

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 広島支店
ビルメンテナンス課 平本 実主任

今回は、(株)ケイアイコミュニティ広島支店ビルメンテナンス課平本実主任編です。

ビルメンテナンスにも
悲喜こももとのドラマ、
最後は「人間力」で勝負する。

私は以前、内装とインテリアの会社で約12年間、職人として働いていました。ですから、壁紙を張るのはお手の物です。(笑)その後、造園会社に移り不動産会社を経てこの会社に入りました。前の会社では、ビルメンテナンスの仕事をしていたので、一通りの知識も、仕事の流れも分かっていました。自信満々に入社しました。しかし、この会社に入ってから初めて、社会人として一人前になりきっていない自分に気付

きました。例えば、お客様との電話の際の言葉使いであったり、お客様との対応であったりと周囲から指摘される事も多々ありました。今私は39歳ですが、いい大人がつい最近まで自分の未熟さに気付きませんでした。そんな私も今年で入社4年になります。ビルメンテナンスの仕事は、以前いた会社も含めると通算で8年が経ちます。現在は、入居者様が退去した後の物件修繕の仕事がメインですが、この仕事もトラブルと無縁では無く、大変困難な状況に追い込まれる事もあります。そんな時は、入居者様とオーナー様の間に立って、それぞれの主張を鑑みながら、最良の着地点を見出すなければなりません。時には無理難題に

遭遇する事もあり、そういう時こそ冷静になって「なぜお互いに理解し合えないのだろうか?」とお互いの心理状態を理解するように努め、話し合いの場に行く際には、どうしたらお互いが納得出来るのかを予め考えておき、方向性を見失わないようにしています。私は今、ビジネスマンとして随分と成長させてもらっています。当面の目標としては、この恩返しをする為にも、管理営業とビルメンテナンス全体が統率管理できるスキルを身に着けたいと思っています。この2つの課は双子のようなもので、あらゆる課題を関連付けて考えるとよりフレキシブルな発想が生まれてくる可能性が高いと考えています。

ところで、私個人は旅好きで、昔はよく一人旅に出かけました。特にインドに行った時は、強いカルチャーショックを受けました。時間の流れ方も日本と違い何でも適当で、多分どんな悲惨な運命にも負けない、良く言えば柔軟で強韌な生き方の国だと感じました。休日は、2歳になった息子と遊ぶのが唯一の楽しみで、子供が大きくなる暫くの間、旅はお預けです。そして晩年には、昔とった杵柄で植木や盆栽を愉しめたいと思います。



(株)ケイアイコミュニティ 広島支店
〒732-0044 広島市東区矢賀新町1丁目1-31
センチュリー世良1F

シリーズ「土地活用と賃貸経営」Vol.12

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12回目は、「賃貸経営の始め方(1)」です。

土地を活用した賃貸などの経営スタイル経営は、税の特典をはじめ、他のビジネスにない数々のメリット、特徴を持っています。「土地活用」から、家賃収入の安定を図る「入居者募集」まで、賃貸経営におけるポイントをもう一度おさらいしてみます。賃貸賃貸住宅経営を始めるには、大きく分けて次の5つの方法があります。

- ①所有している土地にアパート・マンションを建てる
- ②売りに出ている物件を購入して経営する
- ③土地を所有していない場合は、土地を購入して、賃貸住宅を建てて経営する
- ④公売・競売で落札した物件を修繕して、賃貸経営する
- ⑤自宅の建て替えに際し、賃貸住宅を併設する

また賃貸経営の強みは、建物(住宅)がある限り家賃収入が見込めることで、建物も補修・修繕のメンテナンスをきっちり行えば20〜30年は継続でき、その間家賃が入ってきます。建設に際し、ローンで借り入れ資金補填をするのですが、このローンを返済した後は必要経費を除いた分が利益となります。(次号に続く)

ケイアイ通信

2017年
4月号

民泊新法「住宅宿泊事業法」が成立する!?

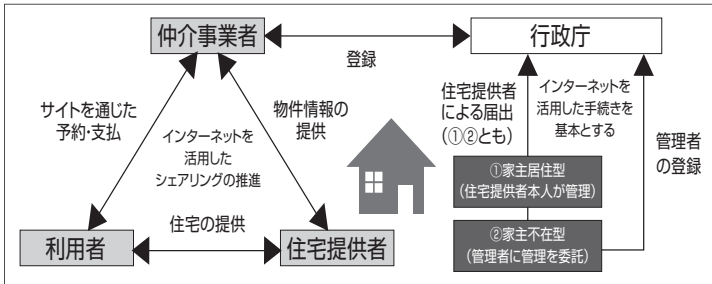
宿泊施設不足や
空き家対策の
救世主として
注目される民泊

民泊とは、「一般の住宅に有料で旅行者などを泊める」こと。自宅の一部屋を提供する場合もあれば、マンションの住戸や一戸建てをまるごと提供する場合もある。

民泊仲介サイトの大手Airbnb(エアビーアンドビー)がアメリカで設立されたのは、2008年。以降、日本を含む世界191ヶ国、3万4,000以上の都市に民泊は広がっている。日本でも、空いたスペースや時間などを他人とシェアする「シェアリングエコノミー」が普及するにつれ、空室を活用する手

法として注目されるようになった。東京オリンピックを控え、観光客の宿泊施設が不足していることが問題視されているが、一方で個人住宅の空き家が増加している実態もある。民泊は、こうした問題を解決できるとして期待されているが、日本には民泊に関する法律がない為、継続して有料で宿泊させる民泊の営業には、旅館業法の許可が必要となる為、住宅地では営業できない、宿泊客の安全を確保する為に建物の基準や衛生面の基準などを満たさなければならぬといった課題もある。こうした高いハードルを引き下げる為に政府は「国家戦略特区」で旅館業法の許可

を得なくても民泊が行える制度を設け、東京都の大田区や大阪府、大阪市、北九州市が、それぞれに条例を制定して独自のルール下で民泊の営業を可能にしている。また、旅館業法の「簡易宿所」の運用も緩和し、許可を受けやすいようにしている。



※民泊新法で検討されている民泊の制度スキーム図(出典:「民泊サービス」のあり方に関する検討会)資料より)

民泊の解禁にむけた
民泊新法

特区による民泊の営業であれ、簡易宿所の許可による営業であれ、依然として無許可で営業をする民泊が後を絶たない。京都市が実施した「京都市民泊施設実態調査」の結果を見ると、民泊仲介サイト8社で計2,702件(宿泊可能人数1万1,852人)の掲載を確認し、旅館業法許可の有無などを調べたところ、「物件所在地を特定(推定含む)できて無許可だったもの」と「物件所在地の番地まで特定に至らず、同じ町に許可物件がないもの」つまり、無許可と推定される民泊施設が最低でも約7割にのぼることがわかった。民泊に関するトラブルに加え、感染症対策などの衛生面や災害対策などの安全面の課題も残る民泊ではあるが、健全な運用が図られるようなル

黒木代表の
ひとことコラム

IoTとは、情報・通信機器だけでなく、世の中に存在する様々なモノに通信機能を持たせ、相互通信をする事により、自動認識や自動制御、遠隔操作などを行う事です。モノがネットワークと繋がる事で、新しい価値が生まれます。身近な例を言うと、エアコンや室内の照明機器がインターネットに繋がって、外出先からスマートフォンなどでスイッチのオンオフだけで無く、室内の気温や湿度、明るさなども手軽に操作が出来ます。その先には、家の状況を自動的に判断して、快適な環境を作る事も可能となるでしょう。不動産物件の管理業務も、電気や水道などの稼働状況によって、経年劣化の様子や修繕の必要性を判定してくれる日がすぐ目の前まで来ています。

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									
29年1月末調査									
都道府県	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
埼玉県	50,237	-1.4%	63,061	0.7%	75,868	-0.6%	58,681	-1.3%	82%
千葉県	50,461	3.2%	60,575	1.5%	69,421	-8.8%	56,155	0.3%	78%
東京都	675,656	-2.9%	88,514	1.2%	99,274	4.3%	71,874	-1.9%	100%
神奈川県	56,314	-1.2%	75,794	0.9%	84,109	-4.6%	64,383	-2.0%	90%
静岡県	45,738	-0.5%	55,320	0.3%	65,458	3.3%	52,003	-1.9%	72%
愛知県	47,004	2.1%	57,057	0.5%	62,468	-0.7%	53,329	0.0%	74%
奈良県	47,093	8.8%	54,700	3.3%	60,579	3.3%	52,359	5.2%	73%
和歌山	40,941	-2.2%	50,422	-1.2%	55,045	-6.8%	48,210	-1.8%	67%
京都府	50,072	0.0%	65,465	-0.5%	76,498	-4.8%	55,100	-0.4%	77%
大阪府	53,185	7.0%	66,487	-0.6%	74,984	-0.9%	58,447	1.7%	81%
兵庫県	48,221	-2.0%	62,945	-3.8%	77,027	-0.9%	55,894	-3.0%	78%
鳥取県	41,080	2.9%	50,736	0.7%	56,220	-2.8%	46,767	0.2%	65%
岡山県	44,381	-0.4%	54,999	-0.3%	61,710	-0.3%	50,616	0.4%	70%
島根県	41,759	-5.0%	55,098	0.3%	62,133	1.2%	49,404	-2.2%	69%
広島県	44,000	-0.3%	59,420	2.3%	67,987	1.1%	52,106	0.1%	72%
山口県	40,868	4.3%	50,754	5.7%	59,193	6.6%	47,717	5.0%	66%
徳島県	41,851	-1.4%	50,157	-11.1%	64,259	5.2%	51,368	-2.6%	71%
香川県	39,763	-3.8%	52,588	3.4%	57,717	-3.2%	48,009	-1.1%	67%
愛媛県	37,553	-0.8%	50,409	0.5%	53,217	-2.5%	45,429	-0.3%	63%
高知県	40,206	1.5%	52,721	0.3%	64,190	2.1%	46,955	1.2%	65%
福岡県	45,263	1.8%	61,322	1.7%	69,106	1.1%	53,001	2.7%	74%
全国	49,385	0.2%	58,912	1.1%	67,140	-0.7%	54,561	0.0%	76%

※資料出所：㈱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)									
29年1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	53,457	-7.7%	66,800	2.4%	98,833	49.1%	69,745	6.9%	97%
三原市	40,200	-8.8%	58,800	9.3%	60,400	-24.9%	53,100	-10.6%	74%
福山市	41,100	-10.7%	72,000	29.0%	71,200	17.1%	61,400	13.3%	85%
倉敷市	45,039	1.3%	56,023	6.7%	76,840	19.7%	55,857	4.0%	78%
岡山市	50,310	7.9%	60,827	-0.4%	78,926	14.9%	58,652	4.1%	82%

『お詫びと訂正』
2017年2月号でご紹介したケイアイコミュニティ広島支店の住所と写真は移転前のものでした。お詫びして訂正いたします。
正しい住所は左記のとおりです。
(〒732-0044 広島市東区矢賀新町1丁目1-31) センチュリー世良1F

不動産関連のトラブル事例

その28

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、「オフィスビルの賃借人による原状回復についてです。」
◆事案の概要◆
出版会社Xは、平成5年3月、Yが新築したオフィスビル(7階)の貸室を保証金1,200万円支払って借り受け、平成11年1月に当該賃貸借契約を解約した。Xらは保証金から約定の償却費、未払賃料等及び原状回復費用の合計額は、保証金の額を大幅に上回るとして不足額651万円余の支払を求めて反訴を提起した。
第一審は、Yの請求について、41万円余を限度として認容する判断を示したが、Yは控

訴し、Xが附帯控訴を行った。
◆判決のまとめ◆
本判決は、市場原理と経済合理性の支配するオフィスビルでは、賃借人の保護を必要とする民間賃貸住宅とは異なり、賃借人は、通常の使用による損耗、汚損をも除去し、建物を賃借当時の状態にまで原状回復して返還する義務があるとの判断を明解に示し、原状回復費用等の合計1,306万円余から、Xに返還される保証金1,200万円から消費税込みの償却費189万円を控除した1,011万円余の差額295万円余を支払う義務があるとした。
※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
賃貸事業部広島エリア
取締役部長 松下 浩仁



株)ケイアイホーム
賃貸事業部広島エリア
取締役部長 松下 浩仁

ワンライフ・オールの精神で、自分の持てる力を全て人材育成に注ぎたい！
知らず、新築マンションの供給が目立ちます。しかし、福山エリアに於いては、昨秋からの仕込みが花開き、弊社の管理物件数も増えました。今や地域一番店を狙える勢いです。課長含め責任者の成長がめざましく今後が楽しみです！
ところで、今までの不動産営業は、部屋の鍵を渡してしまえば一区切りという感じでしたが、最近はこのことから本当のお付き合いが始まると感じています。実際にご入居された方とお付き合いする中で、新規のお客様をご紹介して頂いたり、追加で別の物件をご利用頂いたりと、視点を交えれば、今まで見落としていた営業の原資が、お付き合ひ頂いているお客様との関係の中

松下 浩仁プロフィール

- ・生年月日／1977年5月13日
- ・出身地／大阪府
- ・趣味／ラグビー観戦
- ・好きな食べ物／お好み焼き(関西風・広島風ともに)、粉もの全般

で発見する事が出来るという事です。私事ですが、高校時代にはラグビーをしていたので、ラグビー観戦には燃えます。今から2年後のワールドカップは愉しみて、この時ばかりは無理やりにも社員を連れられて観戦に行こうと心に決めています。そこでワン・フォア・オール、オール・フォア・ワンのチームワークを感じてもらえたらこの上なく嬉しいです。

賃貸経営者が知っておきたい

“あれ屋これ家”

税務編

34

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)③」
皆様こんにちは。某学校法人の問題で国会が紛糾し、予算案の審議が進んでおりません。3月中の成立は不透明な状況です。さて、シリーズでお伝えしている平成29年度税制改正(案)も成立が未定ですが説明は続けたいと思います。三回目「資産税の改正(案)」です。不動産オーナー様にとって少し気になる改正が出ています。①広大地評価の見直し：相対税評価額が有利となる「広大地評価」の改正により相対税が増税となる場合があります。広大地とは面積1,000㎡以上の土地(三大都市圏では500㎡以上)で諸条件を満たすものをいい、現行法では土地の形状等に関係なく路線価と面積の2要素だけで評価が決まります。しかし実際の売買では同じ面積でも土地の形状等の良し悪しによって価格が異なるので現行法は問題視されていました。今回の改正で実際価格との乖離を是正する評価方法に変わりますので良質の広大地をお持ちの方は相対税が増税となる場合があります。②タワマン固定資産税の見直し：タワーマンションは高層階ほど価格が高くなりますが現行法では何階であっても同じ面積なら評価額が同じになるため、相対税対策に使われています。今回は相対税改正は見送られました。固定資産税が改正となります。高さ60メートル以上のマンションは、25階を基準に高層階は固定資産税が上がり低層階は下がることになります。ただ将来的には今回見送られた相対税の改正があるかもしれません。