

# 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 法人営業課 草地春香リーダー

## 今回は、(株)ケイアイホーム 法人営業課 草地春香リーダー編です。

何でも一生懸命に、仕事から日々沢山の事を吸収しています。

私は今年の4月で入社5年目になります。岡山東店からスタートし、岡山駅西口店にいた時には、店内の営業成績がトップで表彰された事もあります。その事がきっかけで、一昨年の7月に現在の法人営業課への転属が決まったのだらうと思っています。

転属当初は企業様相手という事で、私なんかにも勤まるのだからか、女性だという事で軽く扱われたりしないだろうかと心配していましたが、案外この会社へ行っても、皆様が丁寧に対応してくださいます。むしろ、様々な企業の人との出会いに新鮮さを感じ

ています。たまには壁にぶつかってしまいう事もありますが、悩んでいる時間がもつたないと思うので、その時は早めに上司に相談するようにしています。

それで救われた事も何度かあり、後は生来の我慢強さで乗り切っています。一生懸命に仕事を頑張れば頑張る程、私がいかに強さでも納得出来ない事が出てきます。それが自分だけで済む事なら妥協する事もあるのですが、結果的に他の人にも迷惑をかけるし、うまく思うと、中々妥協出来ないのです。好きな仕事をしたいのに、下手に妥協したくはありません。こう見えて、結構頑固な私です。(笑)

身体は、丈夫な方だと思っています。小学生の時はバレーボールを中学ではテニス部でキャプテンをさせてもらいました。私には、リーダーシップもあるのです。(笑)今はスポーツする機会がないので、たまに



(株)ケイアイホーム 法人営業課 〒703-8235 岡山県岡山市北区中山道2-33-1

# ケイアイ通信



2018年 4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!? (先々月号、先月号の続きです。)

### シエアハウスが決定的に有利 改修費補助を国から 直接受けられる可能性大

新・住宅セーフティネット制度のもう一つのポイントは、シエアハウス(共同居住型賃貸住宅)も登録住宅の対象になったことである。

例えば改修費補助だが、新・住宅セーフティネット制度に地方公共団体が参加せず、国による直接補助で受ける場合には、設定する家賃を公営住宅に準じた額以下にすることが要件となっている。東京都文京区であれば約6.7万円、大阪市であれば約6.4万円以下の家賃にしなければならない。これは、一般の民間賃貸では

同僚とラウンドワンへ行くのが楽しみです。名刺にも書きましたが、何でもよく食べるのが私の特技です。休日には、色んな料理に挑戦しています。

ところで、今私は人事や総務の仕事に興味を持っています。労働環境を向上させる為に、社屋や施設整備等のハード面、福利厚生、教育等のソフト面、その両面からしっかりと環境整備をしてみたいと思っています。若い人、年配の人、シングルマザー等、色んな境遇の社員がみんな幸せで、快適に働くめられるような会社の実現出来たら最高だと思います。

### 单身社会を支えるシエアハウス 国交省の期待は 単身高齢者の受け入れか

国土交通省がセーフティネット住宅としてのシエアハウスに期待するのは、単身世帯の受け入れである。今、日本は全世帯の33%が単身世帯だが、2040年ごろには4割に近づいていく。単身高齢者世帯もその頃には800万世帯を超えて、単身世帯全体に占める比率は約45%にも達する。こうした、いわゆる「単身社会」に渦巻く不安を払しょく出来そうなのがシエアハウスである。特に一人暮らしの高齢者は近隣など地域の人たちとの交流が途絶えがちで、地域コミュニティとも疎遠になりがちだが、シエアハウスのような二つ屋根の下で共同生活をする居住形態であればそうした弊害を防ぐことができる。

## これだけは知っておきたい「不動産関連用語」 Vol.3

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。

● 移転登記  
ある権利を有した人から他の人へその権利が移転した事によってなされる登記で、記入登記の一つです。記入登記とは登記をその内容によって分類した場合の一つで、新しい登記事項が生じた場合これを登記簿に記入する事を目的としてなすものをいい、他に表示登記、保存登記、設定登記及び処分制限の登記がこれに属します。移転登記は、附従性を持つ地役権を除き、登記出来る全ての権利についてなされます。尚、所有権の移転登記は主登記でなされ、所有権以外の権利の移転登記は附記登記でなされます。

● 売建住宅  
開発業者が開発した宅地を売り、取引の際その土地への住宅建築を購入者の選択、意向に沿って受注して建てる住宅の事です。言葉の上では建売住宅(企業側の計画で

建てた住宅)のバリエーションのようにも思われますが、実質は個別受注建設に近く、建物を造つての販売よりも、リスクを少なくする利点等があります。

● エスクロー  
語源は押印書類の巻き物を意味する古代フランス語で、未受渡押印済み証書ともいいます。米国においてヨーロッパ諸国の移民が持ち込んだ各国の不動産取引商習慣が整理淘汰され、実務的な取引の安全確保を図る第三者寄託の制度となつて発展し定着したものです。不動産取引の当事者は、合意に達すると取引の一件書類を第三者(エスクローホルダー)へ寄託します。第三者は当事者が寄託した代金や権利証書等を確認し、それぞれの当事者に代わって物件の確認・決済・登記・引渡しを行う事により、取引の安全と契約履行を確保する制度です。

### いずれは賃貸住宅市場全体に 家賃補助物件への住み替え拡大か

この制度の普及を先導するのは、当面シエアハウス市場になる可能性が高いが、やがて低額所得者に対する家賃補助制度が広がっていく、中長期的には賃貸住宅市場全般に与える影響が大きくなる可能性もある。その低額所得者が入居した場合、国と地方で最大4万円/月の支援がなされる。同じ住宅弱者でも、高年齢者の単身世帯や障害者の入居に比べ若者などの低額所得者に対しては、安くした差額分が支払われ安心して貸すことができる。この制度が普及し始めると、一般の賃貸住宅に入居している人たちが、安いか家賃で住めるセーフティ住宅に住み替えを始め、同制度に積極的な自治体と導入していない自治体との間でも住民の移動が起る可能性がある。

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

以前にも「民泊」について少し触れましたが、今年6月から導入される住宅宿泊事業法と同時に旅館業法も改正され、ホテルや旅館の客室数等の規制が緩和されます。昨年1年間の訪日外国人の数は約2,870万人で、2020年には4,000万人が日本を訪れるかもしれない。そうすると、ホテルの絶対数は足りず、民泊等を活用してその危機を乗り切るしかない状況です。その背景を踏まえてか、これまでホテル事業を行っていなかったディベロップや不動産業界からもホテル事業への参加が相次いでいます。当面その需要は続くと思われ、ホテル事業への新規参入企業が増え、競争は激化しそうです。いづれにしても、価格やサービス、顧客のニーズ等を見定め、その需要に合ったサービスを提供していく事が大事です。

### 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	51,527	2.6%	63,246	0.3%	74,644	-1.6%	59,433	1.3%	84%
千葉県	50,998	1.1%	60,460	-0.2%	73,099	5.3%	56,810	1.2%	80%
東京都	67,400	-0.2%	87,127	-1.6%	94,753	-4.6%	71,094	-1.1%	100%
神奈川県	56,261	-0.1%	75,329	-0.6%	86,444	2.8%	64,297	-0.1%	90%
静岡県	46,434	1.5%	54,342	-1.8%	64,669	-1.2%	52,508	1.0%	74%
愛知県	47,435	0.9%	58,076	1.8%	61,106	-2.2%	53,236	-0.2%	75%
奈良県	47,807	1.5%	54,842	0.3%	58,000	-4.3%	51,821	-1.0%	73%
和歌山	42,128	2.9%	50,079	-0.7%	57,531	4.5%	49,149	1.9%	69%
京都府	50,682	1.2%	68,426	4.5%	76,117	-0.5%	55,119	0.0%	78%
大阪府	54,402	2.3%	67,810	2.0%	74,652	-0.4%	59,487	1.8%	84%
兵庫県	49,835	3.3%	66,119	5.0%	79,357	3.0%	58,091	3.9%	82%
鳥取県	40,555	-1.3%	49,415	-2.6%	58,968	4.9%	46,567	-0.4%	66%
岡山県	44,427	0.1%	56,034	1.9%	66,092	7.1%	51,240	1.2%	72%
島根県	42,020	0.6%	54,420	-1.2%	59,415	-4.4%	48,834	-1.2%	69%
広島県	45,701	3.9%	58,111	-2.2%	66,277	-2.5%	52,404	0.6%	74%
山口県	39,330	-3.8%	48,429	-4.6%	57,261	-3.3%	45,690	-4.2%	64%
徳島県	41,777	-0.2%	48,699	-2.9%	70,151	9.2%	53,769	4.7%	76%
香川県	42,157	6.0%	50,256	-4.4%	57,056	-1.1%	47,877	-0.3%	67%
愛媛県	37,135	1.5%	50,899	1.0%	53,924	1.3%	45,737	0.7%	64%
高知県	40,014	-0.5%	52,801	0.2%	62,414	-2.8%	46,705	-0.5%	66%
福岡県	45,979	1.6%	61,505	0.3%	68,153	-1.4%	53,234	0.4%	75%
全国	50,304	1.9%	58,863	-0.1%	67,051	-0.1%	54,991	0.8%	77%

※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)

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	48,344	-9.6%	65,208	-2.4%	77,603	-21.5%	60,065	-13.9%	84%
三原市	39,100	-2.7%	52,600	-10.5%	71,000	17.5%	54,200	2.1%	76%
福山市	43,000	4.6%	55,100	-23.5%	74,400	4.5%	57,500	-6.4%	81%
倉敷市	44,127	-2.0%	48,871	-12.8%	73,143	-4.8%	53,469	-4.3%	75%
岡山市	46,967	-6.6%	53,956	-11.3%	70,457	-10.7%	54,872	-6.4%	77%

## 不動産関連のトラブル事例 その39

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**◆  
 買主Xは、平成9年5月、売主業者Yから新築マンションを3,750万円で購入し、740万円を支払った。本物件は、地下鉄駅付近の準工業地域内にあり、前面道路西側には高速道路とインターチェンジがあった。また、前面道路の南には高速道路間を結ぶ自動車専用道路が2010年に開通予定であり、当該道路の建設計画原案では、本物件から500m南に排気塔、600m南出入口、南西にトンネル出入口、南西800mに当該道路の出入口が設置される予定であった。重要事項説明の際、本件地域は準工業地域で、工場等への出入り及び騒音等があり、区分所有者は苦情を申し立てない旨近隣工場等との協定書が締結

されているとの説明がなされたが、本件道路計画の説明はなかつた。Xは、チラシで本件道路計画の存在を知り、その後住民の反対運動がある事を知った。Yは平成10年1月、Xから残金の支払意思がないとの通知を受けて、手付金を没収し中間金をXに返還した。Xは、本件契約の錯誤無効、詐欺取消並びにYの不法行為責任により、手付金の返還を求めた。

◆**判決のまとめ**◆  
 判決では、本件契約締結当時は計画が決定されており、Xは、Yが告知義務を怠ったと主張し、Yは告知義務を怠ったと認められなかった。また、Yは告知義務を怠ったと認められなかった。Yは告知義務を怠ったと認められなかった。Yは告知義務を怠ったと認められなかった。

※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 賃貸事業部 岡山エリアマネージャー 渡邊晃司

日々楽しく、チームワークを大切に、スタッフの笑顔でお客様も笑顔にしたい。

私は、昨年の7月に岡山東店の店長兼任でエリアマネージャーを拝命いたしました。あくまで私の見解ですが、エリアマネージャーの仕事は、全社員のモチベーションを上げる事だと考えています。そうする為には、縁の下の力持ち?として、社員のコミュニケーションの充実に努め、チームワークに磨きをかけ、明るくて楽しい店の雰囲気づくりに心がける事が大切だと思っています。魅力的な店づくりが出来ると、お客様は自然に集まってくれます。後は、誠心誠意の対応をして、お客様に喜んで頂ければ、次のご紹介に繋がる事にもなります。仕事は単独ではなく、チームで取り組む事が基本です。どの様なお客様なのか、情報を常にスタッフ全員で共有する事でどんな状況にも迅速に対応出来るのだと思います。

また、私は元々情報戦略チームにいましたので、市場やお客様の動向等の分析は得意な方だと自負しています。現在は建物その物が高

**渡邊 晃司**  
プロフィール

- ◆生年月日/1985年11月3日
- ◆出身地/岡山県
- ◆特技/すぐ眠れる
- ◆趣味/スポーツのギア収集
- ◆座右の銘/何でも「楽しむ」ことがモットー
- ◆いま最も興味ある事/古い物件の再生



級路線で、新築物件の家賃もますます高くなる傾向にあります。しかし、よくよく分析してみると、設備もそこそこで、中古でも安い家賃をご希望の層が少なからずいて、隠れたニーズになっている事もあります。

プライベートな休日には、子供と遊ぶのが楽しみです。先日も子供を連れて動物園に行ってきました。未だ1歳10カ月なので、見る物、触れる物、何にでも興味津々みたいです。将来は子供の為にも果樹園を運営する事が夢です。出来れば、その傍らに私が大家のマンションを持つてたら最高です!(笑)

## 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 46

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)③】

皆様こんにちは。例年ですとこの頃には税制改正案も国会を通過しているのですが、例の学校法人問題が起きている時点でまだ決まっておられません。あらゆる面に影響があると言えます。

さて、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、先月は不動産オーナー様にとって影響が大きい所得税の改正(案)主なもの3つのうち、

①給与所得控除の見直し(案)、②基礎控除の見直し(案)を説明しました。今月は、③公的年金等控除の見直し(案)について説明します。

「給与所得控除」は収入に応じて減少する反比例型であるのに対し、「公的年金等控除」は収入に応じて増加する比例型であり、かつ上限もないため、高所得者に手厚いこ

とが指摘されています。今回は遂に4つの改正が予定されています。(A)「公的年金等控除」の下限の一律10万円引下、これまでの120万円(65歳未満70万円)↓110万円(65歳未満60万円)へ引下、(B)年金収入1,000万円超の「公的年金等控除」は195.5万円の上限を設定、(C)年金以外の所得(利益)が1,000万円超2,000万円以下の場合、(B)からさらに10万円引下、(D)年金以外の所得が2,000万円超の場合、(B)からさらに20万円引下げられます。

なお、基礎控除の見直し(案)38万→48万への引上があるため、(B)と(D)に該当しない方は税負担に影響はありません。所得税が平成32年分、住民税が平成33年分からの改正予定です。