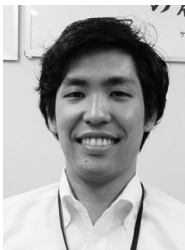


ケイアイグループ店舗・事業部スタッフ紹介

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 広島駅前店
副店長 嘉神 実

今回は、(株)ケイアイホーム 広島駅前店 嘉神実副店長編です。

**目標達成の喜びを
みんなで味わう、
その瞬間が最高です。**
私は日系三世として、
8歳まで南米のペ
ルーに住んでいまし
た。顔が濃い目なの
で、よく「ハーフです
か？」と聞かれます
が、両親ともに日本
人です。日本に来て
からは、言葉の問題
で友達も出来ませ
んでした。日本語が
上手になると、友
達が出来ました。
両親との会話はず
っと日本語まじりの
スペイン語でした。
今でも日常会話ぐ
らいなら普通にス
ペイン語が話せま
す。

動してきたこの広島駅前店が4店舗目です。この店舗は広島駅前にあるのが最大の特長で、通行量も多く、その分ライバル店がひしめいています。いかに、当店の前でお客様の足を止めるかが最大の課題です。そのために、POPや立て看板、優良物件の掲示等、みんなで知恵を絞ってきましたが、最近ではネットをきっかけとして店を訪れるお客様が増え、スマホやPC等のデジタル社会に向けての対策が急務になっていきます。しかも、単身で若いお客様が多いので、デジタル機器の利用率の高さは飛びぬけていると感じています。そうしたIT社会に伴う市場の変化を見逃さず、一早く対応出来る事が今求められています。元々前

歴がIT関係でしたので、培った知識やスキルを活かして、新たなアイディアを構築していきたいと思っています。しかしながら、営業の基本はあくまでも接客です。中でも大切なのはヒヤリングで、お客様が何を望んでいるのかを正確に聞き出さないと意味がありません。この会社に入社したお蔭で、私のコミュニケーション能力は随分鍛えられた様で、お客様と仲良くなる事がけっこう得意になりました。(笑)昔はしどろもどろでしたが、今は要領よく適切なアドバイスも出来るようになりました。お客様にとって、お部屋探しの商談時間を楽しみたいと思っています。



(株)ケイアイホーム 広島駅前店
〒732-0821 広島市南区大須賀町13-5 田村ビル1F

筋トレにハマっています。腕立てと腹筋を100回、その他、ダンベル等も日課です。入社した頃は、65kgしかなくガリガリでしたが、現在は筋肉も増え、75kgまで増量しました。不思議なものです。肉体を鍛える事で、その自信が内面にも影響し、精神的に自立しています。その感覚が筋トレの魅力で、肉体と精神の充実はどんな困難にも負けません。大きな声では言えませんが、今年も宅建合格に向けて再チャレンジしたいと思っています。

シリーズ「土地活用と賃貸経営」 Vol.15

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15回目は、「賃貸経営の個性化と差別化」です。

あらゆるビジネスに共通しているのが、競争を勝ち抜くためには、「個性化と差別化」が重要なファクターになっていることです。賃貸住宅経営も同様で、物件の充足感が年々高まっている為、物件の差別化は経営安定の重要なポイントです。差別化のキーワードとしては、デザインマシオンやペット対応、オール電化、防犯対策などの特色を持たせる事がまず考えられます。但し、周辺地域に同じような物件があれば避ける事も必要です。ハード面ではなく、管理やサービスのソフトランディングの差別化もこれからの時代はより強く求められます。部屋と同時にその快適性とサービスの満足度が評価される時代なのです。賃貸経営は入居者ニーズを満たす賃貸住宅である事・経営及び建物の差別化に取り組む事などが挙げられますが、この3点を十分にチェックして具体的なプランに着手する事が求められます。最近では、10〜30年に及ぶ「家賃保証」を売りに積極的な提案をする事業会社が増えていますが、ただ立派なアパート、マンションを建てれば入居者が入ってくるという時代でない事だけは確かです。(次号に続く)

ケイアイ通信

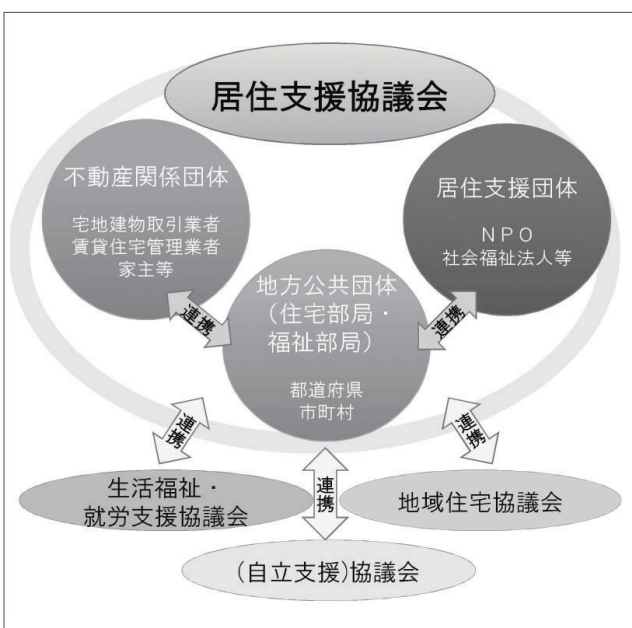
2017年
7月号

居住支援、業界が先導し 8宅協が事務局を受託

改正住宅セーフティネット法案が国会で成立し、今秋にも施行される。低所得者や被災者、高齢者、障害者、子育て世代など住宅確保要配慮者に対する支援を厚くし、民間賃貸住宅への円滑な入居を図ることが目的。その鍵を握るのが地方公共団体や業界団体、居住支援団体などで構成される居住支援協議会だ。17年3月末時点で全国に66協議会(47都道府県、19区市町)が設立。事務局を受託する宅建協会もあり、業界を挙げた取り組みが進む。06年の住生活基本法に次いで07年に制定された住宅セー

フティネット法。住宅確保要配慮者の対象者を、低所得者だけでなく、被災者、高齢者、障害者、子供を育てる家庭にまで広げ、福祉政策との連携を明記した。また、空き家が増える民間賃貸住宅を要配慮者の新たな受け皿として活用するため居住支援協議会の設立が定められた。同協議会の特徴は、民間賃貸住宅の借り上げではなく、要配慮者への入居支援を打ち出している点。家賃滞納や居室での死亡事故などに対する不安から要配慮者の入居に拒否感を持つ家主は多い。そんな家主が安心して貸せる

よう家賃保証体制を整えると共に、入居希望者に対し受け入れ可能な物件情報の提供も行う。更に既存住宅を活用し、増え続ける空き家にも対応する。民間の空き家住宅などを、要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県等に登録してもらい、要配慮者の住まいを確保。改正セーフティネット法では、登録住宅について家賃を月最大4万円補助(国と地方自治体が2万円ずつ負担)し要配慮者を直接支援すると共に、登録する空き家の改修工事には最大100万円を補助するなど、家主側への支



※居住支援協議会の連携図(国交省HPより)

事業者と連携強化

援という側面も併せ持つ。要配慮者と賃貸人の双方への支援により、賃貸住宅入居を円滑に進めていく。

同協議会は、宅建業者や家主等の不動産関係団体、地方公共団体、居住支援団体などからなる。構成員として、社会福祉協議会やNPO法人などが加わる点も特徴。要配慮者は介護や生活支援、見守りサービスなど福祉系事業者となじみやすいため、日常の

延長線上で相談が可能となるからだ。地域の実情に応じた連携を深めるために各自治体を持つビジョンも重要。例えば、空き家を課題とする自治体であれば空き家バンクと連携したり、子育て支援に取り組む自治体であれば独自の家賃補助との連携を検討したりと、政策課題に沿った支援の形を模索していく必要がある。

**黒木代表の
ひとことコラム**
法務省が今年6月に不動産登記簿の相続登記未了土地に関する調査結果を発表しました。
最後の不動産登記から未登記のまま50年以上経過しているものが、種別全体で大都市は6.6%、中小都市・中山間地域は26.6%にも及んでいます。宅地でも、大都市5.4%、中小都市・中山間10.5%が未登記です。土地所有者の死亡後、相続による所有権移転がなされないまま半世紀以上も経過し、所有者の把握が困難となっているケースが非常に多く、昨今の空き地問題等でも弊害が顕在化しています。内閣府による基本方針の素案で「関係省庁が一体となって検討を行い、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す」が待たれるところです。

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									
29年4月末調査									
	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
都道府県									
埼玉県	51,559	2.3%	61,906	-1.2%	73,879	-1.2%	59,410	0.1%	83%
千葉県	48,829	-4.8%	60,324	0.1%	72,497	-1.9%	56,286	-2.1%	78%
東京都	67,706	-2.4%	87,104	0.7%	94,111	-4.9%	71,861	-2.4%	100%
神奈川県	56,383	-0.3%	75,851	2.1%	86,535	1.3%	65,698	0.9%	91%
静岡県	45,708	5.2%	54,903	0.4%	63,995	-2.4%	52,206	3.1%	73%
愛知県	47,175	-1.1%	54,234	-5.4%	63,531	1.8%	52,367	-1.5%	73%
奈良県	46,235	8.8%	51,016	0.7%	59,818	-6.3%	51,374	4.1%	71%
和歌山	41,452	-0.9%	49,367	-3.3%	56,114	-2.7%	48,592	-1.2%	68%
京都府	49,771	0.7%	66,994	-2.5%	75,808	2.5%	54,535	-2.5%	76%
大阪府	53,430	5.3%	67,642	3.7%	76,604	2.9%	59,113	2.1%	82%
兵庫県	50,668	0.7%	61,894	-4.0%	79,639	3.7%	59,383	-0.4%	83%
鳥取県	39,923	-2.0%	49,806	1.7%	54,043	-6.6%	45,819	-2.7%	64%
岡山県	44,606	0.6%	54,284	-0.2%	61,290	-2.0%	50,801	1.1%	71%
島根県	42,161	-3.5%	54,834	2.0%	58,861	-3.6%	49,940	-0.8%	69%
広島県	46,717	1.4%	57,735	-0.6%	65,978	1.8%	52,734	0.3%	73%
山口県	38,865	0.7%	48,465	-6.5%	67,403	7.1%	46,565	-2.2%	65%
徳島県	38,942	1.5%	48,218	-6.6%	62,302	-7.5%	47,273	-2.4%	66%
香川県	41,167	-0.5%	53,316	2.3%	55,823	-4.2%	47,412	0.3%	66%
愛媛県	40,216	6.5%	50,397	0.7%	53,275	-0.2%	46,298	2.4%	64%
高知県	40,557	0.8%	52,708	-4.9%	58,623	3.9%	46,702	1.3%	65%
福岡県	45,629	-0.2%	60,844	-0.7%	69,348	1.0%	53,322	-0.2%	74%
全国	49,040	1.5%	57,854	0.8%	66,303	-0.2%	54,141	0.6%	75%

※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4月末調査									
	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
所在地	(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	46,989	-26.6%	64,677	-4.9%	72,225	5.8%	58,992	-12.6%	82%
三原市	42,200	-1.9%	54,100	-8.0%	60,200	-3.2%	52,100	-4.6%	73%
福山市	40,000	23.5%	52,800	-6.4%	68,800	23.1%	53,800	11.6%	75%
倉敷市	41,050	-17.0%	51,707	0.0%	78,333	32.2%	55,930	3.5%	78%
岡山市	48,210	-3.6%	59,761	11.2%	65,635	-8.1%	58,047	1.0%	81%

不動産関連のトラブル事例 その31

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、「ピッキング盗難被害における賃人の管理義務」についてです。

◆事案の概要◆
貴金属の加工、販売等を営むXは、平成5年11月、賃貸用ビル7階部分の一室を事務所として使用する為、賃人Yと賃貸借契約を締結し、引渡しを受けた。その後、本件賃貸借契約は更新され、平成12年2月28日夜から翌29日朝までの間に同事務所にて保管していた宝石類、現金等(被害額時価合計109万円余)を盗取されたとして、Xは警察署に被害届けを提出した。XはYに対し、主に本件盗難を理由として、賃貸借契約を解約する旨を申し入れ、同年5月本件事務所から退去した。本件盗難被害にあうまでに、Yも本件ビル及びその近隣で同種のピッキング被害が頻発していたのを知っていたのであるから、本件賃貸借契約の賃人としての管理責任の一環として、本件事務所の賃借人であるXに対し、被害の事実を告知し防犯の注意を喚起する義務及び機械警備の導入等ピッキング被害に遭いにくい鍵に交換する等の被害防止策を講じる義務と措置を怠り、管理義務違反に当たるとして、損害賠償として合計148万円余を支払うよう提訴した。

◆判決のまとめ◆
賃借人の所有財産を盗難等から保護する事を内容とする賃貸人の管理義務は、賃貸借契約から当然に導かれるものではなく、特約や信義則上の付随義務として認められ、盗難被害を防ぐべき義務は負っていないと解するのが相当であり、個々の契約の事情に応じて判断されたとされた。

※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

(株)ケイアイコミュニティ
広島支店 支店長 加川博昭

窓口の一本化を図ることで、オーナー様のご要望をワンストップで。

弊社では今期7月から、業務毎に分かれていた窓口をエリア担当制にして、オーナー様からの窓口を一本化します。従来の縦割り業務では、内容によってオーナー様へのご報告等が複数の部署から行われ、不明瞭とご意見を頂く事がありました。窓口を一本化する事で、オーナー様の利便性、緊密な関係性を図ろうというものです。毎年恒例の「宝塚観劇ご招待ツアー」や「各種セミナー」等、オーナー様と懇親を深め、有益な情報共有の場を提供する行事も、引き続き継続して実施いたしますので、お気軽にご参加ください。

また、オーナー様の収益最大化が弊社に求められている事で、中でもクレームやトラブルの迅速な解決は、収益に直結する重要な業務の一つです。対応の内容次第では、感謝の言葉を頂く事もあります。ストレスも溜まってしまうがちなので、情報共有の場や癒される雰囲気作りを心がけています。弊社の社風にある「明るく元気で笑顔の対応」の店づくりを今後も率先して実行して参ります。

ところで前期弊社グループでは、オーナー様等のご協力により、分譲マンションの様なハイグレードな設備機器を自由に選択出来るステータスのある高級賃貸マンション「取扱いを開始し

ました。ターゲット層は主に社会人単身者ですが、高級分譲マンションに住む贅沢を賃貸でも味わえる満足度の高い物件として好評です。その認知度を高め、ノウハウを構築する事で、弊社に委託頂いている管理物件の満室運営に役立てて参ります。

最後になりましたが、オーナー様には今後ともご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

加川 博昭プロフィール

・生年月日／1970年3月25日
・出身地／広島県
・趣味／現在は熱帯魚飼育と木工家具作りゴルフ
・特技／若き頃は、ウインドサーフィン、スキー
ギター※復活させたい!(笑)
・好きな食べ物／広島風お好み焼き、焼肉
・座右の銘／気は長く 心は丸く 腹立てず
人は大きく 己は小さく
・見た目／山中教授、市川海老蔵、ジャンレノ(共通点は…。)

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 37

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田洋介

「アパートローン引き締め？」

皆様こんにちは。K学園問題や共謀罪法案で内閣支持率が急落し、この原稿を書いている今、安倍首相が緊急会見を行っています。7月の東京都議選への影響も懸念されており、政局は先行き不透明です。一方、本日の日経平均は2万円を維持しています。今後の景気に影響しないといのですが：。さて、ケイアイオーナー様はご存じかもしれませんが、金融庁が不動産融資の引き締めを強めているようです。昨年の不動産融資の伸び率は前年比15%でバブル期並みとなりました。不動産融資が伸びた理由は二つあります。①2015年1月の相続税増税と②超低金利を背景にしたサラリーマン大家さんブームです。①では相続税対策として地主さんのアパート建設が活況を呈しました。岡山市内の住宅地でも新築アパートが乱立し家賃は年々下落傾向です。ただ地主さんの場合は経験もありますし手持ち資金もあります。金融庁が警戒しているのは、②サラリーマン大家さんの「アパートローン」のようです。超低金利を背景に自己資金のないサラリーマンでも不動産投資に手が出るようになりました。一般融資が伸び悩む中、サラリーマン大家ブームに乗って金融機関が不動産融資「アパートローン」を伸ばしました。結果、新築物件の乱立、家賃下落、空室増加：負のスパイラルです。地主さんと違ってサラリーマン大家さんは経験も浅く手持ち資金も少ないです。「アパートローンの焦げ付き」を金融庁は警戒しているようです。