

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
6月号

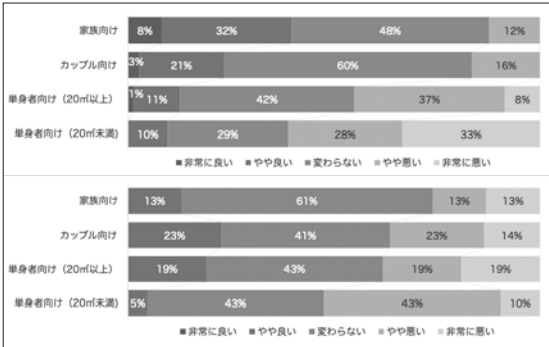
2022年2～3月実施 不動産市場アンケートの結果(1)

株式会社タスは、2022年2月24～3月9日に実施した不動産市場アンケート調査結果を発表しました。(有効回答数103、回答者の業種は不動産が79%、金融が9%、その他投資ファンド、シンクタンク等が12%)

売買市場においては、物流系の好調さが際立っています。新型コロナウイルス感染症拡大により、物販系の電子商取引(EC)が急拡大し、これに伴い物流系不動産市場は、首都圏・首都圏以外とも好調で、6ヵ月後も好調を維持する事が予測されています。物流系と反対にオフィス系は、首都圏・首都圏以外とも不調であり、6ヵ月後も復調しないと予測されています。

一度目の緊急事態宣言以降、政府はテレワークを推進してきました。大都市圏において企業のテレワーク実施率が向上した事から、オフィスの空室率は悪化傾向にあります。欧米ではコロナ対策を縮小する動きがあり、いずれ日本も追随する事になると考えられますが、コロナ前の状況に戻るかどうかはまだ不明な状況です。商業系の「現在の市況」は、コロナ禍で対面サービスを敬遠する動きが広がった事から、厳しい状況が続いています。制限が全国的に解除された2021年10～12月期には、商業施設の売上は回復傾向ですが、現在の第6波が収束するに従い、商業施設の売買も活性化してくると考えられます。

上:首都圏 下:首都圏以外



不動産市場は、全体的に売高賃低傾向に見ると売高賃低の状況です。売買市場では好調を維持している首都圏の住宅系も、賃貸市場では中庸から不調よりです。但し、賃貸住宅市場では間取り別で景況感が大きく

後の市況の予測も現状維持ですが、首都圏以外は「現在の市況は中庸も今後市況が悪化する」が大勢を占めています。

く変わっています。首都圏の賃貸住宅の景況感は、家族向けの40%、カップル向けの33%が「非常に良い」「やや良い」、家族向けの12%、カップル向けの16%が「やや悪い」で、「非常に悪い」という回答はありませんでした。単身者向け(20㎡以上)の45%、単身者向け(20㎡未満)の61%が「非常に悪い」「やや悪い」と回答し、首都圏の賃貸住宅では二極化が進んでいます。

黒木代表のひとことコラム
Z世代とは、1990年代の半ばから2012年頃に生まれた今20歳前後の世代で、生まれた時から既にインターネットやデジタルデバイスが身近に存在している、デジタルネイティブ、スマホネイティブの世代とも言えます。少子高齢化の日本では人口の約15%程度ですが、全世界においては約32%をしめています。世界的にもZ世代は今注目されていて、この世代に向けての各種サービスの提供や商品売買、そして各種の契約や決済等もスマートフォンをデバイスの核としてそのソフトウエアは日々アップデートされています。しかし、この世代は経済的には保守的と言われている為、商品の購入やサービスの利用にコストやタムパを重視する傾向があり、手間や時間を取らせないコストの高い安心で安全な商品やサービスの提供が求められるとされています。

参考／(株)タス「賃貸住宅市場レポート」2022年4月28日の記事より



(株)ケイアイホールディングス AM事業部 課長 磯山昌暉

コロナ明けに大きく羽ばたかためにしっかりと種まきをしています。

■これまでの大まかな事業内容は？

メインはサブリース事業ですが、おかげさまで順調に売上を伸ばしています。その背景には、弊社のウィークリー・マンズリーマンション事業との連携があり、空室対策の一つとしても大変有効になってきています。オーナー様、物件賃貸会社様、管理会社様等を回っていると、サブリース物件は意外と多く出てくるもので、稼働率もほぼ満足いくデータが出ています。他に、空地、空きスペースの有効活用策としてコンテナボックス、コインランドリー等の事業も進めています。

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

■更なる発展のための戦略を教えてください。

競合の多い大都市を避けて、それ以外の県を狙ったサブリースの展開が有効的です。今は時間を作っては、三重、福井あたりへ車で出かけて物件を探しています。西日本はある程度見込みが立ちましたが、現状維持は衰退と同じなので、徐々に東日本を攻めようかなと思っています。今でも安定成長とは言えませんが、コロナ明けにはもっと大きく羽ばたきたいと考えています。

■今、どんな人材が求められていますか？

AM事業部では、不動産業にとらわれず様々な新しいビジネスにチャレンジできる土壌があります。更なる新しい地域で事業を進める事が多く、新しい発見や新しい人脈にも恵まれるので、やる気と興味さえあれば、特別な資格や才能は特に必要ないと思います。

■最後に何かPRしたい事があれば。

オーナー様にお願いとご提案があります。色々と物があふれてしまい、収納に困られていますか？そんな時は是非、弊社のコンテナボックスをご利用いただく事をお勧めします。この誌面をご覧になりましたら、オーナー様には、最初の1ヶ月間レンタル料を無料にさせていただきます。ぜひ、ホールディングス磯山までお気軽にお電話ください。



磯山昌暉プロフィール
◆生年月日 / 1984年6月6日
◆出身地 / 岡山県
◆血液型 / O型
◆入社年 / 2016年
◆趣味 / 特になし
◆特技 / 特になし
◆家族 / 妻と子供3人
◆座右の銘 / 無欲は怠惰のもとである
◆関心事 / 子供と触れ合う事

不動産関連のトラブル事例 86

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、「司法書士の本人確認義務と賠償責任」についてです。

◆事案の概要◆

Xは、Aに約1千坪の土地を譲渡担保に3億5千万円を借りたC(D)がいると申し入れをされ、A及びCの紹介者Bと現地に行き、役所も調査し2億5千万円以上の価値があると判断した。平成13年12月10日、A、B、D(C)、X及び司法書士Yは喫茶店で会い、DがCと記載されたDの顔写真入り運転免許証を示した。XはDがCであると判断し、DをCとして紹介した上、Yに登記手続きに関する書類の確認と不足書類の指示を依頼した。YはDから関係書類の一部を預かり、14日にはX及びDが公証人役場で公正証書を作成したが、公証人は本件印鑑登録証明書が偽造である事に気付かず、DをCであると判断した。17日にX、

D及びYは登記申請書等の確認を行ったが、その際Yは、実印や印影と印鑑登録証明書の印影の照合を行い、運転免許書の写真とDが同一人物である事も確認した。同日登記申請がなされ、XはDに対して2億2,289万円余を支払ったが、登記済権利書、印鑑登録証明書等が偽造であった為、申請は却下された。XはD等を詐欺罪で告訴し、Yに対しても売主の本人確認を怠った過失により売買代金を騙取されたと主張し、債務不履行ないし不法行為に基づく損害賠償の支払を求めた。

◆判決の内容◆

本判決では、登記済証及び印鑑登録証明書等が偽造文書であった事を看過し本人確認を怠ったとして、司法書士の責任が認められた。

※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)ケイアイホールディングス 事業サポート本部 係長 難波育美編です。

女性ならではの悩みを改善し、働きやすい職場環境を目指します。

前回取材を受けた2019年2月号を読み返してみると、当時からデジタル化への移行に意欲的に取り組んでいた事がわかります。あれから3年以上が経ちましたが、それは今でも同じです。次々と新しいシステムやアプリが導入され、社内ルールの変更も多く、まさに今が会計の概念そのものから変わろうとしている過渡期にあるのだと思います。しかし現実には、それらの変化に順応するのも大変で、のんびりしているとおつという間に置いて行かれそうになります。必死になってやればやるほどミスも出やすくなりますので、そこは集中と緩和を大切に、仕事の合間には適度なリラクゼーションも挟んで効率を上げるように心がけています。



(株)ケイアイホールディングス 事業サポート本部 〒700-0953 岡山市南区西市99-21

ました。スタッフ全員がバランスのよい精神状態で仕事に臨めるように、色々とおアドバイスさせてもらっています。現場の体制は女性が大半なので、女性が働きやすい職場環境をずっと念頭に置いて仕事をしてきました。現在は、週休2日、残業の軽減を目指すのも当たり前で、1年間の産休や育休をとられてから職場へ再復帰される方もいます。結婚、出産、育児等をしながらでも仕事が続けられる、ベストな環境を目指しています。

相続MEMO知識

Vol.23 「空き家問題は相続問題の入り口」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。

- よくある問合せとして
- Q. 実家は必要ないので、放棄出来るか?
- A. 実家は、「実家だけ放棄」は出来ません。
- Q. 実家を県や市等に寄付出来るか?
- A. 基本は受け取ってもらえません。
- Q. 安くていいので実家を売れるか?
- A. 色々な経費や税金がかかり、販売価格によっては赤字になる事も。

今回は、「空き家問題は相続問題の入り口」についてお話しします。皆様は現在お住まいの自宅や実家について、誰がどのように引き継ぐ事になっていますか? 例えば子供達全員が持ち家の場合、実家はどうかなのでしょう? よくある話は、「長男が引き継いで管理する」ですが、実際には長男の奥様が管理している事が多く、除草や掃除等の苦勞が絶えません。更に現実には、固定資産税等のコストがかかる事も知っておく必要があります。国交省の実態調査では、空き家の半数以上が「相続による取得」で、この空き家問題は相続問題と大きく関係しています。



「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

それでは、どのように対処したらよいのでしょうか? 今の内に家族間で、「今後実家をどうするか」、「相続が起きた時、実家をどのように分割するのか」、「親が認知症になってしまった時の対策」等を予め話合っておく事が大事です。しかし、相続での不動産共有は強くお勧めいたしません! その答えは過去の記事にも記載していますのでご確認ください。また、売却を検討する場合は、売却後の手取り額に大きく影響します。で、「土地建物取得時の契約書」の有無も確認しておいてください。更に理解を深めたい方は勉強会等に是非ご参加下さい。家族の幸せを心から願う方は、相続のポイントとなる知識を広く浅く知っておく事が必要不可欠です。

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

4年3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	52,612	0.0%	62,328	-0.6%	74,048	0.0%	58,784	-0.5%	83%
千葉県	53,215	2.4%	60,173	1.9%	72,738	-1.2%	57,416	1.0%	81%
東京都	68,209	-0.8%	83,780	-3.6%	92,143	-0.2%	71,221	-1.1%	100%
神奈川県	57,040	2.0%	75,428	0.9%	86,591	0.8%	64,156	1.7%	90%
愛知県	52,414	6.1%	58,220	6.4%	63,345	3.0%	55,574	5.3%	78%
奈良県	44,638	3.4%	54,615	-1.2%	66,523	19.4%	51,350	3.3%	72%
京都府	53,421	1.3%	71,286	1.6%	77,973	0.3%	57,470	1.2%	81%
大阪府	53,439	1.0%	68,222	-0.4%	77,824	0.0%	57,248	0.6%	80%
兵庫県	50,021	-2.5%	58,121	-3.8%	68,382	-10.3%	55,208	-4.0%	78%
鳥取県	39,501	0.6%	47,022	-2.2%	60,111	5.3%	43,866	0.1%	62%
岡山県	44,165	1.2%	55,114	1.3%	62,410	-1.9%	48,870	0.9%	69%
島根県	46,251	3.6%	53,563	-1.5%	62,198	0.6%	50,059	0.4%	70%
広島県	47,239	0.0%	59,989	-0.8%	69,538	-0.1%	52,385	-0.8%	74%
山口県	38,985	0.0%	50,630	1.7%	60,170	0.0%	45,454	1.4%	64%
徳島県	42,779	-1.6%	48,417	-5.6%	63,298	-1.3%	48,377	-2.2%	68%
香川県	41,262	-3.1%	48,557	-1.6%	58,735	0.9%	45,506	-1.8%	64%
愛媛県	41,671	1.7%	51,374	1.5%	55,584	1.9%	46,251	1.0%	65%
高知県	41,817	-0.9%	54,174	-0.6%	62,616	0.4%	47,462	0.0%	67%
福岡県	46,879	1.1%	62,196	0.5%	72,292	1.8%	54,003	1.6%	76%
全国	49,235	0.9%	58,025	0.6%	67,141	-0.1%	53,437	0.7%	75%

※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)

4年3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	48,557	-0.5%	62,886	-3.5%	76,342	-7.2%	56,739	-3.7%	80%
三原市	44,115	-6.4%	53,392	-2.8%	54,450	-1.1%	48,422	-3.9%	68%
福山市	43,936	1.1%	54,219	1.3%	61,832	4.7%	50,202	2.3%	70%
倉敷市	42,220	-5.9%	55,438	-3.2%	70,944	1.9%	55,369	6.9%	78%
岡山市	45,304	-1.3%	54,677	-2.1%	68,244	4.8%	52,313	0.2%	73%

賃貸経営者が知っておきたい 「あれ屋これ家」税務編 96

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



皆様こんにちは。コロナの状況ですが、感染者数は高止まりしているものの、第7波は今のところ回避できているようです。

岡山市は4回目のワクチン接種を5月中旬に開始する方針を発表しました。尚、4回目のワクチン接種について、国の指針は「59歳以下で健康な人は対象外」となっており、岡山市も国の指針に沿った対応するとの事です。

さて、前月まで「令和4年度税制改正」についてお伝えしてきましたが、今月からは「社会保険制度の改正」についてシリーズでお伝えします。税理士の専門外ではありませんが、皆様にとって興味のあるテーマですので取り上げます。

今年度の「社会保険制度の改正」の柱は2つあります。(1)年金受給の改正、(2)社会保険の適用拡大です。今

月と来月は(1)年金受給の改正についてご説明します。

先ずは、①「在職老齢年金制度の見直し」についてです。老齢年金は65歳から受給開始となりますが、昭和36年4月1日以前生まれの男性、昭和41年4月1日以前生まれの女性の方は、65歳未満でも働きながら老齢厚生年金を受け取る事ができる制度があります。65歳未満の場合、月給(賞与の月額換算も含む)＋年金の合計が28万円を超えると、現行では年金の支給が制限されています。しかし、この基準が4月からは28万円から47万円以下に引き上げられました。合計が28万円を超えるために現行では年金支給が制限されていた方が、合計が47万円以下の場合には年金の支給が制限されません。

「社会保険制度の改正(その1)」