ケイアイ通信

ケイアイグループ

2020年
4月号

学生マンション入居者の入居理由は、「学校が近い」が最多

東急不動産ホールディングスが運営する会社が、「ひとり暮らし学生の実態調査２０２０」の結果を発表しました。同社が管理運営する全国の学生マンションに入居する学生を対象に、２０１９年11月11日～17日にインターネット調査を実施し、２，００５人（男性７７５人、女性１，２３０人）の有効回答を得たものです。

理由は「学校が近い」が最多、3分の2は本人に決定権

今の部屋に決めた理由を複数回答で聞いたところ、「学校から近い」（１，１７０人）が最も多く、次いで「バス・トイレ別」（１，０８０人）、「駅から近い」（７６３人）の順となりました。同社では、「住まいを決める段階では、スーパーやコンビニより、学校の近くが人気」があると見ています。

また、部屋を決める決定権があった人を単一回答で聞いたところ、「本人」（６７．４％）が最も多く、次いで「母親」（１６．６％）、「父親」（１５．２％）の順となり、「３人に２人は本人が決めている」事が分かりました。

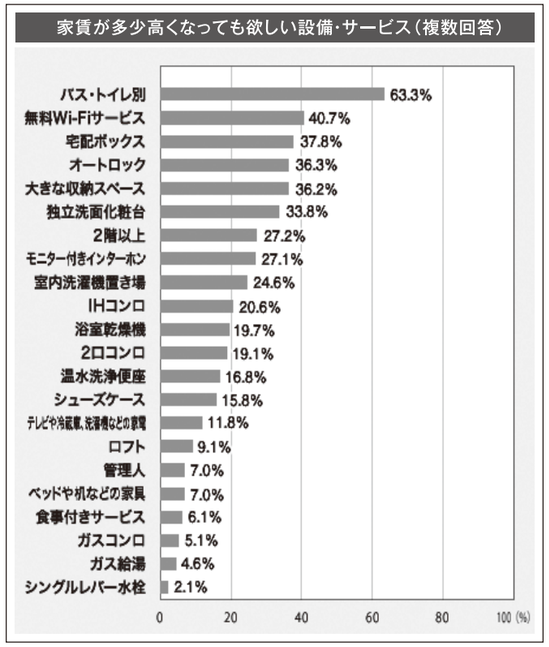
ひとり暮らしで困ることを複数回答で聞いたところ、「病気になったとき」（６６．９％）が最も多く、次いで「栄養のバランスが悪くなる」（５７．０％）、「生活のリズムが崩れる」（４８．６％）、「食事代や光熱費など、お金がかかる」（４６．０％）、「何かトラブルがあったとき自分で対処しないといけない」（４３．９％）の順でした。

家賃が多少高くなっても欲しいのは、「バス・トイレ別」「無料Ｗｉ-Ｆｉサービス」

家賃が多少高くなっても欲しい設備・サービスを複数回答で聞いたところ、「バス・トイレ別」（６３．３％）が最も多く、次いで「無料Ｗｉ-Ｆｉサービス」（４０．７％）、「宅配ボックス」（３７．８％）、「オートロック」（３６．３％）の順でした。（図）

現在の住まいについての満足度を単一回答で聞いたところ、「大変満足している」（２４．５％）と「ある程度満足している」（４７．９％）を合計すると、７２．５％の学生が満足している結果となりました。また、今の住まいにいつまで住むかを単一回答で聞いたところ、「卒業するまで」（７５．０％）が最も多く、次いで「就職が決まるまで」（８．４％）、「いい物件が見つかるまで」（６．８％）の順となり、「４人に３人が卒業するまで」と考えている事が分かりました。

参考／不動産ジャパン２０２０年２月19日の記事より



黒木代表のひとことコラム

通信大手3社は、それぞれにこの春から首都圏を中心に５Ｇ（第５世代移動通信システム）のサービスを開始します。５Ｇが普及しスムーズなデータ通信が可能となれば、在宅でのリモートワークが加速するだけでなく、地方に住みながら都市部企業での就労も容易になり、働き方改革の一役を買う事にもなります。

また５Ｇは、より高精細な動画も扱う事が出来るので、まるで対面で話しているかのようなやり取りも可能になります。さらに、１㎢あたり１００万台もの電子端末を同時にモバイル接続する事が出来るようになり、様々な電子機器を直接モバイル通信に接続する事も可能となります。

地方都市においても、家の空調や鍵、照明や洗濯機等々様々な家電をスマホ一つで操作している日常が、すぐ目の前まで来ています。

ケイアイグループ店舗・事業部スタッフ紹介

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スタッフをご紹介いたします。

今回は、(株)ケイアイホーム北長瀬店 リーダー 根本堅司編です。

会社の成長に負けないよう、スキルを高め、自分を磨きたい。

私は、東京ディズニーランドがオープンし、あのファミコンが発売された年に生まれました。小学生の頃は授業を一切聴かない変な子で、テストでは教科書を丸暗記して国語以外は大体１００点でした。そのままだと神童だったのですが、中学生になると覚える事が多過ぎて丸暗記に挫折し、ごく普通の子になりました。（笑）

社会人デビューは、父が経営している会社で工場施設の補修等の仕事を３年、その後は母がやっていた居酒屋を店長として手伝っていましたが、リーマンショックで経営が厳しくなり、Ｗｅｂデザイナーを目指しました。しかし、就職を予定していた会社も東日本大震災で募集停止となりました。ならば、不動産業への就職をと、２年をかけて宅建、ファイナンシャルプランナー２級、そして福祉住環境コーディネーターの資格を取得しました。

その後安定した元気な不動産会社に就職したいと思い、ちょうど結婚も控えていたので、新居探しを兼ねて不動産屋さん廻りをしていた際に、ある不動産屋さんが推薦してくれた倉敷白楽町町店へ行った事がきっかけで、この会社に就職しました。

入社当初は、自身のこだわりが強過ぎてお客様に敬遠される事も多かったのですが、年２００人以上のお客様をご案内している内に、いつの間にかそのコンプレックスもなくなりました。今は、頑張って店長を目指しています。地元では実績もネームバリューもトップクラス、そして労働環境も業界トップクラスのこの会社で毎日働く事に誇りを感じています。

（株）ケイアイホーム 北長瀬店
岡山市北区中仙道2丁目33-1

賃貸経営者が知っておきたい“あれ屋これ家”

税務編 ⑦⓪

岡山さくら税理士法人
代表税理士　吉田陽介

「今年から始まる改正点～最終回」

皆様こんにちは。今、新型コロナウィルスが世界で猛威を振るっていますが、パンデミックは中国からヨーロッパへ拡がり、今夏の東京オリンピックの延期も現実的になってきました。身近な話題としても、確定申告の期限が１ヵ月延長されました。私も税理士として、ママカリフォーラムでの税務支援を毎年行ってきましたが、今年は中止になりました。終わりの見えない戦いは、経済の急速な悪化を招いています。

今月号が皆様のお手元に届く頃、日本は、そして世界はどうなっているのでしょうか。

さて、シリーズでお伝えしてきた「今年から始まる改正点」も今月が最終回です。「今年から始まる改正点」の内、オーナー様に関連する項目は主に次の５つです。

①給与所得控除の改正、②基礎控除の改正、③公的年金等控除の改正、④青色申告特別控除の改正、⑤配偶者控除や扶養控除の改正です。これらの内今月は、④青色申告特別控除の改正、⑤配偶者控除・扶養控除の改正について説明します。

④青色申告特別控除の改正ですが、改正前の65万から改正後は55万へ引下げられます。ただし、電子帳簿保存または電子申告をしている場合は、特例として65万のままです。日本は諸外国に比べ、行政手続の電子化が遅れています。これは電子政府推進の流れの一環です。

⑤配偶者控除・扶養控除の改正は、扶養の所得基準が改正前の所得金額38万以下から改正後は48万以下へ引上げられます。これは、①から③の改正による影響に配慮されたものです。

堀江社長の役員室だより

（株）ケイアイコミュニティ／（株）ケイアイホーム 代表取締役社長 堀江 祐樹

雑な仕事にならないように、業務は質と量のバランスが大切。

■現在の業務の進捗状況とその留意点は？

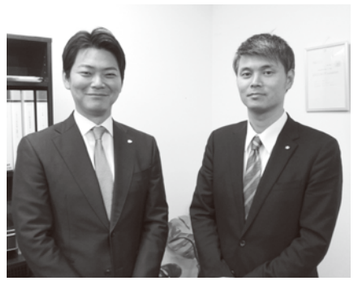
管理業務の仕事は、既存のオーナー様との親密なやりとりにより、収益も徐々に安定してきています。加えて、新規のお客様の開拓においても、オーナー様、建築や工事関係、更には社内の他部署等からの紹介によって切れ目のない受注を頂いています。今は繁忙期で、沢山の契約を取るために少々無理をする時期ではありますが、あまり受注を抱え過ぎてしまうとどうしても仕事が雑になります。大事な事を見落としていたり、忘れてしまったりして、お客様への対応がなおざりになってしまっては元も子もありません。そこは、やはり量と質のバランスが大切で、私自身はもちろん部下のみんなにもしっかりと言い伝えています。

■今、特に懸念している事はありますか？

幸いな事に、今のところ岡山では新型コロナウイルスの影響はほとんどありません。他の業界では多少影響が出ているところもあるようですが、不動産業界に限ってはほとんど問題なく業務を行えています。これは、大変ありがたい事と言わざるをえませんが、いずれ岡山でも感染者が現れると思いますので、まだまだ油断は出来ません。その時に備えて今から対策を練って準備しておく必要があります。

■この会社の一番の魅力はどんなところですか？

私が入社したてで、まだまだ尖がっていた頃の実体験なのですが、会社の労働環境やら体制等々、日頃思っていた事を当時の上司にそのままぶつけたところ、それが何と社長にまで伝わって、すぐに改善の手を打ってくれたのです。その時、「この会社はすごい！」とただただ感動しました。今思うと、背筋が寒くなります。（笑）よく言うボトムアップという事です。それからは、そのトップの気持ちに応えたいと腹を決めて、ここまで15年やってきました。



（株）ケイアイコミュニティ岡山支店　課長 柳瀬将人

柳瀬 将人プロフィール

◆生年月日／1980年9月5日
◆出身地／O型
◆出身地／岡山県
◆入社年／2005年
◆趣味／特になし
◆家族／妻・子ども2人

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」Vol.25

代表的な「不動産関連用語」をピックアップして解説します。

●市街化区域・市街化調整区域

すでに市街地を形成している区域、及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域、市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域という（都計法7条2項及び3項）。都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、必要があるときは都市計画に、市街化区域及び市街化調整区域の区分（区域区分）を定めることができる（ただし、首都圏整備法に規定する既成市街地、又は近郊整備地帯、近畿圏整備法に規定する既成都市区域、又は近郊整備区域、中部圏開発整備法に規定する都市整備区域の全部、又は一部を含打都市計画区域、及び大都市に係る都市計画区域として政令で定める区域については、区域区分を定めるものとする）としている（同法7条1項）

●共同媒介

2以上の宅建業者が、一件の不動産取引を媒介することを指し、計画的あるいは偶発的、協力的あるいは競合的を問わず、事実結果としての複数業者媒介をいう。転じて特定業者が本部企業になり、他業者がその本部の代理店あるいは特約店となるパートナーシップ契約を締結し、その取り扱う全取引、あるいは一部取引をこの方式とする広域ネットワークに発展した不動産流通システムがある。これは取引態様では共同媒介であり、物件情報交換機能では流通機構である。不動産フランチャイズは、本部企業がシステム運営を担当し、ロイヤリティーを収受するが、会員業者の媒介に関与しない点で共同媒介と異なる。

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

2年1月末調査

	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
都道府県	（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	52,477	2.6%	63,799	0.3%	75,913	2.2%	59,860	1.7%	83%
千葉県	52,053	−1.2%	59,444	2.1%	72,283	−1.8%	57,508	0.1%	80%
東京都	68,291	−0.1%	86,266	−0.2%	91,728	−4.3%	71,702	−0.4%	100%
神奈川県	57,095	0.6%	76,445	−1.0%	86,790	1.4%	64,692	−0.5%	90%
静岡県	48,808	2.5%	58,717	2.7%	66,500	1.5%	55,280	3.5%	77%
愛知県	49,198	−0.5%	58,687	2.1%	62,995	0.6%	54,987	2.0%	77%
奈良県	41,114	−4.5%	55,052	−1.3%	60,881	6.3%	50,753	1.1%	71%
和歌山	39,886	−1.7%	49,638	−4.2%	54,364	5.0%	46,834	−2.3%	65%
京都府	51,932	1.8%	70,512	2.5%	75,362	−1.6%	56,390	1.5%	79%
大阪府	54,454	1.1%	69,198	3.0%	77,293	4.6%	59,789	1.8%	83%
兵庫県	49,593	2.6%	61,660	−1.8%	76,613	−2.9%	56,936	−0.4%	79%
鳥取県	38,383	0.5%	47,764	0.3%	60,212	9.3%	44,411	2.2%	62%
岡山県	43,682	0.0%	55,427	3.9%	63,972	0.8%	49,318	0.7%	69%
島根県	43,074	−2.5%	53,559	0.7%	60,851	3.4%	49,829	0.2%	69%
広島県	47,835	2.5%	59,900	2.3%	65,806	−1.6%	53,364	1.3%	74%
山口県	40,153	3.1%	47,502	−5.4%	57,165	2.1%	45,578	−0.2%	64%
徳島県	42,776	2.5%	47,892	−4.9%	62,803	−1.1%	48,948	−3.2%	68%
香川県	41,102	−1.1%	49,425	−0.4%	54,108	−7.1%	45,880	−2.4%	64%
愛媛県	39,426	0.8%	49,644	−0.4%	55,472	−2.6%	46,268	−0.5%	65%
高知県	40,103	0.3%	53,126	2.5%	61,410	3.3%	46,884	0.1%	65%
福岡県	46,939	0.3%	61,730	0.3%	69,596	0.3%	54,702	0.5%	76%
全国	50,571	0.7%	58,769	0.2%	67,100	−0.1%	55,031	0.4%	77%

※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）

2年1月末調査

	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
所在地	（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	46,791	−5.6%	64,262	2.2%	75,175	−0.4%	56,919	−3.7%	79%
三原市	48,108	19.1%	56,806	11.4%	60,111	0.0%	52,000	3.0%	73%
福山市	45,860	11.3%	54,909	−5.0%	58,046	−16.8%	51,490	−8.4%	72%
倉敷市	44,980	4.0%	54,137	−3.1%	62,471	−22.9%	50,870	−8.3%	71%
岡山市	44,625	−1.0%	59,354	−5.0%	68,651	−3.3%	52,833	−4.9%	74%

不動産関連のトラブル事例 その62

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。

今回は、「いわゆるオーダーメイド賃貸借と賃料減額請求権」についてです。

◆事案の概要◆

Xは、Yの所有地にX要望の建物をYに建築してもらい長期間の賃借計画で、計1億6千万円を建設協力金として無利息で預託した。平成6年7月、他用途への転用が困難な店舗が完成し、Yは賃貸借期間を20年、賃料月額649万円、賃料を3年毎改定、初回は7％増額、その後は最低5％以上の増額とし、7％以上を目途に協議の上定める等の約定で、建物と駐車場を賃貸した。Xは平成9年8月、賃料を649万円余に据え置くべき旨、平成12年10月、555万円余に減額すべき旨の意思表示をして、賃料が増額改定されたとしてYに未払賃料等の支払を求めた。原審は、共同事業の一環である事等が、借地借家法が想定している賃貸借契約の形態とは異なり、賃料減額請求権行使の可否は、その特殊性を踏まえた上で賃借人の経営状態に照らし、合意する事が著しく合理性を欠く事情の有無によって判断するのが相当とし、土地の公租公課が上昇している事、Xは業績を伸ばしている事が認められるとして賃料を減額する事は困難であるとした。

◆判決の内容◆

本件は、賃貸人が賃借人に適した建物を建築して賃貸するオーダーメイド賃貸に関して、従来のサブリース事件の最判を引用し、重要な事情を参酌しないまま賃借人がした賃料減額請求の行使を否定した原審の判断は、借地借家法の解釈適用を誤ったものであり、破棄を免れないとされた。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」