

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)ケイアイコミュニティ
岡山支店 係長 釜山智樹

今回は、(株)ケイアイコミュニティ岡山支店 係長 釜山智樹編です。

アイルトン・セナの言葉に
深く感銘、度しからない
人生を精一杯生きる。

私が入社したのは24歳の時です。入社から3年間は賃貸事業部にいましたが、その後の6年間はずっと管理部で物件の管理経験を積んできました。賃貸住宅の管理業務ですから、入居者様からすると「大家さん」の代行です。そこには悲喜こもも様々な人生があり、その全てを垣間見てきました。その渦中に巻き込まれながら、汗をかきながら学んできた事は今の私の宝物になっています。我々の仕事は、家主様から物件を

お預かりして家主様に変わって賃貸物件の管理をさせていたただく事です。家主様の大切な物件をお預かりするので、責任は重大です。また、瞬時に厳しい判断を求められる事もあります。普段からしっかりと色んな事を想定して考える習慣も身に付きました。最近の業務としては、管理業務の枠を超えオーナー様向けに、資産運用の提案にも力を入れています。そして、さらに深くお客様に関わる事で信頼関係も強くなり、お客様から相続や遺産の問題も相談されるようになりました。私は、この会社このグループにいる事、そして素晴らしいオーナー様や上司、同僚に恵まれた事と、自分をとりまく全ての環境に感謝

して生きていく事を日々学んでいます。知識を身につけ、経験を積んで成長する事が、今まで私を見守り続けていただいている方々への恩返しになるのかなと思っています。音速の貴公子と呼ばれたF1ドライバーのアイルトン・セナが言った大好きな言葉があります。「この世に生を受けた事、それ自体が最大のチャンスではないか」という言葉です。私はこの言葉の意味を「人間は生まれてきただけで、特別な存在である」と解釈しています。だから、一度しかない人生を精一杯生きようと思っています。

思っていた試合に負けた事がありました。悔しくて、その場でラケットを折りました。そういう態度は褒められたものではないのですが、相当の負けず嫌いで、その時はそうしてしまいました。今は、勝ち負けにはこだわらず、むしろ負けてもそこから何を学んだかが大事なのだと思います。また、あまり趣味が無いので、たまの休日に友人と食事に行く事くらいです。和食が一番好きで、特に煮物には目がありません。(笑)



(株)ケイアイコミュニティ 岡山支店
〒700-0953 岡山市南区西市99-21

シリーズ「土地活用と賃貸経営」Vol.8

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8回目は、所有している土地の環境を「住宅地」「繁華街」「幹線道路沿い」の3点に絞り、それぞれの立地条件をどう生かして、どのような賃貸住宅をつくれればよいかを考えてみましょう。

■住宅地／都心部と郊外では若干違いますが、まずはファミリィ向けが基本。1戸当たりの専有面積は、約55〜70㎡で2LDKか3LDKが妥当です。周辺にも同様の物件が数多くあるので、専有面積や外観で、ある一定の水準を確保しないと見劣りし、将来は空き部屋発生の危険性に直面する恐れあり。保有コストとなる固定資産税も考慮し、経営効率上、部屋数や占有面積の決め方に要注意。

■繁華街／交通の便、生活環境が充実していれば、ファミリィと単身者の両方が考えられますが、単身者に絞った場合、1戸当たり25〜50㎡の1Kもしくは1LDKが妥当。経営効率的には、め方に要注意。

■幹線道路沿い／便利さの半面、騒音等がマイナス要因となり、分譲物件、賃貸物件共に苦慮する傾向あり。ここに賃貸物件を建てるなら、単身者か学生向きに絞り、ワイドな1戸30㎡程度の1Kが妥当。騒音対策として、窓を二重サッシにする等プランを工夫して、マイナス部分の克服が必要。立地条件を3つに絞って考えてみましたが、地形、周辺環境、交通便も含めての検討が必要です。(次号に続く)

ケイアイ通信

2016年
11月号

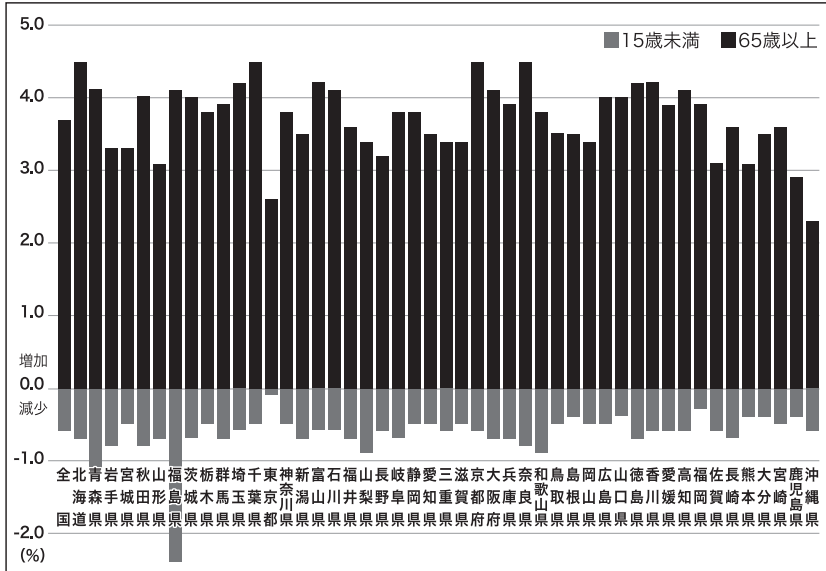
これからの時代は人口減少と共に、
高齢者割合の増加も大きな問題。

65歳以上の人口割合は
過去最高、15歳未満の
人口割合は過去最低

口割合が最も大きく
増えたのは北海道、千
葉県、京都府、奈良県
の4.5ポイントで、
埼玉県、神奈川県、大

阪府も全国平均を上
回っている。特に近畿
圏(大阪府、京都府、
兵庫県、奈良県、和歌
山県)における65歳以

■年齢別人口割合の都道府県別増減率(2010年と2015年の差)



※総務省統計局「平成27年国勢調査抽出速報集計結果」をもとに作成。東京都を除き、大都市圏でも高齢者割合の増加は深刻になりつつある。

上の人口割合は増加ペースで、15歳未満の人口割合の減少ペースも全国平均を上回った。高齢化の進行は、決して地方における問題にとどまらず、大都市圏でもじわじわと進んでいる状況である。

また沖縄県は、前回調査時点(2010年)では15歳未満の人口が65歳以上の人口を上回っていたが、今回は65歳以上の人口の方が多くなり、調査が開始されてから初めて全都道府県で65歳以上の人口が15歳未満の人口を上回った。これは高齢者が総人口の4分の1以上を占める状態であり、高齢化率はイタリアの22.4%、ドイツの21.2%などを大きく上回って、世界で最も高い水準となっている。ちなみに、1990年まで日本よりも高齢化が進んでいたアメリカは、2015年時点では14.8%にとどまっている。

高齢者割合の増加に
よって空き家の増加
スピードが加速する!?

高齢化の進行は、住宅市場のあり方に大きな影響を及ぼす。若い世代が減る事によって住宅市場が縮小するだけでなく、高齢者の一人暮らしでは積極的なリフォームが行われず、住みながら老朽化が進む住宅も増えるだろう。高齢者施設への入居などによって、空き家の増加スピードが加速する事も考えられる。都市部のマンションでは、居住者の高齢化によって大規模修繕工事が計画どおりに実施できない事例も増えそう。もちろん、同じ都道府県内でも地域によって様相はかなり異なるだろう。だが、これからの時代における人口減少と高齢者割合の増加は都市部も例外ではない。

参考／ヤフー不動産おうちマガジン2016年7月21日の記事より

黒木代表の
ひとことコラム

ある不動産会社のインターネット調査によると、都道府県平均で一人暮らしを始めてもいいと思う年齢は18.5歳、実家暮らしをしているといいと思う年齢は平均32.0歳まで、そして、マイホームを取得したいと思う年齢が平均37.6歳でした。注目したいのは、マイホームを取得したい年齢の一番低い33.5歳だったのが岡山県で、少し意外だったのは、広島県が年齢の高い方から3番目の41.7歳でした。ただ実家暮らしほど都道府県での開きはなく、目立ったエリア特性もなさそうだと調査会社はみています。今回の調査結果から分かった事は、多くの人たちにとって「住まいの変遷は『30歳』が大きなターニングポイントとなっている」ということです。

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8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	50,418	-0.5%	61,852	-1.8%	73,315	-0.5%	59,336	-0.7%	81%
千葉県	51,060	3.7%	61,927	1.1%	71,365	-4.1%	58,177	1.0%	79%
東京都	69,423	-2.0%	84,672	-0.1%	98,147	3.0%	73,212	-2.0%	100%
神奈川県	56,363	-1.3%	74,698	0.2%	85,591	1.9%	66,142	-0.7%	90%
静岡県	46,174	-3.0%	53,887	-2.9%	63,051	-1.5%	51,972	-3.9%	71%
愛知県	46,704	3.9%	56,729	-2.9%	63,480	3.9%	53,341	-0.8%	73%
奈良県	44,111	1.9%	50,719	7.7%	58,579	7.3%	50,346	5.8%	69%
京都府	50,669	1.7%	68,194	2.6%	80,083	5.7%	58,220	3.7%	80%
大阪府	49,815	-0.2%	66,132	3.2%	73,680	2.3%	57,914	0.5%	79%
兵庫県	51,406	4.7%	63,450	-0.8%	77,231	0.1%	60,737	0.3%	83%
鳥取県	38,873	-2.9%	48,093	-1.1%	52,982	-5.2%	45,305	-1.5%	62%
岡山県	45,680	5.4%	54,363	1.1%	60,304	-1.1%	51,406	1.6%	70%
島根県	43,442	4.6%	53,038	-2.9%	59,286	-7.2%	49,928	0.3%	68%
広島県	45,046	-1.5%	57,454	1.0%	64,136	1.8%	52,843	-1.3%	72%
山口県	36,474	-1.4%	50,962	-1.0%	59,079	-1.0%	46,878	0.9%	64%
徳島県	37,777	-3.9%	52,021	4.6%	65,057	14.1%	49,372	4.4%	67%
香川県	40,727	-1.0%	48,898	-6.2%	56,608	3.1%	46,855	-3.4%	64%
愛媛県	36,962	0.5%	48,583	-0.5%	51,049	-5.7%	44,917	-1.8%	61%
高知県	40,986	-0.2%	52,513	-2.5%	63,806	6.3%	48,692	3.0%	67%
福岡県	45,506	1.4%	59,209	-0.7%	65,680	-3.4%	53,010	0.5%	72%
全国	49,289	1.6%	57,462	-1.5%	64,766	-3.6%	54,618	0.0%	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8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	58,466	9.8%	66,409	-6.6%	62,424	-2.8%	62,528	-0.5%	85%
三原市	44,000	-5.6%	51,400	-13.5%	53,300	0.4%	49,500	-6.6%	68%
福山市	39,000	-3.2%	60,800	4.1%	56,300	-3.1%	52,000	-0.4%	71%
倉敷市	48,660	-0.8%	55,190	3.5%	67,750	27.8%	57,579	14.9%	79%
岡山市	51,048	5.3%	58,716	3.4%	68,738	-6.8%	59,356	-0.9%	81%
明石市	45,633	4.5%	57,550	3.3%	59,444	-22.5%	54,900	-10.6%	75%

不動産関連のトラブル事例 その24

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、「サブリース契約と借地借家法32条」についてです。

◆事案の概要◆
Xは、平成4年にYと一括借上賃料保障の予約を内容とする業務委託協定締結後マンションを建築し、平成5年にYを賃借人とする次内容の賃貸借契約を締結した。①Yは第三者に転貸する、②平成5年から20年間、③賃料月額927万円、④2年毎賃料5%増額。尚、経済状況の著しい変動が生じた場合は、記以上の増額が出来ること約定された。平成7年と平成9年には、自動増額特約に基づき各5%増額されたが、Yは平成11年と平成13年に賃料減額の意思表示を行い、その後、借地借家法32条1項の規定に基づき減額後の賃料額の確認と過払賃料等の返還を求め提訴した。Xも、増額後の賃料額の確認を求め提訴した。原審は、本件が共同事業契約の性質を有し、借地借家法は全面的には適用されず、本件契約の本質的部分で減額請求できないとしたが、経済事情の著しい変動で、賃料自動増額特約は適用されないとしたため、Yはこれを不服として上告した。

◆判決のまとめ◆
借地借家法32条1項の適用については、従来その適用を認めるものと認めない判例があった。本判決は、建物賃貸借契約である事が明らかであり、同条項は強行法規だから、賃料自動増額特約や賃料保証特約により、直ちに同条項による減額請求を否定される事はないとした上で、減額請求の当否や相当賃料額を判断する場合には、衡平の見地に照らし、これらの特約の存在が重要な事項として十分考慮されるべきとした。

※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)ケイアイホーム
法人営業課 課長 大山泰弘

仕事は常に全力投球が身上、新しい事に挑戦する勇氣は誰にも負けない。



(株)ケイアイホーム
法人営業課 課長 大山泰弘

私は黙っている、顔が「怖い」とよく言われますが、本当は優しい39歳のお兄さん？です。(笑)また、顔に似合わず果物には目が無くて、糖分の摂り過ぎを気にしながらも、目の前にあるとついつい全部食べてしまいます。

約1年前に取材を受けてから、けっこう大きな仕事を幾つかまとめる事が出来ました。例えば、今年5月倉敷市中島にオープンした「コメダ珈琲店」です。集客力のあ

る有力なテナントを誘致する事が出来、土地のオーナー様には大変喜んで頂く結果となりました。私自身にも大きなインパクトがありました。また、地主様が箱物(美容室)を建設する形で美容室を誘致し、20年の長期契約を結ぶ事が出来た案件もありました。単にテナントを探すだけで無く、遊休地の利用、開発から関わってテナントを創造していく仕事には、すごくやり甲斐を感じます。出来る事なら、ショッピングモールの専門店街のような大型開発に、一から関わる事が出来たら最高です。当然ながら大きな仕事を任せてもらうためには、膨大な知識や経験に裏付けられた信用が必須です。でも、机上だけの勉強ではなかなか身に付き難い事も多く、実際に現場で体験した事が一番の勉強になります。今の状況で私は、敢えて今ま

大山 泰弘プロフィール

- ・生年月日／1977年10月29日
- ・出身地／岡山県
- ・趣味／ゴルフ(最近、80台に定着!?)
- ・特技／ビリヤード(A級)
- ・好きな食べ物／果物
- ・座右の銘／全力投球
- ・ニックネーム／大(おお)ちゃん

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 29

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田洋介



「個人オーナー税金対策②」

皆様こんにちは。来年度の税制改正で注目される「配偶者控除見直し」「廃止」「夫婦控除の創設」「103万の壁の引上げ」などが議論されています。この結論は12月に発表される「与党税制改正大綱」を待つことになりました。改正の影響は大きいので行方を見守りましょう。さて、前月からお届けしている『個人オーナー税金対策』。前月は「修繕費か資産計上か」について説明しましたが、今月もその続きです。基本的には「現状維持・回復」「修繕費(経費)」「価値向上」「資産計上」となりますが、資産計上の場合でも金額によっては経費で落とすことが出来ます。①10万②20万③30万、という3つの基準を覚えておきましょう。①女性でも安心して暮らせるように部屋にモニターフォンを付けたとします。部屋の価値が向上するので原則は「資産計上」ですが、金額が10万未満なら「消耗品費」で落とせます。②シャワートイレ15万は原則は資産計上となり法定耐用年数15年で減価償却します。特例では10万以上20万未満の資産を合計(一括)して3年で償却することが出来ます。特例を使えば5倍のスピードで経費に出来ます。③青色申告の場合、一個あたり10万以上30万未満の資産は年間合計300万まで「消耗品費」で落とせます。例えばシャワートイレ15万なら20室までOKです。①②③を活用して経費を増やしましょう。一室のリノベーションが総額150万だったら、工事明細を見て、トイレ、バス、キッチンと細かく分けて①②③に当てはめていきましょう。