

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)ケイアイホーム 神辺店 小野睦敬リーダー

今回は(株)ケイアイホーム 神辺店 小野睦敬リーダー編です。

不動産のエキスパートになる為に、今年はお金の殻を破りたい。

私は、情報系の専門学校を卒業後、スーパーマーケットの鮮魚部に4年間勤めていた間に、一念発起し宅建免許に挑戦しました。朝4時に起きて勉強し、6時までに出勤という生活を続け、2度目の受験で合格する事が出来ました。宅建免許を取得したのは、家業が不動産関係の仕事をしていて、何れ後を継ぐつもりだったからです。

この会社に入社したのもその布石の一つでしたが、いざ入社してみるとまったく人付き合いが出来ない駄目な自分が居ました。最初に配属された福山駅

前店で、厳しい店長の元で挨拶から電話応対、ビジネス会話まで徹底的に叩き込まれましたが、どんなに叱られても励まされても上手く出来ませんでした。入社して3カ月くらいまでに自身のプライドは砕かれ、何度も涙しました。お客様を物件案内する車の中で、お客様に慰められて思わず泣いてしまった事もありました。そんな自分が情けなくて、休日返上で出勤し自分自身の弱点に正面から向き合っていた日々が思い出されます。今思えば苦しい毎日でしたが、この会社に入社して良かった、あの店長に巡り合えて良かった、あの時逃げていたら今の自分は無かったと心底思っています。

私は、生来の人見知りですが、自分に甘い性格です。この神辺店に配属されて3年半、未だにその時と同じリーダーのままなのは、まだ自分の殻から抜け出せていない部分があるのだと思います。



(株)ケイアイホーム 神辺店 〒720-2107 広島県福山市神辺町大字新道上3-1

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」Vol.1

代表的な「不動産関連用語」をピックアップして解説します。

●青田売り
元来は「稲が十分に成熟しないうちに収穫高を見越してあらかじめ産米を売る事」の意味ですが、不動産業界においては、未完成の宅地あるいは建物の売買等を言います。青田売りについては、宅建業法により広告の開始時期の制限(同法33条)、工事完了時における形状・構造等の書面による説明(同法35条1項5号)、契約締結等の時期の制限(同法36条)、手付金等の保全(同法41条)の規制を受けます。

●一般媒介契約
媒介契約の一形式で、依頼者が他の宅建業者に重ねて媒介や代理を依頼する事が許されるものです。一般媒介契約が締結されても、依頼者は他の宅建業者への依頼が制限されないため、有利な取引の機会がそれだけ広くなりますが、宅建業者の側からすれば成

功報酬を得られる保証がない為、積極的な媒介行為を行わない場合もあります。一般媒介契約には、他に依頼した業者名を明らかにする明示型とこれを明らかにしない非明示型とがあります。尚、一般媒介契約を締結する時は、国土交通大臣の定める標準一般媒介契約書による事が望ましいとされています。

●居抜き
家具や設備がついたままの売買、或いは賃貸借の事です。多くは飲食店、宿泊施設等で営業用の設備、装飾品等の経済的価値のある物が付いたままでの売買、転賃、賃借権の譲渡の事を言います。この取引にあつては、対象となる不動産の価値よりも、それに付着する設備等の価値の判断が重要となります。また、賃借人が付いたままで購入する場合には居付きと言います。

ケイアイ通信

2018年 2月号

空き家を含む民間賃貸住宅を活用した「新・住宅セーフティネット制度」が始まった!

新しい住宅セーフティネット制度は、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の一部改正法が10月25日に施行された事によるもの。空き家対策とも連動している為、空き家等を改修して住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として登録する場合には、改修費用に戸当たり最大100万円が補助される。

また、低額所得者(政令月収15万8000円以下)が入居する場合には、家賃補助も実施される。全国賃貸住宅経営者協会連合会の三好修会長は、この新制度創設を「社会保障と住宅政策の融合」と高く評価している。住宅確保要配慮者の対象範囲(低額所得者、子育て世帯、高齢者、外国人等)が広い為、同制度が今後

普及すると、一般の賃貸住宅から家賃補助が受けられる登録賃貸住宅への住み替えが増加する可能性も指摘されている。

1戸単位での登録が可能に 戸当たり最大100万円

新・住宅セーフティネット制度では、民間の賃貸住宅を「賃貸人が住宅確保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する事が出来るようになった。その際、登録は1棟単位ではなく1住戸単位で出来るようになり、シェアハウス

の場合であれば専用スペースの1室単位での登録が可能となる。従って、登録に際しての改修費補助も普通のアパートは1住戸当たり最大100万円だが、空き家等をシェアハウスに用途変更する場合には、1室当たり最大100万円が補助される事になる。例えば、5LDKの戸建て空き家を定員5人のシェアハウスに用途変更すると最大500万円の改修費補助が受けられる。

また、新・住宅セーフティネット制度では住宅確保要配慮者の入居を拒まない専用住宅として登録した民間賃貸住宅に、低額所得者が入居する場合には、家賃補助が実施される事も大きなポイントだ。しかも家賃補助が受けられる対象範囲は意外に広い。新婚や子育て世帯(18歳未満の子を養育していればOK)、高齢者、外国人世帯などが対象で、所得制限(年収)は給与所得者の場合、単身者で296万円、2人世帯なら351万円、3人世帯なら371万円、4人世帯なら447万円となる。

黒木代表のひとことコラム

皆様は「AIスピーカー」をご存知でしょうか。何となく耳にした事がある方もいらっしゃると思いますが、昨年10月にグーグルとライン、11月にアマゾン、そして今年にはアップルからも「AIスピーカー」が発売される予定です。そもそも「AIスピーカー」とは、その名の通りAI(人工知能)を搭載したスピーカーで、最大の特徴は、このAIが会話型で音声操作に対応している事です。今、AIスピーカーが注目される大きな理由の一つが、AIスピーカーと連携した住宅設備や機器を声で操作できる事です。例えば、スピーカーに話しかける事でロボット掃除機が掃除を始めたり、LED照明の調光等も可能です。省エネや家事の効率化だけで無く、今後は幅広い価値の提供が可能にする「AIスピーカー」に注目していきたいと思えます。

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11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%水準
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	
埼玉県	49,992	1.5%	61,863	0.9%	71,761	-1.8%	58,401	0.6%	81%
千葉県	50,745	0.1%	60,519	1.3%	73,048	-1.5%	58,068	1.5%	80%
東京都	68,211	-0.8%	86,394	0.1%	92,367	-3.7%	72,158	-0.8%	100%
神奈川県	56,415	-2.6%	73,941	-1.7%	86,806	0.5%	65,272	-2.3%	90%
静岡県	43,863	-3.3%	53,190	-0.6%	62,253	0.6%	50,602	-2.8%	70%
愛知県	48,141	1.6%	56,574	-3.8%	60,931	-3.2%	53,626	-1.6%	74%
奈良県	39,217	-11.0%	48,226	-5.3%	62,909	20.0%	47,523	-1.8%	66%
和歌山県	42,650	1.6%	50,577	-2.0%	56,314	-3.6%	48,741	-1.3%	68%
京都府	50,018	-1.8%	67,984	5.7%	76,635	0.5%	54,695	-2.3%	76%
大阪府	54,829	3.2%	66,003	2.0%	73,918	1.3%	60,079	2.2%	83%
兵庫県	53,909	2.1%	64,572	3.7%	77,436	-5.2%	61,942	0.5%	86%
鳥取県	38,658	-3.4%	47,463	-4.4%	58,031	-5.2%	46,060	-2.9%	64%
岡山県	43,338	-0.5%	54,295	1.2%	59,785	3.8%	50,196	0.9%	70%
島根県	42,809	3.2%	52,333	-2.5%	60,864	0.3%	48,808	0.6%	68%
広島県	45,742	2.5%	56,261	-3.0%	65,452	1.0%	53,291	0.1%	74%
山口県	37,033	-2.0%	50,087	3.5%	56,265	-3.5%	45,697	-0.1%	63%
徳島県	38,989	-6.5%	47,829	-3.7%	54,226	11.3%	44,885	-3.5%	62%
香川県	40,577	2.9%	49,860	-1.0%	51,290	-4.4%	46,251	-1.0%	64%
愛媛県	37,018	0.4%	48,448	1.8%	52,272	-1.2%	44,715	1.5%	62%
高知県	39,458	1.2%	51,668	-1.7%	58,333	-2.1%	46,483	0.6%	64%
福岡県	45,655	0.3%	58,881	-2.6%	66,679	0.2%	53,015	-0.5%	73%
全国	50,011	1.1%	57,672	0.1%	65,516	0.4%	54,702	0.3%	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11月末調査

所在地	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%水準
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	
広島市/廿日市	47,100	-21.1%	65,555	4.1%	74,103	17.4%	62,252	-0.8%	86%
三原市	45,500	0.7%	55,000	-3.8%	58,000	5.3%	52,800	0.6%	73%
福山市	48,800	-4.3%	52,100	-11.4%	61,000	-22.8%	53,900	-14.3%	75%
倉敷市	49,038	14.8%	51,468	-3.8%	66,275	18.0%	53,907	9.8%	75%
岡山市	45,174	-2.0%	56,120	-5.1%	65,273	-15.9%	52,886	-5.1%	73%

不動産関連のトラブル事例 その37

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。

◆**事例の概要**◆
Xの被相続人Aは、Yの被相続人Bに対し、土地甲・乙・丙を含む土地を賃貸していたところ、昭和35年3月、土地甲・乙・丙につき期間20年とする更新契約を締結した。その後Aを相続したXとBを相続したYとで紛争を生じ、Yは土地丙の賃借権を放棄した。他方、土地甲・乙は法定更新がなされた。Yは、平成元年10月頃までに、乙地上の建物を壊して甲地上の自宅を曳行移設しようとした。他方、Xは、土地丙と土地甲・土地乙の境界を明確にするため、木製の塀を設置した。その後Xは、土地乙が更地のままであったため、平成12年3月の賃借契約満了に際し、貸借契約終了を求め、Yに対して、契約更新を拒絶し明渡しを求めた。Yは、土地乙は、土地甲と一体となつて

今回の「借地の一部分の契約更新拒絶」については、Xの被相続人Aは、Yの被相続人Bに対し、土地甲・乙・丙を含む土地を賃貸していたところ、昭和35年3月、土地甲・乙・丙につき期間20年とする更新契約を締結した。その後Aを相続したXとBを相続したYとで紛争を生じ、Yは土地丙の賃借権を放棄した。他方、土地甲・乙は法定更新がなされた。Yは、平成元年10月頃までに、乙地上の建物を壊して甲地上の自宅を曳行移設しようとした。他方、Xは、土地丙と土地甲・土地乙の境界を明確にするため、木製の塀を設置した。その後Xは、土地乙が更地のままであったため、平成12年3月の賃借契約満了に際し、貸借契約終了を求め、Yに対して、契約更新を拒絶し明渡しを求めた。Yは、土地乙は、土地甲と一体となつて

◆**判決のまとめ**◆
借地契約において、借地の一部について、拒絶の正当事由があれば、その一部について明渡しを認めるとの学説が有力であり、これと同旨の裁判例もある(東京高判昭和54年3月28日判例タイムズ392号85頁)。他方、契約終了時の建物不存在の理由が賃借人の責めに帰すべき事情による場合は、更新拒絶することには信義則上許されないとする判例(最判昭和52年3月15日判例タイムズ852号60頁)があり、本判決もこの考え方に沿ったものである。

※出典: 国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

役員室だより

(株)ケイアイホーム 賃貸事業部 課長 西村利幸編

2年前、私は自らの飛躍を期して岡山から広島へと赴任しました。それまでは、自分の実力で売り上げにも貢献していたと思っていまして、岡山と比べまだまだ会社の知名度が低い広島では、より自分自身の力が問われ、私の思うように事は運びませんでした。家族まで連れての赴任でしたから、相当の覚悟はしていたのですが、根元から鼻を挫かれました。当時は、広島土地勘も無く、その上ひどい方向オンチで、冷汗をかきながら運転した事は数知れず、物件の下見にお客様をお連れして道に迷う事も多々ありました。

結局、昨年7月に岡山へ戻るまで輝かしい成果は上げられませんでした。広島で経験した日々の緊張感、困難な経験となり、随分と自分自身の成長に繋がったように思います。今の部下に「全体を俯瞰してアドバイスをくれるようになった」とか、「ワンマンプレーよりチームワークを重視するようになった」とか言われる

個人プレーからチームプレーへ、生まれ変わったつもりで頑張っています。

西村 利幸 プロフィール



- ◆生年月日/ 1983年8月31日
- ◆出身地/ 岡山県
- ◆好きな食べ物/ ウィナー、うどん
- ◆趣味/ サッカー(フットサル)
- ◆座右の銘/ 特になし

と、以前の自分が如何に自分中心だったかという事を思い知らされます。現在は、会社の方針や考え方を徹底的に学び、それを実践する事で順調に売り上げを伸ばしています。メールの文面や挨拶、社員との接し方等、今まで私自身が雑に扱ってきた事にも細かく神経を使い、社会人として、不動産業界人として、足元を見直しています。そして、私と共に歩んでくれている社員がいる事に誇りを感じ、社員の喜びは自分の喜びだと感じられるようになりました。今後の自分、そして部下一人ひとりの成長が本当に楽しみです。

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 44

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田洋介



「平成30年度税制改正(案)①」皆様こんにちは。今月からシリーズで「平成30年度税制改正(案)」をお届けします。昨年「平成29年度税制改正」の目玉は「配偶者控除の見直し」でした。これは大手広告代理店女性社員の悲しい事件がきっかけとなり始まった「働き方改革」の一環でした。パート従業員さんに「103万の壁」を気にせず働いて頂くことで、社員の過重労働を軽減することを狙っています。この改正は、今年1月から始まっています。

さて、「平成30年度税制改正(案)」ですが、基本的には昨年の「働き方改革」の流れを踏襲しています。主な改正(案)として、①給与所得控除の見直し(案)②基礎控除の見直し(案)③公的年金等控除の見直し(案)の3つが挙げられます。

「平成30年度税制改正(案)」では「働き方改革」のうち「働き方の多様化」に焦点をあて、企業に属さない働き方として最近増えている「フリーランス」や「在宅ワーカー」としては有利となる一方、高収入のサラリーマンにとっては不利となる改正案が盛り込まれています。①②がこれに該当します。

さらに「人生100年時代」と言われるように、高齢者であっても年金以外の所得が高い人が増えている一方、年金のみで暮らす人もいます。現行の公的年金等控除は全員一律となつているため、これを是正しようというのが③です。そのほか、青色申告特別控除の見直し(案)もあり、オーナー様にとっては注目すべき点です。詳しい内容は次回以降に。(来月号へ続く)