

ケイアイグループ店舗・事業部スタッフ紹介



(株)ケイアイホーム
岡山東店
森長勇樹リーダー

今回は、(株)ケイアイホーム岡山東店 森長勇樹リーダー編です。

「One for all, All for one」の精神で、スタッフ全員の力で未来を輝かせたい。特技という程のものではありませんが、私が得意だと思っている事が二つあります。先ず一つ目は、苦手だという人も多い営業事務の仕事が全然苦にならない事です。偉そうな事を言っているのかも知れませんが、社内でも1、2番目くらいの事務処理力があると自負しています。そのお蔭で残業もほとんどありません。(笑)二つ目は、お客様とすぐにフレンドリーな関係を築く事が出来ます。若い方とはもちろんですが、結構ご年配の方々とも話が弾みます。昔、居酒屋でアルバイトを

していた経験がある影響もあり、お客様に楽しい時間を過ごしてもらいたいと思う気持ちが人一倍強くあります。今思うと、何でも一生懸命にやっておけば、後々役立つ事があるのだと思います。私は入社して3年間、岡山駅西口店を始め岡山県内の各店を経験させていただきましたが、特に昨年11月からの現店舗での勤務は、私にとって大変エポックな経験となっています。というのも、店長が突如退職し、その職責を埋めるべく社長自らが陣頭指揮を執られました。私はその配下で、店舗の立て直しに助力を注ぎましたが、その時の社長の仕事ぶり一つ一つに感銘を受け、その仕事の進め方や考え方を自分の物にしたいと一生懸命に頑張りました。今リーダーを任されているのは、その頑張りが少しは認めてもらえたのかなと思っています。



(株)ケイアイホーム 岡山東店
〒703-8235
岡岡市中区原尾島2-19-37

現在は、社内での年間個人売上第1位を目標に、今年6月の締め日まで頑張り続けるつもりです。また今年こそは、宅建資格にも挑戦したいと考えていますが、重い腰を上げてそろそろ本気を出さなければ合格に間に合わない、と思っています。(笑)最後になりましたが、私は「One for all, All for one」の精神を大切にしています。一人ひとりが自分の役割を果たし、お互いに補いながら目的のゴールを目指すというものです。今最前線にいる自分の仕事に誇りを持ち、遣り甲斐を感じています。

ケイアイ通信



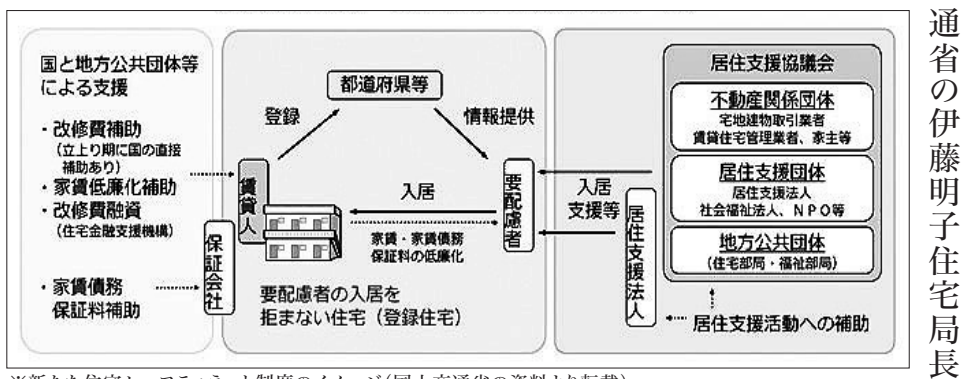
2018年
3月号

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！ (先月号に掲載した記事の続編です。)

公営住宅の応募倍率は全国平均で6倍 民間賃貸で不足を補うのが狙い

賃貸住宅の空き家が全国で430万戸もある一方で、家賃が安い公営住宅への応募倍率は全国平均で5・8倍となっている。特に東京都は22・8倍、首都圏平均でも15・5倍と高く、入居が難しくなっている。若年世帯の東京への集中が続いていることや、若年世帯の実質所得低下傾向、年金暮らしの高齢者世帯増加などが要因と思われる。しかし、地方公共団体の財政状況や人口減少の更

なる進展などを踏まえると公営住宅の建設が増えることは望みがたい。そこで、今後は民間の賃貸ストックを活用することで、これまで公営住宅が担ってきたセーフティネット機能を補っていくという狙いが新・住宅セーフティネット制度の核心である。まさに、住宅政策は大きな転換期を迎えたことになる。社会保障と住宅政策の融合が始まったことは確かである。



※新たな住宅セーフティネット制度のイメージ(国土交通省の資料より転載)

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」Vol. 2

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。

- 一般定期借地権
平成4年8月1日より施行された借地借家法で、新たに創設された定期借地権制度の形態です(借地借家法22条)。この借地権は、期間を50年以上とし、更新や建物買取請求権を認めないもので、期間の満了により借地契約が終了します。従って、借地権者は、期間終了時に、建物を取り壊して土地を更地で返還する事になります。この借地権を設定する場合には、(1)更新による存続期間の延長がない事、(2)建物が再築されても期間の延長がない事、(3)契約終了時に建物買取請求をしない事、の3つの特約を約定する事が必要であり、特約は、公正証書による等書面によって行わなければならないとされています。主な利用目的として、賃貸・分譲住宅、賃貸ビル、個人住宅等が考えられます。
- 請負契約
請負人がある一定の仕事を完成させ、注文者がこれに報酬を支払う契約をいいます(民法632条)。一般的には建築、土木工事等の有形的な仕事について締結されます。注文者は、完成した目的物の引渡しを受けると同時に報酬を支払いますが(同法633条)、これに瑕疵があれば、修補や損害賠償の請求が出来ます(同法634条)。また、仕事が完成するまでならいつでも請負人の損害を賠償して契約を解除する事が出来ます(同法641条)。尚、土木建築等の業者との請負契約については、紛争予防上必ず法定の内容書面(通常は契約書)を作成交付しなければならず(建設業法19条)、紛争が生じた時は、建設工事紛争審査会でもその解決を図る途が開かれています(同法25条以下)。

宅・不動産業界、賃貸住宅オーナーなどに広く知られるようになり、賃貸市場に大きなインパクトを与えるようになるのはこれからであろう。国土交通省の伊藤明子住宅局長

も、「普及の状況を見ながら、今後改善すべき点があれば積極的に取り組む」と意欲的だ。全国賃貸住宅経営者協会連合会の来年度要望項目の中には、新・住宅セーフティネットの対象範囲を現行の高齢者、子育て世帯、低額所得者などからさらに拡大することが盛り込まれている。具体的には、いわゆる住宅弱者の生活を支援する人たちで、そのケアの仕事をするために一定の立地に居住する必要がある人たちも対象にすることを要望している。これが実現すれば、厚生労働省が進める地域包括ケアにも大いに貢献することになると思われる。高齢者や障害者、子育て世帯を支えるためには、地域が一つになることが必要である。そのためには、住宅弱者が住宅を確保するだけでは足りず、そうした弱者を支えていく人たちにも手を差し伸べる必要があるからだ。(来月号へ続く)

参考／不動産ジャパン 2017年12月20日の記事より

黒木代表のひとことコラム

先月、2018年度の再生可能エネルギーの固定買い取り価格の値下げが決まりました。FITとは、再生可能エネルギーの固定価格買い取り制度の事で、太陽光や風力などで発電した電気を、電力会社が一定期間同じ価格で買い取る制度ですが、導入量が最も多い10kW以上2メガW未満の小・中規模の価格が、現行の21円/kWhから18円/kWhに引き下げられます。また、10kW未満の住宅用及び産業用も、2019年期間終了後の買い取り価格が、制度開始当初の48円/kWhから11円/kWhまで下がる見込みです。

今後、補助金頼みの売電事業は終焉を迎え、発電した電気は電力会社へ売るより自分で使う方がお得(グリッドパチテイ)になる為、自家消費が広がる事になります。

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

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	50,529	1.5%	62,186	0.6%	72,875	1.1%	58,841	1.5%	83%
千葉県	50,140	1.1%	57,273	-5.6%	71,533	-4.2%	55,982	-1.5%	79%
東京都	67,395	0.0%	84,844	-0.1%	94,398	-1.2%	71,001	0.1%	100%
神奈川県	56,869	2.3%	75,039	-0.8%	86,284	3.8%	65,596	2.1%	92%
静岡県	47,504	0.1%	55,245	-2.1%	63,181	8.7%	52,865	0.3%	74%
愛知県	47,837	4.4%	57,048	-3.1%	63,114	-2.1%	54,567	-0.3%	77%
奈良県	44,000	1.7%	52,426	-1.8%	57,167	-0.6%	50,163	-1.5%	71%
和歌山	41,456	-8.7%	49,147	-2.9%	57,918	9.4%	48,511	-2.2%	68%
京都府	50,148	-1.3%	67,931	2.4%	76,178	-4.3%	54,776	-2.7%	77%
大阪府	53,342	1.2%	66,263	-0.4%	72,848	2.5%	58,770	0.4%	83%
兵庫県	52,283	-1.6%	65,316	-0.6%	75,168	-2.5%	60,110	-3.0%	85%
鳥取県	38,673	-1.9%	50,015	3.9%	57,633	1.6%	46,652	2.0%	66%
岡山県	44,231	0.6%	53,402	1.5%	60,305	-1.2%	49,860	0.4%	70%
島根県	40,914	1.2%	52,286	-2.3%	58,458	-2.2%	48,207	-0.1%	68%
広島県	45,927	2.4%	56,797	0.6%	66,679	1.6%	52,849	0.5%	74%
山口県	36,591	-12.5%	50,693	2.3%	60,404	1.5%	45,928	-5.7%	65%
徳島県	40,137	3.3%	50,133	-7.2%	62,700	8.8%	49,162	-0.3%	69%
香川県	41,539	-1.3%	48,705	-4.5%	55,224	-1.8%	46,799	-3.6%	66%
愛媛県	37,804	2.5%	48,795	-0.2%	54,858	4.5%	45,659	2.8%	64%
高知県	39,695	2.9%	54,155	4.3%	59,792	-0.6%	47,197	2.9%	66%
福岡県	45,578	2.1%	58,704	-1.2%	66,785	-2.0%	52,544	0.7%	74%
全国	49,768	1.5%	57,435	-0.5%	65,834	1.3%	54,461	0.6%	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)

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	48,580	-23.6%	67,573	2.8%	77,356	19.3%	59,613	-6.1%	84%
三原市	44,800	-3.9%	51,800	-9.1%	60,000	8.1%	52,200	-1.5%	74%
福山市	39,500	-6.2%	50,900	-9.9%	62,000	-22.5%	50,800	-14.6%	72%
倉敷市	43,622	9.3%	47,306	-11.7%	65,685	-27.2%	52,721	-2.9%	74%
岡山市	47,405	0.5%	52,293	-16.8%	69,795	-10.2%	55,373	-2.8%	78%

不動産関連のトラブル事例 その38

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、「借地権譲渡の承諾書に用いる印章」についてです。

◆事案の概要◆

Xは平成9年8月、Yの媒介により借地権付建物を代金3,480万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、売主Aに手付金200万を支払った。本件契約では、同年10月末までに、Aが地主Bから借地権譲渡の承諾書を得る事が停止条件とされていた。Xは、本件契約の効力が発生しなかった時は返還する約定で、Yに報酬金の内金として50万円を支払った。Yが借地権譲渡に係る承諾書の用紙を作成したところ、Xは当該承諾書にBの実印の押捺と印鑑証明書の添付を要求した。Bは、従前から借地契約には実印を用いていないとしてこれを拒否した。為、本件売買契約の効力は発生せず、AはXに手付金を返還した。契約不成立により

Xは、Yに支払った報酬金の内金の返還を請求したが、Yはこれに応じなかった為、Xがその返還を求めて提訴し、YはXが故意に停止条件の成就を妨げたとして反訴した。一審は、Xの請求を認容し、Yの反訴を棄却したが、Yが控訴した。

◆判決のまとめ◆

不動産売買の必要書類に当事者の意思の確実性を明確にする趣旨で、実印の押捺、印鑑証明書を添付する取引慣行は一般的事実であり、地主に実印の押捺及び印鑑証明書の添付を求める事は、正当な約旨である。「書面による地主の承諾」の「書面」とは、地主により実印が押捺され、印鑑証明書が添付された書面を意味し、Xが停止条件を故意に妨害したとは言えないとした。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

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 広島エリアマネージャー 山岡和也

二期二会の精神で出会いを大切に、
親身になってお客様と接しています。

いつの間にか、私は社内でも社歴が長い社員となり、今年の6月で14年目となります。西原、横川、十日市、そしてまた西原と、広島各店で勉強してきました。どうしようも無かった昔の自分が、何とか普通の社会人になれたのは、やはりこの会社で接客を通じて学んできた成果だと思います。

せる事です。例えば、西原駅前店は現在のところ店長が不在のままですが、現在の店長候補に少しでも早く育ってもらう為に、色々なアドバイスも含め日々力を注いでいます。ちなみに、新人社員が研修を終えて、晴れて正社員になった時には、目頭が熱くなった事もありました。

私の営業スタイルは、お客様の為にどれだけ親身になる事が出来るか、どれだけ汗を流せるか、そしてどれだけ喜んでもらえるか、です。一時的に売上げを作る事はそんなに難しい事では無く、高い水準で、より長く

趣味はDIYです。家には一通りの電動工具が揃っていて、壁紙も自分で貼り、棚等も自分で作ります。家族の評判は上々です。(笑)

今は、自分の部屋に置くPCテーブルを作ろうかと思っているところです

山岡 和也 プロフィール



- ◆生年月日／
1981年1月21日
- ◆出身地／
広島県
- ◆特技／
モノの分解修理、
どこでも寝られる事
- ◆趣味／
DIY
- ◆座右の銘／
一期一会
- ◆いま最も興味ある事／
クルマ選び

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家”

税務編

45

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田洋介

稅務編 45

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〉②」

皆様に。先月からシリーズでお伝えしている「平成30年度税制改正(案)」ですが、今年の目玉と言われているのが中小企業向け「特例事業承継税制」です。

制を有利にするのが①と②です。①給与所得控除の見直し(案)は2つあり、【A】給与所得者に認められる「給与所得控除」が一律10万円引下(これまでの下限65万円↓55万

企業経営者にとつては、注目すべき点ですが、先ずは不動産オーナー様にとつて影響が考えられる所得税の改正（案）を見ていきます。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つがあります。今月は①と②について説明いたします。

企業に属さない働き

円）、【B】「給与所得控除」の上限が引下（年
収1,000万円超が
上限220万円↓年
収850万円超が上
限195万円へ引
下）、一定の場合は調整
措置あり（注）。②基
礎控除の見直し（案）
も2つあり、【A】基礎
控除が38万円↓48万
円へ引上、【B】所得
2,400万円以上か
ら段階的に基礎控除
が下がり、2,500
万円超は0円へ。

方として最近増えている「フリーランス」や「在宅ワーカー」等、個人の働き方は多様化しつつあります。「働き方改革」を後押しする観点から、新しい働き方をする人達への税

結論としては、①と②の改正により高収入の人は増税、フリーランスの人は減税、それ以外の人は影響が無いと思われます。いずれも平成32年からの予定です。(次号へ続く)