

# 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)ケイアイコミュニティ 事務送金課 主任 人見将弘

## 今回は、(株)ケイアイコミュニティ 事務送金課 主任 人見将弘編です。

契約の法的ノウハウを活かしながら、今後はもつと人と交わる仕事を。

私の業務は、賃貸店舗の窓口担当と打ち合わせをして、その都度必要な契約書類を作成する事が主な業務です。物件やオーナー様により若干ですが、契約内容が違いますので、しっかりとヒヤリングをして法的に問題のない書類にまとめていきます。入社するまでは特に不動産専門分野の勉強をしてきた訳ではない事もあり、法律用語、不動産用語等、難しい専門言葉が沢山あるのですが、その用語は専門書やインターネットで調べたり、周りの人に聞く等して四苦八苦しながら現在に至っています。今では大抵

の用語も分かるようになって、逆に教える立場になったのですが、「あまり難しい事は聞いてほしくない」というのが正直なところ。(笑)

私は高校卒業まで、人見知りでおとなしい性格でしたので、何となく事務職がいいと思い、入社以来ずっと事務職一筋でやってきました。その後しばらくしてからは人見知りが影を潜めて、人と話が出てくる営業の仕事をしてみたいと思うようになりました。きつと、この会社がおとなしい自分を変えてくれたのだと思います。そう思うと、本当にこの会社に感謝しています。

また、パソコンに関してはそれなりに詳しい方なので、社内システムの運用等の事が発生するとよく打合せに駆り出されます。課のメンバーが私を頼りにしてくれ、つい張り切ってしまいますが、少しでも会社の役に立っている



(株)ケイアイコミュニティ 事務送金課 〒700-0953 岡山市南区西市99-21

と思うと、嬉しくてやりがいを感じます。

ところで、今年11月にある「賃貸不動産経営管理士」という資格取得に挑戦しようと思っています。

今後、この資格は国家資格になる可能性もあり、取得倍率も難易度もまだ低い今年の内を受験して資格を取りたいと思っています。そして、その後は宅建にも挑戦し、出世した同期のみんなに追いつき追い越し、今よりも更に一段上のステージで仕事が出来るように頑張りたいと思っています。みなさんの応援をよろしくお願いたします。

# ケイアイ通信

2019年 8月号

## ケイアイグループ 第19期 事業計画発表会

去る7月17日(水)ホテルグランヴィア岡山にて、ケイアイグループの第19期 事業計画発表会が行われました。



グループ及び業界ビジョンの発表をする黒木代表

士より前期の会計報告があり、更にそれを踏まえて黒木代表から今後のグループビジョンについての発表がありました。

続いて第19期の辞令、各部門の優秀者表彰と続き、来賓挨拶、新会社の紹介をもって午前中のプログラムは終了しました。



第18期の年間優秀者、優秀店舗の表彰(左より相方店長、野田店長、久保チーフ、光森店長、今石係長)



全員の掛け声で閉会

今年の閉会挨拶は、ケイアイホームの渡邊課長が行い、最後は参加者全員が元気な掛け声で閉会となりました。



ケイアイホーム 渡邊課長

昼食を挟み、各社、各事業部の事業計画が次々と発表され、今年も参加した社員全員の意気込みと熱気が感じられる発表会となりました。



WEEKLY&Monthly株式会社 黒木社長



OHYA株式会社 和智社長



# これだけは知っておきたい「不動産関連用語」

Vol. 18

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。

●区分所有建物の敷地利用権

区分所有建物の専有部分を所有するため建物敷地を利用する権利をいう。区分所有の形態には、縦割型、横割型、及び複合型があり、それによつて利用権も異なることがある。土地利用権としては、所有権が最も多いと思われるが、区分所有者全員が敷地全部を所有する場合は、専有部分の面積に応じた持分による共有の関係を生ずる。地上権や賃借権の場合も、全員が一体として設定しているときには準共有となる。敷地利用権を有しない区分所有者に対しては、その専有部分の収去請求権者から、区分所有権の時価による売渡請求権がある(同法10条)。

●コーポラティブ方式

組合方式ともいわれる。2人以上の特定の者が協同して敷地の取得、建物の企画設計、建築工事の発注等を自力で行い、住宅(主に集合住宅)を取得する方式。最近では、建築士又は不動産業者等が住宅建設組合の設立を企画し、不特定多数の需要者の中から参加者を募り、企画者が敷地の購入の斡旋、建物の企画と設計に対する助言、または設計等の請負等を行うものが多くなつてきている。米国式とは異なり、各需要者が個々の住戸を区分所有する。

●高齢者円滑入居賃貸住宅

高齢者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅で、都道府県知事の登録を受けた建築物のこと。登録を受けた賃貸住宅は、高齢者居住支援センター(高齢者住宅財団が指定されている)が行う入居高齢者の家賃債務保証を受けることができ、登録簿は一般の閲覧に供される。



### 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	51,472	-0.5%	62,690	1.2%	73,989	1.5%	59,688	0.3%	83%
千葉県	50,441	-0.9%	60,515	1.9%	70,398	-4.4%	57,554	0.6%	80%
東京都	68,310	0.7%	86,341	-0.7%	91,877	-3.9%	72,146	-0.1%	100%
神奈川県	57,679	0.4%	75,849	1.6%	85,415	0.9%	66,805	0.9%	93%
静岡県	49,024	5.6%	58,791	7.2%	66,601	3.9%	55,144	5.2%	76%
愛知県	47,329	-1.8%	57,896	1.4%	59,670	-3.0%	54,267	1.6%	75%
奈良県	43,442	-6.2%	56,130	1.4%	54,562	-8.9%	50,447	-3.8%	70%
和歌山	41,147	-3.2%	49,302	-2.7%	52,926	-2.2%	46,918	-2.7%	65%
京都府	50,697	0.0%	69,135	0.1%	75,844	-1.9%	55,597	0.6%	77%
大阪府	55,315	2.1%	66,986	-0.3%	73,176	0.4%	60,008	-0.1%	83%
兵庫県	51,975	3.3%	62,041	-4.0%	76,523	-0.1%	59,518	-1.6%	82%
鳥取県	39,104	-3.3%	47,972	-2.8%	55,398	0.9%	44,439	-3.3%	62%
岡山県	44,765	2.5%	53,303	1.0%	63,588	4.1%	49,401	0.9%	68%
島根県	43,327	0.7%	53,432	0.5%	57,554	5.3%	49,304	1.5%	68%
広島県	48,801	0.9%	59,292	1.5%	66,474	3.7%	54,277	-0.2%	75%
山口県	39,125	-0.9%	49,042	-3.7%	57,509	-0.6%	46,235	-1.2%	64%
徳島県	41,253	3.9%	44,994	-10.1%	64,200	0.3%	48,932	-1.4%	68%
香川県	40,913	-0.2%	49,265	-1.5%	53,036	-5.5%	46,566	-2.8%	65%
愛媛県	38,037	-3.4%	49,098	-0.7%	53,275	3.3%	45,483	-1.0%	63%
高知県	41,762	-0.6%	53,249	0.2%	61,920	-6.5%	47,921	-0.8%	66%
福岡県	47,444	1.4%	61,086	4.1%	68,567	3.4%	55,279	3.1%	77%
全国	50,418	0.3%	58,360	0.6%	65,699	-0.3%	55,087	0.2%	76%

※資料出所: 協全管協共済会 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	49,948	8.6%	63,124	-3.9%	71,647	-3.3%	61,573	6.8%	85%
三原市	39,200	-9.5%	51,200	-6.7%	55,000	-8.5%	48,400	-8.2%	67%
福山市	43,100	4.6%	52,400	2.3%	64,100	-17.8%	53,200	-6.3%	74%
倉敷市	36,228	-9.8%	53,582	3.0%	61,780	-19.0%	48,660	-6.6%	66%
岡山市	43,140	-2.5%	52,971	-4.5%	63,750	-3.8%	50,101	-8.3%	69%

## 不動産関連のトラブル事例 その55

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**◆  
 Xは、再開発事業に關してY1に売却した土地の代替地として、平成14年8月15日、Y1(S市)から、S市内に所在する土地を代金8,000万円を以て購入した。本件土地は、同月1日、建設会社であるY2がY1に売却したもので、Y2が、本件土地上の建物(倉庫)を全部取り壊し、アスファルト舗装を実施して、件土地上に歯科医院を建築することにし、建設請負契約を締結したA社において、本件土地上に舗装されていたアスファルトを剥がしたところ、地下に陶磁器の破片等(以下「本件廃棄物」)が埋没されていることが判明した。Xは、A社に依頼して本件廃棄物を除去し、その費用として283万円を余を支払ったので、本

件廃棄物が埋没されていることが売買の目的物の隠れた瑕疵に当たるとして、Y1に本件廃棄物全体の処理費用等合計2,310万円の損害賠償を請求し、Y2対しても、産業廃棄物を残地したまま、その上をアスファルト舗装し、産業廃棄物を隠蔽したものであり、不法行為責任が生じるとして、除去費用全額の2,310万円を損害として請求した。

◆**判決の内容**◆  
 Y2に対する損害賠償請求には証拠はないとして、Y1に対しては、本件廃棄物の存在が目的物の隠れた瑕疵に当たると認められるが相当であると判断され、さらに、実際に支出した除去費用に加え、今後必要となる除去費用も損害として認められたものである。

※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/(株)ケイアイコミュニティ 代表取締役社長 堀江祐樹

我が社の本流事業2社の代表を任せられ、身が引き締まる思いです。

私は去る7月1日付けで、(株)ケイアイホーム及び(株)ケイアイコミュニティの代表取締役社長を拝命いたしました。

今回の人事はケイアイグループが新たな時代に挑む大幅な刷新人事であり、私は従来の賃貸斡旋とその周辺業務を行う「ケイアイホーム」、そして賃貸物件の管理、運営とその周辺業務を行う「ケイアイコミュニティ」の代表を兼務する事となりました。2社の代表を兼務する事は、組織を大幅に改変する事なく両社の機能を統合出来るという合理性があり、加えて、今まで培ってきたノウハウや様々な情報の共有と往来は勿論、人事面に於いても適材適所への実行がしやすくなり、これまで以上の躍進が期待出来ます。

更に、先輩役員方はその豊富な経験を活かして業界の新たな潮流に対応すべく、新しく設立された会社それぞれの代表に就任されました。特に不動産賃貸ビジネスに関しては、そのサービス

**堀江 祐樹**  
プロフィール

- ◆生年月日/1984年6月20日
- ◆出身地/広島県
- ◆好きなこと/仕事…(笑)
- ◆特技/サッカー
- ◆趣味/スポーツジム、映画鑑賞
- ◆座右の銘/拙速は巧遅に勝る
- ◆いま最も興味あること/分子栄養学



スタイルが劇的に変化しつつあり、いかに競合他社に先鞭をつけて確固たる地位を築けるかが問われています。この大胆且つ必然的な人事により、我々幹部一人ひとりの役割がより明確なものになったと感じています。私も自身も主要事業の2社を任せられた事に、心身が引き締まる思いです。付加価値の高い物件づくり、来店客数の増加、社宅案件への注力、空室運営力のアップ等々、課題は山積みです。今後とも信頼と情報力を両手に、目まぐるしい社会の変化にスピード感を持って対応していく所存ですので、ご指導ご鞭撻の程よろしくお願ひ申し上げます。

## 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 62

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2」

皆様こんにちは。消費税が10月1日から10%になります。先月からお届けしている「消費税10%改正特集」ですが、今月のテーマは「軽減税率8%」についての説明です。

これまでマスコミでも度々取り上げられていた、例えばコンビニのイトインは10%、テイクアウトは8%とかという点についてですが、その理由をご説明していきます。

「軽減税率8%」には、①飲食料品(酒類及び外食等を除く)と②新聞があります。

このうち①の飲食料品、酒類、外食等とは何を指すのかですが、この線引きがとて難しいのです。飲食料品とは、「食品表示法」という法律に規定する食品とされています。例えば「オロナミンC」は炭酸飲料なので飲食料品となり8%、「一方」リポビタンD」は「軽減税率8%」には、①飲食料品(酒類及び外食等を除く)と②新聞があります。

このうち①の飲食料品、酒類、外食等とは何を指すのかですが、この線引きがとて難しいのです。飲食料品とは、「食品表示法」という法律に規定する食品とされています。例えば「オロナミンC」は炭酸飲料なので飲食料品となり8%、「一方」リポビタンD」は

医薬部外品なので飲食料品とはならず10%です。「みりん」は酒類なので8%から除かれて10%です。一方「みりん風調味料」というのもあります。調味料は飲食料品なので8%です。

外食等の範囲は外食、ケータリング・出張料理等とされています。このうち外食とは、椅子、テーブル、カウンターの設備がある場所で、顧客に飲食させるサービスです。コンビニのイトインが10%になる理由がこれです。寿司屋で食べ残しをパックにして持ち帰るのは、前提が店内飲食なので10%、お土産として注文したものは前提がテイクアウトなので8%です。

②新聞は、定期購読契約で、かつ週2回以上発行されているのが条件です。コンビニで新聞を買っても定期購読でないので10%です。