

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 管理営業課 主任 伊丹健

今回は、(株)ケイアイコミュニティ管理営業課 主任 伊丹健編です。

真備町への災害支援に心を打たれ、益々この会社が好きになりました。

私は生まれも育ちも岡山市内で、岡山が好きなので何となくですが、将来は岡山に何か貢献出来る人間になりたいと考えていました。そんな私がこの会社に入社したのは、倉敷市真備町が水害に襲われた2018年7月、正にその真つ只中でした。みなし仮設住宅の斡旋のために、朝も夜もなく奮闘する先輩社員たちの姿を見て、「この会社は、住まいを失った人々の為に凄い事をしてるんだ！」と感動しました。入社したばかりの私は何も出来ませんでした。益々この会社が好きになりました。

入社前は、全国規模のアパレル業界に10年程籍を置いていました。最終的には、6店舗の運営を行うエリアマネージャーを4年間勤めました。その間に会社が実施してくれた多種の教育や研修に参加し、外部インストラクターの方々から、マネジメントのABCを徹底的に学ぶ事が出来ました。そして、その学んだ知識を活かして神戸市三宮の不況店の建て直しにも汗を掻きながら奮闘した経験があります。この会社では、まだ入社2年目なので将来の事は分かりませんが、その時のノウハウがこの会社でも活かせるのではないかと願っています。



(株)ケイアイコミュニティ 管理営業課 〒700-0953 岡山市南区西市99-21

し、後はわりとスムーズに事が運びます。また、社内には尊敬している憧れの上司が何人かいて、今後その上司から色々学ばせていただきます。成長していきたいと思っております。ところで、私はネットカフェが大好きで、そこで好きなだけ漫画を読む時間が至上の喜びです。(笑)今ハマっているのは、「ジャイアント・キリング」ですが、一番好きな漫画は、やはり「スラムダンク」です。仲間が目標を一つにし、力を合わせれば、願いは必ず叶えられる。これは仕事にも活かせる心理学です！

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」 Vol.20

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。

● **建築条件付分譲宅地**
宅地の売主又はその代理業者と購入者の間で、宅地の売買契約締結後一定期間内に、当該宅地上に建築物の請負契約を締結させることを停止条件として宅地を分譲することをいう。土地を販売するに当たり、当該土地に建築物を建築すること又は当該土地の売主若しくは売主が指定する建設業者との間において、当該土地に建築する建物について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件とするときは、当該取引の対象が土地である旨並びに当該条件の内容及び当該条件が成就しなかつたときの措置の内容を明らかにして表示しない広告は、不当表示として取り扱われる。請負契約に関する協議を行わずに売主側の建物プランをそのまま押しつける方や、建築確認後に建売

住宅の売買契約に切り替える方法は、建物の請負契約が実体的に存在しない建築確認のない建売住宅の販売そのものとして宅建業法33条(広告開始時期)、36条(契約締結等の時期)等に違反するおそれがある。

● **高齢者の居住の安定確保に関する法律**
優良な高齢者向け住宅の効率的な供給を促進し、高齢者が安心して生活できる住環境を実現することを目的として平成13年10月1日に施行された法律。略して高齢者居住法ということも多い。バリアフリー化された賃貸住宅への国及び地方公共団体等による補助制度、終身建物賃貸借制度、高齢者の入居を拒まない住宅の情報提供を広く提供するための制度及び高齢者の既存持家をバリアフリー化するための支援制度等の整備・導入が図られた。

ケイアイ通信



2019年 10月号

国土交通省がおよそ四半世紀ぶりに「不動産業ビジョン2030」を策定

令和時代の『不動産最適活用』に向けて、これからの不動産業のあり方を提言

国土交通省社会資本整備審議会が秋から検討してきた「新・不動産業ビジョン2030」が2019年4月24日に発表されました。約10年後の30年を見据え、業界が置かれている現状を分析した上で、将来像や官民それぞれの役割、重点的に検討すべき10の政策課題を挙げています。こうした業界の中長期的ビジョンは、過去2回策定されてきて、1回目はバブル景気開幕期の86年、2回目はその崩壊という激動を経て再出発期に当たる92年で、27年ぶりとなる今回の策定は、日本が地価長期下落と人口減少局面に入ってから初めてとなり、正にこれからの不動産業が社会でどの

ような役割を果たすのかを明確にしなければならぬタイミングであり、傾斜を得ています。不動産業は、我が国の豊かな国民生活、経済成長等を支える重要な基幹産業であり、人口減少、AI、IoT等の進展等々社会経済情勢の急速な変化が見込まれる次の10年においても、引き続き、成長産業としての発展が期待されます。そのためには、不動産業に携わるすべてのプレイヤーが不動産業のあるべき将来像や目標を認識し、官民一体となって必要な取組を推進することが不可欠です。

ビジョン策定にあたっての基本的な考え方

平成の時代から令和の時代を迎えつつあるこの機会をとらえ、次なる時代における不動産業の発展を確保するための官民共通の指針として、およそ四半世紀ぶりに本ビジョンを策定するものです。

ビジョンの主な概要

2030年頃までの間に想定される社会経済情勢の変化として、「少子高齢化・人口減少の進展」、「空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化」、「新技術の活用・浸透」など9項目を掲げています。

不動産業の将来像を、「豊かな住生活を支える産業」、「我が国の持続的成長を支える産業」、「人々の交流の『場』を支える産業」と位置付けた上で、その実現に向けて官民が共通で認識すべき目標として、「安全・安心な不動産取引の実現」、「多様なラ

黒木代表のひとことコラム

同一労働同一賃金を含む「働き方改革関連法」が、6月29日に成立し、大企業では2020年4月から、中小企業においても2021年4月から正式に導入される見込みです。

基本給はもちろん、賞与や福利厚生から休暇や研修に至るまで、正社員や非正規などの雇用形態に関係なく、業務内容に応じて対価を決める制度ですが、「労働力」の需要と供給の問題は、現在の社会状況も含め今までは明らかにならなっています。

また、15・64歳の生産年齢人口が、2025年には7,000万人を下回り、2060年には4,418万人にまで減少するとも予想されています。

外国人の雇用やシニア活用、男女の格差問題等、企業にとってよりベターな労働力確保とそとの体制を整えなければいけない時代になったという事です。

イフスタイル・地方創生の実現」など7項目を掲げています。

官民共通の目標を実現する上での「官」の役割として、「市場環境整備」、「社会ニーズの変化を踏まえた不動産政策の展開」、「不動産業に対する適切な指導・監督」の3項目を位置付けた上で、2030年に向けて重点的に検討を要する10の政策分野にわたる課題を整理しています。

これからの不動産業が時代の要請を的確に捉え、まさに「不動産の最適活用」の実現に向けた新たな一歩を踏み出す指針となることを期待します。

参考／2019年4月24日掲載の国土交通省ホームページより

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

1年7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	52,290	1.4%	63,311	1.9%	72,978	0.7%	60,210	1.2%	84%
千葉県	52,625	0.2%	59,690	-2.3%	73,474	-1.9%	58,875	-1.0%	82%
東京都	68,323	-0.4%	84,899	-2.6%	92,289	-4.0%	71,954	-0.9%	100%
神奈川県	57,834	1.3%	74,923	-0.7%	84,488	0.3%	66,412	0.1%	92%
静岡県	48,643	6.3%	58,831	6.1%	65,555	3.6%	54,716	4.8%	76%
愛知県	48,465	1.7%	57,558	-0.4%	64,750	5.5%	54,944	1.5%	76%
奈良県	44,522	-4.1%	49,500	-4.8%	60,318	-1.4%	49,580	-2.5%	69%
和歌山	39,701	-4.2%	48,298	-2.8%	53,234	-5.8%	46,010	-6.6%	64%
京都府	50,721	-0.1%	68,660	0.7%	76,763	2.1%	55,675	0.8%	77%
大阪府	55,025	2.4%	67,402	-0.8%	73,610	0.6%	60,211	0.5%	84%
兵庫県	51,879	-0.7%	62,462	-0.9%	75,624	0.3%	60,564	-1.1%	84%
鳥取県	38,395	-2.7%	46,761	-5.1%	53,387	-9.2%	43,236	-8.0%	60%
岡山県	43,647	-1.9%	53,915	1.5%	63,260	2.4%	49,318	-1.4%	69%
島根県	41,061	-7.8%	54,886	3.7%	59,333	3.7%	50,291	1.4%	70%
広島県	48,828	3.6%	58,963	1.0%	65,104	1.0%	54,214	1.2%	75%
山口県	39,800	4.1%	49,353	-4.1%	54,484	-3.9%	46,360	-1.7%	64%
徳島県	38,688	1.1%	48,289	-6.0%	60,810	2.1%	48,187	-3.3%	67%
香川県	41,126	2.0%	50,409	2.7%	53,825	-2.6%	46,791	-0.1%	65%
愛媛県	39,887	2.7%	49,194	-0.1%	54,734	3.4%	46,873	1.7%	65%
高知県	41,938	1.2%	53,276	0.3%	58,898	-4.3%	47,586	-1.2%	66%
福岡県	48,606	2.3%	59,801	0.8%	68,452	3.1%	55,588	1.3%	77%
全国	50,509	3.2%	57,842	-3.4%	65,788	-1.4%	55,067	-2.0%	77%

※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)

1年7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	47,402	5.3%	59,658	-6.9%	68,193	9.8%	55,045	-1.5%	77%
三原市	44,205	-6.1%	53,107	4.5%	72,182	38.8%	53,336	6.9%	74%
福山市	39,501	-4.1%	54,999	1.5%	60,363	-0.9%	49,118	-5.7%	68%
倉敷市	41,143	-12.3%	68,000	25.1%	68,571	7.8%	57,778	2.2%	80%
岡山市	41,144	-4.8%	61,506	7.9%	87,600	22.0%	60,416	6.6%	84%

不動産関連のトラブル事例 その57

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の土地から公道に至る唯一自動車による通行が可能な位置指定道路には、幅員2.8m未満、積載量2.5t以下の自動車による通行を目的として通行地役権が設定され、Xが本件地役権を取得している。本件道路土地に接する土地の所有者Yは、新たに購入した車両を、本件道路土地部分に恒常的に駐車するようになった。Xは、本件係争地の通行をYの車両が妨害しているとして、本件係争地にXが有する本件地役権に基づき、Yに対して、本件係争地における通行妨害行為の禁止を含む、本件係争地を道路の目的外に使用する行為の禁止を求めて提訴した。原告は、本件係争地を駐車させる部分の残された幅員は3m余りあり、

「通行地役権者からの通行妨害禁止請求」についてです。
 ◆**判決の内容**◆
 通行地役権は、承役地を通行目的の範囲内において使用できる権利であるので、通行妨害行為の禁止を超えて、承役地の目的外使用一般の禁止までは求めることはできない。Xの請求は、Yに対し本件係争地に車両を恒常的に駐車させてXによる幅員2.8m未満、積載量2.5t以下の車両の通行を妨害してはならない旨を求める限度で容認すべきであるとされた。

※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


(様)ケイアイホーム 三原店 店長 西田翔平

私は入社後、新人研修で1カ月間だけ福山駅前店にいましたが、後は全て三原店勤務で、今年遂に6年目に突入しました。
 瀬戸内海に面した地方都市「三原」は風光明媚な場所です。人情味溢れる穏やかな土地柄です。近年は「しまなみ海道」の整備により、全方位で益々交通アクセスのよい場所になりました。その三原でもわりと大きな企業の撤退が相次ぐ中、この店舗は好調を維持しています。取り立てて変わった事はしていませんが、目の前のお客様に集中して最上の対応を心がける事で次のお客様をご紹介頂ける事に繋がっています。また、物件オーナー様はご年配が多いので、なるべく電話に頼らず足を運んで対面で話をするようにしています。そうすることで電話では伝わらない心の内を察する事が出来ますし、細々とした事情も読み取れます。田舎ですから、結局は人間関係が一番です。何かあれば、いつでも頼って頂ける存在になりたいと思っています。

私のモットーは、「二期一会」です。このお客様はもしかして人生の中でたった一度の出会いになるかも知れないと思うと、自然と気持ちが入った対応になります。また、お客様が「何を求めているのだろうか？」を常に考えて行動するようにしています。的を外れなアプローチは、時間の無駄であるばかりか、結局はお客様から信頼を得る事にはならないと思っています。

プライベートでは、入園前の下の娘の面倒をみながら一緒に過ごす事が多いです。子供にはのびのびと素直に育ってもらいたいと心から願っています。

西田 翔平
プロフィール



- ◆生年月日/ 1989年11月13日
- ◆出身地/ 広島県
- ◆スポーツ歴/ バスケボール(高校・県ベスト8)
- ◆趣味/ ゲーム・映画鑑賞
- ◆座右の銘/ 一期一会
- ◆いま最も興味あること/ 部下の成長
- ◆好きなもの/ あんに以外の甘いモノ

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 64

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



「10月1日から始まる簡易インボイス方式とは？」
 皆様こんにちは。10月1日から消費税10%がスタートしました。先月号までは消費者の視点での消費税改正の紹介をしてきましたが、実は事業者の視点では、もう一つ大きな改正点がありました。皆様にはあまり影響がないかもしれませんが、ご紹介しておきます。

①令和元年10月から、「簡易インボイス方式」がスタートします。インボイスとは耳慣れない言葉ですが、「税額票」の意味で、具体的な請求書(レシート)には請求書(レシート)に、次の(A)(B)の記載が求められます。(A)8%、10%別に、各対象商品の価格の合計を記載し、(B)8%の軽減税率の対象商品だと分かるような記載です。例えば、※軽減税率対象といった注意書きです。

②令和4年10月から、「(本格)インボイス方式」がスタートします。これがスタートします。前述①の(A)(B)に加え、次の(C)(D)の記載も追加されます。(C)は、8%、10%別に、各消費税額合計で、(D)は、発行事業者の登録番号です。

4年後の「(本格)インボイス方式」になると、税務署へ消費税を申告する際、(D)の登録番号がない請求書は控除が認められません。日本の消費税は「益税」が以前から指摘されてきました。消費税を納めていない所謂「免税事業者」の存在です。(D)は「免税事業者」の登録が認められませんが、前述のように「免税事業者」の請求書は控除が認められないので、「免税事業者」は商取引を回避されないように、(D)の登録をして消費税を納めるようになります。こうして「益税」が解消される仕組みとなっています。