

# 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)ケイアイホールディングス AM事業部 係長 磯山昌暉

## 今回は、(株)ケイアイホールディングス AM事業部 磯山昌暉係長編です。

**ライフスタイルの変化を鋭く察知しながら、あらゆるビジネスに果敢にチャレンジ。**

私は、1年前に入社しAM事業部に配属されました。この部署は自ら仕事を創り、社会に貢献出来る部署です。事業として収支が合えば、何でも果敢にチャレンジ出来きます。実を言うとは私は、3年前にこの会社を退社し帰って来た出戻りです。辞めた当時は、不動産業に何の未練も無かったのですが、復帰出来たのは恩人とも言える上司との出会いがあったからです。現在の仕事に出会い、本当に感謝しています。

現在、サブリース事業を始め、ウィークリー・マンションマンション、空室対策の一つとして、岡山、倉敷でも浸透してきています。またコンテナボックスは、空地、空きスペースの有効活用になる事業です。さらにコインランドリーの場合、男女共同参画の現在、大きな需要が見込まれる事業です。昔と比べ、ライフスタイルや世界情勢が日々刻々と変化し進化していく中で、ここにそのニーズが落ちているか、それはどう進化していくのか、情報やトレンドに強くどこにでもア

ンテナを立てて行動していかなければ、AM事業部のスタッフは動まらないと思います。日頃から上司には、何でもすぐに行えるスピード、行動力が重要と言われているので、すぐく大切な言葉だと感じています。

不動産業だけにとらわれず、新しい事にもどんどんチャレンジ出来るのがこの部署の魅力ですが、以前サブリースの物件で、私が選択したクロス、フローリング、玄関インテリア等をお客様が気に入ってくれ、契約していただいたと賃貸事業部のスタッフから聞かされた時は、天にも昇るくらい嬉しくて、この方の人生の門出をお祝いする事が出来たという喜びで胸がいっぱいになりました。

私の仕事観の根本に



(株)ケイアイホールディングス AM事業部 〒700-0953 岡山県岡山市南区西市99-21

# シリーズ「土地活用と賃貸経営」 Vol.19

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19回目は、「賃貸経営の真髄は、入居者募集」についてです。

賃貸経営の成否を決める要素は沢山ありますが、その中で大きな比重を占めるのが「入居者募集」です。入居者募集が円滑にいけば、賃貸経営も安定軌道に乗ります。当たり前ですが、賃貸経営のメイン収入である家賃は、入居者がいないと入ってきません。入居者様々なものです。では、賃貸経営のお客様である入居者をどのように見つけて、契約に繋げるのか。賃貸経営の真髄は、入居者募集に集約されると言っても過言ではありません。賃貸住宅を専門とする仲介不動産会社は、募集業務のプロです。その会社とどのような付き合い方をすれば、入居率が大きく左右されます。

同時に忘れてならないのは、物件に「競争

# ケイアイ通信

2017年 11月号

## 住宅市場に忍び寄る

### 「2019年問題」と「2022年問題」

2020年の東京オリンピックに向けて、エンブレム問題や、建設費用の積算根拠に国民の理解を十分に得られないまま見切り発車した国立競技場の建設工事等、いくつかの汚点は残しつつも東京圏各所で開発が進んでいます。これに続き、大阪府も2025年に開催の国際博覧会の誘致を表明しており、1970年以来、2度目となる大阪万博の実現を目指しています。

ただ、こうした国家プロジェクトばかりに目を向けていて良いのでしょうか。国立社会保障・人口問題研究所が今年4月に公表した「日本の将来推計人口(平成29年推計)」によると、2017年には約1億2650万人の総人口が36年後(2053年)には1億人を割り込み、9924万人になります。同時に高齢化率(65歳以上の人口割合)は27.8%から38.0%へと上昇し、およそ2.6人に1人が65歳以上という超高齢社会がやって来ます。(※表参照)

**2019年には「総人口に加えて「世帯数」も減少時代に突入**

また、同研究所の「日本の世帯数の将来推計(平成25年1月推計)」によると、我国の世帯総数は2019年の5307万世帯でピークを迎え、その後は減少に転じ、2035年

[図表]わが国の将来推計人口と割合

	2017年		2053年	
	人口	割合	人口	割合
総人口	1億2653万2000人	---	9924万0000人	---
うち0~14歳	1558万7000人	12.3%	1038万1000人	10.5%
うち15~64歳	7578万2000人	59.9%	5119万3000人	51.6%
うち65歳以上	3516万3000人	27.8%	3766万5000人	38.0%

(出所)国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」

には4956万世帯まで減少します。2015年に実施された国勢調査(総務省)によって「初の人口減少」が確認された中、唯一の救いだったのが世帯総数の増加です。理屈上、世帯総数が増加していれば住宅需要も比例して増加します。人口が減少し始めていても、

家が欲しいという数は減らないと考えられてきました。ところが、最後の望みが2019年で断たれようとしている。上述したように「人口に加えて「世帯数」も減少時代に入るからです。住宅市場はマーケットの縮小を余儀なくされ、需要減による販売不振が想定されます。これが「住宅市場の2019年問題」です。

地の計画的な保全を図る目的で1992年に制定されました。生産緑地とは、市街化区域内の広さ500平方メートル以上の農地の事で、いったん生産緑地に指定されると、土地の所有者は固定資産税や相続税の優遇が受けられる半面、30年間の営農が義務付けられます。病気や死亡などによって営農が困難にならない限り、生産緑地の指定は解除できません。それが2022年以降、30年縛りから解放され、供給過多による地価下落リスクが顕在化します。

オリンピック機運に下支えされ、2020年までは地価の緩やかな上昇が見込まれますが、悲観的なシナリオへと塗り替えられる公算は大きいかもしれません。

黒木代表のひとことコラム

国土交通省が全国100地区を対象にまとめた17年度第1四半期「地価LOOKレポート」によると、地価は85%の地区で上昇し、全体として緩やかな上昇基調が続いています。主な要因は、三大都市圏を中心にオフィス市場が好調な状況である事、大規模な再開発事業が進捗している事、訪日客による消費や宿泊需要が引き続き続いている事等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって不動産投資意欲が引き続き強い事等が考えられます。傾向としては、三大都市圏よりも値ごろ感のある地方都市の物件が充実しているものとみられます。岡山、広島を中心部も「0.3%」の伸びを示していて、今暫くこの傾向は続きそうです。

### 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	50,433	0.0%	60,995	-1.4%	72,586	-1.0%	59,048	-0.5%	83%
千葉県	51,036	0.0%	58,666	-5.3%	73,631	3.2%	57,740	-0.8%	81%
東京都	67,379	-2.9%	84,004	-0.8%	94,702	-3.5%	71,397	-2.5%	100%
神奈川県	57,506	2.0%	74,227	-0.6%	85,172	-0.5%	66,669	0.8%	93%
静岡県	46,445	0.6%	55,702	3.4%	65,290	3.6%	53,000	2.0%	74%
愛知県	47,506	1.7%	56,103	-1.1%	63,352	-0.2%	53,714	0.7%	75%
奈良県	47,603	8.0%	51,264	1.1%	59,425	1.4%	51,935	3.2%	73%
和歌山	40,672	-2.7%	51,413	9.2%	54,245	1.8%	48,878	4.2%	68%
京都府	50,232	-0.9%	66,980	-1.8%	75,434	-5.8%	54,868	-5.8%	77%
大阪府	52,515	5.4%	64,515	-2.4%	74,206	0.7%	58,607	1.2%	82%
兵庫県	50,652	-1.5%	64,088	1.0%	80,742	4.5%	61,177	0.7%	86%
鳥取県	39,163	0.7%	47,611	-1.0%	63,336	19.5%	46,780	3.3%	66%
岡山県	44,338	-2.9%	53,069	-1.8%	60,268	-0.1%	50,645	-1.5%	71%
島根県	40,821	-6.0%	53,533	0.9%	62,469	5.4%	49,398	-1.1%	69%
広島県	46,364	2.9%	57,529	0.1%	65,274	1.8%	53,819	1.8%	75%
山口県	37,072	1.6%	50,474	-1.0%	56,868	-3.7%	45,614	-2.6%	64%
徳島県	36,966	-2.1%	51,326	-1.3%	64,539	-0.8%	50,239	1.8%	70%
香川県	39,909	-2.0%	51,555	5.4%	54,746	-3.3%	47,314	1.0%	66%
愛媛県	38,290	3.6%	48,930	0.7%	54,956	7.7%	46,116	2.7%	65%
高知県	40,752	-0.6%	52,154	-0.7%	55,669	-12.8%	46,666	-4.2%	65%
福岡県	45,512	0.0%	59,463	0.4%	67,752	3.2%	53,497	0.9%	75%
全国	49,591	2.2%	57,566	-1.3%	65,838	-2.0%	54,732	0.2%	77%

※資料出所: 協全管協共済会 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	53,430	-8.6%	66,593	0.3%	80,060	28.3%	66,694	6.7%	93%
三原市	46,600	5.9%	58,700	14.2%	60,800	14.1%	55,300	11.7%	77%
福山市	43,100	10.5%	56,900	-6.4%	79,200	40.7%	59,700	14.8%	84%
倉敷市	46,516	-4.4%	46,317	-16.1%	71,429	5.4%	55,034	-4.4%	77%
岡山市	46,455	-9.0%	60,347	2.8%	66,971	-2.6%	55,552	-6.4%	78%

## 不動産関連のトラブル事例 その35

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、「媒介業者による不当な買取り」についてです。

◆事例の概要◆  
 Yは平成11年5月、自宅マンションの売却を宅建業者Xに媒介してもらった。売却価格を1,650万円とする専任媒介契約を締結した。その締結の12日後、XはY宅を1,000万円以上で売る事は難しいと告げた。さらに1,220万円なら本件住所をXが買い取ってもよいと持ちかけ、Yはこれに同意し、同月末売買契約を締結し、Xに手付金120万円を支払った。ところが、Yは転居先の賃借を媒介してもらった別の宅建業者Aから、本件マンションの物件住所と同じ間取りの住所が、Aの媒介により同年5月に1,650万円で売れ

た事、さらに本件住所の買い希望をXに照会したところ、既に購入予定者がいるとの返事だった事等を知らされたため、YはXに騙されたとして、引越し荷物を転居先から本件住所に戻して居住を続けた。Xは、手付金の返還及び債務不履行による違約金の支払を求めて提訴したが、第一審はXの請求を棄却した。

◆判決のまとめ◆  
 媒介行為の過程で、売主の希望価格で買手がつかず、場合により媒介業者が当該物件を買い取る事がある。そのような場合には、業者は、新たに自らを買主の立場になる事を表明して、依頼者との媒介契約を合意解除した上で、売買契約手続を進める事が適切であると、Xの控訴を棄却した。

※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  
 売買事業部 次長 梶崎 直樹



(株)ケイアイホーム 売買事業部 次長 梶崎 直樹

最後までお客様にご納得いただけるように、売ろうとしない姿勢が私の営業スタイル。

現在私は売買事業部の次長をさせて頂いていますが、最近気が付きました。最近気が付きました。最近気が付きました。最近気が付きました。最近気が付きました。

現在私は売買事業部の次長をさせて頂いていますが、最近気が付きました。最近気が付きました。最近気が付きました。最近気が付きました。最近気が付きました。

す。お客様のニーズに合った情報を、出来るだけ的確に提示する事を心がけています。想定できるリスクを御客様に決断して頂くますので、トラブルは少ないです。若い頃を振り返ると数字ばかりを追いかけて、自分の都合の良い知識・情報を無理やり押し付けて契約を取っていました。最高記録は10時間お客様宅で粘って押印してもらった記憶もあります。その頃は翌日のお断りが多かったような気がしません。本当に申し訳ございませんでした。現在はお客様満足度を最優先に考え、何でも相談しやすい、明るく風通しの良い職場環境を目指しております。

ところで、瑕疵担保責任の法改正が行なわれ、売り主様の責任が重くなっていく傾向があります。簡単に説明すると「隠れた瑕疵については、売主様は責任を負わない」という契約内容でしたが、改正後は、隠れた瑕疵があった物件は「契約内容に適合しない物件」とされ、売主様の賠償責任となりま

す。知らずにいると損害をする事も多いので、何でも気軽に尋ねてください。最後に、オーナー様の益々のご健康とご活躍をお祈り申し上げます。

#### 梶崎 直樹プロフィール

- ・生年月日/1968年5月15日
- ・出身地/岡山県
- ・趣味/ゴルフ
- ・好きな食べ物/中華料理
- ・座右の銘/焦らず、腐らず、諦めず

## 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 41



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。先ず初めに先月号についてお詫びがございませ

す。青色申告をするだけ、最大100万円の経費になる」とは誤植で、正しくは「最大10万円」です。この点について、お詫びして訂正させて頂きます。

さて、シリーズでお届けしている「個人オーナー税金対策」第2回は初級編です。①先月号の続きになります。②これも青色申告のメリットのひとつです。10万円以上30万円未満の資産を全額経費として計上できます(ただし年間300万円が限度)では、資産とは何か?ということになり、この話は来月号にて詳しく説明させて頂きます。ちなみに青色、白色の共通の考え方として、10万円未満の資産は全額経費計上、10万円以上20万円未満の資産は一括償却

「個人オーナー税金対策②(初級編)」  
 資産として合計額を3年で経費計上(前述のとおり青色は全額経費も選択可)となります。20万円以上の資産は、白色は資産計上、青色は前述のとおりです。30万円以上の資産は、青色・白色ともに資産計上です。

②オーナー様のご年齢にもよりますが、「個人年金保険」や「小規模企業共済」を活用されてはいかがでしょうか。これらの方には意外に多いです。なお「小規模企業共済」は5棟10室基準等の加入条件があります。

③もうお馴染みの「ふるさと納税」。地方自治体へ寄附したらお礼として特産品がもらえる、寄付金控除も受けられるお得な制度です。年末は駆け込み需要が増えて間に合わない、早目に検討しましょう。