

# 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 岡山駅西口店 三木良祐リーダー

## 今回は、(株)ケイアイホーム 岡山駅西口店 三木良祐リーダー編です。

### 新天地で店長を目指し、もつと自分の可能性を伸ばしたい。

私はこの会社に入社後、岡山南店、大供店を経て今期(昨年7月)から岡山駅西口店にリーダーとして着任しました。この店舗は私を含めて常時5人体制で、内2人は半年ぐらいい前に入社したばかりなので、当初は仕事を覚えてもらうのが大変でしたが、最近は安心して仕事を任せられるようになりました。また前期は、当社のアパマンショップ店舗全店の中で個人成績が2位になりましたので、今期はリーダーの立場で、店舗としての売上にご関わってききました。その甲斐もあって今期はまずまずの成績

で終われそうですが、来期は更に高いステージを目指して頑張りたいと思っています。現在私は31歳になりましたが、大学卒業時には大した就職活動もせず、何とか就職した先が業者向けに冷凍冷蔵庫を売る会社でした。結局は数か月足らずで辞めてしまいました。その会社が今言う大変ブラックな企業で、過酷なノルマに追われ、上司からは叱責の毎日でした。その会社と比べると、この会社にはいいのですが、この会社に就職出来て本当に満足しています。目標が達成出来ていない時でも、頭ごなしに叱責される事はないし、職場環境や人間関係も良好で、休日もきっちり取る事が出来ます。自分の力を思う存分に発揮出来る職場があるという事は、大変恵まれていると思います。早く店長になって、必ず会社に恩返ししたいと考えています。



(株)ケイアイホーム 岡山駅西口店 〒700-0024 岡山市北区駅元町31-8野上ビル1F

ところで、私の武器は「記憶力」だと思っています。お客様の顔やお名前、その時の状況等も含め細かい事まで覚えています。その「記憶力」を仕事により活かしたいと考えています。また、周囲からは人がいいとよく言われ、誘われたらまず断る事が出来ない性格です。(笑) 休日は家でゆつくりと好きなTVドラマを見るのが好きです。以前はそんな余裕もありませんでした。また、身体が資本なので今は体調にも気を使いたいと思います。でも、春先はスギ花粉にやられっぱなしです。

# これだけは知っておきたい「不動産関連用語」

Vol. 14

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。

## ● 既存道路

建基法42条の道路の内、同条1項3号による道路と2項による道路の事をいう。前者の道路とは、同法第3章の規定が適用されるに至った際、現に存在する道、すなわち建基法の施行時(昭和25年11月23日)に都市計画区域内に現に存在した道(後に都市計画区域内に編入された場合は、その際、現に存在する道)で幅員4m以上のものをいう。また、後者の道路とは、前者の道路と同様、同法第3章の規定が適用されるに至った際、現に建物立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁の指定したものをいう。いずれも公道、私道を問わない。

## ● 供託

法令により金銭・有価証券又はその他の物品を供託所(法務局、地方法務局、その支局又は法務局長の指定する法務局

等の出張所)に寄託する事をいう。供託原因によつて分類すると次のとおり。(1)債務消滅のためにする供託(弁済供託)。一般的には、債権者の受領拒否、受領不能及び債務者の過失なしに債権者を確知できない時の供託(民法494条等)。(2)債権担保のためにする供託(担保供託)。相手方に生ずる損害を担保するための供託(宅建業法25条、旅行業法7条等)。(3)単に保管を依頼するだけの供託(保管供託)。他人のものを勝手に処分できない事情がある時の供託(民法367条)債権設定の際の支払いに関する供託等)。(4)その他の供託(特殊供託)。公職選挙立候補者の供託(公職選挙法92条)等。供託の方法及び場所等については、供託法及び宅建業法等それぞれの法律で定められている。

# ケイアイ通信



2019年 4月号

## 課題の多い「所有者不明土地問題」(1)

昨年の6月に法務省は、「不動産登記簿における相続登記未了土地調査の調査結果を発表しました。日本では、農地を除けばその所有権を原則自由に売買する事が出来ます。しかも、その所有権はきわめて強力な財産権でありながら、その所有権移転登記をすることが任意です。この事が、今日の「所有者不明土地問題」を招いた根本要因と言ってもよいでしょう。

高齢化による相続の増加や地価下落による資産としての魅力低下等は、時代的背景に過ぎませんが、そうした時代的背景が今後一段と進む事は確実です。そのため、登記制度のあり方等土地制度の抜本的改革が遅れば遅れる程、この問題の解決はますます難しくなっていくと思われれます。

時代に合わなくなった現行の土地制度が国で現行民法が施行された所有権が規定されたのは、約120年前の1898年(明治31年)です。翌1899年には、不動産登記法が施行されています。これほどの長い歴史(実績)がある土地制度を根本から変革するのは相当の困難が伴います。しかし、今やそれが喫緊の課題となつてきている事も事実です。

なぜなら、所有者不明土地問題は、わが国の土地制度がもはや時代にマッチしなくなつてきている事象の徴だからです。その典型的な状況の一つが、人口減少で使われない土地が増加してきているのに、それらの土地を国や自治体に所有者が寄付出来る制度がつけられていない事です。もちろん、公共事

業目的があれば別ですが、そうでない限り国や自治体が土地の寄付を受け付ける事はありません。にもかかわらず、そうした土地に対して固定資産税は課税されているのです。かつては「土地神話」まで生み出した日本で、「ただでも、いらぬ」という土地が出現する事など誰が想像したでしょうか。しかし、戦争等の特殊要因を除けば、有史以来の大転換になる人口減少時代を迎えた今だからこそ、土地制度の抜本的改革を迫られている事に間違いはありません。

## 問題解決に向けた現政府の対応

現在、政府は以下の3つの実現を目指してこの問題への対応を進めています。

- (1)所有者不明土地を円滑に利活用し適切に管理できる社会
- (2)所有者不明土地を増加させない社会

(3)すべての土地について真の所有者が分かる社会

(1)については、2018年6月に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が可決されました。公益性が高い事業に供するためであれば、土地収用手続きが緩和され、最大10年間の利用権設定が可能となりました。10年間経過後も、所有者が現れなければ期間を延長する事も出来ます。また所有者が現れた場合は、期間終了後に原状回復をして土地を返還すればいい事になりました。同法は、2019年6月までに施行されます。

尚、同法制定に向け審議を行ってきた国土審議会土地政策分科会の特別部会は、現在第二段階として、「人口減少社会における土地制度のあり方」をテーマに引き続き議論を進めており、今年1月24日にこれまでの議論を取りまとめました。主な論点としては、「所有者の管理責任」「相続登記の義務化」「所有権を放棄できる制度づくり」等が挙げられています。これらのテ

マが、(2)の「所有者不明土地をこれ以上増加させない」ための手立てとなります。同部会は2019年2月中には具体的な方向性を提示し、2020年に土地基本法改正を含めた抜本的な土地制度改革につなげていく予定です。最終目的は、(3)の「すべての土地について真の所有者がわかる社会」の構築にありませう。具体的手立てとしては、「土地基本情報総合基盤」(仮称)の構築です。現在各省庁が個別に管理している登記情報や固定資産課税台帳等の各種情報を連携させ、土地とその所有者に関する情報を収集出来るシステムを構築します。また、それでも所有者の確定が困難と判明した土地については、「現代版検地」を実施する事も検討されています。つまり、一定期間公告し、その間に申し出がなければ新たに設ける組織が占有を開始し、一定期間経過後に所有権を取得させるといったものです。(次号へ続く)

参考/不動産ジャパン2019年2月20日の記事より

