

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
売買事業部 福山
相方京子主任

今回は、(株)ケイアイホーム 売買事業部 福山 相方京子主任編です。

「縁」のエネルギーを大切にしています。

私は、中学、高校とバスケット一筋で、大学は、今何かと話題の至学館大学でした。(笑)大学には、スポーツ推薦で体育学部に入学したので、保健体育の教員免許を持っています。大学卒業後は、父が工務店を経営していた事もあり、建築に興味があったので住宅メーカーに入社し、注文建築の営業を「から学びました。その会社で、営業の基礎を学び経験した事が、血となり肉となり、今の私を支えてくれています。

その後、医療関係への道も考えた時期があつて、医療事務の資格を取りました。が、結婚から育児を経て、福山地域では大手の不動産会社に再就職しました。土地探しから注文建築を中心に不動産仲介営業をしていましたが、会社の経営状態等で転職を考えていた時に、お世話になつていた業者の社長に紹介され、この会社に入社しました。そして、売買事業部福山支店をゼロから立ち上げる事になりました。経営陣やスタッフの人は躍動的で、あの頃はみんなと一緒に仕事が出来た喜びでいっぱいでした。中途採用で既婚者という私の立場を思いやりも持つて接してくれ、不安だらけの私を、上司や周りの人たちがしつかりとサポートしてくれました。紹介する物件が何もない所からのスタートでしたが、以前お付き合ひがあつた不動産会社の方々にも大変お世話になりました。周囲の方々の手助けがどれだけ心強かつたか、本当



(株)ケイアイホーム 売買事業部 福山支店
〒720-2107
広島県福山市神辺町新道上3-1

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」 Vol. 4

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。

- 違約金
契約に定めた事項に違反した者が、相手方に対して支払う金銭をいう。違約金の一つである。一般に、契約に違反(債務不履行)した者は、法律に基づき、その違反によって相手方が被った損害を賠償しなければならぬが、違約金は、当事者が契約を締結する際、「この契約に違反した者は相手方に対して金100万円の違約金を支払う」というように、金額まで決めておくことに特徴がある。違約金の性質は、契約によって定まるが、民法は賠償額の予定と推定している。賠償額が予定される、違反者は損害が発生していないとか、実際の損害は予定額より少ないなどと争うことができないことになる。
- 売渡承諾書
所有者又は売却予定者が、第三者を名宛人として発行する売却の可
- 能性を表明する文書のこと。発行人の売却意思を推定するに足る価格・時期・物件。
- 買付証明書
購入希望者が、所有者又は所有者となる予定の第三者を名宛人として発行する購入の可能性を表明する文書のことです。発行人の購入意思を推定するに足る価格・時期・物件の範囲等を表示し、記名押印を行う。しかし、購入希望者の確定的意思表示ではないので、これにより購入の義務までを負うものではない。不動産業界でも、発行人は随時これを撤回・取消し・否認できるものとして取り扱っている。発行人は、所有者及び所有者となる予定のある名宛人に発行した買付証明書が、第三者に流通しても直接の責任を負わない。媒介業者は、これをもって、発行人の購入意思の説明に使うことができる。

ケイアイ通信



2018年
5月号

マンション標準管理規約改正について(第二弾)

平成29年8月の「マンション標準管理規約」の改正(国土交通省)は、住宅宿泊事業法が平成30年6月に施行される事に対応したものの(2017年10月号記事)だが、今月号では前回取上げなかった内容を見てみる。

役員の担い手不足、管理費滞納問題等新たな課題に対応したルール整備

平成28年3月の改正は、高齢化等を背景とした管理組合の役員の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、災害時における意思決定ルールの明確化等、様々な新たな課題に対応してルールを整備する事が目的だ。では、第一に、外部の専門

家を活用し、管理組合の役員に就任できる道を開いた事だ。管理組合は、理事長及び理事、監事などの役員で構成される理事会で、業務を遂行し、総会で意思決定をする。管理組合や役員は区分所有者に限定されていたが、役員の担い手不足解消の為に、外部の専門家に役員を担わせる場合のルールが提示された。原則として、管理組合の理事長がマンションの管理者となるが、(1)理事長や理事、監事などに外部専門家を入れる「理事・監事外部専門家型」または理事長外部専門家型、(2)外部専門家を管理者に選任し、理事会が外部管理者を監視する「外部管理者理事会監督型」、(3)外部専門家を管理者に選任するが、理事会を設けずに総会が監視

し、外部監査を義務付ける「外部管理者総会監督型」等を提示している。外部の専門家に任せきりにできないので、管理組合として何らかの監督をする必要があるが、外部の専門家が継続的に役員としてかわる事で他の役員の負担を軽減させる事ができる。また、管理費の滞納で費用が不足すれば適切な管理ができなくなる事から、管理費滞納者に対して管理組合が取り得る措置について、フローチャートで分かりやすく提示した。災害時の対応についても、災害時に損傷した建物の補修を応急的に行えるように、保存行為は理事長が単独で判断し、緊急修繕は理事会で決定すれば行えるようにしたり、災害時に緊急避難措置として専有部に理事長が立ち入る事ができるようにしたりといった改正も行われた。

- 他にも、
 - ・駐車場を公平に使えるような選定方法や外部貸しの場合の注意点の提示
 - ・共用部分等に影響を与えるおそれのある専有部のリフォームに対して、理事会の承認を必要とする等の変更
 - ・新築物件の議決権割合を住戸価値割合に連動させる選択肢の提示
 - ・理事会の代理出席に関するルールの整備
 - ・マンションの管理状況等の情報開示のルール整備等が盛り込まれた。
- また、マンションにおけるコミュニケーション形成の重要性を明記する一方、コミュニケーション形成のために管理費を使用する場合の範囲に制限を付ける改定も行っている。

マンション管理のルールの雛型も時代の変化に対応して変わってきている。それぞれマンションでも、適切な維持管理が行えるように、規約改正等も視野に入れて見直しをしていく必要があるだろう。

参考／不動産ジャパン 2017年10月18日の記事より

黒木代表のひとことコラム

カジノを含む統合型リゾート施設IR(Integrated Resort)実法案の内容に関して、自民党と公明党は、日本人客のカジノ入場料を6,000円(訪日外国人の入場料は無料)とする事で合意し、政府、与党は4月中にも国会に法案を提出して、通常国会の会期中での成立を目指すようです。

合意内容には、IRの整備箇所数の上限を3カ所とし、箇所数については、最初の整備認定から7年後に追加も視野に見直す事、日本人客のカジノ入場は週3回、月10回までとする事、事業者から徴収する「カジノ納付金」の割合を一律30%とする事等も含まれています。

IR法案には、野党の拒否感が根強く、審議が難航する事は必至と思われそうですが、この法案が成立すると日本の状況はまた大きく様変わりしそうです。

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									30年2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	50,740	1.9%	62,446	0.5%	72,985	-1.4%	58,054	0.3%	82%
千葉県	49,982	-0.6%	59,883	1.7%	72,257	-3.3%	56,215	-0.2%	80%
東京都	66,867	-0.2%	85,260	-1.3%	95,783	-2.2%	70,415	-0.8%	100%
神奈川県	55,771	1.1%	76,115	0.7%	87,459	3.7%	63,709	0.6%	90%
静岡県	45,481	-0.7%	55,935	-0.1%	62,980	-1.3%	52,000	1.0%	74%
愛知県	47,245	4.4%	56,107	-1.9%	61,577	7.1%	52,057	2.0%	74%
奈良県	47,078	10.6%	52,914	-3.5%	59,448	12.0%	51,890	5.3%	74%
和歌山	41,224	-3.8%	49,073	-3.3%	58,278	9.9%	47,351	-1.9%	67%
京都府	50,774	0.3%	67,911	4.2%	80,904	3.9%	55,554	-0.4%	79%
大阪府	52,333	-0.2%	67,817	0.6%	74,677	0.9%	57,836	0.2%	82%
兵庫県	51,559	5.7%	66,815	-0.7%	77,763	1.8%	59,488	2.0%	84%
鳥取県	41,096	2.7%	50,527	4.2%	56,838	-1.3%	46,511	1.5%	66%
岡山県	44,756	1.9%	54,909	3.2%	60,691	-4.9%	49,696	0.3%	71%
島根県	43,941	2.6%	54,432	1.3%	58,962	-13.9%	50,207	1.3%	71%
広島県	44,934	2.7%	58,989	0.1%	66,030	-0.2%	51,679	0.9%	73%
山口県	39,553	2.3%	49,918	-2.9%	56,497	-6.3%	45,714	-2.2%	65%
徳島県	38,684	-6.7%	52,787	2.1%	65,782	-4.1%	50,773	0.2%	72%
香川県	41,766	0.6%	50,400	-1.3%	54,829	-4.0%	46,844	-0.7%	67%
愛媛県	38,212	-0.3%	49,942	1.5%	54,615	-1.0%	45,797	-0.6%	65%
高知県	41,605	2.9%	52,874	2.1%	65,063	5.8%	48,034	3.8%	68%
福岡県	44,860	0.9%	61,565	0.8%	68,920	-0.4%	52,971	1.5%	75%
全国	49,268	2.7%	58,235	-0.9%	66,780	-0.4%	54,033	0.2%	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)									30年2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	48,613	-5.3%	65,208	-6.2%	77,603	-6.9%	59,753	-5.0%	85%
三原市	40,900	-2.2%	64,000	10.3%	50,800	-37.3%	51,900	-13.9%	74%
福山市	46,100	-4.0%	58,900	-25.5%	66,600	-17.6%	57,200	-17.5%	81%
倉敷市	44,325	0.4%	51,309	-10.0%	72,552	-4.0%	53,777	-1.0%	76%
岡山市	42,928	-11.7%	55,748	-2.3%	73,292	-2.2%	54,900	-3.9%	78%

不動産関連のトラブル事例 その40

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。

◆事案の概要◆
Xは宅地建物取引業者であり、Yは宅地建物取引業法に基づき指定された宅地建物取引業保証協会である。Yへの入会資格要件に、Yの定款施行規則3条1項において、「本会の会員は、全宅連会員の所属構成員でなければならぬ」と規定しており、XがYに対して入会の申込みを行った際、YはXが都道府県宅建業協会の会員でないことから、本件入会資格要件を満たさないことを理由に、上記入会の申込みを拒否する旨の決定をした。Xは、YがXの入会申込みを拒否したことは不法行為を構成すると主張して、XがYの会員たる資格を有する地位にあることの確認を求めるとともに、Yに対し損害賠償の請求を行った。

◆判決のまとめ◆
公益性の強い社団法人等への入会申込みの拒否については、当該団体の目的、事業内容、優遇措置の内容等に照らして検討することが必要となってくる。本事案については、研修や苦情処理で保証協会と密接な関係がある都道府県宅建業協会の会員であれば法令遵守が期待できるとして、保証協会への入会資格要件の合理性を認め、宅地建物取引業協会の会員ではないことを理由に入会を拒否したことは、不法行為には当たらないとされた。

※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 広島エリアマネージャー 田中雅浩

「方法」よりも「考え方」をアドバイス。トータルに思考出来るスタッフに！

エリアマネージャーの仕事は、常に複数店舗の状態を把握しておかなければならないので、気の休まる日はありません。現在私は、八丁堀店、広島駅前店、広島宇品店、オーナーチームの4拠点を受け持ち、各責任者と共に売上げ向上に全力を注いでいます。

しかし、売上げが伸びない店舗には、必ずと言っていいくらい問題点が隠れています。それを一早く表面化させ、スタッフと一緒に改善策を見出し、決めた事を確実に実行する。毎日がその連続です。ただ単に叱ってばかりでは、スタッフは動いてくれません。私自身も、人を叱るのは得意ではないので、問題点に対して話し合う事を大切にしています。何事も頭から否定せず、より良い方向を示唆し、なぜそれが良いのかをじっくり話し合います。「方法」そのものよりも、「考え方」や「フィロソフィ」を重要視しています。それが各責任者へ、そしてスタッフ全体に浸透していくように言葉を選んで伝えます。「考え方」がしっかりと浸透すると、色んなシーンで応用出来るようになるので、いちいち細かい指導は必要なくなると思います。加えて、やはり明るく、元気で、楽しい店づくりが大切です。誰かが落ち込んだ際にはみんなで声を掛け合い、結果が出た時はみんなで祝福します。楽しい職場は、やりがいの芽を育てると思います。

エリアマネージャーを拝命して1年近く経ちますが、まだまだ何も出来ていません。しかし、努力だけは誰にも負けません。今後とも、よろしくお願いいたします。

田中 雅浩
プロフィール

- ◆生年月日／1983年3月10日
- ◆出身地／広島県
- ◆特技／努力すること
- ◆趣味／一人でドライブ
- ◆座右の銘／特にありません
- ◆いま最も興味あること／仕事です！
- ◆好きな食べ物／汁なし担担麺

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 47

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。シリーズでお伝えしている「平成30年度税制改正」ですが、3月28日の国会で可決成立しました。3月末までに税制改正案が成立しなかったのは平成23年度の一度だけでしたが、今年度は例の学校法人の問題があったため心配しておりました。無事成立してよかったです。さて、シリーズでお伝えしている「平成30年度税制改正」ですが、今月が最終回となります。これまで不動産オーナー様にとって影響が大きい所得税の改正項目のうち主な3つ、①給与所得控除の見直し、②基礎控除の見直し、③公的年金等控除の見直しについて説明してきましたが、今月はその他の項目について説明します。

④青色申告特別控除65万の見直し(原則)として、65万↓55万へ引下(特例)、ただし電子帳簿保存または電子申告をしている場合は65万です。これは電子政府推進の流れの一環と言えます。日本は諸外国に比べて行政手続の電子化が遅れています。今回の改正で大企業には電子申告を義務付けています。⑤配偶者控除や扶養控除の条件見直しは、所得金額38万以下↓48万以下へ引上、①③の見直しによる影響が出ないように見直されました。

なお、住民税についても同様の措置が行われます。④⑤は平成32年以降の所得税及び平成33年度以降分の住民税から適用されます。⑥コンビニ納付の拡充：納税情報を自宅のパソコンからQRコードで出力し、コンビニでも税金が納付できるようになりました。平成31年1月4日以降の国税から適用されます。