

不動産取引時に参考とする非価格情報は、「ハザードマップ等の災害に関する情報」が約4割

国土交通省が、「令和2年度土地に関する動向」及び「令和3年度土地に関する基本的施策」(土地白書)を国会に報告しました。土地白書は、土地基本法に基づき国会に報告するもので、地価、土地利用、土地取引その他の土地に関する動向、政府が土地に関する動向を考慮して講じようとする基本的な施策等で構成されています。

中古マンションの成約価格は、首都圏・関西圏ともに上昇基調

2021年1月1日時点における全国の地価動向を見ると、全用途平均は2015年以来6年ぶりに下落する結果で、用途別でも住宅地が2016年以来5年ぶり、商業地が2014年以来7年ぶりの下落となりました。

地域別に見ると、三大都市圏では全用途平均・住

宅地・商業地ともに2013年以来8年ぶりに下落し、地方圏でも全用途平均・商業地は2017年以来4年ぶり、住宅地は2018年以来3年ぶりに下落しました。同白書では、「新型コロナウイルス感染症の影響により全体的に需要が弱含みとなつてている背景として、住宅地については雇用・賃金情勢が弱まり需要者が価格に慎重な態度となる中で、取引の減少、建築費等の上昇の継続等が挙げられる」としています。

宅地・商業地とともに2020年1～3月期には13年以來8年ぶりに下落し、地方圏でも全用途平均・商業地は2017年以来4年ぶり、住宅地は2018年以来3年ぶりに下落しました。同白書では、「新型コロナウイルス感染症の影響により全体的に需要が弱含みとなつている背景として、住宅地については雇用・賃金情勢が弱まり需要者が価格に慎重な態度となる中で、取引の減少、建築費等の上昇の継続等が挙げられる」としています。

宅地・商業地ともに2020年1～3月期には13年以來8年ぶりに下落し、地方圏でも全用途平均・商業地は2017年以来4年ぶり、住宅地は2018年以来3年ぶりに下落しました。同白書では、「新型コロナウイルス感染症の影響により全体的に需要が弱含みとなつている背景として、住宅地については雇用・賃金情勢が弱まり需要者が価格に慎重な態度となる中で、取引の減少、建築費等の上昇の継続等が挙げられる」としています。

宅地・商業地ともに2020年1～3月期には13年以來8年ぶりに下落し、地方圏でも全用途平均・商業地は2017年以来4年ぶり、住宅地は2018年以来3年ぶりに下落しました。同白書では、「新型コロナウイルス感染症の影響により全体的に需要が弱含みとなつている背景として、住宅地については雇用・賃金情勢が弱まり需要者が価格に慎重な態度となる中で、取引の減少、建築費等の上昇の継続等が挙げられる」としています。

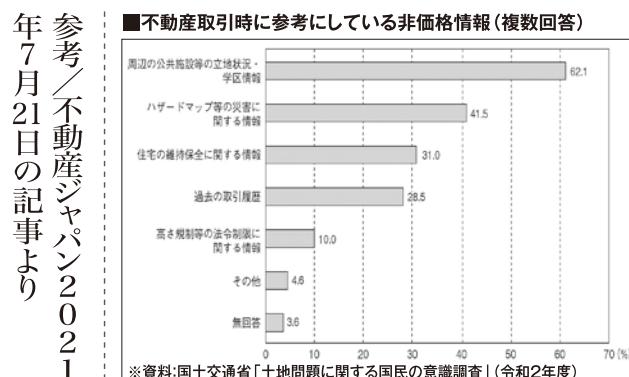
宅地・商業地ともに2020年1～3月期には13年以來8年ぶりに下落し、地方圏でも全用途平均・商業地は2017年以来4年ぶり、住宅地は2018年以来3年ぶりに下落しました。同白書では、「新型コロナウイルス感染症の影響により全体的に需要が弱含みとなつている背景として、住宅地については雇用・賃金情勢が弱まり需要者が価格に慎重な態度となる中で、取引の減少、建築費等の上昇の継続等が挙げられる」としています。



アンケートにご協力ください。
2021年
9月号

21.5%、「そう思わない」は27.3%、「どちらともいえない」は30.0%だった。「所有したい」は43.1%、「所有したいくない」は25.1%、「どちらともいえない」は31.2%、「どちらともいえない」は27.3%、「どちらともいえない」は30.0%だった。

黒木代表のひとことコラム



参考／不動産ジャパン2021年7月21日の記事より

国土交通省で毎年実施している「土地問題に関する国民の意識調査」によると、土地は預貯金や株式等に比べて有利な資産と思うかを単一回答で聞いたところ、「そう思う」は

ありますので、管理オーナー様には法に基づいた適切な管理を行いながら最新情報を伝えたいと思っています。

危機に強い柔軟な組織づくりは、フレキシブルな人材育成が急務。

7月1日付けで取締役を拝命しましたが、今後は会社全体を俯瞰し大きく躍動する組織のマネジメントする醍醐味を愉しみにしています。今後の目標数字を挙げますと、2年後までにケイアイホームの仲介件数を10,000件に、そして3年後にはケイアイコミュニティの管理戸数を20,000室まで増やします。仲介件数に対しても、賃貸住宅の登録制度から登録制度に変更いたします。また、賃貸住宅が違います。業務のあらゆる

■新取締役としての抱負

7月1日付けで取締役を拝命しましたが、今後は会社全体を俯瞰し大きく躍動する組織のマネジメントする醍醐味を愉しみにしています。今後の目標数字を挙げますと、2年後までにケイアイホームの仲介件数を10,000室まで増やします。仲介件数に対しても、賃貸住宅の登録制度から登録制度に変更いたします。また、賃貸住宅が違います。業務のあらゆる



(株)ケイアイホーム (株)ケイアイユニティ 取締役部長 渡邊晃司

■人材育成が発展のカギ

最近しみじみ思っているのは、人は本当に多種多様だという事です。特に、一人ひとりモチベーションの在り処が違いますから、そこを早く察知して応えていく

事が大事だと思います。また、危機に強い柔軟な組織づくりには、フレキシブルな人材の育成が急務です。一人ひとりがいい意味で組織的に動ける、そうした環境づくりが私の最大のテーマです。自分を取り組んで引き立ててくれた会社の評価を信じて、社風やイズムを広く浸透させる他ないと思っています。

堀江社長の役員室だより

(株)ケイアイホーム (株)ケイアイユニティ 代表取締役社長 堀江祐樹



渡邊晃司プロフィール
◆◆◆◆
入社年/2005年
生年月日/1985年11月3日
◆◆◆◆
資格/宅地建物取引主任士
趣味/野球
血液型/B型
◆◆◆◆
特技/早食い、大食い
◆◆◆◆
座右の銘/「ありがとう」「感謝」

◆事案の概要◆

地方公共団体Yは、昭和42(45年にかけて、市内北東部の丘陵地に大規模な住宅用団地(177ha、2,400区画)を造成し、順次分譲販売した。Xら(購入当時8名)は、昭和44(46年)間に、本件団地内の宅地を模な住宅用団地(177ha、2,400区画)を造成し、順次分譲販売した。Xら(購入当時8名)は、昭和44(46年)間に、本件団地内の宅地を

それぞれYから買い受けた。本件団地は、切土盤、盛土地盤、切土と盛土の境(以下「切盛境」)の三種類のものが存在することとなつたが、Xらはそのことを知らないまま購入し、その敷地にそぞれ木造家屋を建築して入居した。昭和53年6月震度5の大地震が起り、本件宅地に数箇所の亀裂と一部地盤沈下が発生し、本件各居宅にも基礎及び壁面の亀裂、床面の沈下等の被害が生じた。Xらは、Yの造成

◆判決の内容◆

客観的な基準は難しいが、10年に1回程度、震度5の地震が発生している地域であるなら、それに耐え得る宅地でなければ瑕疵があり、一般的な造成宅地として通常有するべき品質と性能を欠くものと言える。YはXに対し瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、信頼利益である本件各居宅の修補費用等のうち、瑕疵と相当因果関係にある7割相当額及び今後必要となる特殊基礎工事費を支払うことが相当であるとした。

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。工事が地震に耐えられない方が一番良いのかを常に模索したいと思つています。良いシステムを徹底する事で、仕事の無駄、無理、ムラが省けます。また役員になつた事で、今まで考えてこなかつた対外的な姿勢にも気遣う必要があります。先輩役員の姿勢や振る舞いをよく学び、いずれはこのグループの看板を背負つて立てるようになりたいと思っています。

◆判決の内容◆

客観的な基準は難しいが、10年に1回程度、震度5の地震が発生している地域であるなら、それに耐え得る宅地でなければ瑕疵があり、一般的な造成宅地として通常有するべき品質と性能を欠くものと言える。YはXに対し瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、信頼利益である本件各居宅の修補費用等のうち、瑕疵と相当因果関係にある7割相当額及び今後必要となる特殊基礎工事費を支払うこと

が相当であるとした。

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。工事が地震に耐えられない方が一番良いのかを常に模索したいと思つています。良いシステムを徹底する事で、仕事の無駄、無理、ムラが省けます。また役員になつた事で、今まで考えてこなかつた対外的な姿勢にも気遣う必要があります。先輩役員の姿勢や振る舞いをよく学び、いずれはこのグループの看板を背負つて立てるようになりたいと思っています。

◆判決の内容◆

客観的な基準は難しいが、10年に1回程度、震度5の地震が発生している地域であるなら、それに耐え得る宅地でなければ瑕疵があり、一般的な造成宅地として通常有するべき品質と性能を欠くものと言える。YはXに対し瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、信頼利益である本件各居宅の修補費用等のうち、瑕疵と相当因果関係にある7割相当額及び今後必要となる特殊基礎工事費を支払うこと

が相当であるとした。

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いたします。



今回は、(株)ケイアイ不動産販売 福山支店 主任 松岡賢汰編です。

私は以前に一度このグループ会社に入社しましたが、不動産売買を学びたいとの思いで某不動産会社に転職した後、2年前にまた舞い戻つてきました。いざ戻つてみると、会社の空気が以前より新鮮に感じられ、今では自分の提案が採用されたりするなど大きなやりがいを感じている毎日です。振り返ると、私は18歳から7年間不動産業を歩んで来ましたので、それなりの経験とノウハウが身に付いていて、常に「俺にまかせろ」という気概と行動力をもつて、お客様の要望にしつかりと応えています。お陰様で成績を認め、今期はその成績を目標にしています。先ずはグループ会社の賃貸の売上を抜いて、不動産販売の存在感をぐっと高めたいと思っています。不動産は奥が深いので、経験の多さは営業の財



(株)ケイアイ不動産販売 福山支店
〒720-2107 福山市神辺町大字新道上3-1

産です。場数を踏めば踏む程お客様へのアドバイスは柔軟で多面的になります。時にはお客様に考えを修正して頂く事で解決に至る事もあります。だからこそ小手先の営業トーキーは通用しません。お客様にとつては大きな買い物ですから、絶対的な信頼が必要不可欠であり、最終的には社長によく言われる「人間力を磨け」です。座右の銘は、父に教えられた「七転び八起き」です。失敗を恐れず、転んでも何度も起き上がる精神を大切にしています。プライベートでは昨年から海釣りを始めましたが、まだ趣味と言える程でもあります。行きたくなります。(笑)

相続MEMO知識

Vol.15 「相続の現場で感じる事」編

相続の不安や疑問・心残りなど、潜在的な問題を顕在化し解決いたします。

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。

今回は、「相続の現場で感じる事」についてお話をします。当初私がよく悩んでいた事は、相続対策って誰の為に必要なのだろうか?という事です。ある事例ですが、相談を頂いていたお客様からの言葉が印象的で、「努力して財産を築いた結果、その財産がある事により、子供達が採める種を残す事になっている現状に悩んでいる」という内容に、何とか力になりました。その気持ちは、相続から2年、現在は創業から2年、現在は「家族の幸せから考える相続」を事業の中心にコンサルを行っていますが、「お金持ちの問題でしょ?」とよく言われます。ですが、それは間違いです。自宅を所有する事は立派な財産形成です。しかし、分け難い不動産資産もあります。



「家族の幸せから考える相続」をプロデュースします。松下浩仁

の幸せを考えていますから、我が家は大丈夫だらうではなく、確実に大丈夫だと確信を持てる状況を目指しませんか?相続は全ての方に起きます。出来事で、全員が対象者です。例えば、①法定相続人(子供)は2名以上いるが財産は現金のみ、②不動産を所有しているが、法定相続人(子供)が1人のみ、の場合は、争い事になる可能性が低いと思われるパターンです。いずれも節税という観点から相続対策は可能であると思いますが、遺産分割で採めるといふ観点からは、相続対策の必要性は感じません。逆に上記①②以外は、本当に採めないか?を確認しておくる必要があります。行動すれば必ず解決策は見つかります!大切な家族の為に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

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	
埼玉県	53,436	-0.2%	62,656	0.3%	72,957	-1.0%	60,320	-0.1%	82%
千葉県	53,466	1.6%	59,802	1.2%	74,241	4.6%	59,254	2.6%	81%
東京都	69,582	-0.3%	86,187	1.3%	92,097	-0.2%	73,521	0.3%	100%
神奈川県	58,684	0.0%	74,827	-0.7%	86,523	1.5%	67,177	0.0%	91%
愛知県	49,113	0.2%	58,777	6.8%	61,086	-3.5%	55,432	2.5%	75%
奈良県	45,719	3.4%	50,156	-10.1%	62,750	-1.0%	51,189	-2.1%	70%
京都府	52,490	0.5%	70,254	0.6%	78,255	1.5%	56,918	0.2%	77%
大阪府	56,251	-0.5%	68,720	1.9%	71,539	0.4%	60,807	-0.3%	83%
兵庫県	49,207	-4.4%	58,835	-6.0%	69,790	-5.1%	56,437	-4.9%	77%
鳥取県	37,548	-1.5%	46,046	-0.3%	57,908	1.8%	43,332	-0.7%	59%
岡山県	43,407	-0.7%	53,710	-2.3%	63,450	1.3%	48,439	-1.5%	66%
島根県	44,281	-0.3%	54,540	3.4%	59,735	15.4%	50,563	3.7%	69%
広島県	48,366	-0.9%	59,067	0.6%	67,610	3.3%	54,010	0.0%	73%
山口県	39,109	2.0%	49,331	-0.3%	58,600	-2.5%	46,619	0.6%	63%
徳島県	42,013	-3.8%	48,533	4.5%	62,970	10.9%	49,189	2.7%	67%
香川県	42,154	-0.3%	50,032	5.1%	56,030	3.9%	47,970	2.6%	65%
愛媛県	39,901	2.5%	48,452	-3.6%	54,338	3.9%	46,348	1.0%	63%
高知県	41,394	-0.6%	51,443	-1.0%	60,412	0.7%	47,426	0.0%	65%
福岡県	47,714	0.9%	59,564	1.9%	67,125	-0.5%	54,985	0.3%	75%
全国	50,680	-0.5%	57,906	1.0%	66,150	1.3%	55,119	0.1%	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）

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	
広島市/廿日市	49,559	0.0%	63,804	0.2%	72,913	5.3%	58,759	0.0%	80%
三原市	43,333	-16.6%	54,048	-3.6%	54,571	0.6%	50,093	-7.3%	68%
福山市	45,094	1.2%	52,642	0.0%	65,332	8.4%	51,244	-0.4%	70%
倉敷市	46,078	-3.0%	58,840	13.3%	59,714	-7.2%	53,790	0.9%	73%
岡山市	43,954	-4.1%	56,793	6.4%	63,279	1.8%	54,436	1.6%	74%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 ⑧

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



皆様こんにちは。新型コロナウイルスデルタ株の感染が全国へ拡大しております。岡山県では、「まん延防止等重点措置」が岡山市と倉敷市に発令されました。期間は、8月19日～9月12日です。岡山市では、8月中旬から導入された40歳以上のワクチン接種が再開しましたが、今暫くは自衛手段が必要でしょう。

さて、今月号からシリーズで「消費税インボイス制度」についてお伝えいたしますが、それが今暫くは自衛手段が必要でしょう。

その前段階として、令和3年10月1日から度」は令和5年10月1日から登録事業者の受付」が始まります。消費税非課税の居住用物件には影響がないのです。消費税影響を考える必要があります。オーナー様は今後どのように影響を受けます。この影響を考慮する必要があります。

消費税課税の事業用物件を所有するオーナー様は今後、消費税が負担されることがあります。この影響を考慮する必要があります。

消費税が税務署へ納められてコンビニへ売り込まれた支払った消費税額」を税務署へ納めます。このような仕組みがあります。

消費税は文字通り「消費者」が最終的に負担する必要がありますが、消費税を税務署へ納めるのは「事業者（法人・個人事業者）」です。

例えば、コンビニは売上の都度、お客様から消費税を預かります。商品を仕入れる時には卸売業者へ消費税を支払っています。コンビニは、「預かった消費税」を税務署へ納めます。なぜなら、卸売業者へ支払った消費税は、その卸売業者が税務署へ納めます。これが、「預かった消費税」を税務署へ納めます。このように仕組みがあります。

先ず初めに、消費税の仕組みを簡単に理解する必要があります。消費税は文字通り「消費者」が最終的に負担する必要がありますが、消費税を税務署へ納めるのは「事業者（法人・個人事業者）」です。

消費税は文字通り「消費者」が最終的に負担する必要がありますが、消費税を税務署へ納めるのは「事業者（法人・個人事業者）」です。

消費税インボイス制度①