



## 地方移住に関心がある人は約3割、移住後は6割以上が現在の職場での勤務を希望

(株)NTTデータ経営研究所とNTTコムオンライン・マーケティング・ソリューション(株)が共同で、東京23区、千葉県、神奈川県、埼玉県、大阪府、名古屋市の住む30代〜50代の就業している男女を対象としたインターネット調査を2021年9月14〜17日に実施し、1,035人(男性812人、女性223人)に回答を得た。「地方移住とワーケーションに関する意識調査」の結果を発表した。

### 約3割が地方移住に関心あり、候補地を選んだ理由は「自然環境が豊かだから」が最多

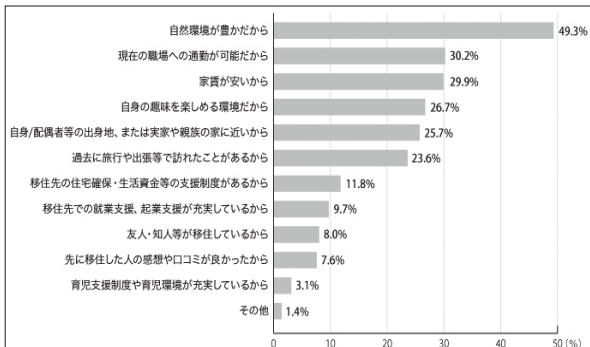
地方移住に関心がある人に、地方移住の検討状況を単一回答で聞いたところ、「移住に向けた準備を開始している人は47.6%」「興味があり検討している」38.2%、「実施に向けて準備している」9.4%だったが、「興味があるが難しい」も50.0%を占め、「既に実施している」は2.4%にとどまった。

地方移住に際し重要視する要素を複数回答で聞いたところ、「スーパー等、生活インフラへの距離や店舗数」(52.8%)が最も多く、次いで「住宅費の安さ」(50.0%)、「都心からのアクセス」(48.3%)の順となり、地方に移住したい一方で、生活レベルを維持しつつ、都心への交通については一定の利便性を保ちたいという意向がみえる。

地方移住後は「主にテレワークを行いながら現在の職場での勤務を続けたい」が4割以上

地方移住後の就業に関する意向を単一回答で聞いたところ、「主にテレワークを行いながら現在の職場での勤務を続けたい」(44.4%)が最も多く、「現在の勤務先で働き続ける事を前提とした地方移住を検討している」人は6割以上(主にテレワークを行いながら現在の職場

移住先の候補地域の選定理由(総数288人・複数回答)



での勤務を続けたい」44.4%、「主に通勤しながら現在の職場での勤務を続けたい」16.3%、「現在の勤務先において、移住先に近い事業所に異動して勤務を続けたい」5.6%となった。

ワーケーションに関する知識・経験の有無を単一回答で聞いたところ、「ワーケーションを経験した事はないが、ニュースやテレビ等で『ワーケーション』という言葉を見聞きした事があり、他者にワーケーションがどのようなものかを簡単に説明する事ができる」(47.4%)が最も多く、次いで「ニュースやテレビ等で『ワーケーション』という言葉を見聞きした事はあるが、どのようなものかはよく知らない」(31.8%)、「ワーケーション」という言葉を見聞きした事が無い」(14.2%)の順となり、「ワーケーションを経験した事があり、他者にワーケーションがどのようなものかを簡単に説明する事ができる」は6.6%にとどまった。

参考／不動産トピックス2022年1月5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RPA(ロボティック・プロセス・オートメーション)とは、人がパソコン上で行っている定型業務やルーチンワークをAI等の技術を備えたソフトウエアロボットが代行し、自動化する概念と定義されていますが、一般的にはノンプログラミングで処理アイコンをドラッグ&ドロップするだけで比較的容易に開発が出来ます。

そうした利便性もあり、人材不足の問題解決や働き方改革を実現する為にRPAを導入する大手企業が増えていて、2023年度の市場規模は1,520億円になるとの予測もあります。

今、国を挙げてDXに取り組んでいる日本で、RPAの導入事例をネット検索してみると大手企業ばかりが目立ちますが、これからは中小零細企業もRPAを導入しないと立ち行かなくなる時代がもうそこまできています。



(株)ケイアイホーム 岡山東店 店長 足立竜也

これからは攻めの営業に徹して、数字を積み上げていきたい。

■元々は建築家を目指していたのですよね？

そうです。私は建築設計士の夢を抱いて専門学校に入学し、在学中に二級建築士と宅地建物取引士の資格を取得しました。卒業後は念願の建築設計事務所に入社する事が出来、そこでは一般住宅から会社事務所、店舗、クリニック等のいわゆる意匠建築と呼ばれる物件に関わる仕事をしていました。

■仕事の内容はどうでしたか？

その事務所では設計から施工管理まで請け負っていましたが、建築家としてのスキルを身に付けるには最高の環境でした。仕

# 堀江社長の役員室だより

(株)ケイアイホーム / (株)ケイアイコムニティ代表取締役社長 堀江 祐樹

事も楽しくてやり甲斐もありましたが、あまりにも忙しくて自分を見失ってしまい、この会社で転職させていただいたのですが、今思うと、とても凝縮した価値のある一年でした。

■岡山東店が最初の勤務先ですよね？

入社してから5年間ずっと岡山東店です。2年前に店長を拝命し、今期は繁忙期の契約があまり取得出来なかったのが痛恨の極みです。今はお客様を待つ時代ではなく、こちらから積極的なアプローチをかけていかなければと反省しています。

■今後は目標をどう攻略していきますか？

今までよりも幅広く、深く、営業を仕掛けていきたいと思っています。空室でお困りのオーナー様にも、こちらからどんどん有益なご提案をしていきたいと思っています。空振りも多いたとは思いますが、積極的に行動しないと何も始まりません。また、少し車で出入りし難い場所なの

で、もっと店舗自体を目立たせるような対策も必要だと思っています。

■休日はどう過ごしていますか？

旨いうどんやラーメンの店を探しての食歩きです。(笑) こういう情報はお客様も喜んでくださいます。また、何か巷でイベント等があると勇んで出かけます。新しいモノや珍しいモノに触れたいと常に思っています。

## 足立竜也プロフィール

- ◆生年月日 / 1993年5月27日
- ◆出身地 / 岡山県
- ◆血液型 / A型
- ◆入社年 / 2017年
- ◆趣味 / 食歩き
- ◆特技 / 特になし
- ◆家族 / 独身
- ◆座右の銘 / やるべきことを躊躇ってから遊ぶ
- ◆関心事 / 今、ゴルフに誘われてます



# 不動産関連のトラブル事例 85

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、「競売物件を任意売却した際の費用清算」についてです。

## ◆事案の概要◆

Xは金融機関に対する返済等の不履行により、その所有物件(宅地216㎡)に対して、平成14年5月競売開始手続を受けた。媒介業者Yはその事実を知り、本物件を任意売却した方がよいと熱心に勧め、Xはその勧めに応じることとした。Xは債権者の同意を得て同年6月Yに対して、本物件の売却依頼をすることとし、Yと専任媒介契約を締結した。その結果、Yの媒介により同年9月買主Aとの間で代金6,200万円とする売買が成立し、同日売買契約を締結した。尚、売買代金についての清算はYがXに代わって行うこととされた。Yは同年11月預かった売買代金で金融機関等との債務を清算し、Aに対して所有権移転登記手続

を行い、翌12月媒介報酬を含め本物件の売却に伴う諸経費等の清算が行われ取引が終了した。そこで、Xが売買代金から全ての諸経費を差し引いた残額157万円の支払をYに請求したところ、Yは本物件の売却に当たっては、別途経費(解体業者への損害金等)がかかったとして、90万円しか支払わず、Xが未払金68万円の支払を求めて紛争になった。

## ◆和解の内容◆

Yが解体業者へ支払った更地工事中断の損害金25万円については、Xにその原因がありXも了解済みで譲れない等と主張し、委員から残額67万円からYが解体業者へ支払った損害金25万円を差し引いた42万円をYがXに支払うよう提示したところ、両当事者が納得し和解に至った。

※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)ケイアイホーム 北長瀬店 リーダー 吉崎智久編です。

その後、某ホームセンターで10年以上の経歴を積んでマネージャーまで務めました。その大半がクレーム処理で刺激も少なく、前々から営業で勝負をしたいという希望もあって3年前にこの会社に転職しました。転職をするにあ

「覚悟」と「感謝」を胸に刻んで、日々お客様の笑顔のために。私は何かと有名な兵庫県の尼崎市の出身で、父親は銀行員、兄は警察官という厳格な家庭で育ちましたが、祖母が岡山県の東岡山で旅館を経営していました。私が大学生の当時、辰吉丈一郎や鬼塚勝也がスーパースターで、特に鬼塚さんのストイックさに憧れてボクシングを始めました。昔から決めた事は最後までやり抜きたい性格でしたので、地道に練習を重ねて全国大会にまで出場した事もありました。さすがにプロの道は厳しく、ボクシングで食べていくのは難しいと思いプロボクサーなる事を断念しました。



(株)ケイアイホーム 北長瀬店  
岡山市北区中仙道2丁目33-1

たつては宅建が必要な資格だと思い、すぐに本屋に行きその内容を確認しました。本を立ち読みしながら取得する覚悟を決め、その3か月後に運よく取得する事が出来ました。入社して1年目は、新しい仕事を覚えるのに精一杯でしたが、2年目には月間成績で1位を2回、そして年間総合ランキングで成績3位になる事が出来、座右の銘と決めた「覚悟」と「感謝」を胸に刻んで、ただただお客様の喜ぶ顔を見る為に精一杯対応させて頂いています。私の個性とは言い難いのですが、もう10年くらい株式投資をやっているお陰で、お客様によっては株の話でけっこう盛り上がる事もあります。

# 相続MEMO知識

Vol.22 「相続税と贈与税の一体化?」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、「相続税と贈与税の一体化?」についてお話しします。皆様は110万の暦年贈与がなくなるかも? というお話しを税理士の先生等から聞かれた事はありますか? 令和3年の税制改正大綱で、将来的な相続税と贈与税の見直しについて昨年度となりまして。令和4年の税制改正大綱でも、結果的には相続税と贈与税の一体化については見送りととなりましたが、将来に向けて継続して検討される事は変わらない状況です。一方諸外国では、相続税と贈与税が一体化した累進課税型となっていて、例えば米国の制度では、贈与はいつでも可能でその度に税金は発生せず、生涯累積による贈与者課税となつています。相続発生時は、遺産額+生涯累積贈与の合計に課税されるのですが、税額控除の額が442万ドル(日本円(126万円)算)で約5億5千万円)となつています。(※課税内容は一部省略)



「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

欧米諸国も同様に一体化した累進課税型が主流なので、日本が諸外国と比べると相続税が高い事もうなずけます。私は相続相談の際、相続財産の総額をざっくりと把握させて頂くようにしています。全体を把握する事で、不動産資産が多いII分けにくい状況を予測し、相続税の有無や不動産の相続評価と実際の価値との差等もお伝えし、将来に向けた不安要素、潜在的な問題を顕在化させた上で、ご相続にに応じています。贈与税や相続税は、「相続」という大きな枠組みの中で税金にスポットを当てた事案で、税金II節税に注目されがちですが、相続において税金だけの視点で物事を見ると、落とし穴にはまってしまう場合もありますので注意してください。

# 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

4年2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	52,961	0.2%	63,819	0.8%	73,465	0.3%	59,780	0.3%	83%
千葉県	53,303	0.2%	60,825	2.8%	74,296	1.5%	58,324	1.3%	81%
東京都	68,527	-1.0%	85,666	-0.8%	91,496	-1.5%	71,932	-0.9%	100%
神奈川県	58,083	0.6%	76,312	1.5%	85,315	-1.3%	65,094	0.1%	90%
愛知県	49,279	-1.4%	57,395	-0.3%	76,982	25.0%	55,440	1.7%	77%
奈良県	46,877	-3.5%	53,057	-0.6%	61,397	3.5%	51,899	0.1%	72%
京都府	53,487	1.3%	70,679	1.4%	78,736	3.5%	57,697	1.3%	80%
大阪府	54,851	0.0%	67,738	-1.0%	76,323	3.7%	59,220	0.1%	82%
兵庫県	50,900	0.4%	58,308	-3.7%	69,251	-4.4%	55,910	-2.3%	78%
鳥取県	39,495	1.8%	46,542	-0.5%	59,376	2.4%	44,066	0.4%	61%
岡山県	44,489	1.3%	55,286	1.5%	63,556	3.2%	49,404	0.8%	69%
島根県	45,858	-0.4%	54,034	-1.8%	61,410	1.6%	50,708	-0.8%	70%
広島県	47,640	-0.8%	59,601	0.4%	67,546	1.0%	53,009	-0.1%	74%
山口県	40,474	1.6%	49,985	-1.9%	59,194	0.4%	46,822	0.0%	65%
徳島県	44,303	3.1%	46,970	-5.9%	64,767	-2.6%	48,819	-0.2%	68%
香川県	41,564	-1.7%	47,859	-2.3%	55,502	-4.1%	45,916	-2.1%	64%
愛媛県	40,049	-1.1%	50,437	1.7%	55,268	4.8%	45,788	0.4%	64%
高知県	42,025	0.5%	54,358	-0.4%	61,195	3.3%	47,799	0.0%	66%
福岡県	47,602	1.0%	62,946	2.0%	69,787	0.6%	55,465	1.5%	77%
全国	50,512	5.3%	58,493	-0.4%	67,360	0.4%	54,768	1.6%	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)

4年2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	49,749	-2.2%	63,238	-4.0%	76,266	-1.6%	57,551	-0.7%	80%
三原市	44,426	-7.3%	54,653	3.8%	66,158	7.0%	50,094	-1.0%	70%
福山市	46,653	10.6%	54,438	1.5%	71,071	18.3%	53,922	10.5%	75%
倉敷市	43,612	-0.8%	52,208	-1.0%	64,823	-9.3%	50,254	-1.6%	70%
岡山市	45,569	0.6%	61,811	12.8%	72,910	21.4%	54,059	5.3%	75%

# 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 95

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(最終回)」

皆様こんにちは。新型コロナウイルスの状況ですが、オミクロン株はその変異株である「ステルスオミクロン」に置き換わりつつあるよう、第7波が懸念されています。その一方、3回目のワクチン接種が進んでおり、私事ですが岡山市の集団接種会場イオンモールで受けてきました。スマホから簡単に予約が出来、曜日によっては夜間も行っており、運営も非常にスムーズでした。予約が取りづらい方は集団接種会場をお勧めします。

さて、シリーズでお届けしてきた「令和4年度税制改正」も今月が最終回です。「令和4年度税制改正」は目玉の改正がなかったの、最終回も税制改正とは関係のない話題をお届けします。

オーナー様のお手元にも令和4年度固定資産税納付書が届いてい

るかと思いますが、「昨年より上がった？」とお感じになった方はいらっしゃいませんか。固定資産税は3年毎に見直しがあります。和暦で「3の倍数」の年に見直しがあります。ちなみに、昭和、平成の時代も「3の倍数」でつながって令和も「3の倍数」となりました。見直しは和暦で「3の倍数」と覚えておきましょう。

ところで、令和4年は「3の倍数」ではありません。実は、固定資産税の基礎となる「固定資産評価」自体は令和3年に見直しがありました。しかしながら、土地の固定資産税だけはコロナ禍なので据え置くといいことになりました。その据え置きも今年からなくなつたので、本来なら昨年から上がっていた固定資産税が今年から上がりました。