ケイアイ通信

2017年 8月号

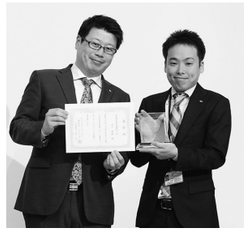
ケイアイグループ 第17期 事業計画発表会

計画発表を聞く黒木代表

去る7月14日(金)福山ニューキャッスルホテルにて、ケイアイグループの第17期 事業計画発表会が行われました。

事業計画発表に先立ち、グループの会計参与である岡山さくら税理士法人 吉田税理士より前期の会計報告、続いて黒木代表が前期の総括を行い、グループ各社、各事業部の前期統括、各部門の優秀者表彰と辞令の発表、そしてケイアイコミュニティ岡山支店から今季の事業計画が発表されました。

途中昼食を挟んで、各社、各事業部の事業計画が次々と発表され、今年も参加した社員全員の意気込みと熱気が感じられる発表会となりました。


第16期 年間優秀者・優秀店舗の表彰風景

閉会挨拶をするケイアイホーム 備後エリア 前林部長

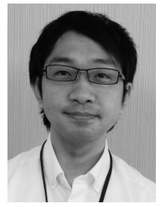
今年の閉会挨拶は、ケイアイホーム広島・備後エリア前林部長が行い、最後は参加者全員で恒例の記念写真を撮って閉会となりました。

各事業部 事業計画発表風景

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 十日市店 本田貴行副店長編です。


(株)ケイアイホーム 十日市店
副店長 本田 貴行

もっとよいやり方はないかと日々考える、地道ですがその努力が進化への近道。

私は大学を卒業してから約3年半、無気力にニート生活をしていました。形だけの就活もしていましたが、そろそろ何とかしないとダメだ、そして中途採用をしてもらうのに何か武器がいると思い、宅建免許に挑戦しました。運よく2011年の春に合格出来、その年秋の就職説明会でこの会社の面接を受け、無事に採用して頂きました。不動産業という業種に特に興味があって入社した訳でもなく、人との対話は不得意な方でしたので、この仕事を上手くやって行けるかどうかちょっと不安でした。しかし、慣れるとは不思議なもので、毎日お客様と接している内に、苦手だった会話がどんどん楽しいものになって行きました。経験を積めば積むほど、会話のネタも増えて行き、今では会話が得意と言っても良いくらいです。(笑)

入社してからは、ほぼ十日市店勤務です。来店者は、転勤して来る単身者が圧倒的に多く、近くに広島市民病院始めとした大きな病院が幾つもあるので、看護師さんの姿も目立ちます。近年人気の路面電車も走っていて、街の中心へは歩いてすぐです。1K物件の中心価格帯が6万円くらいのこの街は、競合店もひしめく激戦区ですが、今年7月からスタートした今期の成績はまずまずな出足で、ご来店頂いたお客様のほとんどからご契約を頂いています。2人いるスタッフも頼りになり、成約数も毎年増加しているので、遣り甲斐のある店舗です。加えて、当店に任せてくださるオーナー様も次第に増えて来て、信頼が増していると思うと張り切ってしまいます。(笑)仕事での信条は「日々、考える。一つひとつの意味を考える。」です。なぜオーナー様が当店だけに物件を任せてくださるのか？もっと物件の魅力をアピールする方法はないか？等々、単純に業務をこなすだけではなく、常にもっと良い方法を考える姿勢を大切にしています。

プライベートな話になりますが、今一番気になっている事は、祖父の介護に追われている母の事です。介護の事を忘れて旅行に行くとか、のんびりと息抜きをさせてあげたいとか、まだ私が独身の内に、何か親孝行が出来ないかと思っています。

最後になりましたが、常日頃からオーナー様には大変お世話になっております。これからもお身体に気をつけて、充実した日々を送ってくださされば幸いです。今後ともよろしくお願いいたします。

(株)ケイアイホーム 十日市店
〒730-0802 広島市中区本川町2-5-16 シプヤアーバンビルIF

シリーズ「土地活用と賃貸経営」Vol.16

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16回目は、「賃貸住宅の建設はどこに依頼するべきか」です。

賃貸住宅の構造は、主に「木造」「鉄骨造」「鉄筋コンクリート造」に分かれ、それぞれの構造を応用した工法があります。

■賃貸住宅の主な建築構造と工法

◎木造

●在来(軸組)工法、プレカット工法

●ツーバイフォー(2×4)工法、パネル工法

◎非木造

●鉄骨(S)造〈軽量鉄骨構造・重量鉄骨構造〉

●鉄筋コンクリート(RC)造〈ラーメン構造・壁構造・コンクリートパネル構造〉

●鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造

建設業者は、ハウスメーカー、ゼネコン、地場の建設会社、賃貸アパート・マンション専門FC等に分けられ、それぞれが得意とする工法で商品を開発し、市場のニーズに対応していますが、賃貸住宅は不特定多数の世帯が生活する集合住宅でなおかつ長期にわたって賃貸経営をする住宅ですから、賃貸特有の性能、強度、収益性が求められます。建設を依頼する場合は、賃貸住宅の経営ノウハウを慎重に見極める必要があります。特に収支計画や土地診断といわれるマーケットリサーチ能力を重点的に評価したいところです。今流行りの入居者ニーズに応えることの出来る仕様、デザインに優れた商品開発力を備えている事もチェックポイントですが、賃貸管理のノウハウも大きな評価基準です。経営全般の管理に精通している事が賃貸住宅発注におけるキーワードと言えます。(次号に続く)

役員室だより

魅力的な空間を創造する事で、新しいビジネスモデルに挑戦！

（株）社ケイアイリンク
代表取締役社長 池田光陽

（株）ケイアイリンク
代表取締役社長 池田 光陽

私は2年前にケイアイホームを退職し、新しいビジネスモデルを行う会社をスタートさせました。最初に手掛けたのは、起業家向けの飲食店を併設したシェアオフィスです。会社設立の設備経費負担を減らし、起業家同士を繋げる事で、有望な起業家達を側面から応援すると同時に、空きテナントの新たな活用法を探るという想いから開設致しました。そして今年の11月にはシェアオフィスを併設したフィットネスジムを岡山市北区問屋町にオープンする予定です。これらのビジネスモデルを広く展開する為、この6月にケイアイグループに戻り、ケイアイリンクという会社設立に至りました。

約3年前の取材で、私はトレーニングへの思いを語らせて頂きました。その思いがこの度、シェアオフィスを併設したフィットネスジムとして、当社の有力なビジネスコンテンツとなります。ジムエリアは24時間利用可能なフィットネス空間を月額で一般会員様にご利用頂くシステムとなっておりますので、運動不足を解消したい方は是非とも一度見学にお越しください。築古ビル、遊休不動産の再生事例としても参考にして頂ければと思います。昨今、体作りに関して「○○するだけで楽に痩せる」といった誤った情報が多く氾濫しています。体作りに近道はありません。適切な負荷をかけて身体全体の筋量を増やし、基礎代謝を上げながら食生活にも気を付け、それを継続する。「痛みなくして成長なし」負荷をかけ続けなければ成長しないのは人生や仕事と同じです。正しい情報をもって正しい努力さえ継続すれば、身体は自由自在にデザインする事が出来ます。問屋町にて、物件オーナー様特別割引をご用意してお待ちしております。（笑）

池田 光陽プロフィール

- 生年月日／1979年7月19日
- 出身地／岡山県
- 趣味／一人旅、読書、筋トレ、ウェイクボード
- 特技／リノベーション企画、ボディメイク
- 好きな食べ物／鶏肉
- 座右の銘／継続は力なり
  痛みなくして成長なし

賃貸経営者が知っておきたい“あれ屋これ家” 税務編 38

岡山さくら税理士法人
代表税理士　吉田洋介

「自宅が遺産分割の対象外に？」

皆様こんにちは。毎日猛暑ですね。お盆に向けお墓掃除をする際には熱中症にくれぐれもご注意下さい。

さて、お盆シーズンに毎年取り上げる話題が「相続（争族）対策」です。お盆には離れて暮らす兄弟姉妹が一同に会し、お酒も入り気分も和らぐので、「相続」の話をする絶好の機会なのです。お父様、お母様に「○○家の相続の方針」を語って頂くのです。と簡単に言うものの…実際は難しい。それでも頑張って頂きたいのは、最近「相続」が「争族」となってしまい、家庭裁判所の調停に入るケースが増えているからです。7月19日付の日経新聞に注目すべき記事がありました。「自宅を遺産分割の対象外にする案」を国が検討しているようです。いざ相続となった場合（「遺言」が無い場合）、まず相続人の「遺産分割協議」へ進みます。「遺産分割協議」では財産を自由に分けることができます。地主さんの家では跡取りが不動産の多くを相続し先祖代々の土地を守るケースが多いです。この「遺産分割協議」がまとまらず家庭裁判所の調停に入ると、民法で定める「法定相続分」という話が出てきます。そうなると既に生前贈与で「妻名義」になっている自宅も夫の財産に戻して法定相続分で分けることになります。自宅以外の財産が少ない場合、自宅だけで配偶者の法定相続分2分の1を超えてしまうので、自宅の売却を迫られる恐れがあります。国が検討しているのは一定の条件を満たせば「自宅を遺産分割の対象外にする案」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5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	50,502	1.1%	62,275	−2.0%	73,659	−0.4%	59,148	−1.3%	82%
千葉県	48,563	1.7%	59,922	−1.5%	71,753	−3.3%	56,485	2.2%	78%
東京都	68,043	−3.7%	86,011	−0.5%	93,782	−4.8%	72,113	−3.6%	100%
神奈川県	56,771	1.9%	75,223	−0.4%	87,188	0.8%	67,038	1.5%	93%
静岡県	47,094	0.9%	56,231	6.5%	63,088	1.3%	53,222	2.8%	74%
愛知県	47,940	1.4%	52,283	−11.5%	60,073	−4.8%	51,935	−5.9%	72%
奈良県	41,962	1.0%	53,380	−2.0%	50,133	−11.5%	48,144	−2.6%	67%
和歌山	42,753	5.3%	50,733	4.0%	51,623	−6.0%	48,661	0.6%	66%
京都府	50,086	−1.2%	69,204	5.1%	75,550	−7.7%	55,087	−3.8%	76%
大阪府	53,605	5.9%	66,362	0.6%	74,389	3.6%	59,197	1.8%	82%
兵庫県	50,993	1.4%	66,200	0.5%	75,042	−2.7%	60,678	−0.2%	84%
鳥取県	39,794	−0.9%	48,947	0.6%	59,036	0.5%	47,017	0.1%	65%
岡山県	45,827	6.5%	54,542	1.6%	58,895	−3.7%	51,446	3.3%	71%
島根県	42,221	−1.1%	50,526	−6.7%	62,483	12.5%	48,491	−0.7%	67%
広島県	46,902	0.6%	58,436	0.3%	64,696	−3.4%	53,862	−1.2%	75%
山口県	36,827	1.3%	51,604	5.0%	55,753	−8.0%	45,560	1.3%	63%
徳島県	40,213	2.8%	51,774	7.0%	59,670	−3.8%	49,113	−1.9%	68%
香川県	41,038	−1.5%	51,105	0.1%	57,808	0.1%	48,659	−0.7%	66%
愛媛県	37,833	0.6%	49,271	2.5%	53,957	1.5%	46,277	2.7%	64%
高知県	40,451	−0.2%	52,724	2.3%	63,558	4.9%	47,707	3.4%	66%
福岡県	46,479	0.6%	59,819	0.8%	66,083	−4.7%	53,676	−0.4%	74%
全国	49,862	2.5%	57,964	0.0%	65,931	−0.2%	54,890	0.7%	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5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	49,157	−24.4%	64,781	5.3%	73,800	21.9%	62,579	0.3%	87%
三原市	41,700	−1.2%	55,200	15.0%	56,600	0.0%	51,100	4.5%	71%
福山市	36,800	−3.4%	58,900	13.1%	89,000	21.8%	61,500	13.1%	85%
倉敷市	40,978	−13.8%	47,313	−17.4%	77,857	8.3%	51,895	−10.3%	72%
岡山市	50,690	5.8%	59,474	−2.0%	64,286	4.1%	56,154	−3.8%	78%

不動産関連のトラブル事例 その32

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、「無効となった原状回復に関する合意」についてです。

◆事案の概要◆

Xは、平成8年3月、A株式会社との間で、マンション一室（以下「本件建物」という。）の賃貸借契約を締結し、期間満了後の平成16年3月に法定更新をした。その後、Yが、平成16年7月に本件建物の所有権を取得し、貸主の地位をA株式会社から承継した。Xは、平成16年9月23日に賃貸借を終了したため、Yに対して預け入れた敷金13万円余の支払を求めた。

上記請求に対しYは、XとA株式会社間の平成14年3月の更新契約において、Xが本件建物内の汚損や破損による損害を賠償する義務を負うことが約され、またXY間には、平成16年9月22日に原状回復に関する費用負担の合意があることから、これら合意に基づいてXが負担することになった原状回復費用18万円余を敷金から控除すると、Xに返還すべき敷金はなく、更に、XのYに対する敷金を控除した原状回復費用残額が4万円余あるとしてその支払を求める反訴を請求した。

◆判決のまとめ◆

本判決は、賃貸借契約書に自然損耗等に係る原状回復義務を借主が負担すると定められていても、借主に必要な情報が与えられず、自己に不利益であることが認識できないままされた合意は、信義則に反し借主の利益を一方的に害しており、消費者契約法第10条に該当し無効であると判断したものである。実務上も参考にすべき事例である。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」