

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 法人営業課
草地春香 サブマネージャー

この仕事はまさにスピード勝負
もって経験を積んで
必要な戦力になりたい。

私は、この部署に配属されて4年目になります。企業様の転勤者向け物件探しが必要な仕事内容ですが、企業様からの案件を受けた代行専門会社より依頼のメールを受け取った瞬間から私の仕事が始まります。家賃や敷金・礼金、期間、場所、間取りの他、企業様の規定をクリアした物件の中から選りすぐりの物件を提供しています。しかしながら、この時点で弊社以外の斡旋会社も横並びで同案件の物件選定をスタートさせます。そうなる、いかに迅速に良質な物件を選んで提供するかと、という熾烈な競争にな

今回は、(株)ケイアイホーム法人営業課草地春香サブマネージャー編です。

る訳です。特に転勤者が殺到する年度終わりは、案件依頼の連続でパソコンから目が離せなくなり、帰宅も遅くなる事がしばしばです。しかし、オフシーズンになるとスタッフがお互いに融通をきかせ合って早く帰宅する事も出来るし、有給休暇も取りやすい環境にあると思います。家庭を持つ女性でも仕事しやすい部署かもしれません。

私事になりますが、今年の4月に結婚をしました。付き合いが長かったのであまり実感はありませんが、新婚生活が楽しくて仕方ありません。彼の方が早く帰る事も多いので、ちゃんとした夕食を作ってあげられない事もあり申し訳なく思っています。ですから今の悩みは、夕方になると早く帰ってあげたくてソワソワしてしまいう事です。(笑)ですから、仕事に対しては最近ピリツとしない自分を戒め



(株)ケイアイホーム 法人営業課
〒700-0964 岡山市北区中仙道2丁目33-1

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
ご紹介いたします。

ケイアイ通信



2019年
12月号

「VR(仮想現実)」による物件の内見で、物件選びにも変化が!(2)

VRの活用が賃貸物件、分譲物件へと普及

VRの利用環境が整ってきた事で、2015年頃からクラウドサーバー上にVRコンテンツを登録し、インターネットを通じて誰もが手軽に閲覧出来るサービスを提供する企業が出てきました。既に建物が建っている室内を写真撮影できる賃貸物件では、パノラマ写真さえあれば簡単にサービスを利用出来ます。また、面倒な写真撮影を代行するサービスも始まっています。

分譲物件では、建設前に販売を開始するので写真撮影が出来ず、マンションも全ての住戸のモデルルームを造れないので、設計データからCGでVRコンテンツを作成する必要があるのですが、2016年頃から3D設計図でVR

コンテンツを作成するクラウドサービスの提供を始める企業が出てきて、実際には存在しない建物の内部を歩き回りながら天井の高さや室内の広さ等を実感する事が出来ます。VRコンテンツを提供する企業がソフトウェアを提供する企業との業務提携や、CGでVR内見出来るクラウドサービスを提供する企業が増加する等で、分譲物件でもVR活用が広がっています。

VRの導入により物件選びが変わる

VRの導入で、賃貸物件選びは、事前にインターネットでVRコンテンツを閲覧し、物件を絞り込んでから来店するケースが増えています。その結果、現地を案内して内見する件数が減り、不動産会社にとつては、内見業務の負担が軽減します。来店成約

率もアップして、業務効率の改善も進みます。消費者にとつても、いくつもの物件に時間をかけて内見するのは大変なので、VRを利用するメリットはあります。

分譲物件選びでも、マンション等ではモデルルームで質感を確認した上で、VRで購入したい住戸を比較したり、間取りを確認したりする事が可能になります。既存(中古)住宅選びでも、VR上でリノベーションプランを事前に検討して疑似体験出来れば、消費者にとつて選びやすくなります。

VRによる内見業務負担の軽減により
内見数を1組あたり
31件↓13件、1.4件へ削減!
接客組数の増加
就労時間の短縮
(働き方改革)
他の業務へのシフト等

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」 Vol.22

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。

●建築物の延べ面積
建築物の各階の床面積の合計のこと。ただし、建基法52条1項に規定する延べ面積には、自動車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む)の用途に供する部分の床面積を算入しない(建基法施行令2条1項4号)。ここで床面積とは、建築物の各階又はその一部で、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう(同法施行令2条1項3号)。

●建築面積
建築物が敷地を覆っている面積。建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。ただし、地階で地盤面上1m以下にある部分は、算定対象から除かれる。また、軒、庇、はね出し縁等がある場合で、外壁や柱

の中心線から1m以上突き出ている場合には、その先端から1mまでの部分は、建築面積には算入されない。

●公租公課の起算日
不動産の売買に際しては、毎年継続的に賦課される固定資産税、都市計画税を売主と買主がどのように分担するかという問題が生じるが、その負担額を算出する基礎となる日が公租公課の起算日である。固定資産税、都市計画税は毎年1月1日の登記名義人に対して課せられるので、税の分担については、1月1日を起算日とするのが正しいとする暦年方式説と、1月1日はあくまでも税の賦課期日にならずに、課税対象期間は4月1日から翌年3月末日までと解釈するのが正当であるので、4月1日を起算日とすべきだとする年度方式説の2説がある。

5Gサービス開始で、不動産業界に更なる変化

日本では、2020年から5Gサービスの提供が始まります。既に4K・8Kテレビが発売され、全天球カメラでも4K対応の機種が登場しており、5Gが加わる事で、高精細映像をリアルタイムに送受信出来るようになります。わざわざ現地に行つて内見しなくても、VRで十分という消費者が増える事も考えられます。

最近では、スマートロック(スマホ等の機器を使って、玄関錠の開閉が出来るもの)を使って、不動産会社の立ち会い無しに消費者が勝手に内見出来る仕組みが提供されたり、2019年10月からは、重要事項説明書や契約書を紙ではなく電子データで交付するための実証実験が始まります。

VR等のテクノロジを活用する事で、不動産会社の営業手法やビジネスモデルが今後大きく変わっていくと思われま

黒木代表のひとことコラム

政府は今、東京オリンピックや大阪万博等を見据えてのキャッシュレス化を推進しています。また消費税率引上げ対策として、一定期間に於いてのキャッシュレス手段を使った買い物で、最大5%のポイント還元も実施されています。

具体的な支払い方法としては、電子マネー、デビットカード、モバイルウォレット(QRコード等)、クレジットカードの4つが挙げられますが、この中で経産省が特に力を入れているのがQRコード決済です。特別な専用端末や専用回線は必要なく、スマートフォン等でQRコード(又はバーコード)を表示する事で決済が出来ます。他の方法と比べ普及が可能であると考えられているからです。

中国や韓国、西欧諸国に追いつけ追い越せで、今後益々キャッシュレス化の波が押し寄せて来そう

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9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	52,522	1.8%	63,356	0.5%	72,008	-0.9%	60,043	0.3%	83%
千葉県	52,630	0.4%	59,994	0.3%	70,032	-7.6%	58,333	-0.9%	81%
東京都	68,683	1.1%	85,045	-1.5%	94,036	-11.3%	72,271	0.7%	100%
神奈川県	58,770	2.3%	75,733	-1.1%	85,542	-2.4%	67,593	0.1%	94%
静岡県	47,618	2.9%	57,812	2.8%	65,568	2.7%	53,778	2.3%	74%
愛知県	50,072	6.9%	56,838	1.3%	60,391	-5.3%	54,852	2.9%	76%
奈良県	45,053	6.4%	54,400	-6.3%	63,400	15.8%	54,438	6.8%	75%
和歌山	40,523	-6.5%	50,586	5.9%	53,730	2.0%	47,140	-0.1%	65%
京都府	50,667	0.2%	68,929	0.4%	76,079	-1.7%	55,618	0.4%	77%
大阪府	55,257	1.1%	66,295	0.3%	73,913	-0.2%	59,862	-0.1%	83%
兵庫県	52,224	2.0%	62,339	-3.3%	76,905	-0.3%	59,449	-1.0%	82%
鳥取県	38,150	-1.1%	47,888	-1.3%	58,617	9.6%	44,518	-0.8%	62%
岡山県	43,766	0.6%	53,928	-1.3%	62,841	-1.0%	49,245	-1.2%	68%
島根県	40,944	-4.4%	54,409	2.8%	60,603	0.6%	49,798	0.1%	69%
広島県	48,763	1.8%	60,464	3.0%	66,333	1.8%	54,586	1.1%	76%
山口県	39,220	3.0%	51,280	4.9%	55,605	2.7%	46,522	4.2%	64%
徳島県	42,955	11.9%	45,484	-4.2%	62,543	17.9%	47,074	2.7%	65%
香川県	40,025	-5.8%	49,276	-1.7%	54,065	2.4%	46,335	-2.2%	64%
愛媛県	39,726	1.1%	48,717	-3.1%	52,352	0.7%	45,312	-1.2%	63%
高知県	42,367	1.8%	52,876	-1.0%	64,321	3.6%	49,571	2.0%	69%
福岡県	47,813	0.4%	60,382	-0.6%	68,864	3.5%	55,614	1.1%	77%
全国	50,736	4.3%	58,125	-0.6%	66,204	-2.1%	55,220	0.9%	76%

※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9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	47,117	-5.7%	61,100	-12.6%	70,317	-1.6%	56,653	-9.2%	78%
三原市	48,571	6.7%	56,600	-4.2%	54,706	4.0%	52,671	0.5%	73%
福山市	41,065	-14.4%	51,333	-14.6%	68,691	7.3%	50,861	-11.2%	70%
倉敷市	48,059	11.5%	54,533	1.3%	59,738	5.2%	52,879	2.5%	73%
岡山市	44,892	-3.8%	54,143	-1.0%	65,550	1.0%	50,016	-8.0%	69%

不動産関連のトラブル事例 その59

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**◆
 買主Xら4名は、平成17年6月に売主業者Yから新築の土地付建物を購入したが、引渡し後平成18年10月から隣接する河川で水管橋工事が始まった。Xらは重要事項説明時に全く説明を受けていなかったため、Yに対して水管橋工事についての説明を求めた。これに対しYは、県の企業庁からは水管橋の説明が無く、同庁から受領した平面図に配管は記載されていたが、実際に設置された工作物に関する記載には無かったとして、宅建業法上の調査義務、説明義務違反は無いと主張した。Xらは行政文書公開調査を踏まえて、県の水道局とYとの交渉の際、Yは水道局からの説明を受けて、水管橋工事が行われる事を十分に認識して

いたとして、宅建業法上の説明義務を果たしてはいないと主張した。Yは話し合いによる解決を図るべく、1戸当たり30万円を上限とする金銭支払いを提案したが、Xらは損害賠償として、1戸当たり127万円等を要求し紛争になった。

◆**和解の内容**◆
 委員は、景観の悪化に加え重要な事項の不告知による慰謝料も加味されるべきである点を指摘の上、金額の上積みを検討するようYに要請し、これを受けたYは、一律15万円を上乗せし、45万円から25万円まで合計130万円の支払いを申出たが、Xら4人は一律の金額を受領すべきと主張していた事から、調整案として一律40万円の合計160万円を委員が提示したところ、双方が合意し和解が成立した。

※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 兵庫エリア 課長 河田晋

神戸という豊かな市場をフィールドに、さらなる発展をしたい！

今私がいる神戸元町店は、今年の10月1日にオープンしたばかりの新たな店舗です。まだ1ヶ月余りしか経っていませんので、エリア特性もまだ十分に捉えられていませんが、未経験者が多いスタッフには業務の基本をしっかりと指導し、先ずはベース作りが大事だと考えています。

兵庫県の足掛かりとしてオープンさせた明石大久保駅前店は、私の力不足により数年前に閉店させてしまいました。その経験をしっかりと活かし、同じ轍を踏まないように頑張りたいと思っています。中でも神戸は、ライバル店が数多くひしめいていますが、一日でも早くアパマンショップのネームバリューとケイアイホームの経営理念・経営方針・フィロソフィーを広めたいと思っています。

現在兵庫エリアは、賃貸仲介として加古川店、神戸元町店、管理として兵庫管理課、マンスリー事業として兵庫マンスリー課を運営しています。今後は、社員も増員

河田 晋 プロフィール



- ◆生年月日/1983年9月21日
- ◆出身地/岡山県
- ◆特技/初めて入ったお店で常連客のように振舞うこと
- ◆趣味/大相撲観戦
- ◆座右の銘/兵に常勝なく、水に常流なし、よく敵により変化して勝を取る者、これを神と言います
- ◆いま最も興味あること/貴景勝の塩まき
- ◆好きなもの/ジンギスカン

最後にケイアイ通信を見て頂いているオーナー様で、兵庫に来られる事があれば、いつでも気軽に店舗に寄って頂ければありがたいです。スタッフ一同心よりお待ちしております。またお知り合いの方で、兵庫県の物件について困っている事があればいつでも気軽ににご相談頂ければと思います。

し、可能な業務も増やし、関西圏での我がグループのシェアを広げて、今一緒に働くスタッフに大きな夢を提示していきたくないと考えています。そしてグループの中でも、人としても、ステップアップして欲しいと思っています。

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 66

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



「まだ間に合う個人オーナー税金対策(2)」

皆様こんにちは。寒さもいよいよ本番です。で体調管理には御留意下さい。

さて、前月からお伝えしている「まだ間に合う個人オーナー税金対策」ですが、今月が後編となります。

① 不動産の修繕：個人オーナー様に、この時期一番にお勧めするのが、「不動産の修繕」です。不動産の価値を高め、来年1月からのシーズンに備える為の「不動産の修繕」は、入居率の向上も期待できるとい意味でも、個人オーナー様にとって、まさに費用対効果のある税金対策と言えます。

ご注意頂きたいのは、「不動産の修繕」は「全額経費」になるとは限らず、資産計上になる(全額経費にならない)事もあります。この判断は難しいので、顧問税理士等の専門家にご相談頂くことにならざるを得ない場合があります。

② ふるさと納税：寄付獲得競争が年々過熱していることを受け、これを是正する為の税制改正が今年6月に行われましたが、それでもなお魅力的な制度です。寄付をしたら税金が控除され、お礼として名産品等がもらえるからです。収入によって限度額が違い、上限を超えたら控除されませんので、ご注意ください。

さて、早いもので今年も最終回となりました。1年間のご愛読有難うございました。皆様、良いお年をお迎え下さい。