

ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2021年
5月号

今の住まいをより良くするために検討したい方法、最多は「リフォーム」

(株) LIXILが、2020年12月全国の30〜40代の同居家族(配偶者+子ども)がいる持ち家(マンション、一戸建て)居住の既婚男女8000人を対象として、インターネット調査を実施した「家族時間の変化と住まいに関する調査」の結果を発表しました。

コロナ禍で増えた新しい家族の習慣、最多は「帰宅したら消毒」

新型コロナウイルス感染拡大以前と比べて家族の時間は変化したかを聞いたところ、「家族の時間が増えた」という人が23.5%を占めました。家族の時間が増えた人の、増えた時間の平均は、1日あたり4.4時間でした。また、家族と一緒にご飯を食べる回数や作る回数、掃除の回数について、新型コロナウイルス感染拡大以前と比べてどのように

変化したかを単一回答で聞いたところ、「増えた」という回答は、「自宅で家族とご飯を食べる回数」では25.2%、「家族でご飯を作る機会」では13.9%、「家庭での掃除の回数」では27.7%でした。有職者472人に、新型コロナウイルス流行前後での帰宅後に行っていることとの順番を聞いたところ、1番に行うことが「ご飯」の割合は、流行前は42.6%だったが、流行後は38.1%に減少しました。一方、1番に行うことが「お風呂」の割合は、17.8%から21.2%に増加しました。同社では、「ウイルス対策の観点から、帰宅後のルーティンにも新しいスタイルが生まれているといえる」としています。

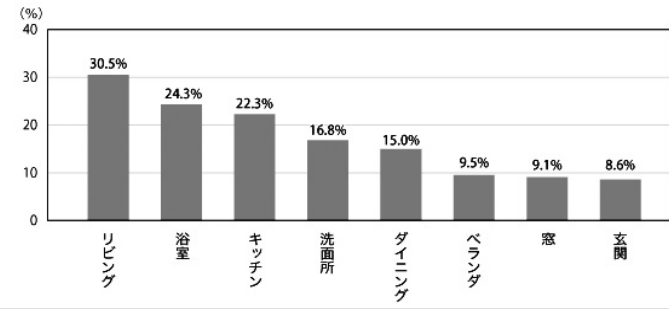
行っていることを複数回答で聞いたところ、最も多いのは「帰宅したら消毒」(44.8%)で、次いで「定期的な換気」(42.8%)、「週末にまとめ買いをするようになった」(26.8%)の順となりました。また、新しいファミリールーティンを今後継続する予定の人は、89.9%を占めました。

住まいをより良くするために検討したい方法は「リフォーム」が最多

全員に対して、コロナ禍を受けて現在の住まいに満足しているかを聞いたところ、24.2%が「満足していない」と回答しました。「家事の動線がイマイチ」「1人になれるスペースがない」「収納スペースがない」といった家の間取りや設備に関する回答があり、同社では「おうち

での過ごし方の変化によってこれまであまり気に留めていなかった、おうちへの不満点が顕在化している人も多いようだとされています。また、おうち時間を快適にするために、リフォームができるならしたい場所を複数回答で聞いたところ、最も多いのは「リビング」(30.5%)で、次いで「浴室」(24.3%)、「キッチン」(22.3%)、「洗面所」(16.8%)、「ダイニング」(15.0%)、「ベランダ」(9.5%)、「窓」(9.1%)、「玄関」(8.6%)の順となりました。

図：おうち時間を快適にするために、リフォームができるならしたい場所として、当てはまるものをお選びください。(総数800人・複数回答)



参考／不動産ジャパン2021年2月17日の記事より

黒木代表のひとことコラム

今、Webを始めとする様々なメディアで「SDGs」のアイコンを目にする事が増えています。これは、世界中の企業が「SDGs」に取り組み始めている動向の現れとも言えます。「持続可能な開発目標」と訳される「SDGs」は、持続可能な社会の実現を目指す壮大なプロジェクトですが、その中には企業が取り組むべき重要なテーマが数多く存在しています。皮肉な事ですが、企業にとっては新型コロナウイルスの影響で新たなフェーズに入った社会が生み出す新たなニーズをビジネスチャンスとして、経済的価値と社会的価値の両方を創出する活動に着手すべき良いタイミングでもあります。企業は経済を牽引する役割だけを担っている訳ではなく、理念や戦略そのものに継続性があるかどうか周囲からジャッジされる時代になったという事です。



(株)ケイアイコミュニティ岡山支店ビルメンテナンス課 係長 伊丹健

困っている入居者様に寄り添い、自分の事として対処する。

■仕事上のモットーは？

「絶対にミスをしなさい!!」もう、これに尽きます。入居者様からの電話を受け、た時点で気を引き締め、トラブルの状況を丁寧に、お聴きします。水道管の破裂とかトイレが詰まって逆流しているとか緊急性の高い場合は、入居者様も慌てている事がありませんから、先ずは冷静になつてもらつてからご説明を承ります。この時の対応がまずいとミスにつながりますので、状況をしっかりとお聴きしておかなければなりません。その後は、すぐさま業者さんに電話して出来るだけ正確に、そ

堀江社長の役員室だより

(株)ケイアイホーム / (株)ケイアイ「コミュニティ」代表取締役社長 堀江 祐樹

して具体的にトラブルの内容をお伝えして出勤をお願いしています。正確性とスピード感が、この仕事では最も大切です。

■仕事のやりがいは？

入社して1年目は賃貸事業部、2年目は管理営業課、そして3年目の現在はビルメンテナンス課です。毎年、部署も仕事内容もすつかり変わるので大変ですが、自分の中にすつかりとスキルが積み上げられていくのを感じます。例えば、アパートの修繕の仕事の合間に、オーナー様とお話しが出来る機会がある時には色々と言貸経営の意見も言えるようになりました。また、修繕を終えて入居者様に笑顔で「ありがとう」と言われる事が何よりも嬉しいです。

■体調管理は、どうしていますか？

昨年の4月頃、前職時代の友人と一緒にサウナに行つて以来、今では完全にサウナにハマっています。それ以来、一度も風邪をひく事もなく、元気に過ごして

ています。私は汗をたくさんかける湿度高めサウナが好きで、週に2、3回、休日は一日中サウナにいます。7、8回は出たり入つたりを繰り返します。最近、体重が気になります。ですので、ジムでの運動や食事制限を組み合わせて、今年中に8kgは落としたいと思えます。でも、大好きな焼肉とラーメンがダイエットの大敵です! (笑)

伊丹 健プロフィール

- ◆生年月日 / 1986年6月1日
- ◆出身地 / 岡山県
- ◆血液型 / A型
- ◆入社年 / 2018年
- ◆家族 / 独身
- ◆座右の銘 / 「人にされて嫌なことはしない」



不動産関連のトラブル事例 74

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、「借地権譲渡の承諾書に用いる印章」についてです。

◆事案の概要◆

Xは平成9年8月、Yの媒介により借地権付建物を代金3,480万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、売主Aに手付金200万円を支払った。本件契約では、同年10月末までに、Aが地主Bから借地権譲渡の承諾書を得る事が停止条件とされていた。Xは、本件契約の効力が発生しなかつた時は返還するとの約定で、Yに報酬金の内金(前渡金)として50万円を支払った。Yが借地権譲渡に係る承諾書の用紙を作成したところ、Xは当該承諾書に、Bの実印の捺捺と印鑑証明書の添付を要求した。Bは従前から借地契約には実印を用いていないとしてこれを拒否し、そのため本件売買契約の効力は発生せず、AはXに手付金を返還し

た。契約不成立によりXは、Yに支払った報酬金の内金の返還を請求したが、Yはこれに応じなかつた為、その返還を求めて提訴し、YはXが故意に停止条件の成就を妨げたとして反訴した。一番は、Xの請求を認容しYの反訴を棄却したが、Yが控訴した。

◆判決の内容◆

借地権付建物の売買においては、借地権譲渡についての承諾は重大な問題であり、地主の実印の捺捺及び実印の真正を承認する為の印鑑証明書の添付を求める事は、本件契約の約旨にかなつた事であり、理由がある。従つてXが停止条件を故意に妨害したとは言えず、地主が拒否した為、売買の効力が発生しなかつたとし、媒介業者に対し報酬金の返還が命じられた。

※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 広島情報戦略部 チーフ 深堀佳那編です。

女性は安心して働ける職場のモデルケースにしていきたい。今はネットで多くの情報を得る時代ですから、他社との差別化を図る為にも物件情報の充実が最も欠かせないコンテンツです。この部署では、AOSというシステムを駆使して、次々と入る新着情報を入力し、修正も行っていきます。この作業を迅速かつ正確にアップする為には、粘り強さと相当の集中力が必要で、一日の作業を終える頃にははぐつたりとしてしまう事が多々あります。(笑)



(株)ケイアイホーム 広島情報戦略部 〒732-0821 広島市南区大須賀町13-5田村ビル2F

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.11 「幸せな相続準備に必要な知識」編

今回は、「幸せな相続準備に必要な知識」について考えてみましょう。相続のご相談を頂いた際に、相続の事は何も知らない、という方は少なく、自分が関心のある情報は持っているという方は多いのが実状です。但し、相続問題は、家族構成や財産の状況、健康問題、家訓、先祖代々の不動産、一代で築いた財産等、家庭毎に全てが違う為、相続対策も同じでは無く、全てがオーダーメイドで、その「少し相続の情報を知っている状況」が「幸せな相続の障害」となっています。



(株)ケイアイアセットメント 代表取締役社長 山下 浩仁

私の考える相続対策は、「採めない幸せな相続」「ご先祖やご両親に感謝して受け継ぐ財産の継承」です。先ずは「木を見て森を見ず」とならない為に、必要な情報全体を把握して取りまとめ、次に依頼者の意向や考えを主とし、その想いを叶える為に必要な行動とリスクをご提示し方向性を決めていきます。その過程で「○○については知っている」という場合、「知る必要がない」という思考回路が働き、新しい情報として聞いて頂けない事があります。ここが大きな障壁となってしまう事です。「仲が良いから我家は問題ない」は、過去から多くの方が思ってきた事実ですが、実際に採ってしまう事が多いのは何故でしょうか？それは、確信ではなく、そうあってほしい願いだっただけです。私からのご提案は、先ずは「我が家が問題ないかどうかを確認しておきませんか!」です。「財産が少ないから採めない」も間違いです。財産の大小と相続で採める事とは全く関連性がなく、財産が少ない≡相続税が少ないだけで、何一つ相続の準備は終わっていません。今すべき事、それは「相続を学ぶ事」で、既に多くの方が行動されています!

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

3年2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	52,864	0.9%	63,301	-0.7%	73,274	0.0%	59,580	0.6%	82%
千葉県	53,223	2.9%	59,163	-0.5%	73,168	3.1%	57,566	1.5%	79%
東京都	69,202	1.6%	56,357	-0.1%	92,875	-0.7%	72,578	1.1%	100%
神奈川県	57,749	1.4%	75,172	-0.7%	86,429	-0.4%	65,021	1.1%	90%
愛知県	49,957	-1.5%	57,576	3.1%	61,610	-2.1%	54,497	0.8%	75%
奈良県	48,592	5.0%	53,357	-1.2%	59,333	-0.9%	51,871	-0.4%	71%
京都府	52,823	2.0%	69,716	0.0%	76,073	-1.8%	56,929	1.2%	78%
大阪府	54,836	1.4%	68,454	-0.7%	73,581	-2.7%	59,131	0.1%	81%
兵庫県	50,712	-2.1%	60,560	-1.9%	72,439	-5.2%	57,241	-2.2%	79%
鳥取県	38,796	-1.9%	46,775	-2.0%	58,000	-3.5%	43,893	-2.1%	60%
岡山県	43,901	0.6%	54,452	1.0%	61,601	-4.7%	48,997	0.3%	68%
島根県	46,050	2.1%	55,018	2.5%	60,464	5.5%	51,108	2.5%	70%
広島県	48,011	1.3%	59,337	0.0%	66,877	0.5%	53,039	0.4%	73%
山口県	39,825	-1.9%	50,930	4.2%	58,975	1.6%	46,809	2.1%	64%
徳島県	42,952	2.3%	48,810	-0.3%	66,504	0.9%	48,903	-1.6%	67%
香川県	42,298	2.6%	48,985	-0.4%	57,904	4.6%	46,910	1.7%	65%
愛媛県	40,486	2.4%	49,599	-0.9%	52,724	-5.9%	45,615	-1.2%	63%
高知県	41,823	-0.8%	54,570	-3.4%	59,235	-7.3%	47,815	-3.8%	66%
福岡県	47,131	1.0%	61,703	-0.3%	69,445	1.2%	54,671	0.6%	75%
全国	50,270	4.8%	58,267	-0.8%	66,458	-0.9%	54,495	1.1%	75%

※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2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	50,887	7.2%	65,881	-3.2%	77,544	2.2%	57,966	0.5%	80%
三原市	47,907	8.9%	52,667	-7.3%	61,857	-3.0%	50,605	-0.3%	70%
福山市	42,183	-9.6%	53,612	0.0%	60,083	-11.0%	48,813	-7.3%	67%
倉敷市	43,978	1.0%	52,754	3.0%	71,500	9.5%	51,095	6.2%	70%
岡山市	45,281	6.3%	54,817	0.1%	60,056	-15.6%	51,348	2.6%	71%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 83

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「子ども食堂」への寄付

皆様こんにちは。新型コロナウイルスの変異株の感染拡大に歯止めがかからず、まん延防止等重点措置が適用される地域が次々と追加されています。岡山でも変異株が増加傾向にあり、今後の感染拡大が懸念されています。新型コロナウイルスの影響を最も受けているのは飲食業、観光業ですが、これらの業種は女性や学生の従事割合が比較的高いと言われています。

さて、最近よくマスメディアで取り上げられているのが、飲食店等の営業時間短縮で経済的に影響を受けている「ひとり親家庭」の親や子を支援する「子ども食堂」です。この「子ども食堂」ですが、運営する主体は様々で、社会福祉協議会、NPO法人、PTAや町内会などの任意団体、個人等で、最近では、

某大手コンビニチェーンが店舗内のイートインスペースでの全国展開を始めていますが、コロナ禍の今、「子ども食堂」の数は不足していると言われているので、運営は、ボランティアと寄付で賄われています。今回は、「子ども食堂」へ個人が寄付をした時の所得税の取り扱いについてご説明します。その運営主体がどこかによってその取り扱いが異なります。

① 社会福祉協議会／社会福祉協議会は「社会福祉法人」であるため、寄附金控除の対象となります。
 ② NPO法人／NPOの中でも、所轄庁の認定を受けている「認定NPO法人」であれば寄附金控除の対象となります。
 ③ 一般NPO、PTA、町内会、個人／残念ながら現行税制では寄附金控除の対象とはなりません。