

ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

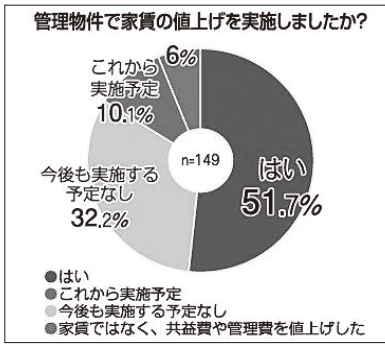
2024年
4月号

51%が管理物件の家賃値上げ

全国賃貸住宅新聞は、2024年1月20日～2月5日に全国の管理会社を対象として管理物件における家賃の値上げ状況の独自調査をオンラインで実施し、149件の有効回答を得ましたが、物価の値上がりに伴う賃貸住宅の運営コストに対応する為、家賃改定の動きが始めています。

実施エリアは、東京都がトップ
値上げ幅は1,000～3,000円がトップ

「管理物件において家賃の値上げを実施したか」という質問に対して、「はい」が51.7%、「これから実施予定」が10.1%と、半数以上の管理会社が家賃の値上げを実施又はその予定と答え、「家賃の改定ではなく、共益費や管理費を値上げした」という回答も全体の6%を占めていました。



※小数点第2位を四捨五入した為、100%にならない。グラフはいずれも全国賃貸住宅の調査を基に作成。

値上げを実施した企業の本社所在地は「東京都」が31.2%のトップで、次いで「東京都を除く関東」が27.3%、「九州・沖縄」が14.3%と続き、「東北」と「四国」では、家賃改定実施の回答は見られませんでした。

既に値上げを実施した企業が家賃改定を行った時期は、「2023年」の66.2%が最多でした。また、具体的な家賃の平均値上げ額は、「1,000～3,000円未満」63.6%がトップで、次いで

「3,000～5,000円未満」が28.6%でした。地域により家賃の価格差がある為、値上げ率で見ると、「家賃の3%未満」が35.1%と最多で、次いで「家賃の3～5%未満」が33.8%という回答でした。

工事費増加に比例

家賃の改定を実施した理由については、「管理物件の運営コストが上がったから」32.5%が最多で、「近隣物件の家賃相場が上昇しているから」という旨の回答が31.2%と続き、新築が相場を引き上げているという声も上がっていました。

家賃の改定理由を「管理物件の運営コストが上がったから」と回答した企業に、「具体的にどのコストが上昇しているか」を聞くと、「工事費」88%が最多(複数回答可)で、次いで「清掃費」60%、「水道・光熱費」56%と続きま

した。同コストの上昇率の平均値では、「3～5%未満」が28%、「5～8%未満」と「10%以上」がそれぞれ24%を占めました。

新規募集時に改定

家賃改定のタイミングについては、「新規募集時」が92.2%(複数回答可)、「更新時」が49.4%という結果になり、「家賃改定を実施する対象物件の基準」を尋ねた質問では、「家賃の改定交渉を行う物件を社内ですら選定し、オーナーに承諾を得た物件」が半数を超える57.1%でしたが、「オーナー様からの値上げの申し入れがあった」という趣旨の回答も目立ちました。

「これから実施予定」と回答した企業については、「具体的な時期は未定」が最多の33.3%、「2024年内」が26.7%、「2024年1～3月中」と「2023～3年を予定」が20%で、6割以上の企業が具体的な値上げ時期の方針を掲げている事も分かりました。

黒木代表のひとことコラム
不動産業界は今、市場の変化や新たなデジタル技術の導入、オンラインプラットフォームの普及等により、従来のスキルや知識だけでは対応しきれない新たな需要が生まれてきていて、「リスクリング」はその重要なトピックとなっています。
更に、デジタル技術の進化による賃貸管理のプロセスや不動産取引も変化し続けていて、その為のデータ分析やデジタルマーケティング等のスキルも必要不可欠で、環境問題や社会的なニーズの変化によるサステナビリティやバリュープロポジションを再考するスキルも重要なファクターです。
会社の成長を実現する為の「リスクリング」を成功させるには、従業員の実行のみに頼るのではなく、組織文化の変革や従業員のスキルアップを支援する新たな学習環境の整備も必要だと考えています。

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 部長 石田康治

空室問題はますます深刻ですが、意外にもニーズは身近にあります！

■今、賃貸の市場は？

現状は、明らかに供給過多になっていて、新築マンションでさえ中々埋まらない状況です。というのも、市街地にはほとんど土地の空きが無いので、新しい物件はどうしても郊外に建設する事になります。しかし、市街地の物件にはまだ空室もあるので、ユーザーは先ずそちらを選んではしまいます。新築でこの状況ですから、古い物件においてはかなり苦戦しています。今新築を考えているオーナー様は、建てる前に出来れば弊社に相談して頂きたいです。場所、タイミング、規模等、難しい時期ですので、出来るだけ慎重にご計画する事をお勧めいたします。

■供給過多の打開策は？

少し目先を変えた空室対策が必要不可欠だと考えています。その一つは、単身の高齢者です。今、痛まし

■老人の孤独死の増加が

社会問題にもなっていますが、その事がネックとなつて、入居者として敬遠されがちです。であるならば逆の発想で、「備えあれば憂いなし」としてセンサー等を使った見守りやセキュリティシステムを導入すると、保険会社との提携による単身高齢者に優しく、オーナー様の憂いも軽減できる新たな取り組み等を考えています。

■その他には何か？

もう一つ、明らかに需要として増えてきそうなのが、外国人からの需要です。国としての移民問題や住民との共存問題もあるので、少し慎重に考えなければなりません。言葉の壁問題に関しては、外国人向けのコールセンターと提携する等の施策も考えられます。ただ単に空室を埋めれば良いという安易な考えは後々問題も起きて

くる可能性もあるので、通常の入居者様として正面から向かい合う姿勢が必要で、時代のニーズを先取りして取り組まないとい、業界自体がじり貧になつていくと感じています。

■オーナー様へご提案があるのですが。

オーナー様の中には、そろそろ現在所有している物件の外壁を塗装し直したい、屋根を修理したい等、補修工事が必要だと思つている方も多いと思えます。しかし、数百万円の工事は積もりを見たと頭を抱えてしまいたくもありません。そこで、将来の修繕工事を視野に入れた経費算入の出来る積立共済をお薦めしています。物価上昇が止まらない等、これからの日本がどうなつていくのかは分かりませんが、そんな時だからこそその転ばぬ先の杖です！



不動産関連のトラブル事例

その108

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、「欠陥マンションの売買契約と媒介業者、銀行等の責任」についてです。

◆事案の概要◆

買主Xは昭和63年5月相続税対策の為、顧問税理士Y3の勧めによりY4銀行から7億2千万円の融資を受け、Y2の媒介で売主Y1から賃貸用マンション1棟を6億7千万円で買い受けた。本物件は、Y4が顧客であるY1にマンション建設を勧め、施工業者Aに赤字受注で昭和60年10月に建築させたが、翌年からの雨漏りに応急措置はしたものの、いつ再発するか分からず、Aが責任上買取りを考慮する程の不具合のあるものだった。Y2は重要事項説明の際、「過去に雨漏りはあったが、現在は修理をして止まっている」と説明し、Y3とY4も雨漏りの実態を正さず、XはY3の要望に応じて本件土地の一部

をY3に売却した。Xは契約締結後修理費600万円を受け取ったが、引渡し後の雨漏りはひどく、設計、施工上の欠陥の為、台風による大漏水も修理不能である事が判明した。Xは平成4年、Y1に対しY3に売却した土地以外の契約を解除して、代金の返還を求め訴訟を提起して勝訴し、別途Y4が本件の欠陥を知りながらこれを告知せずに売却したとして、本件損害賠償請求訴訟を起こした。

◆判決の内容◆

媒介業者が「意図的に売買契約の成否を左右する重要情報を隠した」として、その責任を問われるのは当然であるが、事実を隠して買主に購入を勧め、契約を締結させた銀行、税理士にも主導的役割を果たしたとして損害賠償が命じられた。

※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 情報戦略部岡山 リーダー 藤井志織編です。

私には2020年2月号で一度取材して頂きましたが、当時はウェブを見たお客様からの問い合わせに電話対応をしたり、ウェブの情報更新したりする反響チームの一員でした。現在は情報戦略部という名称に変わりましたが、やっている仕事内容はお問い合わせの対応がなくなった事を除けば当時とあまり変わっていません。電話対応はさすがに慣れたものの、物件情報の登録には今でも神経を使います。特に、家賃等の登録間違えだけは想像しただけでもゾッとします。

今の時期は一年で一番の繁忙期なので、息つく暇もなく大量の物件情報を登録しなければならず、間違いがないか何度も確認をしています。OSというシステムは物件登録や斡旋営業等が一括して管理出来る優秀なソフトなので、上手く使いこなせるように

新人がすぐAOSを使えるように、分かりやすいマニュアルを作りたい。業務の効率化が可能になつていきます。



(株)ケイアイホーム 情報戦略部岡山 〒702-8038 岡山市南区松浜町15-38

なればなるほど、色んな作業が合理的に出来て、業務の効率化が可能になつていきます。繁忙期の後になるとは思いますが、出来るだけ早い内にAOSの分かりやすい使用マニュアルを作り、そうする事で新人に少しでも早くAOSを使いこなしてもらい、全体の作業スピードを上げて行きたいと思つていきます。

繁忙期以外は休みもきつちり取れていますので、休日にもつぱら趣味の旅行を楽しんでいます。旅行のお目当てとしては、明治から大正、昭和初期のモダン建築を観てまわります。また、その時代の小説も大好きで、中でも川端康成のような美しい文章を読んでいる世界に魅了されています。(笑)

相続MEMO知識

Vol.45 「小規模宅地の特例」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、「小規模宅地の特例」についてですが、亡くなった方が自宅として住んでいた土地に対して使える特例です。重要なポイントとしては、誰がその自宅を相続されるかによって特例が使える人と使えない人に分かれる為に、誰に相続をするかがポイントとなります。特例を受けられる人としては、
① 配偶者
② 同居親族
③ 3年以上借家暮らしの別居親族
ですが、「家を持っている方」は使えない特例です。親が実家で1人暮らしをしていて、子供達は全員独立し自宅を所有している場合は、この特例は使えません。しかし、お一人でも借家暮らしの方がいればその方は特例の対象となります。具体的な特例内容の例としては、仮に土地の評価額が5,000万だとすれば8割引き(1,000万円)の土地評価となりますが、土地の広さ



「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

にも制限があり、330㎡(約100坪)までとなつていきます。また、相続後10ヶ月間は売却が出来ない等、他にも色々な条件があります。この特例は税理士に相談した際においても、最初に提案される内容だと思われませんが、相続の現場では不動産資産が全体資産の約70%を占めると言われている為、節税を主とする遺産割合がお一人に集中してしまい、皆に公平な遺産分割が難しくなる事も多々あります。当社の家族会議コンサルティングでは、「節税」、「遺産分割」、「各人の感情」等を含めた多くの選択肢から、「相続に関わる人」が納得できる最適解へと導きます。「相続を考える」という事は、「家族の幸せを考える」という事です！

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

6年1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	55,225	2.0%	64,453	-0.7%	76,625	3.0%	61,710	1.2%	81%
千葉県	55,004	1.6%	60,937	0.6%	74,737	2.3%	59,408	1.6%	78%
東京都	72,802	6.0%	90,167	4.2%	99,749	7.8%	76,270	5.5%	100%
神奈川県	58,235	-1.1%	77,285	0.7%	86,962	0.6%	65,681	-0.4%	86%
愛知県	50,510	-5.9%	54,908	-2.9%	64,056	0.2%	53,882	-3.4%	71%
奈良県	43,729	-4.7%	53,462	-9.9%	70,952	20.0%	52,411	-2.1%	69%
京都府	55,395	3.1%	70,059	-3.1%	78,738	-0.1%	59,387	2.2%	78%
大阪府	55,787	-0.4%	71,187	5.4%	76,453	0.0%	60,836	0.6%	80%
兵庫県	51,249	2.2%	66,040	11.9%	78,827	13.5%	58,324	4.3%	77%
鳥取県	42,015	7.6%	50,988	8.9%	62,244	8.4%	47,696	9.4%	63%
岡山県	45,525	-1.3%	55,766	-0.8%	64,789	2.1%	51,260	0.4%	67%
島根県	46,497	-1.9%	53,908	0.6%	57,741	-4.8%	50,866	-0.5%	67%
広島県	47,922	1.2%	60,257	1.7%	67,812	-0.7%	54,077	2.7%	71%
山口県	40,292	-1.6%	50,121	-3.1%	57,097	-5.3%	46,127	-3.9%	60%
徳島県	43,244	-6.3%	46,679	-6.3%	64,588	-3.9%	50,196	-3.4%	66%
香川県	42,283	-2.9%	48,228	-2.1%	56,787	1.3%	46,468	-2.2%	61%
愛媛県	40,471	-1.4%	50,536	-0.6%	57,121	2.4%	46,585	-0.6%	61%
高知県	42,131	1.4%	55,927	3.7%	63,824	6.0%	49,001	2.4%	64%
福岡県	49,832	3.0%	66,840	5.2%	72,024	1.3%	58,145	3.8%	76%
全国	52,015	1.8%	59,634	0.8%	68,285	0.9%	56,310	1.7%	74%

※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)

6年1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	52,147	5.6%	70,210	7.9%	88,305	53.5%	61,941	7.7%	81%
三原市	46,399	-5.9%	56,922	9.6%	66,833	31.6%	54,589	7.5%	72%
福山市	45,572	-2.8%	54,007	0.4%	65,118	23.1%	51,643	-2.4%	68%
倉敷市	46,363	-2.0%	55,382	-0.1%	65,935	-8.5%	53,701	-4.5%	70%
岡山市	45,273	0.5%	54,721	-1.6%	72,993	6.0%	52,440	2.1%	69%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 118

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「令和6年度税制改正(案)その3」

皆様こんにちは。「令和6年度税制改正(案)」についてシリーズでお伝えしています。

主な改正項目は、①定額減税、②低所得者への給付措置、③児童手当対象拡大と扶養控除縮小、④住宅ローン減税の拡充、⑤ひとり親控除拡充、⑥生命保険料控除の拡充、⑦中小企業向け賃上げ税制の拡充の7つです。前月と今月で①定額減税をご説明します。

【減税対象者】A本人+B配偶者・扶養親族。いずれも国内居住者で、Bは扶養の範囲内が原則。所得制限があり、給与収入のみの場合で年収2千万円以下。

【減税額】A本人：所得税3万、住民税1万。B配偶者・扶養親族：所得税が一人3万、住民税が一人1万。

【減税方法】(1)給与所得者：前月号を参照。(2)年金受給者：皆様が令和6年6月1日以後に支払われる年金の源泉所得税から、A+Bの所得税減税の合計額を控除する形で還付されます。1回で控除しきれない場合は、次回の年金の源泉所得税から残額が順次控除されます。住民税は6月末期限の1期分から、A+Bの住民税減税の合計額を控除する形で還付され、1回で控除しきれない場合は2期分以降から残額が順次控除されます。(3)個人事業者：所得税は7月の予定納税額から、A+Bの所得税減税の合計額を控除する形で還付されます。1回で控除しきれない場合は、11月の予定納税額から残額が控除されます。予定納税額がない場合は、来年の確定申告で控除されます。住民税の還付方法は年金受給者と同じです。