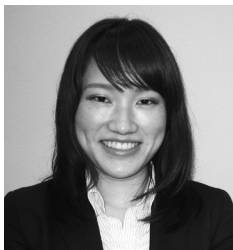


# ケイアイグループ店舗・事業部スタッフ紹介

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  
人事・総務部 杉原彩音

## 新しい部署を 任されて丸3年、 学ぶ事ばかりの毎日。

私は、2013年の7月に人事・総務部の発足と同時にこの部署に配属され、今年の夏で丸3年になります。新卒で入社して、ルームアドバイザーとしてようやく仕事に慣れてきた矢先の異動でしたので少々驚きました。人事・総務部の設置はケイアイグループ初の試みで、しかも部員は新米の私一人だけで、心細さとプレッシャーで胸が押し潰されそうになりましたが、代表を始め幹部の方々からのご指導やアドバイスを受けながら今日に至る事が出来ました。

この新しい部署でやるべき事は沢山ありますが、先ずは新卒採用活動に力を入れたと思っています。新卒は即戦力の中途採用と比べ、一人前になるのに少し時間がかかります。ですが人の育て方次第では将来的な活躍が期待できる為、少しずつ新卒採用者を増やしていきたいです。説明会や学校訪問などの広報、会社見学、入社後の研修など1年を通しての対応が必要なので、早急に新卒採用部門を作りたいと思っています。

また、職場環境改善の為の就業規則の作成や、福利厚生の実施も課題です。会社自体がまだ新しいので、良い意味でも悪い意味でもしっかりとしたルールがない部分もある為、今後の為には迅速に策

定していきたいです。

毎日必死で仕事をしてきましたが、この3年間は学ぶことの多い年でした。部署の性格上、グループの様々な幹部・役職の方と関わる事も多く、実に様々な視点でのビジネス観や人生観に触れる事が出来、その度に「目からウロコ」状態でした。(笑)同時に多岐にわたる分野の知識も増え、大変勉強になりました。知識や見識が深まるにつれ、自分では常識だと思っていた事が、間違っていた事に気づかされたことが何回もありました。

この部署ならではのやりがいといえば、採用した新人が現場で活躍している姿を見た時です。自分の仕事

# ケイアイ通信

2016年  
5月号

## 2015年の年間マンション 発売戸数は、前年に比べ減少に

全国における2015年の年間(1~12月)マンション発売戸数は7万8,089戸となり、2014年の8万3,205戸に比べて、5,116戸(6.1%)の減少となった。対前年比で減少となるのは2年連続で、大量供給エリアの首都圏の他、関東、中国、四国、九州などが減少した。

2015年の地域別発売戸数は、首都圏4万4,49戸(全国比51.8%)、近畿圏1万8,930戸(同24.2%)、東海・中京圏5,000戸(同6.4%)、北海道1,138戸(同1.5%)、東北地区1,260戸(同1.6%)、関東地区1,104戸(同1.4%)、北陸・山陰地区450戸(同0.6%)、中国地区1,956戸(同2.5%)、四国地区733戸(同1.9%)、九州地区7,069戸(同9.1%)で、首都圏のシェアは51.8%と、3年連続で50%を上回った。2014年実績に対する2015年の地域別の増減率は、首都圏9.9%減、近畿圏0.6%増、東海・中京圏14.6%増、北海道16.0%増、東北地区27.4%増、関東地区4.0%減、北陸・山陰地区5.4%増、中国地区15.0%減、四国地区7.2%減、九州地区16.6%減となった。

- ◎全国発売は6.1%減の7万8,089戸。  
2年連続の減少で6年ぶりの7万戸台。
- ◎首都圏9.9%減のほか、中国、四国、九州などが減少。  
近畿圏は0.6%増。
- ◎平均価格は7.2%上昇の4,618万円、  
1973年の調査開始以来最高に。

258戸、滋賀県189戸、和歌山県136戸で、2014年実績に対する増減率は大阪府8.5%増、兵庫県3.6%増、京都府13.8%減、奈良県55.4%減、滋賀県

◆マンション発売戸数推移(全国'11~'15年)

| 年<br>地区 | 単位:戸   |       |        |         |        |        |
|---------|--------|-------|--------|---------|--------|--------|
|         | '15年   | 対前年比  | '14年   | '13年    | '12年   | '11年   |
| 首都圏     | 40,449 | ▼9.9% | 44,913 | 56,478  | 45,602 | 44,499 |
| 近畿圏     | 18,930 | 0.6%  | 18,814 | 24,691  | 23,266 | 20,219 |
| その他     | 18,710 | ▼3.9% | 19,478 | 24,113  | 24,993 | 21,864 |
| 全国計     | 78,089 | ▼6.1% | 83,205 | 105,282 | 93,861 | 86,582 |
| 対前年伸び率  | ▼6.1%  | —     | ▼21.0% | 12.2%   | 8.4%   | 2.2%   |

※2015年 年間のマンション発売戸数は7万8,089戸で、前年比6.1%の減少となった。年間供給戸数が7万戸台となるのは2009年以来6年ぶりである。地域別では近畿圏、東海・中京圏、北海道、東北、北陸・山陰が増加したものの、首都圏、関東、中国、四国、九州が減少している。



(株)ケイアイホーム 八丁堀店  
〒730-0017 広島市中区新地町8-15 キシモビル1F

休日は、友人や家族と大好きな旅行に行く事が多く、世界遺産を目当てに海外へも年に1、2回行き、今までに10ヶ国以上は行きました。もちろん国内旅行も大好きです。好奇心が旺盛なので、知らないコトや見たことのないモノに強く惹かれます。

## シリーズ「土地活用と賃貸経営」Vol.2

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「しっかりした資金計画、返済計画を組み立ててから着手する(1)」です。

まずは、所有地にどの程度規模の建物となるのが「建ぺい率」と「容積率」です。建ぺい率とは、土地の広さに対して建てられる建物の面積の割合で、容積率とは、敷地面積に対する建物の延べ面積の割合を指します。

例えば、建ぺい率40%・容積率80%の地域で、敷地面積が660㎡(約200坪)の場合、1フロアあたり、建築面積264㎡(約80坪)、延べ床面積528㎡(約160坪)の賃貸住宅が建てられるという計算になり、高さ制限と予算との兼ね合いで階数の制限も決まります。

また地域によっては、建ぺい率、容積率に幅がある上、防火地域では耐火構造の建築物にする必要も出てきます。(次号に続く)

## 黒木代表の ひとことコラム

2015年に実施された国勢調査の結果によると、前回5年前の調査に比べ日本の人口は、約94万7千人減少しています。市町村別では、全国の8割を超える1,416市町村で減少、2桁の減少も227市町村にのびります。首都圏の増加率は、東京の2.7%、その他の首都圏は1%未満に留まり、次回5年後の調査ではプラスからマイナスに転じる県も出てくるでしょう。

熊本地震につきまして、  
謹んでお見舞い申し上げます。  
この度の熊本地震により被害を受けた皆様に、  
また、皆様方が一日も早く平穏な生活を取り戻される  
ことを心よりお祈り申し上げます。



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2月末調査    |        |       |        |       |         |       |        |       |        |
| 1部屋         |        |       | 2部屋    |       |         | 3部屋   |        |       | 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         | 50,271 | 1.4%  | 62,059 | -1.9% | 74,865  | -1.5% | 57,866 | -1.0% | 82%    |
| 千葉県         | 49,713 | -1.7% | 60,577 | -0.9% | 73,671  | 2.0%  | 56,253 | -0.4% | 80%    |
| 東京都         | 66,810 | -0.2% | 87,402 | 0.2%  | 100,213 | 3.4%  | 70,709 | -0.2% | 100%   |
| 神奈川県        | 55,515 | -0.5% | 76,329 | 0.8%  | 88,144  | 2.6%  | 63,973 | -1.3% | 90%    |
| 静岡県         | 47,701 | 5.9%  | 54,401 | -5.1% | 65,641  | 0.5%  | 52,708 | 0.0%  | 75%    |
| 愛知県         | 46,202 | -0.2% | 54,859 | -0.7% | 63,083  | 0.1%  | 50,974 | -2.1% | 72%    |
| 奈良県         | 43,385 | 10.3% | 51,781 | -9.6% | 54,636  | 5.6%  | 48,935 | 3.6%  | 69%    |
| 京都府         | 50,953 | 1.7%  | 67,423 | 2.6%  | 82,087  | 4.6%  | 56,534 | 1.1%  | 80%    |
| 大阪府         | 49,107 | -1.2% | 66,904 | -0.7% | 72,293  | -1.5% | 56,103 | -1.9% | 79%    |
| 兵庫県         | 48,023 | 0.6%  | 66,809 | 1.7%  | 77,206  | -1.4% | 58,311 | 0.9%  | 82%    |
| 鳥取県         | 40,375 | -0.4% | 49,739 | 0.0%  | 61,279  | 6.1%  | 47,114 | 0.3%  | 67%    |
| 岡山県         | 44,151 | 2.2%  | 54,455 | -1.1% | 64,162  | 1.1%  | 49,967 | -0.5% | 71%    |
| 島根県         | 42,971 | 1.4%  | 54,704 | -0.8% | 57,324  | -8.1% | 48,599 | -1.8% | 69%    |
| 広島県         | 43,383 | -0.5% | 58,074 | 0.4%  | 67,587  | 2.3%  | 50,521 | -1.9% | 71%    |
| 山口県         | 39,567 | 3.2%  | 51,173 | 1.4%  | 60,474  | -3.7% | 46,807 | -1.3% | 66%    |
| 徳島県         | 38,103 | -5.4% | 49,586 | -6.2% | 64,405  | -0.1% | 47,926 | -5.2% | 68%    |
| 香川県         | 42,385 | 1.8%  | 51,260 | -0.4% | 56,408  | -5.7% | 47,978 | -0.8% | 68%    |
| 愛媛県         | 37,927 | -0.7% | 49,212 | -0.9% | 53,904  | -0.9% | 45,088 | -0.9% | 64%    |
| 高知県         | 39,970 | 0.8%  | 50,914 | -4.6% | 63,386  | 0.3%  | 46,017 | -1.3% | 65%    |
| 福岡県         | 44,813 | 1.2%  | 60,097 | -2.1% | 68,301  | -2.8% | 51,990 | -0.3% | 74%    |
| 全国          | 48,132 | 0.4%  | 57,934 | -1.4% | 66,824  | -0.4% | 53,406 | -0.9% | 76%    |

※資料出所: 榊全管協共済会 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。(サンプル件数: 65,592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2月末調査                     |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 1部屋                          |        |        | 2部屋    |        |        | 3部屋    |        |        | 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                      | 56,480 | 0.6%   | 59,343 | -17.8% | 60,605 | -25.1% | 60,428 | -10.2% | 85%    |
| 三原市                          | 38,000 | -21.2% | 60,000 | 8.5%   | 80,100 | 31.1%  | 59,300 | 8.2%   | 84%    |
| 福山市                          | 56,000 | 33.0%  | 66,600 | 24.5%  | 83,300 | 44.6%  | 68,600 | 35.3%  | 97%    |
| 倉敷市                          | 45,302 | 2.3%   | 52,395 | 5.0%   | 64,474 | 10.3%  | 51,655 | 2.4%   | 73%    |
| 岡山市                          | 50,551 | 3.4%   | 59,513 | -7.5%  | 72,144 | -14.7% | 58,928 | -2.9%  | 83%    |
| 明石市                          | 48,900 | 11.8%  | 76,764 | 30.8%  | 64,500 | -7.6%  | 63,281 | 10.2%  | 89%    |

不動産関連のトラブル事例 その18

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。

◆事例の概要◆  
Xは、平成10年11月、建売業者YがAから購入した土地（以下「全体土地」）のうち、南西側の角地（以下「本件土地」）及び建物を代金3,600万円でYから買い受けたが、売主であるYからも、媒介業者からも、本件土地及びその周辺の雨水の貯留や排水状況等について、特に説明はなされなかった。Xは、本件土地には、大雨のときなど容易に冠水し、宅地として使用することができない隠れた瑕疵があるということや、売買契約の際、売主であるYが、その説明を怠ったことは債務不履行（説明義務違反）に当たると主張して

今回、「売買の目的物の隠れた瑕疵」についてです。

◆判決のまとめ◆  
本件では、冠水しやすいという場所的・環境的要因からくる土地の性状は、価格評価の中で織り込まれる可能性のあるもので、「土地の瑕疵」とは認められないとして、売主業者の瑕疵担保責任を認めなかった。しかし、判決は、売主業者は、売買契約に付随する信義則上の義務として、その取引物件に関する重要な事柄については、これを事前に調査し、それを購入者に説明する義務を負うとも指摘している。

※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)ケイアイコミュニティ広島支店  
支店長 加川 博昭



(株)コミュニティ 広島支店  
支店長 加川 博昭

これまでのスキルを存分に活かして、オーナー様の賃貸経営の武器になりたい。

2014年12月号の掲載に続いて2度目の登場となりましたが、オーナー様物件の収益最大化は、現状も変わりありません。私事になりますが、私の前職は建築関係の仕事で、現場監督として14年間携わたり全国各地で空調・衛生を始めとする設計・施工の仕事を経験し、27歳の時に結婚をしました。職業的に転勤や単身赴任が多かったことから、35歳の時に将来を見据えて自分の経験を活かせる仕事を探し、今の会社に入社させて頂くことになりました。

仕事であると実感しています。空室解消やその対策のリフォームにおいても、経験を基に設計施工から機材の選定、見積、保守計画まで収益向上に繋がる内容か否か、熟考を重ねご提案させて頂いています。また修繕対応等も、不具合が起こった根本原因が何なのか、費用負担は契約者様とオーナー様のどちらに起因するものなのか、収益向上に繋がる適切な判断が出来る事もオーナー様には重宝がられています。それが私の強みであり、自信に繋がります。感じています。

加川 博昭プロフィール

- ・生年月日／1970年3月25日
- ・出身地／広島県
- ・趣味／現在は、熱帯魚飼育と木工家具作り
- ・特技／若き頃は、ウインドサーフィン、スキー、ギター※復活させたい!(笑)
- ・好きな食べ物／広島風お好み焼き、鶏肉
- ・座右の銘／気は長く 心は丸く 腹立てず 人は大きく 己は小さく
- ・見た目／山中教授、市川海老蔵、ジャンレノ(共通点は…)

した。その早期対応と問題解決の為に新しい取組みとして、言いにくい事も率直に伝えあえる「一枚岩の結束を誇るチーム作り」を考えています。課題に対して、チームで真直面から向き合い、いつも明るく元気で活気ある店づくりを目指していきます。最後になりましたが、オーナー様には今後ともご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 23

岡山さくら税理士法人  
代表税理士 吉田洋介



「固定資産税評価額の落とし穴」

皆様こんにちは。4月中旬頃には皆様のお手元にも「平成28年度固定資産税納税通知書」が届いたかと思えます。税額ばかりに目が行きがちですが、納税通知書の後ろには必ず「平成28年度課税明細書」が付いています。こちらにも注目しましょう。ご存知の方もいらっしゃるかと思いますが、「固定資産税評価額」は市場価値の7割〜8割程度に設定されています。よって不動産取引の指標の一つとして「固定資産税評価額」が利用されることも多いのです。また「固定資産税評価額」は合理的な基準として度々登場しています。このように世の中に浸透している「固定資産税評価額」ですが、思わぬ落とし穴があった一例をご紹介します。

皆様は「固定資産税評価額」が低いので相続税はかからないと思っていたようですが、相続税の大改正があったため、念のためご相談を頂いたところ「固定資産税評価額の落とし穴」に驚かれたケースでした。市街地にある田・畑・山林には要注意です。

税評価額にならないことはご存知かと思えます。岡山市の兼業農家の方から相続のご相談を受けた時のお話です。この農家には先祖代々受け継がれている広大な田がありましたが、ところで、田・畑・山林などの固定資産税は政策的見地から非常に低く抑えられています。しかし、相続税評価額となると値が一気に跳ね上がることがあります。市街地になるほどその差が大きくなり、今回のケースでは岡山市郊外でも約10倍になりました。今回のご相談者の場合は、「固定資産税評価額」が低いので相続税はかからないと思っていたようですが、相続税の大改正があったため、念のためご相談を頂いたところ「固定資産税評価額の落とし穴」に驚かれたケースでした。市街地にある田・畑・山林には要注意です。