

ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2020年
6月号

住まい領域における2020年の トレンドキーワードは、「職住融合」と予測

2020年1月(株)リクルートは、飲食、雇用(アルバイト、シニア、派遣)、住まい、進学、自動車の7領域における2020年のトレンド予測を表す「2020年のトレンド予測キーワード」を発表しました。

住まい領域における2020年のトレンドキーワードは、「テレワークを前提とした家選びや街選びの潮流」が生まれているとして、「職住融合」を挙げています。また同社は、「テレワークの普及により、働く場所が多様化」しており、「自宅の間取りの一部をオフィス仕様にする『家なかオフィス化』や、街の中のワークキングで仕事する『街なかオフィス化』が生まれている」と見えています。そして、「職住の距離の制約が薄まる中で、職場に縛ら

れない『街選びの自由化』が進む兆し」もあるとしています。

その背景としてまず、政府が東京2020オリンピックピック・パラリンピックに向けてテレワークを推進し、2020年にはテレワーク導入企業を2012年度(11.5%)比で3倍にするとの政府目標を設定している事を挙げています。

更に、(株)リクルート住まいカンパニーが実施した「テレワーク×住まいの意識・実態調査 2019年」によると、会社員・公務員の17%がすでにテレワークを実施しており、テレワークをきっかけに70%が自宅を仕事に適した環境に整えている事、テレワークをきっかけに引越しを実施・検討・希望している人が53%にのぼっている事を挙げています。

テレワークをきっかけに 引越し・自宅整備をした人の 生活満足度が向上

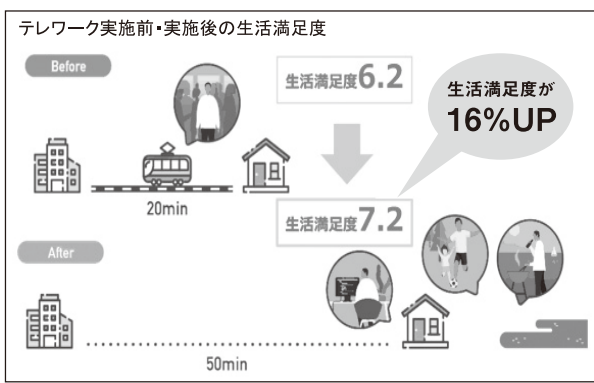
この背景を受けて、「快適なワークスペースを自ら自宅に作る動き」や「快適なワークスペースを住宅事業者が提案する動き」といったトレンドがあるとして、それぞれの事例も紹介しています。

また、「テレワーク×住まいの意識・実態調査 2019年」によると、テレワークが導入、促進された場合に通勤時間が長くなっても引越しを検討する人が57%おり、「テレワーク活用をきっかけに、都心から郊外へ引越しする動き」もあり、「テレワークが進む事で郊外のベッドタウンが働ける街となる」可能性も指摘しています。

更に、同調査で生活満足度を10段階評価で聞いたところ、テレワーク実施前の生活満足度が「6.2」

であるのに対し、テレワークをきっかけに引越しと自宅整備を実施した人は「7.2」で、16%上昇しています。

尚、テレワークを実施している人に、テレワークを実践して「良かった」と感じている点を複数回答で聞いたところ、「通勤時間が減った」(45%)、「ストレスが減った」(22%)等が多く、引越し実施者では「通勤時間が減った」(31%)、「子ども/家族との時間が増えた」(30%)等が多かったという結果になったとしています。



参考／不動産ジャパン2020年2月5日の記事より

黒木代表の ひとことコラム

コロナ禍による外出自粛で、ウェブツールを使って会議を行った人も多かったのではないかと思います。

政府は、緊急事態宣言に伴いテレワークや出社制限を推奨しましたが、厚労省とLINEが共同で実施した第1回目の調査では、仕事でテレワークをしている人は約14%に留まっていたとの事です。

社員が在宅勤務でも、通常とほぼ同様の仕事が出来た企業もあれば、仕事の環境が整わず自宅待機や特別有給で対応した企業もあり、この両者には生産性や顧客対応力に差が生じ、場合によっては売り上げや利益にも影響を及ぼしたのかもしれない。今までも同じ事業を同じ業務プロセスによって遂行する事は、今後難しくなる可能性もあり、変化適応力の高いビジネスを再構築する必要があるかもしれません。



(株)ケイアイホーム 広島支店 情報戦略課 課長 山岡和也

ネット社会で、益々高まる 反響営業の重要性に着目。

■情報戦略課の主な業務と最近の状況は？
私の主な業務は、いわゆる反響営業と言われているもので、ウェブサイトを閲覧になったお客様からの電話やメールのお問い合わせにこまめに答えて、丁寧に物件案内をしています。その案内には、問い合わせを契約へと導く営業力が求められますが、その分母となる反響数を増やす事が最も大切です。その為には、サイトそのものを充実させる以外にありません。物件が豊富にラインアップされている事、情報に間違いがなく更新が速やかな事、物件がいかに魅力的に案

堀江社長の役員室だより

(株)ケイアイホーム / (株)ケイアイ「ミニ」代表取締役社長 堀江祐樹

内されているか、それらを念頭に置いて日々サイトをパトロールし、細かく更新しています。今年は、努力の積み重ねが実り、昨年よりも確実に反響が増えています。

■その他に力を注いでいる事は？
店舗営業のバックアップとして、今までは店舗で作成していた契約書をこの課で一元化しています。それに伴い、お客様への重要事項の説明もこの部署で行っています。私も店舗経験があるのでよく分かるのですが、煩雑な法的事務から解放されると、店舗としても本来の営業に専念出来、大変助かるのではないかと思います。ただ、契約書の作成にもノウハウと責任がありますから、スタッフ一人ひとりの力量をもっと上げていく必要があります。

■将来に向けて実現したい事は？
今期は何が達成出来、何が達成出来なかったか、数字として表し難く目標も

立て難いのですが、具体的な数値目標の立て方をずっと考えています。また近い将来、新しいチャレンジとして、情報戦略課という名前に負けないように、情報を収集して解析し、営業戦略を立てられるリンクタスク的な役割を担う事が出来れば、遣り甲斐も増していくと思っております。会社もフレキシブルで、新しい事にチャレンジさせてくれる土壌がありますので、実現に向けて構想を練っています。



山岡 和也プロフィール
◆生年月日 / 1981年1月21日
◆出身地 / O型
◆出身地 / 広島県
◆入社年 / 2004年
◆趣味 / PCいじり
◆家族 / 妻・子ども3人・猫3匹

不動産関連のトラブル事例

その64

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、「飲食店からの悪臭」についてです。

◆事案の概要◆

Xは、平成10年12月にY

所有ビルの一室を賃借し

婦人服販売店を経営していたが、地下1階に小

料理屋Aが営業を開始すると、焼き魚等の臭い

が発生し売上げが減少する等、婦人服販売に支

障が生じるようになった。Xは、媒介業者やY

に対して苦情を申入れ、悪臭の問題が解決する

まで賃料を支払わないとYに通告した。一方Yは

Xに対して、本件貸室の明渡し及び未払賃料等の

支払を求めて訴えを提起し、平成14年7月、

本件契約は合意解約された。Xは、賃借目的に

かなう状態に維持すべき義務を負担していたにも

かかわらず、悪臭の防止等の義務を怠ったとし

て、Yに対し売上げ減少等の損害賠償を求めて

提訴した。これに対しY

は、債務不履行を争うと共に、予備的にXの未払賃料等との相殺を主張した。

◆判決の内容◆

本判決は、賃貸借契約における賃貸人の義務は、

賃借人に目的物を引き渡すだけではなく、目的

物が使用収益に適した状態にあることについて

も責任を負うものであり、目的物が使用収益に

適した状態でなくなったのであれば、その直接的

原因が他の賃借人によるものとしても、損害

賠償責任を免れずYはその義務を怠ったもので

あるから、Xに対して債務不履行責任を負うべ

きであるとし、賃貸人に対する損害賠償請求が

認められた。他方Xの請求は、相殺を理由に棄却

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」

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します。



今回は、(株)ケイアイホーム アパマンショップ倉敷白楽町店 チーフ 中山ちなみ編です。

「正直でまごころのこもった営業を。」
私の名刺には、「ちなみに私の名前はちなみです」と書いてあります。初めは少し恥ずかしかったのですが、「ちなみに」「これでいっぺんにお客様に名前を覚えてもらえます。これを覚えてくださったのは、前の社長です。おかげさまで、お客様も「ちなみちゃん」と親しく呼んでくださる方が多くて、次のお客様をご紹介頂ける事もよくあります。

私は入社して5年目になります。どちらかというと口下手なので、「正直さ」と「まごころのこもった営業」を心掛けています。また、トラブルを避ける意味でも、先ずは物件のマイナスイメージから先にお伝えするようにしています。後から、「えっ、聞いてないよ!」と言われるのは私も嫌ですし、お客様にはやっぱり納得のいく物件に巡り合っただけだと思っと思っています。また、子どもの頃の私は

お客様に納得いただけるように、正直でまごころのこもった営業を。
何でも一番でない気が済まない性格で、中学生までは勉強もスポーツもいつも一番を目指していました。実は、前職で新幹線の車内販売をしていて、当時の販売成績はいつも一番でした。負けず嫌いの性格が功を奏したという事なのですが、頑固で融通がきかないというおまけ付きなので、今の店長をいつか困らせています。(笑)



(株)ケイアイホーム 倉敷白楽町店
〒710-0824 岡山県倉敷市白楽町132-1建部ビル1F

初めての後輩が出来ました。今までは自分の事ばかりで、人の事を考える余裕もありませんでしたが、意外と面倒見がいい自分を再発見しています。今は後輩とふれあうのが楽しく、一日が短く感じられる今日この頃です。

相続MEMO知識

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。

Vol.1「新連載のご挨拶」

平素よりオーナー様には大変お世話になっております。株式会社ケイアイアセットメントの松下です。現在私は、相続×不動産×民事信託(認知症対策)のコンサルティンクを行っています。今月号から「相続MEMO知識」と題して、相続に関する色々な情報をシリーズでお伝えしてまいります。今号は事業紹介も兼ねて、相続に対する考え方等をお話しさせていただきます。

相続を考える上では、相続×不動産×民事信託(認知症対策)は連動して、個別の対策では不十分です。先ずは相続する方の想いを中心に、問題点とリスクは何か? 叶える為に何が必要か? を検証し、複数ある選択肢の中から、よりベターな方向性を見つけ出す事が重要です。

答えは一つではありません。その為に、皆様には「相続」を学んで頂きたいと考えています。また、「相続」は全ての人に必ず起きる出来事という事実を認識頂きたいので



(株)ケイアイアセットメント 代表取締役社長 松下 浩仁

「資産がないから問題ない」は間違いであり、資産の有無は「相続税が必要か必要でないか」の問題です。最優先は、「相続で残された家族が揉めない事」なのです。
相続対策には、「遺産分割対策」、「相続税対策」、そして近年避けて通れない「認知症の対策」の3つがあります。ご自宅や現預金が少しでもあれば、残された家族に揉める事なく引き継ぐ必要があります。これが「遺産分割の問題」です。
オーナー様の中で、所有している不動産や資産を次の世代に引き継ぎたいと考えていて、相談先にお困りの方には、必ずお力にはなれると思っと思っています。いつでもお気軽にご相談下さい。
また、表紙のQRコードよりアンケートのご協力もお願いいたします。

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

2年3月末調査

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	52,382	0.6%	62,880	-0.1%	74,722	-0.2%	559,101	0.4%	83%
千葉県	51,405	0.0%	59,721	1.1%	71,484	-1.2%	56,308	0.0%	79%
東京都	68,181	1.8%	85,847	-2.0%	93,305	-0.8%	71,453	1.3%	100%
神奈川県	55,599	-0.3%	75,490	0.1%	87,637	1.6%	63,117	-0.2%	88%
静岡県	48,595	-0.2%	58,006	0.5%	68,179	0.2%	54,097	0.2%	76%
愛知県	49,775	4.6%	56,393	2.1%	63,385	-1.5%	53,353	1.7%	75%
奈良県	44,886	7.5%	55,195	0.9%	56,000	-2.2%	50,017	2.9%	70%
和歌山	40,671	-0.9%	49,774	-1.7%	54,301	-2.3%	46,817	-1.1%	66%
京都府	51,795	2.0%	69,889	0.6%	76,039	-2.2%	56,085	1.2%	78%
大阪府	52,514	1.3%	68,130	0.5%	77,322	-0.6%	56,788	0.7%	79%
兵庫県	51,192	-0.3%	60,676	-2.5%	77,435	-2.3%	57,298	-2.3%	80%
鳥取県	39,769	0.2%	47,775	-2.5%	61,410	3.4%	44,358	-0.2%	62%
岡山県	43,372	-1.8%	54,337	0.5%	63,655	1.8%	48,424	-0.4%	68%
島根県	44,631	3.8%	53,567	1.3%	60,493	-0.2%	49,168	2.2%	69%
広島県	47,266	3.0%	61,818	3.4%	69,321	2.3%	52,897	2.9%	74%
山口県	38,451	0.5%	50,864	6.7%	59,439	0.6%	44,665	3.7%	63%
徳島県	43,429	1.5%	50,814	1.4%	64,396	-2.6%	49,297	2.4%	69%
香川県	41,384	-0.2%	49,852	0.4%	55,365	-4.8%	45,545	-0.3%	64%
愛媛県	41,984	3.3%	50,964	1.5%	55,831	-0.7%	46,662	1.1%	65%
高知県	42,080	0.8%	53,963	2.9%	62,421	1.8%	47,432	1.9%	66%
福岡県	45,057	0.1%	61,120	-1.9%	71,099	2.3%	51,963	0.8%	73%
全国	48,530	1.1%	57,886	0.0%	67,193	-0.2%	52,374	0.7%	74%

※資料出所: 株式会社 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3月末調査

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	48,224	0.0%	62,600	-9.9%	77,943	11.3%	56,418	-3.4%	79%
三原市	48,281	-3.1%	62,236	14.8%	60,105	2.0%	54,931	1.2%	77%
福山市	45,657	3.5%	54,888	-0.2%	68,809	16.4%	53,287	1.1%	75%
倉敷市	48,909	14.2%	53,638	-2.1%	64,677	14.5%	53,903	6.5%	75%
岡山市	42,921	0.0%	55,747	5.8%	69,236	3.7%	50,376	2.2%	71%

賃貸経営者が知っておきたい
“あれ屋これ家” 税務編 72

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「令和2年度税制改正」その2

皆様こんにちは。5月14日に岡山県を含む39県で緊急事態宣言が解除されました。GW中に比べると交通量は元に戻った感じですが、経済の回復はこれから長い道のりとなります。当面はコロナと共存しながら、如何にして経済を回していくかということになります。

しかしながら、命より大切なものはありませんので、「3密を避ける」「手洗いの徹底」「ソーシャルディスタンス」を意識して日常生活に取り入れましょう。

さて、シリーズでお伝えしている「令和2年度税制改正」ですが、第二回目は「NISA」の改正について説明します。

皆様にはあまり馴染みがないかもしれませんが、「NISA」とは、株式投資等による資産形成を促進する目的で始まった制度で、

一定期間内の一定株式等の譲渡や配当が非課税となります。

【現行NISA】①一般NISAは、年間投資限度額120万で、令和5年末期限。②つみたてNISAは、年間投資限度額40万で、令和19年末期限。③ジュニアNISAは、年間投資限度額80万で、令和5年末期限の、以上3種類です。

【改正後NISA】①一般NISAは、令和5年末で終了した後、令和6年から10年末で新たな制度になります。年間投資限度額を2階建てとし、1階部分が一定の投信信託で年間投資限度額20万で、2階部分が上場株式等で年間投資限度額102万。②つみたてNISAは、内容はそのまま令和24年末まで延長されます。③ジュニアNISAは、令和5年末で終了し延長はされません。