



2021年10～12月の住宅景況感、総受注戸数はマイナス、総受注金額はプラスに

(二社)住宅生産団体連合会は、2021年10～12月を対象とし2022年1月に調査した「経営者の住宅景況感調査(令和3年度第4回)」を発表した。住団連および住団連団体会員の法人会員を対象として、低層住宅に関する経営者の住宅景況感を調査し、15社の回答を得たものです。

2021年10～12月における実績の景況感指数は、総受注戸数がマイナス9(前期(2021年7～9月)マイナス9)で、総受注金額がプラス36(同プラス36)となった。向こう3ヶ月(2022年1～3月)の見通しは、総受注戸数はプラス9、総受注金額はプラス23で、「4期連続プラスの見通し」となった。

調査では、(1)二戸建て注文住宅(2)二戸建て分譲住宅(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」「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年度の新設住宅着工戸数予測は、2021年10月調査時より増加し83.8万戸に

向こう3ヶ月の見通しは受注金額がプラス42で、「4期連続のプラス」の見通しとなった。

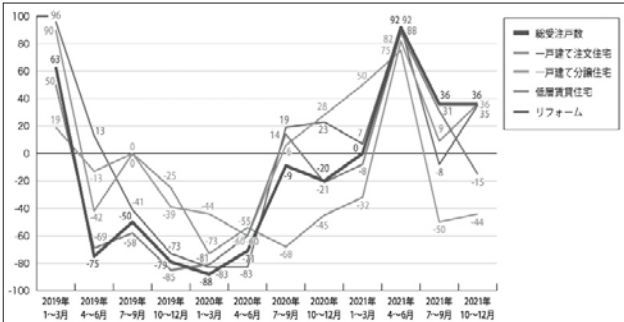
2021年度の新設住宅着工戸数予測は、2021年10月調査時より増加し83.8万戸に

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83.8万戸(前回(2021年10月調査時)82.8万戸)だった。利用関係別で見ると、持ち家は27.7万戸(同27.2万戸)、分譲住宅は24.5万戸(同24.7万戸)、賃貸住宅は30.9万戸(同30.3万戸)となった。

低層賃貸住宅の実績では、受注戸数はプラス、受注金額もプラス

低層賃貸住宅では、受注戸数はプラス23(同マイナス9)、受注金額はプラス36(同プラス9)だった。向こう3ヶ月の見通しは、受注戸数はプラス14、受注金額はプラス18で、「前期のマイナス予想から一転し、プラスの見通し」となった。

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4回)」

と、持ち家は27.7万戸(同27.2万戸)、分譲住宅は24.5万戸(同24.7万戸)、賃貸住宅は30.9万戸(同30.3万戸)となった。また、向こう6ヶ月間の住宅メーカーの経営指標となる「所得の伸び」「家賃の動向」「金利の動向」「資材価格」「建築の手間賃」「地価の動向」は「安定化」が9社から12社に増加した。「展示場来場者数」では「増える」が2社から1社に、「変わらず」が8社から6社に減少した一方で、「減る」が5社から7社に増加し、「見通しが悪化」した。「技能職人(大工)」では、「充足」が8社から5社に減少し、「不足」が7社から10社に増加した。

参考／不動産ジャパン2022年3月2日の記事より

黒木代表のひとことコラム

フィンテック(Fintech)とは、Finance(金融)とTechnology(技術)を組み合わせた造語で、金融サービスと情報技術を結びつけた様々なサービスの事です。アメリカで2000年代前半から使われ始め、今では世界的な広がりを見せています。金融×技術という点だけで考えれば、ATMやネットバンキング、スマホ等を使った決済もその先駆けと言えますが、無人レジでの決済等効率化を実現する事で省人化にもつながる為、働き手が不足している業界にとっては追い風となっています。

フィンテックは、単に現金をなくしてIT技術を導入するだけの動きではなく、新しいお金のサービスを作り出します。近い将来、我々の業界にも本格的なフィンテックの波が押し寄せてくると思われます。



(株)ケイアイホーム 岡山駅西口店 店長 三木良祐

これからの仲介業務は、「待ち」から「攻め」の営業へ。

■今の状況は？

岡山駅西口店に勤務して約4年が経ちました。駅前という店舗特性で、以前は飛び込みのお客様が多かったのですが、今はほとんどいらつしやいません。ネットで二通り物件を調べてからご来店下さる方がほとんどで、時代の流れを感じます。この先コロナが終息しても、先ずはネットによる情報収集の流れは変わらず、ますます増えていくものと思われまます。最近はお客の内見もオンラインでというお客様が増え、いずれは一度も来店に足を運ぶ事のない契約が当たり前の世の中になると思います。その対応

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

の為にも、当店ではオーナー様と打ち合わせながらネット情報の更新を徹底して行っています。

■現在、一番注力しているものは？

現状、従来のような「待ち」の営業では生き残れませぬ。集客力をアップする為に一番力を入れているのが、いわゆる「反響」というお客様からのメールへのレスポンスです。これが非常に重要になってきました。せつかくお客様からメールでの問い合わせを頂いても、対応が遅いとすぐに別の仲介会社へ行ってしまいます。いかに迅速に、的確に、親身になって対応出来るかが大切です。また、長く空室でお悩みのオーナー様には、当社のサブリース管理をお薦めしています。仲介だけのお付き合いを超えて、さらに深くオーナー様と一体となった物件経営を目指しています。

■最近のマイブームは？

5カ月前ほど前に、会社の先輩に勧められてゴルフを始めました。自然の中で思

いつきりプレーをする楽しみは、ゴルフならではです。スコアは何とも言えないレベルですが、今年か来年には100近くで回れるようになるのが目標で、そうなるまでゴルフはもつと楽しくなると思っています。私の座右の銘は、「雨垂れ石を穿つ」ですから、ゴルフも仕事も慌てず、先ずは目の前の足元をしつかりと固めながら前進していくかと思っています。



- ◆三木良祐プロフィール
- ◆生年月日 / 1987年9月12日
- ◆出身地 / 岡山県
- ◆血液型 / B型
- ◆入社年 / 2013年
- ◆趣味 / ゴルフ
- ◆特技 / 特になし
- ◆家族 / 独身
- ◆座右の銘 / 雨垂れ石を穿つ
- ◆関心事 / やっぱりゴルフ

不動産関連のトラブル事例 84

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、「直接取引された場合の媒介業者の報酬請求権」についてです。

◆事案の概要◆

業者Xは、売主Y1から土地付建物の売却の依頼を受けた。Xは、チラシなどの広告をしたが、価格設定が高額で本物件が市街化調整区域内で、道路もないため買手がつかなかった。そこで、本物件の西側通路の所有者と交渉し、通行の同意を取った上で、Y1を説得して価格を3,500万円として新聞にチラシを入れ、オープンハウスを開催するなどした。平成12年5月、Xは広告を見た買主Y2を本物件に案内し、Y2から買受けの依頼を受けた。価格交渉の結果、売買代金3,400万円での売買の合意がほぼ成立したが、同年8月になつて、Y1から本物件の売買をやめたいとの連絡があったので、Xは、Y2に売買契約の中止を

◆判決の内容◆

本判決では、Xの媒介行為とYらの直接取引の間には相当因果関係が存在し、Yらが共謀して媒介手数料を免れる目的で故意に停止条件の成就を妨げたとして、媒介業者の報酬請求が認められたが、実務上媒介業者は、媒介契約を締結したときは、遅滞なく「媒介契約書」を交付しなければならない。

※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 倉敷白楽町店 チーフ 國定佳代編です。

初めは倉敷インター南店に配属されて2年間勤務し、その後、現在の倉敷白楽町店に異動して1年半ほどになりました。前職の住宅メーカーでは何ヶ月も契約出来ない事が多く、日々不安が蓄積していく状態でしたが、今の業務は比較的早めに契約出来る事が多く、小さいながらも

毎日達成感を味わう事が出来て精神衛生上良かったと思います。また、以前の店舗で指導いただいた店長も一緒に異動でしたので、私としては本心に心強く、他のメンバーに関して、質問すれば120%の答えが返ってくるようなやさしい先輩ばかりで、毎日を快適に頑張っています。

よき先輩がたに支えられ、日々、快適な仕事環境に感謝。私は大学で医療事務を学びましたが、進んだ道は大手住宅メーカーでした。事務の仕事に就くと、自分の世界を狭くしてしまう気がして、営業職を選択しました。なかなか受注が取れず、悶々とした時期を過ごした事もありました。その会社には約3年半いました。可能性を上げたいと思い、その会社を退職して1年間ワーキングホリデーでオーストラリアへ行きました。そして帰国後、住宅メーカー時代に取得した宅建資格を持ってこの会社に入りました。



(株)ケイアイホーム 倉敷白楽町店 〒710-0824 岡山県倉敷市白楽町132-1建物ビル1F

最近、感動した事があります。食品関係の会社に勤める50代男性のお客様だったので、ご紹介物件を一通りご説明させていただいた後に、「勉強になります」と言ってくれました。私のような若輩者に頭を下げる姿に胸を打たれました。私もそういう大人になりたいと思います。

相続MEMO知識

Vol.21「家族とわたし/あり方と考え方」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、多くの相続相談の中から、「相続不安に関する相談」と「3度目となる家族会議支援」の2組のご相談内容についてお話しします。
1組目は広島県のA様です。仕事の関係で、税理士さんが身近にいる環境の中での相談でした。ご紹介というキッカケではありましたが、非常に不安を持たれている状況でしたので、先ずは不安を解消する事を目的に、相続の発生から納税まで、現状何をしなければならぬのか、不動産の相続評価方法、贈与の注意事項、保険の活用方法、認知症時のリスク等、広く浅くご理解頂けるように努め、最終的には不安を少しは解消頂いたように感じました。が、今後にも必要な要件が多々ありますので、引き続きご家族の「納得解」に向けて知識と知恵を提供して参ります。
2組目は岡山県のB様で、3度目の家族会議でした。相談者(ご夫婦とお子様4名)が同席の下、事前打ち合わせした「遺産



「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

分割と相続税」「保険の受取人」「遺言書」について、私から説明させて頂きました。一通り説明した後に、皆様から頂いた質問についても、その場でご回答させて頂き、ご納得の上で判断頂く事が出来ました。相続は「渡す側の思い」と「受け継ぐ側の思い」がずれない事が重要です。最初は皆様それぞれに考え方が様々でしたが、家族会議を重ねる事で、最終的に同じ方法に向く「納得解」にたどり着けたと確信しています。
今回改めて、「相続の疑問や不安に対する相談窓口」が明確になっていないと感じました。「相続」が発生するまでに出る事は、まだまだ沢山あります。お元気な今の内に是非、相続を学び、家族の幸せを実現しましょう！

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

4年1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	53,294	0.7%	63,243	-1.3%	74,637	1.0%	60,030	-0.2%	83%
千葉県	54,070	1.4%	61,631	3.7%	73,380	-2.1%	59,276	0.9%	82%
東京都	67,998	-0.6%	87,027	0.1%	92,775	1.5%	71,985	0.1%	100%
神奈川県	58,375	0.4%	76,249	1.3%	86,906	2.6%	65,923	1.1%	92%
愛知県	51,294	2.6%	57,906	4.1%	61,714	9.8%	55,148	4.0%	77%
奈良県	45,350	-3.8%	57,350	8.5%	63,979	10.7%	52,757	3.1%	73%
京都府	53,235	1.4%	71,137	2.7%	76,818	-0.9%	57,414	1.2%	80%
大阪府	55,833	1.6%	71,267	3.3%	75,046	-2.8%	60,815	0.9%	84%
兵庫県	49,465	-2.9%	57,810	-3.5%	72,508	-0.7%	55,653	-2.2%	77%
鳥取県	38,720	2.1%	46,425	-1.7%	59,403	1.9%	44,164	1.8%	61%
岡山県	44,167	1.1%	55,773	3.3%	63,324	-2.1%	49,581	2.0%	69%
島根県	46,986	4.4%	53,000	-2.4%	59,402	-6.8%	50,949	0.4%	71%
広島県	47,367	-1.1%	59,050	0.3%	66,064	-4.8%	52,616	-1.4%	73%
山口県	39,878	2.4%	49,022	-3.5%	60,428	-0.3%	46,453	0.4%	65%
徳島県	41,890	-2.4%	50,214	1.0%	63,892	7.2%	50,645	2.4%	70%
香川県	41,457	-2.8%	48,124	-2.0%	55,873	3.5%	46,106	-1.9%	64%
愛媛県	39,988	-0.4%	50,790	0.3%	58,156	4.2%	46,973	1.1%	65%
高知県	41,230	-2.7%	55,181	0.9%	61,493	4.2%	48,450	-0.7%	67%
福岡県	47,556	0.4%	61,122	-0.8%	69,582	-1.7%	54,983	-0.1%	76%
全国	50,545	0.1%	58,949	0.9%	67,184	0.6%	55,017	0.4%	76%

※資料出所: 株式会社全管協共済会 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)

4年1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	48,030	-6.3%	66,090	-2.2%	71,359	-7.4%	56,768	-5.9%	79%
三原市	44,138	-10.5%	55,343	-1.2%	58,618	-4.3%	49,597	-9.8%	69%
福山市	44,941	-3.3%	55,039	0.6%	63,011	-6.2%	52,082	-3.3%	72%
倉敷市	44,897	2.2%	54,279	-11.3%	61,973	-16.1%	50,853	-7.8%	71%
岡山市	45,025	-4.0%	60,152	14.6%	72,490	7.1%	53,764	2.4%	75%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 94

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3」

皆様こんにちは。オミクロン株の感染者数が少し減少傾向となり、東京、大阪等18都道府県に出されていた「まん延防止等重点措置」は、3月21日で全面解除となりました。但し、一部の地域ではリバウンド傾向も見られるようなので、引き続き注意が必要となるでしょう。

さて、令和4年4月1日から改正民法が施行となり、成年年齢が20歳から18歳へ引き下げられました。「令和4年度税制改正(案)」とは関係はないのですが、今月は、この成年年齢引き下げによる税務への影響の内、相続税・贈与税について、いくつかご紹介させていただきます。

その中でも納税者に不利になるのが、①相続税の「未成年者控除」です。相続した年齢から成年に達するまでの年数に10万円を掛けた金額を控除出来るのですが、成年が20歳から18歳に下がった事により、成年に達するまでの年数も2年減るので、控除額も減る事になります。

一方、②贈与税の特例税率は、使い次第では、納税者にとって有利になります。父母や祖父母からの贈与については、一般税率より有利な特例税率が使えるのですが、この制度の適用年齢も、4月1日から、これまでの20歳以上から18歳以上に下がります。生前贈与を早く始める事が期待出来ます。

その他有利不利はありませんが、③相続時精算課税の選択、④遺産分割協議の参加についても、20歳以上から、18歳以上に下がります。尚、飲酒、喫煙、公営競馬等の年齢制限は、これまでと変わらず20歳以上です。