いた名刺に、「一生勉強」と書かれていました。知識は財産です！相続を学びましょう！

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

3年3月末調査

	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	52,599	0.4%	62,681	-0.3%	74,022	-0.9%	59,071	-0.1%	82%
千葉県	51,964	1.1%	59,074	-1.1%	73,628	3.0%	56,832	0.9%	79%
東京都	68,744	0.8%	86,868	1.2%	92,371	-1.0%	71,998	0.8%	100%
神奈川県	55,941	0.6%	74,726	-1.0%	58,575	-2.0%	63,113	0.0%	88%
愛知県	49,384	-0.8%	54,713	-3.0%	61,526	-2.9%	52,772	-1.1%	73%
奈良県	43,187	-3.8%	55,256	0.1%	55,705	-0.5%	49,717	-0.6%	69%
京都府	52,723	1.8%	70,167	0.4%	77,748	2.2%	56,807	1.3%	79%
大阪府	52,922	0.8%	68,524	0.6%	77,797	0.6%	56,910	0.2%	79%
兵庫県	51,281	0.2%	60,393	-2.1%	76,207	-1.6%	57,481	0.3%	80%
鳥取県	39,274	-1.2%	48,065	0.6%	57,064	-7.1%	43,828	-1.2%	61%
岡山県	43,651	0.6%	54,417	0.1%	63,635	0.0%	48,449	0.1%	67%
島根県	44,648	0.0%	54,394	1.5%	61,855	2.3%	49,842	1.4%	69%
広島県	47,229	-0.1%	60,477	-2.2%	69,593	0.4%	52,793	-0.2%	73%
山口県	38,999	1.4%	49,771	-2.1%	60,197	1.3%	44,814	0.3%	62%
徳島県	43,456	0.1%	51,283	0.9%	64,159	-0.4%	49,465	0.3%	69%
香川県	42,599	2.9%	49,371	-1.0%	58,216	5.1%	46,357	1.8%	64%
愛媛県	40,974	-2.4%	50,636	-0.6%	54,548	-2.3%	45,800	-1.8%	64%
高知県	42,184	0.2%	54,512	1.0%	62,353	-0.1%	47,466	0.1%	66%
福岡県	46,359	2.9%	61,873	1.2%	71,018	-0.1%	53,134	2.3%	74%
全国	48,778	0.5%	57,659	-0.4%	67,228	0.1%	53,076	0.2%	74%

※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)

3年3月末調査

	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
所在地	(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	48,796	1.2%	65,145	4.1%	82,285	5.6%	58,906	4.4%	82%
三原市	47,132	-2.4%	54,930	-11.7%	55,063	-8.4%	50,394	-8.3%	70%
福山市	43,461	-4.8%	53,540	-2.5%	59,083	-14.1%	49,067	-7.9%	68%
倉敷市	44,880	-8.2%	57,255	6.7%	69,588	7.6%	51,787	-3.9%	72%
岡山市	45,802	-8.2%	55,853	0.2%	65,112	-6.0%	52,207	3.6%	73%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 84

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介

「住宅ローン減税特例の延長」

皆様こんにちは。変異株が猛威を振るっており、岡山にも緊急事態宣言が発令されました。期限の5月末までに減少傾向に向かえばいいのですが、さらに心配されるのは感染力が強いと言われているインド株です。

一方ワクチン接種の方ですが、私の周囲の65歳以上の方々によれば、岡山市や総社市では、かかりつけ医による個別接種の予約が比較的スムーズに進んでいるようです。但し、予約は出来ても接種は6〜7月になるそうです、それでも予約が出たという事だけでも安心感があるそうです。かかりつけ医のいない方の状況は分かりませんが、岡山は比較的順調に進んでいるのかもしれません。

さて、新型コロナウイルスの影響で転勤を控える大手企業が増えたと言われていますが、入居

者が転勤して空室になったけど、後任者が来ないので空室のままの状態だといった話をよく耳にします。年初からの令和3年度税制改正シリーズの中ではお伝えしていなかったのですが、オーナー様を知って頂きたい改正項目として、「住宅ローン減税特例の延長」があります。元々は消費税率10%引上の駆け込み反動策として、ローン減税期間を通常より3年長い13年とし、令和2年末入居が期限となっていました。この特例が令和4年末入居まで延長されました。注文住宅は令和3年9月までの契約、分譲住宅は令和3年11月までの契約が対象とされ、さらに面積条件が40㎡以上(一定の所得条件あり)に緩和されました。今年から来年にかけて影響があるかもしれません。