

# ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2021年  
4月号

## コロナ禍で「広さ・間取り」を重視する傾向に！

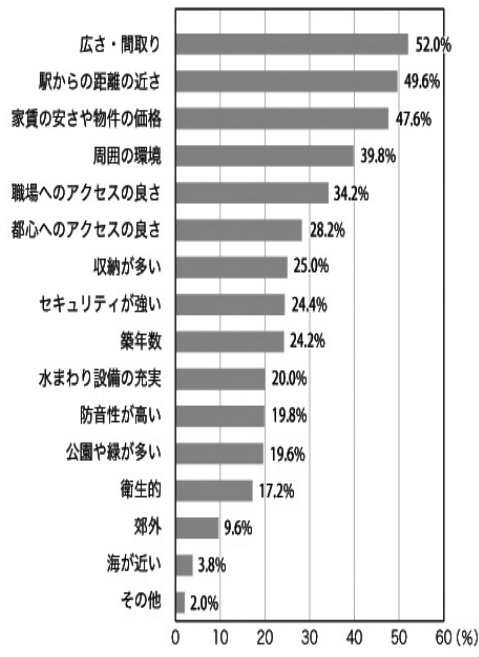
auじぶん銀行(株)は、2020年10月30日〜11月4日に、全国の20代〜40代のビジネスパーソン500人を対象としてインターネット調査を実施した「ビジネスパーソンの住宅事情に関するアンケート」の結果を発表しました。

### コロナ禍を経て、

住宅選びで意識するものはアクセスより「広さ・間取り」に

現在の住宅に決めた際、何を意識したかを複数回答で聞いたところ、「駅からの距離の近さ」(62.2%)が最も多く6割を超え、次いで「広さ・間取り」(50.4%)、「家賃の安さや物件の価格」(46.2%)の順となりました。一方、コロナ禍の影響を受けてリモートワークを経験して、もし今転居するならば住宅選びにあたって何を意識するか

コロナ禍の影響を受けてリモートワークを経験して、もし今転居するならば住宅選びにあたって何を意識しますか(総数500人・複数回答)



を複数回答で聞いたところ、「広さ・間取り」(52.0%)が最も多く、「コロナ禍を経て、住宅選びをする際の基準が変わっていることが分かる」結果となりました。現在住んでいる間取りを聞いたところ、20代・30代では「1K」、40代では「3LDK」が最も多く、ライフステージに合わせて住環境を変えている様子が見て取れます。次に、部屋

の間取りの希望を、コロナ発生前とコロナ発生後のそれぞれで聞いたところ、コロナ前に比べコロナ後は、コンパクトな「1K」を希望する人が減少しました。特に20代では、29.2%から17.3%へ大幅に減少する結果となりました。総合的に、「1K」を希望する人は減っており、「1DK」を希望する人や「4LDK」を希望する人が増える結果となり、「コロナ前よりコロナ発生後の方が、より多くの部屋数が求められる」ようになって

ているようです。

また、リモートワークを経て、部屋数を増やすとしたら、どういった用途の部屋が欲しいかを複数回答で聞いたところ、「仕事部屋」(48.6%)が最も多く、「趣味部屋」(16.6%)、「クローゼット」(13.6%)の順となりました。

### 見直したい固定費トップは携帯料金

対象者全員に、コロナ禍を経て見直したい固定費を複数回答で聞いたところ、「携帯料金」(30.6%)が最も多く、次いで「家賃」(29.4%)、「水道光熱費(基本料金)」(24.8%)の順となりました。また、住宅ローンを契約するとしたら、重視するポイントは何だと考えるかを複数回答で聞いたところ、「金利が低い」(58.8%)が最も多く、次いで「事務手数料等の諸費用が安い」(25.6%)、「団体信用生命保険の保障内容」(14.0%)の順となりました。

参考／不動産ジャパン2021年1月20日の記事より

## 黒木代表のひとことコラム

日本でもようやくやがて新型コロナのワクチン接種が始まりましたが、国民全体が接種出来るようになるには、もう少し時間がかかりそうです。国の方針は重症化リスクが高いとされる高齢者への接種を可能な限り優先的に行いますが、一人でも多くの人にワクチン接種が普及すれば、停滞気味の消費活動も活発化する事が期待されます。

或る調査機関によると、2020年度の実質GDP成長率は、緊急事態宣言の再発令の影響もありマイナス5.0%成長となる一方、2021年度はプラス4.0%、2022年度はプラス2.3%とプラス成長に転じる見通しです。更に2022年入り後、新型コロナ流行前の水準を取り戻し、2022年末には消費増税前のピークを回復すると想定されています。この想定が現実のものになる事を期待します。



(株)ケイアイホーム 北長瀬店 副店長 森長勇樹

### 人との付き合いが激減する中で、コロナ禍の営業スタイルを模索。

■コロナウィルスの影響は？  
現状の営業活動は、目に見えて売上が落ち込んだという事もなく、目標も順調に達成しています。新型コロナウイルス対策に関しては万全の上にも万全にやっていますが、この業態自体が感染症を防止しやすいのかもしれない。それに加えてネットでの情報提供が進み、特に若い人は来店する必要性が減った事も要因としてあると思います。ただ、これは私だけかもしれない。私が、人との付き合いが激減した事に辟易としていません。元々色々な人とお付き合いする事が好きで、特にお付き合いのある業者

## 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

さんからお客様をご紹介頂ける事も多かったので、今後これがどう響いていくのかが少し心配です。

### ■仕事へのこだわりは？

自分で言うのもおこがましいのですが、私自身は人なつこくしておおらかで、誰にでも話しかけるタイプです。とにかく人が好きで接客が好きなので、現場から離れたくない思いがありました。以前勤務していた岡山東店では責任者を任せましたが、自分には現場が向いていると思

「出来るか出来ないかではなく、やるかやらないか」です。(笑)

「営業に戻してください」とお願いし、「珍しいヤツだなあ(笑)」と、その時の上司に首を傾げられました。入社約6年ですが、私にとつて今は出世よりもヤリガイの方が大切なものかもしれません。

### ■今やるべき事は？

今年の10月に宅建の資格試験を受験する予定をしていますので、春の繁忙期が落ち着いたら腰を据えて勉強しようと思っております。宅建資格は、立場的にも必要だと感じていま



森長勇樹プロフィール  
◆生年月日 / 1991年11月27日  
◆出身地 / 岡山県  
◆血液型 / B型  
◆入社年 / 2016年  
◆目標 / 宅建資格の取得  
◆座右の銘 / 「出来るか出来ないかではなく、やるかやらないか」

## 不動産関連のトラブル事例 ⑦3

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、「入居後、間近にH5mの要壁が建築された」についてです。

### ◆事案の概要◆

平成10年10月Xは不動産業者Y1に対し、空気が良く、緑のある物件を希望する旨を伝えて媒介を依頼し、翌11月Y1からY2が分譲する建売住宅の案内を受けた。物件の南東側は水路敷きに接し、その先は小高い丘に続いていた。Y1は本媒介物件について調査し、南東側の水路敷き先の隣接地が土地区画整理事業用地で、近くに公園が出来る事を確認し、Xに図面を見せ公園位置について説明した。同年12月XとY2は、2,750万円の売買契約を締結し、Xはその物件に転居した。その後Xは擁壁工事業者の来訪により、水路敷きに接した土地区画整理事業用地外縁部に、H約5m、W約103mの鉄筋コンクリート製垂直擁壁

### ◆判決の内容◆

本判決は、売買の目的物ではなく購入動機となつた周辺環境の悪化について、売主業者及び媒介業者の責任について争い、購入動機・目的を知っている媒介業者の調査・説明義務違反による損害賠償請求が認められた事例である。

※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 ビルメンテナンス事業部 主任 釜山智樹編です。

いまを後悔しないように、「日進月歩」で仕事に取り組む。私は24歳でこの会社に入社して店頭での賃貸営業を3年、その後は管理営業課に在籍してオーナー様のお悩みに応えてきました。その際の、家主様、入居者様、そして仲介者と、必ずしも利害が一致しない三者の間をとりもち、バランスを取りながら利益配分をしていく事の難しさは想像以上のものがありました。何か問題が起きる時には必ず何らかの兆しがあるものから、普段からしっかりと突き詰めて考えておくという習慣も身に付きました。

現在はビルメンテナンス事業部にいますが、この時の経験が活かされています。入居者様がよくあります。入居者様が私共と電話をかけて来られる時は、大抵の場合が待ったなしの状態です。水道が破裂したとか、便器が詰まってあふれそうとか、電気がショートしたとか、けっこう緊迫しています。そんな時は、

入居者様に先ずは落ち着いて状況説明をしていただき、正確に問題箇所を把握します。その後すぐさま、担当の業者に連絡して対処してもらいます。そのような時に、迅速で丁寧な仕事をしてもらいたい、場合によっては、休日に出動してもらわなければいけない事もありますので、日頃からの人間関係を大事にしています。



(株)ケイアイコミュニティ岡山支店 ビルメンテナンス事業部 〒700-0953 岡山市南区西市99-21

今現在、私自身が大病の経験もあり、色々と思う事もありますので、いまを後悔しないように生きていく事、それが私にとつて一番大切な事だと思っています。私の座右の銘が「日進月歩」なので、昨日より今日、今日より明日と、確実に進歩していけたらと思っています。

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.10 「相続税と贈与税の一体化に向けた見直し」編

## 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.10 「相続税と贈与税の一体化に向けた見直し」編

今回は「相続税と贈与税の一体化に向けた見直し」について考えてみましょう。

昨年11月に自民党税制調査会会長から記者団に向けて、表題のコメントがあった事は皆様ご存じでしょうか？

また、例年12月に発表される税制改正大綱に於いても、『諸外国の制度を参考にしつつ、相続税と贈与税を一体的に捉えて課税する観点から、現行の贈与税制の在り方を見直すなど、資産移転の時期に中立的な税制の構築に向けて本格的な検討を進める』という記載があります。

これにより、2つの税が一体化する可能性が高まり、年間110万まで非課税である暦年贈与が無くなる可能性も出てきました。

また、2019年7月1日施行の相続法改正では、

1. 配偶者の居住権を保護する為の方策
2. 遺産分割等に関する見直し
3. 遺言制度に関する見直し
4. 遺留分制度に関する見直し
5. 相続の効力等に関する見直し
6. 相続人以外の者の貢献を考慮する為の方策

の法改正がありました。相続の相談相手を選択する場合は、相続分野に特化し常に最新の情報を持つている相手を選ぶ事が、結果的には節税にも繋がります。

私自身は士業免許を持つていませんが、士業ではないからこそ出来る提案が数多くあります。相談実例においても、相続コンサルタントと士業は競合にならず、共に問題解決に向けての協業するチームとなります。

もし『財産は家族で好きに分けたらいい』とお考えの方は大きな間違いをしています。そのお考えこそが、遺産分割で揉める原因を作っていることをご認識ください。相続問題で本当に困るのは残された家族ですから、大切な家族の為に相続を学び、今の内から準備しておきましょう。



(株)ケイアイアセットメント 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

3年1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	52,949	0.9%	64,089	0.5%	73,920	-2.6%	60,155	0.5%	84%
千葉県	53,334	2.5%	59,421	0.0%	74,925	3.7%	58,734	2.1%	82%
東京都	68,404	0.2%	86,962	0.8%	91,404	-0.4%	71,929	0.3%	100%
神奈川県	58,172	1.9%	75,291	-1.5%	84,664	-2.4%	65,223	0.8%	91%
愛知県	50,007	1.6%	55,624	-5.2%	56,225	-10.7%	53,027	-3.6%	74%
奈良県	47,144	14.7%	52,850	-4.0%	57,806	-5.1%	51,178	0.8%	71%
京都府	52,497	1.1%	69,252	-1.8%	77,496	2.8%	56,726	0.6%	79%
大阪府	54,942	0.9%	69,006	-0.3%	77,187	-0.1%	60,257	0.8%	84%
兵庫県	50,918	2.7%	59,905	-2.8%	73,016	-4.7%	56,895	-0.1%	79%
鳥取県	37,912	-1.2%	47,212	-1.2%	58,294	-3.2%	43,381	-2.3%	60%
岡山県	43,672	0.0%	53,971	-2.6%	64,702	1.1%	48,623	-1.4%	68%
島根県	44,996	4.5%	54,289	1.4%	63,733	4.7%	50,763	1.9%	71%
広島県	47,902	0.1%	58,852	-1.7%	69,380	5.4%	53,387	0.0%	74%
山口県	38,938	-3.0%	50,807	7.0%	60,625	6.1%	46,278	1.5%	64%
徳島県	42,902	0.3%	49,697	3.8%	59,596	-5.1%	49,449	1.0%	69%
香川県	42,671	3.8%	49,105	-0.6%	53,960	-0.3%	47,003	2.4%	65%
愛媛県	40,147	1.8%	50,625	2.0%	55,834	0.7%	46,466	0.4%	65%
高知県	42,367	5.6%	54,695	3.0%	58,992	-3.9%	48,770	4.0%	68%
福岡県	47,367	0.9%	61,609	-0.2%	70,784	1.7%	55,021	0.6%	76%
全国	50,496	-0.1%	58,426	-0.6%	66,805	-0.4%	54,824	-0.4%	76%

※資料出所: ㈱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)

3年1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	51,270	9.6%	67,565	5.1%	77,034	2.5%	60,341	6.0%	84%
三原市	49,317	2.5%	56,039	-1.4%	61,278	1.9%	54,996	5.8%	76%
福山市	46,493	1.4%	54,727	-0.3%	67,164	15.7%	53,849	4.6%	75%
倉敷市	43,929	-2.3%	61,167	13.0%	73,900	18.3%	55,142	8.4%	77%
岡山市	46,877	5.0%	52,491	-11.6%	67,699	-1.4%	52,495	-0.6%	73%

# 賃貸経営者が知っておきたい 「あれ屋これ家」

税務編 82

岡山さくら税理士法人  
代表税理士 吉田陽介



「総額表示義務(税込価格表示義務)」

皆様こんにちは。緊急事態宣言は、首都圏においても解除されましたが、変異株の増加によるリバウンドが心配されています。緊急事態宣言を延長しても新規感染者数は下げ止まっていた為、その効果が限定的であった事も専門家から指摘されてきました。

これまで飲食業、観光業が特に大きな打撃を受けていますが、影響を受けている業種はこれら以外にも、卸売業、小売業、製造業と多岐にわたっています。ワクチン接種も始まり、人の命は守れると思います。次は経済の回復が必要です。

さて、令和3年4月1日から消費者向けの値札、チラシ、カタログ、広告等全ての媒体において、税込価格による表示が必要になります。「総額表示義務」と言います。

この「総額表示義務」については、実は平成16年4月1日から始まりましたが、皆様もご存じの通り、平成26年4月及び令和元年10月の二度にわたる消費税率の引き上げの際、便乗値上げや、元請け・下請け間での消費税の値上げ拒否等が懸念された為、平成25年10月1日から令和3年3月31日までは、特例期間として総額表示を不要としていました。

この特例期間が終わり、令和3年4月1日から総額表示が義務化されました。具体例として、税込110円の商品の場合、「100円(税抜)」とか「100円+税」のような価格表示は認められなくなりました。但し、税抜価格が全てダメという訳ではなく、税込価格と税抜価格を並べて表示する事は認められています。