

ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

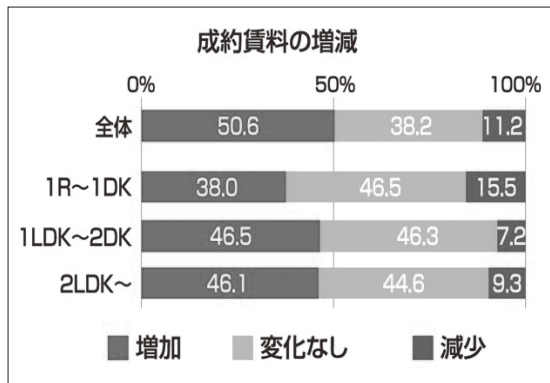
2025年
3月号

日管協短観、成約件数・賃料いずれも上昇

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(日管協)が、会員の賃貸住宅管理会社を対象として2024年7~8月にインターネットでアンケート調査を実施し、699社から回答を得た賃貸住宅の景況感調査「日管協短観(2023年4月~24年3月)」によると、成約件数や賃料が上昇している傾向が見えてきました。

全国的に賃貸市場が活性化 更新家賃は増額29%

23年度の日管協短観では、成約件数と賃料に於いていずれも業況判断指数(DI値)が上昇し、全国的に賃貸市場は引き続き活性化しています。成約件数は、全国で「増加」の回答が47.4%と最も多く、DI値も22年度比で上昇し、成約賃料



も全国で「増加」の回答が5割を超え、DI値も上昇しました。特に首都圏では成約賃料が増加した割合が61.9%、関西エリアは51.3%、その他のエリアは41.0%でした。入居時の条件交渉については、「賃料」「礼金・フリーレント」「設備設置・交換・改修」がいずれもDI値は下降していて、特に「賃

料」と「礼金・フリーレント」の下落幅が大きく、貸し手市場が受け入れられつつあります。

更新時の条件交渉項目では、賃料については「増加」と回答したのは、関西圏28.2%、その他エリアの19.0%に対し首都圏は41.8%と特に高くなりました。また、更新料については「増加」と回答したのは、全国で4.4%と一部に限られました。入居率は全国平均が95.8%で、委託管理物件は94.2%、サブリース物件は97.0%を記録し、22年度の傾向と大きく変化はなく、滞納率は月末時点での2カ月以上の滞納率が全国平均0.5%と、22年度から0.2ポイント上昇しました。家賃債務保証会社の利用については、全国で93.0%の管理会社が利用を「必須」と回答し、エリアや管理戸数にかかわらず

滞納リスクを回避する為、家賃債務保証会社の利用が広く定着している事がうかがえます。

委託管理報酬率は 全国で5%が6割超

委託管理報酬率では、全国で「5%」が6割を超えて最多となり、エリアや管理戸数規模を問わず主流となつていますが、関西圏では「3%」が30.8%、「4%」が20.5%でした。2022年度は全体的に「4%」から「5%」へシフトする動きが見られましたが、2023年度は大きな変化はなく、管理戸数別の1000戸未満で「3%」と「4%」が増えました。サブリースの借り上げ料率については、全国で「85~89%」が最も多く、2022年度と比較して全国的に借り上げ料率が下がっている傾向が見られました。エリア別に見ると、最も多いのは首都圏の「90~94%」で、関西圏は「85~89%」、その他エリアは「80~84%」でした。

参考/全国賃貸住宅新聞2025年2月3日の記事より

黒木代表の ひとことコラム

退去立会は、時にトラブルの発生源となり、原状回復にかかる費用負担や賃借人の責任範囲等、判断の難しいケースも多く、オーナー様や管理業者と賃借人との認識のずれ等からトラブルに発展するケースは少なくありません。そこで、よりスムーズで公正な退去立会を実現する為の新しい技術として、AIを活用した「AI退去立会」が注目を集めています。AI退去立会では、AIが部屋の写真や動画を分析し、傷や汚れ、破損箇所を自動検出し、修繕が必要な箇所をリスト化して修繕費用の概算を算出する事が出来ます。AIによる客観的な判断が標準化される事で、公平性が増しトラブルを減らします。今後、大手管理会社やIT企業が開発するAIサービスが普及する事で、小規模の不動産会社でも導入しやすくなると思われれます。

ケイアイコミュニケーションティダより

（株）ケイアイコミュニケーションティ 福山営業所 管理営業課 主任 小橋昂平

本当の「ムダ」を省き、信頼獲得と着実なステップアップを！

■現在の業務内容は？

オーナー様への空室改善提案や入居者様対応、そしてマネジメント業務等多岐に渡ります。中でもオーナー様への対応には偏りが無いように気を配っていて、少しでも気になる事があればスタッフと共有をして対応し、近隣相場の情報収集等も行き、適切な情報提供やご提案をチーム全体で行っています。また、オーナー様の年齢層や物件を所有されている理由や背景も様々ですので、各オーナー様に合わせた対応を心がけています。

■仕事で大切な事とは？

進捗報告をきちんとする事が信頼につながると思っているのですが、「レスポンスを早くする事」です。うっかり忘れてしまった事で、相手がクレームを言わなければならないというのは、双方にとっての「ム

ダ」になってしまいます。出来るだけ「ムダ」を省き、効率良く仕事をしようと思っかけていますが、一見「ムダ」に見えるけれど大切な事は見失わず、本当に「ムダ」なものなのかどうかを見極めて信頼関係を築いていきたいです。また、うっかりミスを防ぐ為にも、毎日使うパソコンに必ずメモを残し、カレンダーの通知機能を活用する等の工夫も行っています。

■不動産には興味は？

前職は全く違う業界でしたが、常々頑張った事に対して適切に評価してもらえないような仕事をしたのと思っていたので、この会社に入社しました。不動産業に関する知識等はほとんどない状態でのスタートでしたが、日々の仕事を通じて経験を重ね、不動産に関する知識も身に付けながら業務に取り組んでいます。今の職場は

とてもやりがいと成長実感があるので、階段を一段ずつ着実に成長していきたいと思っています。

■プライベートは？

趣味らしきものはすぐに思い浮かびませんが、妻と休みが合えば一緒に外出や旅行をしています。休みが合わない時は、友人を誘って食事に行く等、一人でじつとせずに何かをしています。家事に関しては、妻の職場に旦那さんが家事を全く手伝ってくれない方がいるそうで、その方に比べると良く手伝ってくれているそうです。ただ料理は苦手で、学生時代に飲食店でバイトをした事はありますが、当時から料理は苦手だと感じました。ご飯くらいは炊けますが、多分これからは苦手のままだと思います。



不動産関連のトラブル事例

第119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、「自殺物件の不動産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14年5月、業者Zの媒介で売主業者Yから中古住宅を買い受け、6月に引渡しを受けて入居した。Xは入居1年後、本物件の所有者関係を調べた結果、契約締結2年位前に建物内で自殺があった事が分

がなかったとして損害賠償金を支払うよう主張した。これに対してYは、Xの請求金額である900万円が妥当かどうかは判断できないと主張し、ZはYから自殺物件という話は全く知らなかったと主張し紛争になった。

◆和解の内容◆

委員から、Yには売主業者としての瑕疵担保責任があり、告知義務違反は免れないと思うので、Xが希望している金銭での解決をYに打診したところ、Yは金銭的な解決を拒否し訴訟で決着すると主張し、Xも訴訟で対応すると主張した為、双方合意のもとXとYとの調整は打切りとなった。また、委員からZに対して調査不足は免れない事を指摘し、解決金として80万円を提示したところ、XとZの双方が納得し和解に至った。

※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 課長 西田翔平編です。

「挑戦」します！

私がこの会社で10年を超え、それから10年を超え、県外から地元三原に戻る際、この会社が三原営業所を新規オープンするとの情報を知り、「挑戦」してみたいと決めて入社しました。入社してしばらくは業績の事だけを気にしていた時期もありましたが、今は複数店舗の管理者となつた事もあり、スタッフの成長やその為に自分が何をすれば良いかを日々考えています。過去には、自分基準で相手に求め過ぎて衝突する失敗もありましたが、様々な経験を経た事で、組織は個性と色んな意見を持った人の集合体で、相手を尊重する事が大切だと気が付き、それぞれの人の合った対応や適材適所を心がけています。



(株)ケイアイホーム神辺店
〒720-2107 広島県福山市神辺町新道上3-1

え、自分の考え等はスタッフに直接伝えられないようにしています。今後の目標は、店舗を増やして備後エリアNo.1になる事です。私自身は未だ新規店舗を出店した経験がないので、是非「挑戦」してみたいと思っています。プライベートでは2児の父親です。2年前までは高校のOBバスケットチームで活動をしてたのですが、チームが解散となり今は何もしていません。因みにゴルフは向いてなさそうです。家族と休みが合わない日は、愛犬と子供の帰宅を待っている事も多く、たまに作る料理についてしまい、子供たちから不評を買っています。妻は黙って食べてくれますが、子供は正直です。(笑)

相続MEMO知識

Vol.56「相続税・贈与税の法改正と正しい知識」前編

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、相続に係する近年の法改正と正しい知識についてです。先ずは、以下が近年の相続税・贈与税に関する主な法制改正の内容です。

- 令和5年度法制改正 (令和6年1月1日施行)
 - ・生前贈与加算の期間延長 (今までの3年から7年に延長)
 - ・「相続時精算課税制度」基礎控除110万円の新設
- 令和6年度法制改正 (令和6年4月1日施行)
 - ・「住宅取得資金の贈与税非課税措置」 (令和8年12月31日まで延長)
 - ・「事業承継税制の承継計画提出期限」 (令和8年3月31日まで延長)

これらの法改正により、相続対策や生前贈与の計画に大きく影響が出る為、早めの対策が必要となります。



「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

されなくなり、「暦年課税制度」との違いが小さくなり活用しやすくなりました。「暦年課税制度」は、何も手続きをしない場合には自動的に適用されますが、「相続時精算課税制度」を選択する場合は、相続時精算課税選択届出書を税務署に提出する必要があります。その年以降「暦年課税制度」には戻れなくなる為、慎重な判断が必要です。また、この届出書を税務署に提出するという事は、相続税がかかる事を宣言し、税務署からのチェック対象者になる可能性も考慮しなければなりません。だからこそ、節税を含めた正しい知識と財産の把握が重要となります。皆様、今年こそは相続を学び現状把握を行いましょう！(次号へ続く)

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12月末調査

Table with columns for Prefecture, 1-room, 2-room, 3-room, Average Rent, and Tokyo 100%. Rows include Tokyo, Kanagawa, Saitama, Chiba, etc.

※資料出所: 榊全管協共済会 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12月末調査

Table with columns for Location, 1-room, 2-room, 3-room, Average Rent, and Tokyo 100%. Rows include Hiroshima, Miyazaki, Fukuoka, etc.

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 129

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



「令和7年度税制改正(案)その2」

皆様こんにちは。令和7年度税制改正(案)についてシリーズでお伝えしています。今年度税制改正の最大の目玉は「年収103万円への引き上げ」...

「賃上げ」「投資」「防衛」を重点事項として、①年収103万円の壁、②子育て世帯の生命保険料控除拡充、③子育て世代の住宅ローン控除拡充、④確定拠出年金の改正です。また、法人税の項目で注目すべきものとして、⑤防衛特別...

さて、「令和7年度税制改正(案)」ですが、「賃上げ」「投資」「防衛」を重点事項として、①年収103万円の壁、②子育て世帯の生命保険料控除拡充、③子育て世代の住宅ローン控除拡充、④確定拠出年金の改正です。また、法人税の項目で注目すべきものとして、⑤防衛特別...