

# ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2022年  
2月号

## 不動産の購入、賃貸を検討している人の約8割が「オンライン契約を利用してみたい」と回答

(株)いい生活とGMOグローバルサイン・ホールディングス(株)は、不動産の購入や賃貸を考えている又は1年以内にその予定がある22〜60歳の男女500人を対象に、インターネット調査した「不動産DXニーズに関する共同調査」の結果を発表した。

**オンライン内見を「利用したことがある」は約2割、「利用してみたい」は約8割**  
Web会議システム等を通して物件を確認出来る、オンライン内見サービスを知っているかを単一回答で聞いたところ、「知っているが利用した事がある」(19.2%)より、「知っているが利用した事はない」(47.4%)が多かった。オンライン内見を「知っているが利用した事はない」と回答した237人に、

利用しなかった理由を複数回答で聞いたところ、「実際に部屋を訪問してみないと分からない事があると思う」(72.2%)が最も多く、次いで「建物の周辺環境が分かりにくい」(43.5%)、「家にネットワーク環境がない、もしくは回線状況に不安がある」(16.0%)の順となった。一方、オンライン内見を利用した事がある96人に、良かった点を複数回答で聞いたところ、「自宅に居ながら部屋の様子を確認出来た」(71.9%)が最も多く、次いで「内見の日程調整をしやすかった」(53.1%)の順となった。

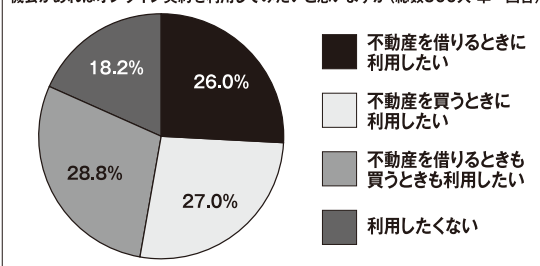
また、オンライン内見を利用してみたいと思うかを単一回答で聞いたところ、「不動産を借りる時に利用したい」が27.4%、「不動産を買う時に利用したい」が27.4%、「不動産を借りるときにも利用したい」が28.8%となり、合計で81.8%が利用したいと考えている事が分かった。

「オンライン契約を利用したい」は約8割、契約書は「データの方が良い」が約4割

2021年5月に成立したデジタル改革関連法によつて、相手の同意があれば契約書や重要事項説明書を完全オンライン化する事が可能となったが、オンライン契約を利用してみたいと思うかを単一回答で聞いたところ、「不動産を借りる時に利用したい」が26.0%、「不動産を買う時に利用したい」が27.0%、「不動産を借りるときにも利用したい」が28.8%となり、合計で81.8%が利用したいと考えている事が分かった。

こちらでやり取りを行うのが望ましいかを単一回答で聞いたところ、「データの方が良い」(43.6%)が最も多く、次いで「紙の方が良い」(31.8%)、「どちらでも良い」(24.6%)の順となり、不動産契約のオンライン化に前向きである事がうかがえた。なお、内見から契約までオンラインで完結出来る不動産会社を積極的に利用したいと思うかを単一回答で聞いたところ、「利用したい」が62.6%、「そう思う」16.6%、「どちらかと言えばそう思う」46.0%を占めた。

機会があればオンライン契約を利用してみたいと思いますか(総数500人・単一回答)



※デジタル改革関連法で宅地建物取引業法改正部分については、社会実験を実施した上で業界への周知を行いながら施行日を決定する事になっており、現時点で完全オンライン化の実施には至っていない。

参考／不動産ジャパン2021年12月22日の記事より

## 黒木代表のひとことコラム

最近よく耳にするメタバースとはインターネット上の仮想空間の事ですが、今後そのメタバースによる巨大経済圏が誕生し、その市場は2028年には100兆円規模へ拡大するという予測もあります。

前々号で話題にしたNFTによるデジタル資産が個人で保有出来るようになる、メタバース内でNFT不動産を買い、その土地で色々なNFTのお店を構えて商売をする人も出現し、限りなくリアルに近い商業圏となります。そこに投資家や企業も注目し始めています。

リアルな不動産価値は必ずしもメタバースによつて変わるものではありませんが、時代の変遷や経済情勢、生活様式の変化等によつて不動産の価値が変わるように、我々がメタバースやNFTを生活形態に取り入れた時、不動産も新たな価値へと変化するかもしれません。



(株)ケイアイ不動産販売広島支店 店長 近藤正樹

お客様の期待にお応えて、  
売買と賃貸のオールラウンダーへ。

■移籍志願の理由は？

私はグループ会社に入社後、アパマンショップでの賃貸仲介を9年、物件管理業務を3年、併せて約12年にわたる経験を積み、昨年の7月、現在の会社に私の希望で異動させてもらいました。というのは、賃貸事業部の課長をしていた頃からずっと気になっていた事があったからです。オーナー様には物件を「貸す」だけではなく、「売る」という選択肢もありました。つまり、賃貸だけの知識や経験だけではオーナー様の期待に十分に答えられない。売買に關しても十分な知識と経験が必要であり、そうした

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

いと多角的なご提案が出来ないし、オーナー様の目には頼りなく映ると思うからです。

■垣根をとるとは？

この会社への移動からまだ一年半程ですが、ここでの経験が深まるにつれ、思っていた通りオーナー様からの信頼の幅が広がったように感じます。オーナー様にとっては、賃貸と売買の垣根等はありません。状況によつて物件は「貸す」対象にも、「売る」対象にもなるという事です。とは言つても、この会社に広島支社は無かつたので、支社の立ち上げと同時に私の新事業への挑戦が始まりました。私にとつて馴染み深く、市場としても大きい安佐南区に支社を置き、一からの市場開拓だったので、先ずは存在周知の為にチラシのポスティングから始めて、それは今も継続しています。

■今後の目標は？

売買の場合は長期ローンを組んで頂くケースも多いので、一人ひとりのお客様とのお付き合いも自然

と長くなります。誠意を尽くしたお付き合いは絶対に無駄にはならないと思います。まだ下半期が始まったばかりですが、今のところ売上も順調に前年を超越する見込みが立っています。目標は、これから3年以内に広島2号店をオープンさせたいです。また、現場から離れる事無くお客様と触れ合う仕事の充実感を常に感じ続けていきたいです。



近藤 正樹プロフィール  
◆生年月日 / 1979年6月27日  
◆出身地 / 京都府(広島育ち)  
◆血液型 / O型  
◆入社年 / 2008年  
◆趣味 / 野球観戦  
◆好きな食べ物 / パナナ  
◆家族 / 妻と子供1人  
◆座右の銘 / 謙虚に、厚かましく  
◆関心事 / 今年のカーブの動向

不動産関連のトラブル事例 第82

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、「価格検討上の重要な事実の売主の説明義務」についてです。

◆事案の概要◆

Y(都市再生機構)は平成2年、Y所有の団地を建て替える為、同団地に居住するXらと建替事業に協力した場合の建替後の分譲住宅についての優先購入機会の確保、仮住居の確保、引越費用相当額及び100万円を支払を約し覚書を交わした。優先して斡旋する旨の条項は、一般公募価格とXらに対する譲渡価格が少なくとも同等である事を前提とし、抽選による事なくXらが住宅を確保する事が出来るものであった。その後Xらは、従前の賃貸借契約を合意解約し明け渡した。Yは、平成6年12月にXらの内15名と、平成7年10月にXらの内43名と、分譲住宅につき譲渡契約を締結した。Yは当時、Xらに対する譲渡価格で一

般公募を行つても購入希望者が現れない事を認識していたが、直ちに未分譲住宅の一般公募をする意思を有していなかつた為、この事は説明しなかつた。平成10年7月、未分譲住宅について値下げをした上で一般公募をしたが、その平均値下げ率は、25.5%と29.1%であった。そこでXらは、分譲住宅の価格の適否及び契約の締結を十分に検討する機会を奪われた等と主張し、慰謝料等の支払を求めた。

◆判決の内容◆

本判決は、売主が、買主の意思決定の上で重要な価格の適否に關する事実について説明をしなかつた事が契約締結を決定する機会を奪い、信義誠実の原則に著しく違反するとして、不法行為に基づき慰謝料まで認められたものである。

※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 岡山管理営業部 主任 和田充弘編です。

空室撲滅が私の使命、オーナー様に最高の提案を！  
私は大学で総合情報学を専攻し、プログラマーやゲームクリエイターを目指していましたが、でも、レベルが高くなるにつれその難解さに着いて行けず、卒業してからも暫くは他の道を探していました。そんな時、バイト先のスタッフの一人から不動産業の面白さを聴き、ハローワークでこの会社を見つけ入社しました。

入社して思ったのは、若い人が多くて活気があり、右も左も分からない私をみんな支えてくれる温かい環境でしたので、ここまで何とかやって来られたのだと思います。最初の約一年間は賃貸物件の仲介営業で、元々話し好きな私にはぴったりの職場でした。その後、物件管理の部署に移り、更にもう一つ奥にある不動産業の面白さに目覚めて今日に至っています。

物件を紹介します。一方、管理の仕事はその物件自体を魅力的にブラッシュアップして市場に投入する仕事です。新築なら大抵はすぐに借り手は見つかりますが、築〇〇年の物件で空室が続いているとなると、あらゆる面を見直してその原因を見つけなければなりません。ですので、建物や設備の老朽化、時代遅れの間取りやインテリア、家賃や諸経費の相場等々、オーナー様との話し合いの中で、ベストな改善案に責任をもつてご提案させていただいております。

今年この目標は、「宅建」と「賃貸経営管理士」の資格取得です。仕事にも試験勉強にもフル回転のやりがいのある年になりそうです。



(株)ケイアイホーム 岡山管理営業部  
〒702-8038 岡山市南区松浜町15-38

# 相続MEMO知識

Vol.19 「相続対策で最初に決める事2022」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。

今回は昨年の2月号と同じタイトルです。理由は、どなたにも必ず起きる相続問題は、子供達が嫌な思いをせず、見えない不安を取り除き、円満に解決する為には、相続の「考え方」と「順番」がとても重要です。その上で、私が毎回質問する事は、「あなたは誰に何を相続したいのですか?」です。まだ決まっていないとお答えになる方が大半ですが、決めておかないと「相続に於けるリスク」が排除出来ない事になります。以前も度々取り上げてきましたが、我が家には財産がないから相続問題は起きない、兄弟姉妹は仲がいいから我が家は揉めない、遺言書は書いたから相続対策は完了している、まだ相続を考えるのは早いだろ、税理士が付いているから問題ない、向がリスクなのかよくわからない、自宅や財産は子供達が好きに決めたら良い、等のお考えから、「いま相続が起きたらどうな



「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

るのか?ご自身は?配偶者は?子供達は?」を把握しようとしないうちに相続問題の始まりです。本年こそは「まず現状を把握する年」にしましょう!この先の人生で財産内訳も変わります。自身の健康状況も変わります。子供達が築いている家庭の環境も変わり、子供達の健康状態も変わります。ですが、今相続が起きたらどうなるのか、をまず知っておく事が「転ばぬさきの杖」となり、且つご自身の相続対策顕在化にも繋がります。弊社には、「家族の幸せから考える相続」を中心に、皆様の不安や疑問、心残り等の潜在的な問題を顕在化し解決する為、情報提供と啓蒙活動を行っています。個別相談も行っていますので、何でもお気軽に問い合わせ下さい!

# 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11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	53,389	-2.1%	63,123	-0.4%	73,828	1.8%	60,589	-0.3%	83%
千葉県	54,297	2.7%	59,026	-3.0%	71,781	-0.4%	58,806	0.1%	80%
東京都	69,472	-0.8%	86,081	-2.5%	88,405	-3.1%	73,051	-0.9%	100%
神奈川県	59,165	0.2%	73,984	-1.2%	84,068	-1.3%	66,492	-0.7%	91%
愛知県	50,893	8.3%	56,574	-1.3%	57,801	-5.8%	54,321	0.8%	74%
奈良県	43,500	-12.5%	54,632	-2.3%	63,139	4.3%	52,112	-5.6%	71%
京都府	53,028	0.9%	70,933	1.7%	77,145	3.3%	57,432	1.3%	79%
大阪府	56,166	-0.6%	67,807	-0.9%	72,897	-1.6%	60,744	-0.7%	83%
兵庫県	49,165	-2.8%	57,611	1.2%	70,220	-2.2%	55,980	-1.6%	77%
鳥取県	38,019	-0.2%	46,539	1.2%	57,020	-0.8%	43,201	-0.3%	59%
岡山県	43,787	0.1%	54,496	1.4%	61,999	-2.0%	48,739	-0.4%	67%
島根県	44,831	4.4%	53,153	0.4%	56,354	-7.4%	49,707	2.7%	68%
広島県	47,878	-1.0%	58,816	-1.0%	66,209	0.8%	53,464	-0.7%	73%
山口県	39,968	1.3%	51,331	3.6%	60,149	-0.3%	47,189	0.4%	65%
徳島県	41,559	1.7%	50,481	6.4%	61,801	16.9%	49,969	6.1%	68%
香川県	40,966	1.9%	49,818	4.9%	51,772	-5.5%	46,325	-0.3%	63%
愛媛県	39,682	3.2%	47,828	-1.7%	53,569	-3.3%	45,891	1.0%	63%
高知県	40,052	-1.8%	52,275	11.0%	64,077	-3.6%	46,851	-2.4%	64%
福岡県	47,804	-0.4%	58,943	-0.8%	68,646	1.0%	54,852	0.2%	75%
全国	50,823	-0.8%	57,934	-0.2%	65,786	0.5%	54,988	-0.5%	75%

※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11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	46,594	-0.1%	62,306	-2.3%	71,170	-4.7%	55,963	-0.7%	77%
三原市	45,543	-5.4%	51,600	-8.1%	67,400	-0.9%	52,289	-6.0%	72%
福山市	43,915	-6.4%	53,427	-1.1%	64,716	-3.5%	52,215	-6.6%	71%
倉敷市	45,130	2.7%	56,071	3.4%	72,761	9.3%	54,658	7.3%	75%
岡山市	45,056	3.6%	58,739	10.2%	61,750	2.5%	51,947	1.8%	71%

# 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 92

岡山さくら税理士法人  
代表税理士 吉田陽介



## 「令和4年度税制改正(案)その1」

皆様こんにちは。オミクロン株による第六波が到来しています。日本国内では、先ず米軍基地のある広島県、山口県、沖縄県で感染が拡大し、「まん延防止等重点措置」が先行して適用されました。その後全国的に感染が拡大し、更に他の都府県にも「まん延防止等重点措置」が適用される見込みです。

オミクロン株は重症化しにくいと言われていますが、全容が解明されていない訳ではありません。せんので、暫くは今までと何も変わらずの自衛手段が必要となるでしょう。

さて、昨年12月に発表された「令和4年度税制改正(案)」が国会で審議された後、正式に可決される予定です。この「令和4年度税制改正(案)」について、今月からシリーズでお伝えします。

昨年に続き、いわゆる「目玉」となる改正は今年もありませんでしたが、その理由は2年以上も続いているコロナ禍である事と考えられます。この「税制改正(案)」は、毎年12月に与党から発表されますが、その冒頭の「基本的な考え方」には、今回は見送りとされたが、将来の改正が予想されるという内容も述べられています。

令和3年の税制改正大綱で、「現行の相続時精算課税や暦年課税の見直し」について述べられていた為、贈与税の110万の基礎控除が縮小されるのではないかといった予想が業界で囁かれていました。この改正は今回も見送りとなくなりましたが、今年(令和4年)の税制改正大綱でも同じ内容が述べられています。贈与税の改正は時間の問題かもしれません。