

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。

2023年
9月号

非対面契約を積極的に実施すべきの回答は、個人より法人が高く、売買より賃貸の方が高い。

(公財)不動産流通推進センターは、不動産流通業界におけるIT技術の利用状況を把握する事を目的に、不動産業(売買、仲介、管理)に従事(勤務又は経営)する全国20、70代の方を対象としてインターネットによるアンケート調査(2022年7月実施、有効回答数1,095件)とインタビュー調査(2022年8月、9月実施、対象者8事業者)を実施し、「不動産流通業界におけるIT技術の利用状況、効果と課題に関する調査報告書2022年度」を2023年3月22日に発表しました。

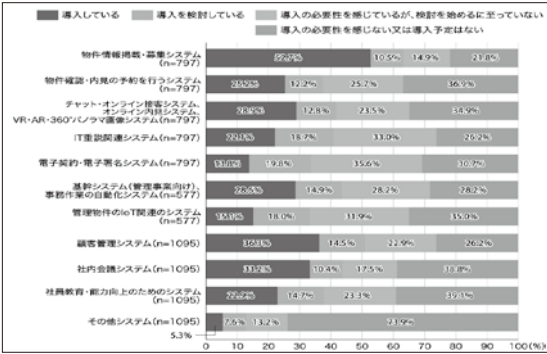
DX推進に関する意識は従業員数が減る毎に必要性が薄れていく傾向

DXに関する意識を調査した結果、「必要」30.7%、「やや必要」25.0%と、過半数が必要性を認識し前向きでした。「どこでも必要ではない」22.1%、「あまり必要ではない」11.2%、「必要ではない」11.0%でした。従業員数別にみると、従業員数が30人以上の不動産事業者に勤務(経営)している人では、「必要」45.4%、「やや必要」27.5%と7割超が必要性を感じている一方、従業員数が減る毎に必要な性が薄れていく傾向がみられました。従業員数が少ない小規模な事業者では、業務量から考えると現状のままでも業務遂行に支障がない反面、システムを導入する為の費用捻出が課題である事が推測できました。

非対面契約の積極的な回答は、個人よりも法人の方が高く、売買よりも賃貸の方が高い

今回は、宅地建物取引業法の改正を念頭に置いて、電子契約・電子署名システム及びIT重説関連システムの導入状況と、非対面取引に関する意識について重点的に調査を行いました。IT重説関連システムの導入率は22.1%、電子契約・電子署名システムの導入率は13.8%で、他のシステムに比べて導入率が低い事が分かりました。また、システムを実際に使用して感じたいメリットは、「書類の印刷、送付、保管等の手間が省け、効率化できた」とする回答が最も多く、デメリットは「相手が説明内容をどこまで理解しているかが、対面の場合に比べて把握しにくい」とする回答が最も多くありました。

各システムの導入状況



トは「相手が説明内容をどこまで理解しているかが、対面の場合に比べて把握しにくい」とする回答が最も多くありました。今後の非対面契約の実施方針について、取引態様別(売買と賃貸)、顧客属性別(法人と個人)に調査した結果、「顧客から要望がある場合に対応できるように準備すべき」との回答が最も多くありました。「積極的に実施すべき」との回答の割合を比較すると、取引態様が同じ場合、法人の方が個人よりも割合が高く、顧客属性が同じ場合、賃貸の方が売買よりも割合が高く、非対面契約については前向きである理由は、業務効率化、時代の流れ、新型コロナウイルス感染症対策等が挙げられる一方、消極的である理由としては、本人確認の問題や詐欺、トラブル等の不安、会社の方針や規模等の要因が挙げられ、取引態様や顧客属性によって非対面契約の実施方針に違いがある事が確認できました。

参考/不動産ジャパン2023年8月10日の記事より

黒木代表のひとことコラム

日本政府の観光局が発表した今年1月の訪日客数は149万7,300人で、コロナ禍前2019年1月の55.7%まで回復しています。今後インバウンドは増える可能性にあり、国土交通省も民泊事業参入の規制緩和を行い、民泊の管理事業者登録をする為に必要な要件を緩和して、地方に点在する空き家の活用を民泊事業で推進し、地方にも訪日外国人を取込みたいと考えています。

規制緩和の具体的な内容としては、これまで必要とされていた資格や実務経験等を不要とし、「通信講座20時間+講義7時間」の講習を受け、修了試験に合格しさえすれば良く、地方で民泊業務を行うチャンスが広がったとも言えます。更に言うと、昨今の訪日外国人は地方の宿泊地をハブにして観光する事もあり、今が民泊事業に参入するチャンスかも知れません。

コミュニケーションスタッフだより

(株)ケイアイコミュニケーション 広島ビルメンテナンス課 主任 石田裕太郎

この半年で獲得した事、それは肝が据わった自分です。

■この会社の職場環境をどう感じていますか？

私はこの会社に入社して未だ2年ですが、その間は見よう見まねで先輩たちの仕事の進め方や仕事に対する考え方を学びながら、自分なりに少しずつ仕事を覚えてきました。いくつかの間にか前職では得られなかった仕事に対してポジティブな自分がそこに居ました。それは恐らく、後進にも積極的に仕事を任せてみようというこの会社の気風があったからこそで、その事が私自身のやる気を引き出してくれたと思います。更に、上司や先輩ともストレスを感じることなく自然に話ができる状況も、私にとっては理想的な職場環境だと感じています。

■最近、自身の事で何か変わった事は？

前回取材を受けてから約半年が経ちましたが、あれ

から今日までの半年は目が回る程の超多忙な日々を過ごしてきました。まるで誰かに「喝」を入れられたように、それまでの自分の甘えを捨て去る事が出来た半年だったと思います。どんなに忙しくてもやるべき事は必ずやり遂げ、どんな困難があってもめげない自分に鍛えられた気がします。肝が据わったとでも言いましょうか、今の自分は何でも来いという感じです。そんな私の氣迫がオーナー様にも伝わっているのか、最近「仕事が早いね」とオーナー様からお褒めの言葉を頂く事が多くなりました。

■現在、課としての急務はありますか？

私が思う課としての急務は、スタッフの増員と人材育成です。現在、一緒に働いているスタッフは皆素直で明るい性格なので、どんなノウハウを吸収し、目

に見えて成長してはいますが、なにぶん未だ若く、いわゆる社会人マナーからのスタートです。社会人として歩み始めたばかりなので、一人前になって活躍してくれるまでもう少し時間がかかると思います。ですので、そこは人員でカバーする必要がありますと感じています。また、スタッフ各人も一足飛びの成長は難しいと思うので、毎日地道な指導をする事で育成につながれば良いと思っています。

石田 裕太郎プロフィール

- ◆ 生年月日 / 1997年2月14日
- ◆ 出身地 / 広島県
- ◆ 血液型 / B型
- ◆ 入社年 / 2021年
- ◆ 趣味 / 国内旅行
- ◆ 資格 / 賃貸経営管理士
- ◆ 好きな食べ物 / ハンバーグ
- ◆ 家族 / 妻
- ◆ 座右の銘 / まかぬ種は生えぬ
- ◆ 感心事 / Jロック



不動産関連のトラブル事例 101

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、「近隣牧場の悪臭の不告知をめぐるトラブル」についてです。

◆ 事案の概要 ◆

買主Xは平成15年4月、業者Zの媒介で売主業者Yから新築土地付建物を代金3,980万円で買引渡しを受けた。入居後Xは、近隣牧場からのし尿処理で発生する悪臭に悩まされたが、その悪臭については説明を受けていなかった。Xは同年5月、Zの担当者から「物件の東側約50mの所に牧場が存在し、牛に関する生産活動が行われているのを確認した」とする確認書に署名・捺印を頼まれ、牛舎からのし尿等の悪臭を確認する事なく署名・捺印したが、同年6月に町会長から牧場のし尿処理等悪臭の問題は何十年も前から懸案事項である事を知らされ、子供の病気を考慮すると生活できないとして、Y及びZに対して本物

◆ 和解の内容 ◆

委員から説明が十分でなかった事等の指摘があり、Xに対して契約解除は現実的ではないと思われる事等を説明し、両当事者に対して、Zは手数料の全額129万円余、Yは40万円、計169万円を解決金として支払うよう提示したところ、Y及びZが納得し、Xも了解した為、本件は和解に至った。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

ケイアイホームのスタッフを中心に、グループ各社・各事業部のスタッフを紹介いたします。



今回は、(株)ケイアイホーム 広島宇品店 店長 三縞拓馬編です。

「より質の高い接客を心がけ、**ありがとう**が集まる店に。」

私はこの7月から宇品店の店長を拝命した。ありがたいと思うが集まる店舗を目指し、私も常に質の高い対応を心がけ、お客様から必ず「ありがとう」の言葉を頂ける顧客満足度の高い店舗にしていく事が一番の使命だと考えています。

更には、「ありがとう」の言葉は質の高い人材の育成の為に絶対に必要なエレメントだと考えていて、私個人の力だけでは無理な事でも、スタッフ全員の力を結集すれば乗り越えられるし、結果として常に安定した業績が残せるはずだと考えています。スタッフ間でも「ありがとう」の言葉を忘れず、皆で協力して日々の業務に取り組んでいます。また、まだ店長になりたてで経験の浅い私ですが、スタッフの育成に関しては次の事を心がけています。

- ・部下の話はちゃんと聴く
- ・何事も自分で考えるよう指導する

・良かった事は必ず褒める

・自身が率先しやってみせる

・良かった事は必ず褒める

・良かった事は必ず褒める



(株)ケイアイホーム 広島宇品店
〒734-0004 広島市南区宇品神田1丁目2-3アポイントビル1F

相続MEMO知識

Vol.38 「相続登記の義務化」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、「**相続登記の義務化**」についてです。

今まで不動産の相続時に相続登記の申請は任意であったが、相続後に必ず登記をする必要はありませんでしたが、令和3年4月に不動産登記法等が改正された為、不動産を相続した場合の登記は「義務」となり、2024年4月1日から正式に施行されます。東日本大震災では、被害を受けた土地の所有権の確定に困難を極め、所有者不明の土地は復興事業における用地買収の妨げとなりました。また、皆さんのご自宅周辺に所有者不明土地があると大きなリスクとなります。管理不全が原因で草木は生い茂り、倒壊や火災の恐れもあります。勝手に対処する事は出来ず、周辺地域の環境は増々悪くなり、あげく地価が下がり、結果として皆様の資産価値が下がるという事になりかねません。

きを行わず所有者が不明となってしまう土地は、実に全体の20%以上も存在する事が明らかとなりました。

今回の法改正では例外的に遡及適用の為、施工日以前に承継した不動産についても2027年4月1日までに登記する必要があります。相続された不動産を既に持っている人も対象となるので要注意です。正当な理由なく登記を怠ると、10万円以下の罰金が科される可能性があります。登記をしないデメリットをまとめてみると、
・未登記の不動産は売却する事ができない
・不動産の権利関係(所有者が複数等)が複雑になる
・災害時に復興事業が滞る可能性がある
・共同相続人の債務による差し押さえのリスクがある
相続不動産を所有される方は、必要な対策等は是非ご相談ください。



「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

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

5年6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 | 54,070 | 0.8% | 63,524 | 0.4% | 73,388 | -1.4% | 60,864 | 0.2% | 84% |
| 千葉県 | 54,088 | -0.8% | 62,750 | 3.9% | 73,365 | 0.7% | 58,930 | 0.3% | 81% |
| 東京都 | 68,233 | -2.0% | 85,790 | -0.6% | 92,007 | 0.0% | 72,640 | -1.8% | 100% |
| 神奈川県 | 59,395 | -1.0% | 75,830 | 0.2% | 85,173 | -1.9% | 67,234 | -1.0% | 93% |
| 愛知県 | 52,628 | -1.8% | 58,452 | 4.4% | 63,672 | -0.4% | 55,857 | 0.5% | 77% |
| 奈良県 | 43,920 | -11.3% | 54,121 | 2.3% | 57,733 | -14.3% | 51,370 | -5.7% | 71% |
| 京都府 | 53,850 | 0.2% | 72,782 | 2.2% | 79,247 | 1.5% | 58,452 | 0.4% | 81% |
| 大阪府 | 56,413 | -1.3% | 6,218 | 0.6% | 72,359 | -2.5% | 60,424 | -1.7% | 84% |
| 兵庫県 | 53,185 | 4.0% | 60,257 | 3.8% | 68,557 | -2.1% | 58,232 | 1.8% | 80% |
| 鳥取県 | 37,861 | -1.4% | 46,701 | 0.5% | 56,192 | 0.4% | 43,780 | 0.3% | 61% |
| 岡山県 | 46,955 | 3.4% | 55,950 | -0.4% | 62,349 | 0.4% | 51,485 | 1.9% | 71% |
| 島根県 | 44,984 | 2.0% | 55,475 | 4.0% | 61,980 | 11.8% | 50,786 | 3.5% | 70% |
| 広島県 | 47,679 | 0.8% | 59,279 | 1.5% | 65,924 | 1.4% | 52,689 | 0.5% | 73% |
| 山口県 | 40,855 | 4.8% | 51,400 | 2.5% | 59,000 | -0.1% | 47,892 | 2.4% | 66% |
| 徳島県 | 41,970 | 2.1% | 50,238 | 1.1% | 65,893 | 2.5% | 50,721 | 1.7% | 70% |
| 香川県 | 44,094 | 2.5% | 48,565 | 1.5% | 56,436 | 3.9% | 48,590 | 2.7% | 67% |
| 愛媛県 | 39,145 | -0.9% | 50,611 | 1.9% | 53,240 | 1.8% | 46,107 | 0.6% | 64% |
| 高知県 | 40,979 | 4.9% | 51,055 | -4.9% | 59,611 | -7.7% | 47,208 | -1.6% | 65% |
| 福岡県 | 47,628 | -1.3% | 60,295 | 0.2% | 67,288 | -2.2% | 54,902 | -1.5% | 76% |
| 全国 | 51,049 | 0.0% | 58,658 | 0.9% | 66,201 | 0.2% | 55,352 | 0.1% | 77% |

※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)

5年6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 | 52,135 | 3.6% | 70,919 | 15.6% | 71,242 | 1.7% | 60,461 | 6.1% | 84% |
| 三原市 | 45,143 | 4.5% | 53,097 | 3.7% | 54,932 | 0.5% | 51,891 | 7.7% | 72% |
| 福山市 | 45,663 | -3.0% | 52,897 | -5.5% | 67,078 | 3.5% | 54,314 | -0.9% | 75% |
| 倉敷市 | 48,673 | 9.7% | 57,582 | 3.0% | 53,766 | -15.0% | 52,967 | -1.1% | 73% |
| 岡山市 | 43,650 | 0.6% | 52,839 | -9.4% | 80,828 | 15.7% | 52,441 | -4.9% | 72% |

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



「パート年収」6つの壁とその4

皆様こんにちは。年収を一定額に抑える年収調整、いわゆる年収の「6つの壁」について6月号からシリーズでお伝えしています。

『6つの壁』には、①100万円 ②103万円 ③106万円 ④130万円 ⑤150万円 ⑥200万円があり、この壁を境に、本人、もしくは配偶者の税金や社会保険料に影響があります。

尚、「6つの壁」には前提がありますので、詳細は6月号をご確認下さい。

今回は、④を説明いたします。前月号で説明した③と、今月号で説明する④は本人の社会保険料に影響があります。

このケースに該当すると、本人が社会保険に加入する事で得られる将来のメリットも減る為、6つの壁の中で「最も働き損」と言われています。

皆様の扶養から外れ、本人が社会保険に加入する事になります。その結果、手取りが減ってしまうので、いわゆる「働き損」とも言われています。

更に、この④については、もう一つ気をつけたい点があります。社会保険の加入条件の一つに「週30時間以上勤務(概ねの目安)」があり、時給が高い場合には、この「週30時間以上勤務」を満たす事ができず、その結果、配偶者の社会保険の扶養からは外れ、本人も社会保険には加入できず、本人は「国民年金」「国民健康保険」に加入し、これらの保険料を支払う事になります。