

ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2023年
3月号

非接触型の接客は、賃貸で「IT住設」、 売買で「オンライン接客」に利用志向

不動産情報サイト事業者
連絡協議会は、不動産情
報サイトの利用実態とそ
の推移を調査する為に年
1回実施している「不動
産情報サイト利用者意識
アンケート」を過去1年以
内に自身の住まいを賃貸
または購入する為にイン
ターネットで物件情報を
調べた有効回答の一般消
費者1,388人の調査
結果を発表しました。

住まい探しから契約までの期間、 売買では長期化

不動産情報を調べる際に
利用したものを複数回答
で聞いたところ、「スマー
トフォン」が93.0%（前
回（2021年）調査9
1.8%）で過去最高とな
り、「PC」は33.9%
（同49.3%）だった。年
代別に見ると、2017年
調査では「PC」の割合の
方が高かった50代・60代以

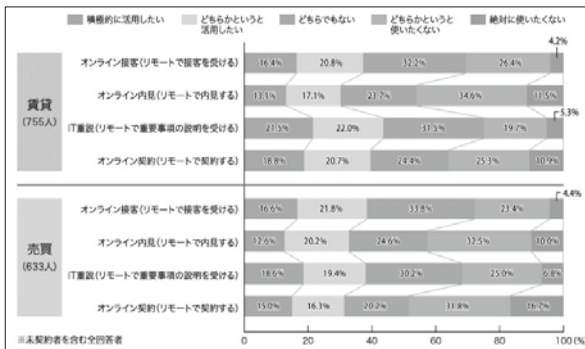
非接触型の接客、賃貸では「IT重説」、 売買では「オンライン接客の利用意が高

上でも、スマートフォンが
それぞれ89.2%・81.
7%となり、スマートフォン
利用率がPC利用率の
2倍以上となりました。
物件を契約した290人
（賃貸180人、売買11
0人）に、住まい探しをし
てから契約までにかかった
期間を単一回答で聞いた
ところ、賃貸では、「1週
間〜1ヶ月未満」が最も
多く、次いで「1ヶ月〜
3ヶ月未満」、「3日〜1
週間未満」の順となりま
した。「1ヶ月未満」の合
計は57.8%と、前回の
47.5%から増加してい
ます。売買では、「1ヶ月〜
3ヶ月未満」が最も多く、
次いで「6ヶ月以上」、
「3ヶ月〜6ヶ月未満」の
順となり、6ヶ月以上は直
近5年間で最も多く、見
極めに時間をかけるユー
ザーが増加している様子
がうかがえます。

間い合わせた物件数（単一
回答）の平均は、全体では
5.0物件（前回5.3物
件）、賃貸では4.5物件
（同5.0物件）、売買では
5.8物件（同6.0物件）
でした。6物件以上（全体
30.9%、賃貸27.
0%、売買37.7%）は、
賃貸では直近5年で最少
となり、売買でも2年連
続で減少していて、希望物
件を絞り込んで検討して
いる様子が見えがえま
す。また、物件を検索した賃
貸755人、売買633
人に、非接触型（リモー
ト）の接客について、今後
の住まい探しの際に使う
みたいかを単一回答で聞い
たところ、「積極的に活用
したい」と「どちらかとい
うと活用したい」の合計
は、賃貸では「IT重説
（リモートで重要事項の説
明を受ける）」、売買では
「オンライン接客（リモート

で接客を受ける）」が最も
多く、いずれも約4割を
占めました。
一方、「絶対に使いたくない
」と「どちらかという
と使いたくない」の合計は、
賃貸では「オンライン内見
（リモートで内見する）」、
売買では「オンライン契約
（リモートで契約する）」が
最多でした。特に、売買の
「オンライン契約（リモ
ートで契約する）」では、「絶
対に使いたくない」が1
6.7%で最も多く、契約
に関しては対面を希望す
るユーザーの様子がうか
がえます。

非接触型（リモート）の接客について、今後の住まい探しの際に使ってみたいか？（総数1,388人※単一回答）



参考／不動産ジャパン2022
2年11月22日の記事より

黒木代表の ひとことコラム

政府は温暖化対策の一環として、PHEVを含む電気自動車（BEV）の割合を2030年までに20〜30%まで引き上げる目標をたてていて、EV車への乗り換えに減税や免税、補助金制度を拡充し、充電設備のインフラ整備にも補助金を出しています。しかし、国内でBEVが思いのほか普及しない理由は、車両価格や走行距離、充電設備のインフラ整備遅れ等がその原因です。車両価格や走行距離の方は、いずれ早めに解決されると思われるのですが、問題は充電設備のインフラ整備です。これは我々にとっても決して他人事ではなく、ユーザー様の選択肢の一つにEV充電設備があるかないかが加わる日もそう遠くないからです。物件オーナーの皆様にも、国や自治体の補助金がある今の内に、EV充電設備の設置をご検討いただいた方が良さそうです。



(株)ケイアイコミュニティビルメンテナンス課 係長 釜山智樹

ストレスも多いですが、それを乗り切る自分が誇り。

■最近の物件管理状況はどうですか？

最近ではアジア系の外国人が増えてきて、それに伴う隣人からの苦情が目立ちます。一室にたくさんの方が出入りしたり、生活習慣が違ったりする事も苦情原因の一つです。また、コロナ禍で部屋にいる時間が多くなつたため、音楽やテレビゲームの騒音問題も頻発しています。苦情が過剰反応の場合もあり、判断が難しい時もあるのですが、早めに仲裁するようにはしています。

■設備のメンテナンスに關してはどうですか？

今朝も水道ポンプのブレーカーが落ちると言うトラブ

堀江社長の役員室だより

(株)ケイアイホーム / (株)ケイアイコミュニティ代表取締役社長 堀江祐樹

ルがあり、早朝に連絡がありました。漏電すると水道ポンプ自体が動かなくなる事もありますので、すぐに業者さんに手配して対応していただきました。この時期は寒波の影響で朝方のトラブルも多く、水道管の凍結等も起こります。トラブルは営業時間外や休日でも避けてはくれませんので、そんな時は私やスタッフが対処する事もあります。

■退居清算がこじれる事はありますか？

入居者様とは入居時にしっかりと契約を確認してらつていますが、退去時になると中々ご納得いただけない事もあります。中には感情的になられる方もいますので、穏やかに毅然とした説得が必要です。どうしても話が折り合えない場合は、法的手段も考慮せざるを得ませんが、この仕事は常に冷静さが求められ、本当に胆力が必要です。でも、難しい問題を解決すると、自分が一歩成長した実感があり、「やりがい」にもつながります。

■モチベーションを上げる方法は？

忙しい合間をぬって海釣りに行く事が最高にリフレッシュする時間です。今はカサゴやメバルがよく釣れます。帰ってきて、釣った魚を食べるのも私にとつては至福の時間です。いつか自分の船を買って、釣りに行きたいです。

釜山智樹プロフィール

- ◆生年月日 / 1983年7月5日
- ◆出身地 / 岡山県
- ◆血液型 / O型
- ◆入社年 / 2008年
- ◆趣味 / 海釣り
- ◆資格 / 賃貸不動産経営管理士
- ◆好きな食べ物 / 魚、白米
- ◆家族 / 独身
- ◆座右の銘 / 日進月歩
- ◆感心事 / メタバース



不動産関連のトラブル事例 第95号

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、「ローン条項による契約解除」についてです。

◆事案の概要◆

Xは平成13年4月、業者Y2の媒介で売主Y1から土地付建物を6,100万円で購入し手付金250万円を支払った。本件売買契約には、①買主は契約後速やかに都市銀行他に4,000万円の融資申込みをしなければならぬ、②5月末までに融資の全額または一部について承認が得られない場合は、本件売買契約は自動的に解除となる、③買主が4月末までに金融機関等に対して必要な書類を提出せず、売主が催告をした後に5月末日を経過した場合、または買主が故意に虚偽の証明書等を提出した結果、融資の全部または一部について承認が得られなかった場合には、②の規定は適用しない等とするローン条項があった。Xは契

約締結後、都市銀行等に融資を申込み、Y2に勧められたノンバンクAに対しても申込みをしたが、金利が高いので申込みを撤回し、1ヶ月後に提出書類の返却を受けたが、都市銀行等からの融資承認が得られず、Y1に対し同年5月28日付の内容証明郵便で本件売買契約の解除の意思表示をし、手付金の返還を求め提訴した。Y1及びY2は、X自らが融資を得るのに必要な手続きを採らなかった等として反訴した。

◆判決の内容◆

宅建業者が斡旋するローンについては、買主が融資条件を確認できるようにする為、金融機関名、融資額、借入期間、金利、返済方法等を具体的に説明する必要があると認められ、ローン条項に基づく契約解除が認められた。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

グループ各社・事業部のスタッフ紹介

ケイアイグループ各社・各事業部の店舗スタッフを紹介いたします。



今回は、(株)ケイアイホーム倉敷インター南店 副店長 高田昭徳編です。

お店を預かるリーダーとして、より大きな責任を果たしていく。もともと人との対話が好きだった私は、この会社に入社前約8年間ドラッグストアに勤めていました。その内の3年間は店長として頑張っていました。勤務時間も長く、夜の12時にやっと帰宅という事が度々あり、生活リズムの見直しを考えるようになりました。そんな時、転職サイトでこの会社を見つけて入社させていただく事ができました。

入社後すぐに配属されたのが岡山東店で、その後の3年間、上司や先輩方に教えてもらいながら何とか今日までやってきました。未経験での入社でしたので業務を覚えるのに苦労しましたが、昨年12月に副店長を拝命しました。副とはいえ、スタッフの先頭に立って店長不在のこの店舗を引っ張っていかなければなりません。

今期の売上目標に対しては多少の不安はありますが、物件の情報入力と反響への迅速で的確



(株)ケイアイホーム 倉敷インター南店
〒710-0047 岡山県倉敷市大島117-4

な対応には特に力を入れて、窓口に来られるお客様には誠意と正直さをもつて対応し、ご入居の決定率アップを図りたいと考えています。また、大きな病院や近隣企業様等へのアプローチも考えています。

ところで、私は落ち込むとひきずってしまうタイプです。そんな時、趣味であるスノーボードに出かけたり、色んな所へドライブしたりして憂さを晴らしています。また、家で過ごしたい時にはゲームをして過ごす事もあります。

まだまだ至らない所もあるかと思いますが、今までにやり残した事も少しずつクリアしながら、誠心誠意店全体のクオリティを上げていきたいと思っています。

相続MEMO知識

Vol.32 「相続現場からみた第三者(身内以上、相続人未満)の意見」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。

「相続」とは、親から子供に財産を引き継ぐという事です。お孫さんも親戚も基本的に関係はありません。ただ、仲が良かった兄弟の話し合いが、第三者の意見で大きくこじれる事はよくあります。その第三者とは、「**相続人の配偶者**」です。

家族会議でおおよその方向性が決まった後、次の家族会議の場で意見が大きく変わる方がいます。「やっぱりこれも欲しい」「もっと公平に分けてくれ」等、間違いなく**配偶者と話した結果**、意見が変わっています。

兄弟姉妹で仲の良いご家族でも配偶者の意見は大きく、せっかくお互いに譲り合う遺産分割協議になった後に、「割合を増やしてほしい」等の権利を主張されると、まとまる話もまとまりません。相続人全員で話し合う「**遺産分割協議にも限界**」を感じます。

子供が小さい時の喧嘩は、親が和解案を出して止めると何とか収まります。相続における遺産分割も同じで、子供達だ



「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

けの話し合いは喧嘩になるもです。それぞれの家庭状況も仕事も様々な中でお金を分ける話し合いともなれば、親の財産を少しでも多く相続する方がいいと感じるのは仕方のない事です。

またほとんどの場合、**不動産の相続が財産の50%の割合を相続する事になる**ので、決して公平とはなりません。しかし、法律では兄弟姉妹の権利が均分なので貰える権利を主張してしまいがちです。その結果、揉める事になるのです。

そうならない為に引継ぐ皆様に出来る事は、自ら相続に関する情報を収集し、相続を学ぶ事が必要です。又は、何でも相談できるパートナーを見つける事でも構いません。

家族の幸せを考えるなら、今すぐ相続の準備に入りましょう！

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	54,137	1.0%	63,258	-1.6%	72,533	0.2%	60,346	-0.3%	83%
千葉県	54,523	0.5%	60,383	2.0%	73,610	0.9%	58,831	0.5%	81%
東京都	68,903	0.7%	86,334	1.5%	93,378	3.3%	72,742	1.0%	100%
神奈川県	59,266	2.5%	76,774	3.1%	85,677	0.5%	66,715	2.3%	92%
愛知県	51,243	-0.5%	58,379	0.5%	60,961	6.0%	54,809	-0.3%	75%
奈良県	44,133	6.2%	54,722	6.3%	60,138	1.5%	51,980	10.3%	71%
京都府	53,842	1.2%	71,732	0.3%	79,289	2.7%	58,296	1.1%	80%
大阪府	55,927	1.6%	69,932	1.7%	75,102	-1.6%	60,852	0.4%	84%
兵庫県	50,680	-0.9%	57,747	0.3%	67,972	-4.9%	56,313	-1.3%	77%
鳥取県	38,384	2.2%	46,412	0.2%	57,276	-0.5%	43,444	0.8%	60%
岡山県	46,051	4.8%	55,758	2.8%	62,384	-1.1%	50,757	3.6%	70%
島根県	46,910	1.3%	56,207	2.2%	58,608	-2.8%	51,594	-0.7%	71%
広島県	46,790	-1.2%	59,262	0.7%	66,804	0.1%	52,127	-1.1%	72%
山口県	39,990	1.1%	50,757	1.6%	59,855	-1.2%	47,387	0.3%	65%
徳島県	42,589	-0.9%	44,786	-6.3%	56,955	-2.2%	46,043	-6.2%	63%
香川県	41,525	-2.0%	49,332	0.9%	54,770	0.0%	47,446	-0.4%	65%
愛媛県	38,876	2.6%	48,752	-1.3%	53,659	-3.8%	44,615	-1.3%	61%
高知県	42,135	0.8%	52,726	-0.3%	57,340	-8.4%	47,646	-1.6%	66%
福岡県	48,314	3.1%	61,118	2.0%	69,855	2.0%	55,775	2.6%	77%
全国	50,946	1.0%	58,440	0.9%	66,568	0.7%	55,164	0.7%	76%

※資料出所: 樹全管協共済会 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12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	50,781	3.6%	61,496	-4.4%	76,144	3.6%	56,522	-1.1%	78%
三原市	46,506	-1.5%	55,056	4.7%	60,692	-7.6%	49,894	-6.4%	69%
福山市	46,042	6.0%	53,988	2.3%	67,048	4.9%	53,850	4.4%	74%
倉敷市	45,564	1.3%	62,005	11.2%	70,438	5.4%	55,996	5.6%	77%
岡山市	44,195	0.2%	55,767	6.3%	70,841	3.3%	51,237	2.8%	70%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 105

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「令和5年度税制改正(案)その2」

皆様こんにちは。今年5月から新型コロナウイルス感染症の分類が、これまでの2類から5類に緩和され、呼び方も「コロナウイルス感染症2019」になるようです。コロナは終焉しつつありますが、マスクを外すことには抵抗感がある人も多いようです。さて、先月からシリーズでお伝えしている「令和5年度税制改正(案)」ですが、今月は「相続税・贈与税の見直し」についてです。相続対策が必要なオーナー様にとっては重要な改正であり、将来への影響は大きいといえます。相続税・贈与税の改正には2項目があり、今月取り上げるのは「生前贈与加算期間の延長」です。

生前贈与加算とは、相続が起ることを予期して急いで財産を贈与し、相続税を安くする行為を防止する制度です。この期間に贈与した財産は相続財産に加算され相続税が課されます。急いで贈与した人と、しなかつた人との課税に不公平がないようにしています。今回の改正案は次の通りです。

現行では、「相続開始前3年以内の贈与を相続財産に加算」↓改正案では、「相続開始前7年以内の贈与を相続財産に加算」となります。ただし、延長する4年間(相続開始前3年超7年以内)の贈与のうち合計100万円までは加算しない。相続日が令和8年12月31日までは加算期間は3年ですが、令和9年1月1日以降は加算期間が段階的に延びていき、令和13年1月1日以降の相続から完全に7年になります。相続税の増税といえる一方で、若い世代への早期の財産移転を促す効果も期待できます。