

ケイアイグループ店舗・事業部スタッフ紹介



(株)ケイアイホーム アストラム西原駅前店
西永優太リーダー

今回は、(株)ケイアイホームアストラム西原駅前店 西永優太リーダー編です。

これまでの経験から、
私ならではの店づくりを
目指します。

島根県で生まれ育った私は、高校を卒業したら都会で暮らしたいとずっと思っていました。18歳の春に広島へ来ました。島へ来たが、その頃の私にはやりたい仕事や夢とかは無く、ただ都会で暮らせるだけで幸せでした。それから4年間は、夜のお店の接客業をして生計を立てていました。その店で色々と繰り広げられる人間模様も、良い人生経験となりましたが、このままでは自分の人生に何となく何かが足りないと感じていまし

た。そんな時に求人誌でこの会社の募集広告を見つけ、すぐに面接に行きました。そこに写っていたスタッフの愉しそうな笑顔をみて、「あっ、このアットホームな雰囲気、いいなあー」と感じました。母子家庭で育ち、一人で留守か番をする事が多かったせいか、アットホームな雰囲気になれたのだと思います。入社して暫くは、ホームページに載せる為の物件撮影の仕事をしていました。様々な部屋をどういう角度で、どこをポイントに、どう撮ればいいのかを考えながら撮影しますが、何度もやっている内に、それぞれの部屋の魅力が分かって来ました。これは、後にお客様にお部屋をご紹介する際の良い経験になりました。

た。当時の自分を振り返ると、まだまだお客様との会話は拙く、思い出せば赤面する事ばかりです。それが今では、お客様との出会いと会話が楽しくてしかたがありません。今の私にとって、お客様とのお付き合いは何より大切なものです。人は成長するものなのですね。(笑)

独身時代は毎日のように飲みに出ていました。結婚した今も、週2回程度は飲みに出ていますが、プライベートの時は、基本的に妻が一緒です。(笑)

そこで得る情報や気持ちの通じ合いは私の宝物です。高校は商業高校だったので、商業簿記の1級を始め、電卓検定1級、ワープロ3級など、色んな資格を取りました。自分でもわりと生真面目なところがあったの



(株)ケイアイホーム アストラム西原駅前店
〒731-0113 広島市安佐南区西原7丁目7-1

だと、今更ながら感心しています。部活動では、小学生の頃から続けてきたバスケットボールで、県西部地区の選抜に選ばれた事もあります。

当面の目標は、更に努力して店長になる事です。そして、笑顔があふれる明るい店づくりを目指したいと思っています。スタッフもお客様も元氣が出るような雰囲気の店づくりが出来たら最高です。その時にはぜひ一度、店長になった私を訪ねて来て下さい。

シリーズ「土地活用と賃貸経営」Vol.9

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9回目は、「土地を所有しているから、土地活用する時代ではない」です。

「土地活用」と言えば、金融ビジネスは多様な駐車場、賃貸住宅経営化して、金融情勢に大営、ロードサイド店舗を大きく左右される状況などをすぐに思い浮かぶのですが、活用するに時代が変わったただのようですが、活用するためには資金を使い、土地を造成して新規に建造物を建てる必要があり、土地に手を加えるのですから、それに従ってそれ相応の資金が必要となり、その資金を手当てするためにローンを組む等リスクが発生します。また、今日では不動産投資も、投下した資金が全てフル回転をして高利益を生み出す機会が減り、常時リスクと背中合わせの状況が続いています。土地の有効活用も、今までの常識が通用しない時代となり、二極化が進み、危険を伴う時代だとも言えます。不動産

ケイアイ通信

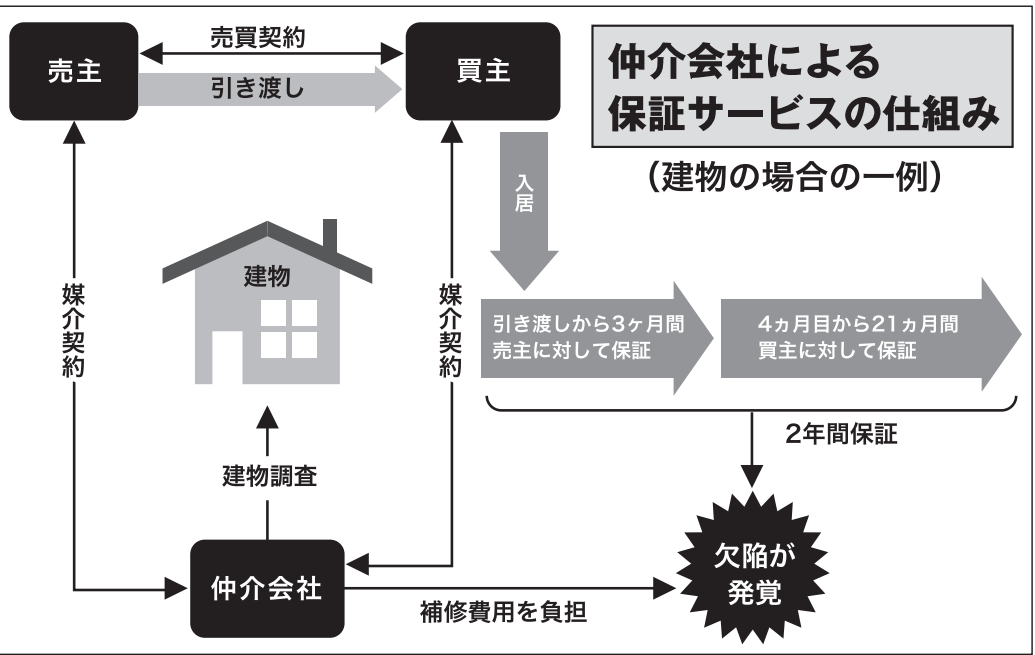
2016年
12月号

中古住宅の売買に、独自の保証サービスを導入する仲介会社も。

建物に見つかった欠陥の補修費用を2年間にわたり仲介会社が保証

中古住宅を売買する時に、引き渡し後に建物などに欠陥「瑕疵(かし)」が見つかった場合、補修などの費用を誰が負担するかは大きな問題です。売主が不動産会社の場合、引き渡しから2年以上は瑕疵担保責任を負う事が義務づけられ、その間の補修費用は売主が負担する事になります。しかし売主が個人の場合は、契約により瑕疵担保責任を負う期間が2〜3カ月とされる場合が多くあります。たとえ数ヶ月でも、その間に欠陥が発覚した場合、個人売主の負担が大きくなりま

す。また買主からすれば、瑕疵担保責任の期間が過ぎた後に見つかった欠陥は、自己負担で補修しなければならず、不安が残ります。そこで大手仲介会社などを中心に導入が広がっているのが、独自の保証サービスです。これは引き渡しから一定期間について、建物に欠陥が見つかった場合の補修費用を仲介会社が負担するというものです。サービスの詳細は会社によって異なりますが、保証期間は2年とするケースが多いようです。つまり引き渡しから3カ月程度は売主の瑕疵担保



責任を保証し、その後の期間は買主の費用負担のリスクを保証する形です。

保証対象となるのは、築30年以内の一戸建て・マンションで、柱など構造耐力上主要な木部の腐食、雨漏り、給排水管の故障、

シロアリ被害について補修・駆除費用を負担するなどの内容が一般的です。

住宅設備や土地などに保証サービスの対象が拡大

仲介会社によっては、建物を対象とした保証サービスの他に、住宅設備を対象としたサービスを扱っている会社もあります。対象となる設備は、給湯器やキッチン、トイレなどの水回り設備が中心です。建物だけでなく土地についての保証が付くケースもあり、事前の地盤調査を条件に、土地に埋設物が見つかった場合の撤去費用を引き渡してから6カ月間保証するといったものや、地盤調査の報告書に記載された費用の範囲内で地盤改良工事を施工する事、既存の擁壁をそのまま利用でき、その事を保証するサービスもあります。

参考／不動産ジャパン2016年10月19日の記事より

黒木代表のひとことコラム

この20年間で、私たちを取り巻くITの環境は大きく発展し、3つのIT革命がおこりました。第1の革命は、効率革命と呼ばれ、リアル市場からネット市場へと顧客接点が大変貌しました。第2の革命は検索革命で、個人の情報収集能力が飛躍的に拡大し、検索出来る出来ないは、クオリティとスピードに差が生じることとなりました。そして第3の革命が、ソーシャル革命です。個人の発見や意見が横展開することで、組織にも少なからず作用する状況となり、個人の気付きをいかにシェアするかが、ビジネスにも影響を与えています。そして今、第4のIT革命が進行中で、AIやIoTがそれです。この4つめのIT革命については、次回のコラムで。

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9月末調査
	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(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
都道府県									
埼玉県	50,370	-1.2%	62,244	-1.6%	72,055	-2.3%	59,052	-1.9%	80%
千葉県	51,427	2.7%	61,270	1.6%	73,204	-0.7%	58,107	1.0%	79%
東京都	69,588	-2.5%	87,803	1.1%	98,539	-0.1%	73,671	-2.3%	100%
神奈川県	56,983	-2.1%	76,842	1.3%	86,077	-1.3%	67,348	-1.2%	91%
静岡県	47,712	4.4%	55,126	2.0%	62,580	-4.4%	53,047	1.3%	72%
愛知県	48,474	6.5%	58,184	-0.5%	62,335	-4.7%	54,328	-0.3%	74%
奈良県	43,100	1.2%	55,250	6.4%	58,500	-2.7%	50,494	-0.2%	69%
京都府	51,288	3.3%	64,313	-4.6%	77,019	0.0%	56,700	0.1%	77%
大阪府	50,965	3.3%	64,984	-1.7%	72,786	-1.0%	58,607	1.8%	80%
兵庫県	51,654	0.5%	65,237	1.8%	78,882	6.5%	62,015	1.9%	84%
鳥取県	40,337	-1.5%	46,544	4.8%	52,212	-11.3%	46,495	-1.7%	63%
岡山県	45,658	1.9%	53,675	-1.7%	61,151	1.7%	51,371	0.4%	70%
島根県	41,955	-1.6%	53,083	-1.8%	61,897	6.2%	49,461	-1.3%	67%
広島県	44,480	-2.6%	56,662	-1.5%	65,506	0.3%	52,606	-3.4%	71%
山口県	38,077	2.9%	50,717	-3.0%	59,688	5.9%	47,686	2.3%	65%
徳島県	40,127	-4.1%	47,327	-7.6%	53,064	-7.4%	46,221	-6.3%	63%
香川県	42,286	3.4%	52,106	3.3%	56,685	0.0%	48,769	3.1%	66%
愛媛県	37,699	-0.3%	49,279	1.5%	51,466	-1.9%	45,471	-0.1%	62%
高知県	39,883	-5.8%	52,930	1.5%	59,480	6.3%	47,523	-1.4%	65%
福岡県	45,828	2.6%	59,777	-0.3%	67,210	-1.3%	53,734	1.3%	73%
全国	49,710	2.2%	58,046	-0.7%	65,464	-3.2%	54,964	0.4%	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9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	62,904	-3.2%	63,487	-3.3%	63,777	-1.2%	63,083	-3.7%	86%
三原市	41,100	-18.1%	48,000	-14.3%	56,800	-7.0%	48,600	-12.7%	66%
福山市	40,000	-5.4%	56,200	5.2%	67,900	15.5%	54,700	6.2%	74%
倉敷市	45,150	-7.4%	50,152	-3.1%	62,625	-9.7%	49,738	-5.0%	68%
岡山市	47,145	-0.6%	58,953	0.3%	70,676	-3.7%	57,022	-2.9%	77%
明石市	45,633	-5.9%	57,550	-8.7%	59,444	-11.9%	54,900	-13.5%	75%

不動産関連のトラブル事例 その25

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、「賃貸不動産の差押え後の賃料減額の合意についてです。」
◆事例の概要◆
Yは、Aからすでに抵当権が設定されている店舗・事務所兼共同住宅の4階部分の2室を月額40万円余で賃借した。その後平成10年2月に、競売事件の開始決定に基づき差押えがなされた後、AとYとの間で、同年9月以降の月額賃料を23万円余に減額する合意がなされた。本件建物は、平成11年7月にXにより競落され、この後、YはXに対し、賃貸借契約の期間満了である平成12年5月末までの10ヶ月間、月額賃料として23万円余を供託し、同年8月末に本件物件を明け渡した。Xは、AとYとの賃料の減額合意による賃料は不当に低額であるとして、競落時から期間満了まで従前の賃料との差額(170万円)の支払を求めるとともに、賃

貸借契約期間終了後明渡しまでの期間についてX自身の鑑定により主張する適正月額賃料33万円余の3ヶ月分の約100万円を支払を求めて提訴した。
◆判決のまとめ◆
賃貸物件の差押え後の賃料減額合意の効力については、「強制競売開始決定が債務者に送達された後、賃務者が賃借人と何ら合理的理由なしに賃料を半額にする旨合意しても、これをもって競落人に対抗することはできない。」とする最判昭和35年10月14日があり、本判決はこれを前提にしつつ、「通常の用法に従って使用収益している場合には、それに見合った適正賃料額に至るまでの部分の減額であるから、合理的理由があると判断したものである。」

※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)ケイアイホールディングス
AM事業部 課長 井上愛子

未来像は、コンストラクション・マネジメント事業への道を確立すること。



(株)ケイアイホールディングス
AM事業部 課長 井上愛子

とらわれず、どれだけ豊かな発想でお部屋をリノベーション出来るかが、今の私に求められている最大の課題です。

私が所属するAM事業部には、こうであるべき等のルールは有りません。むしろ自分で仕事を創り出していく風土で、私にとっては大変やりがいのある部署です。今考えているのは、CM(コンストラクション・マネジメント)と言って、建設プロジェクトの総合管理者への道です。工事延期や予算超過、品質管理等一連のリスクを回避し、中立的な立場でマネジメントする専門の仕事です。現在この仕事を実現する為に、人脈を広げながら様々なご意見を賜り、現実的なプランを練っているところです。

将来的には、一つの部門としてこの事業を確立出来ればと思っています。

ところで、私は一日に数時間しか眠る時間が無くても、何の支障も無く仕事が出来人間です。得意体質なのでしょうか。(笑)

とにかく時間がもったいなくてゆっくり眠ってなどいられません。この年齢になっても勉強する事ばかりで、益々忙しい毎日になりそうです。

井上 愛子プロフィール

- ・生年月日／1961年7月18日
- ・出身地／岡山県
- ・趣味／仕事
- ・特技／料理
- ・座右の銘／愛と感謝

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 30

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③」

皆様こんにちは。前月号でも取り上げた「配偶者控除の見直し」。ここに来て議論が活発になっていきます。「廃止」「継続」「夫婦控除の創設」「103万の壁を150万まで引上げ」などなど。税制改正案をまとめた「与党税制改正大綱」は毎年12月に発表されます。早ければ今月号がお手元に届く頃には結論が出ていくかもしれません。今後の行方を見守りましょう。さて、シリーズでお届けしてきた「個人オーナー税金対策」も今月が最終回となります。前月までは物件のメンテナンスによる「修繕費・資産計上・消耗品費」について説明してきましたが、今月は「その他の対策」をご紹介します。す。とは言っても年内に間に合う対策は限られています。①生命保険料控除のうち「個人年金保険料控除枠」の活用。この枠をまだ使っていない方が意外に多いです。オーナー様のご年齢にもよりますが年末までに一度検討してみたいかがでしようか。②ふるさと納税。もうお馴染みの制度です。既に利用された方も多いかもしれません。地方自治体へ寄附したらお礼として特産品がもらえて、かつ、寄付金控除も受けられるというお得な制度です。年末は駆け込み需要が増えて間に合わない、お早目に検討しましょう。ただし、①②いずれも効果は限定的なので、やはり効果の高い「物件のメンテナンス(修繕等)」を年内に検討しましょう。さて、1年が過ぎるのは早いものでも今年も最終回を迎えました。1年間のご愛読有難うございました。では、皆様良いお年をお迎え下さい。