

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
ご紹介いたします。



(株)ケイアイホーム 業務推進室
マネージャー 渡邊晃司

今回は、(株)ケイアイホーム 業務推進室 渡邊晃司マネージャー編です。

今までの経験と知識を活かして、満室にすることが自分の使命。

業務推進室は、昨年の7月に社長の肝煎りで発足した新しい部署です。以前、情報戦略課のマネージャーをしていた私に声が掛かり、マネージャーを引き受けました。メンバーは私一人で、少々心細さを抱えながら心機一転のスタートでしたが、早くも半年以上が経過しました。同年の9月からは大供店、現在は西口店のオブザーバーのような立場です。従って、今後の業務推進室がどんな形になって行くのか、今のところ手

探り状態の日々を過ごしています。いずれにしても、私の使命はオーナー様に良い提案をして、お部屋を満室にする事だと心得ていますので、流動的な不動産市場を一早く掴み、そのニーズに沿ったご提案が出来るように日々勉強しています。東京や大阪で起こった市場現象や流行が少し遅れて岡山にやって来るので、岡山の市場は比較的分かりやすく、岡山市内に限って調べてみると、お客様のニーズは相変わらずLDKの単身あるいは新婚向けマンションが主流で、供給はやや過剰気味です。しかしその一方で、建築施工費が急騰していて、それを家賃で補うために、比較的大きい間取りの物件が増えつつありますが、やはり岡山市内中

心地はLDKが主流の為、2LDKが増えれば注目される物件となるでしょう。今後は、物件が供給過多になる傾向にありますので、当社が管理させていただいているオーナー様物件の魅力付けをきちんとしていかなければなりません。一つでも空室を無くす事が出来たら、私にとってもこの上ない喜びです。ちなみに私の血液型はB型ですが、いい加減な事は絶対にしたくない性格です。仕事でも中途半端なままで投げ出ししてしまう人が大嫌いですから、部下からはきつと煙たい存在だと思われていると思います。(笑)



(株)ケイアイホーム 岡山南店(業務推進室)

プライベートな事では、今年5月に待望の長男が誕生する予定です。今か今かとワクワクが止まりません。妻とは、彼女が西口店にいた時に知り合い、社内結婚しましたので、住まいやインテリアは、夫婦共通の趣味です。今でも、車で神戸や大阪へ出かけては、インテリア用品や雑貨を見て廻っています。気に入った物があると思う事もあります。すが、見ているだけでも飽きません。まだまだ未熟者の私ですが、仕事への責任感には、仕事への責任感には、誰にも負けないつもりです。オーナー様には、空室の事、リフォームの事など、ご相談がございましたら何でもお気軽にお声掛けください。

シリーズ「土地活用と賃貸経営」Vol.1

このコーナーでは、「土地活用と賃貸経営」についてシリーズで解説していきます。

第一回目の今回は、「土地活用の成否を大きく左右する『立地条件』を生かして土地活用する」です。

所有している土地をも今も人気が高いの遊休地のまま保有しが賃貸住宅経営です。ていても固定資産税 土地所有者の2.5は毎年支払わなければならぬ、放っておけば将来相続税がかかってくる、管理に手間もかかります。この土地活用の成否を大

ような場合、立地に見きく左右するのは、何合ったプランを検討 件」です。そのポイント、土地活用として昔トは、次の5項目です。

- ①土地の広さ・形状 ②最寄り駅からの距離(利便性)
- ③周辺環境 施設 ④建築条件 建ぺい率・容積率
- ⑤マーケティング(賃貸住宅にどこまで向いているか)

所有地にアパート・マンションを建てて賃貸経営する場合、まず土地の形状が問題となり。整形地か変すが、当然、変形地より形地かで、建物の形態が違ってくるからです。こうした場合、奥まって応じてハウスメーカー、建設会社はアパート・マンション建設計に多様な商品を用意しています。単身者(次号に続く)

ケイアイ通信

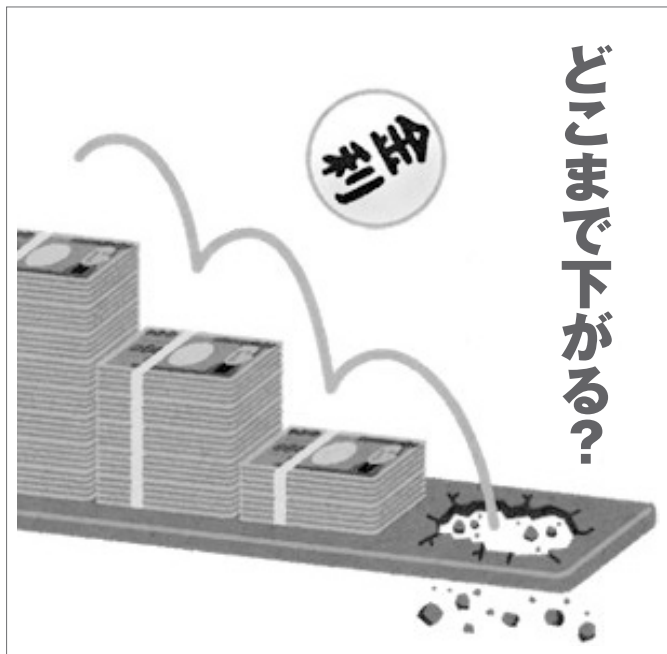
2016年
4月号

マイナス金利の導入で、景気回復は出来るのか？

マイナス金利とは、民間の銀行が日銀へお金を預ける際、その一部にマイナス0.1%の金利が課され、民間銀行は日銀へ金利を支払うというものです。

物価を上げるというサイクルへいかに入ってもらうか、政府を始め日銀も様々な手を打ってきました。日銀としては、インフレを起こし金融の側から景気回復のサポート、刺激をしたいという旗印の下にこ

こ数年金融政策を行ってきましたが、結果としては株価の上昇や円安への誘導など多少の成果に留まっています。肝心の物価はそれほど上がらず、景気に対するマインドもあまり変わっていません。その景気回復を図るための極め付けがマイナス金利だと言えます。



一方でメリットもあり、住宅ローンなどには金利が低下する傾向にあり、実際に金利の引き下げを行い、これをきっかけに新たな融資先の掘り起こしを行う金融機関も増えていきます。とはいえ、期待するほどの影響はないと悲観視する声や、今のところは

なかなかプラスには働かないという意見もありますが、マイナス金利が適用される事で、金融機関が貸し出し姿勢を強める事が予想され、その貸し出し対象となりやすいのが不動産業界と言えます。不動産業界にとっては、資金調達コストが大幅に低下

する事から、追い風となる事は間違いありません。また、日銀がマイナス幅をこれ以上にするという見方もあり、今後状況を見守って行く必要があります。

※マイナビニュース 2016.3.22の記事を参考

マイナス金利になると、私たちの預金は？

本来、公定歩合は日銀が民間銀行に融資する際の金利で、平成初期まではそれら銀行の金利と連動しており、公定歩合の操作がそのまま金融政策の有効な手段として機能していました。その後、短期金融市場の相場、無担保コール翌日物の数値を誘導する事で金融政策を続け、現在はマネタリーベースで金融政策を行っています。マイナ

ス金利が適応されるのは民間銀行が日銀に預けている当座預金対象となっており、それだけで普通預金までマイナスになる事はありませんが、マイナス金利によるデメリットが先行している格好となっており、メガバンクを含む金融機関の定期預金や普通預金の金利は限りなくゼロに近い状態になりつつあります。また、企業が

銀行に預けている当座預金の引き出しに關しても、手数料の導入を検討している銀行が現れたり、ATM利用等のサービス面での徴収強化に向けた動きも見られます。国債は利子が付かない状態の為、国債で運用している金融商品や保険会社の商品については、運用の中止や新たな保険の販売を取り止める動きが出つつあります。

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									
28年1月末調査									
1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%	
都道府県	(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	50,966	2.1%	62,588	-2.4%	76,348	-0.3%	59,448	0.7%	81%
千葉県	48,901	-0.3%	59,698	-5.1%	76,101	2.9%	55,974	-1.2%	76%
東京都	69,555	3.1%	87,452	0.6%	95,227	-4.3%	73,229	2.5%	100%
神奈川県	57,011	3.0%	75,134	-1.0%	89,195	4.2%	65,670	1.6%	90%
静岡県	45,963	-1.3%	55,159	-4.4%	63,353	0.2%	53,020	-0.9%	72%
愛知県	46,036	8.6%	56,750	-3.9%	62,892	7.2%	53,310	2.9%	73%
奈良県	43,291	-5.6%	52,964	-7.4%	58,632	-2.5%	49,755	-7.0%	68%
京都府	50,058	0.0%	65,807	-1.5%	80,374	-0.1%	55,316	-2.0%	76%
大阪府	49,701	0.8%	66,891	0.3%	75,655	1.5%	57,465	1.6%	78%
兵庫県	49,225	4.3%	65,415	-0.1%	77,753	4.3%	57,595	2.6%	79%
鳥取県	39,909	-0.1%	50,402	3.2%	57,867	1.0%	46,691	1.0%	64%
岡山県	44,551	-0.8%	55,143	0.0%	61,906	-0.2%	50,402	-0.9%	69%
島根県	43,969	0.8%	54,910	-1.1%	61,370	-3.6%	50,531	-1.6%	69%
広島県	44,120	0.1%	58,110	1.1%	67,240	4.1%	52,031	-0.3%	71%
山口県	39,186	3.8%	47,995	-6.9%	55,506	-3.9%	45,458	-2.3%	62%
徳島県	42,453	10.3%	56,410	-1.9%	61,109	-8.6%	52,743	2.2%	72%
香川県	41,319	-0.8%	50,848	-0.9%	59,632	4.6%	48,536	-0.6%	66%
愛媛県	37,868	3.0%	50,173	0.8%	54,605	0.2%	45,556	1.2%	62%
高知県	39,618	3.3%	52,586	3.2%	62,841	1.5%	46,401	-0.2%	63%
福岡県	44,473	-2.8%	60,281	-5.0%	68,388	-1.8%	51,583	-3.6%	70%
全国	49,274	1.1%	58,243	-1.5%	67,636	1.3%	54,569	0.2%	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部屋までのデータより算出したものです。(サンプル件数: 49,162件)

■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)									
28年1月末調査									
1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%	
所在地	(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	57,914	7.2%	65,218	-6.4%	66,301	-18.2%	65,218	-2.7%	89%
三原市	44,100	1.6%	53,800	-6.1%	80,400	38.1%	59,400	12.3%	81%
福山市	46,000	10.0%	55,800	-6.4%	60,800	14.3%	54,200	5.2%	74%
倉敷市	44,451	0.4%	52,511	5.2%	64,188	9.8%	53,697	6.5%	73%
岡山市	46,614	2.8%	61,067	-5.0%	68,673	-18.8%	56,352	-7.2%	77%
明石市	44,813	-2.1%	58,667	-3.3%	67,333	-8.9%	54,403	-9.5%	75%

不動産関連のトラブル事例 その17

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

今回は「マンション地下駐車場の駐車料金の変更」についてです。

◆ 事例の概要 ◆
買主Xは、平成13年7月、売主の販売代理業者Yから新築マンションの一室を買受けた。平成15年3月、引渡され入居した。Xは、契約前から、Yの担当者Aに地下駐車場の位置は風雨などで車が汚れない場所との条件をつけていた。入居後、地下駐車場の自然排気口から生じる「雨がかり等」(降雨時に車が汚れる)について、Aに実情を説明し、その対処を求めたが2週間以上連絡がなく、同年6月中旬、Aの上司Bが来訪し、「雨がかり等」が生じないような場所を手配すると言われたが、その後2か月以上経過しても、Yから何の対応もなかったため、XはYに対して、これまでの経過を記載した書面をYの代表者宛に送り、今後の対応について書面での回答を求めた。その後のY

の回答に、対応方法が明記されていなかったため、Xは、Yの社長室に連絡し、これまでの経緯を述べ、Yは非を認めたものの、契約解除はできないとし、駐車場の位置の移転を勧めた。Xは、駐車場の移転すれば駐車料金が現時点より4,000円アップするとして紛争になった。

◆ 判決のまとめ ◆
委員は、仮にYが重要事項説明で雨がかりについて説明がなかったとしても、重要事項説明書にはその旨書いてあったこと、また、Yが口頭で説明していたとしても、Xはその意味を充分理解していなかったことを考えれば、Yには説明不足、Xには確認不足等があり、双方に過失があること等を指摘し、解決金50万円を提示し両当事者の合意を得て、本件は和解に至った。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

役員室だより

株式会社ケイアイホーム
常務取締役 松下 浩仁

中核となる人材の雇用と育成は、未来への有望で堅実な投資となる。

その原資を捨てている事になります。実はこの期間に新たな紹介がいただけたりする良い機会なのです。雇用に関して、今までは中途採用が主流でしたが、未来の経営を担う中核の人材となってもうろうために新卒者の採用強化へ向け検証していきます。そのためにも、人事の専門部署の創設とノウハウの蓄積を急がなければなりません。一人前の企業人として育った社員は、中長期的な視点で見ると弊社の宝となります。また短期的に求められているものとしては、多種多様な物件の仕入れと魅力的な商品開発です。お客様の満足度を上げるためには、より多くの物件の中から選べるという物件の豊富さ、ニーズに即した価格

松下 浩仁プロフィール

・生年月日／1977年5月13日
・出身地／大阪府
・趣味／家族旅行
・好きな食べ物／お好み焼き
(関西風・広島風ともに)
※粉もの全般

現在、私は人材教育に力を注いでいます。中でも、店長に対する教育が大きな比重を占めています。身に付けてもらいたいスキルは、大きく分けて2つあります。1つ目は、契約書の作り方や資料整理法など実務の全社統一、レベル向上と最適化です。2つ目は、ビジネス上の判断基準ルールの統一と最適化です。とりわけ後者は弊社の経営哲学に基づいたものでなければなりません。基本的な事ですが、契約後から鍵渡しまでの期間をおろそかにしない事です。ここを大事にせず次の営業活動に走る者は、自ら

帯や間取り、魅力ある内装設備などです。店舗数の多さを活かし、他社よりも早くて豊富な物件データを蓄積し、即座にお客様に開示できるシステムも構築しなければなりません。また、市場動向の分析も重要課題の一つです。オーナー様に対しては、ご要望に応じたあらゆる市場データをご提供できる準備を整えておりますので、お気軽に各店舗へご相談ください。

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 22

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田洋介

平成28年度税制改正(案)③

本通信2月号で、消費税10%増税は来年4月からとお伝えしましたが、ここに来て「延期論」が出ております。選挙対策という見方がある一方、やはり一番の理由は「世界経済の失速」であります。この結論は夏以降になるかと思えます。さて、シリーズでお伝えしている「平成28年度税制改正(案)」の三回目は「スイッチOTC薬控除」です。世界に類を見ないスピードで進む我が国の少子高齢化ですが、最近ニュースで耳にするのが「かかりつけ薬局」です(来春のスタートを目指しています)。各病院が出す処方箋をチェックし、成分の重複や飲み残しを減らし医療費抑制を目指すものです。今回の税制改正(案)でも医療費抑制策として「スイッチOTC薬控除が設けられました。

「OTC(オーティシー)薬」とは医師の処方箋がなくても購入できる一般医薬品のことをいいます。つまり街の薬局やドラッグストアで市販されている薬です。スイッチOTC薬とは、以前は処方箋が必要であったのが今は市販されるようになった(スイッチされた薬をいいます。具体的な薬品名はさておき、皆様お馴染みの薬ばかりです。セルフメディケーション(自主服薬を推進し医療費を抑制するのが狙いです。今回の税制改正(案)では、スイッチOTC薬(一定のものを除く)の年間購入費用のうち1万2千円以上の部分(上限10万円)を所得から控除できます。ただし、従来の「医療費控除」との重複不可、健康維持の取り組み(特定健診、予防接種など)が必要などの条件があります。