

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します。



(株)ケイアイホーム 八丁堀店 副店長 宮崎圭一

今回は、(株)ケイアイホーム 八丁堀店 宮崎圭一副店長編です。

資格を取得することで、ステージが上がる。後輩にもぜひチャレンジしてほしい。

私が入社したのは約16年前で、今号の「役員室だより」で登場する溝手課長代理とほぼ同じ頃です。実は歳も同じで、グループ内でもすっかりベテランになりました。(笑)なので私もこの業界の匂いが染み着いていると思いきや、先日某オーナー様から、「宮崎さんはいつまでも不動産屋さんぽくないよね!」と言われました。最古参の私でもそう言われるという事は、きっとケイアイグループの社風のようなものが現れて

いるのだらうかと思えます。振り返ると、私のスタートは広島市の八丁堀店でした。その後、西原駅前店、広島駅前店を歴任し、現在は移転後の新八丁堀店にいます。最近の事です。前の広島駅前店で5、6年前にお世話させていただいたお客様が、インターネットで私の勤務先を調べてわざわざ訪ねて来てくださいました。以前私がお世話した物件が、子供が生まれて手狭になり、もっと広い所を探してほしいとの依頼でした。この広い世の中で私のような者を必要として頼って来てくれる人がいる、そう思っただけで胸がいっぱいになりました。

入社以前はレストランのホール係を任せていて、人間観察を密かな愉しみに毎日過ごしていました。当時大好きだった夏樹静子原作の「Wの悲劇」という映画に登場していた世良公則が演じる不動産屋さんに凄く憧れ、いつか絶対に不動産業界で働こうと決めたのです。それから1年間、自分でも信じられなくらい勉強して宅建の免許を取りこの会社に入りました。自分のやりたい事、就きたい職業が見つかり、本当に良かったと思っています。そんな事もあって、後輩にも資格を取る事を薦めています。資格を持っていくと手当も付きますし、何よりお客様からの信頼が増す事が大きいと思います。また、業界人として自分

自身の自信にも繋がります。日々の忙しさの中で時間を作るのは大変ですが、絶対に想像している以上の価値があるのでチャレンジしてほしいと思います。個人的な事ですが、私は少し前まで私的なブログを続けていました。一部の人には相対人気があり、今でも記事を保管してくれている人もいます。私「愛妻愛人ぶり」を綴ったブログなのですが、私を訪ねて来てくだされば、その一端ぐらいはご披露させていただきます。(笑)



(株)ケイアイホーム 広島八丁堀店 〒730-0017 広島市中区鉄砲町8-15 キシモビル1F

シリーズ「土地活用と賃貸経営」 Vol.13

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13回目は、「賃貸経営の始め方(2)」です。

今回は、前回の続きです。具体的な例を参考に考えてみます。また、1億5,000万円、3階建てのRC(鉄筋コンクリート)造マンション(2D18戸)を建設したとします。実際は、築年数が古く円とすれば、年間の家賃収入は1,400万円。収入面ではこれに礼金や敷金の運用益も加算されますが、税金や火災保険、管理費の必要経費が年間およそ1,500万円から1,400万円かかるとして、1,400万円から1,500万円を引いた約1,200万円が利益となります。これに礼金や敷金運用益を加えたとしても、年間約1,200万円、1,500万円が収入です。これを全額返済に充当すれば、12ヶ月を引いた約1,200万円が利益となります。昨今は厳しい局面が多く、決して思い通りにはいかないのが現実ですが、本来の賃貸経営は数々のメリットが生かせるのです。(次号に続く)

ケイアイ通信

2017年 5月号

アパート向け建設融資の勢いが止まらない!

金融機関が個人による貸家業に融資する資金、いわゆるアパートローンの貸出残高がこのところ増え続けている。それにより、貸家の着工が増加しており、貸家の着工戸数が全体の半数近くとなっている。理由は相対税率対策やローン金利の低下にあるが、新築の貸家が増えることで空き家が増加している他、オーナーが求めている家賃収入ラインを下回り、事業継続に暗雲が広がるケースも出てきた。

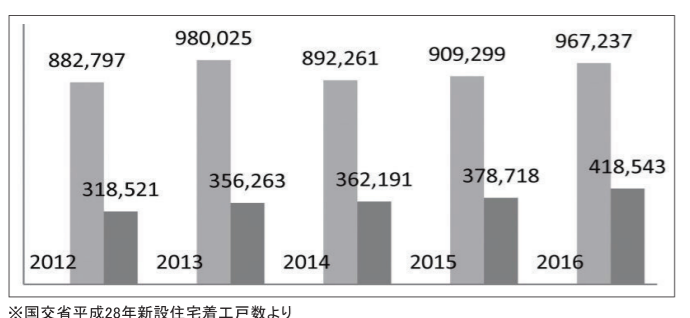
8025億円、3位が都市銀行、信託銀行などで5586億円と地銀が突出している。一概には言えないが、適地とは思えない土地でのアパート建設が進む一因と考えられる。

アパートローンの利用者には土地を所有している富裕オーナーが主だが、相対税率の節

国土交通省が3月に発表した「民間住宅ローンの実態に関する調査」によると、15年度に国内の金融機関が行った賃貸住宅向け新規貸出額は、3兆6653億円、前

国交省調査によれば、賃貸住宅向け新規貸出額上位金融機関を見ると、1位が地方銀行で1兆5762億円、2位が信用金庫で

地銀が積極的



※国交省平成28年新設住宅着工戸数より

一部地域では賃貸住宅の空室率が高まっており、金融庁は金融機関に対し、融資審査で担保だけでなく、事業自体の妥当性の評価などを勘案するこ

オーナーにしっかりと説明を

とを要請した模様だ。アパートローンに関しては、オーナーと供給サイドとの間で結ぶサブリース契約も問題になっている。16年秋、賃貸住宅管理業者登録規程の見直しの中で国交省は、サブリース契約において「家賃保証契約に関する十分な説明」を求めている。家賃および将来の家賃変動に関する諸条件の明記も含まれる。

日本賃貸住宅管理協会のサブリース事業者協議会では、これまでもサブリースの重要事項説明書で、将来の契約条件の変動に係る条件の項目を明確に記載するなどしてきたとしている。サブリース業者が、事業者とはいえない理解が十分なことが多いオーナーとの関係を密にし、しっかりと対応が望まれる。

参考 / 住宅新報 2017年4月18日の記事より

黒木代表のひとことコラム

東京商工リサーチの調査(2016年)によると、全国社長の平均年齢は、前年度よりさらに上昇し61.19歳に達したそうです。社長の年齢上昇に伴い、業績が悪化する傾向も強まっているらしい。都道府県別では、高知県が最も高い63.21歳、大阪府が最も低い59.92歳。年齢上位の県は、総務省統計局の人口推計における「都道府県別人口増減率」の減少率上位とほぼ同じです。産業別では、不動産業が63.01歳と最も高く、業種別でも不動産賃貸業・管理業が64.67歳で第5位となっています。市場拡大が見込まれる産業は、新規開業や事業継承が進み、結果として社長も若返る傾向があるようです。

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

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	49,793	-1.0%	62,123	0.1%	74,027	-1.1%	57,879	0.0%	82%
千葉県	50,259	1.1%	58,899	-2.8%	74,699	1.4%	56,330	0.1%	79%
東京都	67,016	0.3%	86,418	-1.1%	97,940	-2.3%	70,949	0.3%	100%
神奈川県	55,177	-0.6%	75,578	-1.0%	84,343	-4.3%	63,361	-1.0%	89%
静岡県	45,811	-4.0%	56,011	3.0%	63,834	-2.8%	51,495	-2.3%	73%
愛知県	45,273	-2.0%	57,209	4.3%	57,471	-8.9%	51,032	0.1%	72%
奈良県	42,568	-1.9%	54,825	5.9%	53,065	-2.9%	49,281	0.7%	69%
和歌山	42,850	4.0%	50,733	-2.1%	53,040	-4.8%	48,288	0.4%	68%
京都府	50,607	-0.7%	66,148	-1.9%	77,869	-5.1%	55,780	-1.3%	79%
大阪府	52,448	6.8%	67,438	0.8%	74,009	2.4%	57,713	2.9%	81%
兵庫県	48,766	1.5%	67,295	0.7%	76,418	-1.0%	58,338	0.0%	82%
鳥取県	40,030	-0.9%	48,477	-2.5%	57,606	-6.0%	45,808	-2.8%	65%
岡山県	43,933	-0.5%	53,214	-2.3%	63,842	-0.5%	49,554	-0.8%	70%
島根県	42,825	-0.3%	53,728	-1.8%	68,444	19.4%	49,561	2.0%	70%
広島県	43,735	0.8%	58,954	1.5%	66,139	-2.1%	51,228	1.4%	72%
山口県	38,681	-2.2%	51,420	0.5%	60,291	-0.3%	46,727	-0.2%	66%
徳島県	41,477	8.9%	51,709	4.3%	68,570	6.5%	50,678	5.7%	71%
香川県	41,537	-2.0%	50,759	-1.0%	57,136	1.3%	47,151	-1.7%	66%
愛媛県	38,329	1.1%	49,214	0.0%	55,153	2.3%	46,052	2.1%	65%
高知県	40,435	1.2%	51,788	1.7%	61,490	-3.0%	46,278	0.6%	65%
福岡県	44,477	-0.7%	61,051	1.6%	69,212	1.3%	52,174	0.4%	74%
全国	48,681	1.5%	58,347	-0.7%	66,933	-0.2%	53,824	-0.1%	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)

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	51,342	-9.1%	69,485	17.1%	83,365	37.6%	62,928	4.1%	89%
三原市	41,800	10.0%	58,000	-3.3%	81,000	1.1%	60,260	1.6%	85%
福山市	48,000	-14.3%	79,100	18.8%	80,800	-3.0%	69,300	1.0%	98%
倉敷市	44,135	-2.6%	56,980	8.8%	75,571	17.2%	54,301	5.1%	77%
岡山市	48,660	-3.7%	57,082	-4.1%	74,948	3.9%	57,139	-3.0%	81%

不動産関連のトラブル事例 その29

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、「下水道管接続等の不備をめぐるとらぶる」についてです。

◆事例の概要◆
買主Xは、平成13年4月に媒介業者Yを紹介して、売主甲からA市所在地の宅地を1,900万円余で買受けた。Yの重要事項説明書によれば、飲用水は「公営」、ガスは「都市ガス」、排水は「本下水」で、「ただちに利用可能な施設」とされていた。ところが、本件土地には、飲用水、都市ガス、排水も通っておらず、下水道管についてもA市の公共下水道ではないことが判明した。更に、契約上、本件土地が接面している位置指定道路については、「甲持分の1/2を分ける」とされていたが、平成13年11月になり、甲は道路持分全てを隣家に売却していたことが判明した。

Xは、本件土地が瑕疵物件であるとして、Yに対して、売買契約書契約及び重要事項説明書に記載された道路持分、排水施設等の項目を全て履行するよう要求した。これに対してYは、Xは隣接する土地建物を所有し、位置指定道路の持分も持っており給排水管も引き込み済みである。

Xは本件土地を、所有している隣接地と一体で使用するため、道路持分も給排水管も不要という条件で売買契約を締結したと主張し紛争となった。

◆判決のまとめ◆
委員は、金銭解決しか方法が無い旨双方に伝え、Xは57万円余(元々の開発分譲業者が採納の交換条件で要求する金額)を最低限と、Yは30万円が限度と主張したが、Yは市と再交渉を行い不調だったら57万円余を払うと申し出たため、和解が成立した。

※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)ケイアイコミュニティ
岡山支店 事務・送金課
課長代理 溝手 幸博



株)ケイアイコミュニティ
岡山支店 事務・送金課
課長代理 溝手 幸博

入社16年目、経験を活かして提案力を高めていきたい。

私は昨年の7月、B M課から現在の事務・送金課に移籍しました。ケイアイグループに入社して今年で16年目となりますが、グループ内で最も古株の一人になりました。

現在の役割としては、事業全体を俯瞰しながら前線部隊が少しでもスムーズに動ける為の潤滑油のような存在であると考えています。オーナー様への適正な送金が主な業務ですが、そこに至るまでにはあらゆる法的な問題や感情的な行き違いを解決しておかなければなりません。私のこれまでの長い経験から、入居者様、オーナー様の間に立って、双方にご

納めいただく説得力には多少の自信があります。秘訣とまでは言いませんが、どんな方に対しても常に誠心誠意の姿勢を貫けば、真心は絶対に通じるものと信じています。

その他の業務としては、インターネットを最大限に活用して仲介業者様等の利便を図る、「空室Web」の運営を担当しています。賃貸物件、店舗物件、駐車場等の物件情報更新は毎日欠かさず、個々の情報も見やすく充実させていますので、物件検索のWebサイトとしては、皆様に観ていただく価値があるものだと自負しています。

溝手 幸博プロフィール

- ・生年月日/1971年9月29日
- ・出身地/岡山県
- ・趣味/ゴルフ
- ・好きな食べ物/焼肉
- ・座右の銘/特になし

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 35

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)④」
皆様こんにちは。平成29年度税制改正法案は3月27日に無事成立しました。これまでシリーズでお伝えしてきた平成29年度税制改正も今月が最終回となります。ここ数年「消費税8%への税率UP」「相続税基礎控除引下げ」など大きな改正が多かったですが、今年度は小規模な改正となりました。

目玉であった「配偶者控除」が骨抜きになったからです。さて、シリーズ最終回は「その他の改正項目」をみていきましょう。

①医療費控除・セルフメディケーション控除：医療費控除や今年から始まったセルフメディケーション控除を受ける時の証明書類が変更となります。これまでは医療費や医薬品購入費の「領収書」でしたが、来年(平成29年分)の確定申告から「明細書」になります。

「明細書」になります。国税庁からまだ具体例が出ておりませんが、健保組合などから送られてくる「1年間の医療費通知書」のようなものになるとイメージして下さい。なお、セルフメディケーション控除については、ケイアイ通信29年1月号の「スイッチOTC控除」をご参照ください。

②積立NISA開始：これは平成30年から始まります。各証券会社「るいとうサービス」(投資信託の定額購入)がNISA制度に組み込まれるとイメージして下さい。現行NISAとの違いは、年間限度額が40万円(現行NISA120万円)、非課税期間20年(現行NISA最長10年)で、積立NISAと現行NISAのいずれか一方を選択することになります。