

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)ケイアイホーム 広島宇品店 佐々木美穂チーフ

今回は、(株)ケイアイホーム広島宇品店 佐々木美穂チーフ編です。

当たり前の事をして感謝される幸せ！日々仕事へのやりがいを感じていきます。

私は7年前に入社し、現在の店舗が4店舗目です。今の宇品店に配属されたばかりの頃には、道が入り組んでいて一方通行も多いので、車の運転には随分と苦労しました。この周辺は古くからの住宅街ですからファミリー層のお客様が多いのですが、マツダの工場が側にあるので単身の独身男性もお客様としてよく来られます。卒業した広島国際大学では住環境デザインを学んでいたのですが、就職先は建築関係の会社を志望していましたが、中々意に沿う会社がない中で、企業として

の若々しい魅力を感じてこの会社にお世話になる事に決めました。元々人と話すのは苦手な方だったので接客業務が私に勤まるのかと不安に思っていました。慣れず、お話しする事がおもしろいと思える事になりました。そんな日々の中で一番の喜びは、お客様が本当に満足してくださった物件を斡旋出来た時です。「ありがとう」の言葉は何よりも励みになります。その様な方が、また数年後の引越しの折に訪ねてくださったり、お知り合いの方を紹介してくださったりします。大学では大量の提出物に追われる毎日でしたが、小中学時代は本気でバレーボールに打ち込み、高校時代はバンド活動を2つ掛け持ちしていてドラムを叩いていました。と、ヘタッピのアマチュアバンドです。その頃の練習は週1回ぐらいで、たまに



(株)ケイアイホーム 広島宇品店 〒734-0004 広島市南区宇品神田1丁目2-3アポイントビル1F

ノーギャラでライブハウスに出て演奏させてもらっていました。それでもメンバーというだけで、とにかく幸せを感じられて、特にみんなで音を合わせる時なんかは最高でした。今は運動不足なので、気軽に一人で出来る何かのスポーツがしたいと思っています。加えて誰でも良いのですが、歌が上手い人のライブに行つてメッチャ感動したいとも思っています。ところで、いつの間にか30代に乗ってしまったので、そろそろ結婚しなければ、ですが先ずは相手を見つけないといけません。(笑)

ケイアイ通信



2020年 3月号

ホームステージングで、売買や賃貸の制約を早期化

家を売却したり賃貸したりする場合、出来るだけ高く出来るだけ早く成約してほしいと思うものです。その為には、見学に来た人がここに住みたいと思ふような印象を与える事が大切です。そこで今、注目されているのがホームステージングの導入です。

ホームステージングとは、住宅を売却したり賃貸したりする際に、室内を家具やインテリア等でディスプレイして魅力的に演出する事です。日本でも、中々売れない住宅や入居者が決まらない空室等の対策として、ホームステージングが注目されるようになってきました。そのメリットは、室内空間での生活を具体的にイメージさせる事で、買い手や借り手が早く見つかる

たり、価格や賃料を高め設定出来たりする事にあります。(一社)日本ホームステージング協会が公表した「ホームステージング白書 2018年」では、導入前の空室期間や導入後の成約期間、それに要した費用の平均値を出して、空室期間が1ヶ月程度の販売物件が、約22万円の導入後2ヶ月程度で成約、在宅中で2ヶ月以上成約しない販売物件が、約7万円程度の導入後1ヶ月程度で成約した事になります。中でも効果が大きいのは賃貸で、3ヶ月程度借り手が決まらない物件が、導入後1ヶ月程度で成約し、家賃も平均して約1,300円上がる結果もあります。

ホームステージングの平均日数とホームステージングに要した費用			
カテゴリ	[導入前]までの空室期間	[導入後]成約までの期間	ホームステージングに要した費用
空室	36日	58日	223,480円
賃貸	91日	33日	68,337円
在宅	70日	29日	73,841円

属専任、専任媒介等自社だけに仲介を任せる契約を結ぶ事を条件に、価格や築年数、面積等の一定の条件を満たす場合に限り、無料でホームステージングのサービスを行う紹介会社も登場しています。

多様なホームステージング

居住中の住宅を売り出す場合、居住者の生活感がリアルに伝わってしまふ事が懸念点となります。そこで居住中のホームステージングでは、先ずあふれたモノを減らす事で印象を大きく変え、その一方

これだけは知っておきたい「不動産関連用語」 Vol.24

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。

●共用部分
区分所有を目的とされた建物のうち、専有部分以外の建物部分、専有部分に属しない建物の附属物等をいう。共用部分には、法定共用部分とされる部分、A基礎及び壁、柱等の主要構造部等、B廊下、階段室、玄関、配電室等、構造上共用とされる部分と、規約共用部分と言われる管理入室、集会室、物置、倉庫等、管理組合の規約で定められるものがある。共用部分は、全区分所有者の共有に属し、その持分は専有部分の床面積の割合による。専有部分が譲渡されると、共用部分の持分もそれに従って移転する。

●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事を停止条

件として宅地を分譲する事をいう。土地を販売するに当たり、当該土地に建物を建築する事又は当該土地の売主著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事を条件とする時は、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った時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法や、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、同法36条等に違反する恐れがある。

黒木代表のひとことコラム

厚生労働省が発表している「外国人雇用状況」の届出状況によると、2018年10月末での外国人労働者数は約146万人で、過去最多を更新しています。そして今、日本には多くの外国人居住者がいます。仕事の都合で移住した人や日本文化に惹かれて住んでいる人等々事情は様々ですが、日本に住む外国人が多くなれば当然外国人の賃貸需要も上昇します。外国人と聞いて、何となく敬遠されてしまう家主さんも多いと思いますが、そのせいで中々住む場所を見つけれない外国人も多くいます。しかし、一度住み始めると長く住んでくれるというデータもあります。家主としては、「在留資格」と「連帯保証人」に加えて、日本の常識や価値観、生活様式等の違いに留意する必要があります。ですが、古い物件や設備でも借りてもらえるというメリットもあります。

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12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%水準
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	
東京都	68,805	1.6%	85,580	-1.5%	90,136	-4.1%	71,967	1.0%	100%
神奈川県	57,263	-0.9%	74,289	-0.5%	86,139	2.0%	64,895	-0.6%	90%
愛知県	48,049	-0.5%	59,685	1.9%	63,278	3.1%	54,294	0.8%	75%
大阪府	54,926	1.2%	67,692	3.0%	74,616	2.7%	60,437	2.6%	84%
兵庫県	51,918	-0.9%	61,115	-2.6%	72,675	-4.0%	58,222	-1.8%	81%
鳥取県	39,548	0.5%	46,920	-3.5%	58,020	3.2%	44,795	-1.1%	62%
岡山県	44,003	0.8%	54,765	3.0%	63,143	0.3%	49,578	0.4%	69%
島根県	44,409	6.0%	52,551	-1.8%	59,600	-3.7%	50,290	1.6%	70%
広島県	48,195	2.9%	58,443	2.7%	65,923	2.6%	53,555	1.9%	74%
山口県	38,845	1.0%	49,678	-0.2%	59,746	6.1%	46,533	0.6%	65%
香川県	40,888	0.1%	47,947	-2.2%	53,550	-1.1%	46,440	-0.2%	65%
福岡県	47,444	2.0%	60,329	1.5%	66,683	0.0%	54,306	1.1%	75%
全国	50,426	0.2%	57,534	-0.2%	65,640	0.9%	54,679	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12月末調査

所在地	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%水準
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	
広島市/廿日市	47,019	-3.9%	66,026	-0.6%	73,301	-7.2%	56,737	-4.2%	79%
三原市	45,321	11.1%	56,259	10.3%	50,750	-23.2%	50,902	-3.2%	71%
福山市	43,760	2.7%	51,533	-7.1%	58,638	-15.5%	49,042	-12.1%	68%
倉敷市	46,616	9.3%	54,696	3.0%	60,000	0.5%	52,120	6.5%	72%
岡山市	49,777	4.7%	52,407	-10.2%	52,535	-27.4%	50,176	-10.6%	70%

不動産関連のトラブル事例 その61

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◆
 平成8年3月4日、買主Xは媒介業者Aの媒介により売主Yから、土地を自動車修理工場建設の目的で買い受け、代金1億7,226万円余を受領した。Xは本件建物の建築工事を請け負った建設業者は同月、杭を打つ場所においてボーリング調査を行ったが、地中に障害物は発見されなかった。6月4日に杭工事を開始したところ、地中にコンクリート塊、ビニール片、電気コード等の産業廃棄物が大量に埋まつていた。杭工事を続ける事が出来なくなつたので、杭工事を必要最小限の範囲で、コンクリート塊等の除去を行い、その後杭工事を行った。翌5日、XはAを通じてYに対し、本件土地の地

中から産業廃棄物が発見されたので、現場を処分するよう連絡した。Yは本件土地を処分したが、大量のコンクリート塊は既に搬出された後であった。その後も本件土地中に産業廃棄物が発見され、処分費用等がかかった。平成9年4月、XはYに対し瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求として、248万円余を求め、訴訟を提起した。

◆判決の内容◆
 Yは、Xの土地購入目的を知っていた事、産業廃棄物が杭工事に着手して初めて発見された事、また建設業者は、工事の為に産業廃棄物を除去せざるを得なかった事に照らせば、土地の隠れた瑕疵が認められる。またXは、瑕疵通知義務も果たしており、YはXに対し248万円余を支払えとした。

※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

(株)ケイアイホーム 岡山情報戦略チーム マネージャー 松原一樹

お客様がインターネット上で閲覧する物件情報を常に最新のデータに更新する事が情報戦略チームの主な仕事です。ミスがあつてはならない仕事だけに、業務中は絶対に気が抜けません。前期は加盟7店分のデータ監査で、ミスはたったの1件だけという快挙を成し遂げました。

昨今は、インターネットを取り扱う管理会社も増えていきますので、この業者よりも迅速で正確なデータ更新をする為の業務効率を図る為にRPAを導入し、以前と比べて随分と作業が軽減しました。とにかく扱うデータ量が膨大なので、いかに機械化出来るか、機械化出来るかが勝負となります。全ての業務に渡って、IT化が進んでいますので、より有効なアプリを選択してシステムを刷新していく事が現在の私の最も重要な仕事になってきています。

しかし、この業界も少し遅れている所もあり、法律上の制約がまだまだたくさんありますので、どこまで自

正確、迅速を可能にするシステム改革で、よりビッグな市場参入も視野に。

松原一樹 プロフィール



- ◆生年月日/ 1983年3月5日
- ◆出身地/ 香川県
- ◆特技/ 110mハードル(中学時代に県3位)
- ◆趣味/ テニス、ボウリング、卓球、映画鑑賞
- ◆座右の銘/ 過去を追うな、未来を願うな
- ◆いま関心のあること/ クレー射撃、乗馬、ポルダリング
- ◆好きな食べ物/ カレー

動化出来るかの線引きは難しい所です。更には、営業職の人にも操作しやすく、使い勝手の良いアプリでなければ戦力になりません。今はとりあえず目の前の事を一つ一つクリアしながら、全体的な効率を考えて日々作業をしています。

来期、ケイアイグループは20期という節目を迎えます。早いもので創業期に生まれた人が成人する年齢です。彼らはこの会社の歴史と同じ時代を生き、もしかしたら彼らやその家族の温かな思い出の一コマになっていくかもしれない。近い将来、彼らの創る、心が通う温かいケイアイグループに期待しつつ私も頑張ります。

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 69

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3
 皆様こんにちは。シリーズでお伝えしている「今年から始まる改正点」の3回目です。「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の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。これらの内、今月は③公的年金等控除の改正について説明します。

「給与所得控除」が収入に応じて減少する反比例型であるのに対して、「公的年金等控除」は収入に応じて増加する比例型であり、更に上限もなかった為、高所得者に有利である事が以前から指摘されてきました。昨年の税制改正で遂にその事にメスが入り、今年から4つの改正が始まりました。(A)「公的年金等控除」が、一律10万円引き下げられます。シ

き下げられます。よって、下限も改正前の120万円(65歳未満70万円)から、改正後は110万円(65歳未満60万円)となります。(B)年金収入が1,000万円超の場合、「公的年金等控除」は、195.5万円が上限となります。(改正前は上限なしでした)(C)年金以外の所得が1,000万円以下の場合、「公的年金等控除」が、一律20万円引き下げられます。(D)年金以外の所得が2,000万円超の場合、「公的年金等控除」が、一律30万円引き下げられます。

尚、②の基礎控除が38万から48万への引上げになる為、(B)から(D)のどれにも該当しない方の場合、税負担に影響はありません。所得税は今年から、住民税は令和3年分から始まります。