

# 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 倉敷白楽町店 荻野 唯りーダー

## 今回は、(株)ケイアイホーム 倉敷白楽町店 荻野 唯りーダー編です。

この会社で私が出来る事、それは女性が活躍できる職場づくり。

私は商業高校を卒業した後、この会社に入社する前までに事務系の職場をいくつか経験しました。しかし、何かの資格が欲しいと思いつき、資格取得を目的とした学校に通う事を決意し、2年がかりで宅地建物取引士の資格を取得しました。今思うと、資格を取得しようとした最大の理由は、祖父が他界した事による相続の問題について、法的な知識が全く無かったという事の経緯にあります。

その後、私なりに苦勞して取った宅建の資格を活かそうと、この会社に入ったのが約3年前です。ちょうど繁忙期だったので、店舗には配属されず、岡山南店の奥のミーティングルームで、社長直々のマンツーマン研修を受けました。社員としての心構えから実務のABCまでを2〜3週間に渡ってみっちり勉強しました。畑違いだった私が自信を持って現場に出られ、応対の不安がほとんど無かったのはそのお陰です。初めて配属された店舗は倉敷インター南店でしたが、新店舗のオーナースタッフの一員だったので、何もかもが新鮮でやり甲斐がありました。この店舗で初めて契約が取れたお客様は、飛び込みで来た近隣のパチンコ店の店員さんでしたが、さすがに初めての応対時には胸がドキドキしました。そのお客様とはその後も懇意にして頂き、新しいお客様を紹介してもらった時にすごく嬉しかった事を覚えています。



(株)ケイアイホーム 倉敷白楽町店 〒710-0824 岡山県倉敷市白楽町132-1建物ビル1F

は、この会社で女性がのびのびと働ける道を切り拓く事です。やはり結婚や子育てで、働きたくても働けない女性が多い一方、せっかく身に着けた知識や人とのつながりを無駄にするのは勿体無いと思えます。結婚や出産が原因で仕事を辞めるという選択肢の無い会社になつたらいいなと考えています。将来は、ハワイで悠々と年金暮らしをする事が夢なので、英語が話せるようになりたいです。旅先で現地の人達が楽しそうに話しているのを見ると、いったい何を話しているか興味津々です。(笑)

# ケイアイ通信



2019年 7月号

## 「購入」と「賃貸」のどちらがお得?

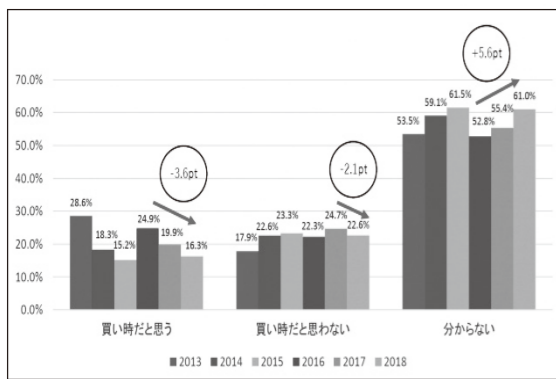
マイホームは、「購入」と「賃貸」のどちらがお得? 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会と公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会は毎年、9月23日の「不動産の日」にちなんで「住宅の居住志向や購買に関するアンケート調査」を実施しています。2018年は、日本国内の20歳以上の男女18,601人が対象となりました。

上昇し、多くの人にとって2018年は、不動産買戻時の見極めが難しくなるとも言えます。

今回の調査では、現居住形態にかかわらず、持家購入派か賃貸派かを調査しました。持家購入派が80.5%と全体の約8割を占め、その理由として「家賃を支払い続けることが無駄に思えるから」が52.9%と最も多く、「持ち家を資産と考えているから」という回答も30.9%で、家を持つことによる経済的メリットを考える人が多いと言えます。面白いのは、「マイホームをもつことが夢だから」は13.2%と低い数値ながら、20〜30代の若い年代ほど強い傾向が見られました。

「購入」と「賃貸」のどちらがお得? という質問に対する回答は、「買いたいと思う」16.3%、「思わない」22.6%、「わからない」61.0%という結果でした。

2017年の調査結果と比較すると、「買いたいと思う」が3.6%、「思わない」が2.1%それぞれ下降し、「わからない」が5.6%



の調査開始以降最も高い結果となり、理由としては「住宅ローンに縛られないから」が41.8%と最も高く、次いで「天災時に家を所有していることがリスクになると思うから」35.8%、「税金が大変だから」26.1%が続く。「住宅ローンに縛られたくない」傾向は、若い年代ほど強いという結果でした。

居住環境の意識についても、「好きな時に転居しやすい環境が良い」「家族向け」という回答が目立ちました。

参考/日刊住まい2019年2月16日の記事より

# これだけは知っておきたい「不動産関連用語」

Vol. 17

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。

●区分所有権  
一棟の建物に、構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所、又は倉庫、その他建物としての用途にすることができ、その各部分があるとき、その各部分をもつて区分所有権をいう(区分所有法1条、同法2条1項)。この各部分は専有部分と呼ばれ、共有部分とは区別される。専有部分については、一般の所有と同様に扱われるが、一棟の一部であるから共同の利益に反するような使用は許されない(同法6条)。共有部分に対しては、専有部分の床面積の割合で持分を有し(同法14条)、共同で使用する(同法3条)。専有部分の処分は自由であるが、敷地利用権をこれと切り離すことはできず(同法22条)、共有部分の持分の処分もこれに従う(同法15条)。

●公募売買・実測売買  
土地の売買に関する契約方式。公簿売買方式とは、土地登記簿の表示面積により売買代金を確定し、以後その金額を不変しない方式。実測売買方式とは、契約時に実際の面積を測量し、その面積に基づいた金額によって売買する方式である。暫定的に登記簿の面積により売買を行い、後に実測した面積との差を清算する方式もとられているが、実務上はこれらも実測売買に含まれると解されている。一般に山林手農地のような広大な土地の売買は、ほとんど公簿売買によって行われているが、地域によっては宅地売買において公簿方式をとる例も多い。しかし、個人の住宅地の場合、売主、買主の公平を期する観点から、実測売買とする契約が増えている。

シニアハウスなど新たな住環境が良い」の回答は、若い年代ほど高い傾向にあり、これらからの若い年代は、仕事やライフスタイルの変化による引越しの可能性や多様化する家族の在り方等が住環境への意識に影響を与えていることが分かっています。

●それぞれの重視する点に違いは? 購入時に重視する点については、「購入金額」60.0%、「周辺・生活環境がよい」48.1%、「交通の利便性がよい」38.8%で、賃貸時に重視する点については、「家賃」71.8%と最も多く、「交通の利便性がよい」49.5%、「周辺・生活環境がよい」41.6%が続く。「購入」「賃貸」共に、経済面を最も重視するという結果です。

若い年代ほど購入金額や家賃を気にし、年代が高くなるにつれて気にしない傾向にある一方で、「賃貸」の方が交通の利便性をより重視していることが分かりました。

●黒木代表のひとことコラム  
「二拠点居住」は、文字通り平日は都市部、週末は地方等、二つの生活拠点を持つライフスタイルの事ですが、以前このコラムでも述べたサブスクリップション型の住居がその「二拠点居住」として、シェアリングエコノミーやシェアハウス、コワーキングスペースに慣れた世代に支持されつつあります。

現在提供されているサブスクリップション型住居は、一部の地方に存在しているだけでなく、これが全国に普及すれば、都市への人口一極集中の緩和や空家問題を始めた地方衰退の歯止めの一助になるだけでなく、移住を検討している人にとつてのプレ移住にも使えそうです。

また近年は、定住先を持たない「アドレスホッパー」というライフスタイルも話題になっていますが、今後の住宅は、賃貸と購入だけでなく、様々な選択肢が出てきそうです。

### 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

31年4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	52,373	-0.2%	62,449	0.4%	72,165	-0.8%	59,288	-1.5%	82%
千葉県	51,027	-2.4%	59,816	1.3%	72,665	0.6%	57,284	-0.7%	79%
東京都	68,354	1.5%	87,592	2.2%	93,384	-2.4%	72,332	1.2%	100%
神奈川県	56,528	-0.9%	74,297	-0.6%	86,004	0.5%	65,269	-0.1%	90%
静岡県	48,017	3.3%	57,100	5.8%	64,131	1.4%	53,462	3.8%	74%
愛知県	47,419	-2.4%	55,206	-3.2%	61,153	-2.6%	52,346	-2.8%	72%
奈良県	43,288	3.8%	53,794	13.6%	55,962	3.1%	50,392	9.4%	70%
和歌山	39,673	-10.5%	48,663	-1.7%	52,649	-1.6%	45,871	-5.5%	63%
京都府	50,800	1.3%	67,920	-1.2%	75,572	-1.1%	55,200	0.6%	76%
大阪府	54,476	-1.9%	68,469	3.4%	75,660	0.3%	59,500	-1.6%	82%
兵庫県	50,308	-3.8%	62,905	-2.6%	77,546	0.7%	58,566	-4.1%	81%
鳥取県	39,309	-1.2%	49,308	2.2%	58,014	-2.4%	45,213	-1.5%	63%
岡山県	43,760	1.3%	53,632	-0.8%	52,444	-2.0%	48,764	-0.6%	67%
島根県	43,518	0.2%	52,747	-0.4%	53,346	-12.6%	48,786	-1.8%	67%
広島県	47,970	0.8%	59,513	0.7%	66,920	-0.3%	53,550	-0.3%	74%
山口県	38,701	3.5%	51,017	3.8%	62,077	6.4%	47,118	5.8%	65%
徳島県	40,806	11.6%	48,527	2.0%	56,371	-10.7%	47,254	2.5%	65%
香川県	43,041	2.8%	50,121	-1.0%	57,599	-2.4%	47,951	-0.2%	66%
愛媛県	40,263	2.9%	49,649	1.1%	53,338	-2.3%	46,097	0.4%	64%
高知県	42,891	3.0%	54,119	-0.4%	59,284	0.6%	48,232	1.5%	67%
福岡県	47,202	1.0%	61,741	0.5%	67,215	0.5%	54,242	0.8%	75%
全国	49,760	0.6%	57,869	0.2%	65,851	-0.8%	54,327	0.1%	75%

※資料出所: 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)

31年4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	48,954	4.1%	63,822	-7.5%	65,869	-16.3%	57,527	-6.2%	80%
三原市	43,000	-2.3%	46,900	-10.8%	60,600	-5.3%	50,100	-6.4%	69%
福山市	41,600	-9.8%	59,900	-6.7%	61,000	-23.8%	54,100	-14.7%	75%
倉敷市	43,183	3.9%	54,436	-1.9%	57,286	-14.5%	50,693	-0.7%	70%
岡山市	47,350	4.2%	53,810	-0.1%	67,144	7.8%	54,477	0.1%	75%

## 不動産関連のトラブル事例 その54

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◆  
今回は、「公序良俗に反し無効とされた売買契約」についてです。  
売主Xは、知的能力がやや劣っており、消費者金融等から総額600万円の借入れをしていました。所有する土地の登記簿権利証はXの父が保管し、実印等は勤務先に預けていた。Xに借金があつた事を知っていた元同僚のAは、知人Yの家と連れて行き、Yが本件土地を実勢価格より著しく低い2,000万円で購入し、現金10万円を交付した。Xは、登記簿権利証等を所持していない旨を告げた。Yは、Xの改印手続をすするよう言われ、手続を受領した。Yは、Xを連れて司法書士事務所にいき、所有権移転登記手続を依頼し、司法書士は本人確認と登記の意思確認をした上で委任状の押印をさせ、登記済

権利証がないため司法書士が保証人となり登記手続を行う事にした。その後、Xは、Yの指示でAと行動を共にし、郵便物を郵便局に留め置く手続をした上で、法務局からの回答書を受領し、登記がなされた。Yは、本件土地を買い受けたとして、Xらに対して建物収去土地明渡等を求め、XはYに対し、本件売買契約は無効であるとして、本件土地の所有権移転登記の抹消登記手続を求めた。  
◆判決の内容◆  
他人の無思慮、窮迫に乗じて不当な利益を得る暴利行為や不正な取引行為などは、公の秩序に反し無効であるとして解されている。本判決は、契約の内容のみならず、取引を総合的に考慮して公序良俗違反と判断したものである。  
※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 広島法人営業課 島田昌美マネージャー

私は、宇品店に始め4つの店舗での営業経験を積んだ後に、法人様相手のテナント営業課へ転属となり、昨年7月からは主に社宅案件を扱う法人営業課に配属されました。  
この課では、企業様からのご要望に沿った社宅を迅速にご提案し、契約、更新、解約等の諸手続きの全てを代行しています。私の仕事は、主に大手の社宅管理代行会社から求められる社宅物件のご提案です。先ずは、電話で代行会社から案件の微細なご要望と条件をお聞きし、それに見合った物件をご提案していますが、今までの数多くの物件を見て来た店舗営業での経験がとて役に立っています。特に記憶が明瞭な物件だと、調べる手間もなく即座に情報を提供出来ます。しかし、電話ばかりしていることで運動不足になりがちになるので、この課での私自身の最大の課題です。ですから、ダイエットと筋力アップを兼ねて、週2回はジムに通っています。現在は、実際の物件案内を

益々増加する社宅案件、シニアの奪い合いレースに勝ち抜きたい。

### 島田昌美プロフィール



- ◆生年月日/ 1982年8月3日
- ◆出身地/ 広島県
- ◆好きなこと/ 掃除
- ◆趣味/ スポーツジム、映画鑑賞
- ◆座右の銘/ 特になし
- ◆最も興味あること/ ゴルフ、加圧トレーニング
- ◆好きな食べ物/ アメリカンチェリー

店舗スタッフの方で対応してもらっていますが、この7月からは物件案内も課の方で出来る体制になりますので、今までより外へ出る機会が増えて多少は運動不足が解消されるかと思うとうれしいです。  
今後の目標としては、成約率、成約数をもっと上げて、法人営業課を大きくする事です。また、女性が働きやすい職場にしていきたい事も、これからのテーマです。  
最後になりましたが、社宅だけでなくテナント案件にも自信があります。きっとご満足頂ける結果をご提供出来ると思いますので、オーナーの皆様ぜひお気軽にご相談ください。

## 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 61

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



「消費税10%改正特集その(1)」  
皆様こんにちは。今月号が届く頃は、世の中は選挙戦真っ只中だと思われがちです。一部で囁かれていた消費税10%の延期という選挙戦の「ウルトラC」ですが、その可能性は低いと個人的には見ておりまして。従って、今月号から3回シリーズで「消費税10%改正特集」をお届けします。  
さて、10月1日から現在の8%から原則10%に上がる訳ですが、例外として8%に据置されるものがあります。  
①経過措置の8%と  
②軽減税率の8%です。その内の②軽減税率の8%は、マスクミで度々取り上げられていて、例えばマクドナルドのイートインは10%、テイクアウトは8%等々です。この話は次月号以降にお届けします。  
①経過措置の8%は、住宅や自動車などの大きな買物の増税前の  
駆け込み需要を抑制する目的で、10月1日から現在の8%から原則10%に上がる訳ですが、例外として8%に据置されるものがあります。  
①経過措置の8%と  
②軽減税率の8%です。その内の②軽減税率の8%は、マスクミで度々取り上げられていて、例えばマクドナルドのイートインは10%、テイクアウトは8%等々です。この話は次月号以降にお届けします。  
①経過措置の8%は、住宅や自動車などの大きな買物の増税前の