

ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2020年
10月号

コロナ禍の影響で居住地の多様性が実現するのか？(2)

テレワークが浸透すると、郊外や地方居住者が増加するのではという今後の人の動きに関して、先月号では、(1)テレワークの継続希望、(2)課題と住居選択基準に変化の兆しについて述べましたが、今月号はその続きです。

(3)第1の力は企業の事業継続計画

なぜ、大きな住まい方の変化が発生しないのか。それは、今後会社への頻繁な通勤が復活する可能性が排除できないからです。地震や洪水等の自然災害が発生した場合を想定し、事業の継続や早期復旧を行うことを目的にして企業が策定する計画を、事業継続計画(BCP)と呼びます。帝国データバンクが2020年5月に行った「事業継続計画(BCP)に対する企業の意識調査(2020年)」によると、事業継続計画を策定して

いるのは、大企業が30.8%、中小企業が13.6%、小規模企業が7.9%にすぎません。また、策定していた企業の多くは、新型コロナウイルスのような感染症は想定していなかったと考えられます。また同レポートでは、事業継続計画を策定しない理由として、約3割の企業が、「書類づくりが終わってしまい、実践的に使える計画にすることが難しい」と回答しています。コロナ禍において、大企業の中でも富士通の対応が際立っている感があります。富士通は東日本大震災において、東北に所在する工場が停止したことで、事業に大きな影響を受けました。このため実践的な事業継続計画の策定および訓練に力を注いでいたという背景があったことが大きな要因でしょう。感染拡大の第2波到来と、そ

(4)第2の力は流通市場の復活

れに伴い再び移動制限が課せられるリスクが高いことから、現在多くの企業は事業継続計画を策定中もしくは策定を検討しています。すでに策定済みの企業においても、感染症拡大を念頭に置いた改定が行われると考えられます。企業の方針が明確になつて初めて、就業者の今後の働き方が明確になります。その前に生活様式を変更新るのは、就業者にとつては大きなリスクとなると思われます。

仮に、企業がテレワーク継続の方針を決定したとしても、持家に居住する層は簡単に新生活に移行できません。景気が悪化すると、収入の先行きが不透明になることから、住宅購入の需要が減退します。このため、持家を手放して新生活に移行するこ

とを希望していたとしても、希望通り売却できない可能性が高くなります。また、国土交通省の「不動産価格指数(住宅)」によると、アベノミクス以降中古マンション価格は一貫して上昇していましたが、需要が減退すると価格も下がり始めると思われるます。住宅金融支援機構の「フラット35利用者調査2018年度」によると、三大都市圏では4割近い世帯が返済負担率25%を超えるローンを組んでいます。これらの世帯では、たとえ売却できたとしてもローンを完済できないケースも少なからず発生すると考えられます。これは、新生活移行の大きな障害となります。このような状況は、景気が回復して流通市場が回復するまで継続します。一方、現在賃貸住宅に居住している世帯や、ローン負担が少なくなつている世帯は、比較的新しい生活様式に対応しやすいことが考えられます。(次号へ続く)

黒木代表のひとことコラム

経産省主導で行われていた「ポイント還元制度」が、この6月末で終了しました。政府は、2025年迄にキャッシュレス決済の割合を40%にまで上げたという目標を掲げていますが、主要国の40%は60%台に比べて日本は未だ20%台です。しかし今回のコロナ禍で、ポイント決済に関しては、人と接触しなくて済むという理由もあって、ある程度の市民権を得たように思われます。ポイントのチャージと銀行口座を紐づけする事は、ネット関連詐欺等のリスクも伴いますが、利便性を考えると今後も利用者は確実に増えると予想します。

ネットでの買物も、カード決済を通り越して、ポイント決済が当たり前の時代がすぐそこまで来ていますが、現状では、キャッシュレス決済と現金をバランスよく使い分ける事が理想なのかもしれません。

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



(株)ケイアイホーム 広島エリア 課長 田中雅浩

自分やスタッフの成長が、店を成長させる事を信じて。

■現在の仕事の状況は？
昨年12月に、広島地区のエリアマネージャーから課長に昇進しました。担当は八丁堀店と十日市店で、エリアマネージャーの時と同じですが、私と同時に課長に昇進した方が異動となつてしまつたので、いつかはその方の分も担当する事になりそうで、毎日が戦々恐々です。というのも、今のままでやるべき事があまり出来ていない状況で、少々焦っているのが本音です。正直なところ、これまでのエリアマネージャーと課長の仕事は本質的に何が違うのか、また、どうしたらこの状況を突破出来るのか、日々悩

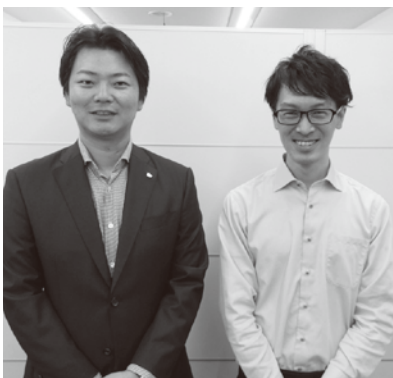
堀江社長の役員室だより

(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

みは尽きません。
■今後の組織運営の力ギは？

立场上、自分が営業の最前線に出る訳にはいかなないので、やはり部下の成長がマネージメントのカギになると思います。私がいたエリアマネージャーのポストが現在空いている状況なので、優れた人材がいたら速やかに登用してもらえらるよう、上層部にどんな提案していきたいと考えています。それにより、マネージメント業務の役割が分散出来るますので、より効率的な組織運営が可能になると思います。今後は、どれだけスピード感をもって部下の育成に取り組めるかが重要で、私が部下に求めるものは、そう多くはありませんが、「一生懸命さ」だけは求めたいと思っています。
■大切にしている仕事上のポリシーは？
私は元々相対的なネクラでしたが、この会社に入社して接客を続けている内に、人と話す事がそれほど億

切ではなくなりました。その後は、自然な「笑顔」が出来るとなり、いつの間にかお客様が求めている事も洞察出来るようになりました。振り返ると、数多く恥をかいてきましたが、何事にも一生懸命に取り組みれば、必ず結果が付いてくる。こんな私が確信をもつて言える事はこれだけです。(笑) 最近は、自分やスタッフの成長が店を成長させる事をより強く感じています。



田中雅浩プロフィール
◆生年月日 / 1983年3月10日
◆出身地 / O型
◆出身地 / 広島県
◆入社年 / 2006年
◆趣味 / 子どもと遊ぶこと
◆家族 / 妻、子ども一人

不動産関連のトラブル事例

その68

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、「フローリング工事不可の不告知をめぐるトラブル」についてです。

◆事案の概要◆
Xは平成18年6月、媒介業者Zを介して売主Yから中古マンションを購入し7月に引渡しを受けた。Xは同月、階下住人に対しフローリングへの変更工事予定を告げたが、同住人から反対され、Yも同住人から反対され工事断念した経緯を知った。その後8月に再度Xは、YとZを伴い同住人を訪問したが、同住人の怒りが増幅したため、入居が出来ないとの結論に至った。XはYに対し、売買契約の解除、購入時諸費用等、契約解除に伴う損失の補填を要求した。これに対しYは、階下住人から工事断られた経緯の不告知は認められたが、フローリング変更がXの購入条件であることを知ら

されていなかと主張した。一方Zは、マンション管理会社の重要事項調査書にはフローリング施工についての床材品質条件のみ記載されており、重要事項説明時にYの社員に引継ぎ事項は無いとの確認を取り、購入条件については問題ないと判断したと主張し紛争になった。

◆和解の内容◆
Yは現状回復費用の負担割合を問題としZとの折半を主張し、金額は委員に委ねた。Zは成約出来なければ媒介手数料は無いとの説明を受け、負担割合については委員の判断に委ねた。委員は解決金を250万円、YZ間の負担割合は50:50を提示し、3者がこれを受け入れ和解が成立した。

※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 アパマンショップ西原駅前店 リーダー 佐々木拓馬です。

青春を燃やしたロックを胸に、裸の自分を仕事にぶつけた。私は、小6の時に父に買ってもらったエレキギターにハマり続け、高校卒業後は、今では廃校になってしまった音楽専門学校の「MIJAPAN」広島校でロックギターを学びました。その頃、1980年から90年代頃のハードロックの宝庫のような時代に憧れていて、「EXTREREM」のようなハードロック系の「Hennessy」というバンドでライブハウス等に出演していた、インディーズですがCDも出しました。広島にも出場し、2年続けて準優秀賞、優秀賞を戴いた事もありましたが、27歳の頃に結婚をする事になり、安定した収入も確保しないといけない状況になったという事でこの会社に入社しました。

音楽の道とは違う道に逸れてしまいました。が、今でも音楽好きのお客様と話をしている時は楽しいです。実は、この店



(株)ケイアイホーム アストラム西原駅前店 〒731-0113 広島市安佐南区西原7丁目7-1

舗の店長も同時期にバンドボーカルをしていたらしく、色々話合います。今となっては、音楽に夢中だった頃の貴重な財産となっています。入社後しばらくは、不動産の知識も乏しく毎日が緊張の連続でしたが、それでも周囲の皆様が、それでも周囲の皆様が、色々助けられ、お陰様で広島エリアの個人売り上げが1位になったり、別の年には会社全体で3位になった事もあります。しかし、私は昔から妙にマイペースな所があつて、ちょっとでも気を抜くと仕事も雑になる事があります。また、大事な事をうっかり忘れてしまう事も時々あるので、自分を戒めながら細かくメモを取るようにして仕事をしています。

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.5 「非課税贈与の落とし穴と連年贈与とは何か」編

相続MEMO知識

皆様こんにちは！今回は、「非課税贈与の落とし穴」について考えてみましょう。

贈与税には暦年(1月1日〜12月31日)で、110万円の基礎控除があります。従って、贈与される金額が、年間110万円以下であれば贈与税を納める必要はありません。但し、「税金を納める必要がない」「申告を行わない」「贈与である証拠がない」事にもなります。

例えば、1,000万円を孫に贈与する場合、孫の誕生日に毎年100万円ずつ贈与したらどうかと考える方がいるかもしれません。この方法なら、非課税枠の110万円以内に収まっているので、節税にもなりそうですし、誕生日に孫の銀行口座に振り込めば、通帳にも日付と金額が記録されるため、孫や子供に祖父母から贈られた事を覚えてもらえます。ところが、ここで問題になるのが「連年贈与」という定義です。

時期に同じ金額を振り込むと、1,000万円を10回に分けて贈っただけの同一の贈与とみなされてしまい、1,000万円に対して贈与税がかかります。しかも、銀行振り込みの場合、記録が残るだけに「連年贈与」の確固たる証明になってしまいます。

では、同一贈与と誤解されないためにはどうすればよいのでしょうか？



(株)ケイアイアセットメント 代表取締役社長 松下 浩仁

「贈与」だという証拠を残す事、「名義預金」に該当しない事。これらの要注意点について、ケイアイアセットメントの「相続勉強会」では、多くの事例を基に学ぶ事ができます。相続を考える上で、早すぎるという事はありません。自身の為に、家族の為に、必要な知識を一日も早く学んでください。

「贈与」だという証拠を残す事、「名義預金」に該当しない事。これらの要注意点について、ケイアイアセットメントの「相続勉強会」では、多くの事例を基に学ぶ事ができます。相続を考える上で、早すぎるという事はありません。自身の為に、家族の為に、必要な知識を一日も早く学んでください。

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7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	52,875	1.1%	62,836	-0.7%	73,868	1.2%	60,404	0.3%	83%
千葉県	52,986	0.7%	58,350	-2.2%	72,535	-1.3%	58,236	-1.1%	80%
東京都	69,466	1.7%	86,163	1.5%	90,644	-1.8%	73,198	1.7%	100%
神奈川県	57,805	-0.1%	75,943	1.4%	84,876	0.5%	66,862	0.7%	91%
愛知県	48,575	0.2%	57,578	0.0%	63,487	-2.0%	57,710	-0.4%	75%
奈良県	43,117	-3.2%	53,882	8.9%	64,467	6.9%	51,804	4.5%	71%
京都府	51,889	2.3%	70,115	2.1%	75,588	-1.5%	56,605	1.7%	77%
大阪府	55,881	1.6%	67,438	0.1%	73,642	0.0%	60,864	1.1%	83%
兵庫県	49,924	-3.8%	60,113	-3.8%	74,913	-0.9%	58,115	-4.0%	79%
鳥取県	37,627	-2.0%	46,450	-0.7%	56,509	5.8%	43,581	0.8%	60%
岡山県	43,838	0.4%	54,333	0.8%	64,645	2.2%	49,224	-0.2%	67%
島根県	43,610	6.2%	53,941	-1.7%	52,265	-11.9%	48,794	-3.0%	67%
広島県	48,924	0.2%	58,336	-1.1%	66,045	1.4%	53,755	-0.8%	73%
山口県	39,026	-1.9%	50,165	1.6%	58,676	7.7%	46,348	0.0%	63%
徳島県	41,744	7.9%	46,408	-3.9%	55,792	-8.3%	47,747	-0.9%	65%
香川県	41,472	0.8%	49,002	-2.8%	52,721	-2.1%	46,791	0.0%	64%
愛媛県	40,354	1.2%	49,642	0.9%	52,027	-4.9%	45,976	-1.9%	63%
高知県	41,951	0.0%	53,452	0.3%	57,359	-2.6%	48,647	2.2%	66%
福岡県	47,695	-1.9%	59,013	-1.3%	67,509	-1.4%	55,026	-1.0%	75%
全国	50,648	3.4%	57,974	-3.2%	66,156	-0.8%	55,137	-1.8%	75%

※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7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	50,113	5.7%	63,223	6.0%	76,545	12.2%	52,234	-5.1%	71%
三原市	47,190	6.8%	52,903	-0.4%	61,778	-14.4%	52,246	-2.0%	71%
福山市	47,324	19.8%	55,580	1.1%	72,287	19.8%	56,515	15.1%	77%
倉敷市	45,200	9.9%	51,967	-23.6%	67,118	-2.1%	52,448	-9.2%	72%
岡山市	42,321	2.9%	53,519	-13.0%	62,288	-28.9%	51,456	-14.8%	70%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 76

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(2)」

皆様こんにちは。新型コロナウイルスの感染者数は、東京都で高止まり状態ながらも少しずつ収束に向かっているようです。中国地方は新たな感染者数がゼロの日もあります。10月1日からGOTOトラベルの東京除外も解除され、人の往来は多くなっていますが、「3密を避ける」「手洗い」「マスク着用」を心掛け、命を守りましょう。

さて、先月号から、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しております。

家賃支援制度には、(1)個人向け住居家賃を支援する「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「家賃支援給付金」があります。今回は(2)「家賃支援給付金」をご紹介します。

この「家賃支援給付金」は最大600万円

の受給が可能であることから、受給条件が詳細に決められております。したがって、今回はポイントに絞ってご紹介いたします。

①対象者：中小企業や個人事業者。②支給条件：今年5月～12月までの1ヶ月の売上が前年同月と比較して50%以上減少、もしくは連続する3ヶ月の売上合計が前年同期間と比較して30%以上減少。③対象家賃：賃貸借契約による賃料、共益費等(消費税込)。転賃、親子・夫婦間、会社・社長間、グループ会社間等は対象外。④支給額：対象となる賃料月額×2/3×6ヵ月分(ただし月額75万円以上は制限あり)。支給上限は中小企業が600万円、個人事業者が300万円。⑤支給方法：中小企業や個人事業者の銀行口座へ一括振込。