

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 岡山南店
副店長 藤井 昭寿

今回は、(株)ケイアイホーム 岡山南店 藤井昭寿副店長編です。

お客様のお役に立つ事、力になる事、血の通った人間関係こそが営業の喜びです。
私は、高校を卒業して水島の製鉄所で働いていましたが、どうしても自身で事業を始めたくて、その会社を辞め一念発起し若手起業家向けのコンサルティングを始めました。しかし中々上手く行かず、自分に何が足りないのか、自分の考えのどこが間違っているのか等、ずっと事業の難しさに悩んでいました。そんな或る日、たまたまこの会社の幹部の方と知り合いになり、「当社で一から勉強してみたら」と誘われ入社させて頂いたいただきました。

最初の配属先は岡山駅西口店だったのですが、その店舗での店長との出会いが、私にとって運命的な、私が生涯の師と慕う人との出会いになりました。日々の業務の中で、その店長の人柄や仕事のスタイルにとことん憧れ、社内では一時期「店長ジュニア」と呼ばれる程でした。(笑)その店長は、部下に何から何まで教えるというタイプでは無く、そこに居るだけで周囲に影響を与えるという人で、その人間臭い温かい人柄には特別なものがありません。初めはその人柄の良さに惹かれましたが、その独特な営業スタイルが分かってくると、私には更に魅力的に感じました。普通営業は、人に何かを売り込むのが当たり前ですが、この人は本当に営

業マンなのかと疑った事もしばしばありました。その店長にとっての営業とは、目の前のお客様の悩みや問題を解決してあげる事に徹していません。商品売るので無く、精一杯の気持ちでお客様の『力』になるという事、そのポリシーを精力的に受け継ぎ、私は入社して10ヵ月で営業成績が全社で1位になる事が出来ました。その時は、自分のやり方が間違っていないかた確認しました。今でも時々、「こんな不動産屋は見た事が無い」とお客様から言われます。それは私にとって間違いなく褒め言葉です。私を信頼してくださった方から、次のお客様を紹介してもらおう事も多いのですが、契約したお客様とは、心のこもった本



(株)ケイアイホーム 岡山南店
〒702-8038 岡山市南区松浜町15-38

シリーズ「土地活用と賃貸経営」Vol.20 最終回

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。最終回は、「賃貸経営と税金」についてです。

賃貸経営を始めると、賃貸住宅を建てる時実に多くの税金とのかかる税金には、付き合いが始まりです。「印紙税」「登録免許税」「不動産取得税」「消費税」があり、建物から、様々な税金がかかります。また、賃貸経営が始まる時、税金の特典も多いので、経営の安定を図る為にも、税金の知識が求められます。賃貸経営に関する税金には、「建設時にかかる税金」「経営が開始する時にかかる税金」「相続する時、贈与する時にかかる税金」「買い換える時にかかる税金」等があります。また、「土地の有効活用」と「安定収入」を得る事が主な目的なので、出来れば「節税」も期待したいところです。また、青色申告や相続税対策としてのメリットもあるので、賃貸経営に関係する税金の知識が必要不可欠です。

ケイアイ通信

2017年 12月号

借主から要求なくとも設備故障で家賃減額

施行前に契約内容の見直しが必要

120年ぶりとなる改正民法は2020年をめどに施行される予定だ。

賃貸ビジネスに影響を与える内容は主に4つ。①住宅設備故障時の家賃の減額、②借主による修繕費用を貸主が負担する点、③敷金の返済義務を定義、④個人保証の限度額を設ける点だ。公益社団法人日本賃貸住宅管理協会(以下、日管協：東京都千代田区)は、改正民法の内容周知の為にセミナーを行うが、その中で会員の管理会社の関心が最も高いのが①新法611条「賃借物の一部滅失による賃料の減額」だ。管理

会社や家主は新たな対応が求められる。例えば、エアコンが故障し使用出来なくなっただけで、借主の責任ではない時、賃料は使用出来なくなっただけで減額される。これは、住宅設備等が故障して使用出来なくなり、入居者が家賃減額を要求する場合に、対応しなくてはならなかったが、改正後は入居者から減額要求がない場合でも、故障して通常使用が出来ない事実をオーナーや管理会社が知った時点で、適切な家賃減額をしなくてはならない。ここが大きく異なるポイントだ。家賃減額については、事実上の対応が難しいので

賃料減額と免責日数の目安一覧表

状況	賃料の減額割合 (月額)	免責日数
トイレが使えない	30%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが作動しない	5000円	3日
電気が使えない	30%	2日
テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
ガスが使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5~50%	7日

(公社)日本賃貸住宅管理協会提供資料を元に作成

設備を加味した内容に変えていく必要がある」と話す。

入居者の修繕費を家主が負担

合わせて押さえておきたいのが、②新法607条の2「賃借人による修繕」だ。賃貸物件の修繕が必要な事を知ったにもかかわらず、相当期間内に必要な修繕をしない時は、借主が修繕を行う。その費用を貸主が負担しなければならない。状態が急迫であるか、また修繕が必要な範囲が明確に定められている訳ではない。また、借主が相場より高い金額で修繕した時に、その差額の負担まで家主がすべきなのか等、あらゆるケースが想定出来る為、画一的なルールを設ける事が出来ない。日管協総合研修所の長井和夫相談員は「まずは改正内容をオーナーに

周知し、自社のガイドラインを設け、その基準に沿って柔軟に判断する事が求められる」と話す。③新法621条「賃借人の原状回復」については、通常の使用や経年の劣化による損傷は賃主負担であると明文化した。現在、国土交通省が出している原状回復ガイドラインの基準が法律で定められる事になり、契約上は特約を締結する事で借主負担にする事も出来る。だが、合理的な理由があり、契約時に借主が特約の内容を認識し負担する事に同意している事が前提となる。

保証の極度額目安が課題

④新法456条の2「個人根保証契約の保証人の責任」では、契約の際に連帯保証人が金額をいくらまで保証するかの限度額を明記する事になる。ことぶき法律事務所(東京都)の亀井英樹弁護士は、「極度額の

改正民法で賃貸業界に影響する内容

- ①住宅設備故障時の家賃減額
- ②借主による修繕費用を貸主が負担
- ③敷金の返済義務を定義
- ④個人保証の限度額を設ける

目安として、契約期間の1期分にあたる家賃2年分までは、借主や保証人側にも納得してもらえないだろうが、部屋の損傷や事件や事故が発生した場合の被害分までも加えて家賃の2年分より大きい額とした場合に、どれだけの承認が得られるかは課題だ」と話す。これらの改正点に伴い、契約書の内容の見直しが必要になる。家主は必要な知識を身に付け、管理会社と事前にトラブルにならない契約書式を作っていく事が必須だ。

参考／週間全国賃貸住宅新聞2017年10月9日の記事より

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9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	49,841	-1.1%	62,154	-0.1%	72,657	0.8%	58,826	-0.4%	82%
千葉県	50,836	-1.1%	60,187	-1.8%	72,116	-1.5%	57,741	-0.6%	80%
東京都	67,735	-2.7%	86,994	-0.9%	94,203	-4.4%	72,066	-2.2%	100%
神奈川県	57,519	0.9%	74,789	-2.7%	83,208	-3.3%	66,127	-1.8%	92%
静岡県	48,189	1.0%	54,857	-0.5%	63,162	0.9%	53,354	0.6%	74%
愛知県	49,218	1.5%	56,858	-2.3%	59,882	-3.9%	54,459	0.2%	76%
奈良県	43,300	0.5%	51,778	-6.3%	59,113	1.0%	50,597	0.2%	70%
和歌山	42,273	0.6%	50,549	1.2%	55,939	3.4%	48,883	1.7%	68%
京都府	49,930	-2.6%	66,538	3.5%	77,813	1.0%	54,617	-3.7%	76%
大阪府	53,772	5.5%	65,197	0.3%	72,258	-0.7%	58,748	0.2%	82%
兵庫県	51,534	-0.2%	66,994	2.7%	79,449	0.7%	63,190	1.9%	88%
鳥取県	39,164	-2.9%	49,748	0.4%	56,173	7.6%	46,647	0.3%	65%
岡山県	44,371	-2.8%	54,882	2.2%	61,431	0.5%	51,378	0.0%	71%
島根県	42,030	0.2%	52,246	-1.6%	59,821	-3.4%	48,750	-1.4%	68%
広島県	45,791	2.9%	57,967	2.3%	65,914	0.6%	53,487	1.7%	74%
山口県	37,320	-2.0%	50,506	-0.4%	56,658	-5.1%	45,170	-5.3%	63%
徳島県	41,487	3.4%	51,353	8.5%	66,063	24.5%	51,330	11.1%	71%
香川県	39,829	-5.8%	49,512	-5.0%	52,847	-6.8%	46,120	-5.4%	64%
愛媛県	38,976	3.4%	48,321	-1.9%	54,317	5.5%	45,900	0.9%	64%
高知県	39,990	0.3%	51,136	-3.4%	59,755	0.5%	47,002	-1.1%	65%
福岡県	45,652	-0.4%	60,403	1.0%	67,234	0.0%	53,628	-0.2%	74%
全国	50,266	3.4%	58,001	-0.8%	66,115	-2.2%	55,149	0.8%	77%

※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9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	50,677	-19.4%	68,716	8.2%	75,964	19.1%	65,119	3.2%	90%
三原市	46,000	11.9%	61,000	27.1%	60,100	5.8%	55,700	11.6%	77%
福山市	50,800	27.0%	56,800	1.1%	64,200	-5.4%	57,267	4.7%	79%
倉敷市	42,446	-6.0%	50,767	1.2%	64,813	3.5%	51,889	4.3%	72%
岡山市	45,769	-2.9%	69,625	18.1%	69,328	-1.9%	59,342	4.1%	82%

不動産関連のトラブル事例 その36

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、「賃料改定合意と賃料減額確認請求」についてです。

◆事例の概要◆

ショッピンゲンセンター等を経営する賃借人Xは、昭和62年11月、建物の一部、1万5,010平方メートルを、20年間、店舗等とする使用目的で、賃料月額を2,935万円として、賃借人Yと賃貸借契約を締結した。平成4年6月、YとXとは、(ア)賃料が平成2年11月以降、同年6月まで、3,228万円であることを確認する、(イ)賃料は、公租公課の増額、経済情勢の変動等を勘案し、平成7年7月以降将来に向かって改定できるものとし、以後3年毎に賃料額の改定を行うものとする、との訴訟上の合意をした。なお、平成8年7月、Yは、本件建物の隣の自らの土地に、同業他社を誘致している(平成10年10月開店)。また、平成10年9月、Xは、Yとの間で、増築した本件建物のうち、増築部分も含めた賃料算定面積15,537平方メートルにつき、賃料を3,321万円に変更する旨合意した。平成11年7月、Xは、50%の賃料減額請求調停を申し立てたが、不調に終わった。Xは、バブル崩壊による土地価格の大幅下落等に照らし、大きく減額すべきであるとし、その確認を求めた。

◆判決のまとめ◆

本判決では、賃料改定に関する合意には至らなかったが、増築後の建物の適正な賃料については、不動産鑑定評価に基づく各算定方法の比重を基に、実質賃料を月額2,842万円と認め、ここから敷金運用益を控除して、適正賃料額を2,798万円とするのが相当であるとした。

※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
管理営業課課長代理 釜山 智樹

目まぐるしい市場の変化に対応し、常にベストな資産運用を提案します。

私は、来年の2月で入社10年になります。この仕事に特別なアドバンテージはありませんので、「日進月歩」を信条に、一件一件丁寧にコツコツと誠実に仕事をしています。またこの仕事の目的は、オーナー様の資産をより良い状態で運用させていただく事ですから、様々な課題に対して全力で対処するようにしています。お陰様でオーナー様には過分なご信頼を頂き、数多くの物件を管理させていただいています。

その上で近年ひしひしと思う事は、本当にお客様の満足度を向上させているのかどうかです。表面的な満足は頂けていても表に見えない不満があるのではないかと。という事です。どのお客様にもご満足頂ける「スピード」「品質」「成果」をご提供出来るように、今日より明日、明日より明後日と努力を怠らないように心がけています。

また近頃、不動産の新築バブルが終焉するとの声があちらこちらから聞こえてきますが、銀行の金利も低いまななので、オーナー様からは資産運用の知恵をよく求められます。オーナー様のご意向と周囲の状況を鑑みながら、リスクとリターンの兼ね合いを考慮しつつ、ベストなご提案をさせて頂いています。

休日ほとんど寝て過ごす事が多いのですが、今年の益休みには半年ぶりに隠岐の島へ釣りに行ってきました。私自身の釣果は全然ダメだったのですが、果てしなく広がる大海原へ出て本当に良い気分転換になりました。また最近では体脂肪がちょっと気になるので、今月オーブンする系列会社のジムへ通おうかなと思っています。34歳の脂肪は、出来れば40代にまで持ち越したくないですから。(笑)

最後になりましたが、オーナー様には今後とも益々のご指導とご鞭撻をお願い申し上げます。

釜山 智樹プロフィール

- ・生年月日／1983年7月5日
- ・出身地／岡山県岡山市
- ・趣味／釣り
- ・好きな食べ物／白米
- ・座右の銘／日進月歩
- ・ニックネーム／釜ちゃん

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 42

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田洋介

「個人オーナー税金対策③(中級編)」

皆様こんにちは。寒さも本番となって参りましたので体調管理には御留意下さい。さて、3回シリーズでお届けしてきた「個人オーナー税金対策」も今月が最終回となります。最終回は「個人オーナー税金対策(中級編)」として、「修繕費の全額経費 or 資産計上の基準」についてご説明します。なお、前月号「個人オーナー税金対策(初級編)」の①とも深く関連しますので合わせてご確認ください。買手市場となっている昨今、不動産価値の維持向上や、入居率を高める努力がオーナー様にも求められています。1月から始まる入居シーズンに備え、必要な修繕を年内に行うことはオーナー様にとって費用対効果のある「税金対策」と言えます。しかしながら、修繕が「全額経費」

になるとは限らず、税務上は「資産計上」になる(全額経費にならない)こともありまます。これらの区分は非常に難しいので、顧問税理士等の専門家に相談頂くことになってくるのですが、基本的な考え方としては、①現状維持・回復↓「全額経費」、②価値向上(変更・改造)↓「資産計上」です。例としてよく使われるのが畳の床に変わるの価値が向上するので「資産計上」です。ただし金額によっては経費で落とすことも可能です(前月号①を参照)。さて、早いもので今年も最終回となりました。1年間のご愛読有難うございました。皆様どうぞ良いお年をお迎え下さい。