

# 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  
10月号

## 相続登記の義務化、空き家所有者の認知度は2割強 義務化後は4人に1人が売却を検討

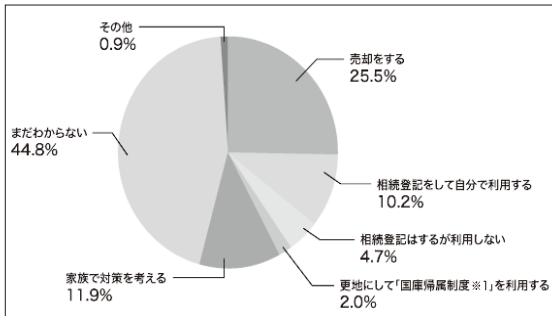
(株)カチタスは、全国の空き家を所有している20歳以上の男女を対象としてインターネット調査を実施した「第1回 空き家所有者に関する全国動向調査」の結果を発表した。(2021年7月28、29日実施、963人の有効回答)

### 「相続登記義務化」の対策は、「まだわからない」が約半数

空き家の建物形態を複数回答で聞いたところ、一戸建て(78.1%)が最も多く、マンション(17.0%)、アパート(5.4%)の順だった。

2021年4月21日に成立した不動産登記法の改正法により、相続の開始を知って、且つ所有権を取得したと知った日から3年以内に所有権移転登記を行う事が義務化され、正当な理由がないのにも関わらず、この申請を怠っ

「相続登記義務化」が施行される際、現時点における対策(単一回答)



※1 相続等によって土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させる制度。

た時は10万円以下の過料を求められる「相続登記義務化」は、その認知度が23.2%で、「知らない」は76.8%だった。「相続登記義務化」が2024年をめどに施行される際、現時点における対策検討状況を単一回答で聞いたところ、「まだわからない」(44.8%)が最も多く、「売却をする」(25.5%)、「家族で対策を考

考える」(11.9%)の順で、4人に1人が売却を検討している事がわかった。また、空き家の相続について、家族と対話があるかを単一回答で聞いたところ、「ある」が33.3%、「ない」が66.7%となり、約7割が、家族や親族と話していない事がわかった。

### 空き家の売却時、売却先に求めることは「信用・信頼できる」が最多

空き家の売却時に、売却先に求める事を複数回答で聞いたところ、「信用・信頼できる」(68.3%)が最も多く、「高く買ってくれる」(41.0%)、「家の中にある家具や家電など残置物も処理をしてくれる」(28.0%)の順だった。「信用・信頼できる」を年代別に見ると、50歳以上の世代は極めて数値が高く、中でも55歳、59歳は83.5%が売却先に「信用・信頼」を求めている。尚、コロナ禍における空き

## 黒木代表のひとことコラム

コロナ禍を機に普及したテレワークによって、現在の生活拠点からの移住を考え始めた人が増えているようですが、それに伴い最近よく耳にする言葉として、「ワーケーション」と「マルチハビテーション」があります。「ワーケーション」とは、「ワーク」と「バケーション」を組み合わせた造語で、観光地やリゾート地でテレワークを活用し、働きながら休暇をとる過ごし方の事です。一方「マルチハビテーション」は、多様なという意味の「マルチ」と住居を意味する「ハビテーション」を組み合わせた造語の事で、複数拠点生活と言われています。

いづれも、在宅勤務やレンタルオフィスでのテレワークとは区別され、働き方改革と新型コロナウイルス感染症流行に伴った「新しい日常」が奨励される生活様式の一環として位置づけられています。



(株)ケイアイコミュニティ管理営業部 部長 石田康治

あらゆる疎外要因を改善し、柔軟で強靱な組織づくりを！

■自分を見つめ直して

私は、「諦めない限り失敗ではない」という言葉が好きです。実際には、色々なファクターが絡んで難しいのですが、ここぞという時には成功するまでやり通すという確固たる信念を持つていたいです。元来私は負けず嫌いで、あまり人の言う事を聴くタイプではなく扱い難い人間ですが、その信念は持ち続けたと思います。また、血液型がB型なのに細かい事が気になって、どちらかといえど完全主義者に近く、気になりだしたら徹底的に準備をし、チェックを怠りません。こんな性格

堀江社長の役員室だより

(株)ケイアイホーム (株)ケイアイコミュニティ代表取締役社長 堀江祐樹

をどうやってポジティブな方向で活かせるかがこれからの課題だと思います。

■チーム力で管理数増加へ

部長という重要なポジションを任されて早くも1年が経過しました。年齢も40歳の大会に乗り、いよいよ今までの経験を土台にして結果を出さなくてはなりません。しかし、自分一人が動いても組織は動きません。野球監督のように、チーム全体を俯瞰しながら目標に向けて、チームが一丸となるような環境やシステムを構築していく必要があります。目標としては、向こう3年間で、岡山、福山、広島

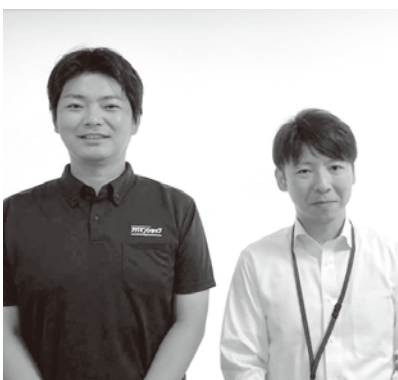
■法改正で淘汰が始まる

現在、私が取り組んでいる事の一つは、組織上のあらゆる要素を見直し改善していく事です。人の血管に例えれば、血液の流れを妨害するあらゆる要因を発見し、迅速に修復してい

く事です。また、昨年6月の法改正で賃貸物件の管理業務の適正化が図られ、業者淘汰も進みそうですが、その改正で業務管理者の配置条件が厳しくなります。まだ猶予期間があるので、私も含めてより多くの社員が資格取得に向けて勉強していかなくてはなりません。これを個人及び組織がグレイドアップする良い機会だと捉えています。

石田康治プロフィール

- ◆生年月日 / 1981年9月28日
- ◆出身地 / 岡山県
- ◆血液型 / B型
- ◆入社年 / 2012年
- ◆趣味 / カフェ巡り
- ◆好きな食べ物 / 寿司
- ◆家族 / 妻
- ◆座右の銘 / 諦めない限り失敗ではない
- ◆関心事 / 心理学



不動産関連のトラブル事例 79

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、「当初の媒介業者を外して成約した取引と報酬請求権」についてです。

◆事案の概要◆

売主Y1は平成6年5月、媒介業者Xとの間でY1所有地の売却について専任媒介契約を締結した。本件専任媒介契約には、依頼者の直接取引に関する特約(媒介契約の有効期間満了後2年以内Y1がXの紹介によつて知った相手方とXを排除して目的物件の売買又は交換契約をした時は、XはY1に対して、契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求する事が出来る)が付されていた。またY1の隣地所有者Y2も、他の媒介業者との間で自己所有地の売却について一般媒介契約書を締結していた。AはXを通じてY1とY2の紹介を受けたが、AとY2との間で前払金についての契約条件が

◆判決の内容◆

本件では、当初の媒介行為が報酬を支払うに値する成約に寄与していない事及び売主が故意に当初の媒介契約を妨害していない事を理由に、媒介契約の特約によつてもその請求をする事が出来ないとした。

※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)ケイアイホールディングス AM事業部 マネージャー 石原葵衣編です。

いま急成長する事業のスタッフにいる事、それだけで、幸せな事だと思います。

私は、この会社で3カ月間近くパートとして働いた後、2019年4月に正社員として入社しました。もう少しで丸3年になりますが、この期間に私が携わった事業の成長は尋常ではありませんでした。

AM事業部は、ウィークリー&マンスリーマンションの短期賃貸が主な事業で、私が入社した頃は岡山県と広島県の市内を中心に物件をカバーしていたのですが、またたく間に地域を拡大し、現在では中国地方全県と兵庫県、九州では福岡県、大分県、宮崎県、四国では香川県、高知県までエリアが拡大しています。電話受付、予約事務、契約処理事務が私の主な仕事ですが、物件のキャパが増えれば当然お客様との契約事務処理が増える訳で、忙しい時は夜更けまで仕事に追われていた時期もありました。

今期7月からは私に2人の部下が補充され、だ



(株)ケイアイホールディングス AM事業部 〒700-0953 岡山県岡山市南区西市99-21

いぶ落ち着いて仕事が出来るようにになりました。部下は2人とも女性で、まだ入社して3カ月なのですが、かなりの戦力になってくれて大変助かっています。

また、コールセンターを外部委託した事で、電話対応で振り回される事も少なくなりました。その他、物件の清掃を各地区の契約業者様に委託したり、お客様の要望による家具・家電レンタルの手配も忘れてはなりません。最近は、ルーターの貸出も一般的になりました。

まだまだ至らぬ私ですが、元々大好きな事務の仕事なので苦ではありませぬ。これからは皆様に認めてもらえるように、もっともっと頑張りたいと思っています。

# 相続MEMO知識

Vol.16 「専門分野と不動産知識の重要性」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、「専門分野と不動産知識の重要性」についてお話ししたいと思います。相続の相談先というと、税理士や弁護士をイメージされる方が多いと思いますが、私も深く相続を学ぶまでは同じ認識でした。でも実際は、士業にも専門分野があり、相続の現場では士業にしか出来ない事もあります(しない)事も多くあります。要は、「何を専門としているのか」です。

また、自宅を含めた不動産財産を持つている方は特に気を付けるべき事があります。それは相続において、相続税を算出する為の「相続評価額」と「実際の不動産価格」が大きく乖離している場合です。では、何が問題なのでしょう？

一例として、不動産を2つ所有していたAさんは、知り合いの税理士に相談し、そこで算出した「相続評価額」がほぼ同額であった2つの不動産を二人の子に遺言書で相続しました。この2つの不動産は、「相続評価額」はほぼ同じでも「実際の不動産価値」に大きな差があり、結果として不公平な遺産分割となり、二人の仲が険悪になったという事例です。

税理士は、「相続評価額」を算出する事は出来ませんが、「実際の不動産価値」は査定出来ません。不動産の「相続評価額」と「実際の不動産価値」の両方を把握していないと間違った遺産分割となってしまうのです。



「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

日本人の財産は、70%が不動産と言われています。遺産分割する場合も不動産を相続した方に財産割合が大きく偏ってしまう問題が起きますので、**不動産知識があり、且つ相続分野に特化した相談相手を見つける事をお勧めします。**

最後に、**節税という観点から不動産知識は必要不可欠です！**

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

3年7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	52,919	0.1%	63,538	1.1%	73,534	-0.5%	60,594	0.3%	84%
千葉県	54,157	2.2%	60,218	3.2%	71,157	-1.9%	58,899	1.1%	81%
東京都	68,702	-1.1%	84,970	-1.4%	90,217	-0.5%	72,464	-1.0%	100%
神奈川県	58,785	1.7%	74,930	-1.3%	84,149	-0.9%	67,042	0.3%	93%
愛知県	48,768	0.4%	57,380	-0.3%	61,576	-3.0%	54,448	-0.5%	75%
奈良県	50,643	17.5%	53,909	0.0%	58,049	-10.0%	53,315	2.9%	74%
京都府	52,703	1.6%	70,565	0.6%	77,804	2.9%	57,249	1.1%	79%
大阪府	55,079	-1.4%	67,779	0.5%	71,919	-2.3%	60,108	-1.2%	83%
兵庫県	51,624	3.4%	58,195	-3.2%	68,736	-8.2%	57,395	-1.2%	79%
鳥取県	37,851	0.6%	45,728	-1.6%	58,801	4.1%	43,420	-0.4%	60%
岡山県	43,877	0.1%	53,632	-1.3%	61,739	-4.5%	48,654	-1.2%	67%
島根県	43,618	0.0%	53,225	-1.3%	64,110	22.7%	50,411	3.3%	70%
広島県	48,143	-1.6%	59,487	2.0%	67,389	2.0%	53,795	0.1%	74%
山口県	39,557	1.4%	50,766	1.2%	58,015	-1.1%	47,186	1.8%	65%
徳島県	39,714	-4.9%	48,535	4.6%	62,096	11.3%	48,148	0.8%	66%
香川県	41,159	-0.8%	47,751	-2.6%	54,263	2.9%	46,831	0.1%	65%
愛媛県	38,887	-3.6%	49,758	0.2%	52,599	1.1%	45,445	-1.2%	63%
高知県	41,007	-2.3%	52,673	-1.5%	59,313	3.4%	47,665	-2.0%	66%
福岡県	47,998	0.6%	59,362	0.6%	69,334	2.7%	55,611	1.1%	77%
全国	50,649	3.4%	57,822	-3.4%	65,928	-1.2%	55,068	-2.0%	76%

※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)

3年7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	49,088	-2.0%	62,369	-1.4%	72,539	-5.2%	58,041	11.1%	80%
三原市	44,711	-5.3%	54,474	3.0%	53,563	-13.3%	49,333	-5.6%	68%
福山市	46,696	-1.3%	52,863	-4.9%	60,509	-16.3%	52,138	-7.7%	72%
倉敷市	42,615	-5.7%	51,733	-0.5%	69,750	3.9%	52,981	1.0%	73%
岡山市	48,057	13.6%	51,890	-3.0%	63,526	2.0%	53,713	4.4%	74%

# 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 88

岡山さくら税理士法人  
代表税理士 吉田陽介



## 「消費税インボイス制度②」

皆様こんにちは。9月に入ってから新型コロナウイルスの感染患者数は減少傾向が続いており、遅れていた50代以下のワクチン接種も何とか予約が取れる状況にはなってきました。冬です。それでも、冬に向けて第6波が確実に視されています。この中で、今しばらくは自衛手段が必要でしょう。さて、シリーズでお伝えしている「消費税インボイス制度」は今回が2回目です。

「消費税インボイス制度」は、令和5年10月1日から導入されます。その準備段階として令和3年10月1日から「登録事業者の受付」が始まります。今回は、なぜ「消費税インボイス制度」が必要なのかを説明させていただきます。

前回は、消費者が負担した消費税が、法人・個人事業者を通して税務署へ納められる仕組みを説明しました。組みを説明しました。しかしながら、現行制度では、一定の小規模事業者は消費者から預かった消費税を税務署へ納めなくてもよい事になっています。これが「消費税免税事業者」です。

この制度がある事で、消費者が負担した消費税が税務署へ納められない事が長年問題視されてきました。消費税を我が国で初めて導入する際に、商店主などの小規模事業者の猛反発を受け、当時の政権がこの制度を作りました。

令和5年10月1日から始まる「消費税インボイス制度」では、この「消費税免税事業者」と取引をする企業は税金が不利になる仕組みとなっております。「消費税免税事業者」は「消費税を納める事業者」にならないと取引を敬遠される事を余儀なくしています。