

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)ケイアイコミュニティ岡山支店 主任 木内光成

今回は、(株)ケイアイコミュニティ岡山支店 主任 木内光成編です。

約束を守る事は人間関係の基本、地道に「一歩信頼を獲得していきたい。」

私の所属する管理営業課は文字通り、賃貸物件の管理をする部署です。その中で、最大の任務はもちろん空室を作らない事であり、オーナー様とは常にご連絡を取り合いながら最善のご提案をさせて頂いています。

また、入居者が退去する際には部屋等の修繕が必要となりますが、最近では退去時精算についてのガイドラインにもある通り、オーナー様にとっては以前に比べると厳しい状況になりつつあります。お互いの認識に行き違いがある場合は、退去者との間に入って何とか双方に

ご納得頂けるようご説明しなければなりません。こんな時、日頃から誠意ある対応をしていて良かった、人間はやはり信頼が第一なのだと思感します。ビジネスの基本は人間関係だと思いますから、約束を守る事を最大のモットーにしています。

この会社に入社したのは、テレビCMでも良く知られていて岡山で管理戸数が一番多い企業だからですが、入社前は塗装職人だった祖父に憧れて外壁工事の会社に3年間勤めていました。そこで学んだ事は、塗装はいきなりペンキを塗るのではなく、実はその前の下準備が大事だということです。今でも祖父が念入りに下地を均して養生している姿が思い出されます。今日できる事は今日中に、一日一日の成果を出すように仕事を行う私のスタイルは、案外こんなところにも影響されているのかも知れません。

17年5月に成立、同年6月に公布された民法(債権法)の改正に合わせて内容の改定や解説コメントの追加を行った。民法改正が賃貸住宅の契約に影響を与える点としては、まず「個人の根保証の限度額(極度額)の設定の要件化」がある。これは賃貸借契約における借主の連帯保証人にも適用されるが、具体的な金額を見て親族等も躊躇してしまい、連帯保証人の確保が難しくなることが予想される。更に金額の目安がないため、額をめぐるトラブルが発生するケースも考えられる。



(株)ケイアイコミュニティ 岡山支店 〒700-0953 岡山市南区西市99-21

ケイアイ通信



2018年 7月号

国交省「賃貸住宅標準契約書」を改定(1)

民法改正や債務保証業者利用増でトラブル多いサブリースにも対応
国土交通省は3月30日、2020年4月に予定されている民法改正や近年の賃貸借の状況を踏まえ、「賃貸住宅標準契約書」と「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」を改定した。また賃貸住宅管理について、専用の標準契約書を新たに策定。実務への影響が予想されるこれら3種類の契約書について、概要を紹介する。

連帯保証人の確保が困難に

「賃貸住宅標準契約書」は、賃貸借契約書のひな型として93年に作成されたもので、法令で使用を義務付けられてはいないものの、一般的にはこの契約書を基に業界団体等が地域性や実務面を考慮した契約書を作成して会員などに提供している。今回は、

今後は出身地の兵庫県により多く進出し、管理戸数をもっと伸ばす事を目標にしています。敷金、礼金の意味さえ知らなかった私がこんな事を言えるようになったのも、上司や先輩方のお蔭です。ところで、少しだけ自慢させてもらおうと、ゴルフの腕は今のところ社内では一番です。社内コンペは3連覇中で、今年は虎視眈々と4連覇を狙っています。今度は非オーナー様ともお手合わせ願いたいです。お声を掛けてくだされば、いつでもクラブを担いで飛んでいきます。(笑)

家賃債務保証型を作成

今回の改定では、従来は連帯保証人による借主の債務保証のみを規定していた標準契約書について、新たに「家賃債務保証業者型」を作成した。頭書に家賃債務保証業者の所在地や商号、登録番号などの記載欄を設け、保証内容は別途契約による事等

に減額」としている。こうした場合の減額の程度等についても事例の積み重ねがなく、トラブルの原因になり得る。更に、日本賃貸住宅管理協会の調べ(16年度実態調査)によれば、近年では賃貸借契約の際は約6割が家賃債務保証業者を利用する等、家賃債務保証の需要と利用ケースが拡大しているという社会背景もある。

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」Vol.6

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。

●買戻しの特約

不動産の売買契約と同時に、一定期間経過後売主が代金と契約の費用を返還して不動産を取り戻す事ができる事を内容とする契約解除の特約をいう(民法579条)。特別の合意のない限り、買戻期間中の不動産の果実と代金の利息とは相殺したものとみなされる。買戻しの期間は10年を超える事ができず、10年を超える期間を定めたときは、その期間は10年とされ、その期間の更新は認められない。また、期間の定めをしなかつたときはその期間は5年とされる。買戻しの特約の登記は、買主の権利取得の登記に附記して登記する事とされており、この登記をしておけば第三者にも対抗できる。買戻しの特約は担保の1方法であるが、公的事業主が分譲した住宅・宅地等においては、転売防止などを担保する為に

●解約手付

いったん締結した売買契約を、後に解除しうる事として授受される手付をいう。一般にその金額についての制限などはないが、宅建業者が宅地建物の売主の場合には、20%を超える事はできない(宅建業法39条)。解約手付が授受されると、買主からはそれを放棄すれば、また売主からはその倍額を返しさえすれば、契約を解除する事ができる。ただし、相手が契約で定められた事を始めると、手付解除は認められない。解除の方法などは一般の場合と同様であるが、手付額、又は倍額の他に損害賠償を請求する事はできない。手付には、この他証約手付、違約手付がある。

黒木代表のひとことコラム

近頃、「人生100年時代」「アクティブシニア」という言葉を見聞きする機会が増えてきました。総務省の統計によると、高齢者(65歳以上)の就業者数は13年連続で増加しており、2016年は約770万人と過去最高を記録しています。

また、高齢者の就業率を主要国と比較した同省の統計では、18.6%のアメリカ(第2位)、13.1%のカナダ(第3位)、10.6%のイギリス(第4位)、6.6%のドイツ(第5位)を抜いて、日本が第1位(22.3%)となっています。気力、体力、そして能力があれば、年齢に縛られず再就職や起業が可能な社会になっていくという事です。さらに、高齢社会では単に長生きするだけではなく、いかに健康で幸せな生活を送れるかが重要になります。社会全体で生活を下支えする仕組みが求められます。

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

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	52,497	1.7%	62,206	0.5%	74,221	0.5%	60,164	1.3%	84%
千葉県	52,267	7.0%	59,045	-2.1%	72,242	-0.4%	57,705	2.5%	81%
東京都	67,373	-0.5%	85,691	-1.6%	95,705	1.7%	71,457	-0.6%	100%
神奈川県	57,016	1.1%	74,739	-1.5%	85,574	-1.1%	65,305	-0.6%	91%
静岡県	46,493	1.7%	53,969	-1.7%	63,256	-1.2%	51,509	-1.3%	72%
愛知県	48,590	3.0%	57,036	5.2%	62,816	-1.1%	53,848	2.8%	75%
奈良県	41,722	-9.8%	47,374	-7.1%	54,286	-9.2%	46,057	-10.3%	64%
和歌山	44,323	6.9%	49,530	0.3%	53,507	-4.6%	48,521	-0.1%	68%
京都府	50,152	0.8%	68,779	2.7%	76,418	0.8%	54,866	0.6%	77%
大阪府	55,508	3.9%	66,185	-2.2%	75,463	-1.5%	60,461	2.3%	85%
兵庫県	52,313	3.2%	64,611	4.4%	77,024	-3.3%	61,100	2.9%	86%
鳥取県	39,784	-0.3%	48,261	-3.1%	59,419	9.9%	45,911	0.2%	64%
岡山県	43,183	-3.2%	51,048	-0.4%	63,688	3.9%	49,050	-3.4%	69%
島根県	43,446	3.0%	52,954	-3.4%	61,004	3.6%	49,693	-0.5%	70%
広島県	47,598	1.9%	59,125	2.4%	67,149	1.8%	53,735	1.9%	75%
山口県	37,394	-3.8%	49,166	1.4%	58,359	-13.4%	44,542	-4.3%	62%
徳島県	36,580	-6.1%	47,560	-1.4%	63,151	1.4%	46,095	-2.5%	65%
香川県	41,856	1.7%	50,632	-5.0%	59,040	5.8%	48,034	1.3%	67%
愛媛県	39,147	-2.7%	49,094	-2.6%	54,575	2.4%	45,908	-0.8%	64%
高知県	41,653	2.7%	54,363	3.1%	58,953	0.6%	47,526	1.8%	67%
福岡県	46,727	2.4%	61,452	1.0%	66,880	-3.6%	53,801	0.9%	75%
全国	49,447	0.8%	57,733	-0.2%	66,357	0.1%	54,267	0.2%	76%

※資料出所: 株式会社協共済会 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%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	47,008	0.0%	69,000	6.7%	78,708	9.0%	61,322	3.9%	86%
三原市	44,000	4.3%	52,600	-2.8%	64,000	6.3%	53,500	2.7%	75%
福山市	46,100	15.3%	64,200	21.6%	80,100	16.4%	63,400	17.8%	89%
倉敷市	41,581	1.3%	55,480	7.3%	67,000	-14.5%	51,059	-8.7%	71%
岡山市	45,422	-5.8%	53,866	-9.9%	62,290	-5.1%	54,424	-6.2%	76%

不動産関連のトラブル事例 その42

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。

◆**判決のまとめ**
 今回のこの占有は自主占有であつて、平穩・公然性も否定されず、本件係争地の公図をみれば、国有財産の所在する地が明らかである。Xは、国有財産及び国有財産である土地につき、昭和62年から63年にかけて売買により自ら取得した土地に含まれているものと認識して、一体として整理し、倉庫、事務所、駐車場等として賃貸していた。平成2年、Xは建物の建築確認申請に際して、国有財産である土地との境界が不明確との指摘を受けたため、県に対し境界確認申請を行つたが合意に至らなかつたため、国有財産及び国有財産である土地について訴訟を提起し、時効取得を援用する旨の意思表示をした。

◆**事案の概要**
 Xは、国有財産及び国有財産である土地につき、昭和62年から63年にかけて売買により自ら取得した土地に含まれているものと認識して、一体として整理し、倉庫、事務所、駐車場等として賃貸していた。平成2年、Xは建物の建築確認申請に際して、国有財産である土地との境界が不明確との指摘を受けたため、県に対し境界確認申請を行つたが合意に至らなかつたため、国有財産及び国有財産である土地について訴訟を提起し、時効取得を援用する旨の意思表示をした。

※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 不動産開発課マネージャー 渡辺芳朋

私は、昨年まで南店の店長と兼務していたオーナーチームが不動産開発課に改名し、現在に至っています。仕事の中身は変わらず、優良な不動産物件を仕入れて開発に結び付ける仕事ですが、やれる事は何でもやります。建築案件からリノベーション、不動産の売買仲介等にも力を入れています。現在、私が抱える専任物件は順調に推移しており、満室になるのも早いです。リノベーションに関しては、今まで見てきた何千件もの物件が頭に入っているため、部屋をどう変えたらすぐに入居者が決まるか等、何となくですが分かるようになりました。勿論、時代のトレンド等もありますので、常に最新の情報も把握するようにしています。今現在、土地開発案件が数件同時進行中で、ビッグビジネスに関わりが持てる事にとってもやりがいを感じています。

渡辺 芳朋
プロフィール

- ◆生年月日/1981年12月27日
- ◆出身地/岡山県
- ◆特技/竹内流古武道(二段)
- ◆趣味/わが子と遊ぶこと
- ◆座右の銘/一期一会
- ◆いま最も興味あること/アパート経営
- ◆好きな食べ物/カニ



「不動産の事なら何でもお気軽に！」
 オーナーチームから不動産開発課に改名、ナー様と打ち解け信頼されてからです。ご高齢の方も多いため、何か困っている様子を見れば、「手助けしたい」「力になりたい」という気持ちで自然に湧いて来ます。それが今の私の原動力になっています。休日には、頻りにUFOキャッチャーでぬいぐるみを集めてしまいます。とにかく子供が大喜びするのが見ていて、気持ちよくなります。(笑)
 最後になりましたが、満室にするノウハウと自信は誰にも負けません。遊休地等のご相談も併せて、是非私にご相談ください。

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 49

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田洋介



「家なき子対策はもつ使えない(相続税改正)」
 皆様こんにちは。今月号が届く頃には岡山でも梅雨明けしているかもしれませんね。さて、春頃までお伝えした「平成30年度税制改正」は、所得税のお話を中心とした。そこで今月号では、「相続税」の重要な改正を一つお伝えします。オーナー様の中には、先祖代々の土地を守るために、相続税が少しくも下がるように様々な対策を考えている方もいらっしゃるかと思います。今回の改正では、有効な対策の一つが使えなくなりました。土地の評価が下がる特例のうち、別居親族が居住用土地を相続した場合の適用条件が厳しくなりました。改正前は、「亡くなった人(例えば父親)が同居で、かつ、相続開始前3年以内」にその次男(例えば、或いはその次男の配偶者が所有する家に住んだ事がない別居親族(次男)が居住用土地を相続した場合、土地の評価が下がりました。持ち家がないため、「家なき子対策」と言われており、改正後は、その次男や次男の配偶者の他に三親等以内の親族等が所有する家も条件として加わりました。さらに相続開始時に別居親族が住んでいる家を過去にその別居親族が所有した事がない事も加わりました。例えば、亡くなった父(同居)が、別居の子の孫(子と同居)に遺言で居住用土地を贈った場合、いずれも「三親等以内の親族」の所有する家に住んでいた事になるので、今後は土地の評価減の特例の適用がありません。平成30年4月1日以降の相続から改正となります。