

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
ご紹介いたします。



(株)ケイアイホーム 情報戦略チーム
南葉ほなみチーフ

今回は(株)ケイアイホーム情報戦略チーム 南葉ほなみチーフ編です。

ネット情報が主流になる
この業界で、エキスパート
としてのスキルを磨く。

今私の所属する部署は、
他部署と兼任されている
方も含めて合計で11人の
チームです。日々、AOS
というオリジナルのシステ
ムを使って物件情報の登
録や更新、修正を行なっ
ています。数々の取引先から
物件情報を頂き、いかに速
やかに、間違いなく作業が
出来るかがメインの仕事
です。

今後益々ネットの物件情
報が増えていく傾向があ
るので、ぼやぼやしてはい
られません。元々大ざっぱ
な性格の私ですが、細部ま
で目を凝らし、最大限に
集中しながら業務をこな
しています。忙しいシーズ

ンはどうしても帰社する
のが遅くなりますが、自分
がやらなければ前へ進ま
ないという責任感で頑
張っています。その日の作
業分を全て仕上げた時の
達成感は何とも言えない
満足感があります。入社
して8年目となりますが、
色々な事をチームのみな
さんと協力しあつて乗り越
えてきました。ちよつと考
え過ぎで臆病な所もある
私が、ここまでやれて来ら
れたのはメンバーのお陰だ
と感謝しています。

ところで私は、高校の家政
科に進学し、卒業後は製
菓の専門学校でお菓子づ
くりやお料理全般を学び
ました。不器用だったので

細かいデコレーションが必
要なパティシエへの道は諦
めました。大体のお菓子
やパンは作れますので、今
でも家で時々作っていま
す。という訳で、この会社
に入社した時は、不動産
の「ふ」の字も分かってい
ませんでした。(笑)人生は



(株)ケイアイホーム 情報戦略チーム
〒702-8038 岡山市南区松浜町15-38

まだまだ永いので、いつか
この技術も役立つ時が来
るのかも知れません。
今は実家で暮らしていま
すので、休日には家の掃除
をしたり、たまに食事も
作ったりしています。その
時は、家族もすぐく喜ん
でくれます。その他は、3
匹の猫と遊んだり、ショッ
ピングに行ったりするくら
いですが、近々宅建の試
験があります。今度が4
回目の挑戦で、合格率が
15%だと思つくと不安もよ
ぎりますが、せつかくこの
業界にいるのですから、合
格出来るように頑張りたい
と思います。

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」

Vol. 21

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。

●建築物の耐震改修の促進に関する法律

阪神・淡路大震災におい
て、特に昭和56年以前に
建築された現行の耐震
基準を満たさない建築
物の被害が顕著だったこ
とから、現行の耐震基準
に適合しない建築物の耐
震改修を推進すること
を目的として、平成8年
4月1日に施行された
法律。(1)多数の者が利
用する一定規模以上の建
基法上の既存不適格建
築物(特定建築物)の所
有者は、耐震診断、耐震
改修に努めること、(2)
建築物の耐震改修計画
について、所管行政庁に
認定申請ができ、認定を
受けて住宅の耐震改修
を行う者には、住宅金融
公庫の融資条件の緩和
を行うこと等が規定さ
れている。

●権利金

借地権、借家権の設定又
は移転に伴い、その対価
として賃料以外に授受

される金銭をいう。借地
借家法の適用を受ける
借地権、借家権、とりわ
け旧借地法の適用を受
ける堅固な建物所有を
目的とする借地権は、法
律上強い保護を受け、か
つ、長期間存続するため
に土地所有権(底地権)
とは別個の財産権のよ
うに取り扱われ、その設
定(借地契約)に当たって
は、更地価格に対して一
定割合(地域によって異
なるが、概ね70%程度)の
金員(権利金)が授受さ
れる。このような借地権
は譲渡が行われても旧借
地法が継続して適用さ
れるので、譲渡に際して
もその対価として権利
金が授受される。借家の
場合にも、礼金等同様の
ものがある。このほか権
利金には、賃料の一括前
払いの性格を持つもの、
特に借家の場合に什器
備品等を含めた営業権
又はのれんの対価とされ
るものがある。

ケイアイ通信



2019年
11月号

「VR(仮想現実)」による内見で、物件選びに変化が！(1)

不動産物件の内見に、
VR(Virtual Reality:
仮想現実)を活用する不
動産会社が急速に拡大し
ています。VRの導入に
よつて、消費者の物件選
びにも変化が生じ始めて
おり、5G(第5世代移動通
信システム)等ICT(情
報通信技術)の進化と共
に、不動産分野でのVR
活用が一段と加速する事
が予想されます。

VRで消費者の負担軽減と 不動産会社の業務効率を実現

VRとは、コンピューター
グラフィックス(CG)やパ
ノラマ写真等を使って3
次元(3D)空間を作り出
し、人があたかもその中
にいるような疑似体験を
させる技術です。2007
年に 구글 が提供を開
始した、道路の風景をパ
ノラマ写真で見せる「スト
リートビュー」や、2009年

に公開された3D映画「ア
バター」等で注目され、コ
ンピューターゲームを中
心に活用が進んでしまし
た。不動産分野では、案内
物件をCGやパノラマ写
真で見せ、現地で行う内
見を消費者に疑似体験さ
せる事で、消費者の負担
を軽減すると共に、不動
産会社の業務効率化の
ツールとして利用され始
めました。

2016年に任天堂が提
供を開始したスマート
フォン(以下、スマホ)向け
ゲーム「ポケモンGO」で
は、スマホに映つた実際
の風景映像の上に、CG
で描かれたキャラクター
を映し出す技術が注目
されました。これはAR
(Augmented Reality:
拡張現実)と呼ばれる技
術で、VRとは区別され
ます。不動産分野では、室
内空間等の画像の上に、

様々な家具を配置して
コーディネートするの
にARが使われています。
デジタルテクノロジーの進化が
VRを身近なツールに

不動産分野でVR活用が 始まった背景には、デジ タルテクノロジーの進化が あります。2000年代に 入って、3D建築設計技 術(BIM(Building Information Modeling))の導入が始 まり、CGを使った3Dの 仮想空間が作成しやす くなりました。日本では 2009年頃からBIM 導入が始まり、海外に比 べて普及が遅れていま した。国土交通省は201 9年6月に建築・住宅・不 動産の関係団体を集め て、「建築BIM推進会 議」を立ち上げ、本格普及 に乗り出しています。 2013年には、国内でコ

黒木代表の ひとことコラム

現在、日本に住む外国
人は260万人を超
え、日本で働く外国人の
数も毎年増え続け、昨
年の10月時点で146
万人となつていて、6年
連続で過去最多を更新
しています。

また、今年4月には改正
出入国管理法が施行さ
れ、「特定技能」という新
しい在留資格で、介護や
外食、建設、ビルクリ
ーニング、農業等14の業種
に限って、今後5年間に
最大34万5千人の外国
人の受け入れが見込ま
れています。この「特定
技能」は、既に日本で働
いている「技能実習生」
からの資格変更が中心
となりそうです。
「人手不足」と言われる
今の日本は、今後更に外
国人の労働力に頼らざる
を得ませんが、日本に
住んで働こうとする外
国人の為の生活支援や
行政サービス等、外国人
を受け入れる為の施策
や、共生する為の環境も
早急に整える必要があ
ります。

	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
所在地	(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	46,129	-1.1%	61,527	-10.1%	69,964	-2.2%	56,313	-4.6%	78%
三原市	48,580	13.0%	57,367	12.5%	58,286	6.4%	53,083	7.0%	74%
福山市	41,922	3.3%	51,780	-2.7%	64,544	-14.2%	51,359	-8.8%	71%
倉敷市	44,921	7.6%	54,161	0.5%	70,142	-15.0%	52,680	-3.6%	73%
岡山市	40,892	-1.0%	55,400	-1.6%	60,291	-17.1%	48,206	-10.7%	67%

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

私を雇ってくれたこの会社に、
しっかりと恩返しをしたいと思っています。

私がこの会社に入社して丸2年が経ちました。そして、この7月からは十日市店の副店長となり、実質的に店の管理を任されて日々奮闘しています。履歴通りの歳ですから、ここに来る前は色々な職歴があります。病院の医療事務や高校生向け教材の飛び込みセールス、そして景気の悪化でやむなく退職をしました。が、飛行機製造会社で10年間の事務仕事もしていました。この会社に入社したのは、その会社にいた不動産に明るい先輩に触発された事がきっかけです。

今までに経験した営業の仕事は、自分の事だけを考えていけば良かったのですが、店舗運営はそれとは異なり本当に大変です。どうしたら売上げが上げられるか、上司はもろんの事、他店の店長にも積極的にアドバイスを頂いています。今はまだ私の力不足で十分な売上げを上げられず、部下には申し訳ないと思っています。今までの会社では無かった事ですが、この会社の方は

皆様こんにちは。先月の台風19号は東日本に甚大な被害をもたらしました。昨年の西日本豪雨、そして今回と自然災害が相次いでいて、今や何処で災害が起こっても不思議ではありません。事前に分たちで出来る対策と準備はしておく必要があると思う。今日この頃です。

さて話題を変えて、毎年この時期恒例の『個人オーナー税金対策』を今月から2回シリーズでお届けします。今月は不動産オーナーの税金対策の基本「青色申告」について説明します。「青色申告」って面倒では？確かに「青色申告」はきちんとしなければいけないのですが、そのご褒美としてのメリットが沢山あります。

①青色申告をするだけで、最大10万円を控除出来ます。更に「5棟10室基準」といって、貸家なら5棟以上、賃貸マンションなら10室以上であれば、「事業的規模」に該当し、その場合、複式簿記で記帳（市販の会計ソフトでの入力や会計事務所へ委託）すれば、最大65万円を控除出来ます。（但し、令和2年以降は電子帳簿及び電子申告の場合は、65万円、それ以外は55万円）尚、青色申告は事前届出が必要です。

②不動産所得が赤字の場合には、まず他の所得（年金、給与等）から差引き、それでも赤字が余った時、白色申告なら切捨てですが、青色申告なら3年間赤字を繰り越す事が出来ます。

③配偶者・同居親族に、不動産の仕事を専属（一定基準あり）でやつてもらえば、「青色事業専従者給与」を事前届出する事で給与（適正範囲）を支払う事が出来ます。