

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
ご紹介いたします。



(株)ケイアイホーム
八丁堀店
副店長 森本英治

今回は、(株)ケイアイホーム八丁堀店 森本英治副店長編です。

今期の更なる飛躍を誓って、常に全力で取り組みます。

私は、20代から30代後半まで長距離トラックを運転していました。その後、もともと人と触れ合える仕事の方が自分の性分に合っていると思い、介護の仕事に就きました。そこで介護福祉士の資格も取得して生涯の仕事にしよう。と頑張っていたのですが、2年で体調を崩して退職することになりました。次の職場も、出来れば人の笑顔をたくさん見られる仕事がいいなと思っていましたが、そんな時にこの会社を知って面接に行ったのが3年前です。でも、人のお世話をすること自体に遣り甲斐と喜びを感じることが出来たのは、介護

の仕事のお蔭だと思っています。

入社後は、初めて知る世界に圧倒されつつ無我夢中で仕事を覚える毎日でしたが、最近やっと周囲が見渡せるようになりました。一つの仕事も様々な角度から見ることが出来るようになり、お客様の目線、オーナー様の目線、そして仲介者の目線と分けて考えることができるようになった。この7月に八丁堀店の副店長を拝命したことで、個人からチームプレイへの新たなステージに昇ったばかりですが、自身のモットーである「全力投球」を胸に刻んで、お店の発展のためにもお客様の喜ぶ顔を一つでも多く見たいと張り切っています。

ところで、私にはもう一つの顔があります。それは、18年間続いているバンドボーカル(バンド名は「α ray」としての顔です。若い頃はライブハウス



(株)ケイアイホーム 八丁堀店
〒730-0017 広島市中区鉄砲町8-15 キシモビル1F

やイベントにも数多く出演し、インディーズながらCDを2枚出しました。42歳になった今では想像出来ないと思いますが、何と本格的なビジュアル系バンドだったのです。(笑)現在はメンバーそれぞれの事情で、たまにしか練習も出来ていませんが、いつかまた活動再開出来る日を願っています。

●買換え特約
住宅を買い換える場合、手持ち物件の売却前に新規物件の購入契約を締結すると、手持ち物件を売却できないと非常に困ることになる。そこで、そのような事態に備えるためには、購入契約に「〇月〇日まで〇〇万円以上で手持ち物件を売却できなかったときは、本契約を白紙解除できる」旨の特約をつける必要がある。この特約を買換え特約という。

●開発許可
開発行為をしようとする者は、予め知事(政令指定都市、中核市、特例市は、当該市の長)の許可を受けなければならない。ただし原則として、市街化区域は1,000㎡未満または500㎡未満、区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域は3,000㎡未満、都市計画区域及び準都市計画区域外は10,000㎡

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」

Vol. 7

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。

未満の開発行為については、許可が不要とされている。また、市街化区域以外の区域内における農林漁業のための建築物の用に供する目的で行う開発行為のほか、社会福祉施設や医療施設等の公益的建築物の用に供する目的で行う開発行為、国や都道府県等の行う開発行為、都市計画事業の施行として行う開発行為等も許可が不要とされている。許可が必要とされた開発行為には、宅地に一定の水準を保たせようとするため道路や公園等の公共空地の確保、給排水施設の配置、防災措置等に関する技術基準が適用される。ただし、市街化調整区域における開発行為に限り、技術基準に加え、市街化調整区域において許可を受けることができる立地基準が適用され、他の区域よりも厳しい規制を受けることとなる。

ケイアイ通信



2018年
8月号

国交省「賃貸住宅標準契約書」を改定(2)

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(先月号の続き)サブリース契約に関する具体的な改定としては、まず頭書に初回の賃料改定日などの記載欄を追加し、「賃料改定日には貸主(オーナー)と借主(サブリース業者)との協議により賃料を改定できる」「賃料改定日以外でも賃料が改定される場合がある」と明記した。

これは、「サブリース契約が賃料保証と誤認されることがあるため」に、あらかじめ注意を促したものである。また、借主から契約を解約できない期間を設けてその記載欄を追加すると共に、その期間内であっても貸主と借主の協議によって賃料が改定される場合があることも書き加え、「借主による転貸時の民泊可否に関する事項追加」「管理状況の

定期報告規定」などに加え、原状回復や敷金返還の基本的ルールも明記している。

トラブル防止に向け注意喚起

「サブリース標準契約書」にこうした内容が追加で明記された背景には、近年サブリースを巡るトラブルなどが発生しているという事情もある。そのため同省は3月27日、消費者庁と連携してサブリースに関するトラブル防止に向けた注意喚起のため、サブリース契約を検討している人やサブリース住宅に入居する人へ向けて、主な注意点や相談事例などを公表している。

「サブリース住宅の入居者に対しては、オーナーとサブリース業者との契約(原賃貸借契約)の終了により退去しなければならない場合がある」「サブリース業者に賃料を前払している場合、オーナーに対して二重に支払わなければならないことがあり」と注意喚起をしている。こうした不利益を受けないよう、入居物件がサブリース住宅が確認すると共に、原賃貸借契約に「契約が終了した場合の地位の承継規定」があるかどうか確認することを推奨している。

賃貸管理も分別管理など

更に、「賃貸住宅標準管理委託契約書」も新たに策定した。貸主が賃貸管理業者に対して賃貸住宅一棟全体の管理を委託する際の標準契約書としては、宅建業者が賃貸住宅の代理と併せて管理を行う場合の「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」が94年に作成されて以降、改正などは行われていなかった。

ところが実態として、賃貸住宅の代理と併せて管理を行うケースは少なく、また代理については、別に「住宅の標準賃貸借代理契約書」が存在する。そこで今回、これまでの「代理及び管理委託契約書」から代理の業務を除くと共に、賃貸住宅管理業者登録制度との整合性も図り、新たに賃貸住宅管理業専用の標準契約書が策定された。同制度に対応した見直し事項として、「財産の分別管理」や「管理事務の定期報告」などについても明記したほか、「実務経験者等の記名押印欄」を追加している。また社会環境を踏

西日本豪雨で被災された皆様に、謹んでお見舞い申し上げます。

この度の西日本豪雨の災害により犠牲になられた方々に

衷心よりお悔やみを申し上げますとともに、

被災された皆さまに、謹んでお見舞いを申し上げます。

また、皆様方が一日も早く平穏な生活を取り戻されることを心よりお祈り申し上げます。

まえ、「個人情報保護法およびマイナンバー提供に関する条項」「反社会勢力排除条項」などが追加されている。

参考／住宅新報2018年4月10日の記事より

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5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	51,753	2.5%	61,932	-0.6%	72,868	-1.1%	59,499	0.6%	82%
千葉県	50,912	4.8%	59,391	-0.9%	73,609	2.6%	57,211	1.3%	79%
東京都	67,863	-0.3%	86,922	1.1%	95,650	2.0%	72,211	0.1%	100%
神奈川県	57,431	1.2%	74,663	-0.7%	84,624	-2.9%	66,227	-1.2%	92%
静岡県	46,425	-1.4%	54,819	-2.5%	64,108	1.6%	52,348	-1.5%	73%
愛知県	48,208	0.6%	57,112	9.2%	61,495	2.4%	53,426	2.9%	74%
奈良県	46,314	10.4%	55,345	3.7%	59,864	19.4%	52,447	8.9%	73%
和歌山	42,488	-0.6%	50,649	-0.2%	54,135	4.9%	48,198	1.1%	67%
京都府	50,690	1.2%	69,032	-0.2%	77,307	2.3%	55,266	0.3%	77%
大阪府	51,469	1.1%	67,212	1.3%	72,849	-2.1%	60,067	1.5%	83%
兵庫県	50,336	-1.3%	64,607	-2.4%	76,581	2.1%	60,472	-0.3%	84%
鳥取県	40,428	1.6%	49,334	0.8%	54,889	-7.0%	45,974	-2.2%	64%
岡山県	43,659	-4.7%	52,782	-3.2%	61,069	3.7%	48,944	-4.9%	68%
島根県	43,022	1.9%	53,152	5.2%	54,643	-12.5%	48,587	0.2%	67%
広島県	48,383	3.2%	58,430	0.0%	64,131	-0.9%	54,361	0.9%	75%
山口県	39,500	7.3%	50,938	-1.3%	57,845	3.8%	46,809	2.7%	65%
徳島県	39,709	-1.3%	50,026	-3.4%	64,025	7.3%	49,649	1.1%	69%
香川県	40,987	-0.1%	50,016	-2.1%	56,136	-2.9%	47,897	0.5%	66%
愛媛県	39,396	4.1%	49,450	0.4%	51,550	-4.5%	45,964	-0.7%	64%
高知県	42,023	3.9%	53,125	0.8%	66,235	4.2%	48,293	1.2%	67%
福岡県	46,802	0.7%	58,691	-1.9%	66,323	0.4%	53,616	-0.1%	74%
全国	50,278	0.8%	58,016	0.1%	65,898	-0.1%	55,000	0.2%	76%

※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世家賃動向(参考)									
30年5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	46,000	-6.4%	65,675	1.4%	74,083	0.4%	57,648	-7.9%	80%
三原市	43,300	3.8%	54,900	-0.5%	60,100	6.2%	52,700	3.1%	73%
福山市	41,200	12.0%	51,200	-13.1%	78,000	-12.4%	56,800	-7.6%	79%
倉敷市	40,180	-1.9%	52,028	10.0%	76,248	-2.1%	52,108	0.4%	72%
岡山市	44,255	-12.7%	55,495	-6.7%	66,243	3.0%	54,609	-2.8%	76%

不動産関連のトラブル事例 その43

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、「水漏れ事故の損害賠償債務と連帯保証契約」について。◆事案の概要◆Y3の所有するビル3階居室を借り受けている賃借人Xは、平成14年2月にユニットバスの洗面台の蛇口を閉め忘れたため、床に水がたまり、同じくY3から借り受けている賃借人Xの2階事務所に水漏れによる損害を与えた。XのA社長は、現場に来ていたY1の父親Y2に対し、「私害を与え、それに対して保証、弁済することを書かれた連帯保証と書かれた連帯保証契約書面に、Y1とY2に署名を求めた。Y2はなかなか署名に応じなかったが、A社長のしつこい求めに根負けし、署名に応じた。また、A社長は水漏れ事故が2回目であることから、本件ビルには構造上の問題があることを疑い、所

先月の豪雨では、岡山、広島県内各地で甚大な被害となり、今も懸命な救援活動が続いております。そのほか、西日本の各地でも甚大な被害が出ました。オーナー様や御親族の中にも被災された方がいらつしやるかと思ひます。被災された方々へ心よりお見舞い申し上げます。に、被災地の一日も早い復興を心よりお祈りしております。幸いにも被害に遭われなかった方の中には、少しでもお役に立てればという思いから義援金を検討されている方、または既に支払われた方もいらっしゃるかと思います。その場合の税務上の取り扱いについては、国税庁ホームページで確認できます。都道府県の災害対策本部など国や地方自治体、日本赤十字社、共同募金会に対して支払った義援金は、寄付金控除

有者である賃借人Y3にも本件書面への署名を求めた。Y3も署名に躊躇したが、最後には署名に応じた。Xは、Y1、Y2、Y3に対して、連帯保証契約等に基づき損害賠償金3,940万円余を請求した。

◆判決のまとめ◆本件で裁判所は、保管されていた商品が被害にあったことから損害額が大きなものとなり、原告の損害額を4,110万円と認定したが、原告の請求額が3,940万円余であることから、請求を全部認容することとどめている。Xは、Y1に対しては不法行為に基づき、Y2とY3に対してはいずれもその連帯保証契約に基づき、3,940万円余を請求することができるとし、Xの主張は全部正当であるとした。

※出典：国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

役員室だより

(株)ケイアイホーム 賃貸事業部 法人営業課マネージャー 吉田有希

法人営業課の一員として、この課をもっともっと大きくしたい。

前回私がこの取材を受けた平成26年当時、法人営業課は営業2人と事務員1人の小さな課でしたが、この7月からは営業4人、事務3人に拡充し、広島も同様に人が増員されました。法人営業課は、テナント営業課と不動産開発課とともに法人3課と呼ばれています。が、この課に配属されて以来、微力ながら課を存続させ発展させるお手伝いが出来たかと思うと、本当にうれしく思います。

振り返ると4年前、某飲料工場の新設案件で、転勤者110名の社宅斡旋のため、案内所を工場内に置き、連日その案内所に通いつめました。会社側の社宅規定と入居者側の要望の間に立ち、落としどころを見つけ、調整する仕事でしたが、多人数でけっこう大変な作業でした。その現場には他社の案内所もありましたが、出来る限り親身になって丁寧に物件をご案内いたしました。結果、終わってみると110人中86人が当社でご契約いただく事が出来、正直ほっとしました。幸いにも社員の福利を大切にする会社だったので、特に問題もなく業務を無事に遂行することが出来ました。毎日が辛くて大変でしたが、今思うと「半端ない」達成感でした。

ところで倉敷市内の賃貸事業部の店舗は、この度の豪雨災害でみなし仮説住宅を求める人で溢れています。グループでは、少しでも迅速に対応するために、岡山市内の店舗からも多くのスタッフが連日応援に入り、被災者支援に尽力しています。被災者の皆様に一日も早く笑顔が戻りますように願っています。

吉田 有希
プロフィール

- ◆生年月日／1985年3月12日
- ◆出身地／岡山県
- ◆特技／裁縫、書道
- ◆趣味／特にありません
- ◆座右の銘／特にありません
- ◆いま最も興味あること／写経
- ◆好きな食べ物／ウニ

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 50

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田洋介

「平成30年7月の西日本豪雨」

先月の豪雨では、岡山、広島県内各地で甚大な被害となり、今も懸命な救援活動が続いております。そのほか、西日本の各地でも甚大な被害が出ました。オーナー様や御親族の中にも被災された方がいらつしやるかと思ひます。被災された方々へ心よりお見舞い申し上げます。に、被災地の一日も早い復興を心よりお祈りしております。幸いにも被害に遭われなかった方の中には、少しでもお役に立てればという思いから義援金を検討されている方、または既に支払われた方もいらっしゃるかと思います。その場合の税務上の取り扱いについては、国税庁ホームページで確認できます。都道府県の災害対策本部など国や地方自治体、日本赤十字社、共同募金会に対して支払った義援金は、寄付金控除

の対象となります。また、これらの団体へ直接支払った義援金でなくとも、テレビ局などの募金団体が取りまとめた上で、最終的に国、地方自治体へ支払われるものであれば寄付金控除の対象となります。

注意して頂きたいのはNPO法人への義援金です。地方自治体から認定を受けている「認定NPO法人」が被災地や被災者の救援活動を行っているのであれば、その義援金は寄付金控除の対象となります。認定を受けていない「一般のNPO法人」への義援金は寄付金控除の対象となりませんのでご注意ください。

最後に被災された方々については、ご自宅や家財に一定の被害を受けた場合、所得税、県民税、市民税において一定の減免措置があります。