

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

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	50,209	-0.1%	62,121	0.5%	74,105	2.7%	59,238	0.5%	82%
千葉県	50,710	-1.8%	59,065	-2.8%	69,868	-6.9%	56,900	-2.4%	79%
東京都	67,702	-2.7%	86,687	-0.7%	95,348	-1.0%	72,101	-2.3%	100%
神奈川県	56,825	-0.1%	74,690	-0.2%	84,405	-1.3%	66,404	0.0%	92%
静岡県	48,207	3.0%	53,540	-3.5%	65,482	3.3%	53,081	1.1%	74%
愛知県	46,469	-3.3%	56,741	3.0%	60,696	-3.3%	52,256	-0.9%	72%
奈良県	43,259	-4.9%	50,875	-4.9%	54,119	-18.7%	49,475	-7.4%	69%
和歌山	43,407	8.6%	48,536	-1.3%	56,833	0.3%	48,612	2.2%	67%
京都府	49,960	-1.4%	67,125	-0.3%	76,224	-2.0%	54,801	-4.7%	76%
大阪府	53,348	4.8%	66,522	0.5%	70,366	-1.9%	58,779	1.0%	82%
兵庫県	52,333	6.0%	61,789	-4.3%	74,915	-5.8%	60,216	-1.4%	84%
鳥取県	38,108	-2.3%	48,619	2.5%	59,241	9.2%	46,326	1.4%	64%
岡山県	44,404	1.0%	52,054	-3.1%	59,304	-2.1%	49,663	-1.1%	69%
島根県	41,149	-6.1%	52,892	-1.0%	53,963	-7.0%	48,006	-2.7%	67%
広島県	47,351	2.4%	58,469	2.3%	65,963	0.5%	54,707	0.9%	76%
山口県	37,762	0.7%	49,737	-2.0%	57,354	-4.1%	46,613	-2.6%	65%
徳島県	36,115	-14.5%	49,928	-8.5%	68,938	18.8%	46,425	-8.7%	64%
香川県	40,769	-1.1%	49,848	-4.0%	56,232	0.6%	47,287	-1.6%	66%
愛媛県	38,100	1.0%	47,459	-0.7%	52,857	0.6%	4,490	-0.6%	62%
高知県	40,617	4.0%	52,300	0.4%	55,109	-12.6%	46,819	0.5%	65%
福岡県	46,581	0.2%	59,537	-0.5%	67,859	1.3%	53,900	0.0%	75%
全国	49,864	1.3%	57,688	0.3%	65,469	-0.3%	54,812	0.4%	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)

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	50,649	-16.9%	62,747	-4.1%	75,268	15.5%	62,888	-5.7%	87%
三原市	56,000	32.7%	55,000	6.2%	50,800	-7.6%	53,900	8.7%	79%
福山市	38,200	-20.4%	60,100	6.0%	91,700	8.9%	63,300	0.6%	88%
倉敷市	40,128	-12.0%	46,772	-4.5%	70,900	19.2%	50,363	-2.6%	70%
岡山市	44,250	0.9%	52,656	-9.9%	63,667	-3.4%	51,814	-7.7%	72%

不動産関連のトラブル事例 その33

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

今回は、「賃貸人の自力救済に対する賃借人の損害賠償請求」についてです。

◆事例の概要◆
 装飾品販売を営むXは、平成10年10月、賃借人Yとの間で建物の賃貸借契約を結び、その建物を事務所兼倉庫として使用していたが、資金繰りの悪化により平成11年3月から賃料支払いを遅延し、以降の支払いも目処が立たない状況に陥った。平成11年6月、YはXに対して未払賃料等計298万円余の支払いがなされ、場合によっては賃貸借契約を解除する旨の意思表示をする。Xは、本件建物の鍵を交換する旨通知したが、期限までにXからの入金はなかった。Yは本件賃貸借契約が解除された前提で、居合わせた従業員の立会いのもとに鍵の交換を行った。

その為Xは、Yが鍵を交換した行為は違法な自力救済であり、この行為によりYの自力救済が認められず、Yが鍵を交換した行為は違法な自力救済として不法行為が成立するとしたものの、賃借人に損害が生じたとはいえないとされた。

◆判決のまとめ◆
 賃借人の鍵交換行為については、「私力の行使は、原則として法の禁止するところであるが、法律に定める手続によつたのであれば、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が損ずる場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲内で、例外的に許される」として違法な自力救済として不法行為が成立するとしたものの、賃借人に損害が生じたとはいえないとされた。

※出典：国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

役員室だより

(株)ケイアイコミュニティ 取締役部長 堀江 祐樹



(株)ケイアイコミュニティ 取締役部長 堀江 祐樹

ネット社会の進展を先取りし、家主様にはいつも最上級のシステムを!

私は今年7月に取締役部長を拝任し、ケイアイコミュニティ岡山支店に加えて、広島支店も管轄する重責を担う事になりました。いわば管轄する範囲が拡大した訳ですが、ただ拡大した訳ではありません。取締役として、今までより大局的、先鋭的な事象のとらえ方が必要となってきました。正直な所、昇進する事はサラリーマンの一つの目標でしたが、嬉しい事に変わりは無いのですが、嬉しさよりも責任の重さを感じているのが正直な気持ちです。家主様やパートナー企業の方々から多くのお祝いの言葉を頂戴し、誠に光栄

の至りです。さて、近年この業界に於いても、ネット社会の発展には目を見張るものがあります。そして、これに乗り遅れた会社に未来はありません。弊社グループ企業には、ガレージスタンダードという会社があり、不動産関連のあらゆるインターネットシステムの導入に力を注いでいます。空室webというサイトでは、常に最新情報を掲載し、ケイアイホームの360度VR賃貸ページでは、物件のフロアを360度の視点で見ることが出来ます。また、契約時にシリンダー交換費用が大幅に軽減される賃貸マンション向けのLINEKEYも導入いたしました。これは、暗証番号あるいはnanaco、

すica等のカードやスマホでもドアが開けられる未来型システムで、弊社管理の賃貸物件で暫時導入を始めています。家主様にはいつも最上級のシステムを!! 弊社が提供する情報、機器、システムは、業界の一步先を歩みます。これこそが、本当に家主様に喜んでいただける関係構築であると思っております。今後とも、ご愛顧ご最員の程、よろしくお願ひ申し上げます。

堀江 祐樹プロフィール

- ・生年月日/1984年6月20日
- ・出身地/広島県
- ・趣味/ゴルフ
- ・好きな食べ物/スシ、焼肉、広島風お好み焼き
- ・座右の銘/拙速は巧速に勝る
- ・カラオケの18番/桑田佳祐 (社内で1番似ています。)

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 39



岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田洋介

「新たな空き家対策」

皆様こんにちは。早いもので今年も後半戦に入りました。今年の税金対策の話は来月に降りますが、話は少し戻りますが、ケイアイ通信7月号で、金融庁が不動産融資の引き締めを強めていて特にサラリーマン大家が対象になっていて、というお話をしました。サラリーマン大家のサポートローン焦げ付きを警戒しているのが一番の理由です。このサラリーマン大家ブームの結果、新築物件が乱立し、近隣家賃相場の下落、空室増加という負のスパイラルを招いていることが大きな問題になってきているようです。全国の空き家は800万戸とも言われており、その5割以上が賃貸物件だそうです。8月15日付の日経新聞によりますと、国土交通省は新たな空き家対策を検討している。

「新たな空き家対策」危険な「特定空き家」には固定資産税を強化する税制改正も行われましたが、国土交通省が検討している新たな制度では、市町村の役割を強化し行政主導で空き家解消を進めようとしています。具体的には、市町村が空き家情報を積極的に集め、売り手と買い手をマッチングする仲介役まで担わせるようです。また、空き家市場を活性化させるために、登録免許税や不動産取得税の軽減を検討しており、買い手に有利な税制改正も併せて行う予定です。