

# ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2020年  
8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(2)

### 2020(2021)年度の 内外経済見通し(先月号の続き)

先ずは日本経済ですが、日本経済は深い景気後退局面に入りました。消費税増税の影響が残る中、コロナ危機による経済収縮が直撃し、3四半期連続で大幅なマイナス成長となる見通しです。緊急経済対策により、20年度の實質GDP成長率は同+1.6%ポイント程度押し上げられる一方で、感染拡大と緊急事態宣言による経済活動の収縮により、同▲6.3%(シナリオ①)〜▲9.0%(シナリオ③)ポイント下押しされるものとみられます。

今年4月下旬に実施した調査では、緊急事態宣言発令前の3月調査と比べ、特定警戒都道府県(東京、大阪等)を中心に外出を伴う消費の減少幅が拡大し、経済活動の収縮度が

強まっています。現時点では、感染終息後には消費を平時の状態に戻す意向が確認されていますが、感染拡大が長期化し雇用・所得環境が一段と悪化すれば、潜在需要もしばみかねません。

緊急事態宣言が解除された地域を中心に経済活動抑制は徐々に緩和されつつありますが、20年度の成長率は、シナリオ①で前年比▲4.5%、シナリオ②で同▲7.1%、シナリオ③で同▲7.4%と大幅なマイナス成長の見込みです。21年度はシナリオ①と②では4%程度の成長回復を見込んでいますが、シナリオ③では2%程度の弱い回復にとどまる見込みです。

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%)

次に世界経済を見ると、米国の感染者数は3月半ば以降に爆発的に拡大、全国的に外出・営業規制が実施され、実質GDPは20年上半期に10%程度縮小する見込みです。世界金融危機時の減少幅(4%)を上回る景気後退局面に入りました。4・6月期の失業率は、20%台前半まで跳ね上がる見込みですが、政策的支援で維持されている雇用を含めれば、潜在的な失業率は40%近くに上る見込みです。5月に入り経済活動再開の動きもみられますが、感染の再拡大で失業が長期化するれば所得・消費への影響も深刻化します。また、原油価格の急落によるシェール企業の破綻増加が金融市場の不安定

化要因となる点にも警戒が必要と見られます。  
20年の実質GDP成長率は、シナリオ①で前年比▲4.7%、シナリオ②で同▲6.1%とマイナス幅が拡大する見通しです。21年はシナリオ①、②では5%程度の成長回復を見込みますが、断続的な経済活動抑制が長期化するシナリオ③では3%程度の弱い回復にとどまるとの見込みです。

参考／(株)三菱総合研究所  
2020年5月19日の記事より

### 令和2年7月豪雨で被災された皆様に、 謹んでお見舞い申し上げます。

この度の令和2年7月豪雨の災害により犠牲になられた方々に  
衷心よりお悔やみを申し上げますとともに、  
被災された皆さまに、謹んでお見舞いを申し上げます。  
また、皆様方が一日も早く平穏な生活を取り戻されることを  
心よりお祈り申し上げます。



(株)ケイアイ不動産販売 福山支店 店長 相方京子

「二期(会)」の精神を大切に、仕事や人生の幅を広げていきたい。

■バスケットボールから学んだことは？

私は、バスケットボールのスポーツ推薦で大学へ行きました。そこで学んだ事は、チームワークの大切さです。みんなが手を携えて協力し合えば、一人では出来なかつた事がたくさん出来るようになります。当社は、福山市内でも後発の不動産販売会社なので、先輩業者の皆さんに色々とお教わりながら、横のつながりを特に大切にしています。良い物件もたくさん紹介していただき、今ではネットによる紹介物件も充実してきました。また、グループ内で賃貸部門との連携も

# 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

出来ていて、売買物件が発生した時でもすぐに紹介してもらえらるるように、連携の仕組みを作っています。これによりスタッフの意識付けを図り、幅広く情報収集のアンテナを広げています。

■店舗展開のカギはなんですか？

今はまだ部下が一人と私の二人ですが、年間40件ほどの物件を販売しています。前年度は目標を達成し、今期も順調に推移しています。今後は徐々にでも福山で店舗を増やしていきたいところですが、8月には新人が一人入社しますが不動産業は未経験という事なので、私の育て方が問われるところです。近い将来には、立派な営業マンとして店舗を任せられる人財に育てていきたいと思っています。今から楽しみにしています。

■大切にしている言葉はありますか？

この業界に入ってから、座右の銘は「一期一会」になりました。人との出会いを

大切にすることで、仕事や人生の幅が広がると実感したからです。直接的には、オーナー様や業者さん、社内の様々な人から物件をご紹介いただき、人と人が繋がる事で人生が豊かになると思います。また、気持ちが悪く落ち込んだ時は、「悪い事は長くは続かない」と自分に言い聞かせ、これまで以上に気持ちを入れ込んで仕事をするようにします。長いトンネルの先には、必ず光が見えてくると信じています。



- 相方京子プロフィール
- ◆生年月日 / 1965年8月5日
  - ◆出身地 / B型
  - ◆出身地 / 広島県福山市
  - ◆入社年 / 2012年
  - ◆趣味 / 映画鑑賞
  - ◆家族 / 夫

# 不動産関連のトラブル事例

その66

国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をご紹介します。

今回は、「隣接店舗の排気ダクトの騒音」についてです。

### ◆事案の概要◆

Xは、駅から徒歩1分程の距離に位置する商業地域に土地及び建物(以下「本件ビル」)を所有して居住している。また、Yは飲食店のチェーン店を経営する会社であり、本件ビルの隣接ビルの1階と2階を賃借して居酒屋を営業していたが、平成13年4月、本件ビル側に排気ダクトとエアコン室外機を設置し改装工事を行った上で、同年7月、現在の店舗を開店した。Xは、排気ダクト及びエアコン室外機の稼働時の騒音が規制基準を超過している等として、Yに対しその撤去と損害賠償金の支払を求め提訴した。これに対しYは、Xの請求は権利の濫用である事や、Xの主張する受忍限度は超えていない事等を主張して

反論した。

### ◆判決の内容◆

本件ダクト及び本件室外機による騒音と熱風の程度、本件ビル周辺の環境、Yがより大きな利益を上げようとして改装、出店したものである事、本件ダクト及び本件室外機が存在は、本件ビルの貸ビルとしての収益にも影響を及ぼすものと推認される事等を総合勘案すると、本件ダクト及び本件室外機による騒音等は受忍限度を超えており、XはYに対し、不法行為を理由に慰謝料を請求する事が出来る。諸事情を考慮すれば、その額は、1日につき3,000円を認めるのが相当であるが、Xの本件ダクト及び本件室外機の撤去請求までは認められないとされた。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

# 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 アパマンショップ広島駅前店 チーフ 檜垣賢臣編です。

**資格から得た知識とノウハウが今の私の自信となっています。**

早いもので、私がこの会社に入社してから早10年が経とうとしています。入社当時私は、物件の知識も土地鑑もなかったのです。慣れるまで苦しかったです。約半年かかったかと思えます。それでも、既に宅建の資格を取得して、いた事と、それまで司法書士の事務所に勤めていた経験が自分を支えていたように思います。どちらかというと引つ込み思案な私は、話上手な先輩たちと同じようには出来ません。賃貸経営管理士の資格を2年前に取得したのも、自分に自信をつける手段の一つだったのかもしれない。ただの営業担当だった自分でも賃貸経営のノウハウを体系的に学んだ事で、お客様への助言も核とした根拠が持てるようになりました。資格の持つ説得力の大きさを実感しています。もちろんオーナー様とお話ししても専門家としてのアドバイスが出る



(株)ケイアイホーム 広島駅前店  
〒732-0821 広島市南区大須賀町13-5 田村ビル1F

来るので、大変重宝しています。また、落ち着いたら今度はマンション管理系の資格に挑戦したいと思っています。

私事ですが昨年の冬、個人で広島エリアの営業NO.1になりました。でも、それは一時の話です。継続こそが難しく、いつまでも有頂天ではないられません。座右の銘「初心忘れるべからず」を胸に、気を引き締めて仕事をしています。

ところで、子供の頃から物づくりが好きだった私はガンプラにはまっていた時期があり、今はDIYを少々たしなんでいます。好きな事にはとことんのめり込むタイプなので、今後、自分のベクトルがどちらに向くのか、自分自身が愉しみます。

# 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.3 「認知症の方が相続人になった場合の相続手続き問題」編

皆様こんにちは！今回は、「認知症の方が相続人になった場合の相続手続き問題」を考えてみましょう。

遺産分割協議は、相続人全員の合意がなければ成立しません。そして協議を行うには意思能力が必要で、認知症の方は意思能力がない為、その協議は無効となります。このような場合には、法定後見制度を活用して代理人を立てる事が必要で、但し、申請手続きに時間がかかる事と以後毎月数万円の費用が継続発生します。遺産分割協議をせずに財産を分ける方法は、「法定相続分」での相続です。この場合は遺産分割協議の必要はなく、認知症の相続人がいる場合にも法定後見制度で代理人を立てる必要はありません。但し、相続財産に不動産がある場合は相続人全員の共有名義となり将来に大きな問題を残します。

また法定相続分での相続の場合、税負担の軽減を考慮した遺産分割を



(株)ケイアイアセットメント 代表取締役社長 松下 浩仁

検討する事が出来ない為、税負担が想定より大きくなる可能性があります。更に各相続人の意向を反映出来ない事もあり、不満が残る結果的に家族が崩壊してしまう事例が多くあります。

私がお勧めする事前に行える対策は、「遺言書」を残しておく事に尽きます。遺言書があれば遺産分割協議の必要がなく、認知症の相続人対策になります。当然、不動産の名義変更等は、認知症の方が不動産を相続しない遺言にしておく事が必須です。その為には、遺言書の正しい書き方や遺言書の種類等も知っておく必要があります。

皆様は事前準備が出来ていますか？他人事ではありません。相続情報は得ようとしなければ入ってきませんので、思い立って吉日です！

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5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	53,088	3.1%	62,907	0.3%	72,258	-2.3%	60,108	0.7%	83%
千葉県	51,245	1.6%	57,972	-4.2%	72,174	2.5%	56,813	-1.3%	78%
東京都	69,162	1.2%	86,286	-0.1%	89,685	-2.4%	72,716	0.8%	100%
神奈川県	57,906	0.4%	75,184	-0.9%	84,693	-0.8%	66,683	-0.2%	92%
愛知県	48,467	2.4%	57,132	-1.3%	71,819	20.4%	56,627	4.3%	78%
奈良県	47,641	9.7%	54,613	-2.7%	59,778	9.6%	53,006	5.1%	73%
京都府	52,058	2.7%	70,188	1.5%	75,929	0.1%	56,634	1.9%	78%
大阪府	55,594	0.5%	66,932	-0.1%	72,822	-0.5%	60,613	1.0%	83%
兵庫県	53,534	3.0%	60,022	-3.3%	71,666	-6.3%	58,921	-1.0%	81%
鳥取県	38,879	-0.6%	47,197	-1.7%	58,354	5.3%	44,258	-0.4%	61%
岡山県	43,469	-2.9%	53,845	1.0%	60,524	-4.8%	48,407	-2.0%	67%
島根県	44,479	2.7%	54,669	2.3%	52,667	-8.5%	49,762	0.9%	68%
広島県	48,483	-0.7%	59,438	0.2%	65,182	-1.9%	54,025	-0.5%	74%
山口県	39,440	0.8%	49,670	1.3%	59,532	3.5%	46,519	0.6%	64%
徳島県	40,697	-1.3%	47,387	5.3%	62,550	-2.6%	47,881	-2.1%	66%
香川県	41,563	1.6%	50,428	2.4%	53,427	0.7%	47,500	2.0%	65%
愛媛県	38,617	1.5%	49,005	-0.2%	53,210	-0.1%	45,406	-0.2%	62%
高知県	40,490	-3.0%	53,287	0.1%	62,492	0.9%	47,895	-0.1%	66%
福岡県	47,671	0.5%	59,135	-3.2%	66,913	-2.4%	54,633	-1.2%	75%
全国	50,391	-0.1%	57,591	-1.3%	65,393	-0.5%	54,789	-0.5%	75%

※資料出所: ㈱全管協済会 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5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	49,634	-0.6%	64,836	2.7%	73,719	2.9%	59,116	-4.0%	81%
三原市	50,112	27.8%	54,065	5.6%	57,286	4.2%	53,142	9.8%	73%
福山市	46,708	8.4%	54,909	4.8%	64,266	0.3%	54,199	1.9%	75%
倉敷市	41,722	15.2%	51,758	-3.4%	71,238	15.4%	51,301	5.4%	71%
岡山市	46,875	8.7%	54,060	2.1%	69,964	9.7%	55,612	11.0%	76%

# 賃貸経営者が知っておきたい 「あれ屋これ家」

税務編 74

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3

皆様こんにちは。7月に入り、各地での豪雨災害、そしてコロナの感染拡大と、この原稿を書いている今、状況は悪化の一途をたどっています。GO・TO・トラベルキャンペーンから東京が除外され、お盆休みの帰省を控える方も多いと思いますが、命より大切なものはありません。皆様も、「3密を避ける」「手洗いの徹底」「ソーシャルディスタンス」を常に意識しましょう。

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、今月が第三回目(最終回)です。家族の形が多様化している今日、いわゆる「ひとり親家庭」の税制が不公平である事が以前から指摘されてきました。今回の改正で不公平を解消しました。

【新設】後述の寡婦・

寡夫の制度に組み入れられ、35万円の所得控除が認められます。

②寡婦(夫と離別・死別)は、【現行】子あるいは扶養親族がある場合、本人の所得に係なく、27万円の所得控除が、【改正】本人の所得制限(500万円以下)を設けた上で、子がある場合の所得控除が35万円に増額されます。尚、扶養親族がない死別女性、子以外の扶養親族がある死別・離別女性については、同様の所得制限を設けた上で、所得控除は現行の27万円のままです。

③寡夫(妻と離別・死別)は、【現行】子があ

り、本人の所得金額が500万円以下の場合、所得控除の27万円が、【改正】諸条件は現行のまま、所得控除が35万円に増額されます。

いずれも、令和2年から適用されます。