

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 北長瀬店
大森 貴史リーダー

今回は、(株)ケイアイホーム 北長瀬店 大森貴史リーダー編です。

周囲から信頼される
リーダーとして、店の
売り上げを引っ張っていく。

若い人が多いこの会社の中で、45歳という年齢はオーナー様の年齢に近く、世代が近いと価値観も近いように、そんな所がオーナー様に信頼して頂いています。

以前は、カーディーラーやリフォーム会社で営業の仕事をしていました。そこで得た知識やノウハウが今の仕事にも活かされています。加えて、入社してから4年間は、一時期を除いてほとんどこの北長瀬店を拠点にしていますので、担当エ

リアのあらゆる抜け道がインプットされ、同時にこのエリアの市場動向に関して、限なくアンテナを張り巡らす事が出来ていると思います。リーダーになって2年目、「実績」や「姿勢」で他の社員のお手本となるように日々精進しています。

現実主義者の私には、これと言った夢はありませんが、目の前の一日一日を爽りあるものにしていきたいと願っています。性格的に終わった事はよくよしないタイプで、失敗も自分で選んだ結果ですし、どんなに悩んでもその結果が変わる訳ではありません。むしろ、それを経験として次に繋げたいという思いの方が強いです。スランプの時も、不安を抱えている時も、「動く」事

を基本としています。何が良くて何が悪いのかは、やってみなければ分かりません。間違いに気づいたら、修正すれば良いと考えています。ですから部下にも細かい事は言わず、先ずは自分で考えて行動する事を指導しています。私自身が、人に言うのも言われるのも好まないの

で、明らかに間違っている場合だけ、アドバイスする事にしていきます。また、個人的に大した趣味も無いので、休日に時々洗車をするくらいです。仕事人間という訳でも無いのですが、オーナー様から、いつでもどんな用件があってもいいように半分待機状態にいる自分に最近になって気づきました。でも、そんな自分もけっこう好きです。(笑)



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

ケイアイ通信

2017年
3月号

国が家賃債務保証業者の登録制度創設？

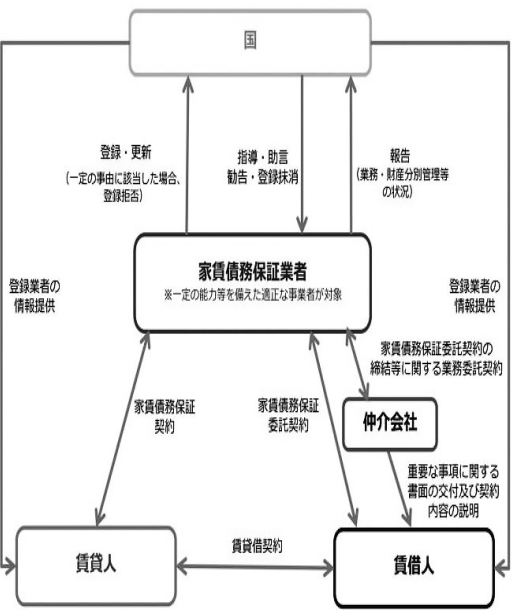
アパート等の賃貸借契約をする際、従来は親族に連帯保証人を頼むのが一般的だったが、現在、賃貸借契約全体の約6割が家賃債務保証会社を利用している。また、高齢者など住宅確保要配慮者や外国人など保証人の確保が困難な人もいて、その傾向に拍車がかかっている。国は、一般消費者や住宅確保要配慮者が家賃債務保証業者の情報を入手しやすい仕組みを作るとして、家賃債務保証業者の登録制度創設を打ち出した。国土交通省が把握する限り、家賃債務保証業の業者数は昨年の9月時点で147社、業界団体は3つあり、52社が加盟する家賃債務保証事業者協議会を筆頭に、

消費者の選択！

今回の適正化に向けて、同省の住宅局安心居住推進課は、保証できないものを保証しろと求めるものではなく、あくまで消費者の自由な業者選択に資する事ができればという考えとしている。登録要件は、保証委託契約の締結や求償に関する客観的な基準や手順、業務の実施に必要な事項を規定した「社内規則」の整備、賃借人からの苦情を受け付ける相談窓口の設置、更に安定的な業務運営のため

業者の負担増？

現在、賃貸借契約を結ぶ中で、家賃債務保証委託契約（図参照）等の説明は、業務委託契約を結んだ不動産仲介会社が行っている。そこで、仲介会社が行う重要事項説明時に併せて行う事が検討されている。また、説明に当たっては、中途解約時の保証料の返還有無、家賃滞納時の家賃債務保証業者の対応等について、「賃借人の理解を得るよう」に努め、説明した結果を記録に残す」という記述があり、仲介会社側の負担が更に増える事が予想される。



※国土交通省資料による家賃債務保証業者登録制度のイメージ

シリーズ「土地活用と賃貸経営」Vol.11

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11回目は、「地域の市場性」と「差別化」です。

地域とは、言い換えると商圏の事なのですが、このビジネスを始める対象地域の市場性が「弱い」場合は、先々苦戦する事が容易に予測され、市場性が「ない」場合は、全く話になりません。ですから、市場性を見極める事が大変重要になります。その上で、充

分な市場性が見込めるのであれば、いかにすればビジネスとして成立する（繁盛する）かに最大の工夫（企画）を施さなければなりません。この事を賃貸経営に当てはめると、アパート、マンション経営を始めるに当たり、その地域（商圏）において、

◎今後10～20年にわたって、充分な需要が見込める市場かどうか
◎今の時代の流れと

黒木代表の ひとことコラム

今注目されているVR（バーチャリアリティ）「仮想現実を体験するシステム」は、既にUSJのアトラクションにも起用されています。また、昨年の秋にはソニーから「PlayStation VR」が発売されました。つまり、SFやドラえもんの世界にしか存在していなかった「現実とは全く違う空間を体験できる」時代が到来した訳です。住宅業界には、VRよりも実際の光景に人工的に生成した映像や情報を付加するAR（拡張現実）の方が発展しそうですが、アパマンショップの店頭で、お客様がお部屋の様子をVRで確認出来る時代もそう遠く無さそうです。そんな時代が本当にやってきたら、店舗運営の仕方も変わってきます。これから先の展開が楽しみです。

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12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	49,788	0.8%	61,787	-0.3%	72,073	-2.9%	57,961	-1.2%	82%
千葉県	49,580	0.0%	60,678	2.9%	74,697	7.6%	56,846	1.5%	80%
東京都	67,088	-5.1%	84,888	-2.5%	95,535	-3.3%	70,934	-4.7%	100%
神奈川県	55,568	-1.0%	75,666	1.9%	83,114	-4.8%	64,260	-1.0%	91%
静岡県	47,445	1.7%	56,129	3.9%	58,134	-9.3%	52,726	-1.0%	74%
愛知県	45,808	-1.0%	58,890	-1.1%	64,488	9.9%	54,723	0.5%	77%
奈良県	43,280	-0.3%	53,406	3.7%	57,499	6.4%	50,925	2.6%	72%
和歌山	45,397	9.0%	50,597	1.2%	52,942	-6.9%	49,611	0.5%	70%
京都府	50,804	1.2%	66,313	2.6%	79,585	4.4%	56,277	0.8%	79%
大阪府	52,717	6.5%	66,506	1.4%	71,081	-0.1%	58,551	1.8%	83%
兵庫県	53,115	4.2%	65,702	5.6%	77,099	0.2%	61,943	4.1%	87%
鳥取県	39,427	4.6%	48,139	-1.2%	56,701	-6.0%	45,756	0.3%	65%
岡山県	43,950	-0.7%	52,588	-1.5%	61,047	-1.4%	49,669	-0.6%	70%
島根県	40,430	-7.5%	53,492	-0.1%	59,797	-3.7%	48,271	-5.2%	68%
広島県	44,858	0.2%	56,471	0.7%	65,637	1.5%	52,573	0.6%	74%
山口県	41,815	6.6%	49,536	-4.3%	59,517	5.0%	48,715	1.4%	69%
徳島県	38,858	6.1%	54,001	17.8%	57,626	-1.2%	49,322	5.8%	70%
香川県	42,065	3.8%	50,973	2.9%	56,230	1.4%	48,560	4.1%	68%
愛媛県	36,881	1.0%	48,900	0.9%	52,486	0.4%	44,409	1.1%	63%
高知県	38,562	-1.2%	51,931	-1.2%	60,174	-2.1%	45,847	-0.5%	65%
福岡県	44,647	1.0%	59,423	-0.7%	68,129	4.9%	52,179	2.2%	74%
全国	49,048	0.5%	57,701	0.5%	65,002	-0.4%	54,157	0.1%	76%

※資料出所: 株式会社 小規模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12月末調査									
所在地	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
広島市/廿日市	63,583	9.2%	65,760	-2.5%	64,832	-5.2%	63,518	1.4%	90%
三原市	46,600	8.6%	57,000	8.4%	55,500	0.9%	53,000	5.8%	75%
福山市	42,100	-8.9%	56,500	8.2%	80,000	32.9%	59,500	12.7%	84%
倉敷市	39,920	-9.7%	53,556	-4.4%	90,188	71.2%	54,285	5.9%	77%
岡山市	47,167	-5.3%	62,854	7.9%	77,763	-7.1%	56,955	-6.8%	80%

不動産関連のトラブル事例 その27

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、「インターネット等でのマンション建設反対と名誉毀損についてです。」

◆事例の概要◆

デベロッパーXは、地上7階、地下3階のマンションを建築する計画を立て、土地を取得した。本件土地は、丘陵の外縁に位置し、その東側は急傾斜地となっており、10年程前には崖崩れが発生し、崖下の私鉄が終日不通となった事があった。また、片道1車線道路でS字型の勾配のある道路に接している。近隣住民Yは、建築協定運営委員長であり、自治会マンション対策専門委員長でもある。自治会マンション対策専門委員会は、「マンション問題特別号」を作成、自治会の会員に配布した。その内容は、(ア)危険を招く計画、(イ)線路上に崩落を起こし、あわや大惨事と心配させた丘(ウ)マンションができれば64台の自動車と77台の自転車が道路を出入りする事になり、危険。(エ)眺望や風害、日照、プライバシーなどにより大きな影響がある、等。

また、Yは、インターネット上の掲示板に、同様の書き込みをし、更に、52,000世帯にミニコミ誌も配布された。Xは、Yの本件表現行為による名誉・信用の毀損によって、有形、無形の損害を受けたとして、損害賠償と謝罪広告を求めた。

◆判決のまとめ◆

本件表現行為は、反対運動の一環としてなされたものであり、対立関係にある一方当事者の側から一方的に発信された意見表明にすぎないと受け取るものと認められるので、Xの社会的評価を低下させると認められるような表現には当たらないとされた。

※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

人を育てるところから初めて、ビジネスチャンスをもつにする！



(株)ケイアイグローバル
CEO 海蔵 義一

ケイアイグローバルは、ケイアイグループの海外ビジネスの拠点として、2015年10月にカンボジアの首都プノンペンで設立され、私が以前日本で知り合いになった現地法人のブイトラストという会社との合資会社であるブイトラストケイアイを傘下に置いて、不動産関連事業を展開しています。ブイトラストは、オフィスビル管理、不動産レイティング、カフェの経営等幅広く事業を展開している、現地でも大手のグローバル企業です。現在ケイアイグループは、スモールオフィス、土地の仲介を中心に事業展開をしています。

ですが、カンボジアで事業を行う上で一番の課題は、「人」だと感じています。カンボジアは、国家予算の大半が海外援助によるものである為、現地の人が現地で事業を起こし現地で成功するという例は、数少ないのです。しかし、人々の学習意欲は高く、学校に行く為に仕事をするという価値観を持っているようです。仕事面では、例えば内装工事のニーズやそのデザインに興味はあるものの、実際にそれを施工出来る技術者がカンボジアには少なく、海外から素敵な材料を入手しても、それを綺麗に仕上げる技術が無いのです。つまり、サービスの需要はあっても供給出来ないのが今のカンボジアです。情報も技術も

海蔵 義一プロフィール

- ・生年月日／1973年7月2日
- ・出身地／千葉県
- ・趣味／中国茶、温泉巡り
- ・好きな食べ物／スープカレー
- ・座右の銘／徳は孤ならず、必ずや隣あり



(株)ケイアイグローバル
プノンペンタワー6階

ある我々にとって、「人財」をいかに確保し、育てていくのかが現在の最大課題であり、またビジネスチャンスでもあると思っています。ケイアイグループのオーナー様に対しましては、カンボジアでの事業相談や不動産投資などのご支援もさせていただきまので、ご興味のある方は是非お気軽にお声がけ下さい。

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 33

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田洋介



「平成29年度税制改正(案)②」

皆様こんにちは。今月号が届く頃、ちょうど確定申告の真只中かかもしれません。さて、最近世間を賑わせている「月間残業上限60時間(案)」や月1回金曜を15時退社とする「プレミアムフライデー」は、政府の「働き方改革」の一環として出てきました。前月からお伝えしている「平成29年度税制改正(案)」。二回目は「配偶者控除・配偶者特別控除の見直し」ですが、これも「働き方改革」の一環として出てきました。前月と今月の2回に分けて説明しておりますが、前月号をお忘れの方、まずは前月号の「3つの壁」がとても大切です。そこらを復習してからお読み下さい。では中味に入ります。この改正はとても複雑なのですが、ざっくり説明すると以下のようになります。

① 配偶者控除(①で述べたとおり)、150万を超えても201万まで段階的に控除があります。②ただし、①②を無条件に受けられるのはご主人給与年収1120万以下の場合で、ご主人給与年収1120万超1220万以下で一定の制限を受け、1220万超は一切控除が無くなります。よって増税となるケースがあります。適用は来年からです。

③ 配偶者年収103万以下で38万全額控除があったのが、改正後は150万以下まで38万全額控除があります。④従前は配偶者年収103万超141万以下の場合には控除が段階的に下がっていたのが、改正後は配偶者年収150万までは38万全額控除(①で述べたとおり)、150万を超えても201万まで段階的に控除があります。⑤ただし、①②を無条件に受けられるのはご主人給与年収1120万以下の場合で、ご主人給与年収1120万超1220万以下で一定の制限を受け、1220万超は一切控除が無くなります。よって増税となるケースがあります。適用は来年からです。