

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)ケイアイホールディングス 事業サポート本部 難波育美主任

今回は(株)ケイアイホールディングス事業サポート本部 難波育美主任編です。

一刻も早く、デジタル化を進める！
今の私のやりがいです。

私は、この会社に入社して現在まで約4年、事務の仕事をしていきます。数字を見るのは嫌いではなく、むしろ楽しいくらいです。というのも、以前私は岡山市内のアパレルショップに勤めていて、店の売上を管理する立場になった時、経営の視点で見る数字の面白さが分るようになったからです。その後派遣社員として何社か大手の会社に勤めましたが、それぞれの会社で事務仕事の流儀を知る事が出来ました。そこで気付いた事は、大手の会社ほど昔からのやり方にこだわっていて、何でもんな無駄な事をするのだ

ろうと首を傾げる事もしばしばありました。その点この会社は正反対で、入社してから全部自分のやり方でいいからと任せてもらい、気持ちよく、そして効率的に仕事をやらせてもらっています。

今現在は、全社的にアナログからデジタルへの移行期で、とりわけ事務作業に關してのデジタル化は待たなしです。あらゆる伝票や各種書類、資料等はもちろん、作業管理の分野でもデジタル化出来る事はたくさんあります。これにより、業務改善が着々と進み、会社に貢献出来るようになれば本望です。上司からもかなり熱い激励と期待を受けていますので、目下のところ私の最大のミッションになっています。

また、昨今の働き方改革の流れに従って、社内の雰囲気もずいぶん変わり変わりました。少なくともこの課では週休2日、残業時間



(株)ケイアイホールディングス 事業サポート本部 〒700-0953 岡山市南区西市99-21

減は当たり前、有給休暇は100%の消化率を目指しています。職場はアットホームな雰囲気、皆がやりがいを持って仕事をしています。休日は、車で美味しいモノを求めてどこへでも行きます。つい先日、母と一緒にヒルトン大阪のキーキバインキングに行ってきた。インスタ映えする綺麗なキーキばかりで、テンションが上がりました。(笑)将来的には、何かで起業する事が出来たらいいなと思っていますが、今は仕事も休日も精一杯楽しんで、毎日を頑張りたいと思っています。

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」

Vol.12

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。

●クーリング・オフ

宅地建物取引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、宅地建物取引業者の事務所又はそれに準ずる場所以外の場所である場合、申込書又は売買契約の申込み又は売買契約について、8日間以内の場合には無条件に申込みの撤回又は契約の解除ができる(宅建業法37条の2)。これをクーリング・オフという。ただし、次の場合には申込みの撤回等ができない。申込みの撤回等ができる旨等一定の事項を告げられた日から8日を経過したとき、宅地建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部が支払われたとき。申込みの撤回等の意思表示は、書面により行う必要がある、その効力は書面を発したときに生ずる。この場合、宅地建物取引業者は速やかに手付その他の受領し

●既存宅地の制度

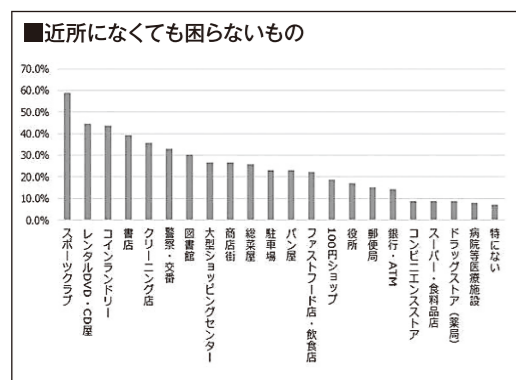
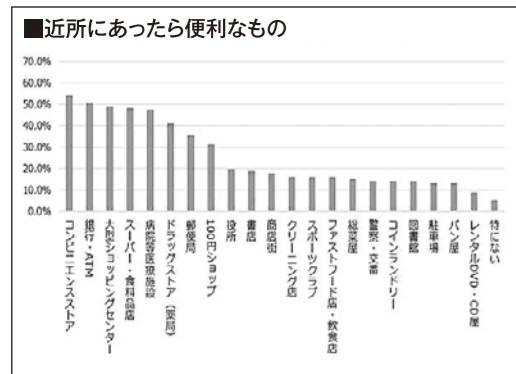
市街化調整区域であって、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成する一定規模以上の集落内にあり、市街化調整区域とされた時点で既に宅地となっていた土地として開発許可権者の確認(既存宅地の確認)を受けたものにおいて行う建築物の建築等については、都計法第43条に基づく許可を不要とするもの。しかし、当該制度は平成12年の都計法の改正(平成13年5月18日施行)により廃止され既存宅地において行う建築行為も都計法第43条の許可を要することとなったが、施行日前に既存宅地の確認を受けた土地又は施行の際に現に確認の申請がなされている土地においては、5年間に限り従来通り許可不要で建築することが可能である。

今、物件選びで重視される「周辺環境」とは？

不動産関連の比較査定サイト運営会社が実施した調査によると、「近所に便利なものがあるかないか」で、そこに住むか住まないかを決めた事がある」と回答した人は、調査全体の34.8%で、「迷った事はある」と回答した人の20.5%を合わせると55.3%いる事が分かります。やはり周辺環境は、物件選びで重要なポイントとなるようです。

「コンビニ」「銀行」「スーパー」があれば無敵!?

20歳以上の男女全国112人を対象にした、「近所にあつたら便利なもの」についての調査では、1位「コンビニエンスストア」54.5%、2位「銀行」54.5%、3位「ATM」50.9%、4位「大型ショッピングセンター」49.1%、4位



とした食品が購入でき、ATMもあつて24時間営業しているという事が、いざという時の切り札のような存在です。各種の支払い、住民票の取得等サービスは年々広がりを見せ、今やコンビニは「何でも屋」で、今後は「あつたら便利」という存在になるかもしれません。

反対に、「近所になくても困らないもの」を見てみると、1位は「スポーツクラブ」の58.9%、2位「レンタルDVD・CD屋」

ケイアイ通信

2019年 2月号

44.6%、3位「コインランドリー」43.8%と続きます。確かに、定期的にジムに行く人でなければスポーツクラブはあまり重要とは感じないのでしよう。レンタルDVDやCDショップも、動画サイトで映画を楽しんだり、スマートフォンで音楽を聴ける時代になり、利用者が少なくなっている事も考えられます。

近所にあつたら便利と感じる施設は、その人のライフスタイルによって様々ですが、「役所」よりも「100円ショップ」が上位に挙がるのは興味深い結果です。転勤族は、引っ越しの際に必ず諸手続きが必要になるため、「役所」と「警察署」、「銀行」と「郵便局」の場所が気になり、子育て中の若い夫婦であれば、評判のいい小児科が近所にあるれば何かと安心できる等、独身世帯、ファミリー世帯を分けて調査してみると、また違った結果が見られると思われれます。

参考/ヤフー不動産「おうちマガジン」2018年11月11日の記事より

黒木代表のひとことコラム

外国人労働者の受け入れ拡大に向けた出入国管理法が可決され、外国人技能実習生を初めとした外国人労働者は、今後ますます増加し、それに応じて外国人向け住居の需要もますます高まってくると思われれます。しかし、物件を所有するオーナー様の中には、外国人に部屋を貸す事に不安を抱く方も多くいらっしゃいます。「在留資格はあるのか」、「言葉や文化の違いは大丈夫か」等、不安要素を挙げれば限がありませんが、その一方で、もはや日本では不人気のユニットバスが、入浴習慣のない国の人にはそれで十分であったり、少し年季の入った障子戸や畳等が、日本らしさを感じられるという事で、人気を得る場合もあります。いづれにしても、その需要に対する事は間違いありません。

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11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	52,227	4.5%	61,643	-0.4%	72,663	1.3%	59,142	1.3%	82%
千葉県	51,759	2.0%	59,427	-1.8%	72,406	-0.9%	58,160	0.2%	81%
東京都	68,116	-0.1%	86,772	0.4%	90,820	-1.7%	71,864	-0.4%	100%
神奈川県	58,201	3.2%	75,665	2.3%	86,417	-0.4%	66,846	2.4%	93%
静岡県	46,702	6.5%	54,631	2.7%	62,291	0.1%	52,278	3.3%	73%
愛知県	47,909	-0.5%	57,798	2.2%	64,032	5.1%	55,021	2.3%	77%
奈良県	42,772	9.1%	55,593	15.3%	56,923	-9.5%	51,322	8.0%	71%
和歌山	40,324	-5.5%	47,580	-5.9%	53,485	-5.0%	45,806	-6.0%	64%
京都府	50,871	1.7%	68,377	0.6%	76,220	-0.5%	55,282	1.1%	77%
大阪府	54,119	-1.3%	67,078	1.6%	71,917	-2.7%	58,867	-2.0%	82%
兵庫県	51,105	-5.2%	64,339	-0.4%	77,062	-0.5%	60,922	-1.6%	85%
鳥取県	40,720	5.3%	48,504	2.2%	54,948	-5.3%	45,664	-0.9%	64%
岡山県	42,959	-0.9%	53,023	-2.3%	60,340	0.9%	48,261	-3.9%	67%
島根県	43,297	1.1%	54,139	3.5%	57,486	-5.5%	49,914	2.3%	69%
広島県	47,926	4.8%	57,954	3.0%	64,532	-1.4%	53,818	1.0%	75%
山口県	38,275	3.4%	48,450	-3.3%	59,418	5.6%	46,702	2.2%	65%
徳島県	42,600	9.3%	53,666	12.2%	55,166	1.7%	49,762	10.9%	69%
香川県	41,372	2.0%	48,499	-2.7%	53,162	3.7%	46,702	1.0%	65%
愛媛県	39,085	5.6%	47,478	-2.0%	51,460	-1.6%	44,749	0.1%	62%
高知県	41,570	5.4%	51,538	-0.3%	62,177	6.6%	47,978	3.2%	67%
福岡県	46,301	1.4%	59,123	0.4%	68,576	2.8%	54,056	2.0%	75%
全国	50,443	0.9%	57,933	0.5%	65,431	-0.1%	54,844	0.3%	76%

※資料出所: 株式会社 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11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	50,082	6.3%	61,041	-6.9%	73,618	-0.7%	58,095	-6.7%	81%
三原市	43,200	-5.1%	54,800	-0.4%	59,900	3.3%	52,600	-0.4%	73%
福山市	43,600	-10.7%	62,000	19.0%	64,400	5.6%	56,600	5.0%	79%
倉敷市	43,011	-12.3%	55,047	7.0%	59,371	-10.4%	50,466	-6.4%	70%
岡山市	40,752	-9.8%	52,607	-6.3%	67,323	3.1%	52,821	-0.1%	72%

不動産関連のトラブル事例 その49

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**◆
 Xは、マンション1階の102号室を、平成12年10月に購入し、妻および子供1人と居住している。一方Yは、当該マンションの南側の敷地に、昭和42年築の木造瓦葺2階建ての建物を取り壊し、平成16年2月、家族向けアパート(本件建物)を建築した。Xは、Yのアパート建築により、冬季には全く日照を享受することができず、日照権を違法に侵害されたとして、不法行為に基づき、慰謝料等270万円余の支払いを求めた。これに対しYは、建築基準法等に違反していないと主張し、Xはあえて1階を購入しているものであり、また、日照妨害の程度は軽微で、受忍限度を超えるものではないなどとした。

◆**判決の内容**◆
 本件建物は、Yが法的に認められるべき日照の範囲内にあり、日照妨害の程度は軽微で、受忍限度を超えるものではないとされた。

※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 テナント営業課 菱川祐介マネージャー

3年目の春を迎える今年、背水の陣で頑張ります。

私は、平成28年4月に岡山東店店長からテナント営業課に異動し、早くも3年が経とうとしています。店舗勤務と比べると、様々な人生経験を積んだオーナー様と話す機会が多く、その都度人生の勉強になります。また、実務でまだ経験した事のない案件だと契約後にトラブルになりかねないのでも、そのリスクを軽減する為にも弊社グループの建築士や設備業者様の方々と色々な相談しながら情報を得ています。例えば、物販と飲食店の案件とではまったく事情が異なるので、神経を使う事が多いです。オーナー様からの信頼を得る為には、やはり物件の契約が一番です。オーナー様とは密にコミュニケーションを取りながら、募集依頼を頂いた物件をどうしたら契約に結び付ける事が出来るのかを考え、店舗や事務所を借りて頂けるお客様を1日も早く見つけてオーナー様に喜んで頂く事、それが会社に対しての貢献に繋がると考えています。

菱川 祐介 プロフィール



- ◆生年月日/1982年2月21日
- ◆出身地/岡山県
- ◆特技/特になし
- ◆趣味/キャンプ
- ◆座右の銘/時は金なり
- ◆いま最も興味あること/子どもと遊ぶこと
- ◆好きな食べ物/寿司、フルーツ、アイスcream

プライベートでは、一昨年からキャンプに凝っていて、年5回くらいは家族で楽しんでます。昨年の最後は大佐山キャンプ場に行つて、雄大な大自然を満喫しました。子供が小1と5歳なのですが、親子で一緒に遊べるのも中学に行くまでだと思つて、この時間を大切にしています。休日には、テントを買いに行ったり、テーブルやターフ、コンロやランタン、食器類等を買って揃えに街へ出るのも楽しみの一つになりました。最後になりましたが、日頃からお世話になってるオーナー様には大変感謝申し上げます。今年もよろしくお願いたします。

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 56

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)①」
 皆様こんにちは。今月号からシリーズで「平成31年度税制改正(案)」をお伝えします。第1回目は「平成31年度税制改正(案)」の概要についてです。今年の目玉は何といても10月から予定されている「消費税率10%へのアップ」です。前回は平成26年4月の5%から8%へのアップの時、アップ前の駆け込み需要と、アップ後の急激な景気の冷え込みを経験しました。当初の予想では、駆け込み需要は住宅や自動車などの大きな買い物に限られるとされていましたが、実際には小売業全体に大打撃を及ぼしました。今回は前回の反省を踏まえ、新たな対策が予定されています。まず、前回同様自動車や住宅の対策は行われる予定です。注目すべきは、前回は消費税率アップに伴う便乗値上げや、その逆で値引き合戦が行われることを防ぐために、業者の広告・宣伝に対して厳しい規制が設けられていました。そのことが小売業の苦境を招いたとして、今回は広告・宣伝や価格設定に柔軟な措置が設けられることになっており、小売業の販売力を削がないようにしています。また、すでに話題となっているのがクレジットカード等でキャッシング決済を行つた場合にポイント還元する制度や、プレミアム商品券です。何%還元するか等は、まだ決まっておらず、これから国会で審議されていきます。さらに、食品等の軽減税率8%も導入され、複税率となり、小売業を中心にキャッシング決済や複数税率へのレジ対応が求められています。