

# ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2020年 11月号

## コロナ禍の影響で居住地の多様性が実現するのか？(3)

リモートワークや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、先々月号に続き先月号では、(3)第1のカギは企業の事業継続計画、(4)第2のカギは流通市場の復活について述べましたが、今月はその最終回です。

### (5)可能性のある企業形態の変化とそれに伴う住まい選びの変化

これまでの日本企業の働き方は、その多くが時間管理型です。時間管理型ではプロジェクトを共有し、チームで対応します。従って、部下の評価も出社しているかしてないか、仕事にまじめに取り組んでいるか、チームワークが取れているか等が重要視されています。一方テレワークでは、振り分けられたタスクを指定期間内に実施するタスク型の働き方が

適していると言われています。タスク型では、上司側にも業務をタスクに分けて部下に振り分け、管理するスキルが求められます。IT系等の一部の業種を除き、日本ではこのような経験を有している人材が限られています。前述したテレワークの職務面、環境面、マネジメント面の課題は、タスク型へ対応できないことから生じていると考えられます。当面はテレワーク推進に舵を切る企業も増加すると思われませんが、このような日本の従来の働き方を考慮すると、最終的にテレワークを主にした働き方は定着しない可能性が高いのではないのでしょうか。

一方で、事業継続計画(BCP)に基づき、リスク分散は必要になってきます。そこで、時間管理型を軸に分散化を図る、すなわち、会社をいくつかのグループに分割して所在地を分散する企業が増加するのではないかと考えます。従来の支店とは異なり、本社機能を分割して配置するのです。これらの分散を行った上で、さらにバックアップとしてテレワークが併用されると考えます。都心部にもオフィスが配置されるでしょうが、従来のオフィスの役割とは異なり、執務する場ではなく情報交換や社員交流の場としての役割が主となります。分散配置されるオフィスは、営業面や情報交換を考慮すると大都市周辺が有力です。大都市周辺が有力です。企業の本社機能の分散化に伴い、住まい方も変化すると考えられます。すなわち、分散化されたオフィスへの通勤利便性を重視した住居選択です。これまで、都心オフィスを中心とした円盤上で選択されていた住居が、分散化された

拠点を中心とした円盤上で選択されることになるのではないかと考えられます。なお、現状すでにタスク型で勤務可能な業務については、テレワーク化が進むと考えられますので、これらの業務に携わっている人の住まい選びは多様性が広がると考えられます。しかしながら、時々出社する必要がある場合は、通勤利便性を考慮して居住地が選択されることになるでしょう。従って、新幹線で1時間、2時間で出社できる範囲を目的に居住地が選択されるのではないかと考えられます。

以上のことから、居住地の多様性は生じるが限定的なものにとどまる、と考えられます。もちろん、コロナ後に企業の方針やそれに伴う働き方がコロナ前の状態に戻る可能性もあります。「喉元過ぎれば熱さを忘れる」という諺がありますが、むしろ確率としてはこちらの方が高いのかもしれない。

### 黒木代表のひとことコラム

IoT (Internet of Everything) という言葉を耳にした事はありませんか？「ありとあらゆるものが接続されたインターネット」という意味で、モノのインターネットと、人やデータ、情報、ソフトウェア等が中心の従来からのインターネットが統合された姿を意味します。

我々の業界でも代表的なIoTツールの一つとして、「スマートロック」が当たり前になりつつありますが、「スマートロック」はドアの既存の錠に取り付けるデバイスで、それによってスマホ等で簡単にどこからでも錠や施錠が出来るというモノです。

我がグループでも、賃貸物件のセルフ内覧や所有物件等の開錠履歴業務にも利用することが出来る機能性の高いシェアリングキー「Seeker ey」を提供していますので、是非一度ご検討してみてください。

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 賃貸事業部 部長 渡邊晃司

長引くコロナ禍のいま、やるべきことをきちんとやっています。

■今期の成果は？

私は、今年の4月に賃貸事業部の部長を拝命し、岡山県内全ての店舗を担当する事になり責任範囲が拡大しました。私の働きが良し悪しが、会社全体の動向にも影響するポジションにきたという実感が、本当に身の引き締まる思いです。今年7、9月の3カ月はお陰様で前年比の110%を達成し、このコロナ禍の中でも皆よく頑張ってくれたなと思います。後は年末までに物件仕入れ、広告掲載などの準備を行い、新年明けてからの繁忙期に備えていけば、年度目標の達成が見えてきます。

■今現在、特に気をつけている事は？

先ず1つ目はコロナです。岡山の賃貸物件市場は、幸いにもコロナの影響もそれほど深刻ではありませんが、感染者が店舗から一人でも出ると営業停止になり、お客様にも大変なご迷惑をおかけする事になります。コロナ対策として、店舗の消毒、手洗いの徹底、マスクの常備、検温等、出来る限りの事はしています。2つ目は、スタッフのモチベーションです。お客様対応時にスタッフのテンションが高いと成約率も高くなります。そのテンションがどこから来るのかと考えると、プライドだったり、使命感だったり、責任感だったり、功名心だったり、物欲だったり人それぞれですが、この引き出しを上手く見つけるのが私の仕事だと思っています。

■今はまっている事は？

以前から好きな事は、古い物件のリノベーションです。老朽化や設備が古くなった物件を、オーナー様とご

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

一緒に家賃相場や間取り、入れ替える設備の検討などを話し合い、提案した内容でリフォームを行い入居者が契約された際はとても嬉しいです。それと、今年9月からゴルフを始めました。コースには1度行きましたが、ルールやマナー等勉強中です。とにかく、久しぶりによく走り込まれました。先ずは基礎体力から鍛えます。考えてみると、どちらの趣味も結局は仕事がらみだったりします。



渡邊 晃司プロフィール  
◆生年月日 / 1985年11月3日  
◆出身地 / B型  
◆出身地 / 岡山県  
◆入社年 / 2005年  
◆趣味 / 野球  
◆家族 / 妻、子ども2人

不動産関連のトラブル事例

その69

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、「抵当権者による賃料債権差押えと賃借人の相殺の優劣」についてです。

◆事案の概要◆

X銀行はS60年9月、A所有の建物に根抵当権を設定して登記した。YはS60年11月、Aとの間に建物賃貸借契約をし、Aに対し保証金3,150万円を預託していたが、H9年2月Yは、本件建物についての賃貸借契約を同年8月末限りで解消し、同年9月以降改めて賃貸借契約をし、新賃貸借契約の保証金330万円には従前の賃貸借契約における保証金の一部を充当して残額2,820万円を同年8月末日迄にAがYに返還するとしたが、その期限迄に返還されなかった。YとAはその返還債務につき、①保証金返還債務の内、1,168万円余を、建物のH12年9月分迄の賃料の支払債務とそれぞれ各月の前月末日に対当額で相殺する、②保証金返還債務の内、1,651万円余をH9年12月末日限りに支払う、で合意した。その後XはAの債務不履行により、当該根抵当権の物上代位権に基づき、AのYに対する賃料月額30万円の賃料債権について債権差押命令の申立てをしたが、H10年1月差押命令がなされ、同年7月XはYに対し、債権差押命令による取立権に基づき、同年2月6月までの本件建物の賃料150万円の取立訴訟を提起した。第一審と控訴審は、共にXの請求を認容した。

◆判決の内容◆

抵当権者が賃料債権を差押えた後は、賃借人が抵当権設定登記後に賃借人に対して取得した債権を自働債権とする賃料債権との相殺をもつて、対抗する事は出来ないとされた。

※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)ケイアイコミュニティ岡山支店BM課 主任 鶴海智敏です。

### スタッフ全員で地方を身に付け、BM課の分社化を目指す。

私が属しているBM課とは、ビルメンテナンス課の略で、今現在この課で管理している物件数は岡山県内で約7,500戸に及びます。仕事の中心は、文字通り全てのライフラインのメンテナンスが主な業務です。お客様からメンテナンスの依頼の電話があると、すぐさま適切な専門業者を手配して作業を進め、その結果を最後までしっかりと確認します。お電話は切羽詰まった場合が多いので、スピード感のある対応が求められます。多い時は1日4〜5件の依頼を、5人体制でこなしています。しかし、10月からのこの課にもRPAシステムが導入され、事務仕事等を自動でやってくれるので随分と楽になりました。ゆくゆくは1,000戸の管理戸数にも手が届きそうな勢いです。



(株)ケイアイコミュニティ 岡山支店 〒700-0953 岡山市南区西市99-21

す。この会社に入社して早10年になります。仕事を休んだのは食あたりで倒れた1日だけです。これといった取り柄もありません。何事もなく毎日を送れる事が自分の唯一の誇りです。そう言えば10年社員は、旅行に連れて行ってもらえるとの噂があるので、今から楽しみにしています。(笑)

私が掲げる目標は、ずっと一貫して、BM課の分社化を目指しています。その為にはスタッフ全員を底上げしなければなりません。特に後進の指導には気を配っています。特別に研修したりとかはしません。業務中に電話で話が詰まったり、困っていたりするのを見たら、積極的に声をかけるようにしています。

# 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.6 「なぜ相続の勉強会を行っているのか」編

今回は、よくご質問を頂く「我が家がなぜ相続の勉強会を行っているのか」についてお答えしたいと思います。

現在当社が行っている勉強会は、STEP1、STEP5までの計5回で広く浅く知識を学んで頂きますが、相続の知識は多岐に渡り、事例等がないとよく理解してもらえない事が出来ません。

更に、これからの長寿社会では「認知症の対策」も相続対策の一つとして欠かせない問題となってきました。

本題の「なぜ勉強会を行うのか？」ですが、皆様は相続についてどのようにお考えでしょうか。「近い将来」「タイミングを見て」という方が大半ですが、その先の一歩が踏み出せない方が多いのも事実ではないでしょうか？

■実際に相続の事を学ぶとどうなるのか？

・ぼやっとしていた相続に対する考えや悩みが、広く浅く知識を得て事例を学ぶ事でより具体的になる

・勉強会後には、自身の相続に対する問題点がイメージ出来るようになり、どういう準備をしなければならぬかが明確になる

↓相続を学ぶ事で相続対策のスタートラインが見えてくる

相続とは、財産を残す側と受け取る側、両方で考えていく事が望ましいと私は確信しています。相続対策は各ご家庭の「資産内容」「家族構成」「健康状況」「家訓」等の違いから、その対策は全てオーダーメイドです。また決まった答えや正解もないと私は考えています。「納得出来る解答」を見出す事、これこそが幸せ相続の答えだと考えています。



(株)ケイアイアセットメント 代表取締役社長 松下 浩仁

- 踏み出せない理由は？
- ・どこに相談したら良いかわからない
- ・何を相談したら良いかわからない
- ・相談内容がまとまっていない
- ・まだ先の話で、いつか考えれば良い

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8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	54,070	3.4%	63,752	0.9%	73,814	2.0%	61,153	2.0%	85%
千葉県	52,524	3.3%	59,537	2.2%	69,408	0.0%	57,690	2.3%	80%
東京都	68,815	0.4%	85,420	-0.7%	89,263	-3.1%	72,316	0.2%	100%
神奈川県	57,874	0.0%	75,994	1.4%	85,567	-0.5%	67,239	1.6%	93%
愛知県	48,436	2.9%	58,363	2.6%	62,921	-0.9%	55,407	4.0%	77%
奈良県	50,383	4.6%	56,500	5.6%	49,308	-9.4%	52,366	2.6%	72%
京都府	52,343	3.2%	70,831	3.7%	75,604	-0.3%	57,137	2.7%	79%
大阪府	55,440	1.4%	66,881	3.2%	71,986	0.6%	59,987	1.4%	83%
兵庫県	49,660	-2.4%	58,867	-1.9%	72,533	-2.5%	56,883	-1.7%	79%
鳥取県	37,989	0.5%	45,770	0.3%	56,354	-2.2%	42,969	-0.4%	59%
岡山県	43,542	0.8%	53,976	1.9%	65,617	5.1%	49,267	0.9%	68%
島根県	42,894	-1.0%	55,340	6.2%	62,917	4.6%	50,090	2.2%	69%
広島県	48,783	0.6%	58,564	-1.4%	65,904	1.7%	53,803	-0.6%	74%
山口県	38,373	1.2%	50,615	2.3%	59,164	5.4%	46,586	2.7%	64%
徳島県	39,307	-2.3%	48,472	6.7%	61,444	-2.2%	48,184	-0.6%	67%
香川県	41,730	5.8%	46,860	-6.0%	53,575	2.0%	46,501	1.1%	64%
愛媛県	38,750	-1.5%	50,594	4.8%	52,473	0.6%	45,507	-0.4%	63%
高知県	41,496	-1.7%	53,007	0.5%	60,316	2.9%	48,487	1.0%	67%
福岡県	48,651	4.3%	58,543	-2.5%	68,252	1.0%	55,429	1.2%	77%
全国	50,560	4.2%	58,076	-0.4%	65,723	-2.2%	55,049	0.8%	76%

※資料出所: 樹全管協共済会 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8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	47,842	3.7%	65,332	6.2%	75,527	8.0%	59,000	4.8%	82%
三原市	50,026	3.0%	55,241	-3.7%	53,900	-7.5%	52,674	-0.8%	73%
福山市	49,353	17.7%	50,788	-1.9%	63,187	-2.1%	52,652	2.5%	73%
倉敷市	45,372	1.0%	52,705	-2.7%	74,406	6.1%	55,125	4.6%	76%
岡山市	47,288	15.6%	54,497	-1.6%	64,778	7.4%	53,183	10.3%	74%

# 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 77

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に伴う住宅ローン減税の緩和措置」

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や大阪府では高止まりの状態ですが、中国地方では今のところ感染者数を抑えられているようです。10月1日からGOTOトラベルキャンペーンで東京除外が解除され、更にGOTOイートキャンペーンも始まりました。開始時期は各自自治体によって多少異なりますが、中国地方では10月下旬〜11月初旬にプレミアム付き食事券の販売、及び登録店舗での利用が開始されるようです。これらのキャンペーンにより、人の往来は必ず多くなります。「3密を避ける」「手洗い」「マスク着用」を皆で心掛けましょう。さて、オーナー様から近頃よく耳にするのが、「新居購入による退居が増えた」という声です。理由として考えられるのは、「新型コロナに伴う住宅ローン減税の緩和措置」です。元々、昨年10月の消費増税の景気刺激策として、消費税率10%で購入する場合、住宅ローン減税が例年より有利になっていました。その後、新型コロナウイルスの影響による工事遅延や営業自粛が相次ぎ、4月30日に決まっていたのが、「入居期限」の緩和措置です。これは、令和2年12月31日↓令和3年12月31日に入居期限が延長されました。この緩和措置の対象となるのが以下の契約です。

- ①注文住宅：令和2年9月末までに契約。
- ②分譲・中古住宅・増改築：令和2年11月末までに契約。(※中古住宅の場合は、契約から入居までの日数に一定の制限あり。)

「退居が増えた」のは、この影響かもしれません。更に、②はまだ間に合います。