

ケイアイ通信



ケイアイグループ



アンケートにご協力ください。

2020年
9月号

コロナ禍の影響で居住地の多様性が実現するのか？(1)

東京商工リサーチ「第5回新型コロナウイルスに関するアンケート」によると、緊急事態宣言中に在宅勤務を実施した大企業は83.0%、中小企業は52.2%でした。

宣言解除後もテレワークを継続する事にした会社がある一方、全員出社に切り替えた会社もありました。パソル総合研究所の「第三回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」緊急事態宣言解除後のテレワークの実態」によると、宣言解除後の5月29日から6月2日には既に在宅勤務者が減少していた事が報告されています。宣言解除後に出社に切り替えた、もしくはテレワーク回数を削減した会社も多くありますが、各メディアではテレワークの浸透により郊外や地方居住者が増加するのでは

ないかという事が度々取り上げられています。

(1)テレワークの継続希望と課題

調査会社により差異がありますが、テレワークを経験した勤務者の半数以上は在宅勤務の継続を希望しているようです。

パソル総合研究所の実態調査によると、特に若い世代や女性の継続希望率が高い事が分かります。一方でテレワークを実施して明らかに変わった課題も多くあります。社内コミュニケーションが難しい、業務の進捗管理が困難、テレワーク実施者と出勤者で公平・公正な評価が行われるのか心配、オン・オフの切り替えが難しい、業務時間が増加する傾向にある等の仕事面での課題や、子育てとの両立が難しい、ワークスペースがない等の家庭面での課題もあげられています。

また、緊急事態宣言下で家族全員が巣ごもりをしていた事が要因であると考えられるストレスが増加する為、専業主婦の約25%がテレワークの継続を希望していないという調査結果（明治安田生命の調査）もあります。

これらの課題に加え、集団への帰属意識の高い日本においては、強い同調圧力が働きます。従って、個人として感染に対する不安を抱いていたとしても、大多数と同じ行動をとる人が多いのです。宣言解除後の出社が増加したのは、これらの複合的な原因が考えられます。

(2)住居選択基準に変化の兆し

テレワークが増加した事で、住居選択基準に変化の兆しも現れています。

リクルート住まいカンパニーの首都圏調査によると、12月調査比で「二戸建

て派」が+7ポイント、「広さ派」が+10ポイント増加しました。また住居に求める設備の1位に「自宅の仕事・勉強が出来る場所」が選択されている他、エリア選択についても重視する項目の内、「通勤時間」は6割から2割へ、「郊外志向」は0割から2割へ急浮上している等、テレワークを意識した住居選択の傾向が見られます。

また、某社の調査によると、「現在は都市部に住んでいるが、次に住む家は郊外でも良い」と答えた人は11.8%に対し、「現在は郊外に住んでいるが、次に住む家は都市部が良い」と答えた人は9.5%、更に他の調査によると、コロナ禍をきっかけに郊外への引っ越し意向は5.3%、都心への引越し意向も5.3%と、郊外移転派と都心移転派は拮抗していて、「今までの通勤時間を変えない範囲で、部屋数の多い住居や戸建てに移動する」に留まっているようです。（次号へ続く）

参考／（株）タス「賃貸住宅市場レポート」2020年7月31日の記事より

黒木代表のひとことコラム

企業を取り巻くあらゆる環境がデジタル化に進む中、それに対応すべく多くの企業では、デジタルトランスフォーメーション(DX)が推し進められています。

DXとは、単にAIやIoT等のデジタル技術を活用する事が目的ではなく、それによるサービスやビジネスモデルの変革のみならず、業務そのものや組織、人材、プロセス、そして企業文化までも改革し、競争上の優位性を確立するものとされています。DXは、「デジタル化社会に対応して、企業が丸ごと生まれ変わる事」を意味すると言っても過言ではありません。更に言うところ、対外的な取り組みとしての新規顧客価値の創出、新規事業分野への進出等を含めた「ビジネス変革」が求められていて、競争上の優位性を継続的に維持出来るように変革し続ける事が大切だとされています。

エクセルで複数の雛型を作り、業務の効率化を図っています。



(株)ケイアイホーム 情報戦略課岡山 リーダー 井上真彦

■情報戦略課の仕事とはどんなものですか？

私の主な業務は、宅地建物の取引に関する契約書の作成です。以前は営業担当がそれぞれに作成していた、業務が滞る一つの要因となっていました。しかし、本課が一括して作成するようになった事で、デスクワークの負担を軽減し、本来の営業活動に専念できるようになりました。時々発生していた書面の記載ミスも、ほとんど無くなりました。他には、契約時にお客様に対して行う重要事項説明も大切な業務です。これは、お客様の利益を守る為に、宅地建物取引業者が重要事項説

堀江社長の役員室だより

（株）ケイアイホーム／（株）ケイアイコム／ユニティ代表取締役社長 堀江祐樹

明書を作成し、口頭で説明する事を国が義務付けられています。

■どのようにして効率化を目指していますか？

繁忙期には1日6〜7件の契約書が発生します。その時期は特に集中力が求められます。今のところ過去に大きな問題はありませんが、今後取り返しのつかないミスをしてしまう可能性がまったく無いとは言えません。どんなに忙しくても集中力を切らさずに、常にパフォーマンスな仕事を目指しています。更に、処理のスピードを上げるには、準備段階で効率化を図れる仕掛けが必要です。そこで、契約書を共通するスタイル毎に分類し、エクセルで雛型をたくさん作っておきます。雛型はその都度ブラッシュアップして、より効率的でミスの無いものに進化させています。

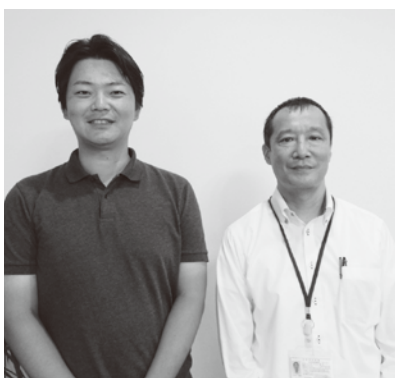
■自分の事を少しPRしてみてください。

地味ですが粘り強い性格で、大抵の事は苦になりま

せん。入社から12年経って、若い人が多いこの会社ではベテランと言われても仕方ないのですが、気持ちも体もまだ若いので休日は愛車のスズキSV600に乗ってツーリングをしたりしています。もう一台、オフロード用のスズキセローがあり、雨の日も風の日もこれで通勤しています。他には、前職で某家電販売店にいたものですが、パソコンにもちよつと詳しいです。このくらいで勘弁してください。（笑）

井上真彦プロフィール

- ◆生年月日／1971年8月9日
- ◆出身地／B型
- ◆出身地／岡山県
- ◆入社年／2008年
- ◆趣味／オートバイ
- ◆家族／両親（独身）



不動産関連のトラブル事例 その67

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、「更新料特約と民法90条及び消費者契約法」についてです。

◆事案の概要◆

Xは平成12年8月、業者Aの媒介で、Yの所有する賃貸アパートの一室について賃貸借契約を締結した。本件賃貸借契約は更新可能な1年契約で月額家賃4万5千円、敷金10万円、礼金6万円、更新料10万円が約定されていた。Xは、平成13年から平成17年まで毎年8月末の更新契約の際、Yに対し更新料10万円を支払ったが、平成18年8月末の更新の際、解約の通知をしない一方、更新する旨の合意もせず、更新料の支払を行わなかった。Xは、Yに対して平成18年10月付けの賃貸借契約解除通知書により同年11月末をもって本件賃貸借契約を解約する旨の意思表示を行い、同日日本物件を明け渡した。Xは、同年

11月分の賃料を支払わず、Yに対し過去5回にわたり支払った更新料の返還を求めた。

◆判決の内容◆

本件賃貸借契約には自動更新条項があり、法定更新が行われる余地はない。平成13年から平成17年までの5回の更新は当事者の合意によるものであり、平成18年の更新は自動更新で、本件更新料約定が民法90条または消費者契約法10条により無効であるとするXの主張は採用することができないから、本件更新料約定の無効を前提とするXの不当利得返還請求には理由がないとし、賃貸借契約における更新料支払の約定が、民法90条及び消費者契約法に反し無効であるとはいえないとされた。

※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 アパマンショップ岡山駅西口店 リーダー 久保夏奈美です。

「一人ひとりのお客様を大切に、そこから繋がる縁が財産です。」
私は元々引っ込み思案で人見知り、特に初対面の人とは話をするのが苦手でした。入社して5年が経ち、だいぶ接客にも慣れては来たのですが、本質的には今も変わっていません。
そんな私が当社全店の中で、2年連続年間個人売り上げNO.1になれた事には我ながら驚いています。全ては、毎日一緒に働いている西口店のやさしい仲間のおかげだと思っています。例えば、私が接客でオロオロしている時は、上司や先輩がこれ以上ないタイミングでさっと入ってくれてフォローしてくださいます。たまに落ち込んでいる時にも、みんなが声を掛けてくれ、その都度元氣をもらっています。こうなると、来年も1位になつて3連覇を目指すしかないですね。(笑)



(株)ケイアイホーム 岡山駅西口店
〒700-0024 岡山市北区駅元町31-8野上ビル1F

特に、「出来ない」事を「出来る」と言ったり、「ない」ものを「ある」と言ったりして、後でお客様を失望させるような発言は絶対にしないようにしています。また、適当に「うだと思います」という前に、必ず確認するようにしています。その甲斐があつてか、最近はお客様からの紹介も増え、毎日がとても充実しています。以前は接客が苦手だったと言いましたが、仕事だと割り切ると別のギアが入つてあまり苦にならなくなりました。
今の仕事は、業務内容も含め好きなので、出来ればずっと長く続けたいです。私が誰かの役に立てたり、喜んでくださったりすると思うと、とてもやりがいを感じています。

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.4 「2014年相続に関する意識調査」編

皆様こんにちは！今回は、「相続トラブルは起らない、だから相続対策はしていない、が8割を占める問題」について考えてみます。

Q1 相続資産に対する考え方？

・出来る限り配偶者に残したい 47%
・出来る限り子供に残したい 32%
・出来る限り自分で使い切りたい 10%

Q2 Q1の回答の理由は？

・資産は自分(と配偶者)で使いたい 40%
・相続争いの原因を作りたくない 31%
・相続人に世話になった代償 19%

Q3 揉め事は起こると思いますか？

・起こらないと思う 34%
・おそらく起こらないと思う 48%
・起こると思う 13%
・おそらく起こると思う 4%

Q4 何か相続対策はしていますか？

・何もしていない 81%
・生命保険への加入 7%
・遺言書 7%
・生前贈与 3%

Q5 相続対策をしていない理由は何？

・対策するほどの資産がない 52%
・時期尚早だと思うから 36%
・対策の取り方がわからない 10%

以上の結果をまとめると、相続に対する意識は以下のようになります。
・自分達の財産は自分で使い切るつもり
・相続でトラブルになる事は避けたい
・財産が少ないから争いは起きないと思う
・だから、特段の相続対策はしない

そもそも相続はいつ発生するか分かりません。「父が急に倒れた」、「思いもよらぬ事故で亡くなった」等、いつか来ると思いつながら、不意に発生するのが相続です。亡くなるまでに財産を使い切りたいと思つていても、必ず幾何かの現金資産や自宅等の不動産資産は残ります。「全く準備をしていない状況で、財産が残った状態で相続が発生する」これが相続トラブルの始まり、と気付いて頂きたいと思います。



(株)ケイアイアセツメント 代表取締役社長 松下 浩仁

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6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	53,539	3.3%	62,449	-0.1%	73,694	-1.4%	60,394	0.4%	82%
千葉県	52,611	-1.3%	59,085	2.2%	70,967	1.7%	57,759	-0.7%	79%
東京都	69,767	2.6%	85,121	-2.2%	92,271	-0.6%	73,276	1.8%	100%
神奈川県	58,693	3.2%	75,352	1.2%	85,279	-1.7%	67,185	1.0%	92%
愛知県	49,014	3.5%	55,047	-2.9%	63,315	1.3%	54,054	0.9%	74%
奈良県	44,205	4.6%	55,803	9.0%	63,400	20.7%	52,299	6.8%	71%
京都府	52,233	3.5%	69,864	1.1%	77,108	0.7%	56,824	2.6%	78%
大阪府	56,555	1.9%	67,448	1.7%	71,238	-3.3%	61,012	1.3%	83%
兵庫県	51,453	0.8%	62,591	0.1%	73,522	-6.1%	59,317	-2.1%	81%
鳥取県	38,136	-2.2%	46,180	-3.1%	56,868	-6.5%	43,632	-3.9%	60%
岡山県	43,692	-0.7%	54,976	3.8%	62,617	-3.2%	49,189	-0.4%	67%
島根県	44,410	5.7%	52,742	0.6%	51,750	-10.8%	48,781	-0.1%	67%
広島県	48,825	-0.3%	58,732	0.3%	65,420	0.0%	54,034	-0.1%	74%
山口県	38,353	1.0%	49,496	-1.6%	60,078	9.5%	46,335	1.4%	63%
徳島県	43,686	8.6%	46,456	-9.2%	56,769	-12.1%	47,882	-4.3%	65%
香川県	42,286	5.4%	47,599	-2.9%	53,937	-1.0%	46,752	0.8%	64%
愛媛県	38,927	-2.5%	50,252	-0.5%	52,306	-4.5%	45,973	-2.8%	63%
高知県	41,647	-0.7%	51,976	-2.2%	60,007	5.1%	47,424	-1.7%	65%
福岡県	47,292	-2.5%	58,450	-2.0%	67,439	-1.4%	54,808	-1.1%	75%
全国	50,912	0.9%	57,325	-0.9%	65,329	-1.6%	55,057	0.0%	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

	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	49,534	0.2%	63,647	-4.3%	69,251	1.6%	58,751	-4.3%	80%
三原市	51,955	17.5%	56,047	5.5%	54,231	-24.9%	54,013	-4.4%	74%
福山市	44,563	13.0%	52,645	-2.9%	60,268	0.0%	51,450	0.3%	70%
倉敷市	47,500	12.3%	51,936	-4.4%	64,375	13.3%	53,307	5.7%	73%
岡山市	45,841	-0.4%	53,387	-11.7%	62,132	-10.6%	53,585	0.1%	73%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 75

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介

「新型コロナウイルス家賃給付金制度」

皆様こんにちは。コロナの感染拡大が止まりません。今年のお盆は帰省を控える方も多く、いつもと違った光景になりました。今後も感染がゼロにはならないと思いますが、国民みんなで努力していきますので、早く収束に向かって欲しいものです。「3密を避ける」「手洗い」「マスク着用」を心掛けましょう。

さて、私が顧問をさせて頂いているオーナー様の中にも、入居者さんが「コロナで失業したので退居します」といった事例が見受けられるようになりまして、少し不謹慎ですが、コロナが身近になってきた感じがします。そこで、今月号と来月号では、新型コロナウイルスに関する家賃支援制度についてご紹介いたします。

家賃支援制度には、(1)個人向け住居家賃を支援するための

入居者様からご相談があった場合には、一度ご紹介してみたいかがでしょうか。

「住居確保給付金」と、(2)中小事業者向けテナント家賃を支援するための「家賃支援給付金」があります。今月号では、(1)「住居確保給付金」についてご紹介いたします。

①対象者：離職、廃業、休業等により収入が減少した個人。②支給条件：世帯人数、市町村で異なりますが、岡山市の場合は、単身世帯で月収が「104,000円＋家賃月額(上限37,000円)以下。貯金が504,000円以下。③支給期間：原則3カ月間(一定の場合は最大9カ月までの延長可)。④支給額：単身世帯で上限37,000円(管理費、共益費、駐車場は対象外)。⑤支給方法：貸主(オーナー)への振込。