

ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2025年
5月号

全国賃貸住宅新聞〔繁忙期速報2025〕

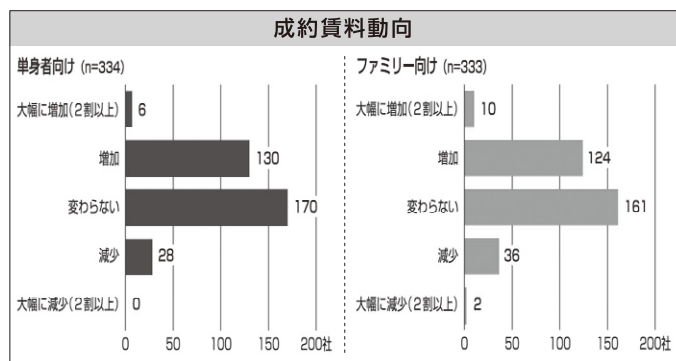
全国賃貸住宅新聞独自調査「繁忙期速報2025」では、2025年1月～2月中旬における賃貸仲介の動向を調査し、全国340社の不動産会社から回答を得ました。成約賃料の上昇傾向は、単身者向け、ファミリー向け共に4割を超える結果となつています。

外国人は堅調

顧客属性別では、「大幅に増加」「増加」の回答が一番多かったのは外国人で29.1%、次いで一般の28.8%が続きました。

成約賃料、4割が「増加」

2024年の繁忙期速報に引き続き、成約賃料の上昇が目立っています。単身者向け物件の最多回答は「変わらない」が170社で全体の50.9%でした。前年比で8.9ポイント下落しています。一方、「大幅に増加」と「増加」を合わせた回答者数は136社で40.7%でした。前年比で11ポイントの大幅増となりました。「大幅に減少」と回答した企業は



※グラフはいずれも全国賃貸住宅新聞調査を基に作成

法人は、「大幅に増加」と「増加」を合わせて24.4%となり、「大幅に減少」と「減少」を合わせた22.6%を僅差で上回りました。前年の同調査では、増加が23.0%、減少が16.8%でしたが、「増加」が減り、「減少」が増えたという結果でした。学生は、「増加」の割合が9.2%で、前年比4.6ポイントの大幅減となりました。「減少」は22.9%で、前回比3.4ポイントの増加となり、学生市況が厳しくなっているようです。

**電子申し込み「0%」は2割以下
IT重説の利用頻度は増加**

ITサービスの利用は年々進んでいます。オンライン内見は、「1」が最多の56.8%で、前回より4.7ポイント上昇しました。「0%」の回答は、26.7%と前回比8.7ポイント減少し、「1」30%は13.2%、

前年比3.7ポイント増、「31」50%と「51%以上」の割合には大きな変動はありませんが、1度以上利用した事がある企業は確実に増加しています。

電子申し込みに関しては、「0%」と回答した企業は19.9%で、利用が進んでいるという結果でした。IT重説を実施した割合では、「0%」と「1」10%が同率で回答社数が多く、各25%でした。「0%」と回答した企業は前年比で3.7ポイント減り、前年繁忙期後に導入を開始した企業が増えている事もうかがえます。全契約中31%以上でIT重説を行っている企業の割合は29.7%でした。前回調査では、31%以上利用の割合は21.8%で、導入済み企業での利用機会が増えています。

電子契約は「0%」が最多の47.2%で、約半数は未導入でした。前回調査では「0%」が59.9%でしたので、電子契約の利用も徐々に広がっていると考えられます。

参考／全国賃貸住宅新聞2025年3月3日の記事より

黒木代表の ひとことコラム

トランプ政権の様々な政策は、日本の国内産業や我々の不動産業界にも影響を及ぼす可能性が高く、そのリスク対策は重要です。

中でも、対中強硬姿勢の再燃による経済の不安定化や為替変動は、建築資材価格や輸入品のコスト上昇を招き、修繕や建替え費用の圧迫要因となり、更には金利上昇圧力が再び高まる可能性もあり、借入金金利の上昇や不動産市況の冷え込みを引き起こす恐れがあります。

それらのリスク対策としては、固定金利への借換えや、複数の収益源を持つ事でリスク分散し、突発的な市場変動にも対応できる体制を整えておく事が求められ、修繕計画前倒しの検討等も必要となります。

グローバル経済の動向が、ローカルの不動産市場にも直結する時代です。情報収集と柔軟な戦略で、ブレない賃貸経営を目指しましょう。

ケイアイコミュニティだより

㈱ケイアイコミュニティビルメンテナンス課岡山係長 倉田直人

仕事に必要なスキルは「将棋」と同じく、先を読む力が大切です！

■不動産業界の変化について思う事は？

私の担当する業務においても、物価高騰や人手不足の影響を強く感じています。材料費等の高騰により、今までよりも見積額が高くなったり、人手不足で作業に時間がかかる場合があります。入居者様のご希望に沿えるよう少しでも早くきれいなお部屋をお届けしなければと申し訳なく思う事もありますが、オーナー様のニーズや事情をしっかりと理解し、ご提案を工夫しながら、この状況を共に乗り越えていかなければと思っています。

■日頃の情報収集はどのように？

通勤も含め車に乗る事が多いので、ラジオから流れてくる情報に耳を傾ける事が多いと思います。ラジオは、元々学生の頃から好きで、ニュースや渋滞情

報、音楽やグルメ、生活のお役立ち情報等々、自分の興味関心のある事だけに偏らず、多様な情報に触れられますし、気になる事があればネット検索をして、情報をアップデートしています。ちなみに「Z世代」や「ゆとり世代」という言葉もラジオで知りました。

■今の仕事に必要なスキルとは？

不動産の仕事に限らず、特に重要なのは「将棋」のように先を読む力だと思います。将棋の名人が何手も何十手も先を読むように、人と相対する際には、予め想定問答を幾つか用意しておくようにしています。また、人に何かを依頼する時も、迷いそうなポイントや誤解されそうなポイントを想定して、必要だと思われる情報は事前に準備するように心がけています。



■ご自身の価値観を一言で言い表すなら？

「楽しさ」です。楽しくなければ何事も続けられないと思います。苦しい中においても、達成感という「楽しさ」を見出す事は出来ると思っています。私は時々、部下に対して「どうして？なぜ？」と理由を追求してしまいがちですが、これは単に作業をこなすだけでなく、理由を知り考える事が重要だと思うからです。その為、普段はなるべく面白い話題や話し方をする等、厳しくなり過ぎないようにバランスの取れたコミュニケーションを心がけています。プライベートでは「幸せ」という言葉が一番です。パートナーがいれば、尚の事「幸せ」です！（笑）

不動産関連のトラブル事例

その121

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、「差押えについての説明不足」です。

◆事実関係◆

Xは、子供X2の大学入学に当たり、業者Yの媒介で賃貸アパートを借りる事とし、4月上旬に同社支店に行き、担当者Y1に敷金、媒介手数料等合計17万円余を支払い、X2は入居したが、4月下旬に同支店の取引主任者Y2からXに電話があり、入居に係るお金はY1に払ったと答えました。その年の11月にX2は、家主からアパートは競落され、新しい家主と新規に賃貸借契約を結ぶか、退去するかを迫られ、この時に本物件が契約前から競売物件である事が分かった。Xは重要事項の説明をY2から受けておらず、競売物件である事も知らされず、Y2が6月には既に退職していたのに、行政庁の台帳によれば、7月上旬まで勤めていると虚偽の届出がされている等

として、Yへの処分を求めて来庁した。

◆事情聴取◆

Yに事情を聞いたところ、Y1が借主から預かった敷金等を横領している事が分かり、家主へは当社が立て替えて払った。Y1は本物件の管理会社から紹介を受け、取引主任者Y2のアドバイザイとして採用したが、従業員としての届出は行っておらず、Y2も実質的には4月中旬には退職していた。

◆処分◆

行政庁は、Yは建物賃貸借の媒介において、賃貸借契約の前までに取引主任者が重要事項説明を十分に行わなかったとして、借主は当該物件が競売開始決定されている事を知らないで契約を結ぶ事になった等として、Yを35日間の業務停止処分とした。

※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)ひめじん 係長 木内光成編です。

仕事とは「約束を守る事」であり、「健康管理」も大事です。

私は、まだ学生だった頃に塗装業を営んでいた祖父の手伝いをしていました。その経験から、住まいに関する仕事に興味を持っていたので、就職先に不動産業を選び、岡山で数年の間経験を積んだ後、姫路への出店を期に地元に戻ってきました。

現在は、一生懸命なスタッフと共にお部屋を探されているお客様対応と店舗運営を担っています。店舗運営においては、スタッフの対応を適度な距離感で見守り、必要な時にフォローに入るようにしています。特にお客様対応時の言葉づかいには気を配り、正しい言葉づかいを基本としながらも、丁寧過ぎない等お客様に合わせた対応を大切にしています。

この仕事は、約束を守る事が大切なのは当然の事ですが、加えてお客様のご希望を聞き出し、くみ取る力が重要だと考えています。そして、



(株)ひめじん 姫路店
〒670-0952 兵庫県姫路市南条525

何よりも自分自身の健康管理が大切です。当社は現在、2店舗を運営していますが、目標として近い将来後2店舗増やし、4店舗まで拡大する事で、お客様がより来店しやすく、よりお部屋を探しやすい便利な会社となる為に頑張っています。

プライベートでは、二児の父親として日々の生活を楽しんでいます。子供たちが喜ぶ姿を見るのが嬉しくて、独身時代にはしていなかったハンバーグやオムライス等の子供たちが好きそうな料理にも挑戦しています。運動は健康診断前だけにジョギング程度になりましたが、子供たちとはよく遊んでいますので、体力は使っています！(笑)

相続MEMO知識

Vol.58「相続コンサルタントの仕事」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。

最近、ニュース等で相続の話聞く機会が増えてきたように思います。

- ・贈与に関する事
- ・生命保険の受取人
- ・タワマン節税の可否
- ・認知症による資産の凍結等々

加えて、「遺言書」は書いていないという方も増えてきてはいますが、公正証書遺言として公証役場で手続きをしたと言われる方は全体の1割もありません。

また、2020年7月から施行された法務局で自筆証書遺言を保管する制度を利用して、方は3割程度です。

中には、ご自身で遺言書を書いてご自身で保管している方も少数いて、記入内容が法的に正しいかどうかという問題は別として、遺言書を書いていない方に比べると素晴らしい第一歩だとは思いますが、自分で書いて自分で保管する方法はお奨め出来ませんとアドバイスしています。

士業の方々にとつては、相続問題が発生した方がビジネスになるかも知れませんが、私が行って



「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

いる相続コンサルタントの仕事は、「起きるかもしれない未来」＝「まだ起きてない未来」＝「起きないかもしれない未来」という将来に想定される、潜在的な問題を顕在化させて、理想の未来を考えて準備をしていた事で、問題が起きる前に最適解を導き出す事が仕事です。

私は、保険に似ていると感じています。皆様が保険に入る理由と相続対策に動く理由は同じだと思います。どちらも一定程度の費用は発生しますが、これは将来に起きるかもしれない現実へのリスクヘッジです。「出来るだけ相続問題の発生前に、解決出来る事は解決させたい」というのが私の思いです。

先ずは、ご自身の資産評価と相続税発生の有無が第一歩です。

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

7年2月末調査

	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
都道府県									
埼玉県	55,522	2.6%	63,907	-1.0%	76,919	1.1%	61,485	1.6%	82%
千葉県	54,026	-0.4%	60,063	-3.1%	74,285	0.0%	58,405	-0.9%	78%
東京都	71,778	-0.5%	90,573	1.7%	98,439	2.3%	75,279	0.1%	100%
神奈川県	59,958	2.9%	76,222	0.5%	85,559	1.5%	66,278	1.9%	88%
愛知県	52,335	2.3%	59,347	-0.1%	64,722	-1.0%	56,370	0.1%	75%
奈良県	50,919	3.8%	59,589	11.5%	56,952	-8.6%	54,935	4.0%	73%
京都府	54,271	0.3%	71,887	3.4%	82,232	4.6%	59,671	1.8%	79%
大阪府	57,542	2.9%	69,408	0.8%	76,993	2.4%	61,308	2.2%	81%
兵庫県	55,015	4.7%	68,060	5.4%	83,043	9.6%	61,520	4.5%	82%
鳥取県	42,801	1.1%	50,050	-2.7%	58,397	-1.0%	47,600	-0.7%	63%
岡山県	46,713	2.6%	54,355	0.1%	60,950	-2.6%	50,781	1.5%	67%
島根県	47,294	1.6%	55,146	1.1%	61,659	0.6%	51,858	1.0%	69%
広島県	49,474	3.4%	61,658	1.3%	70,527	1.7%	55,244	2.5%	73%
山口県	41,508	0.3%	50,766	0.9%	56,731	1.2%	46,323	-1.2%	62%
徳島県	47,674	8.4%	51,605	3.8%	65,429	2.1%	51,236	3.8%	68%
香川県	43,912	3.8%	50,115	1.0%	57,128	3.3%	47,908	2.8%	64%
愛媛県	42,314	5.3%	49,884	-5.0%	55,171	-1.8%	46,919	-0.1%	62%
高知県	43,150	-0.6%	55,173	1.1%	63,199	-0.9%	49,090	0.0%	65%
福岡県	52,230	4.4%	68,108	2.1%	72,785	-0.7%	59,180	1.8%	79%
全国	52,534	9.5%	59,720	1.6%	68,415	2.0%	56,467	4.8%	75%

※資料出所: ㈱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)

7年2月末調査

	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
所在地									
広島市/廿日市	53,014	4.3%	71,505	2.2%	90,406	14.9%	62,447	4.9%	83%
三原市	47,276	-3.1%	52,435	-1.4%	54,059	-16.2%	50,343	-5.5%	67%
福山市	45,542	0.2%	52,073	-9.7%	76,243	14.0%	53,882	1.9%	72%
倉敷市	46,907	5.8%	58,396	-0.1%	69,488	15.4%	54,727	0.6%	73%
岡山市	45,742	0.3%	57,207	-2.1%	65,954	6.0%	51,421	-0.2%	68%

賃貸経営者が知っておきたい
“あれ屋これ家” 税務編 131

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」その4

皆様こんにちは。令和7年度予算案が3月31日に参議院で可決された事により、令和7年度税制改正法案も成立しました。

「令和7年度税制改正」には主なものとして、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子育て世帯の住宅ローン控除拡充、④確定拠出年金の改正、⑤防衛特別法人税の新設があります。前月と今月は①の説明をしています。

①年収103万円の壁には、A本人の税金が発生する壁(非課税枠)と、B配偶者・扶養控除の壁(扶養基準)の2つがあり、各々改正が行われます。前月はAを説明しましたが、今月はBを説明させていただきます。

年収103万円は配偶者・扶養親族の扶養基準にもなっていますが、特に問題視されていたのが19歳以上23歳未満の特定扶養控除です。子がアルバイトをして年収103万円を超えてしまうと親は63万円の控除を一切受けられなくなり増税となっていました。この問題を解消するために、特定扶養控除について2つの改正が行われました。

まず、子の年収が150万円までは、親は63万円満額の控除を受けられるようになります。更に、子の年収が150万円を超えても188万円までは段階的に控除を受けられる「特定親族特別控除」が新たに導入されました。既に導入されている「配偶者特別控除」と似た仕組みです。その「配偶者特別控除」も改正され、38万円満額の控除を受けられる基準が、配偶者の年収150万円↓160万円に引き上げられました。