

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
広島宇品店の
場健悟リーダー

今回は、(株)ケイアイホーム 広島宇品店の場健悟リーダー編です。

漫画で鍛えた粘り腰で、宇品店の売り上げ数字をつくりたい。

私はこの会社に入社してそろそろ7年になります。が、広島宇品店は3店舗目となります。現在は店長不在の店舗なので、実質的に店舗を切り盛りしなくてはならない立場です。それまでは自分の成績だけを気にしていれば良かったのですが、立場が変わってからは店舗全体の売上数字も考えなければならず、責任も大きくなりました。店の看板を背負っているのだという意識も日々強くなり、自分なりに発言や仕事に対する姿勢が変化していると思います。

間とは本気でプロの漫画家を目指していました。ジャンルはというと、ほぼ格闘技系の漫画です。それまでの貯金を食いつぶしなから、漫画を描いては小学館や講談社とか東京の出版社へ原稿を持ち込んで、編集者に見てもらっていました。応募規定の32ページを、1日15時間3ヵ月かけて描いていましたが、これが体力の限界でした。約2年間で、それまでに描き溜めた物を含め9作品を見てもらい、いずれも採用とはなりません。結局、漫画家にはなれませんでした。が、現在の仕事を通して様々な人間ドラマが垣間見られている事がとても楽しいです。お客様に、「担当が的場さんで良かった!」とお世辞でも言つて貰える、しみじみこの仕事をしていて良かったなと思います。



(株)ケイアイホーム 広島宇品店
〒734-0004
広島市南区宇品神田1丁目2-3アポイントビル1F

売上1位を獲得する事です。その為には、紹介客の獲得を増やす事、ネットを駆使して情報を充実させる事、総戸数の多い集合住宅物件を獲得する事、そしてオーナー様とのコミュニケーションを日々大切に、市場の変化や新情報にアンテナを張る事が大事だと考えています。個人的な事ですが、ここ数年宅建に挑戦しています。箸にも棒にもかからないようで、今まで6度落ちました。(笑)

漫画で鍛えた粘り腰で、必ず粘り強く合格を目指します。

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」 Vol. 5

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。

●委任・準委任

不動産売買や賃貸借の契約締結といった法律行為を他人に委託することを委任という。法律行為以外の事務の委託をすることは準委任といい、委任の規定が準用される。不動産売買の媒介などは、準委任と解されている。準委任には、委任の規定が準用されるから、民法上は両者に大差はない。委任自体も契約であり、通常委任事項を明記した委任状又はこれを記載しない白紙委任状が交付される。委任は、とくに報酬を定めない場合は無償とされるが、費用は前払を受け、それができ、立て替えたときはその額と利息を請求することができ。委任契約は、委任者又は受任者の死亡や破産のほか、受任者が後見開始の審判を受けると終了するほか、当事者双方はいつでも解除できる。なお、宅建業者が宅

地建物取引業の業務に關して媒介をする場合は、特約がなくても報酬請求権が認められ、有償である(商法512条)。

●解除条件

将来の不確定な事実が発生することによって、契約等法律行為の効果が消滅する場合の、不確定な事実をいう。反対に、契約等の効果の発生が不確定な事実にかかっている場合を停止条件という。売買契約を締結し、転動になったらこの契約を失効させるという条項を入れるような場合、解除条件付売買契約という。条件を付けるかどうかは、当事者の自由であるが、婚姻、養子縁組、相続の承認、放棄、手形の裏書(手形法12条1項参照)などについては、不安定な法律関係を続けることは相当でないことから、条件は付けられない。相殺も、同様に相手方を不安定にすることから、条件は付けられない。

あっせんや説明が義務付けられた「建物状況調査(インスペクション)」

平成30年4月1日より「宅地建物取引業法」の一部を改正する法律」が施行され、既存(中古)住宅の売買時に、インスペクションに関する情報が強化されるようになった。これは「建物状況調査」と呼ばれ、一般のインスペクションとは少し異なる条件が付いている。

広がりつつある

ホームインスペクション

最近では、多くの場面で住宅のインスペクションが行われている。購入した新築住宅の引き渡し前の内覧で建物の仕上がりや調査してもらう場合、既存(中古)住宅の売買で売り主や買い主が建物の状況を調査してもらう場合、リフォームをする人が実施前や実施後に建物の状況を調査してもらう場合等

だ。他にも、既存(中古)住宅の売買やリフォームで万一の瑕疵(引き渡し後に基本構造などで重大な不具合が見つかる事)に備えて、補修費用を保障でまかなえるように「瑕疵保険」に加入する場合もインスペクションが行われる。国土交通省では、検査機関によってインスペクションの検査基準等でばらつきが出ないように、特に既存(中古)住宅における基礎的なインスペクションについて、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を定めている。

平成30年4月から説明が義務付けられた「建物状況調査」とは

インスペクションを促進するため、既存(中古)住宅の売買を仲介する不動産

産会社の役割を強化しよう、と、宅地建物取引業法も改正された。具体的には、既存(中古)住宅の売買を行う場合に、次のような事を義務付けている。

(1)住宅の売却を依頼しようとする売り主が、仲介する不動産会社と「媒介契約」を交わすときに、不動産会社が売り主に交付する書面に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無を記載する。

(2)既存(中古)住宅の購入(交換を含む)をしようとする買い主に対して、不動産会社が行う重要事項説明で、「建物状況調査の実施の有無」や実施していた場合の「建物状況調査の結果の概要」などを説明する。

(3)建物状況調査が実施され、その結果の概要を重要事項として説明した上で契約に至った場合、売買契約書に調査の結果概要を添え、「建物の構造耐力に上主要な部分等の状況に

インスペクションとは?

「建物状況調査」に該当する

売買の対象となる住宅が全て、宅地建物取引業法に規定された「建物状況調査」に該当するとは限らない。そして「建物状況調査」には、一定の条件が付いている。

また「建物状況調査」は、既存住宅状況調査方法基準を定めており、既存住宅状況調査技術者(国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士)が行うものに限定している。加えて、重要事項説明等の対象となる「建物状況調査」は、調査を実施してから1年以内のものとしてされている。「建物状況調査(インスペクション)」の実施自体が義務づけられている訳ではありませんが、インスペクションを知らない人に認知の機会を設ける事が重要視されている。

参考／不動産ジャパン 2018年4月18日の記事より

黒木代表のひとことコラム

以前トピックスでも一部取り上げましたが、民法の改正が2020年を目途に施行される予定です。今回大きく改正されるのは、物権や債権、契約、不法行為等についての規定の中の債権に関する部分です。ご存知の方も多いと思いますが、現行民法では、飲み屋さんのツケは1年で時効が消滅します。他に、小売商のツケや学習塾の授業料、弁護士報酬債権は2年、医師や助産師の診療報酬債権は3年で時効消滅します。改正案ではこれらの区別が廃止され、これらの債権は他の債権と同様、多くは5年または10年で時効消滅することになり、1年間催促がなかったからといって飲み屋のツケが消えて無くなるということになります。改正内容の多くは現業にも大きく関わる事なので、早めの準備と対処が必要です。

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3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%
	(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	50,427	-0.9%	62,121	-1.0%	75,162	-0.7%	57,727	-1.7%	82%
千葉県	51,007	3.4%	59,282	-1.6%	73,779	2.0%	56,093	2.0%	80%
東京都	67,124	0.7%	87,205	-4.5%	93,741	-3.9%	70,548	-0.4%	100%
神奈川県	55,177	0.7%	75,273	0.2%	87,777	3.0%	62,590	0.2%	89%
静岡県	47,900	-1.0%	55,599	-0.4%	65,712	-0.3%	52,699	-0.6%	75%
愛知県	46,720	0.6%	57,660	4.9%	62,716	-1.6%	52,429	2.0%	74%
奈良県	42,439	-6.7%	52,675	-1.9%	62,794	10.6%	49,566	-1.7%	70%
和歌山	42,696	2.1%	51,244	0.0%	56,313	-1.8%	48,002	0.1%	68%
京都府	50,166	0.3%	68,733	-0.2%	78,431	1.1%	54,413	0.0%	77%
大阪府	51,315	0.5%	68,403	0.8%	75,876	-0.5%	56,028	0.1%	79%
兵庫県	51,165	2.8%	65,922	4.7%	78,043	-2.0%	58,268	2.2%	83%
鳥取県	39,636	1.0%	50,424	-1.3%	62,239	4.2%	45,658	0.4%	65%
岡山県	43,051	-2.3%	54,098	-0.4%	63,836	-0.1%	48,713	-0.8%	69%
広島県	42,416	-1.7%	53,739	-1.0%	59,763	7.9%	48,401	1.6%	69%
広島県	45,373	2.8%	60,335	3.2%	68,157	-2.1%	51,564	3.2%	73%
山口県	38,258	1.4%	49,628	-3.1%	56,573	-7.4%	43,437	-1.2%	62%
徳島県	41,010	8.0%	54,471	9.5%	62,347	-1.8%	48,913	13.1%	69%
香川県	39,684	-2.3%	49,472	-4.5%	56,411	-4.9%	44,549	-3.1%	63%
愛媛県	41,044	3.3%	50,320	-1.6%	55,563	-0.8%	46,317	0.3%	66%
高知県	41,160	2.2%	53,132	-0.2%	63,225	5.9%	46,566	1.8%	66%
福岡県	43,888	0.3%	60,929	-0.5%	69,916	-1.3%	50,629	0.6%	72%
全国	47,671	0.7%	57,835	-0.7%	66,983	-0.4%	52,386	0.1%	74%

※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3月末調査									
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	49,222	-21.2%	66,715	6.7%	82,347	31.6%	59,339	-5.1%	84%
三原市	50,100	25.3%	61,800	10.0%	62,000	-3.7%	57,900	8.2%	82%
福山市	61,200	45.7%	57,000	-6.3%	73,600	-11.3%	63,900	3.2%	91%
倉敷市	42,560	-0.4%	50,370	-8.9%	59,375	-10.0%	48,018	-8.0%	68%
岡山市	45,073	2.9%	57,035	0.4%	66,571	-18.5%	53,317	-1.9%	76%

不動産関連のトラブル事例 その41

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、「建築条件付土地売買契約の解除をめぐるトラブル」についてです。

◆事案の概要◆
買主Xは平成15年9月、売主業者Yと建築条件付土地売買契約をし、手付金160万円を、また同日付で建築工事請負契約をし、手付金100万円を支払った。Xは、売買契約を締結する前にYと建築設計に関する打合せを行った際に、1階を和室とするよう要望し、Yも了解したが、正式な設計図では1階が納戸になっている事に不信感が募り、Yに対して、契約の白紙解除と支払った手付金260万円の全額返還を主張した。これに対しYは、Xと間取り等の事前打合わせで設計図を作成し、134万余円の費用がかかっているのに白紙解除は出来ないとして、契約を履行するか、手付金260万円放棄による契約解除

今回は、「建築条件付土地売買契約の解除をめぐるトラブル」についてです。

◆和解の内容◆
委員からXに対して、Yの設計費用の請求に法的根拠はないが、Xも打合わせの段階で、和室への変更、収納庫の変更、階段の変更を要求しており、Yは設計のやり直しの努力をしているのに、本案件解決の為に、解決金の支払いを提示し、Yに対しては、Xと設計契約を締結していない事、設計について報酬を支払う約束をしていない事、成果品がない事等から、法的に設計費用を求める根拠がない事等を指摘した。委員から、諸般の事情を勘案して、Xは解決金として20万円をYに支払い、Yは240万円を返還するよう提示したところ、双方納得し本案件は和解に至った。

※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)ケイアイホールディングス AM事業部 広島 係長 中田憲亨

配属されて一年で売り上げが倍に！
これからも果敢にチャレンジし続けます。

広島のアム事業部では現在、ウィークリー（マンション）マンションを85室管理し、この業態では広島県で3本の指に入るまで成長しました。またこの1年間で、売上も倍増する事が出来、事業の柱である「サブリース」と同様に、今後も大いなる需要が見込まれています。当社ウィークリーマンションの特色は、光熱費0円や設備の充実などを実現した事です。これにより業界のイニシアティブを握る事が出来ました。前任者からの提言も参考にし、貸会議室や次なる事業を一早確立し、構築していきたいと考えています。更に今後は、貸倉庫やコインランドリー等の業態も視野に入れています。また、管理件数拡大の為に人財を追加する事も予定しています。

ちなみに、入社後暫くはコミュニティで色んな経験を積ませてもらいましたが、常に新しいビジネスにチャレンジし、創り上げていくという点で、現在の部署においても魅力あ

中田 憲亨
プロフィール



- ◆生年月日／1984年9月3日
- ◆出身地／広島県
- ◆特技／球技
- ◆趣味／旅行、映画鑑賞
- ◆座右の銘／感謝
- ◆いま最も興味あること／美味しいデザートを探すこと！
- ◆好きな食べ物／ジェノバゼ・抹茶

部署だと感じていて、大変感謝しています。未知の仕事には不安がつきものですが、「案ずるより生むが易し」です。とりあえず始めてみると、意外と早めに全貌が見えて来たりするものです。ミスをして、二度と同じミスを繰り返さないように失敗の原因を把握すれば怖れるに足りません。最後になりましたが、日頃から大変お世話になっているオーナー様をお願いしたい事があります。現在ご利用していない土地や建物があればお気軽にご相談ください。私が最善のご提案をさせていただきます。

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 48

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田洋介



「民泊法（住宅宿泊事業法）」

皆様こんにちは。先月から夏日を記録する日もあり、寒暖の差が大きくなっています。どうぞ体調管理にはご留意ください。

さて今月は、6月15日から施行される「民泊法」についてご紹介します。訪日観光客の増加で、京都や東京などの観光地では慢性的なホテル不足となり、宿泊費の高騰を招いています。結果として、国内のビジネス客や旅行客に影響が出ています。このホテル不足の受け皿として「民泊市場」が活性化してきました。この流れは今後も続くと考えられますが、一方で近隣住民との騒音トラブルや、既存のホテルとの競争があったため、「民泊法」により規制を設けることになりました。

主な内容としては、「180日ルール」と「自治体の条例」です。

①「180日ルール」では、年180日が宿泊営業の上限となりました。既存ホテルとの競争を鑑み、設けられたとみられます。180日だけの営業では、人件費や管理費等のコストを賄うのは難しく、事実上の排除だという意見もあります。

②「自治体の条例」では、民泊を行う為には自治体への届出が必要となります。更に地域の実情に合わせて、各自治体が独自の上乗せ規制を設ける事が出来るようになりました。例えば、京都市では住宅地での宿泊営業は、年60日上限としました。

5月15日の日経新聞によると、民泊の届出は低調のようです。訪日観光客の増加や東京五輪等「民泊」の需要はさらに高まっているので、国の今後の対応が注目されます。