

# ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2021年  
7月号

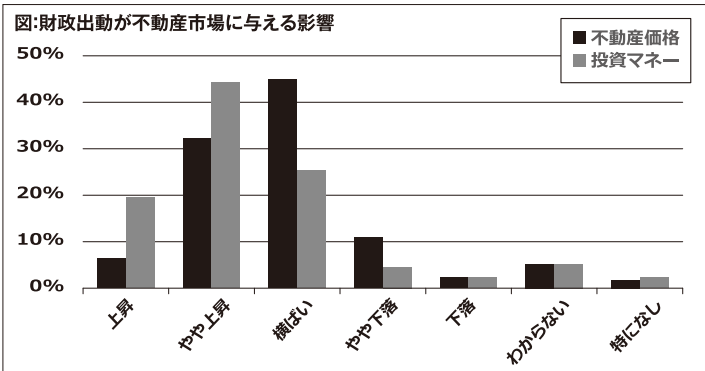
## 2021年3月実施 不動産市場アンケートの結果(2)

株式会社タスは、3月18(26)日に新型コロナウイルス感染症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%)※以下、前号からの続きです。

### 財政出動や金融緩和の影響について

各国の政府はコロナ対策として、大規模な財政出動や金融緩和を行っていただきます。これにより大量の投資マネーが金融市場に流れ込み、現在の株価上昇の要因となっています。コロナウイルス感染拡大初期から、株式市場と同様に不動産市場に対しても、投資マネーの流入とそれ

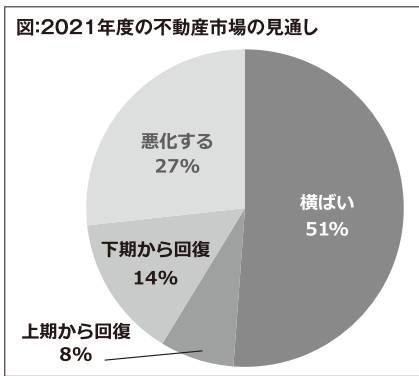
による不動産価格の上昇を期待する声がありました。一方で、REITについては株式市場に対して価格の戻りが緩慢で、力強さに欠けるという実態もありません。そこで市場関係者に今後の不動産化価格



と投資マネーの流入について訊きました。投資マネーについては、「上昇(20%)」、「やや上昇(44%)」と6割超の方が増加すると思われています。一方で不動産価格については、上昇すると回答した方が4割弱(「上昇(6%)」、「やや上昇(32%)」)であり、若干控えめな数値となっています。これは、設問の対象範囲が広がった事が影響していると考えられます。投資マネーに対応する大型物件に関しては上昇するが、一般向けの物件については横ばいで推移するという事でしょう。また、併せてJ・REITの価格は今後どのように推移するかについても訊いてみると、「上昇基調(34%)」、「下落基調(29%)」、「わからない(37%)」と、回答が3分されました。予測の難しさが垣間見られる結果で、REIT価格の戻りが緩慢な理由は、この辺りにありそうです。

### 2021年の不動産市場の見通しについて

2021年の不動産市場がどのように推移するか、見通しを訊いたところ、約半数の方は「横ばい(51%)」で推移すると予測しています。ワクチン接種の進行に応じて市場が回復すると考えている方が約4分の1、うち2021年「上期から回復」に転ずると予測する方が8%、「下期から回復」に転ずると予測されている方が14%でした。一方で「悪化する(27%)」と考えている方も約4分の1で、J・REIT価格の予測と同様に先行きの不透明さが伺えます。



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

農地は以前から農業以外の使用を禁止されていましたが、「生産緑地」は高度経済成長期に都市化が進む中、首都圏を中心に1974年に制定され、1992年には条件緩和の改正が行われた制度で、指定を受けてから30年間は農地としてしか利用出来ない代わりに、税制において優遇を受けられるというものです。

2017年には、相続税や固定資産税の税制優遇措置を10年延長出来る「特定生産緑地指定制」が、2018年には、他の農家や事業者に貸し付けが出来る「都市農地借地法」が設けられました。2022年は、その「生産緑地」が30年の期限を迎えます。後継人がいない等の耕作放棄地も問題となっている中で、その「生産緑地」が別の用途でも利用可能となり、宅地としても数多く売りに出される事が見込まれています。



(株)ケイアイホーム エリアマネージャー 森本英治

3つの店舗がワンチームとなって、新たな高みに挑戦します。

■今期の心構えは？

これまでは店長として一店舗だけを管理していただければ良かったのですが、今期からはエリアマネージャーとして、「西原駅前店」、「十日市店」、「横川店」の3店舗を管理する事になり、今まで通りとは行かなくなり、責任の重さをひしひしと感じています。これまで店長として積み重ねてきた自分なりのノウハウで、果たしてその大役が勤まるのかどうか試される事になると感じています。これからは三つの店がワン・チームとなつて、今まで以上の結果を出せる

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

仕掛けを構築し、新たなハードルに挑戦していきたいと思っています。

■結果はどう出す？

結果を残す為には、結局は基本的なルーティンを積み重ねる事と、チームが一丸となつて目標達成に向けて前進出来るかどうかだと思っています。前期も目標まで後少し足りないうという場面で、スタッフが皆で目標達成に尽力してくれました。スタッフには感謝しても感謝しきれませんが、私は諦めの悪い性格ですので、切羽詰まる、「負けず嫌い」な性格が頭を持ち上げてきて、無理やりにでも周囲を巻き込み、何とかしてしまおうです。(笑)

■コロナ禍をどう考える？

今まで想像もしていませんでしたが、世界中の経済、文化から個人のライフスタイルまで大きく変革を強いられています。しかし、今まで当たり前だった事が出来なくなつた事で、その本当の大切さやありがたみが分かるようになって

りました。幸い仕事に大きな影響はありませんが、20年以上バンドボーカルとして頑張ってきたバンド活動には支障を来たしていません。出演するライブハウス自体が営業中止になり、練習も思うように出来ない事は残念です。これから先自分をどう活かしているか、一人ひとりの生き方が問われているのだと思います。

森本英治プロフィール

- ◆ 生年月日 / 1975年9月10日
  - ◆ 出身地 / 広島県
  - ◆ 血液型 / A型
  - ◆ 入社年 / 2015年
  - ◆ 資格 / 宅地建物取引主任者、大型自動車免許
  - ◆ 趣味 / バンド活動
  - ◆ 座右の銘 / 「初心忘れるべからず」
- 訪問介護員2級養成研修課程修了



不動産関連のトラブル事例 76

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、「浸水被害と媒介業者の調査義務をめぐるトラブル」についてです。

◆事案の概要◆

買主Xは平成13年1月、業者Yの媒介で売主業者Aから新築住宅を購入する旨の売買契約を締結し引渡しを受けた。入居後平成15年3月、大雨が降り床上浸水の被害を受けた為、Xは区役所で本物件地域が防災マップに記載され、浸水警戒区域になっている事が判明した。Xは防災マップに書かれている浸水警戒区域についてYから何も説明を受けていなかった。XはYに対し、

プしもなく認識が薄かった事もあり、説明しなかった事は事実であるが、重要事項説明義務違反に当たるものではなく、10年に一度の突発的な集中豪雨による天災であり、市でも下水道施設の改善を行う予定であるため建物の建直しや交換は出来ないが、Xが被害を受けているのは事実なので、媒介報酬の範囲内での金銭の負担として紛争になった。

◆和解の内容◆

委員からXに対しては、Yに説明不足があるにしてもその損害額を全額補填させる事は困難である等と説明し、Yに対しては、調査不足、説明不足があった事は免れないと指摘し、Yに解決金として金300万円を提示したところ、Yは了解しXも同意したので和解に至った。

浸水警戒区域内にある事は区役所で防災マップを見れば判り、調査義務を怠つたとして、建物の1階部分をピロティートした3階建に建て直すか、同等の物件と交換するか、損害賠償金を支払うよう主張した。これに対しYは、一部の防災マッ

※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 福山駅前店 店長 下青木 進編です。

私は、この6月に福山駅前店の店長を拝命しました。これからは店舗責任者だと思いと、同じ店舗でも違った風景に見えるから不思議です。福山駅前店は、オープン以来ずっと福山エリア内契約件数トップの座にいましたが、店舗移転やコロナ禍等で最近業績が伸び悩んでいました。ですから何としても再び1位の座につく事が、私の使命だと考えています。

その為に先ずは、これまでの先輩たちが関係を築いてきたオーナー様の掘り起こしをします。また、管理物件のデータ更新作業を迅速に行い、ホームページの充実を図ります。スタッフは私を含めて3人ですが、何となく3人でいい感じです。ところで、私の2つ前の就職先は土木関係で、その前は太陽光パネルの営業をしていました。どちらも過酷な割にはあまり報われない職場だったので、5年前この

会社に入社した時は、やつと探していた仕事を見つけたという感じでした。特に、太陽光パネルの営業時代は主に飛び込み営業だったので、門前払いをされ気持的に落ち込みました。多々ありました。その時と比べると、今の仕事は遣り甲斐があります。また入社前には、宅建の資格を取り不動産会社への就職を有利にする為に、専門学校に通いながら6カ月間、毎日約10時間を勉強に費やして受験に臨み、一発で合格しました。この時の頑張り忍耐が今の自分を支えてくれていると思います。



(株)ケイアイホーム 福山駅前店  
〒720-0062 広島県福山市伏見町4-40 TKK福山駅前ビル2F

最後にになりましたが、只今彼女募集中なので、良い人がいたら是非ご紹介ください！(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.13 「生命保険の受取人」編

今回は、「生命保険の受取人」について考えてみましょう。相続全体を把握していく過程では、「生命保険」の確認も重要です。既にお聞きになった事があるかもしれませんが、「契約者」「被保険者」「受取人」の関係により、生命保険を受け取る際に発生する税金は変わってきます。一般的には相続税での受取りは節税効果があります。贈与税や取得税対象の場合は節税効果が差が出ます。先ずは現在の保険契約で、受取る際にどのような課税対象になっているのかを把握する事が大切です。節税出来たはずが、税金が増えてしまったという結果になるのは残念な事です。



(株)ケイアイアセットメント 代表取締役社長 松下 浩仁

また、ご相談事例の多くは配偶者が受取人となつていますが、一般的に契約では受取人の変更は可能ですので、「採めない相続」、「1次相続」、「2次相続」と総合的に検討し、結果として受取人はお子様とした方が分配に公平性が持てて、節税になる場合もあります。単純に受取人を変更すれば良い訳でもなく、相続に詳しいパートナーと全体を把握した上で、多くの選択肢の中から最良の方向性を見つけ出す事が大切です。相続のすべき事は多岐に渡り、法律知識も必要となりますので、準備する順番がポイントとなります。順番を間違えると、採めない相続の観点から節税の観点からみても、木を見て森を見ずと、ならないよう森を見る意識で相続の準備をしましょう。

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4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	52,780	0.8%	63,658	1.2%	74,105	-0.8%	60,472	2.3%	82%
千葉県	52,944	3.0%	59,922	0.3%	73,650	3.0%	58,475	3.8%	80%
東京都	69,464	1.9%	87,199	1.6%	91,020	-2.4%	73,351	2.7%	100%
神奈川県	57,698	3.8%	74,977	-0.7%	85,874	-2.0%	65,991	4.6%	90%
愛知県	48,159	-3.2%	57,014	1.1%	66,002	4.1%	54,926	2.9%	75%
奈良県	40,793	-9.1%	56,526	2.4%	61,941	10.6%	50,766	1.5%	69%
京都府	52,689	1.7%	70,179	0.4%	78,113	2.7%	56,903	1.5%	78%
大阪府	56,604	7.8%	67,245	-1.3%	72,963	-5.6%	60,537	6.6%	83%
兵庫県	51,514	0.6%	57,167	-7.3%	71,060	-8.2%	56,780	-0.9%	77%
鳥取県	38,180	-4.0%	46,261	-3.2%	57,639	-6.1%	43,054	-2.9%	59%
岡山県	44,372	2.3%	54,204	-0.2%	63,524	-0.2%	49,017	1.2%	67%
島根県	44,258	-0.8%	55,036	2.7%	55,145	-8.8%	49,773	1.2%	68%
広島県	48,894	3.4%	58,642	-5.1%	67,334	-2.9%	54,067	2.2%	74%
山口県	39,542	2.8%	50,556	-0.6%	61,398	3.3%	47,356	6.0%	65%
徳島県	41,640	-4.1%	48,665	-4.2%	65,230	1.3%	49,778	1.0%	68%
香川県	41,446	0.1%	49,666	-0.4%	57,758	4.3%	47,110	3.4%	64%
愛媛県	40,534	-3.5%	49,861	-2.2%	54,357	-2.6%	46,496	-0.4%	63%
高知県	41,918	-0.4%	52,980	-1.8%	61,420	-1.6%	47,825	0.8%	65%
福岡県	47,737	5.9%	60,690	-0.7%	70,663	-0.6%	55,135	6.1%	75%
全国	50,260	3.6%	58,093	0.4%	66,457	-1.1%	54,749	3.4%	75%

※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)

3年4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	49,296	4.9%	67,318	6.5%	79,597	12.5%	58,415	4.0%	80%
三原市	46,250	0.3%	51,781	-10.5%	68,091	22.2%	51,840	0.3%	71%
福山市	44,704	-5.9%	54,242	2.6%	58,799	-17.7%	52,548	-2.9%	72%
倉敷市	44,060	8.7%	52,333	-4.6%	60,777	-17.1%	52,460	-1.7%	72%
岡山市	45,685	3.5%	54,698	2.4%	60,777	-8.5%	54,969	3.5%	75%

# 賃貸経営者が知っておきたい 「あれ屋これ家」税務編 85

岡山さくら税理士法人  
代表税理士 吉田陽介



## 「改正後の自筆証書遺言」

皆様こんにちは。岡山の緊急事態宣言は解除されましたが、オリンピックの開催や今以上に感染力の強いデルタ株の拡大による第5波が懸念されています。ワクチン接種は加速していますが、デルタ株に効果があるかどうかは今のところ不明のようです。従って、手洗い、マスク等の対策は続けた方が良いでしょう。

さて、新型コロナウイルスの世界的なパンデミックが始まって約1年半になります。この間、高齢者への感染を心配して帰省を控える方も多かったと思います。お盆や正月に家族で相続の話をする機会も失われてきました。そういった背景から、今遺言への関心が高まっています。遺言書を作成する場合があります。一般的には「公正証書遺言」か「自筆証書遺言」になり、前者は公証役場で

皆様の立会の下で作成されるのに対し、後者は自分で作成するものです。

この「自筆証書遺言」が、平成31年1月改正になりました。改正前は、全文を手書きする必要があったが、改正後は本文のみは手書きし、財産目録(財産の記載)は、パソコンで作成した別紙や、不動産登記簿(全部事項証明書)、通帳の中表紙のコピーを添付して、各々に署名捺印する事でOKになりました。

更に、令和2年7月、法務局の「自筆証書遺言保管制度」も始まりました。改正前は、相続人の一人に遺言書を預けるケースが多かったが、他の相続人とトラブルになる事もありませんでした。法務局へ預ける事で、相続が円滑に進む事が期待されます。