

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
11月号**

2021年4～6月の住宅景況感、 総受注戸数・総受注金額ともに9期ぶりのプラスに

(二社)住宅生産団体連合会は、2021年4～6月を対象とし2021年7月に調査した「経営者の住宅景況感調査(令和3年度第2回)」を発表した。住団連および住団連

「10%程度以上悪い」の5段階で尋ね、景況感指数を算出した。

2021年4～6月における実績の景況感指数は、総受注戸数が+92(2021年1～3月は+41)

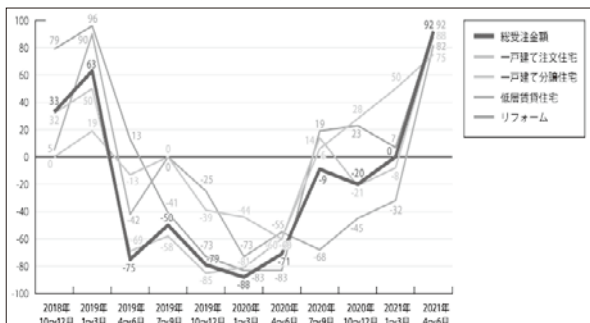
で、総受注金額もプラス92(同+10)となり、「9期ぶりにプラスになることが予想されていた」とおりの結果となった。但し、「比較対象となる昨年度第1

四半期が、コロナの影響による初めての緊急事態宣言下での営業自粛等により大きく落ち込んだ時期である事を考慮してこの指数を評価する必要がある」という。向こう3ヶ月(2021年7～9月)の見通しは、総受注戸数は+23、総受注金額は+25で、「増加の幅は小さいものの2期連続プラスの見通し」となった。

調査では、(1)一戸建て注文住宅(2)一戸建て分譲住宅(3)低層賃貸住宅(4)リフォームの事業について、それぞれの受注戸数・受注金額の直近3ヶ月間の実績・向こう3ヶ月間の見通しを、前年同期と比べ「10%程度以上良い」「5%程度良い」「変わらない」「5%程度悪い」

低層賃貸住宅では、受注

住宅景況感指数の推移(受注金額)



出典: (一社)住宅生産団体連合会「経営者の住宅景況感調査(令和3年度第2回)」

2021年度の新設住宅着工戸数 予測は82・0万戸

2021年度の新設住宅着工戸数の予測を聞いたところ、回答した15社の平均は、総戸数82・0万戸

均は、総戸数82・0万戸(前回(2021年4月調査時)81・2万戸)だった。利用関係別で見ると、持ち家は27・0万戸(同26・4万戸)、分譲住宅は24・5万戸(同24・4万戸)、賃貸住宅は29・8万戸(29・8万戸)だった。

また2021年1月度調査と比べ、「所得の伸び」「家賃の動向」「金利の動向」では大きな変化はなかった。「資材価格」では「上がる」が4社から14社に増加した。「建築の手間賃」では「変わらず」が10社と大半だったが、5社が「上がる」と回答した。「地価の動向」では「上がる」が0社から4社に増加、「安定化」は13社から9社に減少し、「予想にばらつきがみられる」結果となった。「展示場来場者数」では「増える」が0社から2社に増加し、「減る」が13社から5社に減少した。「技能職人(大工)」では、「充足」が10社から8社に減少し、「不足」が5社から7社に増加した。

参考／不動産ジャパン2021年9月15日の記事より

黒木代表の ひとことコラム

最近、「リベンジ消費」という言葉をよく耳にしますが、コロナ禍で外出制限や在宅時間増加による心身的なストレスや我慢が開放され、コロナの収束期待に伴った人々の消費や行動が劇的に高まる事を「リベンジ消費」と言います。

一方で、コロナ禍以前の生活習慣や仕事の進め方等が全て、コロナの収束後に元に戻る事はなれないと思われまます。便利さや効率、更には無駄なモノやコトを知ってしまった以上、もう後戻りが出来ない事も数多くあります。

「リベンジ消費」で需要拡大が見込まれるものとしては、外出やスポーツ、旅行等の体験型消費が中心にはなりますが、この1、2年活動が停止していた様々な経済活動が何かしら動き出すものと思われまます。

この状況をどう捉え、どのようにビジネスに活かすのか、我々にもその真価が問われます。

■急速なIT化への対応
 これからの部屋探しは、益々インターネットによる情報提供が重要になります。今後は、来店されなくても物件の紹介や内覧、更にはお申込みからご契約に至るまで、デジタル対応が加速するでしょう。私はこれまで賃貸事業部の部長として、急速に進捗しつつあるデジタル時代への対応に尽力してきましたが、今期7月からそれまで兼任していた情報戦略部をより専門的な部署とする事になり、その専任部長を拝命いたしました。今まで個々の経験や能力で動いていた組織を、より効

デジタル時代の最尖兵として、より効率よく戦略的な組織づくり。



(株)ケイアイホーム 情報戦略部 部長 前林裕太

堀江社長の役員室だより

〈株)ケイアイホーム〉〈株)ケイアイミニティ代表取締役社長 堀江祐樹〉

率よく戦略的な組織に生まれ変わらせるのが私の使命と考えています。

デジタル時代の最尖兵へ

弊社がより戦略的な組織に生まれ変わるには、まずは正確な情報の集積と分析が必要です。例えば各エリア別の弊社賃貸シェア率、紹介物件数の推移、ウェブ上での反響数の推移と内容等をデータ化し、それを基に細かく戦略を立てます。これらの作業により、売上が上がらない店舗に於いてもその原因を想定する事が出来、今後の対策に大いに活かされます。現在スタッフは31名で、主にサイトの更新作業と反響に多くの時間を取られています。IT時代の最尖兵としてその能力を発揮しています。

池井戸作品からの刺激

最近店舗での指導が少なくなりましたが、やはり現場で得られる生の情報は大切です。お客様とのやりとりの中で、最近のトレンド等の様々な情報が得られます。プライベートで

もビジネス物の小説が好きで、半沢直樹にはどっぷりでした。(笑)元々は凝り性なので、池井戸潤作品はほとんど読んでいます。色々とビジネスに活かせる情報が満載で最高です。最近、健康の為に兼ねてゴルフを始めました。調子がいい時にやると120くらいです。まだまだですが、いつかはお客様や取引先の方と互角に楽しめるようになりたいです。

前林 裕太プロフィール

- ◆生年月日 / 1984年6月19日
- ◆出身地 / 広島県
- ◆血液型 / AB型
- ◆入社年 / 2005年
- ◆趣味 / 読書
- ◆特技 / 特になし
- ◆家族 / 独身
- ◆座右の銘 / 凡事徹底
- ◆関心事 / 歴史映画鑑賞



不動産関連のトラブル事例⑧

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、「媒介契約の解除の主張と媒介報酬請求」についてです。

◆事案の概要◆

Yは平成15年6月14日、業者Xと媒介契約を締結し、売主Aから4LDKのマンションを1600万円で購入した。Xの担当者Bは、本物件の概要をYに説明したが、Yに示した広告には各部屋の広さを示す数値に壁芯面積が記載されていて、トランクルームや駐車場の場所についても案内がなかった。Xが代行した銀行へのローン申込みの借入希望日欄には、平成15年7月31日と記入されていたが、Yは6月中旬に融資承認を受け自宅の賃貸借契約の解除手続を行いたいと希望した。YはBに対し、銀行への書類送付の段取りが悪いとし、6月30日までに承認を得られなければ媒介契約は解約すると申し出た。B

◆判決の内容◆

本件は、買主がローン申込みの必要書類の送付等、媒介業者の従業員の対応に不満を持った事等が紛争の契機と思われる、媒介業者が通常業務を誠実、確実に遂行する事の重要性を認識させられる事例であるが、媒介業者の対応に不満を持った買主が、媒介契約の解除は認められなかった。

※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 文山恭祐編です。

入居者の「困った」を即解決 感謝の言葉がいつも心にしみ入ります。

私は、前職でアパレル関係の会社に勤めていて、衣料のレイアウト構成や季節に合ったディスプレイ等を任されていた。誤あってこの会社のお世話になる事になりましたが、不動産や修繕関係の知識は皆無だったので、当初は戸惑う事ばかりでした。でも、持ち前の好奇心と新しい事への挑戦心が旺盛なので、先輩方にご迷惑をかけながらも何とか一通りの仕事が出来るようになりました。

ビルメンテナンス課の業務は常に緊急な事が多く、病院に例えるならERに似ています。水道管が破裂したり、トイレが詰まって逆流したりと、入居者様の立場からするとすぐにでも直してほしい事案ばかりです。かなり切羽詰まっていた電話を受ける事も多く、先ずは落ち着いてもらってからトラブル状況を正確に説明していただきます。その後、迅速にメンテナンス業者に連絡を入れるのですが、ここで間違った情報を伝えてしまうと、後々大きな混乱の元となりかねません。



(株)ケイアイコミュニティ 広島支店
〒732-0044 広島市東区矢野新町1丁目1-31 センチュリー世良1F

この仕事は、言ってみればクレームから始まるようなもので、ストレスを感じる事も多々ありますが、トラブルや危機を乗り越えた喜びを入居者様と共有する事が出来て、感謝の言葉もたくさんいただいています。それが日々のモチベーションにもつながっています。

月末はお部屋の明け渡しが多いので、当然ながら退去後の修繕作業に追われて大変です。でも仕事を終えた後、自宅で呑む一杯は最高です。ビルで始まり、レモンサワーやハイボールと、けつこういける方です。

相続MEMO知識

Vol.17 「これだけは知っておきたい実家の相続」その1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。

皆様は実家を誰がどのような目的で相続するのか決まっていますか？今回は、実家を相続した8割の方が知らない**相続と売却の常識**を抜粋してお話しします。

最近、空き家問題がよく取沙汰されますが、「**特定空き家**」になると固定資産税が通常の場合の最大6倍になる可能性があります。では、「空き家」とはどのような状況をいうのでしょうか？一般的には、建物が老朽化し、敷地の草木が生い茂った状況を指す事が多いようですが、実家を相続して誰も住んでいない状況は空き家ではないのでしょうか？実際には遺品等が残っている為、空き家と認識していない方が多いのです。



「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

仕方、売却の仕方、事前準備によって税金も費用も異なる事を知らない方も意外と多いのです。空き家の取得経緯を調べると、半数以上が相続による取得ですが、なぜ相続した実家が空き家になつてしまふのでしょうか？答えは明確です。相続が起きる前に、**実家はどうするのか**が決められていないからです。

実家の相続で困る事の一部を紹介すると、

- ・実家が遠方にある
- ・子供達が地元から離れた所で生活している
- ・子供達は皆持ち家で、今後も実家に住む人がいない
- ・親が介護施設に入った時、実家の管理はどうすればいいのか 等々

今回は当社のセミナー内容を抜粋して紹介していますが、続きはまた次回にお話しします。

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8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	53,847	-0.4%	62,851	-1.4%	73,252	-0.8%	60,723	-0.7%	84%
千葉県	51,767	-1.4%	60,162	1.0%	73,055	5.3%	58,075	0.7%	80%
東京都	68,833	0.0%	83,678	-2.0%	90,622	1.5%	72,389	0.1%	100%
神奈川県	59,688	3.1%	75,815	-0.2%	84,053	-1.8%	67,714	0.7%	94%
愛知県	49,735	2.7%	56,969	-2.4%	60,592	-3.7%	54,354	-1.9%	75%
奈良県	49,000	-2.7%	54,731	-3.1%	57,577	16.8%	54,132	3.4%	75%
京都府	52,809	0.9%	70,596	-0.3%	77,152	2.0%	57,131	0.0%	79%
大阪府	56,552	2.0%	66,695	-0.3%	74,733	3.8%	60,928	1.6%	84%
兵庫県	48,529	-2.3%	57,089	-3.0%	70,481	-2.8%	55,697	-2.1%	77%
鳥取県	37,774	-0.6%	45,569	-0.4%	58,210	3.3%	43,195	0.5%	60%
岡山県	44,029	1.1%	54,861	1.6%	62,531	-4.7%	49,145	-0.2%	68%
島根県	45,659	6.4%	55,235	-0.2%	59,795	-5.0%	51,469	2.8%	71%
広島県	48,028	-1.5%	59,294	1.2%	66,482	0.9%	53,682	-0.2%	74%
山口県	39,459	2.8%	50,228	-0.8%	58,019	-1.9%	46,877	0.6%	65%
徳島県	39,322	0.0%	52,343	8.0%	62,446	1.6%	49,687	3.1%	69%
香川県	39,738	-4.8%	50,016	6.7%	53,126	-0.8%	45,722	-1.7%	63%
愛媛県	39,604	2.2%	49,737	-1.7%	54,714	4.3%	46,423	2.0%	64%
高知県	40,882	-1.5%	51,414	-3.0%	60,037	-0.5%	47,499	-2.0%	66%
福岡県	47,147	-3.1%	59,371	1.4%	70,938	3.9%	55,486	0.1%	77%
全国	50,633	4.4%	57,895	-0.7%	65,761	-2.2%	54,989	0.7%	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8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	48,744	1.9%	63,718	-2.5%	75,395	-0.2%	57,609	-2.4%	80%
三原市	46,815	-6.4%	53,593	-3.0%	63,000	16.9%	53,403	1.4%	74%
福山市	46,084	-6.6%	56,409	11.1%	61,151	-3.2%	53,976	2.5%	75%
倉敷市	42,969	-5.3%	54,071	2.6%	73,125	-1.7%	52,598	-4.6%	73%
岡山市	44,833	-5.2%	55,978	2.7%	66,781	3.1%	53,574	0.7%	74%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 89

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③」

皆様こんにちは。新型コロナウイルスの第5波は収束の状況にありますが、これが季節要因なのか、ワクチン接種が進んだ事なのか、原因は分からないと言われていて、いざいざにせよ、第6波が現実視されています。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きた「消費税インボイス制度」も今回が最終回です。最終回では、不動産オーナー様にご説明します。

(1)「居住用物件」のみを賃貸している場合：影響はないと考えられます。居住用家賃は消費税が非課税なので、貸し手側、借り手側ともに影響がないからです。

(2)「事業用物件」「駐車場(非課税を除く)」「太陽光発電」を賃貸している場合：これらの収入には消費税が課税されますが、年間の収入合計1,000万円以下(判定は2年前の収入で行う)の場合は「消費税免税事業者」となり、消費税が免除されています。

令和5年10月から、「消費税インボイス制度」により不利となるのが、借り手側の法人や個人事業者です。借り手側の法人等が消費税の申告の際、貸し手側が「消費税免税事業者」ですと、支払家賃等の消費税が引けなくなるからです。(6年間の緩和措置あり)従って、「消費税免税事業者」オーナー様の物件を回避したり、家賃の値引きを要求される等の影響が考えられます。その場合、貸し手側のオーナー様も「消費税課税事業者」となり、消費税を納めるという選択も考えられます。(簡易課税という有利な制度あり)