

ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2020年
7月号

新型コロナウイルス感染症の世界・日本経済への影響(1)

2020~2021年度の 内外経済見通し

(株)三菱総合研究所は、新型コロナウイルス感染症の5月半ばまでの状況を踏まえ、世界、日本経済の見通しを公表しました。先ず、世界経済についてですが、世界における新型コロナウイルス感染症の拡大ペースは、4月以降も依然として高水準で推移しています。世界のひととモノの動きや各国経済活動が強く制限される中、世界経済は20年1・3月期に11年ぶりのマイナス成長に陥り、4・6月期はさらに落ち込む事が予想されます。各国は大規模な経済対策で企業の資金繰りや雇用を支える構えです。5月入り後は経済活動を再開する動きも見られますが、各国とも段階的な正常化プロセスの初期に過ぎません。

今後の感染ペースや終息時期も不透明な為、世界経済、日本経済の見通しを複数のシナリオで提示します。本予測は、一定の前提に基づき試算したもので、今後の世界の感染拡大状況や、各国の政策対応とその効果、金融市場の動向等により試算結果も変わる為、幅をもって見る必要があります。

【シナリオ①】強力な経済活動の抑制を5月末まで実施、再流行は回避。6月以降に抑制度を緩めるも、最低限の社会的距離の確保など一定の経済活動抑制は1年程度継続
 ・20年の世界経済成長率は前年比▲3.0%、21年は同+5.7%
 ・20年の各国成長率は、米国▲4.7%、欧州▲6.0%、中国+0.6%、日本▲4.9%
 ・経済損失は世界全体で760兆円(世界GDP比8%)

【シナリオ②】経済活動再開と再流行を繰り返す形で、断続的な経済活動抑制を12月末まで実施。21年入り後に抑制度を緩めるも1年程度は一定の経済活動抑制を継続
 ・20年の世界経済成長率は前年比▲4.9%、21年は同+5.8%
 ・20年の各国成長率は、米国▲6.1%、欧州▲8.9%、中国▲3.2%、日本▲6.5%
 ・経済損失は世界全体で1,120兆円(世界GDP比12%)

【シナリオ③】年内の感染抑制に至らず。21年は経済活動の抑制度を徐々に緩めつつも、断続的な抑制を22年にかけて継続
 ・20年の世界経済成長率は前年比▲4.8%、21年は同+3.7%
 ・経済損失は世界全体で1,310兆円(世界GDP比13%)

これらシナリオに含まれないリスクとしては、第一に金融危機への発展があります。民間、政府共に歴史的に高い債務水準にある中で、更なる債務の拡大や不良債権の増加を通じて、金融システム不安が発生する事のリスクが高まっています。次に潜在成長率の低下です。失業長期化による人的資本の毀損やイノベーションの断絶等により、中長期的な成長率が低下する可能性があり、経済安全保障の観点からも、外資規制やサプライチェーン再編が保護主義的方向に進む可能性があります。また、社会的距離確保への社会的要請が、非接触型技術の実装やサービスのオンライン化等へのデジタルシフトを加速する可能性が高く、コロナ危機を契機とする「ニューノーマル」への移行は、世界経済、ビジネスにとって大きな潮流の変化となります。(次号へ続く)

参考／(株)三菱総合研究所 2020年5月19日の記事より

黒木代表のひとことコラム

新型コロナウイルスの自粛措置によって、店舗や事務所を与える影響は甚大です。特に飲食店、アパレル関係、インテリア雑貨等のテナントは、2020年3月と4月の売上が80%~90%減になっているところも多数出てきています。国土交通省等から、家賃交渉に応じた場合の税の減免等が提案されていますが、貸主にとっては条件が厳しい上に一定の損を見込む必要があり、資金余力の無い貸主や立地の良い物件を所有する貸主等は、家賃免除に応じられないと思われれます。一方で、立地のあまり良くない物件の貸主は、終息時期が見えない内は、新規テナント募集も厳しい事が予想され、家賃の減免に依りざるを得ないかも知れません。今後、競争力の低い物件は、「家賃の減免」「テナントの退去」「空室の長期化」の流れにならない対策が急務です。



(株)ケイアイホーム 横川駅前店 店長 西永優太

仕事でもプライベートでも、人と人とのつながりが一番です。

■激戦区ならではの店舗運営とは？

横川駅前店は、広島市のビジネス街として発展してきました。当然、ライバル店が多い激戦区ですが、競合だからといって反目せずに、先ずは仲良くなる事を考えるのが自分流です。用事で出かけた帰りに、小まめにライバル店を覗いたりする事もありません。その店長さんと仲良くなつてご飯に行ったり、時には飲みに行ったりして情報交換をしています。おかげさまで、困った時に物件を融通しあったり、情報をもらったり、すごく助かっています。管理物件を紹介してもらおう事もよく

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」ユニティ代表取締役社長 堀江祐樹

あつて、結果として管理物件の獲得では社内全体の3本の指に入るまでになりました。店舗としては、広島エリア売上NO.1を目指しています。

■そのユニークなキャラはいつからですか？

出身は島根県の片田舎で、都会にすごく憧れていたの、高校卒業後すぐに広島に出来ました。しゃべりが得意だったので、それを活かして約5年間、夜の仕事をしました。ですから、どんな人とも話が出来ますし、会社の宴会では率先して司会をさせてもらっています。(笑)盛り上げて人を楽しませるのが好きです。少し変かもしれませんが、私にはほとんど物欲はありません。「じゃ、何のために頑張るの?」とよく聞かれますが、考えてみると自分はずっと目立ちたい!褒められたい!と思つて生きてきました。そんな自分が好きです。(笑)

■自分が一番大切にしていることは?

人と人との繋がりを一番大事にしています。中学生の頃から、何かとイザコザが絶えなかった隣接の不良中学生ともすぐに仲良くなつたり、犬の散歩中に犬を連れてくる人を見かけると、すぐ話しかけて仲良くなります。多分、人間好きなのだと思います。スタッフはもちろん、お客様でもオーナー様でもライバル店の人でも、仲良くしたら必ず良い事がある。そう考えると、毎日がワクワクします。



- ◆西永優太プロフィール
- ◆生年月日/1991年1月2日
- ◆出身地/B型
- ◆出身地/島根県
- ◆入社年/2013年
- ◆趣味/バスケットボール(中学選抜全国3位)
- ◆家族/妻

不動産関連のトラブル事例

その65

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、「住宅供給公社によるマンションの値下げ販売」についてです。

◆事案の概要◆

地方住宅供給公社Yは、完成した災害復興住宅203戸を分譲価格や販売方法等の提案コンペを実施し、A社の案を基本に分譲坪単価を154万円と決定し、平成10年から3次に分けて分譲したが、平成13年2月時点で70戸が売れ残っていた。Yは再ンペを行い、B社案を参考に坪83万円とする方針を固め、平成14年5月既入居者に説明した。既入居者らは差額の返還を求め、Yは1戸当たり50万円を支払う旨を提示したが、Xら77戸の入居者はその受入れを拒否した。YはXらの同意のないまま、平成14年11月から値下げ販売を開始し、平成17年2月までに全戸を完売した。Xらは、Yの債務不履行、不法行為に

より損害が生じたとして提訴したが、一審は、「YがXらに対し適正な譲渡価格設定義務を負うとは認められず、売買契約締結時にYの説明義務違反はない。販売価格も市況とかけ離れているとは認め難く、値下げ販売が債務不履行、不法行為とはならない。値下げ販売に際してXらと法的な意味での交渉をする義務はない。」としてXらの請求を棄却し、Xらが控訴した。

◆判決の内容◆

売れ残り住宅の値下げ販売については、買主の損害賠償が認められない判例が多いが、売主が公的な法人であった事もあり、再販価格は適正を欠き、その再販行為にも過失があるとして慰謝料の支払が命じられた。

※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 アパマンショップ岡山南店 チーフ 最上賢也編です。

あきらめない心を持ち続け、常に高い目標を目指して。

私がこの会社に入社し、2カ月位経った頃に初めてお客様に接客した時は、緊張でしどろもどろになってしまい、上司に助けってもらった事を懐かしく思い出します。初めの内は仕事を覚えるのも大変でしたが、それから約2年半が過ぎ、今では店頭で実に様々なお客様の人生に触れる事が出来るようになりました。



(株)ケイアイホーム 岡山南店
〒702-8038 岡山市南区松浜町15-38

結婚や就職によるうれしいお部屋探しだったり、また災害や離婚等の事情で、急いで転居先をお探したりと、その理由も人によって様々です。お客様の話の背景を斟酌しながら、新しい人生のスタートに精一杯のお手伝いをさせて頂きたいのですが、私的にはまだまだ一人前とは言い難く、業界人として日々成長し成熟していけるよう頑張っています。

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.2「借金の肩代わり」編

皆様は、資産もないし家族の仲も良好だから問題はありませんか？2017年の遺産分割事件約7,520件の内、約2,400件が1,000万円以下の事案で、相続関連の金銭トラブルは、財産ではなく、借金を相続してしまう事があり、今回は2つの事例を紹介します

- ①突然督促状が届いてしまうケース／ある日の突然身に覚えのない借金の返済依頼書が届き、内容を確認すると、亡き父が連帯保証人として借金があり、相続によって借金を肩代わりする事になる場合があります。
- ②代襲相続によって借金を相続してしまうケース／代襲相続とは、相続人が先に亡くなった場合、世代を飛び越えて発生(子が先に他界↓孫が相続)する相続を言います。祖父に借金があると、孫の元に返済依頼書が届きます。
- ③の借金を回避するための「相続放棄」とは



(株)ケイアイアセットメント 代表取締役社長 松下 浩仁

最も悩ましい「お金の問題にどう対処するか」／どんなに仲の良い親兄弟であっても、お金の問題になった途端、骨肉の争いへと発展する事もあり、相続をきっかけに家族関係が崩壊する可能性を秘めています。相続は決して他人事ではないと自覚して、相続を知らないが為に、自身も、家族も、借金を抱える事にならないよう事前に学び、対処法について理解しておく事こそが唯一の解決策です。

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

2年4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	0.0%	62,880	0.7%	74,722	3.5%	59,101	-0.3%	83%
千葉県	51,405	0.7%	59,721	-0.2%	71,484	-1.6%	56,308	-1.7%	79%
東京都	68,181	-0.3%	85,847	-2.0%	93,305	-0.1%	71,453	-1.2%	100%
神奈川県	55,599	-1.6%	75,490	1.6%	87,637	2.0%	63,117	-3.3%	88%
愛知県	49,775	5.0%	56,393	2.2%	63,385	3.6%	53,353	1.9%	75%
奈良県	44,886	3.7%	55,195	2.6%	56,000	0.1%	50,017	-0.7%	70%
京都府	51,795	2.0%	69,889	2.9%	76,039	0.6%	56,085	1.6%	78%
大阪府	52,514	-3.6%	68,130	-0.5%	77,322	2.2%	56,788	-4.6%	79%
兵庫県	51,192	1.8%	61,676	-2.0%	77,435	-0.1%	57,298	-2.2%	80%
鳥取県	39,769	1.2%	47,775	-3.1%	61,410	5.9%	44,358	-1.9%	62%
岡山県	43,372	-0.9%	54,337	1.3%	63,655	1.9%	48,424	-0.7%	68%
島根県	44,631	2.6%	53,567	1.6%	60,493	13.4%	49,168	0.8%	69%
広島県	47,266	-1.5%	61,818	3.9%	69,321	3.6%	52,897	-1.2%	74%
山口県	38,451	-0.6%	50,864	-0.3%	59,439	-4.3%	44,665	-5.2%	63%
徳島県	43,429	6.4%	50,814	4.7%	64,396	14.2%	49,297	4.3%	69%
香川県	41,384	-3.8%	49,852	-0.5%	55,365	-3.9%	45,545	-5.0%	64%
愛媛県	41,984	4.3%	50,964	2.7%	55,831	4.7%	46,662	1.2%	65%
高知県	42,080	-1.9%	53,963	-0.3%	62,421	5.3%	47,432	-1.7%	66%
福岡県	45,057	-4.5%	61,120	-1.0%	71,099	5.8%	51,963	-4.2%	73%
全国	48,530	-2.5%	57,886	0.0%	67,193	2.0%	52,974	-2.5%	74%

※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)

2年4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	47,005	-4.0%	63,212	-1.0%	70,773	7.4%	56,156	-2.4%	79%
三原市	46,093	7.2%	57,833	23.3%	55,714	-8.1%	51,670	3.1%	72%
福山市	47,511	14.2%	52,885	-11.7%	71,443	17.1%	54,097	0.0%	76%
倉敷市	40,539	-6.1%	54,859	0.8%	73,333	28.0%	53,347	5.2%	75%
岡山市	44,154	-6.7%	53,424	-0.7%	66,424	-1.1%	53,107	-2.5%	74%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 73

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「7月1日から始まるレジ袋有料化」

皆様こんにちは。5月25日に全国で緊急事態宣言が解除され、更に6月19日には県をまたぐ移動が緩和されました。首都圏や近畿圏との人の往来なくして、地方経済の回復はありませぬ。今後しばらくは新型コロナと共存しながら、経済を少しずつ回復していく事になります。「3密を避ける」「手洗いの徹底」「ソーシャルディスタンス」といった新しい日常を取り入れていきましょう。

さて、シリーズでお伝えしている「令和2年度税制改正」はちょっとお休みして、今月は「7月1日から始まるレジ袋有料化」についてご説明します。

「今さら？」と思われる方も多くいらっしゃるかもしれませんが、政府が先行導入を推奨しているため、大手スーパー等では既に始まっていて、7月1日

からは全国一律で義務化されます。レジ袋有料化の対象は、「小売」における、「持ち手の付いたプラスチック製の買物袋」です。従って、紙製や布製は対象外ですし、例えば、生鮮食品を入れるためのビニール(持ち手のない)も対象外です。

クリーニング店の袋も対象外です。クリーニング店は、「商品の小売」ではなく、「サービス」だからです。

また、バイオマス素材が一定割合含まれている袋は環境に配慮している所以对象外です。レジ袋有料化の目的が、「海洋ゴミ問題や地球温暖化の解決のため」だからです。

レジ袋の価格は1円以上となっており、事業者が任意で設定できます。7月1日から(マイバック)を携帯しましょう。