

ケイアイグループ店舗・事業部スタッフ紹介



(株)ケイアイホーム 岡山南店 三宅元樹リーダー

今回は、(株)ケイアイホーム岡山南店 三宅元樹リーダー編です。

恵まれた環境で働く喜びを感じながら、力強く店舗を引っ張っていききたい。

私は約2年前に入社しました。その前は、6年間程他社で不動産業に従事しましたが、事情があつて退職し、その後金属部品メーカーの営業をして、機械製造の事を理解する間もなく約3カ月で音を上げました。そんな時にたまに知り合いだったこのグループ会社の課長に誘われて入社した次第です。扱う商品や仕事の流れ、使う言葉もよく親しんだ事ばかりで、自分の生まれた家に帰ったような気分になり、正直言つてほっとしました。

ない程IT化(AOS)が進んでいた事です。例えば、家賃の金額で検索すればたちまち地図上にいくつも物件が表示されます。以前の会社であれば、分厚いファイルをめくつて、一つひとつ物件情報を探しながらお客様にお見せしていたので、時間も手間もかかりました。それが、この会社のシステムではお客様に物件情報を早く紹介する事が出来、仕事がとてもスピーディーに出来ます。もちろん物件情報量や写真も豊富で、本当に作業し易いです。ご紹介の手間が減つて余裕が出来た分、裏情報や周辺情報等の話も出て会話に幅が出てきました。他社での同業者経験がある私からすれば、この仕組みは大変な武器だと思えます。リーダーとなつて1年、そろそろ店長への昇格も視野に入れて頑張らないといけないと感じています。今自分に求められて



(株)ケイアイホーム 岡山南店 〒702-8038 岡山市南区松浜町15-38

いるものは、店長としてふさわしい「向上心」と「責任感」だと思えます。性格的に少し甘いところもあるので、気合いを入れ直して頑張ります。ところで、休みは平日である事が多く、子供たちも学校に行つていて家に居ないので、ブラブラと街に出て買物をする事が楽しみの一つです。これといった趣味を持つていません。でも、目的も持たずに自由に過ごす一日が好きです。しかし、昨年の夏休みに家族で鳥取の浦富海岸に行き、子供たちとシュノーケルで遊び、海中の美しさに感動した事は、楽しい思い出となっています。

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。

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」 Vol.16

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。

●国土利用計画法

国土利用計画法の策定に關し、必要な事項を定め、土地利用基本計画の作成、土地取引の規制に關する措置その他の土地利用を調整するため、目的に昭和49年に制定された法律。

都道府県知事は、都市計画区域のうち、土地の投機的取引が集中して行われ、地価が急激に上昇する区域等を規制区域として指定すること(12条)、規制区域内の土地の権利の移転等を、都道府県知事の許可を受けなければならぬこと(14条1項)、一定規模以上の土地(市街化区域2,000m²以上、その他の都市計画区域5,000m²以上、その他の地域10,000m²以上)の売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、その契約を締結した日

ケイアイ通信

2019年 6月号

課題の多い「所有者不明土地問題」(3)

(先月号に掲載した記事の続編です。)

土地基本情報の基盤をどう整備するか

今後、「土地基本情報総合基盤」(仮称)構築はどうなるのでしょうか。任意となつてはいる不動産登記制度だけでは土地の所有者を確定する事は出来ません。最終登記者が真の所有者だとしても、記載されてはいる住所に居住してはいるとは限りません。不動産登記制度に住所変更の通知義務はなく、これが所有者との連絡を取りにくくしている要因です。

なら個人が住所を登録している自治体から転出した場合、その転出情報の保存義務期間は5年しかないからです。一方、固定資産課税台帳は市町村が作成・管理していますが、それは法務局からの登記記録更新情報です。法務省はその所有権移転登記を不動産が所在する自治体に伝えます。逆にいえば、所有権移転登記がなされていなければ、自治体の課税台帳が書き換えられる事はありません。

通常の売買で、所有権移転登記がなされない事はあまり考えられませんが、相続による所有権移転の未登記は決して少なくありません。その場合、自治体は土地所有者が死亡者となつてはいる事を知りつつも、やむを得ず死亡者課税

を続け、その課税明細書に「未相続」と表記して相続登記を促す事等を行っています。またある人が死亡した場合、その死亡届は住民登録をしている自治体に提出されますが、その人が他の自治体に土地を所有しているても、その死亡情報はその土地がある自治体には通知されませんから、そのまま死亡者課税が続く可能性が高いのです。

所有者不明土地問題は奥深い?!

所有者不明土地問題を引き起こしている最大の背景は、人口減少による人口減少はなぜ起こるのでしょうか。産児制限等で

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	52,062	3.2%	62,953	1.3%	74,839	-0.4%	58,861	2.0%	83%
千葉県	51,409	0.8%	59,092	-0.3%	72,345	-1.9%	56,322	0.4%	80%
東京都	66,965	-0.2%	87,613	0.5%	94,085	0.4%	70,559	0.0%	100%
神奈川県	55,754	1.0%	75,424	0.2%	86,244	-1.7%	63,270	1.1%	90%
静岡県	48,680	1.6%	57,750	3.8%	68,053	3.6%	53,993	2.5%	77%
愛知県	47,592	1.9%	55,218	-4.2%	64,317	2.6%	52,480	0.1%	74%
奈良県	41,746	-1.6%	54,713	3.9%	57,280	-8.8%	48,617	-1.9%	69%
和歌山	41,061	-3.8%	50,657	-1.1%	55,592	-1.3%	48,338	-1.4%	67%
京都府	50,778	1.2%	59,470	1.1%	77,741	-0.9%	55,400	1.8%	79%
大阪府	51,847	1.0%	67,785	-0.9%	77,777	2.5%	56,377	0.6%	80%
兵庫県	51,346	0.4%	63,269	-4.0%	79,279	1.6%	58,673	0.7%	83%
鳥取県	39,671	0.1%	48,980	-2.9%	59,373	-4.6%	44,458	-2.6%	63%
岡山県	44,164	2.6%	54,078	0.0%	62,534	-2.0%	48,629	-0.2%	69%
島根県	42,992	1.4%	52,896	-1.6%	60,627	1.4%	48,105	-0.6%	68%
広島県	45,897	1.2%	59,770	-0.9%	67,780	-0.6%	51,424	-0.3%	73%
山口県	38,266	0.0%	47,685	-3.9%	59,105	4.5%	43,082	-0.8%	61%
徳島県	42,788	4.3%	50,115	-8.0%	66,141	6.1%	48,140	-1.6%	68%
香川県	41,475	4.5%	49,643	0.3%	58,126	3.0%	45,701	2.6%	65%
愛媛県	40,650	-1.0%	50,198	-0.2%	56,236	1.2%	46,155	-0.3%	65%
高知県	41,729	1.4%	52,452	-1.3%	61,311	-3.0%	46,535	-0.1%	66%
福岡県	44,995	2.5%	62,292	2.2%	69,519	-0.6%	51,571	1.9%	73%
全国	47,982	0.7%	57,877	0.1%	67,322	0.5%	52,595	0.4%	75%

※資料出所: 株式会社全管協 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	48,845	-0.8%	69,466	4.1%	70,061	-14.9%	58,390	-1.6%	83%
三原市	49,800	-0.6%	54,200	-12.3%	58,900	-5.0%	54,300	-6.2%	77%
福山市	44,100	-27.9%	55,000	-3.5%	59,100	-19.7%	52,700	-17.5%	75%
倉敷市	42,822	0.6%	54,769	8.7%	56,500	-4.8%	50,595	5.4%	72%
岡山市	42,969	-4.7%	52,692	-7.6%	66,735	0.2%	49,314	-7.5%	70%

不動産関連のトラブル事例 その53

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。

◆**事例の概要**
 Yは、平成3年8月、業者Aの媒介のもと、Y所有の土地(公簿面積177㎡)を売却した旨、Xに申し入れていたところ、Xは、住宅建築用に本件土地を買いたいと考へ、Aを通じて坪単価の値下げを交渉した結果、Yも了承した。XがAに実測図面を要求したところ、Aは、土地の面積が177㎡である旨記載された公図の写しをXに交付した。平成3年10月、XとYとの間で売買契約が締結され、その売買契約書には、売買物件の表示欄に「面積は全て公簿による」旨の記載をした条項があった。しかし、Xが土地を調査したところ、実測面積が売買契約書に表示された公簿面積よりも9.21㎡不足することが判明した。Xは、

今回は、「実質的に実測面積で売買された土地の売買」についてです。
 ◆**判決の内容**
 平成10年2月、Yに対し、売買代金の減額を求めて提訴したが、第一審(名古屋地裁岡崎支部判決)は、Xの請求を斥け、控訴審(名古屋高判)では、Xの請求が認められた。
 ◆**判決の内容**
 不動産取引の実務において、実測面積と公簿面積の差を清算しない取引方式を「公簿売買」と称している。本件は、実測・公簿面積とも同じであるという認識を当事者が有しており、その上で坪単価を乗じて代金額を決定していること等、契約上は、「すべて面積は公簿による」とされていても、数量指し売買(実測売買)とされた。個人の住宅地取引の場合には、あらかじめ正確に測量を行い、その面積により代金額を決定する「実測売買」が多い。

※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 岡山北長瀬店 光森正晴店長

みんなのお手本になれるよう、もっとプラス思考の自分になりたい。

私は、小学生の頃からずっと野球をしてきて、高校時代には愛媛県のベスト8まで勝ち進んだ事もありました。もう少しで甲子園だったと思うと、今でも悔しさが残っています。ポジションはセカンドで、他のポジションとの連携やチーム全体に押し気遣いが必要でした。店長になった今も、そのスタンスは変わりません。ぐいぐいと皆を引っ張るリーダーに憧れますが、私のキャラではなさそうです。(笑)

北長瀬店は来客数も多く、私が店長になる前から10年以上もグループ内売上NO.1を続けています。自分で言うのは少しおこがましいのですが、そろそろ後輩社員に店舗を任せて、私自身はもっと上の責任を引き受けてみたいと思っています。その為には、人材育成が必須で社員教育の大切さを実感してはいますが、私自身が物事に流されやすい性格で、途中で諦めてしまう弱い部分があります。先ずは、私自身ももっとポジティブでプラス思考になって皆

のお手本になれるよう努力します。

ところで、現在10人くらいの社内仲間で作った「光森会」という会で、色んな情報共有をしながら食事会等をしていきます。私よりも年下が多いので、色んな相談に応じたりアドバイスしたりと、とても有意義な時間を過ごす会になっています。有望な人材も多く、今後はみんな店長になっていくと期待しています。

最近、鳥取砂丘に行ったらの美しさに感動しました。今までそんな気持ちになつた事は一度もないのですが、不思議なものです。きっと、何かに気付いた自分がいるのかもしれない。

光森 正晴
プロフィール

- ◆生年月日/ 1984年10月31日
- ◆出身地/ 愛媛県
- ◆特技/ 野球
- ◆趣味/ ドライブ
- ◆座右の銘/ 感謝、気づかい
- ◆いま最も興味あること/ 美しい自然を見に行きたい
- ◆好きな食べ物/ はやたらラーメン



賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 60

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)(最終回)】

皆様こんにちは。シリーズでお伝えしてきた「平成31年度税制改正」ですが、今月が最終回です。新元号が「令和」ですので、来年からは「令和〇年税制改正」となります。「平成」が付く税制改正は今年が最後です。少し名残惜しいです。

ところで、学校は4月から新学期ですが、税金で言えば新学期の4月〜6月は地方税のシーズンです。4月に固定資産税、5月に自動車税、6月に市県民税、これらは市区町村もしくは都道府県の税金です。

この時期にお客様から質問が多いのが固定資産税です。最近特に多いのが、「空き家」の固定資産税についてです。子供がいない叔母の自宅を相続したが、かなり老朽化していて耐震工事やリフォームをしないと賃貸にも出せず、それには多額の費用がかかり過ぎる...といったご相談です。住宅用地の固定資産税は、たとえ「空き家」であっても軽減措置があります。昨年の税制改正で倒壊等の危険がある空き家で、市町村から催告を受けた「特定空き家」は、この固定資産税の軽減措置の対象外となりました。よって「特定空き家」の場合、固定資産税が、今の6倍になってしまいうケースも考えられます。

「平成31年度税制改正」では、「空き家」を売却した場合の所得税の特例(別控除)の適用条件について一部緩和されました。これまでは、その条件の一つに被相続人が相続直前まで自宅に住んでいたことが必要でしたが、改正後は老人ホーム等に入所後に死亡した場合にも特例が使えるようになりました。