

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)ケイアイコミュニティ岡山支店 今石長宏編です。



(株)ケイアイコミュニティ岡山支店
今石長宏主任

不動産業は人と接する
ドラマティックな仕事、
元氣と笑顔を武器に
日々頑張っています。

私の出身地は岡山県
北の真庭市です。高校
卒業後、何となく地元
の製材会社に入社し、
十年一日の如く、いつ
も同じ仲間と同じよ
うな仕事ばかりの
日々を過ごしていま
したが、もっと色んな
人と触れ合って、もっ
と変化のある毎日を送
りたいという気持ち
が少しずつ膨らんで
いました。そんなある
日、某就職誌でこの
会社の募集広告を見
た私は、居ても立っ
てもおられず直ぐに面
接に行きました。元々

人と触れ合う事が好
きでしたので、不動
産は選択肢の一つで
した。
入社後は、物件のリ
フォームをする修理
班に配属されました。
この部署は、オーナー
様から工事を受託し、
それを外注業者様に
発注し、工事管理をす
る事が主な仕事です。
オーナー様からの信
頼がとても重要な仕
事ですが、当初は先輩
や上司からのアドバ
イスに大変助けられ
ました。特に思い出
深いのは、ある一般
オーナー様から外壁
塗装の工事を任せら
れた時の事です。4年
近くも前の事ですが、
私は営業力も何もあり
ませんでしたが、た
だただオーナー様の
所に足繁く通い、時
には業者様と一緒に
行き、細かく要望を
お聞きしました。その
熱意

を買われて、「一番、
親身になってくれた貴
方に任せる」と言わ
れた時には、本当に
涙が出そうになり、
とても感動しました。
仕事は、オーナー様
の大切な物件をい
かに高収益な物件に
する事が出来るかに
尽きます。入社5年
目の昨年7月に主任
に昇格しましたが、
とりわけ入居促進
の為に「リフォーム
提案」「家賃や入居
費用の変更」「ウェ
ブ活用方法」等々、
オーナー様の気持
ちに寄り添い、オー
ナー様のお悩みをど
う解決するかを日夜
考えています。営業
という仕事は常に結
果を出す事を求めら
れますが、その人の
存在で社会が明るくな
り、元気になる事も
大きな意義があると思
っています。ですから、
例え嫌な事があっても



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

も常に「明るく元氣で
笑顔の応対」する事を
心がけています。これ
は我社の社風でもあ
るので、落ち込みそう
な時は自分の戒めに
しています。最近特に
心がけている事は、
オーナー様の質問を
予め見込んで、しっ
かりと答えを調べてお
く事です。そして必要
な資料も出来るだけ
多めに用意しておく
事です。また、会話が
途切れないように、こ
ちらからの質問もし
っかり考えておきま
す。こうした準備を
する事で、オーナー
様から必要とされるよ
うに心がけています。

新年 謹賀



年始のご挨拶

旧年中は格別のお引き立てを賜り、
誠にありがとうございました。
本年も信頼と絆を第一に考え、
社会から必要とされる企業を目指し、
社員一同皆様と共に歩み続けますので
どうぞよろしくお願い申し上げます。

平成二十九年 元旦

ケイアイ通信

2017年
1月号

ケイアイグループ黒木代表に、 昨年二年間の総括と2017年への抱負を 語っていただきました

旧年中は、オーナーの
皆様に大変お世話に
なり、誠にありがと
うございました。今年も
信頼と絆を第一に考
え、社会から必要とさ
れる企業を目指し、頑
張ってまいります。



ケイアイグループ 代表 黒木 博之

だったと思います。ま
た、2年前から行っ
ているコンテナ事業、3
年前から行っている
マンスリー事業、この
2つの事業も徐々に
数字を伸ばし、収益も
上がってきました。今
年も、今年には需要が
より高まると感じていま

す。スタッフを充実さ
せて、一歩ずつ前進出
来ればと考えていま
す。海外でのサポート
事業の方は、2015
年12月にカンボジア
でアパマンショップ
を展開する予定でプ
ノンペン店を出店し
ましたが、個々の事情
により昨年の6月、賃
貸・仲介の事業を休
止して、現在は管理と
サブリースを中心に
主に日本からの進出
企業向けにスマール
オフィスの展開も行
っています。

ケイアイコミュニ
ティの方は、昨年来
オーナー様にとって
の収益の最大化を図
る事を目標に活動し
てまいりましたが、そ
の中でも特に、物件を
管理する上でのメン
テナンス工事等を標
準化から最適化へと
移行する事により、

オーナー様収益の最
大化実現により一層
寄与出来る取り組み
として今年も続けて
まいります。

ケイアイホームに関
しましては、各店舗で
のお客様対応のレベ
ルアップを図る教育
の継続と法人様との
関わりを深める為に
法人契約の強化を進
めてまいりましたが、
今年も引き続き実行
してまいります。また
今年は、今後益々社会
環境がIT化する事を
踏まえて、集客方法
は勿論の事、営業車の
管理やお金の流れに
至るまで、出来るだけ
人の手間を取らせな
いような業務管理と
業務の効率を上げて
いく仕組みづくりを
構築していきたいと思
っています。

2017年、グループ全体 としての展望は？

3年前に東京のガ
レージスタンダード
というIT開発会社
をグループ化しまし

た。今年は、この会社
の持っている技術と
スキルを十二分に活
かして、グループ会社
内での情報整理を迅
速に行っていきたい
と思っています。グ
ループ内に点在して
いる情報やお客様の
情報を上手くデー
タ化し集積をし、その
データを分析、活用
する事により効率的
な業務改善と新たな
営業戦略づくりにも
役立てていきたいと
思っています。

高齢者の身元保証や財産管理を担う財団法人を 弁護士などのグループが設立

岡山県内の弁護士や
司法書士、社会保険
労務士、公認会計士等
10人のグループが、全
国で有料老人ホーム
を展開する(株)はれ
こコーポレーション(岡
山市)と業務提携し、
身寄りがない高齢者
の身元保証や財産管
理などを担う一般財
団法人「あまねくら
イフサポート」を岡山
市に設立した。
近年、高齢者の一人
暮らし世帯の割合が増
え、保証人のなり手が
無く、老人ホーム等
に入居出来ない高齢
者が益々増加する事
を見越して、設立した
もの。身元引受の他、
希望に応じて財産管
理や遺言作成、入院
時の手続き等も代行
する。国立社会保障・
人口問題研究所によ
ると、2010年に高
齢者の一人暮らしの
割合は31%で、2035
年には38%まで高
まる見通し。

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10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	水準	
埼玉県	50,808	1.3%	61,863	-0.5%	71,016	59,185	-3.5%	-0.3%	81%
千葉県	50,786	2.0%	61,222	2.6%	71,725	57,804	0.4%	2.1%	79%
東京都	69,117	-2.5%	86,466	-0.4%	95,418	73,109	-5.8%	-2.7%	100%
神奈川県	58,356	1.9%	75,425	0.7%	86,931	67,937	-0.3%	0.9%	93%
京都府	49,926	3.5%	67,720	1.8%	76,502	56,755	0.2%	2.6%	78%
大阪府	51,541	4.8%	65,628	1.4%	73,066	58,390	-1.8%	0.6%	80%
兵庫県	51,906	0.4%	64,317	-0.9%	78,893	62,337	5.1%	1.6%	85%
鳥取県	39,218	-1.1%	46,447	-1.7%	53,776	44,806	-4.6%	-2.7%	61%
岡山県	44,494	-1.0%	54,002	-0.8%	59,617	50,585	-2.8%	-2.3%	69%
島根県	42,873	0.6%	52,366	-3.7%	63,679	48,996	3.2%	-2.9%	67%
広島県	46,045	2.6%	57,087	-1.2%	64,151	53,351	0.9%	-0.2%	73%
山口県	37,748	-2.6%	48,694	-4.7%	57,591	46,477	-2.3%	-2.8%	64%
徳島県	38,084	-1.5%	53,039	4.3%	48,647	45,829	-19.9%	-4.4%	63%
香川県	41,649	4.3%	51,047	1.1%	58,075	48,813	0.1%	1.6%	67%
愛媛県	37,562	-0.5%	47,619	-1.5%	51,890	45,149	-3.0%	-0.7%	62%
高知県	39,757	-3.7%	51,128	-1.6%	61,600	46,385	-3.8%	-4.1%	63%
福岡県	46,739	4.8%	60,264	-0.2%	69,312	54,823	2.2%	3.7%	75%
全国	49,619	1.0%	57,735	0.3%	65,112	54,814	-1.4%	0.1%	75%

※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。

■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10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	水準	
広島市/廿日市	55,719	-6.1%	56,278	-7.0%	56,703	56,086	-5.9%	-6.4%	77%
三原市	43,000	7.0%	52,000	-6.1%	71,200	55,400	18.9%	6.9%	76%
福山市	39,000	1.0%	58,900	-8.0%	58,800	52,200	8.1%	-0.2%	71%
倉敷市	42,109	-1.7%	52,865	-2.3%	66,375	49,522	-4.8%	-10.5%	68%
岡山市	42,747	-5.6%	53,029	-12.4%	83,788	57,305	19.5%	-0.4%	78%
加古川市	50,063	8.1%	55,909	-4.6%	57,000	53,992	-14.8%	-11.7%	74%

賃貸経営者が知っておきたい

“あれ屋これ家”

税務編

31

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田 洋介



「今年から始まる『スイッチOTC薬控除』」

新年明けましておめでとうございます。今年も皆様のお役に立てるように情報発信して参ります。どうぞ宜しくお願いします。

ところで、注目の「配偶者控除は103万→150万への引上げで決着しましたが、正式決定は国会を通過してからとなります。この配偶者控除も含めた「平成29年税制改正」については来月号以降で詳しくお伝えします。さて、今年最初のテーマは『スイッチOTC薬控除』です。これは昨年（28年度）の税制改正で決まったもので今年1月1日からいよいよ始まりま

す。OTC薬とは処方箋がなくてもドラッグストアなどで誰でも購入できる市販薬です。スイッチOTC薬とは、以前は処方箋が必要であったのが今は市販されるようになった（スイッチされた）

スビル、居住用ビル、商業用テナントビル等に於いて、賃貸可能な面積の内、実際に賃貸している面積の割合を言います。ホテルをイメージしていただければ分かると思いますが、どの部屋がどれだけ稼いでくれたかを算出するものです。特に、空室率の多い部屋から選定して施策するようにしています。これもオーナー様への貢献の一つであり、従来の古い不動産屋体質を変えて、スマートな企業に変革する試みです。

昨年は、こうした変革への試みを実現する為、先鋭的な業界情報の収集に取り組んだ一年でした。建築会社や他県の同業者との情報交換はまさに宝の山です。中でも目から鱗の成功事例は、すぐに会社を持ち帰って分析し、そのノウハウをすぐさまオーナー様に提供させていただきました。

「オーナー様に喜んでいただき、我が社への信頼も高まる。」何物にも代えがたい喜びです。でも、情報が欲しいばかりに夜の街へ繰り出すリスクも多く、このままでは体を壊しそうです。皆様には申し訳ございませんが、今年は少し飲み回数を減らそうかと目論んでいます。（笑）

た薬をいいます。今年からスイッチOTC薬（一定のものを除く）の年間購入額のうち1万2千円以上の部分（上限10万円）を所得から控除できます。従来の「医療費控除」とは重複不可、健康維持の取り組み（定期健診、予防接種など）が条件となりますが、本人以外に家族分も含めることが出来るので、医療費が10万円を超えない若い世代にメリックトがあると思います。厚労省HPには対象となる市販薬のリストが掲載されていますが、本当にお馴染みの市販薬がズラリと並んでいます。例えば所得税率20%の人が年間2万円を購入した場合、所得税1600円、住民税800円の節税になります。小さく見えますが率にして12%の割引と同じ効果。これって意外に大きいですよ。

グループ会社社長 2017年への意気込みを語る



(株)ケイアイホーム
代表取締役社長 和智 紀行

◆2017年の新春を迎えて、昨年までの布石が実を結ぶ。

昨年は、倉敷、福山に新規アパマンショップを2店舗開店いたしました。その一方、明石大久保駅前店と廿日市店を閉店し、18店舗の数は変わりませんが、全体としては業務効率の改善を図りました。また、法人様とのお取引を深め、転勤者の社宅斡旋を強化する為の人員を増員すると同時に、専門業者との提携により大阪にも法人様専用の部署も設けました。社長就任以来、1年目に岡山、2年目に広島、そして3年目は福山とエリアを絞り、3年計画で法人契約を強化してきましたが、月間200軒以上の訪問を継続した事で、一昨年7、11月の5ヶ月間と昨年同期間を比較して253%増を達成しました。ちなみに今年の1、2月頃は、いちょうど転勤等の繁忙期と重なるので更なる増加が見込まれています。

ところで、昨今転勤者が忙しさ等を理由により部屋を見ないで借りるケースが増えていす。ウェブへの掲載が充実した事もあり、借りる側にとっては物件を探し易くなったのですが、店舗への訪問数が減少する事は、営業戦略的にも法律的（重要事項説明）にも少し問題が残ります。国土交通省も、IT重説の社会実験を実施してきましたが、それについては一定期間が経過し、次のステージへと進んでいます。そうすると市場全体の3割がインターネット上で契約を済ます事が予測され、IoTやAI等を含めた社会の変化に即した迅速な対応が必要となります。

また昨年は、オーナー様から直接ご相談を受ける「オーナーチーム」を発足させました。これにより、新規オーナー様の開拓や埋もれていた需要の掘り起こしにも貢献し、社内横断的な役割で組織活性化に一役買っています。時代と業界をリードして行く為にも、色々な情報を一早く察知し、万事準備を怠りなく企業活動を進めてまいります。最後になりましたが、本年もケイアイホームをよろしくお願ひ申し上げます。



(株)ケイアイコミュニティ
代表取締役社長 野村 泰之

◆2017年、ケイアイコミュニティはスマート経営へと脱皮する。

今年岡山では、不動産バブルのピークになるかも知れませんが、昨年来、物件売買は順調に推移し、高収益物件も減少しつつあります。そろそろ売りのタイミングに移行する頃合いかも知れませんが、目立つのは法人投資が増えてきた事です。例年、購入者の10%くらいだった法人投資が、現在では約3倍に増加しています。私が代表を務めていただいている管理部では、一昨年から修復工事等を行う際、オーナー様の負担軽減をする為、物件に応じて極力工事個所を減らし、最低限の工事で済むように配慮しました。売り上げは減少しましたが、オーナー様には好評をいただきました。同時に、従来の入居率の観点から脱皮して、稼働率を社内の数値目標にしたいと計画しています。不動産の稼働率とは、オフィ

スビル、居住用ビル、商業用テナントビル等に於いて、賃貸可能な面積の内、実際に賃貸している面積の割合を言います。ホテルをイメージしていただければ分かると思いますが、どの部屋がどれだけ稼いでくれたかを算出するものです。特に、空室率の多い部屋から選定して施策するようにしています。これもオーナー様への貢献の一つであり、従来の古い不動産屋体質を変えて、スマートな企業に変革する試みです。

昨年は、こうした変革への試みを実現する為、先鋭的な業界情報の収集に取り組んだ一年でした。建築会社や他県の同業者との情報交換はまさに宝の山です。中でも目から鱗の成功事例は、すぐに会社を持ち帰って分析し、そのノウハウをすぐさまオーナー様に提供させていただきました。

「オーナー様に喜んでいただき、我が社への信頼も高まる。」何物にも代えがたい喜びです。でも、情報が欲しいばかりに夜の街へ繰り出すリスクも多く、このままでは体を壊しそうです。皆様には申し訳ございませんが、今年は少し飲み回数を減らそうかと目論んでいます。（笑）