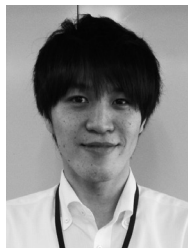


ケイアイグループ店舗・事業部スタッフ紹介

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)ケイアイホーム三原店 西田翔平副店長編です。



(株)ケイアイホーム 三原店  
副店長 西田 翔平

この広い地球上での出会いは奇跡に近い。二期会の言葉に深く共鳴しています。

尾道の西隣にある城下町三原は、風光明媚な港街です。四国に渡る「しまなみ海道」が整備された事で、全方位に向けて交通アクセスが良い場所となりました。瀬戸内海に面しているため、当然海鮮物は美味しく、住むには良い環境だと思えます。また、穏やかな地方都市なので、お客様は主にファミリー層が多いです。

一方で、重工業、繊維、造船等の比較的に大きな企業もありますので、社宅や寮等のニーズが多いという

一面もあります。

私は、この会社に入社して4年目になりました。新人研修で1ヵ月間だけ福山駅前店にいた時期がありました。が、それ以外は全て三原店勤務です。物件の事は勿論の事、美味しいお好み焼きの事まで、三原の事なら何でも聞いてください。(笑)

現在、三原店は店長不在なので、副店長の私とその責任を担って運営をしています。お蔭様で、売上はこれまで順調に推移し、今年度は一層の飛躍の年と考えています。春の繁忙期が過ぎたからと言って安心は出来ません。これからの「動き」が、次期の勝敗を決めると気を引き締めています。特に、昨年の冬から任されている60軒余りの管理物件を掌握する

チャンスと捉えています。物件は三原から広島にかけて広範囲に存在しますので、今のうちにしっかりと一軒一軒お訪ねして、オーナー様とのコミュニケーションを取っておこうと思っています。やはり、電話だけでは本当の信頼には繋がりません。

私の座右の銘は、「一期一会」です。この広い地球上で誰かと出会う偶然は奇跡に近いので、営業職にとっては特に身に沁みる言葉だと思います。一人でも多くのオーナー様に、私や三原店を信頼して頼っていただきたい。そして、「任せてよかった!」と褒め言葉を言ってもらえたら、どんなに幸せな事かと思えます。プライベートでは2児の父親です。オフの日は、すっかり子供中



(株)ケイアイホーム 三原店  
〒723-0016 広島県三原市宮沖1丁目1-1

心の生活になっていきます。GWも、広島のフラワーフェスティバルや島根の水族館「アクアス」に車で出かけました。楽しかったのですが、予想どおり渋滞に巻き込まれてひどい目に遭いました。でも、中学、高校とバスケットをやっていたので、体力には自信があります。一応ですが、高校では県のベスト8まで行った事があります。(笑)

今年は、出来る限りオーナー様をご訪問いたしますので、その節はよろしくお願いいたします。

シリーズ「土地活用と賃貸経営」  
Vol. 14

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14回目は、「賃貸経営に関する課題と問題点」です。

成功する賃貸経営の最大の秘訣は、「賃貸住宅の需要が見込める土地（場所）で経営する事」に尽きます。しかも、20～30年程度の長期スパンで大丈夫という予測が立つて初めて賃貸経営に踏み込めるものです。今の住宅事情は、分譲、建て売り、賃貸も含めて建築基準法の改定とともに内容、とくに設備機器類が格段に良くなっています。10年とか15年前の

題はなく、良かったかもしれませんが、賃貸住宅の場合は、快適な住空間が保証された建物で数十年にわたって賃貸経営するのですから、建物が完成してからが本当の勝負となります。

従って前述の通り、需要が見込めない土地に、いくら最新設備の快適な賃貸住宅を建てても、賃貸経営は厳しく局面に立たされるという事になります。

住宅に比べ、性能、機能面で品質が向上しています。名前の知られたハウスメーカーや建設会社に建設を依頼すれば、かなり上質のものが完成し、入居者に喜ばれる賃貸住宅が建つのは間違いないありません。

自宅の場合は、住宅が建って快適に暮らす事が出来れば何ら問題点」は、ほぼこれに尽きます。需要の見込める土地に、特徴を持たせた（個性化、差別化を配慮した）、最新の賃貸住宅を建てる事が成功への第一歩です。立地と地域市場性を十分に考慮したプランニングが最も大事だと言えます。（次号に続く）

ケイアイ通信

2017年  
6月号

債権に関する民法改正案が衆議院を通過

施工後は、  
家賃債務保証会社の  
利用増加か？

去る4月14日、債権に  
関わる民法の改正案  
が衆議院を通過した。  
今国会で成立改正さ  
れれば、2019年秋  
以降の施行となる。賃  
貸業界に関する事項  
は、これまでの判例を  
基におおむね実態に  
伴った内容に改正さ  
れる見込みだ。

今回の改正で注目されているのは、主に個人保証の制限と敷金の定義が設けられた事だ。

例えば、賃貸借契約時に個人が連帯保証人になっている場合、連帯保証極度額の開示が必要になる。これま

で未払い家賃や入居者の過失による部屋の損傷を改修する費用など、責任の範囲は賃借人と同様と考えられ、保証の極度額は設けられていなかったが、施行後は連帯保証人の契約書に極度額が設けられるようになる。一家賃10ヵ月分「や」「100万円まで」といった内容だ。

さらに、国土交通省が連帯保証極度額の基準を設ける可能性もある。しかし、これまでも無かった責任の範囲を明記する事で、保証金額に負担に感じ、連帯保証人になる事を避ける人も増え、家賃保証債務保証会社の利用が増えると考えられる。

は新たに「敷金」が  
定義づけされ、原状回  
復義務についても明  
文化される。質貸人は  
質貸借契約終了時に、  
敷金を返還する事が  
義務づけられる。また  
原状回復については、  
質借人が通常使用し  
た場合の損耗と経年  
変化については修理  
しなくてよいと明記  
された。日常生活で生  
じるクロスや畳の日  
焼けなどについては  
質借人に原状回復義  
務が生じず、故意によ  
る損傷や破損などに

つては義務を負うとする内容だ。退去時の原状回復トラブルの発生を抑止する目的という意味では、敷金の取り扱いに関して従来とかい離する点はないが、今回の改

が必要となってくる。また、大阪や福岡などの一部地域では、「敷引き」の習慣がある。入居時に支払った敷金から、退去時に室内の状態に関係なく一定額を差し引いて入居者に敷金全額を返金しない制度だ。敷引きを適応させている物件では、条件の見直しが必要となる。入居促進や退去時のトラブルを防ぐため、すでに敷引きでは無く、礼金の活用が推奨されている。

この民法改正案は、  
2019年秋から  
2020年の施行が  
見込まれる。

参考／全国賃貸住宅  
新聞 2017年4月  
24日の記事より



## ※賃貸経営セミナー風景

5月20日は広島のRCC文化センター、21日は岡山の国際交流センターで、オーナー様を招いての「賃貸経営セミナー」が開催されました。両会場とも、5月とは思えない程の気温の中、会場はほぼ満席の状態でした。広島では加川支店長、岡山では堀江支店長がオーナー様への日頃の感謝を述べた挨拶からセミナーはスタートしました。

第1部は、JPMCB日本管理センター(株)取締役専務執行役員の武井大氏による『プロが教える賃貸経営術!』と題して講演。

第2部は、(株)ユーエムイーの代表取締役社長の内野雅和氏による『IOTが変える不動産の未来』というテーマで講演が行われました。両氏の講演に対して、両会場に会場されたオーナーの皆様は、今後の賃貸経営の参考にしようと熱心に耳を傾けられていました。

(株)ケイアイコミュニティでは、今後もこのようなセミナーを定期的に開催する予定です。お時間の許す方は是非ご参加ください。



5月20日・21日の両日、広島と岡山でそれぞれコミュニティ主催の「賃貸経営セミナー」が開催されました。

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3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         | 50,897 | 1.2%  | 62,718 | -0.3% | 75,669 | 0.7%  | 58,705 | 1.6%  | 83%    |
| 千葉県         | 49,347 | 0.3%  | 60,269 | -0.4% | 72,336 | -5.7% | 55,008 | -1.1% | 78%    |
| 東京都         | 66,651 | 1.2%  | 91,278 | 4.8%  | 97,579 | -1.4% | 70,823 | 1.4%  | 100%   |
| 神奈川県        | 54,774 | 0.2%  | 75,136 | -0.7% | 85,233 | -4.3% | 62,482 | -1.0% | 88%    |
| 静岡県         | 48,375 | 4.0%  | 55,849 | -1.4% | 65,920 | -2.1% | 53,023 | 1.9%  | 75%    |
| 愛知県         | 46,449 | 0.3%  | 54,945 | -6.8% | 63,766 | 0.0%  | 51,407 | -3.6% | 73%    |
| 奈良県         | 45,493 | 0.4%  | 53,722 | -0.1% | 56,759 | -9.9% | 50,401 | -1.7% | 71%    |
| 和歌山         | 41,818 | -1.6% | 51,237 | 1.3%  | 57,325 | 1.1%  | 47,968 | 0.1%  | 68%    |
| 京都府         | 50,038 | -1.3% | 68,866 | -0.4% | 77,598 | 0.2%  | 54,405 | -1.1% | 77%    |
| 大阪府         | 51,071 | 5.5%  | 67,876 | 0.4%  | 76,268 | 0.2%  | 55,825 | 1.8%  | 79%    |
| 兵庫県         | 49,773 | 2.4%  | 62,941 | -2.6% | 79,668 | -0.7% | 57,041 | -1.4% | 81%    |
| 鳥取県         | 39,258 | -0.8% | 51,084 | 3.1%  | 59,749 | 0.6%  | 45,481 | 0.4%  | 64%    |
| 岡山県         | 44,069 | 2.6%  | 54,335 | 0.0%  | 63,914 | 1.2%  | 49,098 | 1.2%  | 69%    |
| 島根県         | 43,148 | 2.9%  | 54,266 | -2.0% | 55,383 | -3.7% | 47,661 | 0.1%  | 67%    |
| 広島県         | 44,121 | 0.3%  | 58,472 | 0.7%  | 69,651 | 2.9%  | 49,985 | -0.4% | 71%    |
| 山口県         | 37,721 | -1.0% | 51,192 | 4.3%  | 61,070 | 1.9%  | 43,967 | -0.7% | 62%    |
| 徳島県         | 37,988 | -2.4% | 49,738 | -4.9% | 63,497 | -7.3% | 43,237 | -8.3% | 61%    |
| 香川県         | 40,619 | 0.4%  | 51,812 | -0.2% | 59,317 | -1.0% | 45,976 | 1.0%  | 65%    |
| 愛媛県         | 39,752 | 2.4%  | 51,163 | 1.7%  | 55,991 | -1.8% | 46,176 | 0.3%  | 65%    |
| 高知県         | 40,272 | -1.3% | 53,251 | 1.7%  | 59,712 | 0.0%  | 45,736 | 0.1%  | 65%    |
| 福岡県         | 43,749 | 0.0%  | 61,247 | 0.2%  | 70,804 | 1.0%  | 50,331 | -0.2% | 71%    |
| 全国          | 47,359 | 1.5%  | 58,224 | 0.2%  | 67,260 | -0.3% | 52,337 | 0.7%  | 74%    |

※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) |        |       |        |        |        |        |        |       |        |
|------------------------------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|
| 29年3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                      | 62,464 | 1.6%  | 62,508 | 1.3%   | 62,578 | -10.7% | 62,502 | 1.7%  | 88%    |
| 三原市                          | 40,000 | -9.1% | 56,200 | 7.9%   | 64,400 | 3.5%   | 53,500 | 1.5%  | 76%    |
| 福山市                          | 42,000 | 8.8%  | 60,800 | 7.4%   | 83,000 | 36.1%  | 61,900 | 19.0% | 87%    |
| 倉敷市                          | 42,726 | -9.8% | 55,318 | -2.6%  | 65,947 | 12.6%  | 52,169 | -3.7% | 74%    |
| 岡山市                          | 43,807 | -8.0% | 56,821 | -16.1% | 81,682 | 16.4%  | 54,348 | -8.5% | 77%    |

不動産関連のトラブル事例 その30

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、「補修を怠った家主に対する敷金返還請求」についてです。

◆事例の概要◆  
賃借人Xは平成15年6月28日、貸主Yとの間でアパートの賃貸借契約を締結した。Xは当該契約前の6月18日に手付金5万円を支払い、敷金等21万円余も支払った。上記契約に際してXは、畳の交換等の補修を求めたが、Yは費用の半分をXに求め、現状のままでの入居を求めた。本件契約後、Xが現状のまま入居するか迷っていたところ、Yから契約の中止を認めると言われたので、本件契約を解除して上記預入金26万円余の返還を求めた。Yはアパートの襖について、同年7月10日頃に張り替える事を予定し、畳も交換する予定にしていたと主張。さらに本件契約において、賃借人の都合により本件契約を解約する時は、解約日の

3ヵ月前に書面により賃借人に提出しなければならぬとし、これに従った解約をしない場合には、賃借人は賃借人に対し、賃料と共益費の合計額の6ヵ月分を保証する旨の合意がなされている事、Xはこれに沿った解約をしていないので、本件契約解除の効果は認められない事、賃借人が賃借人に一旦払った礼金や家賃または共益費は一切返還しないとすることを合意があるので、Yに返還する義務はない等として争った。

◆判決のまとめ◆  
契約に先立って借主が媒介業者に支払う金銭で、順位確保の性格を持つ預り金トラブルは多い。本件は直接契約当事者である家主に支払っている事等から、「手付金」として認定されXの請求を容認した。

※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 支店長 堀江祐樹

改革を繰り返し、それが常道となる。丸となつて、もつと高みを目指したい。

私は入社後すぐに現部署に配属され、この6年間は無我夢中でしたが、いつの間にか岡山支店を預かる立場となりました。一人でも多くの会社のファンを増やし、多くの社員に成長してほしい、一軒でも多くの管理物件の空室を埋めたい等、沢山の想いを持って、日々仕事に取り組んでいます。

お陰様で、毎年ほぼ目標を達成し、近年は特に部署一丸となつて意気軒昂たるものがあります。この流れを是とし更なる飛躍を遂げる為に、これまで縦割りだった窓口を来期から一つに絞った担当とし、今まで以上にオーナー様のご

ところで、昨年9月にグループで開発した仲介業者様向けサイト「ケイアイ空室ウェブ」は、住居、店舗、駐車場等の新規物件情報を毎日欠かさず更新し、情報も見やすく充実したものになっています。これまでの紙媒体とは比べ物にならない情報量とスピードを誇り、仲介業者様から大変ご好評を頂いております。

最後に、私の近年の目標は、この会社で役員になる事です。サラリーマンの身ですが、プロスポーツ選手と同じ気持ちで自分のステージを高め会社に貢献する事で、日頃よりお世話になって

いる家主様や入居者様、パートナー企業の皆様のお役に立ちたいと考えております。

堀江 祐樹プロフィール

- ・生年月日／1984年6月20日
- ・出身地／広島県
- ・趣味／ゴルフ
- ・好きな食べ物／スシ、焼肉、広島風お好み焼き
- ・座右の銘／拙速は巧遅に勝る
- ・カラオケの18番／桑田佳祐(社内で1番似ています。)

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 36

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田洋介

皆様こんにちは。季節の変わり目で体調を崩されている方を多く見かけします。どうぞ健康管理にはご注意ください。さて、最近のことですがお客様から「iDeCo(イデコ)(イデコ)」に関する質問が増えてきました。金融機関が経営者や地主さんに対して積極的に勧められているようです。「iDeCo」とは愛称で、正式には個人型確定拠出年金といい、公的年金制度の一つに位置付けられます。同じ公的年金である国民年金や厚生年金は国や企業が責任を負うのに対し、「iDeCo」は自己責任となります。毎月の掛金は自由に変更できますが最低掛金は5,000円です。現在自分がどの公的年金に入っているかによって限度が定められており、会社員の場合は強制加入である厚生年金に加えて、お勤め先の企業年金制度の有無によって限度が12,000円、20,000円、23,000円のいずれかになります。すべて自己責任なので運用商品も自分で選びますし、元本割れのリスクもあります。60歳まで解約できません(60歳まで掛け止めすることになります)。このようにリスクがある一方メリットも沢山あります。最大のメリットは掛金の全額が所得控除となることです。会社員の場合「iDeCo」の上限では276,000円の控除があります。税率20%の場合、20%の利回りを得たのと同じ効果です。60歳になると退職金か年金で受け取ることができ、税法上も優遇措置があります。リスクをとるか、自己責任です。