

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 大供店 リーダー 倉田直人

今回は、(株)ケイアイホーム大供店リーダー 倉田直人編です。

お客様とは常にワインの関係で、喜びを分かち合いたい！

私は、倉敷高校でレスリングに青春を捧げ、中国大会に出場して優勝させてもらった事があります。その後も、スポーツ推薦で東亜大学へ進学してレスリングに打ち込みました。大学卒業後は、パチンコ店に就職してサービスマンのイロハを一から学びました。その職場では、売上数字の見方や他店との比較による問題抽出と分析、店舗経営の難しき、新人教育等、役職者としての在り方を厳しく教えていただきました。勿論、以前の職場で学んだ事は、現在の業務にも数多く活かされています。今、私の原動力となっています。

しかし、その会社に勤めている内に遊技業界の利益がお客様の負によって成り立っているという事に疑問を感じ、この会社へ転職しました。以前の業界は、個人の成長や努力ではなく、個人の能力以外の事が営業的に大きな要素になる。そうした所にビジネスとしての矛盾を感じて、お店の利益が上がっても素直に喜べない自分がありました。一方この不動産賃貸業は、お客様が求める物件を紹介して喜んでいただける事こそがそのお店の利益になります。まさに、お客様とお店がウィンウィンの関係なのです。入社したばかりの頃は、会話が苦手だったので随分と苦労しました。接客中でも時折沈黙の時間があり、その度に冷や汗をかいていました。焦って頭をフル回転させて話題を探すのですが、完全に固まってしまった事も何度かありました。(笑)



(株)ケイアイホーム 大供店 〒700-0912 岡山市北区大供表町6-23スフィア・ハザネ1F

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」Vol.8

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。

●**瑕疵担保責任**
売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき、売主が買主に対して負う責任をいう(民法570条)。売主の担保責任の形態である。瑕疵とは、建物にシロアリがついていたりとか、土地が都市計画街路に指定されていたことなどをいう。買主は、善意無過失である限り、契約時に分からなかった瑕疵のために損害を受けたときは、売主に對して賠償請求をすることができない。また瑕疵のため契約の目的を遂げることができない場合には、契約を解除することができ(同法570条)において準用する566条)において準用する566条3項)。また強制競売で物を買った場合には、買主にこれらの権利は与

えられない(同法570条ただし書)。

●**瑕疵担保特約についての特約制限**
宅建業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約においては、瑕疵担保責任についてこれを負う期間(民法570条)をその目的物の引渡しの日から2年以上とする場合を除き、民法に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならないとされている。買主に不利な特約とは、瑕疵担保責任を負わないとするもの、これを負う期間を買主が知ったときより1年未満の期間とするもののほか、契約解除も損害賠償も認めず補修のみを行うとするもの、瑕疵の箇所によっては責任を負わないとするもの等があげられる。宅建業法は、このような買主に不利な特約を制限するとともに、これに反した特約は無効としている(宅建業法40条)。

民泊新法施行で普及は進むのか!?

住宅宿泊事業法が2018年6月15日に施行されたが、民泊新法の施行で民泊はどうなっていくのか。市場整備を目指して新ルールがスタート

これまでの民泊は、旅館業法による簡易宿所の許可が必要だったが、2013年成立の国家戦略特区法により特定の自治体での民泊規制が緩和され、更に2017年6月には全国で届出による民泊サービスが可能とする民泊新法が成立した。新法では、事業者を「住宅宿泊事業者」「住宅宿泊管理業者」「住宅宿泊仲介業者」の3つに分けている。このうち事業者、つまり住宅の提供者は都道府県知事等への届出が必要となる。年間営業出来る上限日数は180日だが、自治体が条例により上限の日数を短くする事も可

	旅館業法(簡易宿所)	国家戦略特区法(特区民泊)	住宅宿泊事業法(民泊新法)
許可等	許可	認定	届出
住居専用地域での営業	不可	可能 (自治体ごとに制限している場合あり)	可能 (条例により制限されている場合あり)
営業日数の制限	制限なし	2泊3日以上滞在が条件 (年間営業日数の上限はなし)	年間180日以内(条例で制限が可能)
最低床面積	33㎡(宿泊者数10人未満の場合は3.3㎡/人)	原則25㎡以上/室	3.3㎡/人
近隣住民とのトラブル防止措置	不要	必要(近隣住民への適切な説明、苦情および問合せに適切に対応するための体制および周知方法、その連絡先の確保)	必要(宿泊者への説明義務、苦情対応の義務)
不在時の管理業者への委託義務	規定なし	規定なし	規定あり

民泊に関する3つの制度比較(出典:国土交通省HPより抜粋)

能だ。民泊サービスを適正に営む為、事業者に対し衛生確保や宿泊者への騒音防止の説明、近隣からの苦情対応、宿泊者名簿の作成・備え付け等も義務付けている。

ケイアイ通信

2018年 9月号

また、家主が住んだまま住宅の一部を提供する「家主居住型」と、家主が住んでいない状態の「家主不在型」に分け、後者の場合には、上記の措置を管理業者に委託する事が義務付けられた。尚、管理業者は国土交通大臣の登録、仲介業者は観光庁長官の登録が必要だ。

大手も事業参入、一方で規制強化の動きも

セブンイレブンとJTBは、共同で、全国のコンビニにチェックイン機を設置し、鍵の受け渡しや本人確認が出来るとする事業に乗り出した。民泊仲介大手の米エアビーアンドビーもファミリーマートと提携し、店舗で鍵の受け渡しが出来るサービスを開始。更に楽天トラベルは、2018年秋にも民泊施設の掲載を開始し、ホテルや旅館と並んで民泊も検索対象に加える。訪日外国人が2017年

に約2800万人に増え、国も2030年までに訪日外国人を6000万人に増やす計画だが、新法が民泊マーケットにブレーキをかける懸念も指摘されている。最大ネットワークとされるのが、年間180日という営業日数制限だ。これまで1年365日営業してきた民泊施設にとっては、営業出来る日数が半分に以下に減る事になる為、国内で6万件以上あるとされる民泊施設が一時的に減少するとみられる。京都市では住宅地での営業日数の条件を年間60日にした他、軽井沢町では観光客が多く訪れる5月と7、9月に全域で民泊を禁じた等、自治体による規制強化の動きも広がっている。分譲マンションでは、管理規約への明記による民泊禁止が可能で、新築物件では当初から管理規約での民泊規制の動きが広がり、既存マンションでは管理規約を改正し、明確に民泊禁止を迫り、管理組合が増えている。

参考/不動産ジャパン2018年6月20日の記事より

黒木代表のひとことコラム

日本政府観光局によると、2003年の当局設立当時の出国日本旅行者数が約1600万人だったのに対し、訪日外国人旅行者数は約520万人でした。以後インバウンドは年々増え、2017年には約2870万人の外国人が日本を訪れています。政府は、20年に4000万人、30年に6000万人の訪日外国人旅行者数を目標としています。が、地方都市では受け入れられる側の体制や準備がまだまだ整っていないのが現実です。中でも彼らの習慣や価値観の違いに我々自身が慣れていない事が一番の問題です。様々な習慣や価値観と共存しなければならぬ時代がすぐそこまできています。ところで、この8月から当グループでカンボジア人スタッフが一名、技能実習生として働き始めました。何処かで見かけたら、気軽に声をかけてください。

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6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	52,214	4.0%	62,407	0.5%	72,244	-2.5%	59,894	1.1%	83%
千葉県	51,969	2.5%	58,374	-1.2%	71,581	2.5%	57,290	0.7%	80%
東京都	67,987	0.4%	85,161	-1.8%	93,953	-1.5%	71,748	-0.5%	100%
神奈川県	57,773	1.7%	74,743	0.1%	85,577	1.4%	66,784	0.6%	93%
静岡県	45,633	-5.3%	54,583	1.9%	62,792	-4.1%	51,728	-2.5%	72%
愛知県	49,498	6.5%	55,044	-3.0%	63,056	3.9%	53,799	3.0%	75%
奈良県	47,133	9.0%	55,040	8.2%	69,111	27.7%	55,204	11.6%	77%
和歌山	40,861	-5.9%	50,347	3.7%	57,660	1.5%	48,478	-0.3%	68%
京都府	51,133	2.3%	69,294	3.2%	78,986	3.6%	55,888	2.0%	78%
大阪府	53,952	1.1%	66,475	-0.1%	69,661	-1.0%	59,168	0.7%	82%
兵庫県	49,681	-5.1%	65,219	5.6%	78,370	4.6%	60,724	0.8%	85%
鳥取県	39,832	4.5%	49,146	1.1%	57,425	-1.4%	46,749	0.9%	65%
岡山県	43,543	-1.9%	54,063	3.9%	59,368	0.1%	49,397	-0.5%	69%
島根県	41,702	1.3%	52,989	0.2%	55,864	3.5%	48,187	0.4%	67%
広島県	47,518	0.4%	57,265	-2.1%	64,599	-2.1%	53,544	-2.1%	75%
山口県	36,958	-2.1%	50,135	0.8%	56,116	-2.2%	45,307	-2.8%	63%
徳島県	42,587	17.9%	45,149	-9.6%	56,174	-18.5%	47,356	2.0%	66%
香川県	40,598	-0.4%	49,126	-1.4%	51,309	-8.8%	45,730	-3.3%	64%
愛媛県	38,817	1.9%	48,757	2.7%	52,375	-0.9%	45,462	1.1%	63%
高知県	39,939	-1.7%	52,853	1.1%	59,769	8.5%	47,352	1.1%	66%
福岡県	47,338	1.6%	59,433	-0.2%	66,540	-1.9%	54,476	1.1%	76%
全国	50,505	1.3%	57,640	-0.1%	65,617	0.2%	55,012	0.4%	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)

30年6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	46,603	-8.0%	66,901	6.6%	90,432	20.1%	62,590	-0.5%	87%
三原市	41,000	-26.8%	51,200	-6.9%	55,100	8.5%	49,100	-8.9%	68%
福山市	43,300	13.4%	60,800	1.2%	61,200	-33.3%	55,100	-13.0%	77%
倉敷市	61,186	52.5%	64,750	38.4%	84,232	18.8%	67,212	33.5%	94%
岡山市	45,409	2.6%	57,644	9.5%	72,994	14.6%	55,915	7.9%	78%

不動産関連のトラブル事例 その44

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◆
市街化区域内農地の所有者であるXの長男Aは、Xに無断でXの登録印鑑及び住民票上の住所を変更した上で、Xを譲渡人、Aを譲受人とする農地法第5条第1項第3号所定の農地転用届出を平成17年7月に農業委員会Yに提出し、受理された。Xは、本件届出書の譲渡人及び譲受人の署名は同一人によりなされ、届出書に記載されたXの住所などが書類上明らかに疑わしいこと、またYも、届出受理処分を先立ってXの意思を確認すべきであり、これを行わなかったため届出受理処分には手続上の瑕疵があると主張し、その取消しをYに求め訴えを提起した。

今回は、「当事者の意向に基づかない農地法5条の届出」についてです。
定められた形式上の要件を満たしているか否かの形式的審査であり、本件届出書は、Xの自署でなく、Aの隣地はXがAに贈与した土地であり、Xは警察に告訴するなどの措置をとっていないとして、XとAの間で本件農地を譲渡する合意ができていたとしても不自然ではないとして争った。
◆判決のまとめ◆
農地転用届出は、当事者双方の意思に基づくことが前提とされ、認定に基づいて判断するに、本件届出には関与していない旨のXの供述は十分信用でき、本件届出書の譲渡人欄のXの署名押印は、Aによって偽造されたもので、本件届出が無効であると認められるとした。

※出典: 国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

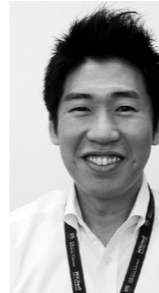
役員室だより

(株)ケイアイコミュニティ 広島支店 課長 近藤正樹

様々な経験をバネにして、未来に活きる資産活用をご提案。

私は昨年7月、ホームの賃貸事業部からコミュニティの広島支店へ異動になりました。業種的にも以前とは少し違うので、部長から細かくアドバイスを受けながら何とか1年が過ぎました。常にシンプルに物事の本質を捉え、何事にも素早い判断をする部長のスタイルに憧れつつ、自分なりのリーダー像を創りたいと願っています。広島県は人口的にも岡山県の1.5倍の市場なので、管理物件数に関しては近い内に必ず岡山を逆転出来ると思っています。また、そうする事が私のミッションだと考えています。

近藤 正樹
プロフィール



- ◆生年月日/1979年6月27日
- ◆出身地/京都生まれ広島育ち
- ◆特技/テニス
- ◆趣味/野球観戦
- ◆座右の銘/謙虚に、厚かましく
- ◆いま最も興味あること/オーナー様から信頼を得ること
- ◆好きな食べ物/バナナ

現在の私には、派遣社員とアルバイトを含めて10名の部下がいます。世代は様々なのですが、コミュニケーションは上々です。共に広島のパワーワンへと羽ばたく、そんな未来を夢見ています。まだ不慣れな点もありますが、賃貸の経験が長かった事も今の私の武器となっています。ユーザーの入居から入居してからの事情も時間軸でよく分かる。同時に心の声も聞こえます。結果として、オーナー様とのやり取りもスムーズになります。結局は、双方の立場をよく理解し、双方から信頼を頂くことがこの仕事の基本です。

また、前任者から担当されていたオーナー様とのいきさつ話をよく聞かせていただいています。色々な話は、オーナー様とお付き合いをする上で非常に参考になっています。どんな小さな出来事でも価値千金、全てが感謝です。今の私は、オーナー様の大切な資産をどう活用出来るのか、その事が常に頭から離れない毎日です。

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 51

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



7月の西日本豪雨で被害に遭われた方々の生活再建はこれからだと思えます。被災された方々へ心よりお見舞い申し上げます。共に復興を心よりお祈りしております。

さて、お盆前の8月10日、世界を駆け巡ったニュースがあります。「トルコショック」です。トルコ通貨「リラ」が1日で一気に20%も下落したことが引き金となり、世界同時株安が起きました。以前のリーマンショックのような世界金融危機の火種になるのではないかと懸念が高まったのです。原因の一つと言われているのが、アメリカとトルコの政治問題です。アメリカはIS(イスラム過激派)掃討作戦のため、トルコ国内の少数民族クルド人を支援していますが、トルコ政府は元々クルド人と対立していることで支援をして欲しくないという国内事情がありました。この事が理由かどうかは分かりませんが、トルコ政府は2016年に起きたクーデター未遂の容疑でアメリカ人牧師を2年間にわたって拘束しています。トランプ政権は、アメリカ人牧師を釈放しなければトルコに対して大規模な経済制裁を科すと警告を発して実行に移したのが8月10日でした。トルコから輸入する鉄鋼とアルミニウムに対する関税を現状の2倍に引き上げる事をトランプ大統領が表明したのです。

この「トルコショック」、現在は少し落ち着きを取り戻しましたが、まだ火種はくすぶっていると聞かれています。しばらくの間、このニュースに注意しましょう。