

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 西原駅前店 森川拓宏リーダーク

今回は、(株)ケイアイホーム 西原駅前店 森川拓宏リーダーク編です。

担当エリアを隅々まで知り尽くし、お客様には常に有益な情報を提供したい。

私は、この会社に入社するまで8年間に渡って、メガネの訪問販売をしていました。しかし、その会社の経営状態が次第に行き詰まり、やむなく転職先を探す事になってしまいました。長年の営業経験を活かせる事が出来れば、特に業種にこだわりは無く、何社か面接をした中で、環境面や待遇面を考慮してこの会社に入社させていただきました。不動産業界は初めてでしたが、一通りの基礎を学べば何とか乗り切れるだろうと思っ

てここに決めました。訪問販売との一番の違いは、何と言ってもお客様の方からお店に来てくれるという点です。入社当時は、ある意味「最高！」と思いましたが、入社して4年近く経ちますが、ずっとこの西原駅前店で働かせてもらっています。そのお陰で、この地域の事が隅々まで詳しくなり、お客様に物件をご紹介する時にも大変役立つと思います。例えば、道が狭いので大きな車は厳しいとか、すぐ近くにスーパーやコンビニがあるとか、転勤者も多いエリアなので、そういう情報は大変ありがたいと重宝がら



(株)ケイアイホーム アストラム西原駅前店 〒731-0113 広島市安佐南区西原7丁目7-1

れています。しかし、口下手なので話を上手に繋ぐ事は苦手です。話し上手な人を見ると、本当に憧れますが、せめて会話の内容だけでも有益なものにしたいと心がけています。個人的な事ですが、私はどちらかと言うとストレスを溜めこむタイプのように思います。休みの日は昼近くまで寝る事も多いのですが、その睡眠によって

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」 Vol.13

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。

●危険負担
建物の売買契約などの双務契約において、相互の債務が履行される前に一方の債務がその債務者の責めに帰することのできない事由により履行不能となって消滅した場合に、他方の債務が消滅するかの問題。例えば、契約後隣家の失火の類焼などによって建物が履行できないようなとき、損害(危険)を当事者のいずれが負担するかの問題をいう。建物の引渡義務を負う売主(債務者)が代金を請求し得ないとするのが債権者主義、買主(債権者)は代金を支払わねばならぬとするのが債権者主義とい

う。民法の規定によれば、不動産のような特定物(不特定物については特定を生じた後)に関する物権の設定又は所有権の移転をもって双務(売買等)契約の目的とに連絡できるメリットもあるのですが、逆にデマが流れるとその拡散をストップする事が難しいツールです。どの道路が寸断されているのか、避難所の情報等を調べる際は、市役所が発信する情報よりもSNSの方がスピード感があり、上手く活用すれば命を救う事も出来ますが、スマートフォンを日常的に扱う世代に限定されず、これら通信手段の違いは情報格差として今後対策が必要で

黒木代表のひとことコラム

あるアンケート調査によると、社会人が1年間の内で最も運動を怠る月は1月で、その2位が12月、4位が2月だそうです。冬場の12月から2月の3カ月間に約6割の人が「運動を怠っている」と認識しているみたいです。ちなみに「運動を怠らない」月は9月で、何とか全員が怠っていないとの回答があったそう

最も身近な脅威1位は、やはり「地震」

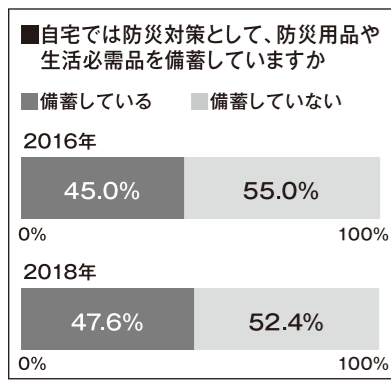
ある調査会社が昨年7月に実施した防災対策をテーマにした意識調査によると、最も身近で備えが必要だと思う災害の第1位は、やはり「地震」で76.7%、2位は「台風」の11.9%、3位は「豪雨・洪水」の4.6%と続きました。

ような結果になったようです。「中国地方」は、豪雨・洪水」が全エリア中で最も高い8.8%で、特に昨年7月の西日本豪雨災害の被害は大きく、土砂災害や河川の氾濫時に対する対策強化が急務です。**防災グッズを備蓄している人は5割以下、若年層ほど備蓄していない。**

災害時に備えて、自宅で防災用品や生活必需品を備蓄している人の割合は、「備蓄していない」が52.4%、「備蓄している」が47.6%という結果で、「備蓄している」人は半数にも満たず、

2016年に実施したアンケートと比較すると、わずか2.6%しか増加していないようです。また、災害時に備蓄しているものは、若年層と中高年齢層での数値の開きが大きく、例えば「ランタン・懐中電灯・ローソク」は、最も数値が高かった70代以上男性の81.9%であるのに対し、30代男性は41.2%と、40.7%もの差がありました。中高年齢層は、防災や備蓄への意識が高く、「ラジオ」「軍手」等を備えている割合が、若年層より高くなっている、防災備蓄の世代格差が広がっています。

災害時の安否確認「LINE」が第3位に!
災害時の安否確認の手段は、1位が「携帯電話の通話」の72.9%、2位が「メール」の45.3%、3位が「LINE」の29.0%、4位が「固定電話」の23.4%、5位が「災害用伝言ダイヤル(171)」の21.5%、6位が「公衆電話」の9.1%という結果でした。SNSを利用しての安否確認は、手軽で一度に多くの人



■家族や友人などとの安否確認に、どのような手段を使用しますか/使用する予定ですか

携帯電話の通話	72.9%	災害用伝言(web171など)	8.1%
メール	45.3%	スマホの防災アプリ	5.5%
LINE	29.0%	Facebook	4.2%
固定電話	23.4%	Twitter	3.4%
災害用伝言ダイヤル(171)	21.5%	その他	1.1%
公衆電話	9.1%		

2016年「トップ6」

1位	携帯電話の通話	66.1%
2位	メール	44.2%
3位	災害用伝言ダイヤル(171)	25.0%
4位	固定電話	24.4%
5位	LINE	20.1%
6位	公衆電話	12.2%

参考/「日刊すまい」2018年9月8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

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	51,867	2.6%	63,616	2.3%	72,539	-0.5%	59,481	1.1%	83%
千葉県	51,995	3.7%	59,050	3.1%	71,312	-0.3%	57,176	2.1%	80%
東京都	67,691	0.4%	86,887	2.4%	93,968	-0.5%	71,288	0.4%	100%
神奈川県	57,774	1.6%	74,638	-0.5%	84,487	-2.1%	65,270	-0.5%	92%
静岡県	47,323	-0.4%	56,692	2.6%	62,298	-1.4%	52,985	0.2%	74%
愛知県	48,313	1.0%	55,922	-2.0%	61,401	-2.7%	53,880	-1.3%	76%
奈良県	45,115	2.5%	51,196	-2.3%	54,455	-4.7%	48,855	-2.6%	69%
和歌山	40,840	-1.5%	50,105	1.9%	53,200	-8.1%	47,191	-2.7%	66%
京都府	50,753	1.2%	68,401	0.7%	79,006	3.7%	55,352	1.1%	78%
大阪府	54,253	1.7%	65,733	-0.8%	72,645	-0.3%	58,893	0.2%	83%
兵庫県	52,400	0.2%	62,740	-3.9%	75,672	0.7%	59,288	-1.4%	83%
鳥取県	39,347	1.7%	48,644	-2.7%	56,240	-2.4%	45,287	-2.9%	64%
岡山県	43,656	-1.3%	53,186	-0.4%	62,966	4.4%	49,390	-0.9%	69%
島根県	41,898	2.4%	53,504	2.3%	61,870	5.8%	49,487	2.7%	69%
広島県	46,821	1.9%	56,895	0.2%	64,229	-3.7%	52,579	-0.5%	74%
山口県	38,452	5.1%	49,759	-1.8%	56,317	-6.8%	46,251	0.7%	65%
徳島県	39,535	-1.5%	51,505	2.7%	55,132	-12.1%	48,103	-2.2%	67%
香川県	40,852	-1.7%	49,005	0.6%	54,123	-2.0%	46,537	-0.6%	65%
愛媛県	38,062	0.7%	50,181	2.8%	52,156	-4.9%	45,686	0.1%	64%
高知県	41,049	3.4%	52,364	-3.3%	61,253	2.4%	48,013	1.7%	67%
福岡県	46,513	2.0%	59,442	1.3%	66,716	-0.1%	53,704	2.2%	75%
全国	50,346	1.2%	57,623	0.3%	65,023	-1.2%	54,598	0.3%	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)

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	48,909	0.7%	66,409	-1.7%	78,960	2.1%	59,221	-0.7%	83%
三原市	40,800	-8.9%	51,000	-1.5%	66,100	10.2%	52,600	0.8%	74%
福山市	42,600	7.8%	55,500	9.0%	69,400	11.9%	55,800	9.8%	78%
倉敷市	42,641	-2.2%	53,114	12.3%	59,705	-9.1%	48,926	-7.2%	69%
岡山市	47,557	0.3%	58,368	11.6%	72,332	3.6%	56,129	1.4%	79%

不動産関連のトラブル事例 その50

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◆
 7月、媒介業者Y2の媒介で、売主業者Y1から中古マンションを4,500万円で買った。Xは、平成6年7月、Xが日照確保を重視していたところ、Y1及びY2は、隣地には業者Aの建築計画があるが、本件マンションの区分所有者の承諾がなければ、Y1及びY2は建築できないと説明した。また、業者Aの建築物は本件マンションと敷地の二重使用があるため、区役所に業者Aの建築物の説明会を7月5日に開き、Y2はXにその説明をしなかった。業者Aの建築物は、平成6年8月建築確認を受け、7月2日完成し、Xの日照は1日30分程度となった。Xは、Y2らが虚偽の説明をしたとして、損害賠償を求めた。

◆判決の内容◆
 Xは、日照の確保を重視し、その旨を表示していたことから、本件マンションの区分所有者の承諾がなければ隣地に建築物を建築できず、本件の将来の日照が確保されることが契約の要素となっていた。また、Y2らがXに区分所有者の同意がなければ隣地に建築物を建築することはできず、説明義務違反に該当すると認め、Y2の売買取引費用、借入金利息等及び弁護士費用、計5,276万円の支払いをY2らに対し命じた。Y2らに日照の確保を求め、日照が大幅に阻害されたとする、中古マンションの買主による損害賠償請求が認めされた事例である。

※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 法人営業課 広島支店 津田昌和マネージャー

ますます増える社宅代行のニーズ、迅速な対応で広島一を目指します。

法人営業課広島支店での私の業務は、社宅代行業者様からの幹旋依頼対応や提携法人様、新規法人様からのお問い合わせ、マネージャーとしての対応を行っています。中でも、社宅代行業者様からの幹旋依頼は、同時にライバル不動産会社へも依頼が来きますので、幹旋依頼が来たらお客様へのフォローアップ及びご提案物件の資料送付は、時間との闘いと言っても過言ではありません。お客様のご来店時に、「一番最初に連絡が来たから内見に来ました」と言われる事もあり、迅速な対応が必須です。また、ご入居者様や企業のご担当者様からご希望条件を詳しくヒアリングし、物件のご提案をしています。広島には初めて来られる社宅代行業者様も多く、広島は賃料相場や駐車場代が思ったより高い事に驚かれる事が多く、関東にお住まいのお客様も駐車場代が心配な様子があります。配属されるまで、店舗営業から

津田昌和プロフィール



- ◆生年月日/1983年12月6日
- ◆出身地/広島県
- ◆特技/特になし
- ◆趣味/特になし
- ◆家族と外出する事
- ◆座右の銘/一期一会
- ◆いま最も興味あること/子どもと遊ぶこと
- ◆好きな食べ物/広島風お好み焼き

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 (57)



岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介

「平成31年度税制改正(案)」
 皆様こんにちは。前月からシリーズでお伝えしている「平成31年度税制改正(案)」の第2回は「ふるさと納税」の「見直し」についてです。皆様が「ふるさと納税」で寄付されたこと、税金はありますか？ 税理士という仕事上、お客様から時々「ふるさと納税」の質問を受けます。実は私自身は経験がありません(笑)。さて、記憶に新しいところでは、平成31年度の総務大臣が特定自治体には是正を通知し、各自自治体は不満を漏らしているニュースが流れました。ここ数年、寄付獲得競争が過熱しており、ふるさと納税の返礼品が家電や金券など「何でもあり状態」になっており、自治体は是正を促したものでした。これを制改正(案)に「ふるさと納税」の本来の目的は、自治体の創意工夫による地域活性化であることと、返礼品を地場産品とする、「ふるさと納税」の本来の目的は、自治体の創意工夫による地域活性化であることと、返礼品を地場産品とする、(特例)の三階建て、このうち住民税控除(特例)が、自己負担2,000円で返礼品を受け取ることを可能にしています。指定を外された自治体は、骨抜きにされています。

総務大臣が自治体指定する一定の基準が次の2つです。①返礼品の返礼割合を3割以下とすること。②返礼品を地場産品とする。③「ふるさと納税」の本来の目的は、自治体の創意工夫による地域活性化であることと、返礼品を地場産品とする、(特例)の三階建て、このうち住民税控除(特例)が、自己負担2,000円で返礼品を受け取ることを可能にしています。指定を外された自治体は、骨抜きにされています。