

景気や税制など、様々な要因に影響を受けた結果、不動産業界で、その影響はインターネットユーザーの検索動向にも表れます。今回は、Googleの検索エンジンにおける検索動向から見えてくる、不動産業界のトレンドをご紹介します。

「新築マンション」「東京賃貸」などの不動産に関する検索は、過去1年に約14%増加しました。特に、第二次安倍内閣が発足し、いわゆる「アベノミクス」が始まった2012年末から増加し始め、2013年の上半期に大きく伸びています。一方、検索数の「成長率」を賃貸や新

築マンションといつてみると、2013年下半期に多くの領域で成長が減速したことがあり、それが、徐々に検索行動に表れ始めていることが要因と考えられます。

築マンションといつてみると、2013年下半期に多くの領域で成長が減速したことがあります。これは、消費増税を控えた駆け込み需要の反動減が、徐々に検索行動に表れ始めていることが要因と考えられます。

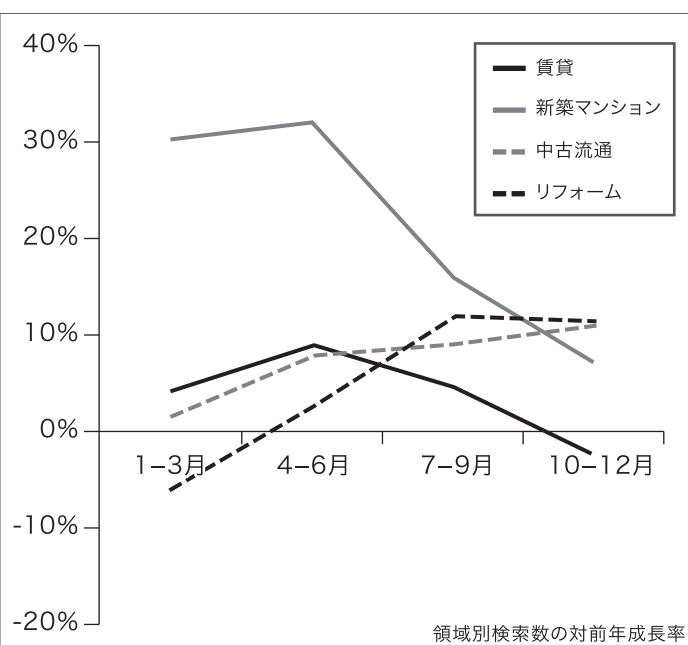
2014年の不動産業界トレンド。

ケイアイ通信

8月号
Vol.2

検索行動にはテレビの影響が…

捉えたマーケティング計画を立てていくことが重要です。



※参考 Google AdWords 日本版
公式ブログ

皆さん、「カープ女子」という言葉をご存知でしょうか？広島カープの熱烈な女性ファンをそう呼ぶらしい。東京、広島間の新幹線に専用車両を達する(Google)、「マルチスクリーンワールド」より)ことからもわかるように、テレビとオンラインの役割は変化してきており、テレビで関心の高まっています。

※Google不動産関連の検索キーワードランキングの「トータル検索数ランキング」7位に『アパマンショップ』が入っています。また、「検索数急上昇ランキング」に2位『シェアハウス』4位『リノベーション賃貸』がランクインしています。

皆さん、「カープ女子」という言葉をご存知でしょうか？広島のオーナー様、どなたか一緒に広島カープの事務局に「コラボしませんか？」と交渉に行ってみませ

黒木代表のひとことコラム

にもなった「シェアハウス」や、「企業名CM」といった検索が行動へのテレビの影響が伺えます。

最後に、2013年の検索キーワードランキングをご紹介します。トータルの検索数が多くかったキーワードとしては、ポータルサイト名や大手企業の社名などが上位に並びました。一方、2012年に比べて検索数が急上昇したキーワードを見る限り、テレビ番組の舞台

皆さん、「カープ女子」という言葉をご存知でしょうか？広島カープの熱烈な女性ファンをそう呼ぶらしい。東京、広島間の新幹線に専用車両を達する(Google)、「マルチスクリーンワールド」より)ことからもわかるように、テレビとオンラインの役割は変化してきており、テレビで関心の高まっています。

※Google不動産関連の検索キーワードランキングの「トータル検索数ランキング」7位に『アパマンショップ』が入っています。また、「検索数急上昇ランキング」に2位『シェアハウス』4位『リノベーション賃貸』がランクインしています。

皆さん、「カープ女子」という言葉をご存知でしょうか？広島のオーナー様、どなたか一緒に広島カープの事務局に「コラボしませんか？」と交渉に行ってみませ



BM課課長代理 溝手幸博

今回は、(株)ケイアイコミニティ岡山支店をご紹介。

ケイアイグループ店舗・事業部紹介

ケイアイホーム(アパマンショップ)各店と
ケイアイグループの各事業部、支店を
ご紹介いたします。

「ありがとう」の一言にジーン、お客様とのお付き合いはまごころで。

B M課なので賃貸物件のメンテナンス管理が主ですが、アパートやマンション等の入居促進営業も行っています。おかげさまで弊社は入居率90%を下らず、この実績は、私のそして弊社の誇りになっています。日頃からできるだけ幅広く不動産屋さんとお付き合いすることに努め、提供できる物件情報の豊富さではおそらく地場では一番だと自負しています。

オーナー様、お取引先様には日頃より格別のご愛顧を賜り、誠にありがとうございました。私がケイアイグループに入社したのが2001年8月2日ですかね、この号が出る頃には、早や14年目に突入していきます。社長を除けばいつの間にか弊社で最も社歴が長くなりました。現在所属するB M課では、7人の部下に囲まれて毎日ワイワイと楽しく仕事しています。あまり上司としての威

厳がないものですが、何でもやってくれる便利なおじさんぐらに思っているんじやないでしょうか(笑)。

入居中もさまざまに家族のドラマがあり、私も家族の一員になつたつもりでお付き合いしています。物件から退去される時も、「いい部屋を紹介してくれてありがとうございます」と、ジーンとしてしまいます。

また、独身の方が結婚されることになつて、「いい物件探してくれ」と頼まれたこともあります。そんな風に頼りにされると、ついつい張り切つてしまいまして。そんな風に頼りにされているお客様の懐に入ること(笑)。もどもと人への好き嫌いはありませんし、他の人の評判は気にしません。ちなみに、私の特技は怒っているお客様の懐に入ること(笑)。

◆計量法第172条(罰則規定)上記の第16条の規定に違反した者は、6月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

水道料金を個別に徴収し、まとめて水道局に支払っている物件が対象となります。水道メータが8年目を迎える物件を

いて、鉛玉で確認できます。表面には検定証印が、裏面にはそのメータの有効期間が刻印されています。

参考事項

●計量法第172条(罰則規定)上記の第16条の規定に違反した者は、6月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

水道メータが8年目を迎える物件を

お持ちのオーナー様

では、今後注意が必要です。また、取替工事

等もお気軽にご相談ください。



(株)ケイアイコミュニティ 岡山支店
〒700-0953 岡山市南区西市99-21

検定満期水道メータの更新取替についてのお知らせ

マンション等に設置されている水道メータは共同住宅用も含め、正確な計量を期的から、その構成、性能、有効期間等の法的規制下に置かれ、全数厳格な検定の対象となり、それに合格しなければなりません。メータは、耐久性に優れたものでなければなりませんが、それ自体機械的構造であることから経年変化に伴う性能低下等の諸現象も起こり得るため、各戸用メータのような特に料金取引や証明用に使用されるメータは法律(計量法)の規定により一定の有効期間(8年)が定められています。8年以上経過した取引用メータは、それが正常であるなしにかかわらず、検定の更新をしなければ使用できることになっています。

※水道メータの期限判別は、メータに付

いている鉛玉で確認できます。表面には検定証印が、裏面にはそのメータの有効期間が刻印されています。

参考事項

●計量法第172条(罰則規定)上記の第16条の規定に違反した者は、6月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

水道料金を個別に徴収し、まとめて水道局に支払っている物件が対象となりま

す。水道メータが8年目を迎える物件を

お持ちのオーナー様

では、今後注意が必要です。また、取替工事

等もお気軽にご相談ください。

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

2014年5月末調査

都道府県	1部屋 (円)	前年同月比	2部屋 (円)	前年同月比	3部屋 (円)	前年同月比	総平均賃料 (円)	前年同月比	東京100%	水準
北海道	41,499	0.6%	52,607	0.2%	63,905	0.8%	47,497	0.4%	64%	
青森県	40,158	-0.6%	48,823	-4.0%	54,825	4.7%	46,107	-1.2%	63%	
秋田県	39,677	-2.1%	48,090	-1.1%	58,909	-3.6%	45,339	-0.1%	61%	
岩手県	43,831	1.4%	50,111	0.0%	55,590	-3.7%	48,173	-0.1%	65%	
山形県	40,658	-1.3%	54,511	0.4%	59,889	-5.0%	47,896	-2.2%	65%	
宮城県	43,107	-4.4%	55,754	4.6%	65,546	-3.6%	48,058	-4.9%	65%	
福島県	41,383	4.2%	50,498	3.0%	57,541	4.7%	48,079	2.8%	65%	
群馬県	37,095	-4.6%	52,852	2.4%	62,440	18.0%	48,029	1.3%	65%	
栃木県	43,625	-2.8%	54,862	3.0%	59,133	1.7%	51,399	0.1%	70%	
埼玉県	49,450	2.5%	63,402	0.5%	74,428	-0.7%	59,568	0.7%	81%	
茨城県	40,474	-3.8%	50,822	-5.2%	58,798	1.8%	49,029	-2.9%	66%	
千葉県	49,640	3.8%	60,468	-0.3%	72,947	-3.9%	56,644	1.3%	77%	
東京都	69,377	0.8%	84,916	0.1%	99,191	-0.3%	73,739	0.6%	100%	
神奈川県	56,069	-2.0%	73,449	-3.9%	86,117	-2.0%	65,127	-2.9%	88%	
山梨県	38,411	-1.1%	53,016	-2.4%	58,143	-1.7%	50,497	-0.7%	68%	
長野県	39,449	-4.3%	51,312	0.3%	55,332	-7.5%	47,577	-2.8%	65%	
新潟県	43,853	0.0%	54,232	1.5%	62,340	5.4%	51,545	1.7%	70%	
富山県	42,331	1.2%	57,138	2.6%	56,149	-6.5%	50,009	1.2%	68%	
石川県	42,687	-1.4%	53,578	-0.5%	70,320	-1.8%	48,926	-0.6%	66%	
福井県	43,101	2.9%	56,880	1.2%	64,104	9.0%	51,589	0.2%	70%	
静岡県	45,930	-1.3%	56,511	0.2%	63,270	-2.1%	53,534	-0.3%	73%	
愛知県	46,538	-1.3%	59,956	4.4%	64,823	2.2%	54,935	1.5%	74%	
岐阜県	40,712	7.5%	49,859	-0.3%	57,290	4.8%	48,114	4.9%	65%	
三重県	44,060	8.4%	53,892	9.4%	55,119	0.3%	49,270	5.3%	67%	
滋賀県	46,083	0.5%	56,230	-4.0%	68,118	-0.5%	51,093	-1.4%	69%	
奈良県	42,755	6.6%	57,931	5.7%	55,737	-1.1%	51,870	6.0%	70%	
和歌山県	40,925	0.4%	49,564	-6.1%	57,046	7.4%	49,174	2.8%	67%	
京都府	50,888	4.4%	63,879	-1.3%	77,294	6.4%	56,393	0.8%	76%	
大阪府	47,899	0.2%	66,944	1.8%	71,318	-1.4%	55,720	-1.4%	76%	
兵庫県	50,133	5.4%	63,867	0.1%	75,440	-3.4%	60,035	2.5%	81%	
鳥取県	39,204	0.8%	50,750	6.2%	59,180	5.8%	47,682	3.8%	65%	
岡山県	44,037	2.5%	55,195	0.8%	61,534	1.0%	51,012	0.4%	69%	
島根県	45,375	2.5%	54,410	2.7%	60,359	-0.2%	51,547	3.0%	70%	
広島県	44,837	-2.8%	57,139	-2.0%	64,049	0.1%	52,921	-2.8%	72%	
山口県	36,650	-5.8%	49,560	-8.0%	60,812	5.7%	43,832	-6.9%	59%	
徳島県	37,465	-9.5%	53,936	6.2%	70,206	11.4%	50,910	4.1%	69%	
香川県	42,100	0.5%	51,806	1.4%	57,938	2.6%	49,150	2.8%	67%	
愛媛県	36,781	-1.3%	47,977	-1.7%	54,310	2.2%	45,169	-0.1%	61%	
高知県	40,109	-0.9%	52,047	-2.2%	56,764	-8.2%	45,827	-3.1%	62%	
福岡県	42,442	-0.7%	59,432	-0.1%	67,304	-0.4%	49,943	-1.0%	68%	
佐賀県	38,992	-8.4%	51,313	2.3%	60,688	7.7%	48,844	0.6%	66%	
長崎県	46,031	0.6%	62,501	10.3%	60,744	0.0%	55,063	5.4%	75%	
大分県	40,558	-1.4%	50,375	1.2%	56,363	-2.1%	46,827	-0.9%	64%	
熊本県	43,584	1.0%	55,405	3.6%	59,864	0.3%	49,612	1.2%	67%	
宮崎県	40,813	0.2%	50,408	2.9%	50,768	-0.7%	46,589	1.2%	63%	
鹿児島県	43,907	0.6%	53,812	-3.6%	60,064	-0.3%	50,905	-2.3%	69%	
沖縄県	41,833	2.2%	53,466	4.0%	61,632	3.2%	51,888	2.6%	70%	
全国	47,750	-0.5%	58,076	0.3%	65,734	0.0%	53,924	-0.4%	73%	

※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)

2014年5月末調査

所在地	1部屋 (円)	前年同月比	2部屋 (円)	前年同月比	3部屋 (円)	前年同月比	総平均賃料 (円)	前年同月比	東京100%	水準
広島市/廿日市	48,744	6%	63,974	-5%	94,013	20%	64,815	7%	88%	
三原市	44,000	-	48,300	-	57,800	-	50,000	-	68%	
福山市	41,200	5%	53,300	5%	56,900	6%	50,500	5%	68%	
倉敷市	48,872	3%	58,917	11%	65,933	-2%	56,713	7%	77%	
岡山市	43,965	2%	58,521	1%	69,481	3%	56,920	-2%	77%	
明石市	43,796	-	55,833	-	75,357	-	58,329	-	79%	

※三原市、明石市は前年実績はありません。

役員室だより

ケイアイグループ
役員の紹介



松下常務編

黒木代表とは、社会人一年生の時に出会いました。

ケイアイグループ 常務取締役 松下浩仁（まつしろひろひと）です。

私が初めて黒木代表と出会ったのは、東果大坂という大阪の卸売市場荷受会社に同期入社した時でした。代表は宮崎から、私は地元大阪での就職です。

当時私たち6畳一間でキッチン無し、トイレとお風呂が共同という、よくある社員寮の隣部屋で青春時代を過ごしました。

当時の代表は、給料日から一週間ほどは気前よくみんなにご飯をうなぎ、その後の三週間は誰かを捕まえてはご飯を食べさせてもらう。自分からご飯に誘つても財布はもってこない。そんな生活の毎日で、私もその被害を受けた一人です。（笑）

またその当時、私はこのグループを盛り



若かりし頃の二人の写真

松下 浩仁プロフィール

- ・生年月日／1977年5月13日
- ・出身地／大阪府
- ・趣味／旅行
- ・好きな食べ物／マクドナルド、卵料理全般
- ・カラオケの18番／日本ブレイク工業（社歌）、自動車ショーアップ（小林旭）
- ・座右の銘（好きな言葉）／「道義」「満室になりました！」

上げて行きますので、皆様応援よろしくお願ひします。

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家”税務編②

岡山さくら税理士法人
税理士 内田祐司



資産管理会社の活用

資産管理会社といふことがあります。不動産や金融資産などの資産を管理する会社のことで、節税目的で利用されることが多いようです。運用資産を個人ではなく法人で管理することで、どのようなメリットがあるのでしょうか。

法人で受け取り、そこから個人に報酬や退職金で支払った場合、個人段階で給与所得控除や退職所得控除を適用することができます。報酬などを親族に支給することも可能ですので、所得を分散することもでき、実効税率の低下が期待できます。

また、個人では制限のある損益通算（ある所得の赤字部分とほかの所得の黒字部分の相殺）も、法人であれば問題になりません。さらに、運用益を子や孫に給与として支給することにより、相続資金のことによります。

まず、法人の設立・維持のコストが発生します。設立費用はもちろん、その後の会社維持にも個人事業時よりも費用がかかります。さらに金銭的なコストのみならず、事務処理や経理処理にも一定のレベルが求められますので、人的コストも考慮する必要があります。

このようなメリット・デメリットを考慮しても、富裕層・資産家の場合、資産管理会社を活用することによって所得税・相続税の節税になるケースが多いと言られています。活用にあたっては税理士などの専門家の適切なアドバイスを受けることが必須ではあります。が、不動産オーナー様には一度ご検討いただくことをお勧めいたし