

Key Mate 専科 オーナー

この街で暮らしたい。アーバンリゾート **江戸川区**



当社ホームページ

2023 年冬号

<https://www.keymate.co.jp/>
E-mail: keymate@dream.com

株式会社キーメイト渡辺商事ではオーナーの皆様方に、賃貸住宅経営の上で参考にさせていただけるような不動産に関しての問題点、法律上のアドバイス、税金の問題など、安定した収入を確保していただくためのワンポイント講座的な小冊子を夏・冬の2回にわたりわかりやすくご紹介いたしております。賃貸住宅経営のためにどうぞお役立てください。

キーメイトの安心 管理システム

建設会社は、オーナーのお好みのところで！

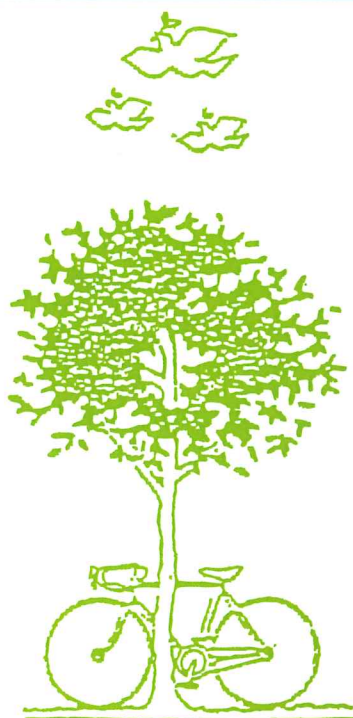
● 集金保証システム (5%)

- ◇家賃の集金と滞納者の督促業務
- ◇年中無休・24時間の苦情受付・処理
- ◇毎月15日迄に当月分の振込・精算書の郵送
- ◇入居者入替時の敷金精算・室内チェック
- ◇リフォーム工事の発注と精算(費用負担オーナー)
- ◇スピーディーな募集と更新契約手続一式
- ◇万一の時の損害保険加入手続業務
- ◇月3回の巡回クリーニングサービス
- ◇各種法定点検の手配と立合サービス

● 空室保証システム (10%)

- (原則として新築物件)
- 上記集金保証システムに加えて
- ◇入居者の有無にかかわらず、当社がアパート・マンションを一括で借り受け毎月15日に当月分を振込入金致します。
- ◇保証賃料は当社査定賃料の90%です。
- ◇入替時のリフォームは費用全て当社負担です。
- ◇共用部分の電気料・水道料・共用電球交換等の費用・植栽管理迄全て当社の負担です。
- ◇礼金・更新料・共益費等のお支払いはございません。又入居者からの敷金・保証金も当社で預り、敷金精算も当社で行います。
- ◇家賃保証システムの契約は2年で更新可、近隣相場・日本経済の動向その他天災地変・事件・事故等を考慮の上「保証賃料」の見直しも同時に行います。
- ◇建物の本体における外壁塗替え・室内設備等の耐用年数による交換・修繕はオーナー負担となります。

- ◇当社指定のハウスメーカーによる新築物件については30年間一括借上空室保証システム有り



CONTENTS

現在の日本が抱える「少子高齢化」という大問題の解決策とは……	1
令和5年6月・消費者契約法の改正……	2
消費者裁判手続特例法の改正概要……	3
不動産の法律入門……	4
山間部だけが危険な訳ではなく都市部の傾斜地でも発生……	5
旧「宅造法」の下では以外に多かった対象外エリアで大災害が発生……	6
許可申請の安全基準並びに申請工事の責任の所在を明確化……	7
2023年最新の入居者人気設備ランキングあれこれ……	8
宅配ボックスと高速インターネット無料は今や賃貸住宅のtwo-top	
少子高齢化対策の切り札となり得るのか!?……	10
各分野の中で活躍しているロボットたち……	11
空飛ぶロボットの一つであるドローン……	12
キーメイトはドローンを“平和利用”しています……	13
オーナー様のお困りごと何でもご相談下さい……	14
虎の威を借りる狐……	15
編集後記……	16

現在の日本が抱える「少子高齢化」という大問題の解決策とは

— ロボット産業の発展が その対策の救世主に!? —

(株)キーメイト渡辺商事・キーメイトRE(株)
代表取締役会長 渡辺 隆
— 宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士 —

近年の日本において「少子高齢化」の問題が顕著化していることは皆様もよくご存知の事でしょう。そしてそのことによって経済が縮小したり、労働力不足が懸念されるところなのです。それではその対策として、どのような方法が考えられるでしょうか。まず第1としては、政府が既に取り組んでいる「子ども手当の拡充」や「育休制度の活用」等の政策です。そして第2としては、海外労働力の導入です。この為には日本として、海外労働者の労働環境の整備・コミュニケーション(言葉の壁や文化の違い等)問題の改善・「出入国の管理及び難民認定法」における問題点の改善などが必要になるのです。そして第3としては、今回特集で取り上げたロボット産業の発展と、その活用になるのではないかと思います。

その昔私が子供の頃には、手塚治虫氏の21世紀(2003年)を舞台に活躍する「鉄腕アトム」(右イラスト参照)で育ち、私の息子が子供の頃には、藤子・F・不二雄氏の22世紀(2112年)生まれの「ドラえもん」(右イラスト参照)で育ったものでした。もちろんこれらはそれぞれの時代において、漫画として理想の未来を描いたものでした。しかし2023年の現在、ロボットとの関係はもう夢物語ではなく、現実のものとなってきた訳なのです。今やロボットは身近なものになりつつあり、「Pepper君」(右側写真参照)は様々なところで我々を迎えてくれているのです。正にロボットは各分野(金融・医療・介護・教育・製造業・家事・宇宙・災害時等)で活躍し始めているところなのであります。つまりロボットが人間に代わって働いてくれる様になると、その分の労働者がなくなるという訳です。たとえば銀行の様な金融機関を例として考えてみると、ATM(現金自動預払機・右側写真)という素晴らしいロボットが導入された事で、大幅な人員削減が可能となり、さらにネット環境が整備・拡大されたことで、紙の口座通帳から電子口座へ移行したり、キャッシュレス化(電子マネーやクレジットカード等)が浸透してきたことで、受付業務が減少し、その影響で出張所や支店が数多く閉鎖されることとなり、大手都市銀行グループはそれぞれ10,000人前後のリストラが計画されているところなのです。万一人口が減ることなく働く場所が減るということは、失業率が高まるということになるので、結果としてロボット化が進むということは、「少子高齢化」(人口減少)に貢献したことになるという訳なのです。また今回のオーナー専科では「2023年最新賃貸住宅設備の入居者ニーズアンケートの調査結果」のご紹介と「消費者契約法の一部改正」並びに「宅地造成及び特定盛土等規制法」についてもご報告させて頂きましたので、ご参考になれば幸いです。



PICK-UP



当社の管理物件を紹介します。

SEIWA 最新設備の新築高級賃貸マンション
生和コーポレーション 生和コーポレーションの2x4マンション

TRENT (トラント)

★ 充実設備 ★

全室冷暖房エアコン	オートロック式エントランス
3ロレンジグリル付	ディンプルキー(タッチ式)
対面式システムキッチン	ウォークインクローゼット(各階2号)
シャンプードレッサー	室内物干・防犯カメラ
モニター付インターホン	都市ガス・追焚式給湯
(オートロック対応)	宅配ボックス・床下収納(1Fのみ)
ウォシュレット・玄関ミラー	屋根付駐輪場
浴室乾燥機能付24時間換気システム	(2LDK2台・1LDK1台)
シャッター付(1階のみ)	

令和5年6月・消費者契約法の改正

消費者契約法とは消費者契約(事業者と消費者の間の契約)について、消費者の利益を保護し、不当・不公正な取引・契約防止の為に制定された法律であり、以下の①～③について規定が定められています。

消費者契約法

- ① 不当な勧誘(不実告知・不利益事実不告知・断定的判断の提供・適量超過等)による契約の取消
- ② 消費者の利益を不当に害する契約(損害賠償免除規定、解除権放棄条項、平均的損害を超える違約金、消費者の権利を一方的に害する条項で信義則に反する条項等)の無効
- ③ 適格消費者団体の設立と消費者団体訴訟による不当条項差止め

主な改正事項

- 1 契約の取消権を追加(第4条第3項)
 - ・ 勧誘することを告げずに退去困難な場所へ同行し勧誘
 - ・ 威迫する言動を交え、相談の連絡を妨害
 - ・ 契約前に目的物の現状を変更し、原状回復を著しく困難に
 - 2 解約料の説明の努力義務
 - ・ 消費者に対し算定根拠の概要(第9条第2項)
 - ・ 適格消費者団体に対し算定根拠(第12条の4)
 - 3 免責の範囲が不明確な条項の無効(第8条第3項)
 - 4 事業者の努力義務の拡充
 - ・ 契約の解除に必要な情報提供等(第3条第1項等)
 - ・ 適格消費者団体の要請に応じて、契約条項・差止請求を受けて講じた措置の開示(第12条の3及び5)
- ※ 公布の日から1年を経過した日の施行
(適格消費者団体の事務関係規定は消費者裁判手続特例法と同じ)



消費者の皆さんが被害にあわないためには、まず信頼のおける事業者と取引を行うことが大切です。もし、悪質な事業者に、騙されて契約書面に署名してしまっても、上記の様に「消費者契約法」によって契約の取り消しができることもあります。万が一の際には、すぐに諦めないで、消費生活センターや弁護士などの専門家に相談することをお勧めします。



取引は信頼のおける業者と

消費者裁判手続特例法の改正概要

消費者裁判手続特例法

- 消費者被害を集団的に回復する裁判手続を規定
(民事訴訟法の特別法(特定適格消費者団体による手続追法))
- 施行(平成28年)後の運用状況を踏まえ、明らかになった課題に対応
制度は社会的インフラと評価すべきも活用範囲に未だ広がり欠けている(5年間で訴訟4件)

主な改正事項

- 1 対象範囲の拡大(第3条)
 - ・ 慰謝料を追加(基礎的事実関係が共通+①)財産的損害と併せて請求 or ②故意による場合)
 - ・ 事業者以外の個人(悪質商法関係者)を被告に追加
- 2 和解の早期柔軟化(第11条)
 - ・ 一段階目で様々な和解を可能に
- 3 消費者に対する情報提供方法の充実
 - ・ 事業者へ消費者への個別通知を義務付け(第28条)
 - ・ 消費者の氏名等の情報開示を早期に可能に(第9条)
 - ・ 特定適格消費者団体からの通知を簡素に(第27条第2項)
 - ・ 行政の公表も拡充(第95条)
- 4 特定適格消費者団体を支援する法人を認定する制度の導入(第98条から第113条まで)
※ 公布の日から1年半を超えない範囲で政令で定める日の施行

—消費者契約法における悪質商法についての改正点—

- ① 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、悪感等の特別な能力により、消費者又はその親族の生命、身体、財産その他の重要な事項について、そのままでは現在生じ、若しくは将来生じ得る重大な不利益を回避することができないとの不安をあり、又はそのような不安を抱えていることに乗じて、契約を締結することが必要不可欠と告げることにより、困惑し、契約をした場合には、これを取り消すことができます。



- ② 悪感等の知見を用いた告知による勧誘に対する取消権を、追認することができる日から3年(改正前1年)、契約締結時から10年(改正前5年)の間、行使することが可能です。

※改正前の悪感等の知見を用いた告知による勧誘に対する取消権についても、時効が完成していないものについては、改正後の取消権の行使期間が適用されます。



不動産の法律入門

Q&A —「宅地造成等規制法」を改め「宅地造成及び特定盛土等規制法」へ—

Q 新しい法律への移行によって、実際に増加していた「土砂災害」の被害を確実に減らしていくことが出来るようになるのでしょうか？

Answer

日本国民の命を守るための法改正なのです

正直言って新しい法律が施行されたからといって直ちに日本中の土砂災害が全て防止できる訳ではありませんが、政府としてその第一歩を踏み出したことは重要なことであると言える訳です。

ちなみに今度は、崖崩れや土石流・地すべり等が起りやすいエリアを危険区域として指定し、警戒・避難態勢の整備・開発行為の制限など、「土砂災害」の防止に関する対策を図るための法律が通称「土砂災害防止法」であり、あくまでも自然に存在する山や谷や川を対象としたものでした。それに対し今回の「宅地造成及び特定盛土等規制法」への改正については、人工的な土地の開発行為である宅地の造成及び切土・盛土・堆積等を規制する法律になったのです。そして今まで法律の規制外エリアにおける不適切な造成による盛土が原因で発生してしまったのが2021年7月の「静岡県熱海市を襲った大規模土石流災害」では、28名もの人命が失われることになった訳でそのニュース映像は、まだ皆様方の記憶に新しいところではないかと思うのです。(右写真参照)

この災害は伊豆山逢初(あいぞめ)川の上流部における不適切に造成された盛土と、近年の地球温暖化に伴う集中豪雨が、その被害を拡大させたと言われており、悪徳盛土業者の責任なのか、それを止められなかった行政組織の責任なのか、今だその疑問は解決されていないのが現実なのであります。



山間部だけが危険な訳ではなく都市部の傾斜地でも発生

我が日本は国土の3分の2が森林であり、残りの3分の1に「都市圏」等がある訳で、地方の中小市町村の多くは森林と隣り合せて生活しているのが実態であります。何年か前までは、緑豊かで眺めがよい良好な里山住宅地などと言われておりました。

ところが近年、地球の温暖化に伴う異常気象が世界で叫ばれるようになってきた現在、「線状降水帯」という言葉を日常的に耳にする様になり、多量の雨が長時間に亘って降り続き、土砂災害や河川の氾濫を招き、その都度多くの被害者が出てしまうことになっているのです。

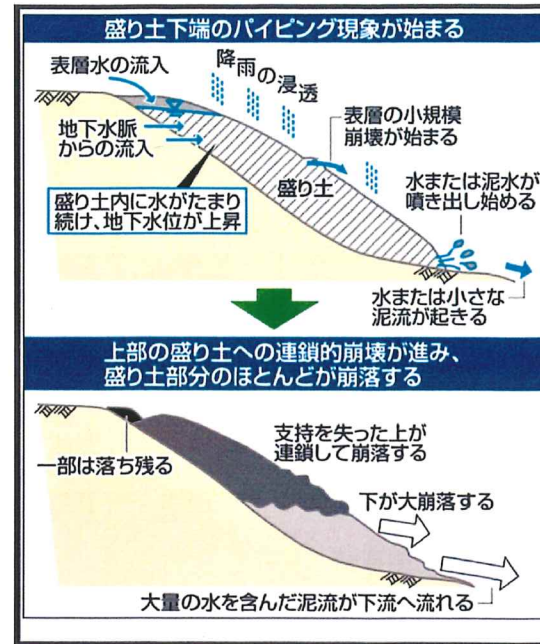
そしてその被害は現在、地方の山間部や裏山がある宅地などに限らず都市圏における高級住宅地とも言われてきた傾斜地においても、ゲリラ豪雨等による短時間に今迄観測したことのない程の多量の雨が降ることによって、その擁壁が崩落する事故が発生するようになったのであります。(右写真参照)

つまり現在の日本においては、いいえ世界において、今迄の常識では考えられない自然災害が日常的に起きてしまう可能性があるということなのです。

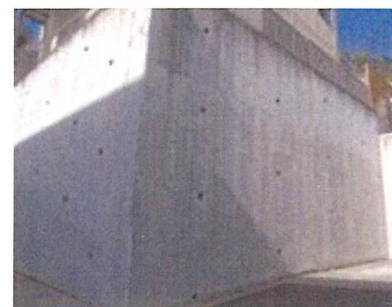
しかもそれは、日本のあるエリアに集中して起きてるという事ではなく、日本中のあらゆる所で発生するリスクがある事を我々自身が自覚し、常に注意を払う必要があるのです。

民家の裏にある山や崖の場合には、そこから水が吹き出しその水の色が濁ったり、亀裂が入って小石がパラパラと落ちてくる様なケースは要注意です。

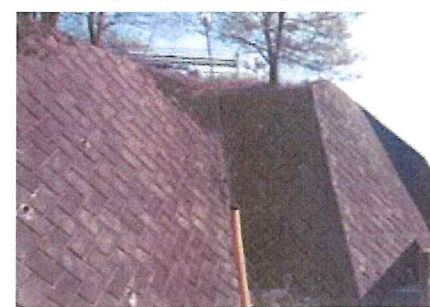
また人工的な盛土の場合には(右上イラスト図参照)、浸透水の挙動により生ずる地盤や構造物の破壊現象でもある「パイピング現象」が確認される場合がありますが、直ちに避難することで大切な命を守ることができるのです。



鉄筋コンクリート造擁壁



間知ブロック積擁壁



玉石積み(石積み)擁壁



旧「宅造法」の下では以外に多かった対象外エリアで大災害が発生

その為に今後はその規制の区域や行為の範囲を大幅に拡大して新法へ移行

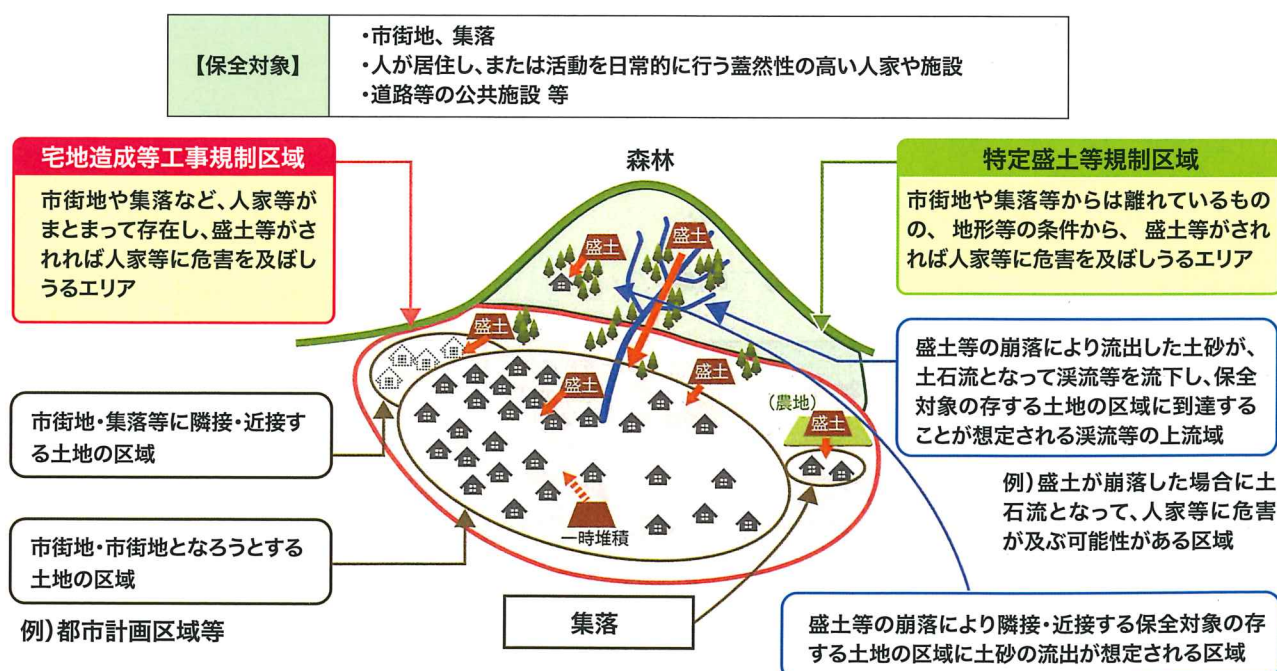
土地の開発を規制する法律には、宅地造成等規制法のほか、森林法・農地法などがあり、各法律は、宅地の安全確保、森林機能の確保、農地の保全等各法律によって目的が異っております。しかしながら今迄は盛土行為を一律に規制する法律はなく、規制が不十分なエリアが存在していた訳なのです。通称「宅造法」では都道府県知事等が規制区域を指定し、その区域内で、宅地の造成工事を行う場合に許可を義務付けてきたところでしたが、その様な中で前項で紹介した「熱海の土石流災害」が発生してしまったのです。

そこでこの様な状況を受けて、国は盛土や切土そして一時堆積等による災害から国民を守るために、規制区域や規制行為をそれぞれ大きく拡大して、「宅地造成及び特定盛土等規制法」へと移行することとなったのです。

この新法は、改正前の「宅地造成工事規制区域」と同様の区域と新しく追加された「特定盛土等規制区域」の2つに分類して、「知事等」が盛土などにより人家に被害を及ぼす可能性がある区域を指定することができ、改正前にはエリア外となっていた森林や渓流域の斜面地そして農地等の土地も広く指定できるようになったのです。

正に改正新法のイメージは、下記「図表1」の様なものなので是非ともご参照頂ければ幸いです。

図表1 宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域のイメージ



※出典：国土交通省、農林水産省、林野庁資料より

許可申請の安全基準並びに申請工事の責任の所在を明確化

— 個人は3年以下の懲役・1,000万円以下の罰金・法人の場合は最大3億円以下の罰金 —

また今回の改正により、今までは「宅地を造成をする為の盛土・切土」までが規制の対象でしたが、今後は土地の形質の変更には該当しない「単なる土捨て行為や一時的な土砂の堆積」も加えられることとなりました。

そして、2つに分類した規制区域の許可基準は、下記(図表2)や(図表3)の様になりますのでご確認ください。

さらに今後「知事等」による許可システムも改善され、許可が下りた場合、工事現場に許可標識掲出が義務付けられることとなり、無許可行為を摘発しやすくなりました。そして許可後の工事における適正性を確保するために、工事の進捗状況に関し、「定期報告制度」・「中間検査」・「工事完了検査」の3点セットで厳しく行政側も監視していく制度が整うこととなる訳です。但し新法の施工にあたり最大2年間の経過措置が設けられており、知事等はその期間内に新法に対する規制区域を指定する必要があるのです。

つまり行政側は、エリアを指定した後は、その許可申請に対し災害防止の為に必要な安全基準(許可基準)を設定しており、盛土に対しては、①擁壁の設置、②排水施設の設置、③盛土の締め固めなど、一時的な堆積に対しては①地盤の勾配、②堆積の高さ、③境界棚までの空き地の確保等の項目が示されました。そしてこれからの許可申請工事ごとの責任の所在を明確化することとなり、万一無許可や安全基準違反・命令違反等があった場合には造成主・設計者・工事施工者・土地所有者等に厳しい罰則が科せられることになりました。



堆積(一時保管含む)

図表2 宅地造成等工事規制区域における「許可」が必要な行為
土地の形質の変更(盛土・切土)

要件	①盛土で高さ1m超の崖※	②切土で高さ2m超の崖	③盛土と切土を同時に行った、高さ2m超の崖(①、②を除く)	④盛土で高さ2m超(①、③を除く)	⑤盛土または切土をする土地の面積が500㎡超(①～④を除く)
イメージ図					

※崖とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く)以外のもの

一時的な土石の堆積

要件	⑥堆積の高さ2m超かつ面積300㎡超	⑦堆積の面積500㎡超
イメージ図		

図表3 特定盛土等規制区域における「許可」が必要な行為
土地の形質の変更(盛土・切土)

要件	①盛土で高さ2m超の崖	②切土で高さ5m超の崖	③盛土と切土を同時に行った、高さ5m超の崖(①、②を除く)	④盛土で高さ5m超(①、③を除く)	⑤盛土または切土をする土地の面積が3,000㎡超(①～④を除く)
イメージ図					

一時的な土石の堆積

要件	⑥堆積の高さ5m超かつ面積1,500㎡超	⑦堆積の面積3,000㎡超
イメージ図		

※出典：図表2・3ともに国土交通省、農林水産省、林野庁資料より作成

2023年最新の入居者人気設備ランキング これ 宅配ボックスと高速インターネット無料は今や賃貸住宅のtwo-top

ー現在この設備がなければ入居希望者が集まらないランキングー ー実際に入居希望者が求めている最新の人気設備ランキングー

この設備がなければ入居が決まらないTOP10

単身者向け		ファミリー向け	
1	エアコン 大きく得票差をつけて1位を獲得。「当たり前過ぎて希望条件にも挙げないほど」という声も聞える。 (新設)	1	エアコン ファミリーでも堂々1位。猛暑により、ますます必須設備としての地位を確立。 (新設)
2	TVモニター付き インターホン 前回から2位をキープ。初めて1人暮らしを始める学生や新社会(前回2位)人からのニーズが高い。	2	室内洗濯機置き場 前回と同じく2位。室内にないのであれば選択肢から外れるという声も。
3	室内洗濯機置き場 前回から2ランクダウン。20～40代と幅広い層から人気だが、特に若年層では必須のようだ。 (前回1位)	3	TVモニター付き インターホン 前回同様3位にランクイン。引き続きセキュリティ設備の需要が高まっている。 (前回3位)
4	4 インターネット無料 (前回3位)	4	4 独立洗面台 (前回4位)
5	5 温水洗浄便座 (前回4位)	5	5 追いだき機能 (前回1位)
6	6 独立洗面台 (前回5位)	6	6 温水洗浄便座 (前回5位)
7	7 宅配ボックス (前回8位)	7	7 インターネット無料 (前回6位)
8	8 エントランスのオートロック (前回6位)	8	8 システムキッチン (前回7位)
9	9 備え付け照明 (前回7位)	9	9 エントランスのオートロック (前回9位)
10	10 高速インターネット(1Gbps以上) (前回9位)	10	10 ガスコンロ(二口/三口) (前回8位)

3点ユニットバスの件は編集後記で

この設備があれば周辺の相場より家賃が高くても入居が決るTOP10

単身者向け		ファミリー向け	
1	インターネット無料 9年連続で首位を獲得。一方で、各自でネット回線を確保する20代からは反響減少の傾向もみられる。 (前回1位)	1	インターネット無料 8年連続で1位にランクイン。スマートフォンなどの通信コストを抑えられる点で安定的な需要がある。 (前回1位)
2	エントランスのオートロック 前回に続き2位を堅持。防犯の面で、20～30代の単身女性からの需要が高い。 (前回2位)	2	エントランスのオートロック 前回3位からランクアップ。新築物件では当たり前に導入されている傾向もみられる。 (前回3位)
3	高速インターネット(1Gbps以上) 前回から3位をキープ。特にリモートワークを行う単身赴任者からの要望が多い。 (前回3位)	3	追いだき機能 前回から順位を一つ下げた。子どもが大きくなり親と一緒に入浴する機会が減った世帯から支持を集める。 (前回3位)
4	4 宅配ボックス (前回4位)	4	4 システムキッチン (前回5位)
5	5 浴室換気乾燥機 (前回5位)	5	5 宅配ボックス (前回6位)
6	6 独立洗面台 (前回6位)	6	6 高速インターネット(1Gbps以上) (前回4位)
7	7 システムキッチン (前回7位)	7	7 浴室換気乾燥機 (前回7位)
8	8 防犯カメラ (前回7位)	8	8 24時間利用可能ゴミ置き場 (前回10位)
9	9 24時間利用可能ゴミ置き場 (前回7位)	9	9 ウォークインクローゼット (前回12位)
10	10 ウォークインクローゼット (前回12位)	10	10 ガレージ (前回7位)

23年に入ってから部屋探しの顧客の希望が大幅に増えた設備ランキング

順位	設備	件数
1	インターネット無料	150
2	高速インターネット(1Gbps以上)	109
3	宅配ボックス	99
4	エアコン	53
5	TVモニター付き インターホン	38
6	防犯カメラ	26
7	エントランスのオートロック	21
8	温水洗浄便座	11
9	追いだき機能	9
10	独立洗面台	8

今後、需要が生まれると思われる設備TOP10

順位	設備	件数
1	宅配ボックス	60
2	電気自動車向け充電器	50
3	高速インターネット	34
4	スマートロック	31
5	インターネット無料	28
6	IoT	22
7	防犯カメラ	22
8	エアコン	20
9	見守りセンサー	19
10	24時間利用可能ゴミ置き場	11

入居希望者に敬遠される設備TOP10

順位	設備	件数
1	3点ユニットバス(バス・トイレが一緒)	158
2	室外洗濯機置き場	63
3	バランス釜	39
4	和室(畳)	19
5	和式トイレ	15
6	チャイム	10
7	ガスコン	9
8	プロパンガス	9
9	IHクッキングヒーター	8
10	オール電化	7

※全国賃貸住宅新聞調査内容を基に作成

最新の調査結果としては、賃貸住宅入居者の中心である若年層(単身者やニューファミリー等)の方々は、アマゾンや楽天などのネット通販が当たり前であり、宅急便やゆうパック等の宅配需要が急激に増加しているところです。そんな中、その重責を担っている物流・運送業界の「2024年問題」と言われている労働時間の制限や働き方改革として、再配達をいかに減らしていくかという問題等、政府も一体となって押し進められているところなのです。

その前年である今年は、さすがに入居者の方々も「宅配ボックス」の必要性を強く感じる様になってきている訳なのです。今や「宅配ボックス」は新築物件においてはほぼ100%、中古物件においてもかなりのスピードで設置が進んでおり、「リース契約」で設置できることで、共益費の調整(少々増額)で対応していくことができる(初期費用必要)こともあるのではないのでしょうか。そしてもう一つ、現在のネット社会の設備である「WiFi高速インターネット無料」も、どの世帯・どの世代においても人気No.1の設備であり、もはや賃貸住宅において前記2つの設備は不可欠なtwo-topであると言わざるを得ないところなのです。



少子高齢化対策の切り札となり得るのか!?

— AIを搭載したロボット達の未来予想図とは —

それではまず今回の特集で取り上げた「ロボット」についてですが、まずはその定義と分類についてご説明致します。ロボットの定義としては「人の代わりに作業をしてくれる機械・装置のことで、センサー能力・制御能力・駆動能力という3つの要素技術を有する知能化した機械システムである」と言われております。

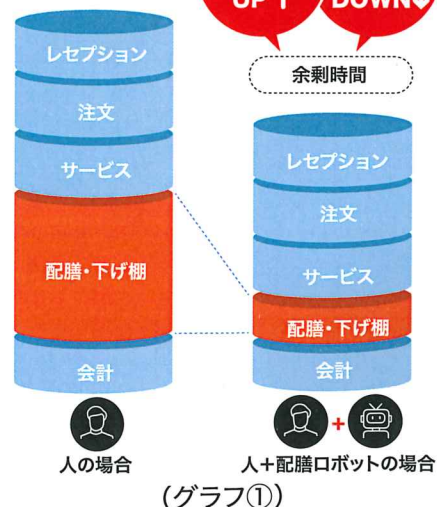
またアメリカの生化学者でありSF作家でもあるアイザック・アシモスは自分の書き下ろしたSF小説の中で、ロボットが従い守るべき三原則として「人間への安全性・命令への従服・自己防衛」を提唱し、今では現実のロボット工学にもその影響を与えていると考えられております。

次に分類ですが、自動車の組立て作業を始めとする様々な商品などの製造ラインのオートメーションシステムの装置等を「産業用ロボット」と称します。また我々人類の日常生活を支援する目的で活用されているものを「サービスロボット」と分類しているのです。

そして現在既に多くの家庭で活躍しているお掃除ロボット「ルンバ」(写真①)を始めとして、会話ロボット「ロシイ」(写真②)や癒しのロボット「ラボット」(写真③)等が人間と共存し始めているところなのです。さらに将来これらのロボットに人工知能(AI)が搭載される様なことになると、60年前の「鉄腕アトム」や30年前の「ドラえもん」などの夢の様なロボットが現実となる日もそんな遠い事ではないかもしれません。正にサービスロボットは、我々人類のライフパートナーとして欠かすことの出来ない存在になりつつある事を実感せざるを得ないところなのです。それでは今回のテーマである「少子高齢化という日本の大問題の解決」にどれくらい貢献してくれているのかという点について「サービスロボット」の範疇で考えて見ますと、たとえば我々が日常ランチ等を外食レストランで取る時に、もう皆様方も何度か目にするようになっている配膳ロボット(写真④)や、今後、飲食代の精算についても、無人セルフ会計システムやテーブルのタブレットで支払いが完結するシステムがさらに普及することになれば、ホールスタッフが2〜3人分の削減が可能になることとなりますので、現在労働力不足に悩んでいる経営者の方々にとっては、大きなメリットであり、大幅な人件費削減と売上アップにつながる訳なのです。(グラフ①)結果としてロボットは、「少子高齢化対策」に貢献してくれていることになると言えるのではないのでしょうか。



(写真④)



(写真①)



(写真②)



(写真③)

各分野の中で活躍しているロボットたち

— 戦争・戦闘分野のロボットだけは無くしたいものです —

人間にとって高齢化が進むということは、医療や介護の分野でも、多くの労働力が必要になってくるといえます。つまり、今後益々この分野におけるロボット需要は高まることが予想されます。たとえば我々が病気になって難しい手術が必要になった時、そのほとんどにおいて現在は、経験豊富なベテラン医師が執刀して若手医師が助手について実施されるのが一般的ですが、残念なことに人間という生き物は、繊細な作業をする時緊張して微妙に指先が震えてしまうことがありますので、これからはその震えを伝えない「ダヴィンチ」(写真②)の様な最新鋭の「内視鏡手術支援ロボット」が益々活躍する時代になることでしょう。

そしてその手術後のリハビリや介護が必要になった時、介護支援ロボット(写真①)が患者をサポートしてくれるはずなのです。

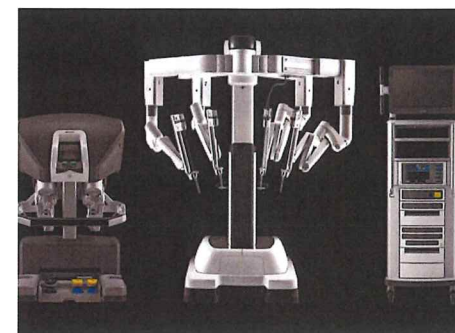
また、大規模製造ラインで既に活躍している「産業用ロボット達」(写真③・④)は、今後そのさらなる進化に向けて、研究開発が重ねられているところなのです。

次に、万一大震災や超大型台風等により、損害や被害が発生した時に、救護者の探索を行うロボット(写真⑤)や原子力施設等の事故の際に、放射線量を調査する探査ロボット(写真⑥)等が用意されており、緊急時に備えているところなのです。

最後に、ロボット三原則に反している軍事用ロボット達にAIを搭載することで、将来人類にとって戦闘用ロボット(写真⑦)や既にウクライナ戦争でも使用されている爆撃用ドローン(写真⑧)などが、掌握しきれなくなった時、最大の強敵にもなり得ることを、決して忘れてはならないと私は考えているのです。



(写真①)



(写真②)



(写真③)



(写真④)



(写真⑤)



(写真⑥)



(写真⑦)



(写真⑧)

空飛ぶロボットの一つであるドローン

— 火災保険利用の屋根・屋上修理 詐欺が横行しています —

— ご注意 —

チンタイくん
NO.1052 いまいずみひろみ



地球温暖化の影響で、近年自然災害が大型化していることは既に周知の通りであります。つまり大型化した台風や突風・竜巻等で賃貸住宅を含む多くの建物が大きな被害を受け、その事が雨もりの原因となり、結果として建物の価値を大きく下げしてしまうことになる訳です。そこで少しでも早くその被害を発見し、速やかに修繕する必要があるのです。そしてその工事に伴い、火災保険の利用も検討する必要があります。一般的に火災保険というと火災に関する補償が目的であると思われるがちですが、総合保険として加入して頂くケースがほとんどなので、風災や水災も補償の一つであることをご確認の上、損害保険代理店である「キーメイト」の方へご相談ください。一方で火災保険

火災	
風災	
水災	

[火災保険の主な補償内容]

が利用できる事を売りにした屋根や屋上の修理詐欺事件が急増しているのをご存知ですか。無料点検と称して建物を勝手に診断し、高額な工事費用を請求してくるのです。そこでまずは、見ず知らずのリフォーム業者を屋根や屋上に上げないようにしましょう。万一不安な点がありましたらまずは当社「キーメイト」にご相談下さい。



[悪徳業者による屋根や屋上の修理詐欺と防止対策について]

⚠️ もしかするとこんな状態かもしれません



板金めくれ

練瓦の崩れ

雨どいのゆがみ

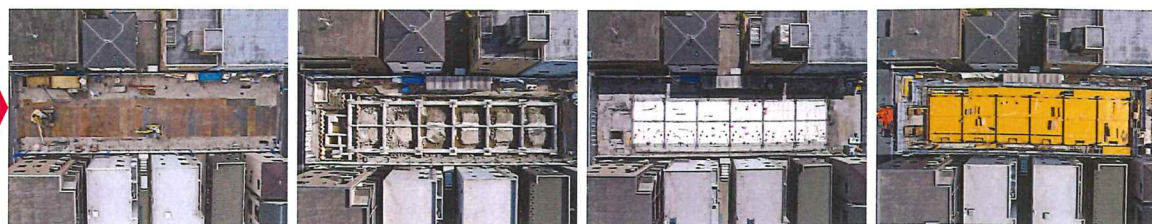
波板の破損

アンテナ倒壊

キーメイトが管理する賃貸物件の屋根や屋上を定期的に空撮し、点検を実施しているところです。



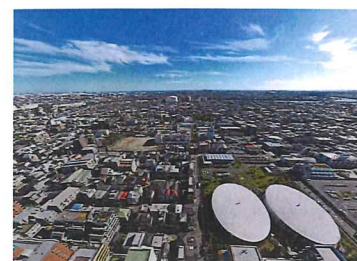
最近完成の賃貸マンションの工事現場を定点観測の手法で空撮し、工事の進捗状況を確認し、データとして保管。



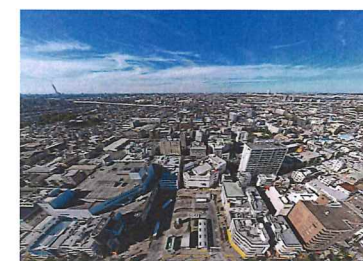
キーメイトはドローンを“平和利用”しています

— 見えない所の点検・確認はキーメイトにお任せ下さい —

通常ではなかなか目にする事ができない屋根や屋上の点検・調査につきましては、キーメイト所有の「ドローン」で迅速かつ確実に状況を把握し、オーナーの皆様方にご報告の上、様々な提案をさせて頂き、大切な財産であるオーナー様方の賃貸建物をしっかりと保守・管理していきたいと考えておりますのでよろしくお願いします。



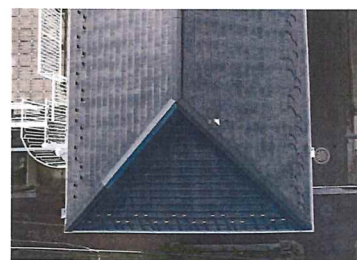
都営新宿線「瑞江駅」周辺の空撮動画を「キーメイト駅前ウィンドウモニター」で公開中



定期的な点検空撮で発見



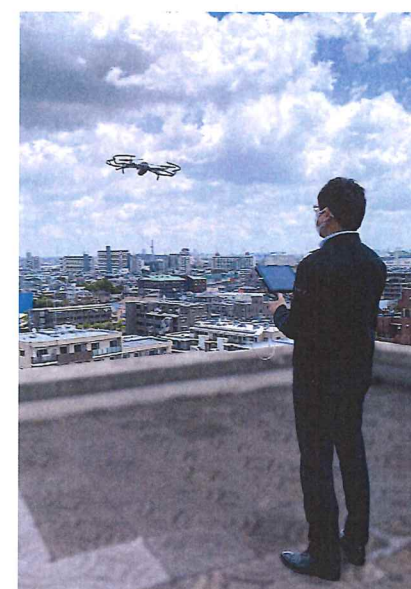
土や砂の汚れの「かたまり」なのか



定期的な点検空撮で発見



スレート瓦の一部が破損しています



只今ドローンがテイクオフ!





オーナー様のお困りごと

何でもご相談下さい キーメイトからのご提案

相続対策と資産の有効活用

●相続しても相続税が払えない

近年、土地等（遺産）の評価額（路線価）がかなり上昇しており、万一何の相続対策もしていない場合、想像以上の相続税が課されて、先祖代々引き継がれてきた大切な資産である土地のかんりの部分を売却しなければ相続税が支払えないといったケースも発生しております。

一方、賃貸マンション等を建築し、計画的に相続対策をしたオーナー様の中には、どの土地も売却することなく相続を終えたケースも確実にあります。

●相続税対策は豊かな暮らしにつながる

要するに土地という資産は有効活用してこそ価値のあるもので、固定資産税・都市計画税・事業税を支払う事と、被相続人の家族が少しでも豊かな暮らしが出来、さらにその結果として「相続税対策にもつながっていた」というのが望ましいのです。

●大手建設会社コンペディションで新築が決まれば一括借上げ空室保証も

弊社では、大手ハウスメーカー数社と提携し、新築計画の時にはコンペディションを実施。その中でベストな選択を頂きました際には、完成後 30 年・35 年一括借上空室保証システムをご用意して対応させて頂いております。



弊社代表相続診断士(認定番号20338661号・渡辺 光)による相続シミュレーション診断書を作成致します。

相続等で取得した資産の有効活用 売却して現金化し分割分配する

●相続はしましたがどのようにしたら良いのか悩んでいます

「最近老朽化したアパートやマンションを相続で取得しましたが、今後それらの資産をどのように維持・管理、又は建替えるか、場合によってはその売却等をどう進めたらよいのか。」というご相談をお受けすることが何度か出てくるようになりました。

●どのような場合にもご相談を頂ければ

もちろんそれぞれのオーナー様方によってはケースバイケースではありますが、リフォームやリノベーションで済む場合はその方法で、建替えた方が中長期的に見た場合、コストパフォーマンスがかなり良くなる場合には、大手ハウスメーカー等の建設会社をご紹介し、完成後は弊社の長期一括借上げ空室保証システムと年中無休・24 時間管理システムをセットで、大切な資産をお預かりさせて頂いております。

●現金化するためには

また、売却をご希望のオーナー様には、最新の「不動産評価レポート」を作成し、価格が決定した後に市場に公開し、速やかな売却を進めさせていただきます。万一公開しても買主が決まらない場合は、査定価格の85%で「キーメイト」が買い取らせて頂きます。



ライフスタイルの変化によるリフォーム 終活の為に資産の整理等

- 終活の為、不動産や家財等の整理をしたいのだが…。
- 自分たちも年をとり、現在の住まいを息子夫婦と同居の2世帯住宅に。
- 子供たちが成長し独立してしまい、現在の住まいが広すぎて、リノベーションして完全バリアフリー（車椅子対応）にしたい。
- 今は自宅としてだけだが、建替えて賃貸併用住宅として賃料の収入を…。
- 現在、老朽化したアパートやマンションの稼働率（入居率）が落ちてきてしまい、どうしたらよいのか不安である。
- 兄弟姉妹で共有名義になっている不動産について、自分たちの世代のうちにきちんと分割しておきたいのだが…。
- 老人ホーム等の施設に入る為、現在の住まいを整理して現金化したい。
- 相続や認知症になった後に、家族がトラブルでバラバラにならない様に遺言や家族信託制度について知りたい。



提携

弁護士・税理士・司法書士・土地家屋調査士

とら い か ぎつね 虎の威を借りる狐



中国の古い話からきた言葉。キツネがトラに食べられそうになつたとき「私の方がえらいのに食べるとは何事じゃ。疑うなら私の後についてこい」といい、トラを従えて表に出ると、ほかの動物がみなおそれてひれふした。トラはみながキツネにひれふしたと勘違いして、キツネを食べるのをやめたというお話。他人の力で自分をえらく見せることをいう。

頭の体操

下の漢字読めるかな？

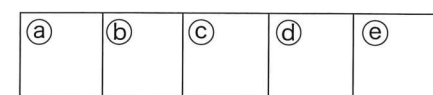
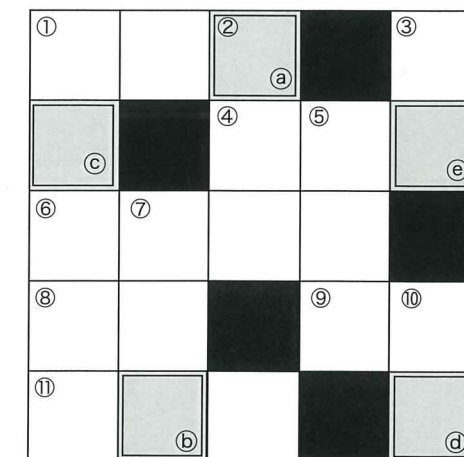
- ① 金合歡 ()
- ② お暇する ()
- ③ 鬨ぎ合い ()
- ④ 橇(雪車) ()
- ⑤ 松明 ()
- ⑥ 縮緬 ()
- ⑦ 鶉 ()
- ⑧ 転寝 ()
- ⑨ 許嫁 ()
- ⑩ 駈 ()

クロスワードパズルで一休み

クロスワードが大好きな方、お待たせしました。大嫌いな方、こんにちは。

好きな方、嫌いな方も、さあ、問題にチャレンジ！

アルファベットの文字を組み合わせると、どんな言葉になるでしょう。



ヒント
地球温暖化の影響が顕著な場所

タテのカギ

- ① 雪の中から顔を出しているよ。漢字で書くと「落の臺」。
- ② 調査目的の活動もある。クジラを捕獲すること。
- ③ やったー合格だ！「サクラ〇〇」。
- ④ 日本テクノのGIFT mapの仲介役担当はM&Aア〇〇〇ザーといいます。
- ⑤ まだ少し寒いからヒ〇〇〇コじゃなくて湯豆腐にしてよ。
- ⑥ 「魚」の訓読みは「さかな」「うお」。では音読みは？

ヨコのカギ

- ① 読まなくなった本はゴミに出さず〇〇ン屋さんでリユース。
- ② 春野菜の多くは毒を分解してくれる〇〇〇作用があるんだよ。
- ③ 劇場版「鬼滅〇〇〇〇」無限列車編が世界中で大ヒット。
- ④ 人里に近く、薪や山菜取りなどに利用される場所。「サ〇〇マ」。
- ⑤ 「水俣条約」はス〇〇ンによる健康被害などを防ぐ目的の国際条約。
- ⑥ キツツキは英語で〇〇〇ペッカー。

Key Mate オナー専科

2023年冬号

2023年12月15日発行

この街で暮らしたい。
アーバンリゾート 江戸川区

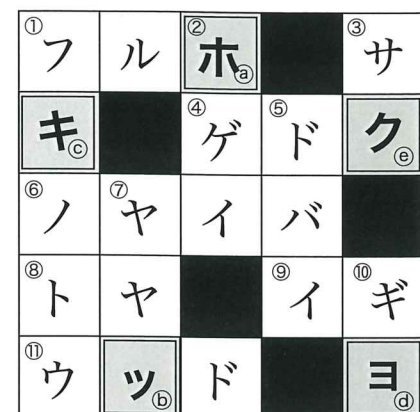


発行人・渡辺 隆
発行・株式会社キーメイト渡辺商事
〒132-0014
東京都江戸川区東瑞江1-27-3
TEL 03-3678-2022
FAX 03-3678-2082

頭の体操 の 解 答

- ① アカシア
- ② おいとまする
- ③ せめぎあい
- ④ そり
- ⑤ たいまつ
- ⑥ ちりめん
- ⑦ つぐみ
- ⑧ うたたね
- ⑨ いいなずけ
- ⑩ あかぎれ

クロスワードパズルの答え



a ホ b ツ c キ d ヨ e ク

答えは「ホッキョク」
(北極)でした。

■参考資料

全国賃貸住宅新聞・読売新聞・月間Takken・宅建リアルパートナー
アットホームタイム・情報ネットワーク・広報えどがわ・環境市場新聞
その他

《編集後記》 一データで読み解く賃貸市場の最新事情とは!?!—

「2022年冬号キーメイトオナー専科」のリノベーションシリーズで取り上げた「1Kアパート・マンションの歴史と入居者ニーズの変化」でもご紹介した「バスとトイレ」の関係について、2023年SUUMO賃貸(リクルート)が、「賃貸ユーザーが検索時に指定しているこだわり条件フラグトップ10」(左下表参照)を発表致しました。その結果、現在の賃貸ユーザーが部屋探しをする時、単身者・カップル・ファミリーそれぞれの年齢層で、バス・トイレ・洗面が一つになっている3点ユニットバス(左写真)が敬遠されていることが明確になってしまいました。最近確かに、1K物件の募集に際しまして、トイレと風呂が別で洗面脱衣所が独立したタイプに人気集中してしまい、3点ユニットバスの1K物件は、なかなか成約に到らない状況が続いているのが現実なのであります。現在ビジネスホテル等ではまだかなりの数で利用されておりますが、トイレはウォシュレット対応になっております。ホテルとしての数日間ならばまだしも、自分の自宅として考えると、ビニールカーテンで仕切り、浴槽の中で体を洗い、足ふきマットも濡らしてしまう様な状況とトイレが防水仕様になっていない為にウォシュレットが装備されていないこと等が大きな要因かと思われるようです。



3点(バス・トイレ・洗面)ユニットバス シャワーブースとトイレのユニット
賃貸ユーザーが検索時に指定しているこだわり条件フラグトップ10

指定率 順位	統計	シングルタイプ (1R~1DK)	カップルタイプ (1LDK~2DK)	ファミリータイプ (2LDK以上)
1	バス・トイレ別	バス・トイレ別	バス・トイレ別	バス・トイレ別
2	2階以上	2階以上	2階以上	駐車場あり
3	エアコン付き	エアコン付き	エアコン付き	2階以上
4	洗面所独立	洗面所独立	洗面所独立	室内洗濯機置き場
5	室内洗濯機置き場	室内洗濯機置き場	室内洗濯機置き場	洗面所独立
6	駐車場あり	オートロック	駐車場あり	エアコン付き
7	ペット相談可	駐車場あり	オートロック	ペット相談可
8	オートロック	コンロ 2口以上	コンロ 2口以上	都市ガス
9	コンロ 2口以上	モニター付きインターホン	都市ガス	コンロ 2口以上
10	都市ガス	都市ガス	ペット相談可	オートロック

(出所) 2022年7~9月にSUUMO賃貸で都道府県・間取りを指定した検索アクションのうち、「こだわり条件」各項目の指定率

従いまして今後は、その様な物件につきましては、建替えをご検討頂くか、シャワーブースとウォシュレット対応トイレの最新ユニット(右写真)に交換する工事を実施するか、又は現在の賃料を大幅に減額するかの選択が必要になってきているところなのであります。

公開 My shop

瑞江駅前営業所 アパマン情報館



都営新宿線瑞江駅南口の正面に位置する当社は、カラー図面や液晶モニター並びにインターネット(住宅情報賃貸版)等でアパート、マンション、駐車場をご紹介している1Fアパマン情報館と5Fをリフォームセンターとして営業、キーメイトの顔としてお客様に接しております。年中無休、24時間の苦情受付及び処理も好評を得ております。

リフォームセンター



管理センター・キーメイトRE株式会社

銀行オンラインでの家賃の集金と、オーナー向けの精算書の作成・発行を主に行っております。コンピューターによる家賃の管理は、当社オリジナルの管理方式を開発。少数精鋭により、全管理物件の家賃管理を一手に行っております。



巡回サービスセンターのサービスカーと お客様をご案内する営業車輛

営業車輛はお客様のご案内やリフォーム・クリーニング及びメンテナンス業務に活躍。社員の足として毎日フルに活動しております。



巡回サービス
スタッフ

巡回サービスセンターでは、管理物件のクリーニングサービスとして毎月3回定期的に巡回。きれいで気持ちの良い生活空間を提供しております。また、専門的立場でのアドバイスも行っております。

巡回サービス事務所



東京都江戸川区東瑞江3-26-1
TEL03-3678-2024 FAX03-3678-2081