



アンケートにご協力ください。

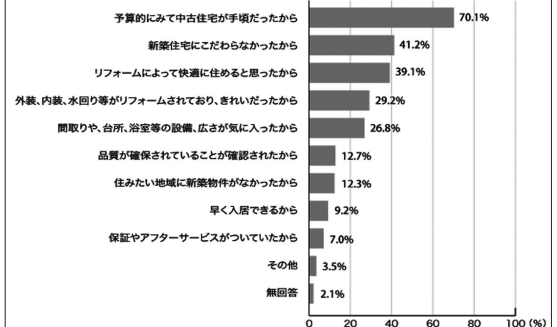
2022年 8月号

国土交通省が「令和3年度住宅市場動向調査」の結果を発表

国土交通省は首都圏、中京圏、近畿圏を主な対象として、2020年度中(2020年4月～2021年3月)に住み替え、建て替え、リフォームを行った世帯を対象として、注文住宅、分譲住宅、既存(中古)住宅、民間賃貸住宅、リフォーム住宅に分けて、2021年9月1日～11月30日に調査を実施した。「令和3年度住宅市場動向調査」の結果を発表した。(今回は、新型コロナウイルス感染症拡大後の状況を初めて把握した調査です。)

既存(中古)住宅にした理由
「リフォームによって快適に住めると思ったから」が増加
住宅の選択理由を複数回答で聞いたところ、最も多かったのは、注文住宅では「信頼できる住宅メーカー・不動産業者だったか

既存(中古)住宅にした理由(既存(中古)マンション取得世帯・複数回答)



出典:国土交通省「令和3年度 住宅市場動向調査」

世帯に、既存(中古)住宅にした理由を複数回答で聞いたところ、「予算的にみて中古住宅が手頃だったから」(70.1%)が最も多く、次いで「新築住宅にこだわらなかったから」(41.2%)、「リフォームによって快適に住めると思ったから」(39.1%)、「外装、内装、水回り等がリフォームされており、きれいだっただから」(29.2%)の順となった。「リフォームによって快適に住めると思ったから」

物件の情報収集方法は、「インターネット」が最多5年間で大きく増加

施工業者や物件に関する情報収集方法を複数回答で聞いたところ、注文住宅では「住宅展示場で」(49.0%)、「インターネット」で「知人等の紹介」(同率27.5%)の順だったが、分譲二戸建て、分譲マンション、既存(中古)一戸建て、既存(中古)マンション、民間賃貸住宅では「インターネット」がそれぞれ53.0%、58.6%、47.2%、54.6%、50.1%で最も多かった。注文住宅、分譲一戸建て、分譲マンションでは、「インターネット」で「5年間で大きく増加し、リフォームでは「以前からつきあいのあった業者」(36.1%)が最も多い結果となった。

参考/不動産ジャパン2022年5月25日の記事より

黒木代表のひとことコラム

コロナ前2019年の訪日外国人旅行者は、前年比+2.2%の3,188万人で過去最高を更新、外国人労働者は同年10月末時点で前年比+13.6%の約166万人で7年連続過去最高を記録、外国人留学生も同年5月時点で前年比+4.4%となる約31万人で、政府の2020年を目標に30万人を目指すという受入れ目標を超えました。国は2018年12月に、「外国人材の受入れ、共生の為の総合的対応策」を提示していますが、それには日本人の意識改革や共生の為のソフト、ハード両面でのインフラ整備が必要であり、我々不動産業の在り方にも変化が求められています。これからの日本は、「来てもらう国際化」がキーワードとなり、外国人旅行者や外国人労働者及び留学生に、訪れたい、働きたい、学びたいと、日本が選ばれる国である事が重要です。



(株)ケイアイホーム 賃貸事業部備後地区 課長 西田翔平

感謝の気持ちを胸に抱いて、新しいステージへの挑戦です。

■現在、一番の課題は何ですか？

私は永らく三原店の店長をさせて頂いていて、今年6月に課長を拝命しました。まだ昇進して1ヶ月も経っていないので実感はありませんが、これから備後エリア4店舗のマネージメントをしていかなければならないという責任は重く受け止めています。喫緊の課題としては、自分が新米課長にもかかわらず、このエリア3店舗の店長が就任ほやほやという事です。彼らにはこれからいい経験をたくさん積んでもらって、大きく成長して欲しいと願っています。勿論私が指導する立場である

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

事変わりはありませんが、押しつけは良くないと思っているのです。先ずは店長達がどんな考えを持っているのかを少しずつ理解していきたいと考えています。

■最近、何か心境の変化はありますか？

年齢を重ねる毎に、今まで当たり前だと思っていた事が、当たり前ではないという事に気づくようになりまし。私が知らないところで、誰かが汗を流してくれている事に感謝したり、子どもたちが私に向ける笑顔に凄く癒されたり、ふと見上げた空が青いだけでとても幸せな気持ちになれたりしています。お客様に接する時も、この「感謝」の気持ちが年々強くなっていくような気がしています。人は人と共に生きていくのだと改めて思います。

■仕事と家庭とのバランスはどうですか？

家庭とのバランスは大丈夫ですが、ずっと仕事優先でやってきましたので、妻

には本当に感謝しています。出来るだけ家事も手伝いたいのですが、現状は疲れを口実につい甘えさせていただいています。二人の子どもにはノビノビと育ってもらいたいと願っています。その為にも、仕事を頑張って家族を支え続けたいと思います。そして、会社の成長も含めた全てを自分の喜びにしたと思っています。

西田翔平プロフィール

- ◆生年月日 / 1989年11月13日
- ◆出身地 / 広島県
- ◆血液型 / B型
- ◆入社年 / 2013年
- ◆趣味 / ゲーム、映画鑑賞
- ◆好きな食べ物 / あんこ以外の甘いモノ
- ◆スポーツ歴 / バスケ、ゴルフ(ベスト8)
- ◆家族 / 妻と子ども2人
- ◆座右の銘 / 一期一会
- ◆感心事 / 部下の成長



不動産関連のトラブル事例 88

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、「土壌汚染と瑕疵担保責任」です。

◆事案の概要◆

Xは分譲マンション建築目的で、平成12年9月業者Aの媒介によりYから土地及び建物を買、同年10月引渡された。売買契約書には、「土地に廃棄物、地中埋設物又は土壌汚染等の隠れた瑕疵がある場合に、土地の引渡日以後6ヶ月を経過した時は、XはYに対して担保責任を追及できない」旨の特約があった。その後Xが工事を開始し、地中にコンクリートが埋没していた為、Aに対し同年4月、「1. 本件土地から地中障害物が発見された、2. 障害物の全容説明は、同年5月上旬までかかる、3. 瑕疵担保責任が満了するまで時間がない、障害物の全容が確認でき次第、改めて資料及び見積書に写真を添付して説明する」旨の報告書を提出した。AはYに報告書

の内容を連絡し、今後瑕疵担保責任問題が発生する可能性を説明した。その後、コンクリート塊の他にオイル類により泥状になった土壌が発見されたが、環境基準に抵触する量の有害物質は含有していなかった。Yは地中埋設物の瑕疵については認めしたが、土壌汚染については所定の環境基準を全項目が下回っている、通知にも土壌汚染の存在は触れておらず、制限期間内の通知はなかったと主張した為、XはYに対し瑕疵担保責任特約に基づく損害賠償を求めて提訴した。

◆判決の内容◆

本件土地は、取引通念上有すべき品質、性能を欠いたものというべきであり、有害物質が環境基準に抵触しない量であっても土地の瑕疵に当たるとされた。

※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)ケイアイ不動産販売 福山支店 主任 林大樹編です。

まだまだ経験不足の私にとって「誠心誠意」が最大の武器です。早いもので、私がこの会社に入社してもう2年が経ちました。最近では仕事も充実し、毎日ハリアのある生活を送っています。

私は前職で6年間、左官として働いていましたが、現場は寡黙な職人さん達ばかりだったので会話も少なく、待遇面や将来性も考えると長く働く職場ではないと思います。そろそろ転職しようと考えていた頃、たまたまこの会社の社員だった高校の同級生の勧めで面接を受け入社しました。もちろん初めての業界なので不安の方が大きかったのですが、営業という職種だった為、ずっと悩んでいた人見知りや直るかもしれないという期待もありました。



(株)ケイアイ不動産販売 福山支店
〒720-2107 広島県福山市神辺町新道上3-1

と別れ、やつと自分を取り戻して成績も回復し、岡山、広島、福山の全エリアで第二位の営業成績を挙げて表彰された事もあります。今の仕事は大きな金額が動くので、何よりも信頼が大事です。会社のネームバリューの高さは自分にとっては有難い事なのですが、最後はやはり個人の信用が試されます。「家売る前に、自分を売れ」という上司の言葉は正に金言です。先輩方に比べて私には知識も経験もありませんが、私の武器はお客様のご要望に即座にお応えする事しかありません。そして、お引き渡しまで精神誠意のサポートをさせて頂く事だと思っています。

相続MEMO知識

Vol.25 「自宅1軒、子供3人の場合はどう分ける？」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。

日々色々なニュースが流れています。相続問題は「いつ発生するか」本当に誰にも分かりません。今回は、「自宅1軒、子供3人の場合はどう分ける？」についてです。皆様には相続人が何名いらっしゃるのでしょうか？基本的には、配偶者とお子様という事になります。偶者+お子様3名、合計4名の場合についてお話しします。相続においては大きく2つの問題があります。先ずは「相続税の問題」、そして「相続(遺産分割)の問題」です。相続人が4名の場合であれば、ほとんどの方には相続税は発生しないと思われ、相続税の事はあまり気にしなくて良いかも知れませんが、(2次相続を考慮すると相続税対策も必要となります。重要なのは、誰に何を分けるかです。相続財産が、自宅1棟+アパート1棟+現金の場合、どのように分けるのでしょうか？各ご家庭の事情や感情的な問題も



「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

ありますので、答えは1つではありませんが、最もNGな事は「相続が発生した時に、子供達が考えられない」と今何もしない事です。これは問題の先送りであり、私は無責任だと考えます。大切な家族の未来の為、賃貸オーナー様にはお元気な今こそ「どうするか判断する」為に行動していただきたいです。弊社には、相続の不安や疑問等、潜在的な問題を顕在化させ、皆様により多くの選択肢をご提示し、最適解を見つけていただきます。その最適解に導く為には、相続権利の知識、相続税の知識、不動産の知識、保険等、多岐に渡る情報が必要となります。重要な事は、「事前の準備」を怠らない事で、これこそが家族の幸せへの第一歩となります。

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5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	54,829	3.0%	62,610	-1.3%	72,700	-1.8%	60,869	0.6%	83%
千葉県	54,027	1.8%	60,422	-0.4%	72,832	3.3%	58,516	0.2%	80%
東京都	69,121	0.1%	86,193	2.7%	89,473	-2.8%	72,937	0.4%	100%
神奈川県	59,718	0.8%	75,114	-0.2%	86,547	1.3%	67,489	-0.1%	93%
愛知県	52,232	7.8%	58,137	3.6%	61,331	-0.7%	55,481	3.4%	76%
奈良県	49,103	6.0%	58,583	2.0%	63,154	19.9%	55,282	5.8%	76%
京都府	53,588	1.5%	71,064	0.8%	77,327	1.3%	57,815	1.2%	79%
大阪府	57,153	0.3%	68,569	2.5%	72,405	-0.4%	61,555	0.8%	84%
兵庫県	51,503	-0.6%	57,719	-1.4%	70,616	0.9%	57,270	-0.2%	79%
鳥取県	38,638	-0.2%	46,459	0.9%	56,682	-3.5%	43,416	-0.4%	60%
岡山県	46,071	1.1%	55,440	2.2%	62,322	-0.5%	50,491	2.9%	69%
島根県	44,053	-2.5%	55,678	4.8%	58,119	0.2%	50,907	1.7%	70%
広島県	47,219	-3.3%	59,330	0.0%	65,412	-1.8%	52,616	-2.9%	72%
山口県	38,804	-2.1%	51,766	3.6%	60,410	2.4%	47,489	1.2%	65%
徳島県	43,425	7.7%	51,767	2.0%	56,669	3.2%	48,798	4.1%	67%
香川県	43,546	3.5%	49,261	-1.3%	53,534	-6.5%	47,915	-0.7%	66%
愛媛県	39,743	-0.9%	48,583	-3.6%	55,425	-2.2%	45,813	-2.9%	63%
高知県	41,625	-2.2%	51,660	-2.9%	60,403	-2.7%	47,498	-3.6%	65%
福岡県	47,634	-0.3%	60,218	-0.5%	70,212	3.3%	55,306	0.2%	76%
全国	51,056	0.3%	58,363	0.5%	66,379	-0.4%	55,286	0.0%	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)

4年5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	50,317	-0.2%	64,734	-0.1%	70,616	-8.7%	58,458	-1.0%	80%
三原市	44,010	-10.0%	48,976	-14.8%	53,400	-17.3%	46,815	-16.6%	64%
福山市	45,182	4.3%	52,691	-4.2%	61,587	-1.3%	51,978	1.3%	71%
倉敷市	43,851	-7.0%	58,219	9.5%	66,088	3.9%	53,601	-1.3%	72%
岡山市	45,713	2.3%	58,551	12.0%	78,736	7.9%	55,266	1.4%	75%

賃貸経営者が知っておきたい 「あれ屋これ家」税務編 98

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「社会保険制度の改正(その3)」

皆様こんにちは。先月は安倍元首相のショッキングなニュースがありました。我々を取り巻く外部環境は厳しさを増しており、円安の加速、ウクライナ戦争の長期化等による「物価上昇」が、家計にも企業にもダメージを与えております。家賃への価格転嫁が難しい不動産賃貸業にとっては、収益を圧迫します。この状況の長期化を見据え、対策を考える必要があると思われまます。

さて、シリーズでお伝えしてきた「社会保険制度の改正」。税理士の専門外ですが、皆様にとって興味のあるテーマですので取り上げてきました。今年度の「社会保険制度の改正」の柱は(1)年金受給の改正、(2)社会保険の適用拡大の2つです。前回まで(1)年金受給の改正①在職老齢年金制度の見直し

と、②在職厚生年金の定時改定の導入について説明しました。

今回は(2)社会保険の適用拡大について説明します。社会保険という、正社員のみが対象と考えがちですが、2016年以降、加入対象をパートにまで拡大しており、以下の①④の4つの条件を満たすと、パートでも加入対象となります。今年の10月以降は、4つの条件のうち、①と④が改正となり、②の加入対象がさらに拡大されます。① 企業規模(現行)500人超(改正後)100人超、②労働時間(現行のまま改正なし)週の所定労働時間が20時間以上、③月収(現行のまま改正なし)8万8千円以上(いわゆる106万円の壁)、④勤務期間(現行)1年以上の見込(改正後)2か月超の見込となります。