

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 事務送金課主任 野出洋子

今回は(株)ケイアイコミュニティ岡山支店事務送金課主任野出洋子編です。

絶対にミスは許されない仕事だから、自分の中で常にノーマスを目指して。

高校卒業後私は、大手の自動車部品小売業で働いたり、洋服を運ぶハンガー車に乗ったり、宅配業でドライバーをしたりと、車に関係する仕事ばかりを経験してきました。でも、けっこう体力のいる仕事でしたので身体を壊してしまい、暫く静養した後、2007年頃から事務職としてこの会社に派遣されるようになり、正社員として採用されたのは、派遣4年目頃だったと思います。

最初の内は、エクセルやワードといった事務職には必須のPCソフトも使い方が分からず、説明書を

傍らにゼロから独学で勉強しました。元々徹底してのめり込む性格なので、すぐに一般的な事はこなせるようになりました。今は、さすがに以前程の体力もなく、年齢相応の別れも付き、自分をコントロール出来るようになりましたが、昔はこの性格を上手く仕事に活かせず、オンラインゲームにはまってしまい、夜も昼もなくなり夢中になった事もありました。また、子供の頃から好奇心旺盛で、新しい仕事を目の前にするとワクワクしている自分がいます。そして、それをやり遂げた後の達成感がたまらなく好きです。

現在、事務送金課の主任という責任ある仕事を任せて頂き、慣れ仕事、やっつけ仕事にならないように、日々自分を戒めて頑張っています。特にオーナー様への送金日近くになると、絶対にミスのないように最大限の注意を

払っています。入居者様の家賃から税金や諸経費を差し引きして送金するのですが、一件毎の内容が異なるので大変です。それが何百件とあり、一気に送金します。この時期の当課はピリピリした雰囲気張りつめています。ところが一昨年、勤続10年表彰でオーストラリア旅行に行かせて頂きました。私にとっては初めての海外旅行で、しかも初めての飛行機でしたので、もう興奮しっぱなしでした。(笑) 会社の発展は自分の発展、まだまだこの会社も私も、新しい刺激で溢れています。



(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

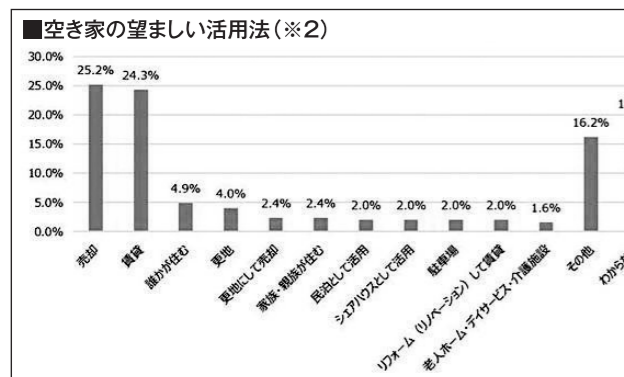
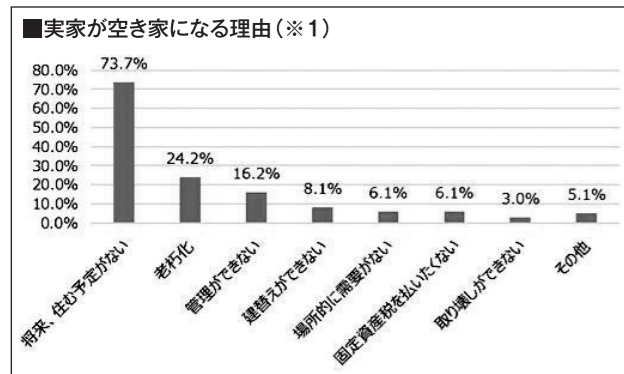
2018年 12月号

4割以上の実家が空き家の危機にさらされている！

空き家問題は年々深刻化しています。不動産関連の比較査定サイトを運営する会社が、全国の男女30歳以上247人を対象に、「実家が空き家になる可能性」について調査した結果によると、空き家になる可能性が、「ある」と回答した人は30.4%で、「既に空き家になっている」という回答も、9.7%にのぼりました。

実家が空き家になる理由とならない理由

将来の実家について、「空き家になる(なっていない)理由」についてはどう考えているのかの問いに対するトップは、「将来、住む予定がない」です。(※1)



約9割の人が、実家に住む事で空き家になる状況を回避している事が分かりました。

実家の今後は、どうなることが望ましい？

今後、実家はどうなることが望ましいかとの質問に、民泊やシェアハウス、駐車場や介護施設として活用という回答もありましたが、多くの人が「売却」や「賃貸」

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」Vol.11

期間付死亡時終了建物賃貸借

定期借家契約と終身建物賃貸借契約を組み合わせたものを期限とする賃貸借契約で、高齢者居住法61条で定められた制度のこと。賃借人になろうとする高齢者から特に申出があった場合には、賃借人の終身に限定せずに、一定の賃貸借期間を定め、その期間が終了するか、あるいは賃借人が死亡すれば、終了することとなる賃貸借契約。終身建物賃貸借の認可を受けた賃貸住宅の賃借人になろうとする者は、その賃貸人(認可事業者)に特に申し出を行った場合に、借地借家法38条に規定する更新のない建物賃貸借(定期借家)であって、かつ、賃借人が死亡したときに

終了するものとする契約を締結することができ。契約は公正証書等書面によることを要する。なお、賃借人が死亡した場合、当該認可住宅に同居していた配偶者等が一定の申し出を行ったときは、従前と同一条件の期間付死亡時終了建物賃貸借契約を締結することができる。ただし、一定の期間内に、従前の期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了したとき等は、賃貸借契約は終了する(高齢者居住法65条)。

終身建物賃貸借を媒介・代理する宅建業者は、対象物件に係る契約が、期間付死亡時終了建物賃貸借契約である旨を、重要事項説明において説明しなければならない(宅建業施行規則16条の4の3)。(定期建物賃貸借、終身建物賃貸借と同義。)

黒木代表のひとことコラム

グループが「早く活用した事でメジャーになったEQ(心の知能指数)ですが、現在EQを導入している企業が世界中で増えているようです。IQが「頭のよさ」を示す指数に対して、EQは仕事への取り組み姿勢や人間関係への関心の度合い等を感情という視点から測定する指数で、問題処理能力や事務処理能力に加え、環境に適應する能力や仕事に対するモチベーションをコントロールする等、感情面や情緒面において健康で、かつ人間関係を適切にこなせる人格的能力と定義されます。人の能力を多面的にとらえたより実質的な判断基準として、日本の企業でも、採用や人材育成などの判断材料となっています。AI社会へと突き進む中で、企業として生き残るにはやはり人間力です。その人間力を高める指針としてのEQに注目したいと思います。

等、必要な人に活用してもらいたいと考えているようです。(※2) 確かに、空き家になるくらいなら、更地にして売却したり、駐車場にしたり等の活用をした方がいいと思う反面、自分が家族と過ごした場所がなくなってしまうというのはさびしいものです。人口減少社会でありながら、新築物件は増え続けている現状、すぐに空き家を減らすのは不可能に近いかもしれません。しかし、2030年代に日本の空き家率は、30%を超える可能性があるとも言われています。今や空き家問題は、私たちの社会全体の問題になりつつあり、自分の実家が空き家になる可能性は無いという方でも、自分の家の隣が空き家になり、という可能性もゼロではありません。「売却」、そして「活用」する等、今の内から、自分の実家が将来どうなるか、を考えておく事も一つの対策かもしれません。参考／ヤフー不動産「おうちマガジン」2018年10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9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	51,587	3.5%	63,041	1.4%	72,680	0.0%	59,848	1.7%	83%
千葉県	52,395	3.1%	59,786	-0.7%	75,833	5.2%	58,867	2.0%	82%
東京都	67,934	0.3%	86,333	-0.8%	95,226	1.1%	71,782	-0.4%	100%
神奈川県	57,468	-0.1%	76,578	2.4%	87,683	5.4%	67,519	2.1%	94%
静岡県	46,278	-4.0%	56,214	2.5%	63,836	1.1%	52,581	-1.4%	73%
愛知県	46,862	-4.8%	56,084	-1.4%	63,744	6.4%	53,299	-2.1%	74%
奈良県	42,360	-2.2%	58,042	12.1%	54,750	-7.4%	50,967	0.7%	71%
和歌山	43,320	2.5%	47,774	-5.5%	52,700	-5.8%	47,197	-3.4%	66%
京都府	50,560	1.3%	68,676	3.2%	77,382	-0.6%	55,387	1.4%	77%
大阪府	54,674	1.7%	66,097	1.4%	74,069	2.5%	59,919	2.0%	83%
兵庫県	51,212	-0.6%	64,498	-3.7%	77,157	-2.9%	60,032	-5.0%	84%
鳥取県	38,586	-1.5%	48,259	-2.4%	53,474	-4.8%	44,867	-3.8%	63%
岡山県	43,485	-2.0%	54,663	-0.4%	63,444	3.3%	49,836	-3.0%	69%
広島県	42,827	1.9%	52,947	1.3%	60,250	0.7%	49,743	2.0%	69%
山口県	47,893	4.6%	58,696	1.3%	65,160	-1.1%	53,966	0.9%	75%
徳島県	38,092	2.1%	48,899	-3.2%	54,123	-4.5%	44,663	-1.1%	62%
香川県	38,397	-7.4%	47,502	-7.5%	53,053	-19.7%	45,841	-10.7%	64%
愛媛県	42,469	6.6%	50,153	1.3%	52,823	0.0%	47,397	2.8%	66%
高知県	39,312	0.9%	50,261	4.0%	51,971	-4.3%	45,872	-0.1%	64%
福岡県	41,625	4.1%	53,411	4.4%	62,091	3.9%	48,580	3.4%	68%
全国	47,607	4.3%	60,740	0.6%	66,505	-1.1%	55,014	2.6%	77%
全国	50,344	3.5%	58,237	-0.4%	66,245	-2.0%	55,102	0.7%	77%

※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9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	49,946	-1.4%	69,918	1.7%	71,459	-5.9%	62,359	-4.2%	87%
三原市	45,500	-1.1%	59,100	-3.1%	52,600	-12.5%	52,400	-5.9%	73%
福山市	48,000	-5.5%	60,100	5.8%	64,000	-0.3%	57,300	0.1%	80%
倉敷市	43,114	1.6%	53,807	6.0%	56,792	-12.3%	51,584	-0.6%	72%
岡山市	46,642	1.9%	54,690	-21.5%	64,917	-6.4%	54,382	-8.4%	76%

不動産関連のトラブル事例 その47

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、「建築条件付契約の合意解除後の建築契約締結の違法性」についてです。

◆事案の概要◆
平成12年12月Xは、宅建業者Yとの間で、土地売買について2,181万円の売買契約と、Y及び建築会社Aとの間で当該土地上に建築する建物について、2,499万円の請負契約を締結した。平成13年1月XとYは、土地売買契約及び請負契約を合意解除し、同日、当該土地及びYが建築する建物の売買代金を4,680万円とすることを建売契約を締結した。当初の設計変更について、XとY及びAは打合せを重ねたが、同年3月Yは、浴室床面の段差についての交渉がまとまらない内に独断で、ユニットバスの据付をし、天井梁の突出部分もXが希望する100mmの範囲内に取まらない130mmだった。Yは期日まで

に工事を完成したが、Xは残代金の支払をせず、同年4月書面により、Yの債務不履行の意思表示を行い、違約金の支払を求めた。同年8月Xは、一連の契約手続きが、違法な脱法行為で法律上無効等の主張をして、本件建築契約の解除、手付金の返還及び違約金の支払等を求めて提訴し、Yも契約解除及び違約金を請求し反訴した。

◆判決の内容◆
本事例は、Xが主張する違法行為を認めるに足る証拠はなく、建物に関して間取り等の変更を望み取り入れている等、当初の請負契約には実質性があつたとし、Xの主張は退けられた。しかし、請負契約に実態が伴わないと脱法行為とされる場合もあるとした。

※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 賃貸事業部備後 エリアマネージャー 久永晋弥

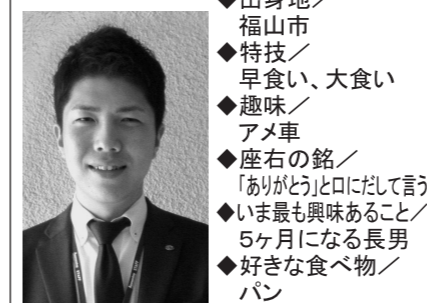
「ありがとう！」と口にだして言う事、それが私の生き方の基本です。

私は今年7月に、福山駅前店と神辺店を管轄するエリアマネージャーに就任しました。同時に福山駅前店の店長も兼任しており、市場も客層も違う2つの店舗を管轄する難しさを日々痛感しています。今は神辺店を副店長に任せながら、福山駅前店の建て直しに日々注力しています。

福山駅前店には、入社以来4年ぶりに店長として戻ってきましたが、久しぶりに立場が変わって見るお店の印象は、以前配属された時の印象と違い、何となく圧迫感があるように感じられました。そこで、お客様に少しでもゆとりを頂けるよう、店内のレイアウトを変更しました。また接客に関しても、電話応対等一つ一つ、私ならこうするとうれいまで引き上げる事を徹底し、スタッフ全員がお客様視線で、「心に残るお部屋探し」を目標に頑張っています。

人生や仕事において最も重要な事は、人の「縁」を大切にすることだと私は確信しています。

久永 晋弥 プロフィール



◆生年月日/1992年12月14日
◆出身地/福山市
◆特技/早食い、大食い
◆趣味/アメ車
◆座右の銘/「ありがとう」と口にだして言う
◆いま最も興味あること/5ヶ月になる長男
◆好きな食べ物/パン

す。今までの人生で、どれだけの人に支えられてきたか、どれだけの人が助けられてきたか、お客様、上司、同僚、友人、そして家族、本当に多くの人に恵まれた半生だと思っています。まだ25歳という若輩者ですから難しい事は分かりませんが、私の事を気にかけて下さった人に対して、「ありがとう！」という感謝の言葉を絶対に忘れないようにしています。それが私の信条です。

特技は早食いとお大食いです。(笑)甘いものも大好きで、気に入ったお菓子は箱買いをする事もしばしばです。更に、お酒も大好きなので、オーナーの皆様是非一度お誘いください。

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 54

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



「個人オーナー税金対策」

皆様こんにちは。陽もすっかり短くなり、いよいよ冬本番ですね。寒さに加え、年末のお忙しい時期ですので、体調管理にはご留意下さい。

さて、毎年秋頃から「個人オーナー様向け税金対策」をお届けするものが恒例だったので、今年最後となりました。今年最後となりましたが、少し触れたいと思います。

1月からの入居シーズに向けて必要な修繕を行う事は、オーナー様にとつては費用対効果のある「税金対策」です。但し、7月豪雨の影響で職人不足となり、比較的規模の大きい修繕は年内には間に合わないかもしれせん。

さらに、来年10月の消費税10%に向けて、住宅の駆込み需要は間違いなくあり、オーナー様にとっては、入居率低下の要因となつてしまっています。ただ、これらの外部要因があつても借り手優位の昨今では、不動産価値の維持向上の努力が求められていると思います。特に若い世代は、「モノ(住宅)を持たない主義」の人も多いので期待はできません。従って、年内に間に合う「軽微な修繕工事」は、税金対策としてもお勧めします。

注意すべきなのが金額です。経費(修繕費)になるかどうかは、専門家に相談して頂くこととなりますが、目安としては20万円(消費税込)未満に抑える事が大事です。

さて、早いもので今年も最終回となりました。1年間のご愛読有難うございました。どうぞ良いお年をお迎え下さい。