

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。

2022年
3月号

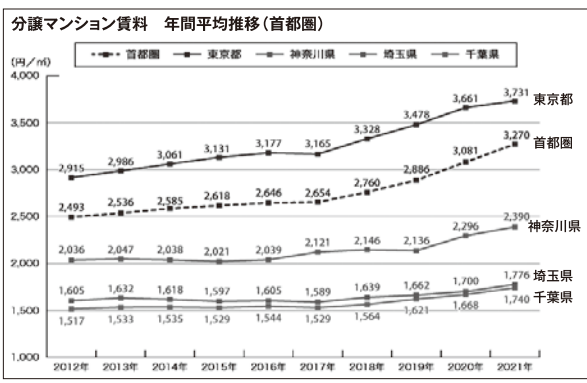
2021年における三大都市圏の分譲マンション平均賃料は、前年より上昇

分譲マンション賃料とは、新築物件として分譲されたマンションの内、住戸の所有者が賃貸用として貸しているマンションの賃料の事ですが、(株)東京カンテイはこの度、『分譲マンション賃料推移』2021年(年間版)を発表しました。

首都圏の年間平均賃料、賃料水準が高い東京都の事例シェア拡大で前年から6.1%上昇

首都圏における2021年の年間平均賃料は、前年(2020年)の3,081円/m²から3,270円/m²へ上昇し、3.2%上昇となりました。主な要因としては、「賃料水準が高い東京都の事例シェアがこの2年間にわたって拡大傾向にある事が挙げられる」としています。都県

731円/m²(前年比1.9%上昇)、神奈川県は2,390円/m²(同4.1%上昇)、埼玉県は1,776円/m²(同4.4%上昇)、千葉県は1,740円/m²(同4.3%上昇)で、全ての都県で前年から上昇しました。特に、神奈川県、埼玉県、千葉県ではいずれも4%台と高い上昇率となりました。また、主要都市別に見ると、東京23区は3,834円/m²(同0.1%上昇)、横浜は2,543円/m²(同2.6%上昇)、さいたま市は2,064円/m²(同5.2%上昇)、千葉市は1,750円/m²(同9.2%上昇)となりました。



年の1,935円/m²から1.9%上昇し、1,972円/m²となりました。大阪府は2,168円/m²(前年比0.3%上昇)、兵庫県は1,684円/m²(同0.2%下落)で、「築古事例の増加に伴って大阪府や兵庫県の賃料推移は前年から下振れる方向にシフト」する結果となりました。また、主要都市別に見ると、大阪市は2,486円/m²(同0.5%下

参考／不動産ジャパン2022年2月2日の記事より



落)、神戸市は1,781円/m²(同1.9%下落)で、大阪市では6年ぶりに下落しました。中部圏における2021年の年間平均賃料は、前年の1,744円/m²から5.1%上昇し、1,832円/m²となりました。愛知県は1,874円/m²(同4.7%上昇)となり、同社では「名古屋市内の事例数が増加、中部圏平均の押し上げにも寄与している」と見えています。また、主要都市別に見ると、名古屋市は1,986円/m²(同4.9%上昇)でした。

黒木代表のひとことコラム

現状、オーナー様が所有する賃貸物件としてのアパートやマンションの修繕を目的とした積立金は経費として認められていません。そこで、国土交通省と全国賃貸管理ビジネス協会では、分譲マンションの所有者が第三者へ賃貸する場合の管理組合に支払う修繕積立金の条件を参考として、賃貸住宅における修繕積立金の経費算入条件等の協議を国税局と進めています。

この経費算入が認められると、物件オーナー様が将来の大規模修繕に向けて積み立てた費用が経費処理される事で、所有する物件のより計画的な修繕が可能となります。そうなれば、所有する物件の長期に渡る良好な状態が維持される事になり、結果として入居者様の快適な住居環境の確保やオーナー様自身の資産価値の維持にもつながると考えられます。



(株)ケイアイホーム北長瀬店 マネージャー 西崎朗

会社の生き残りをかけ、仲介と管理の垣根を外します！

■今後、お客様への対応はどうなる？

今やお部屋探しはネットで大方の情報取得し、その後はご来店もしくはZOOM等のリモートでの内覧が普通になっていきます。また、そのネット情報に關しても2週間足らずで鮮度が落ちるので、それまでにオーナー様と情報の変更や追加等の更新作業を入念に打ち合わせ、更に弊社限定の有利な条件を提供していただきます。またお客様とのやり取りは、メールでのコミュニケーションが一般的となりました。その為、いかに効率的にメール対応を行って

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

いくつかが重要視されています。この反響の作業に力を注ぐ事で、より積極的な営業アプローチが出来るようにしています。

■どのようにして業界の中で勝ち抜くのか？

売上は、お陰様で昨年を上回っていますが、今後、熾烈な仲介業界で生き残る為には、「物件仲介」と「物件管理」の垣根を外した戦略が必須になってくると思われまます。アパマンショップ店舗として、管理物件を優先的に紹介していく事でオーナー様からの信頼を培い、今まで仲介だけのお付き合いしかなかったオーナー様には、積極的に物件管理のアプローチを行っていきまます。そうしたウインウインの関係を構築していく事で、より発展的で一体感のあるビジネスパートナーになる事が出来ると考えています。

■今スタッフに求めているものは？

スタッフには、より多くの給料が貰えるようになってもらいたいと思っ

す。その為には、オーナー様との関係を更に密なものにし、前述した通りの戦略に沿って、しっかりと自覚を持って成長するよう指導してまいります。ところで、私も最近ゴルフを始め、結構ハマっています。まだ5、6回しかコースには出ていませんが、最後に110を出した事で俄然やる気になりました。こうなったら半年以内に100を切りたいと思っ

ています。(願望ですが！笑)

西崎朗プロフィール

- ◆ 生年月日 / 1989年9月11日
- ◆ 出身地 / 岡山県
- ◆ 血液型 / A型
- ◆ 入社年 / 2012年
- ◆ 趣味 / ゴルフ
- ◆ 家族 / 妻
- ◆ 座右の銘 / 聞くは一時の恥 聞かぬは一生の恥



不動産関連のトラブル事例 83

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、「専任媒介の特約違反と報酬請求権」についてです。

◆ 事案の概要 ◆

宅建業者Xは宅建業者Yに、甲が土地5千㎡余を売る意思を持っている事及び甲の窓口がAであるとの情報を伝え、Yは平成11年3月、本件土地を8億8千万円余で買う旨の買付証明書をXに交付した。Xは、甲の媒介人であるA及びBに本件土地の売買を申し入れ媒介業務活動を開始したが、AがYと旧知の仲である事を知り、Xを除外して交渉が進められる事を懸念し、同年4月Yとの間で専任媒介契約を結んだ。当該媒介契約には、「有効期間内又は有効期間の満了後2年以内に、Y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の契約を締結した時は、XはYに対して、契約の成立に寄与した割合

に應じた相当額の報酬を請求する事ができる」との特約があった。平成11年6月以降、売買契約の話は中断し本件専任媒介契約は同年7月に有効期間が満了していたが、翌年2月頃Bは、甲が本件土地を売却するとの情報を得て、A、B、Yの3者で本件土地の売買交渉を行い、同年4月Yの希望額である8億8千万円余で本件土地の売買契約が成立した。Xは、Yの行為が特約に抵触し、Xの売買契約締結への寄与度が100%として、約定報酬金2,540万円を求めて提訴した。

◆ 判決の内容 ◆

本件は、当初の媒介業者を排除して約1年1ヵ月後に売買の契約締結がなされた為、契約成立の当初媒介の寄与度が2割と認定された。

※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岡山支店 ビルメンテナンス課 主任 倉田直人編です。

上司や仲間を支えられ、今の自分がいる事に感謝です!

私は入社以来、大供店、倉敷インター南店等4店舗で店舗営業を7年間経験した後、昨年4月に今の部署に移り、ビルメンテナンス課の主任を拝命いたしました。この課での私の主な業務は、「退去時の修繕と精算」です。分りやすく言えば、入居者が退去される時に物件の損傷箇所を調べてその修繕を手配し、かかった費用を退去者にご請求させていただく業務です。この仕事は口で言うほど簡単なものではなく、時には感情的になられる方もいらつしやいます。そんな時は、入居時の契約にのっとったご説明を誠心誠意させていただくしかありません。配属された当初は、精神的にとてもきつい時期もあり、時には頭が真っ白になる事もありましたが、約1年が経った今ようやく慣れ始め、意外と打たれ強い?自分を発見しています。(笑)毎日最低でも10件以上



(株)ケイアイコミュニティ岡山支店 ビルメンテナンス課 〒700-0953 岡山市南区西市99-21

の電話応対等でたまに落ち込む事もあります。が、それ以上にスタッフが同士の結束力やお互いをお互いが支え合う事で今日までやってこられていると思います。ちなみにですが、今期は課としての前期目標を大幅に達成し、後期も達成を目指します。

振り返ってみると私は、入社時から現在まで採用していただいた上司や仲間にも恵まれていました。異動の時には、当時の店長から大きな勇気をいただき、社長にも「人の嫌がる事を率先してやろう」との熱いお言葉をいただきました。いつかは、「倉田がいれば安心」「倉田に任せておけば大丈夫」と言われるような人間になりたいと思つていきます。

相続MEMO知識

Vol.20 「家系図/自身の起源を知る」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。

皆さんは、ご自身が生まれる前の、代々引継がれてきた家系について、過去にどのような先祖がいたのか等に想いを巡らせた事はありますか? 現在私は、家系図を作成しています。人それぞれに家系図のイメージは違うと思いますが、戸籍を遡るだけ遡って作成する家系図です。現在閲覧取得出来る最も古い戸籍は、明治19年あたりまでと言われていますが、最後まで取得出来たとすると、江戸時代の末期までの家系図が作成出来る事になります。

母家系の戸籍は可能な所まで取得出来ました。一番古い戸籍で文久や安政〇〇年生まれとの記載があった時は、書物の中では見た事がある年号や歴史と自分とが何か繋がったような気持ちになった事を覚えています。父家系はこれから遡っていくのですが、既に見がありました。「祖父が養子だった」という事です。私の姓は、養子縁組から引き継がれてきたのかと、何か感慨深い



「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

ものがありました。これから更に遡る事で、どんな家系図で私がこの世に生を受けてきたのかと思うとワクワクしています。

最近では、相続人(子供達)から父や母へ家系図をプレゼントとされる方も多く、その家系図によつて昔を思い出し、会話がはずむとも言われています。相続事業に携わる者として昨今改めて思う事は、ご自身より古いご家族の歴史や起源を知って頂きたいという事です。また機会があれば、「NHKのファミリーヒストリー」という番組を一度ご覧になって下さい。何か気付きのきっかけになるかも知れません。

弊社の相続勉強会では、家族が重要である意味に皆様ご自身で気付いていただく構成となっております。家系図と共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

3年12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	53,616	0.6%	64,306	1.4%	72,348	-2.2%	60,520	0.5%	84%
千葉県	54,252	1.7%	59,198	-3.4%	72,967	2.2%	58,562	-0.2%	81%
東京都	68,441	-1.2%	85,025	-1.3%	90,361	0.2%	72,025	-0.9%	100%
神奈川県	57,823	-1.2%	74,476	-3.5%	85,222	1.6%	65,200	-1.5%	91%
愛知県	51,494	1.5%	58,108	1.1%	57,513	-5.8%	55,063	0.7%	76%
奈良県	41,570	4.1%	51,500	-3.2%	59,250	10.6%	47,114	-2.5%	65%
京都府	53,217	0.9%	71,535	1.5%	77,198	-0.4%	57,664	0.9%	80%
大阪府	55,060	-1.3%	68,761	2.2%	76,359	2.3%	60,624	0.3%	84%
兵庫県	51,143	-0.6%	57,592	-4.0%	71,438	-1.6%	57,042	-1.6%	79%
鳥取県	37,570	-1.8%	46,318	-0.2%	57,543	0.2%	43,086	-0.8%	60%
岡山県	43,939	0.6%	54,254	-0.1%	63,093	-3.9%	49,008	-0.5%	68%
島根県	46,320	5.6%	54,977	1.0%	60,310	3.0%	51,982	4.6%	72%
広島県	47,359	-1.2%	58,829	-0.8%	66,704	-0.8%	52,717	-1.3%	73%
山口県	39,536	3.2%	49,971	2.7%	60,583	1.4%	47,239	3.3%	66%
徳島県	42,969	4.9%	47,805	-5.8%	58,225	-13.5%	49,067	-3.5%	68%
香川県	42,384	2.5%	48,904	1.4%	54,758	1.3%	47,642	2.0%	66%
愛媛県	37,874	-1.4%	49,417	0.2%	55,767	4.2%	45,184	-0.2%	63%
高知県	41,820	-1.8%	52,895	5.5%	62,579	6.2%	48,437	1.5%	67%
福岡県	46,866	-0.7%	59,918	-0.3%	68,517	1.0%	54,377	-0.2%	75%
全国	50,461	-0.3%	57,937	-0.2%	66,086	0.0%	54,786	-0.2%	76%

※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12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	49,002	0.0%	64,344	4.2%	73,491	-1.2%	57,169	1.1%	79%
三原市	47,216	0.7%	52,588	-3.6%	65,700	1.1%	53,333	0.0%	74%
福山市	43,881	-5.2%	52,776	-7.9%	63,920	-5.4%	51,582	-6.3%	72%
倉敷市	44,973	3.2%	55,775	-10.1%	66,837	-6.4%	53,045	-3.9%	74%
岡山市	44,096	-2.7%	52,454	-16.1%	68,571	-3.5%	49,847	-9.8%	69%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 93

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2」

皆様こんにちは。オミクロン株は感染力が非常に強く、2月中旬の時点で全国ほとんどの都道府県で「まん延防止等重点措置」が発出されていて、一日の死者数は第5波の時を超えています。高齢者へのワクチン接種は進んでいるようですが、今しばらくは自衛手段が必要でしょう。さて、今回も昨年12月に発表された「令和4年度税制改正(案)」についてシリーズでお伝えしていきます。

不動産業界では、3月から4月の転勤、就職、進学シーズンに向けて、1月から繁忙期に入ります。コロナ禍になって3年目ですが、とりわけ法人契約の場合、前任者が転勤した後、後任者が赴任せず空室になったという話をオーナー様からお聞きします。また、マイホームの購入によって退居する人が増えたという話も聞きますが、こちらは住宅ローン減税の影響と言えます。

消費税が10%になった時、住宅ローン減税の控除期間が10年から13年になりました。この制度がコロナ禍で延長されて、注文住宅は令和3年9月契約分、分譲住宅や中古住宅は令和3年11月契約分までは、令和4年12月までに入居すれば、控除期間は13年のままとなります。従って、昨年中に駆け込みで契約した人の退居が増える事が今後予想されます。

「令和4年度税制改正(案)」では、控除率は現行の1%から0.7%に下がるものの、新築等の場合は、令和5年12月入居までは控除期間が13年のままとされています(中古は10年)。まだ暫くは、コロナ禍の影響が続くそうです。