

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 広島情報戦略課 チーフ 深堀佳那

今回は、(株)ケイアイホーム情報戦略課 深堀佳那チーフ編です。

入居希望者の目に少しでも早く触れるために、オーナー様からの物件情報は即アップ。

私は大変な就職氷河期時代に大学を卒業し、法律事務所か銀行に就職したいと思っていたのですが、希望する会社の中々出会えませんでした。そんな中、社員の定着率も良く、若い人が多くて将来性のある会社に出会う事が出来ました。それがこの会社でした。3ヶ月の試用期間を経て入社し、広島情報戦略課の事務職から、横川駅前店、宇品店、オーナーチームと営業職を経験し、5年経った今期から広島情報戦略課のチーフを任されています。

この課では、アパマンショップのデータベースシステム

(AOS)を駆使して、日々100件以上の新着物件情報を入力し、既に掲載している物件情報の修正も行なっています。この作業をいかに他社よりも迅速且つ正確にアップ出来るかが腕の見せどころです。パート、アルバイトを併せ、総勢8名で日々頑張っています。その中で私は、情報の入力作業は極力部下に任せ、チーフとして別の動きをさせてもらっています。というのは、少しでも新鮮で有力な物件情報を確保出来るようオーナー様への訪問を徹底し、そこで得た情報を社に持ち帰りすぐにデータベース上にアップする為です。

休日は友人や母と、ネットや雑誌で見つけたパン屋さん巡りを楽しんでます。つい先日、美味しいメロンパンのお店を見つけました。それからKPOPが大好きで、7、8年前からスーパージュニアという

グループにはまっています。去年は京都と東京で催されたコンサートにも出かけました。もちろん自宅の私の部屋は彼らのグッズであふれています。(笑) また、幼稚園の頃からピアノを習っていて、中高では吹奏楽部に属してクラリネットを始め色々な楽器を演奏する機会に恵まれました。最近あまりピアノに触れていないのですが、いつか市民コンサート等に参加してみたいと思っています。

最後に、空室にお困りのオーナー様がいらつしやいましたら、是非私にご連絡ください！



(株)ケイアイホーム 広島情報戦略課 〒732-0821 広島市南区大須賀町13-5 田村ビル2F

ケイアイ通信

2018年 11月号

東京駅前の新丸ビルが、8階から38階建てになった理由とは

東京駅の目の前にある38階建ての新丸ビルは昭和27年に建設された8階建ての旧丸ビルを建て替えたものですが、特例制度を利用して3階建てである東京駅赤レンガ駅舎の余った容積率を譲り受けるといふ緩和措置により誕生しています。そこで、今回は建ぺい率と容積率について考えます。

そもそも「建ぺい率」と「容積率」って何？

一言でいうと土地面積内でどのくらい建物に使えるかを示したのが建ぺい率、延床面積の上限を示したのが容積率です。例えば、「面積100㎡、建ぺい率60%、容積率200%」という土地に家を建てる場合、1階の床面積の上限が60㎡で延べ床面積の上限が200㎡です。そのためこのよう

な土地では床面積が60㎡の3階建ての家が最も無理です。建ぺい率に関してはこれだけを知っていれば十分ですが、容積率については色々複雑な要素が絡んでいて、都市計画で指定された用途地域に応じて上限が定められています。一般的な街並みは、ほぼ同じような建物が並んでいるのが通例ですが、これは容積率や高さ制限等の規制がかかっているからであり、逆に言う場合、容積率で何らかの優遇措置を受けている事が多く、容積率が緩和されればそれだけ大きな建物を建てる事が出来るようになります。

「高さが平均で1.4m以下」「直下階の床面積の50%以下」という条件を満たせば収納目的(居住用でない)と認定されて延べ床面積から除外されます。書斎や趣味の部屋、収納場所等、空間の使い方が様々に広がります。もう一つ「住宅地下室の容積不算入」というものもあり、住宅の用途として使用する地下室については、床面積の三分の一を容積率の計算から除外するというのがありますが、延べ床面積が販売住戸の数に直結するマンションにとつて、これは重要なものです。建築基準法では不算入の対象となる地下室を「その天井が地盤面からの高さ1m以下にあるもの」と定義しています。その為、例えば傾斜地に建て

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」 Vol.10

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。

●仮処分

物の引渡しを求めうる権利などについての強制執行を保全するため、その目的物について保管人を置いたり、相手方に一定の行為を命じたりする仮の処分をいう。土地や家屋の引渡しの強制執行は、その物の占有者を相手方とする判決等により、その占有を排除して行われるが、判決等を得て執行するまでの間に、占有者が代わったり現状を変更されたりすると、その判決で執行することができなくなったり、しの執行が著しく困難となったりするので、仮処分が利用される。債権者は自己の権利と保全の必要性を疎明し、保証金を積んで裁判所の仮処分命令をもらい(民事保全法23条以下)、仮処分の執行をしておく(同法52条以下)。命令に反した場合、仮処分債権者に対抗することができない。

●仮登記

終局登記(本登記)をなすための要件が完備して本登記がなされれば、仮登記の順位が当該本登記の順位になるという順位保全効力を有する(同法7条2項)が、仮登記のままでは対抗力はない。このような仮登記の一時・仮定的性格にかんがみ、実務上仮登記申請の際には登記済証、利害関係人の承諾書の添付は必要とされず、さらに法律上仮登記権利者が単独で、仮登記義務者の承諾書を添付して仮登記する方法(同法32条)や仮登記仮処分命令によつて仮登記する方法(同法33条)等、仮登記已申請の特則が設けられている。

容積率は老朽化マンションの増加に対する切り札に？

老朽化マンションの建て替えは、今後大きな社会問題となる事が懸念されていますが、この問題解決の切り札とされているのも容積率の緩和です。老朽化したマンションを買い取った業者は、別の場所建てのマンションの容積率を上乗せする事を認めるといふ制度が導入されれば、買い取ったマンションを建て替える際に別の老朽化マンションを買い取る事で容積率の積み増しが可能となり、建て替えが容易になり、業者の参入を促し、建て替えが進む事が期待されます。

黒木代表のひとことコラム

先日、トヨタ自動車とソフトバンクがモビリティサービス分野で戦略的提携を結ぶ事で合意したとの発表がありました。その共同出資会社は、2018年度内に設立し、ライドシェアビジネスの展開を始める予定だそうで、ゆくゆくは自動運転技術を組み合わせたサービス(車を所有せず、使いたい時に課金して利用するサービス)の提供を目指そうです。振り返ってみると、私たちが取り巻く社会環境はここ数年で随分と進化したし、今やスマートフォンが一台あれば、色々な事が出来る時代になっています。まだ日本の首都圏でしか開始されていない配車サービスのウーバーも、徐々にサービス展開を広げているカーシェアリングも、そして私たちが運転する車の自動運転も、数年後にはごく当たり前の事として利用しているでしょう。

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8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	52,031	3.2%	62,295	2.1%	72,435	-0.2%	59,890	1.4%	84%
千葉県	52,179	2.2%	59,663	1.7%	73,325	-0.4%	58,095	0.6%	81%
東京都	67,645	0.4%	85,689	2.0%	93,484	-1.3%	71,454	0.1%	100%
神奈川県	57,605	0.2%	74,948	1.0%	83,246	-2.3%	66,105	-0.8%	93%
静岡県	44,913	-3.3%	56,434	1.3%	63,945	-2.1%	52,083	-1.7%	73%
愛知県	47,922	0.9%	57,445	2.4%	58,566	-7.6%	53,196	-1.0%	74%
奈良県	47,481	-0.3%	54,073	5.5%	60,632	2.0%	53,529	3.1%	75%
和歌山県	41,995	3.3%	48,764	-5.2%	52,754	-2.7%	47,256	-3.3%	66%
京都府	50,380	0.3%	69,426	3.7%	78,711	4.3%	55,498	1.1%	78%
大阪府	53,208	1.3%	64,573	0.1%	73,124	-1.5%	58,726	0.2%	82%
兵庫県	51,843	2.4%	61,583	-3.9%	76,323	-5.5%	59,443	-2.8%	83%
鳥取県	38,411	-1.9%	48,113	1.1%	53,193	-16.0%	44,507	-4.9%	62%
岡山県	46,575	-1.7%	54,466	2.0%	61,293	1.7%	50,213	-0.9%	70%
島根県	43,682	7.0%	51,074	-4.6%	58,065	-7.1%	48,656	-1.5%	68%
広島県	47,443	2.3%	57,627	0.2%	64,112	-1.8%	53,041	-1.4%	74%
山口県	37,953	2.4%	48,797	-3.3%	58,824	3.4%	46,037	0.9%	64%
徳島県	36,997	0.1%	53,334	3.9%	59,587	-7.7%	49,365	-1.7%	69%
香川県	40,049	0.3%	47,479	-7.9%	54,636	-0.2%	46,335	-2.1%	65%
愛媛県	37,117	-3.1%	49,573	1.3%	51,592	-6.1%	45,493	-1.4%	64%
高知県	41,331	1.4%	54,224	4.0%	59,641	7.1%	49,793	6.7%	70%
福岡県	47,049	3.4%	59,849	0.6%	65,701	-3.0%	54,060	1.1%	76%
全国	49,898	2.9%	57,650	-1.2%	64,726	-3.7%	54,584	-0.1%	76%

※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8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	46,639	-12.7%	68,471	2.8%	71,553	-10.6%	59,037	-11.5%	83%
三原市	43,000	-7.7%	51,000	-13.1%	54,800	-9.9%	49,600	-10.3%	69%
福山市	40,600	-5.8%	53,200	-6.5%	75,200	-5.1%	56,300	-5.7%	79%
倉敷市	41,725	-10.3%	53,895	16.4%	82,542	15.6%	54,634	-0.7%	76%
岡山市	41,314	-11.1%	56,276	-6.7%	72,701	8.6%	53,979	-2.8%	76%

不動産関連のトラブル事例 その46

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**
 土木建築工事の設計・施工等を業とする株式会社Xは、平成7年9月、建設産業機械等の販売等を業とする株式会社Yの所有不動産につき売買契約を締結し、平成11年7月に所有権を移転し、引渡しを受けた。平成14年夏頃、Xは本物件の一部の土地について土壌調査を行ったところ、鉛及びふっ素による土壌汚染が生じていることが判明した。XはYに瑕疵担保責任の履行を求めたが、Yは交渉を拒絶した。Xは、本件売買契約締結時、本件土地に土壌汚染が存在しないものと誤信しており、目的物の性に錯誤があったのである。本契約は無効であると主張し、予備的に瑕疵担保責任、債務不履行に基づく損害賠償を求めて提訴した。

◆**判決の内容**
 本件は、土壌の来歴、使用方法に関する売主の説明義務に基づいて損害賠償責任を認められた事例である。本件売買契約の本旨は特定物である本物件を現状において引渡すことにあり、土壌汚染のない土地を引渡す義務を負うとまではいえないのが原則であるが、事業所跡地や埋立地等において土壌汚染が発見されるケースもあり、媒介業者は常に土壌汚染の可能性に注意を払い、売主にも説明を求め、不動産取引を行う必要がある。土壌汚染を発生させる蓋然性のある方法で土地利用をしていく売主は、買主に対し土地の来歴や従前の使用方法について説明すべき信義則上の付随義務があるとされた。

※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 備後エリアマネージャー 石田康治

じつくりとオーナー様との信頼醸成に努め、市場の声に早くお応えします。

私は入社して2年目から5年間、福山駅前店の店長をさせて頂きました。当時は正直言って、通行人の多い場所柄、日々接客をこなしているという感じでした。それはそれで貴重な経験で、得るものも多く自分にとっては必要な時期だったと思います。

しかし今年7月、福山市郊外の沖野上店及び三原店を管轄するエリアマネージャーに就任してからは、これまでのやり方が通用しない事に気がきました。先ずは通行人の数が絶対的に少ない事、お客様は独身から大家族まで多彩である事、また土地ごとにそれぞれの特色がある事等です。まだ就任したてで市場も掴み切れていませんが、オーナー様を始め地元の建設会社、不動産会社へも顔を出し、その土地ならではの情報を収集しています。店長時代は来店されるお客様への対応で一杯でしたが、現在は積極的に外へ出かけて、オーナー様の訪問にじつくりと時間をかけています。そうする事

石田 康治 プロフィール



- ◆生年月日/1981年9月28日
- ◆出身地/岡山県
- ◆特技/特になし
- ◆趣味/カフェ巡り
- ◆座右の銘/特になし
- ◆いま最も興味あること/心理学(メンタル)
- ◆好きな食べ物/刺身

で、私という人間を知っていただき、少しずつでも信頼を積み重ねて、空室解消はもちろんのこと、土地活用や物件管理、新築等のご提案もさせて頂いただければと鋭意努力しています。

休みの日にはカフェ巡りをしているのんびりとした時間を過ごす事が最高の気分転換になっています。また最近では、あのメンタリズムに興味があつて、色々人付き合いに活用出来ないかと勉強をしています。更に今は、心理学そのものにも関心が向き始めています。(笑)

最後になりましたが、お困り事、お悩み事等がございましたら何でも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 53

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



「消費税10%の3度目の延期はあるか？」

皆様こんにちは。朝晩がめっきり冷え込むようになってきました。くしやみをしていらっしゃる方を最近よくお見かけしますが、お風邪など召されませんかよう御留意下さい。

さて、先月15日に安倍首相が消費税10%を表明して以来、このニュースを耳にしない日はありません。皆様もご記憶にあるかと思いますが、消費税10%へのアップはこれまで2度も延期されてきました。もともとは2015年10月を予定していましたが、消費税8%へのアップの時の景気の冷え込みが予想以上であったことを理由に、2017年4月に延期されました。これが1度目です。さらに新興国経済の危機などがあり、今回の2019年10月に2度目の延期となりまして、3度目の延期もそこです。

「3度目の延期はない」とのことです。前回の8%の時の景気の冷え込みや、今年7月から秋まで続いた自然災害の影響を受け、小売業などからは3度目の延期を求める声があるとも言われています。しかしながら、2020年の東京五輪の1年前で、景気上昇中の来年10月という絶好のタイミングを逃したら、先はもう無いと言われています。

さらに、国際公約である財政健全化、いわゆるプライマリバランス(国と地方の基礎的財政収支)の黒字化が、当初目標の2020年から2025年に先送りされています。これを守れなかった時、国の信用は失墜し、国債が暴落なんていう負のシナリオは絶対に避けたいとのことからです。