



### 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	49,767	0.8%	63,949	2.1%	76,258	-0.7%	58,261	1.0%	84%
千葉県	48,515	0.5%	60,939	-1.7%	75,643	-4.1%	55,141	-1.1%	79%
東京都	66,020	2.6%	87,103	0.8%	97,791	-2.5%	69,695	1.3%	100%
神奈川県	54,914	0.9%	76,316	-1.0%	85,873	-6.9%	62,980	-0.5%	90%
静岡県	46,441	-0.8%	56,866	1.7%	66,039	3.3%	52,220	-0.4%	75%
愛知県	44,645	-2.7%	56,995	-2.1%	66,536	-1.1%	51,316	-3.2%	74%
奈良県	44,308	-0.7%	56,065	5.9%	56,583	1.5%	49,953	0.3%	72%
京都府	49,245	0.9%	68,580	1.1%	79,969	-1.5%	54,185	0.8%	78%
大阪府	49,547	3.5%	69,047	1.0%	77,780	3.2%	56,575	2.0%	81%
兵庫県	48,254	0.5%	62,705	-2.9%	80,195	-1.0%	56,328	-1.9%	81%
鳥取県	39,934	3.0%	49,826	-0.4%	59,416	3.0%	45,584	1.2%	65%
岡山県	54,132	2.0%	55,227	-0.1%	62,731	-0.5%	49,222	1.7%	71%
島根県	43,083	1.4%	54,852	-5.4%	59,298	-3.7%	48,322	-3.1%	69%
広島県	42,268	-1.5%	57,655	-1.1%	66,121	-0.4%	49,176	0.1%	71%
山口県	37,780	2.9%	52,612	2.8%	58,376	-0.5%	45,782	4.1%	66%
徳島県	39,206	1.2%	52,617	-6.3%	66,249	0.9%	45,500	-2.9%	65%
香川県	40,500	-1.3%	54,137	3.4%	59,916	0.2%	46,630	0.8%	67%
愛媛県	39,985	4.7%	51,918	1.9%	54,978	1.3%	46,304	3.3%	66%
高知県	40,537	1.8%	52,450	-0.1%	59,554	-2.7%	45,694	1.4%	66%
福岡県	45,291	1.7%	62,352	-0.2%	71,959	2.4%	52,457	1.5%	75%
全国	46,991	1.5%	59,369	0.3%	67,215	-0.7%	52,473	0.9%	75%

※資料出所: 株式会社 小規模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。(サンプル件数: 94,071件)

#### ■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	52,448	10.1%	67,930	4.1%	77,829	-3.2%	60,482	-2.5%	87%
三原市	46,300	4.5%	51,700	-3.2%	60,500	-2.4%	52,800	-0.8%	76%
福山市	41,400	-4.6%	54,300	0.0%	60,100	0.0%	51,900	-1.9%	74%
倉敷市	48,924	-5.7%	59,828	13.4%	67,474	26.7%	56,881	5.3%	82%
岡山市	49,819	-2.6%	59,796	10.1%	73,605	32.8%	58,865	3.2%	84%
明石市	41,376	-4.5%	68,382	6.2%	77,803	19.3%	62,520	8.5%	90%

## 不動産関連のトラブル事例 その9

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。

◆事例の概要◆  
 Xは、所有地を県の許可を得て、産業廃棄物最終処分場として使用していたが、平成7年10月以降は使用を中止していた土地につき、平成9年10月、Aに対して資材置場として賃貸した。またYは、Aが本件賃貸借契約に基づき負担する債務につき連帯保証をした。

◆判決のまとめ◆  
 一般に賃借人は、賃貸借契約の終了に伴う目的物の返還に際しては原状回復義務を負うとされており、また、賃借物が自然にまたは、使用収益の正常な過程において損傷した場合や、不可抗力により毀損した場合などは、これを原状のまま返還すれば足りると解されている。

※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

ケイアイグループ  
幹部社員の紹介



賃貸事業部 課長  
近藤 正樹 編

謙虚さを忘れず利他の心で、人の心の壁に入っていく。私は29歳で入社しました。それまでフリーター生活だったので、実質的にはこの会社が社会人デビューです。入社後は十日市店に配属され、何も分からない私に、当時の賃貸事業部の部長が手取り足取り教えてくださいました。社会人としてのマナーから始まり、接客方法、帳簿のつけ方、さらには生きていく上での考え方まで。私はわりと素直な性格(笑)なので、そんなりと腑に落ちることはばかりでした。その時の教えが今の私の財産になっています。

結局、「こうあって欲しい」という私の想いを伝え、それを実現するために「こうして欲しい」と熱意を込めて話をしたところ、みんな納得してくれました。入社当時に先輩から教わった「自分から教わった」ということを慮る利他の精神が活かされたのだと思います。



(株)ケイアイホーム 広島駅前店

#### 近藤 正樹プロフィール

- ・生年月日 / 1979年6月27日
- ・出身地 / 京都府
- ・好きな食べ物 / 広島風お好み焼
- ・趣味 / ドラマ鑑賞、カーブの応援、テニス

## 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 12

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田洋介



平成27税制改正②「ジュニアNISA」  
 最近では天気の良い移り変わりが早く、梅雨の空模様です。今月号がお手元に届く頃には少し早めの梅雨入りをしていくかもしれません。前月号からシリーズで平成27年度税制改正をご紹介しております。前回ご紹介したのが「結婚・子育て資金一括贈与」ですが4月からスタートしたにも関わらず盛り上がりが出ています。「相続時点で残った資金が相続財産となってしまうのがネックで魅力に欠けるのだと思います。」  
 さて、今ご紹介するのは「ジュニアNISA」です。既に「成人NISA」をお持ちの方もいらっしゃると思いますが、来年4月から始まる「ジュニアNISA」は、祖父・祖母・父母が子・孫(いずれも20歳未満)に資金を供給して「ジュニアNISA」を開設する制度です。成人NISAと同様、NISA内の株式等の売却益が非課税となります。ところで相続税調査で最も指摘が多いのが「名義預金・証券」です。子や孫名義の口座でも「実質は相続人名義」として指摘を受けるケースです。この点「ジュニアNISA」は子や孫の財産として認められます。毎年80万が上限ですが、制度が終了する平成35年まで毎年続けられれば塵も積もれば何とやらです。ただし注意の点が一つあります。「ジュニアNISA」が非課税になるのは株式等の売買益です。孫のため毎年80万ずつ「ジュニアNISA」を開設する「資金提供」は「贈与税の対象」となります。つまり贈与税の非課税枠110万のうち80万を使ったことになり、残り30万となる点にご注意下さい。