

ケイアイグループ店舗・事業部スタッフ紹介

今回は、(株)ケイアイホーム 反響チーム 藤井志織チーム編です。



(株)ケイアイホーム 反響チーム 藤井志織チーム

ウェブサイトに、お客様と直に触れ合えるもう一つの窓口。

私は高校で情報コースを専攻し、特にExcelに関する使い方をみっちり勉強してきましたので、パソコンの扱いには慣れていました。ですから就職は、当然ながら一般事務職を志望していましたが、入社して反響チームの一員になり、単なる事務仕事とは違うやりがいを感じ、電話やメールでお客様と直に触れ合える事に喜びを感じて仕事をしています。反響チームは、ウェブに掲載された物件を見たお客様からのお問い合わせに、店舗で対面しての対応が主でしたが、インターネッ

トが普及するにつれ、この形態はますます増加する傾向にあり、いずれは100%になるだろうとも言われています。私はあまり話上手な方ではないので、初めの内電話での対応は少し緊張していましたが、一通り慣れてくるとスムーズに対応出来るようになり、今では話し方の強弱や声色にも気をつけられるようになりました。今の目標は、誰よりも早く電話を取る事で、早い人は受信ランプが点いた途端、呼び出し音と同時にもう受話器を耳に当てているので驚きです。(笑)

電話対応の他にも、すぐく神経を使う事があります。それは物件の情報を登録する時で、特に家賃等の情報は絶対に間違える事が出来ませんので、何度も何度もチェックするようにしています。趣味は旅行で、北海道、東京、長崎、金沢等、母と二人であちらこちらに出か



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

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。

けています。でも、どちらかと言えば写真撮影が主で、撮影旅行みたいなものです。今までに撮った場所の中では、小樽の旧日本郵船(小樽支店が素敵でした。特に建造物の撮影が好きで、被写体が歪まないように一眼レフカメラで撮影しています。一日しか取れない休日でも、カメラ片手に街中をぶらぶらして、可愛い花を見つけるとレンズを向けたりしています。物件の写真登録等、今の仕事がきっかけでカメラが好きになりましたが、お陰で趣味の世界が広がりました。

ケイアイ通信



2020年 2月号

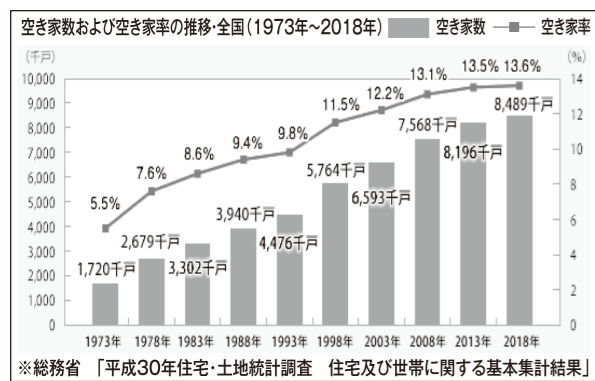
5年前と比べ、空き家数は3.6%増加、借家の家賃も3.0%増加

総務省は昨年末、「平成30年住宅・土地統計調査」本集計結果を発表しました。調査は2018年10月1日時点、約22万調査区、約370万住戸・世帯対象に実施されました。

3.6%増加し、空き家率も13.6%に上昇

2018年10月1日時点の総住宅数は6,240万7,000戸、総世帯数は5,400万1,000世帯で、2013年と比べ、総住宅数は177万9,000戸(2.9%)、総世帯数は154万9,000世帯(3.0%)の増加となりました。総住宅数を居住世帯の有無別に見ると、居住世帯のある住宅は5,361万6,000戸(総住宅数占有

割合85.9%)、居住世帯のない住宅は879万1,000戸(同14.1%)でした。居住世帯のない住宅の内、空き家は848万9,000戸で、前回の819万6,000戸から29万3,000戸(3.6%)増加しました。空き家率(総住宅数占有割合)は13.6%で、前回の13.5%から0.1ポイント上昇し、過去最高でした。空き家の内訳は、「賃貸用の住宅」が432万7,000戸(総住宅数占有割合6.9%、前回7.1%)、「売却用の住宅」が29万3,000戸(同0.5%)、「別荘等の二次的住宅」が38万1,000戸(同0.6%)、0.7%)、「区分判断の難しいその他の住宅」が348万7,000戸(同5.6%、



※総務省「平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計結果」

5.3%でした。借家の家賃も5年前から3.0%増加し5万5,675円に

居住世帯のある住宅を所有関係別に見ると、持ち家は3,280万2,000戸で、持ち家住宅率(住宅総数占有割合)は61.2%(前回61.7%)でした。持ち家住宅率の推移は、1978年以降では1983年の62.4%が最も高く、その後は60%前後で推移している一方、

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」 Vol.23

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。●期間満了後の更新

借地及び借家の契約期間が満了した後、従前通り契約を延長することという。賃貸人と賃借人との間で、合意により更新が行われるものが通例である。民法上の賃貸借契約については、賃借人が期間満了後に賃借物の使用・収益を継続し、賃貸人がそれを知りながら異議を述べないときは、前の契約と同一条件で、更に賃貸借をしたものと推定される(民法619条)。この後は期間の定めのない賃貸借となり、賃貸人、賃借人ともいつでも解約申入れをすることが出来る。借地における賃貸借では、借地借家法により借地人が保護されている。借地契約では、期間満了する場合は、借地人が更新を請求するか、期間満了後土地又は建物の使用を継続すると、建物がある限り更新したものとみなされ、賃貸人は、自ら使用するなどの正当事由がなければ更新を拒絶できないものとし(更新拒絶等の正当事由)、更新拒絶ができる場合でも借地権者には建物買取請求権があたえられる(借地借家法5条、同法13条1項)。定期借地としては、更新のない定期借地権、事業用借地権や、あらかじめ期間満了時に建物を借地権設定者に譲渡する建物譲渡特約付借地権がある。建物賃貸借契約では、期間満了の1年から6カ月間までの間に、相手方に対して更新しない旨の通知をしなかったときは、従前と同一条件で契約更新したものとみなされる(同法26条1項)。定期借家としては、更新のない定期建物賃貸借がある。

黒木代表のひとことコラム

空き家問題は、経済的や権利関係等の問題もあり、包括的な解決は難しい部分もありますが、コンバージョンが可能な空き家については、国もその活用の為の法改正を行っています。建物の用途変更を行う場合、延床面積が100㎡を超えるものについてはこれまで建築確認申請が必要でしたが、2019年6月25日に改正建築基準法が施行され、延床面積が200㎡以下の場合申請が不要となりました。これにより、一般住宅を店舗や事務所、宿泊施設、保育施設、介護施設等に用途変更する場合でも、延床面積が200㎡以下なら建築確認は必要なくなりました。今後も空き家が増加し続ける日本にとって、既存の住宅を社会ニーズや時代ニーズに合わせて用途変更し、有効利用をする「住宅のコンバージョン」は必要不可欠です。

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

1年11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	52,708	0.9%	62,585	1.5%	70,919	-2.4%	59,613	0.8%	82%
千葉県	51,657	-0.2%	54,723	-7.9%	70,842	-2.2%	55,884	-3.9%	77%
東京都	68,616	0.7%	87,007	0.3%	88,857	-2.2%	72,399	0.7%	100%
神奈川県	57,528	-1.2%	73,773	-2.5%	86,141	-0.3%	66,079	-1.1%	91%
静岡県	47,953	2.7%	58,991	8.0%	64,544	3.6%	54,304	3.9%	75%
愛知県	47,185	-1.5%	56,996	-1.4%	61,287	-4.3%	53,670	-2.5%	74%
奈良県	44,020	2.9%	54,107	-2.7%	59,917	5.3%	50,424	-1.8%	70%
和歌山	40,766	1.1%	49,361	3.7%	54,701	2.3%	47,070	2.8%	65%
京都府	51,671	1.6%	69,045	1.0%	74,943	-1.7%	56,252	1.8%	78%
大阪府	55,282	2.1%	67,327	0.4%	72,957	1.4%	60,354	2.5%	83%
兵庫県	51,368	0.5%	61,157	-4.9%	78,496	1.9%	59,313	-2.6%	82%
鳥取県	37,742	-7.3%	46,209	-4.7%	57,066	3.9%	43,626	-4.5%	60%
岡山県	42,944	0.0%	54,386	2.6%	63,292	4.9%	48,808	1.1%	67%
島根県	42,836	-1.1%	53,373	-1.4%	56,083	-2.4%	48,843	-2.1%	67%
広島県	48,587	1.4%	58,361	0.7%	65,034	0.8%	53,484	-0.6%	74%
山口県	39,013	1.9%	48,974	1.1%	55,400	-6.8%	45,504	-2.6%	63%
徳島県	41,824	-1.8%	44,418	-17.2%	56,057	1.6%	47,479	-4.6%	66%
香川県	39,755	-3.9%	48,258	-0.5%	50,631	-4.8%	45,248	-3.1%	62%
愛媛県	37,365	-4.4%	48,593	2.3%	52,124	1.3%	44,473	-0.6%	61%
高知県	40,060	-3.6%	52,677	2.2%	62,678	0.8%	47,576	-0.8%	66%
福岡県	47,291	2.1%	59,222	0.2%	65,499	-4.5%	53,998	-0.1%	75%
全国	50,449	0.0%	57,855	-0.1%	65,024	-0.6%	54,784	-0.1%	76%

※資料出所：(株)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11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	48,224	-3.7%	65,583	7.4%	79,504	8.0%	58,547	0.8%	81%
三原市	44,676	3.4%	60,141	9.7%	55,417	-7.5%	52,673	0.1%	73%
福山市	42,769	-1.9%	52,422	-15.4%	66,027	2.5%	50,719	-10.4%	70%
倉敷市	47,195	9.7%	52,540	-4.6%	64,615	8.8%	51,614	2.3%	71%
岡山市	45,531	11.7%	52,078	-1.0%	74,652	10.9%	51,114	-3.2%	71%

不動産関連のトラブル事例 その60

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は昭和48年10月、売買により甲土地及び甲土地上の甲建物を取得した。Yは昭和3年から甲建物を賃借し居住している。甲土地の南側に隣接する乙土地は、平成12年8月競売による売却によりXが取得している。甲・乙土地の間には、境界線を跨ぐコンクリートや乙土地の地表及び地中に排水管があり、Yは甲建物南側出入口から乙土地の西側道路境界線付近の扉に至るまでの部分を日常的に通行していた。XはYに對し、乙土地に立ち入る事を禁止し、コンクリート、排水管、及び本件扉の撤去、並びに経済的損失等1,000万円の支払を求めて提訴した。これに對しYは、Yが甲土地を要役地とし乙土地を承役地とする地

役権を有する事、Yの乙土地の通行及び下水道設備の利用を妨害してはならない事、並びに上記地役権の設定登記手続を求めて反訴した。
 ◆**判決の内容**◆
 本判決は、長期間かつ日常的な通路の利用、通路を利用する必要性等の諸事情を考慮して、黙示の地役権設定契約の存在を認め、未登記での對抗の可否については、譲渡の時に、承役地が要役地の所有者によって継続的に通路として使用されている事がその位置、形状、構造等の物理的状況から客観的に明らかであり、かつ譲受人がその事を認識していたか又は認識する事が可能であったときは、地役権設定登記の欠缺を主張するに於いて正当な利益を有する第三者に当たらないとした。

※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 島駅前店 店長 嘉神 実

素晴らしいスタッフに支えられて、月の売り上げレコードを更新！

私が広島駅前店の店長を拝命して、今年で3年目の春を迎えます。今年の売り上げはすこぶる順調で、今期は7月から9月、12月にこの店の売り上げレコードを達成しました。更に、後5ヵ月程で今期の結果も出ますが、必ずや今期の目標をクリア出来ると思っています。これはスタッフ全員の努力の賜物で、本当に素晴らしい仲間たちに恵まれていると思います。

広島駅前店には様々なお客様が訪れますが、職業も年齢も幅広く、アプローチが難しいのが実態です。広島市の新築物件が飛躍的に増えた訳でもなく、駅前の通行量が増加した訳でもありません。しかし、インターネットの世界では確実に訪問客が増加しています。近年当店売りの上げを支えているのは、やはり何と云ってもアパマンショップの検索システムの充実です。そして、店舗としてこのシステムを最大限に活かす為に、物件情報は小まめに更新しています。お客様への対応も可能な限り迅速、丁寧を心掛け、スタッフ一丸となって全力を注いでいます。

ところで私個人の話をさせて頂くと、半年前ぐらいからゴルフを始めました。昨年に行われた会社のコンペにも参加させて頂きました。月に一度はゴルフ場に行つて、実際にラウンドしたいのですが、なかなか時間が取れません。でも、緑豊かなフェアウェイに立つ爽快感は、他では得られない喜びの一つです。スコアは聞かないでください。(笑)

体調の方は健康体なので、今後も末永くお客様の笑顔の為に精一杯頑張りたいと思っております。

嘉神 実
プロフィール

- ◆生年月日/1988年2月10日
- ◆出身地/ペルー
- ◆特技/テニス
- ◆趣味/ゴルフ
- ◆座右の銘/汗をかけ
- ◆いま関心のあること/そろそろ家が欲しい
- ◆好きな食べ物/やきとり、プロテイン



賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 68



岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介

「今年から始まる改正点」その2

皆様こんにちは。先月号からシリーズでお伝えしている「今年から始まる改正点」は、今年から詳しい内容に入ります。「今年から始まる改正点」の内、オーナー様に関連する項目は主に次に挙げる5つです。

①給与所得控除の改正、②基礎控除の改正、③公的年金等控除の改正、④青色申告特別控除の改正、⑤配偶者控除や扶養控除の改正です。この内今月は、①給与所得控除の改正、②基礎控除の改正を説明します。

大手広告代理店女性社員の悲しい事件をきっかけに始まったのが「働き方改革」です。企業に属さない働き方として最近増えている「フリーランス」、**「在宅ワーカー」**等、個人の働き方は多様化しつつあります。「働き方改革」を後押しする観点から、新しい働き

方をする人たちへの税制を有利にするのが①と②です。

①給与所得控除の改正は2つです。(A)給与所得者全員に認められる「給与所得控除」が一律10万円引下げられ、その下限は65万円(55万円へ)、(B)「給与所得控除」上限(足切り)の年収基準と上限額が引下げられ、(改正前)年収1,000万円超の場合、上限220万円(改正後)年収850万円超の場合、上限195万円へ。(注)一定の場合には調整措置ありです。

②基礎控除の改正は2つです。(A)基礎控除38万(48万へ)引上(改正後)2,400万円以上は段階的に基礎控除が下がり、2,500万円超は0へ。①②の改正により、高所得者は増税、フリーランスは減税、それ以外の人は影響が無いと思われま