

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
売買事業部 主任 野田良彦

今回は、(株)ケイアイホーム 売買事業部主任 野田 良彦編です。

目まぐるしく変わる
トレンドに呼応し、
資産運用全般の
アドバイスも。

私は現在、岡山エリア全体の不動産売買での仲介業務を行っています。事業部は、事務員2名を含めた5名で構成され、私はアパート売買がメイン業務となっています。おかげさまでこの部門の売り上げは、年々伸びています。アパート経営は、元々投資としての人気がありますが、近年のマイナス金利という経済状況の中で、銀行融資が緩くなっている事もその要因の一つです。仲介というのは文字

通ります。

ちの物件を買主さんに紹介して手数料をいただく仕事です。三者共に利益をもたらすのが私の仕事であり、より良質な物件を見つけ出して、その条件に見合った適正な価格で仲介する事は、一見矛盾しているようにも思えますが、長い目で見れば、互いにWIN WINの関係を作ることが出来ると思います。その場限りのお客様とは違いますから、丁寧な仕事をして喜んでもらい、私なりにこつこつと信頼関係を築いてきたつもりです。入社して約5年になりましたが、不動産売買の仕事は以前から憧れていたもので、とてもやり甲斐を感じています。特にお客様に喜んでいただけた時は、明日への大きな活力になります。

高校時代の私は数学と科学が好きで、野球部の準レギュラーでした。大学は国立の工学部で、有機化学、高分子化学についての研究をしていました。なぜか大学時代にラクロスにはまり、中国選抜チームのメンバーに選ばれるほど頑張っていました。私の一番輝いていた時代かもしれません。ラクロスは、お嬢様のスポーツというイメージがありますが、男子のラクロスは意外にも、ヘルメットを着けて激しく接触するハードなスポーツです。ラクロスの名譽のために、これだけは言っておきたかったのです。(笑)今は何のスポーツもしていませんが、休日に家族とドライブをするのが何よりの楽しみです。



(株)ケイアイホーム 北長瀬店
〒700-0964 岡山県岡山市北区中仙道2-33-1

ところで、私のいる売買事業部は、他の部署よりも平均年齢が高めのスペシャリスト集団です。どう行動するかは各人に任されているので、自分で考えて行動するので、今の私にはすごく合っています。今までも、不動産を始め様々な投資商品の勉強をしてきましたが、資産運用全般にわたる設計や収支表づくりには自信があります。資産運用でお悩みのある方やお困りの方は、ぜひお気軽にご相談ください。お待ちしております。

シリーズ「土地活用と賃貸経営」Vol. 5

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5回目の今回は、「収益性」についてです。

「収益性」とは、賃貸経営で、より高い収益性の営の基本となるものの実現が期待できるのです。所有している土地です。アパート・マンションから、いかにすれば収益を上げることが出来るのかをプランニングすることです。収益の上がらない土地活用はあり得ない土地で、先ずは土地の立地を考慮して、住居あるいは事務所か店舗なのか、住居で進めるのなら、アパートなのかマンションなのか、単身者向けあるいはファミリータイプか等を絞り込んでいきます。そして建築工法は、どうするのか、何階建てにするのか等を決めるにも、手持ちの資金と借入額の見通しがあること通しです。資金に余裕がない場合は、「共同事業システム」で等々、実際に様々な選択肢があり、円満に解決します。それらを有機的に結びつけること(次号に続く)

ケイアイ通信

2016年
8月号

ケイアイグループ 第16期 事業計画発表会

去る7月13日(水)福山ニューキャッスルホテルにて、ケイアイグループの第16期事業計画発表会が行われました。事業計画発表会に先立ち、グループの会計参与である岡山さくら税理士法人吉田税理士より前期の会計報告、続いて黒木代表が前期の総括を行い、グループ各社、各事業部の前期統括で午前の部は終了しました。



挨拶をする黒木代表

午後からは、まず各部門の優秀者表彰と辞令の発表があり、今期



第15期 年間優秀者・優秀店舗の表彰風景



の事業計画発表と続きました。各社、各事業部の事業計画が次々と発表され、参加した社員の意気込みと熱気が感じられる発表会となりました。



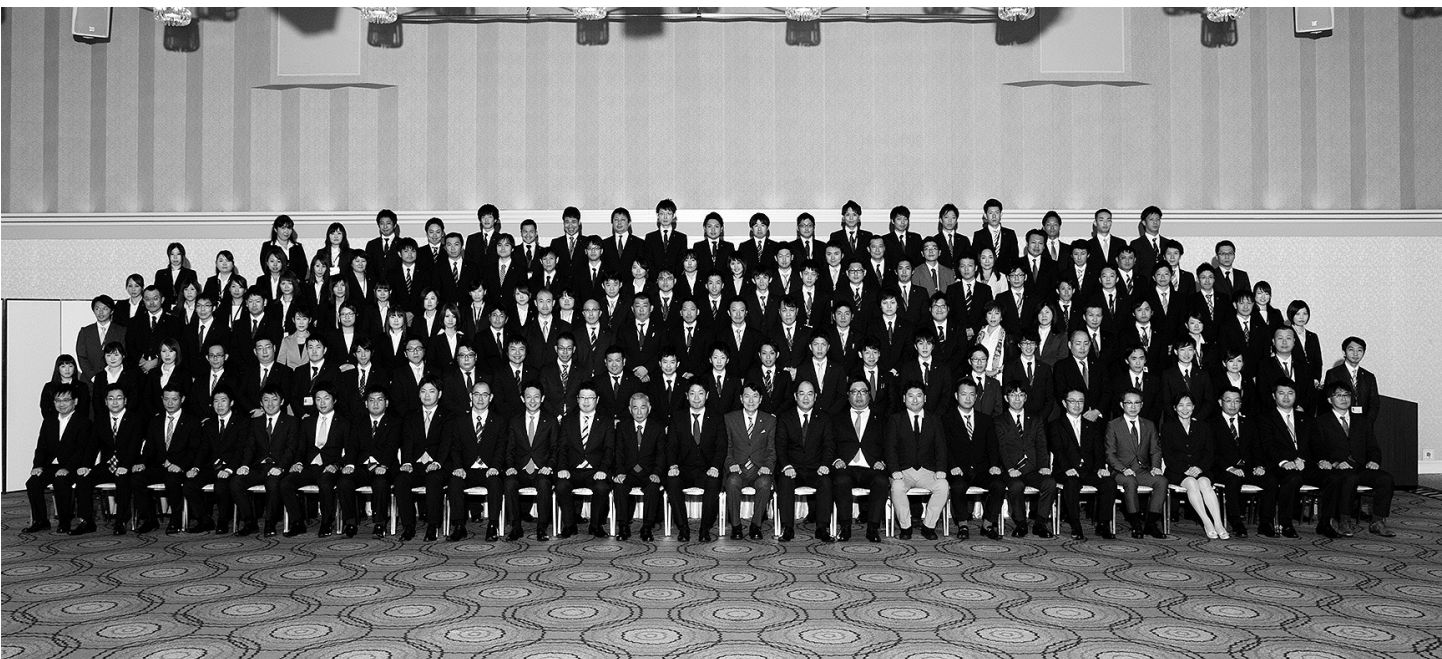
各事業部 事業計画発表風景



閉会の挨拶は、ケイアイホーム広島エリアの西村課長が、元氣良く一本しめをし、最後は参加者全員で恒例の記念写真を撮って閉会となりました。



閉会挨拶をするケイアイホーム
広島エリア 西村課長



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5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)	(円)	前年同月比	前年同月比	水準
埼玉県	50,781	1.7%	62,313	-2.0%	73,616	59,408	-0.4%	-0.8%	81%
千葉県	48,651	1.9%	60,574	-0.4%	73,288	56,050	-1.2%	1.4%	76%
東京都	69,189	-2.1%	87,201	0.9%	98,282	73,679	-0.3%	-1.5%	100%
神奈川県	56,629	1.6%	74,281	-1.7%	84,757	65,845	-2.0%	-0.3%	89%
静岡県	46,680	-1.6%	52,800	-5.4%	62,295	51,781	-3.0%	-3.1%	70%
愛知県	47,292	3.2%	59,083	3.7%	63,108	55,210	-1.3%	3.4%	75%
奈良県	41,528	9.7%	54,443	-4.0%	56,643	49,453	0.1%	-3.5%	67%
京都府	50,691	-4.1%	65,844	3.1%	81,851	57,266	9.9%	0.3%	78%
大阪府	50,626	4.9%	65,935	-0.1%	71,783	58,166	-1.5%	3.5%	79%
兵庫県	50,274	1.9%	65,894	1.9%	77,149	60,826	1.3%	1.5%	83%
鳥取県	40,148	-2.9%	48,634	-1.3%	58,736	46,961	5.9%	-0.8%	64%
岡山県	43,012	-3.3%	53,660	-2.6%	61,153	49,765	3.8%	-2.2%	68%
島根県	42,700	6.4%	54,155	-0.1%	55,528	48,821	-3.9%	1.0%	66%
広島県	46,625	5.3%	58,285	1.0%	66,956	54,519	3.5%	2.6%	74%
山口県	36,342	-4.3%	49,143	-7.5%	60,600	44,985	6.3%	2.3%	61%
徳島県	39,101	-2.4%	48,404	-11.3%	62,031	50,046	-13.2%	-2.2%	68%
香川県	41,652	3.6%	51,047	-2.4%	57,722	48,002	4.1%	0.5%	65%
愛媛県	37,602	0.9%	48,047	-0.4%	53,143	45,057	-2.5%	-1.0%	61%
高知県	40,524	1.2%	51,542	-4.0%	60,581	46,122	-1.2%	-3.0%	63%
福岡県	46,189	8.4%	59,338	-3.4%	69,359	53,885	3.7%	7.4%	73%
全国	49,111	2.4%	57,554	-1.4%	66,209	54,638	0.7%	1.1%	74%

※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。

■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5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)	(円)	前年同月比	前年同月比	水準
広島市/廿日市	65,054	11.2%	61,500	-5.7%	60,541	62,365	-17.3%	-4.0%	85%
三原市	42,200	-10.4%	48,000	-11.1%	56,600	48,900	-6.9%	-9.4%	66%
福山市	38,100	-7.7%	52,100	-4.6%	73,100	54,400	23.9%	5.4%	74%
倉敷市	47,553	12.4%	57,276	6.1%	71,857	57,851	-13.4%	16.7%	79%
岡山市	47,907	3.2%	60,688	-3.0%	61,772	58,366	-6.7%	-1.8%	79%
明石市	46,531	8.7%	61,619	-1.1%	63,071	59,724	0.0%	1.1%	81%

不動産関連のトラブル事例 その21

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、「短期間で2度の賃料減額請求」についてです。

◆事例の概要◆
賃借人Xは、平成9年1月、賃貸人Yと建物の一室を中華料理店の経営とする賃貸借契約を賃料月額100万円で締結した。Xは同年10月、Yに対し賃料減額の調停申立てをし、不調に終わった後、平成10年2月、賃料が近隣相場約2倍であること等を理由に賃料減額請求を提起した。裁判所は平成11年8月、賃料を「平成9年9月1日から1か月61万9千円余」と判決したが、Yはこれを不服とし控訴した。またYは、Xが平成9年8月の賃料より、Xが適正と考えた賃料である47万5千円しか支払わなかったもので、平成10年4月本件建物の明渡し訴訟を提起し、裁判所はこれを認容したが、Xが控訴した。これら各訴訟の第一審判決を受けて、平成11年12

月、XとYとの間で賃料を平成9年9月分から1か月80万円とし、未払賃料の差額はXがYに分割して支払う等の合意がなされ和解が成立した。しかしXは、平成12年2月に再び賃料減額の調停申立てをし、調停不成立後同年4月、平成12年4月以降の賃料は月額49万5千円余であるとの確認を求めた賃料減額請求訴訟を再度提起した。

◆判決のまとめ◆
訴訟上の和解の趣旨に反して、短期間で訴訟を再提起する事例は少ないと思われるが、本判決は、継続的な信頼関係を基礎とする賃貸借契約関係において、大きな経済状態や市場動向の変化がなければ、このような賃借人の行為は、当事者間の信義則に違反し、賃借人の権利濫用であるとした。

※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)ケイアイホールディングス
AM事業部 課長 児玉 崇志

サブリースを柱に、撒いていた種から次々と芽が出始めています。



(株)ケイアイホールディングス
AM事業部 課長 児玉 崇志

シオン事業です。当初は、私自身も予想していなかったのですが、意外に企業からのニーズが多くて驚いています。短期的な転勤者の為や業務の引き継ぎ、企業研修、看護師さんの研修や大学生の教育実習など、「より便利で、リーズナブルに」という感じでしょうか。一般の賃貸需要に比べると、繁忙期が分散しキャンセルも比較的少ないので利益率も安定しています。目標は、今年中にマンスリーマンションの部屋数を40室まで増やす事です。さらに今後の見込みとして、諸外国からの観光客や労働者需要が増えて、ホテルの部屋数も足りなくなりそうなので、この事業がそれを補えればいいと思っています。その他、現在4台設置

の自動販売機、土地をお借りして空き地対策として運営するコインパーキングも今後の有望株に成長しつつあります。AM事業部としてようやく1年が過ぎ、現在やっと収支に見合うところまで漕ぎつきました。幸い、どの事業も順調に売上アップが見込めていますので、今は何の迷いもなく、ただただ前進あるのみです。

児玉 崇志プロフィール

- ・生年月日／1972年10月15日
- ・出身地／大阪府
- ・性格／こう見えて「負けず嫌い」
- ・好きな食べ物／汁なし担担麵
- ・座右の銘／小善は大悪に似たり、大善は非情に似たり

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 26

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田洋介



「FINTECH(フィンテック)」皆様こんにちは。まさに激動の1ヶ月でした。海外ではイギリスのEU離脱、バンクスのデিশュ、フランスのテロ頻発、国内では参議院選挙、続けて都知事選挙。もう誰にも予測不能な時代と言えますが、そんな中でも時代の変化の良い面にも注目したいです。そこで今月は最近良く耳にする「FINTECH(フィンテック)」について、ご紹介します。「FINTECH(フィンテック)」とは、「ファイナンシャル・金融」と「テクノロジー」の頭文字を合わせた造語です。今のところ決まった定義はなく、意味合いとしては「ITを活用して金融を便利にする技術」といった感じですが。「フィンテック」の登場で日頃利用している様々な金融サービスが便利になるのだとご理解下さい。例えば昨年

始まった「自動家計簿」というサービス。メガバンクから始まり今年に入って地方銀行にも動きが拡がっています。銀行やクレジット会社から取引情報を入力して自動的に家計簿を作成してしまうサービスです。そのほかにも店頭でのクレジットカード決済をスマホで出来るサービスも「フィンテック」から生まれました。スマホ1台あれば複数のカードを持ち歩く必要がなくなるので、いずれは財布が不要になるかもしれません。振り返れば、パソコン、インターネット、携帯、スマホ…新技術が登場するたびに世界が一変しました。「フィンテック」そして最近の「AI(人工知能)」の登場により、また世界が劇的に変わるかもしれません。変化についていくのは本当に大変ですね(笑)。