

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。

今回は、(株)ケイアイホーム岡山南店店長 渡辺芳朋編です。



(株)ケイアイホーム岡山南店
店長 渡辺芳朋

岡山南店オーナーチーム
という遊撃部隊で、
マネージャーとしての
手腕を発揮。

私は6月に岡山南店に店長として配属されましたが、一般ユーザー様の接客の他に、物件オーナー様に向けた様々な提案業務も行っていて、業務範囲は多岐に渡っています。オーナー様に対しては、空室の早期契約に始まり、物件管理、サブリース、土地の有効利用等あらゆる資産運用のお手伝いをさせて頂いておられます。この場合の肩書きは、オーナーチームマネージャーとなり、事務員も含めて9

名の体制で頑張っています。今の私にとって、このオーナーチームマネージャーの肩書きにはとても満足しています。その理由は、まず営業スタイルが自由な事、次に幅広い不動産知識が活かせるという事です。そして何より、話し好きな私に向いているという事です。普段はそんなに喋る方ではないですが、いざスイッチが入ると別人のようになっています。いろいろな人に対しても愛想が良くなり、これは、生まれ持った才能かも知れません。

決して自慢にはならないのですが、新規の営業活動する際、事前準備をした事がなく、いつもその場を反射神経で乗り切ってきました。自分でもどうなのか？とは思いますが、私にはこのや

り方が向いているのかも知れません。一方で、業務の内容によってこのチームだけでは出来ない事もたくさんありますので、グループ内の専門部署に協力してもらっています。また、既存のオーナー様を中心に訪問しているとグループ内の他の部署ともバツティングするので、飛び込みでの新規開拓を積極的に行っています。今のところはまだ良好な関係が結べているのですが、潜在的にはライバル関係となりますので、今後どうなっていくのかを楽しみます。グループ内でのこのチームの位置づけはまだ確定していませんが、我々が先兵として行動する事で、グループ内の各部署にもいい刺激を与えられるとうれしいです。



(株)ケイアイホーム岡山南店
〒702-8038 岡山市南区松浜町15-38

ところで、私は小学校から高校までずっと竹之内流という古武道を学び、二段まで取得しました。それが現在の自分にどう活かされているのかは分かりませんが、少なくとも身体だけは頑丈です。また、休日は一歳半になった息子と遊ぶのが楽しみです。まだ、奇声を発して走り回るだけですが、一緒に頑張って駆け回ることが楽しくて仕方ありません。今月中には2人目を授かる事になりそう、ますますお父さんになるのだと、感慨深いです。

シリーズ「土地活用と賃貸経営」Vol.7

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7回目の今回は「土地活用のパターン」の続きです。

「立地」「面積」等の条件と共に、どの方式を選んだ事業を進めるかによって、土地活用の展開が違ってくる。そこで、前回に続き、各方式の概要について説明します。

●等価交換方式
所有する土地に、事業パートナーとなるハウスメーカー等が事業資金を負担してアパート・マンションを建て、運営するスタイル。土地と建物を交換するため、自己資金や借入金がなくても賃貸住宅経営ができる。メリットがあります。

●定期借地権方式
定期借地権は、借地借家法の改正により生まれたシステム。一定期間終了後に土地が戻ってくるので安心して土地を貸すことができます。土地は貸すだけで、建物本体は事業パートナー側が建

て、運営するスタイル。土地と建物を交換するため、自己資金や借入金がなくても賃貸住宅経営ができる。メリットがあります。

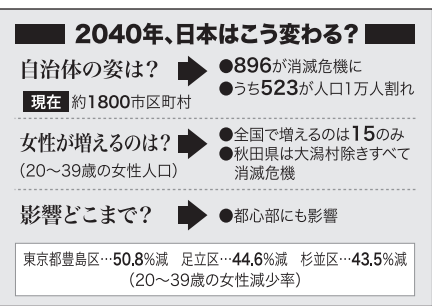
●特定優良賃貸住宅方式
特優賃の略称で知られる。三大都市圏を中心に、各都道府県が一定の条件を満たした賃貸住宅であると認定した場合、融資面で優遇される制度。主にファミリータイプの賃貸住宅が対象になり、オーナーが建てた建物を住宅供給公社などが一括借り上げてくれます。以上、土地活用の手法の概要を簡単に説明しましたが、事業化を図るにも様々な方法があるので、新規に賃貸経営を計画される場合、その内容をよく理解して、信頼できる事業パートナーを選んでから着手されることをご提案します。(次号に続く)

黒木代表の ひとことコラム

暑かった夏も過ぎ、やっと少し過ごしやす季節となりました。皆様は今年の夏、エアコンをどのようにご利用しましたか？小まめにスイッチを付けたり、消したりした人、ずっと付けっぱなしだった人。巷では、どちらの電気代がお得なのかが話題になっていました。ダイキン工業が今年の夏「第5回ダイキン空気のお悩み調査隊がゆく！」で調査した結果によると、日中は35分まで、夜は18分までの外出であれば、エアコンを「付けっぱなし」の方が安いという結果だそう。時間に関係なくいつでも「付けっぱなし」にするのは逆効果ですが、快適性も考慮し、状況に応じて「付けっぱなし」と「こまめに入り切り」を上手に使い分けるのが正解のようです。

自治体、2040年に半数消滅の恐れ 人口減で存続厳しく

日本の人口が減ると、全国の地方自治体の維持が難しくなる。の長期推計が相次いでいる。元総務相、前岩手県知事の増田寛也客員教授らが2014年5月にまとめた報告によると、2040年には全国1800市区町村の半分の存続が難しくなる。との予測をまとめた。国土交通省も全国6割の地域で50年に人口が半分以下になるとしている。ある程度の人口を保つことを前提にした国土政策は見直しを迫られる。



※2014年5月8日、日本経済新聞の記事より転載

人口減の影響が出やすい特徴がある。創成会議が着目したのは、出産に適した年齢といえる「20～39歳の女性の人口動態」だ。40年には全国の49.8%にあたる896の市区町村で20～39歳の女性が5割以上減り、このうち523市区町村は人口が1万人未満になる。こうした自治体は女性が生産に産む子どもの数が増えても人口を保てず、「消滅するおそれがある」とした。全国でも高齢化が進む秋田県は25市町村のうち大潟村を除くすべての自治体人口構成で見ると存続が難しくなる。青森県も9割近くの自治体で女性が50%以上減る。

上減る。人口が集中する首都圏でも若い世代の女性は大きく減る。JR池袋駅などがある東京都豊島区に住む20～39歳の女性は40年には半分に減る。東京23区でも、10.2%50.8%女性が減る見通しだ。東京都はすでに出生率が全国で最も低く、地方から流入しても子育て世代の女性が減るのを補えない。大阪市や神戸市も一部の区で若い世代の女性が半減する。同会議は人口減を食い止めるため、12年に1.41だった合計特殊出生率を、25年までに1.8まで高める必要があるとした。保育所が付いたマンションを整備して子育て世代を応援するほか、企業ごとに社員の出生率を公表させて家庭との両立を促すべきとした。

政府では、国交省も2014年3月末に人口の予測をまとめた。1平方キロメートルの18万地点でみると約6割で50年には人口が半分以下になる。2割にあたる約3万6千地点では、50年には住む人がいなくなる。国交省は、行政や商業施設を一部地域に集約して効率を高める「コンパクトシティー」が必要になるとの方向性を強調。人が減る離島や山間地では、公共交通に比較的金がかからないバスを活用するなどの施策を検討すべきだと考えている。

人口減は人手不足や過疎など日本の経済・社会に様々な影響を与える。中長期に敵しい姿を見せることで財政や社会保障制度改革で早く手を打つべきだとの見方が強まるほか、公共事業の集中と選択を巡る政策論争につながる可能性がある。

資料出典／2014年5月8日、日本経済新聞の記事より

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7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	51,718	2.2%	62,523	-1.8%	73,907	1.6%	60,112	0.1%	81%
千葉県	50,867	2.9%	61,176	-0.3%	75,802	0.2%	58,828	1.2%	80%
東京都	69,488	-2.6%	86,699	-1.8%	97,602	-0.2%	73,787	-2.5%	100%
神奈川県	57,644	1.4%	75,566	0.5%	84,052	-4.4%	66,903	0.0%	91%
静岡県	46,525	-0.9%	54,067	-0.1%	65,270	2.0%	52,612	-0.6%	71%
愛知県	49,884	6.6%	58,007	-1.6%	62,544	-6.5%	55,629	2.3%	75%
奈良県	45,207	6.7%	54,333	0.6%	60,538	5.0%	51,272	3.8%	69%
京都府	50,987	2.8%	66,172	1.5%	74,148	-1.0%	56,762	2.4%	77%
大阪府	50,794	1.9%	65,333	-1.3%	72,491	-0.4%	57,989	-0.1%	79%
兵庫県	53,001	1.6%	65,539	2.2%	78,435	4.6%	63,175	3.5%	86%
鳥取県	40,040	-1.7%	50,859	5.6%	58,399	-1.1%	48,111	1.4%	65%
岡山県	44,503	2.0%	52,362	-2.5%	60,491	5.3%	50,346	0.5%	68%
島根県	42,922	1.6%	53,331	-7.1%	58,563	-12.0%	49,147	-4.7%	67%
広島県	45,812	-1.8%	56,219	-0.6%	65,525	0.9%	53,478	-2.1%	72%
山口県	38,140	1.7%	51,474	1.4%	57,352	-0.8%	46,377	0.1%	63%
徳島県	41,150	9.1%	52,695	4.2%	61,902	-7.9%	50,639	1.2%	69%
香川県	40,332	-1.2%	52,411	0.2%	58,370	2.8%	48,201	-0.3%	65%
愛媛県	38,996	2.4%	49,231	2.2%	51,824	-1.5%	48,881	1.6%	62%
高知県	39,088	-0.8%	53,663	4.3%	61,471	-0.2%	48,367	2.4%	64%
福岡県	45,927	2.1%	60,280	-0.8%	67,129	-0.8%	53,959	1.8%	73%
全国	49,647	1.4%	57,817	-3.4%	65,958	-1.1%	55,060	-2.0%	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)									
28年7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	60,886	26.2%	65,372	12.3%	65,789	-2.2%	64,380	11.2%	87%
三原市	41,000	-18.0%	46,000	-10.0%	55,200	-6.3%	47,400	-11.1%	64%
福山市	47,800	8.6%	57,000	7.5%	78,000	29.1%	60,900	16.2%	83%
倉敷市	49,688	23.5%	58,278	-6.0%	63,778	0.2%	57,227	3.5%	78%
岡山市	44,804	-3.2%	57,720	0.7%	70,686	-4.9%	55,892	-3.8%	76%
明石市	41,875	-2.6%	59,579	1.2%	63,429	-3.2%	52,467	-6.7%	71%

不動産関連のトラブル事例 その23

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、「賃貸人の不完全履行に起因した賃借人の損害賠償請求」についてです。

◆事例の概要◆
賃貸人Yは、媒介業者Aにカラオケ禁止、焼肉等強い臭気が出るものは禁止の条件で、本物件の媒介を依頼した。Xは、他業者を経由した本物件のチラシを見て、居酒屋営業に問題ないと判断し入居申込みをした。申込みを受けたYは、カラオケ禁止、焼肉等の臭気の強いものの営業禁止の特約条項を設けるようAに対して指示した。A作成の重要事項説明書、契約書には、カラオケ不可とのみ記載され、Yの指示した特約についての記載はなかった。Yは、Xの押印済みの契約書を受け取った際、このことに気付いたが、Aを信頼していたこともあり、本件特約の契約書への追記を指示したのみで、こ

努力をオーナー様は求められる時代になりました。先代の不動産を相続した二代目オーナー様は特に大変な苦労があると思います。年内に必要なメンテナンスを施し1月からの入居シーズンに備えるのが第一の目的で、その副産物として「税金対策」を狙いたいです。「修繕費」が一括経費となるかの判断は税務上も難しいので、必ず顧問税理士等の専門家に判断を仰ぐことになるのですが、基本的な考え方は「原状維持・回復」修繕費「価値向上(変更・改造)」資産です。例えば和室の畳を新しい畳(同じ材質)に変えるのは原状回復なので「修繕費」ですが、和室からフローリング床に変えるのは原則「資産計上」です。ただし金額によっては経費で落とすことも可能です(来月号へ続く)。

※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)ケイアイホーム
広島賃貸事業部 課長 近藤正樹

賃貸と売買の垣根は無い。それに気づいたことから試行錯誤が始まった。

私はアパマンショップの店長を経験した後、賃貸事業部に移り、一軒でも多く物件の取扱いを増やしたい、オーナー様に恩返ししたいと頑張ってきました。しかし、実際のオーナー様には物件を貸すだけでなく、売るという選択肢もあります。そうなる経験だけの知識や経験が突出していても、それだけでは十分とは言えない事に今更ながら気付きました。売買に関しても、多くの知識と経験が必要であり、多角的な観点からご提案が出来ないと、オーナー様の目には頼りないと思ひます。

も、このままだと結婚も出来ないし、何となくヤバイんじゃないかと思い始めてケイアイホームに入社しました。入社後は水を得た魚のように1年で店長となり、順調に昇進を果たしましたが、それに伴って責任も大きくなり、気が付くとすっかりグループの一員になっていました。課長に昇進して愕然としたのは、自分がこの役職に見合った知識レベルに達していないという事です。つまり、昇進スピードに知識と経験が追い付いていませんでした。知れば知るほど、まだまだだと思ひます。今後はもっと勉強し知識を広げ、オーナー様から一目置かれるだけのスキルを身に着けたいと思っています。

近藤 正樹プロフィール

- ・生年月日／1979年6月27日
- ・出身地／京都府
- ・趣味／広島カープの応援
- ・好きな食べ物／広島風お好み焼
- ・家族／妻と3歳の女兒

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 28

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田洋介

皆様こんにちは。先月の台風では北日本を中心に甚大な被害に見舞われました。ここ岡山でもゲリラ豪雨で地下街が水浸しになりました。気象庁の予報では台風シーズンはあと少し続くようです。ゲリラ豪雨の際には地下道や河川には近づかないようにしましょう。さて、10月に入り平成28年も残り3か月を切りました。個人の不動産オーナー様については、税金対策は今年中に行う必要があります。そこで毎年恒例ではありますが、今月号から『個人オーナー税金対策』をシリーズでお届けしたいと思います。早速ですが、個人の不動産オーナー様に限って言えば、この時期に先ず考えるべきは「不動産のメンテナンス(修繕)」です。買手市場となっている昨今、不動産の価値を維持し、入居率を高める

「個人オーナー税金対策①」

努力をオーナー様は求められる時代になりました。先代の不動産を相続した二代目オーナー様は特に大変な苦労があると思います。年内に必要なメンテナンスを施し1月からの入居シーズンに備えるのが第一の目的で、その副産物として「税金対策」を狙いたいです。「修繕費」が一括経費となるかの判断は税務上も難しいので、必ず顧問税理士等の専門家に判断を仰ぐことになるのですが、基本的な考え方は「原状維持・回復」修繕費「価値向上(変更・改造)」資産です。例えば和室の畳を新しい畳(同じ材質)に変えるのは原状回復なので「修繕費」ですが、和室からフローリング床に変えるのは原則「資産計上」です。ただし金額によっては経費で落とすことも可能です(来月号へ続く)。