

ケイアイ通信



ケイアイグループ



アンケートにご協力ください。

2023年
10月号

第23期 事業計画発表会が 開催されました！

去る7月19日(水)、岡山市内のホテルグランヴィア岡山にて、第23期ケイアイグループ事業計画発表会が行われました。

コロナ禍で3年間休止していたグループの事業計画発表会は、2019年以

来4年ぶりに開催で、発表会慣例の経営理念、経営方針の唱和を前期店舗営



グループの事業計画発表を総括する黒木博之代表

業成績第1位だった北長瀬店の西崎課長が行い、挨拶の唱和を前期個人営業成績第1位だった岡山駅西口店の久保副店長が行い、事業計画発表会はスタートいたしました。先ずは、今期の辞令が黒木代表他グループの取締役から各昇格者に手渡され、次に各成績優秀者に対しての表彰授与が行われました。

続いて、前期の報告及び今期の事業計画を各社、各店舗の責任者が発表し、最後はグループ総括として黒木博之代表が壇上に立ち、今期の目標達成を皆で誓いました。



前期5月、新たに(株)ケイアイホームの代表取締役社長に就任した松下社長は、(株)ケイアイアセットメントの社長との兼任を続けながら、グループ全体の躍進を宣言しました。



(株)ケイアイホーム 松下浩仁社長

新たな取締役が加わり、 グループの運営強化を図ります！

ケイアイホールディングスは2023年10月1日付けで、グループ全体の運営強化を図る為に、アパマンシヨップネットワーク本体で、グループ各社の代表及び役員を歴任されてきた大山芳弘氏を取締役として招く事になりました。



(株)ケイアイコミュニティ 野村泰之社長

同5月、2019年以来2度目の代表取締役社長就任となった(株)ケイアイコミュニティの野村泰之社長は、(株)ケイアイ不動産販売との社長兼任の重責を全うする事を誓いました。



大山 芳弘氏のご紹介

大山 芳弘氏は、東京都出身1973年1月3日生まれで、2003年(株)アパマンシヨップコムズに入社し、その後2015年にアパマンシヨップコミュニティ(株)の代表取締役、2018年にアパマンプロパティ(株)、(株)全国賃貸保証の代表取締役に就任、2021年にはアパマンプロパティ(株)の代表取締役会長、2023年にアパマンネットワーク(株)の取締役副会長に就任等、数々のアパマンシヨップグループの役員を歴任している。

コミュニティスタッフだより

(株)ケイアイコミュニティ 福山営業所 所長 川本健二

徹底した効率化で時間を作り、 来期は攻めの営業へ。

■最近、福山エリアの景気はどうですか？

全体的にこのエリアの景気はあまり良くないと思います。この業界に限って言えば、新築の集合住宅が増えて一見喜ばしいのですが、昔からの住宅街で賃貸物件を抱えているオーナー様からは数多く悲鳴が上がっています。物価は高くなるばかりで補修費用も5割近くは高くなっているというのに、いつまでたっても家賃は上げられない。また入居者の立場からすると、古い物件より少し高くても新築の方が良いという事になりがちです。更に、現状の業界全体での入居率は約80%という低水準ですが、ハウスメーカー主体の物件入居率は約95%となっていて、そこには大きな開きがあります。当社は住宅街の古い物件をたくさん扱っているのですが、由々しき事態

となつていきます。

■そんな中で、今どんな取り組みをしていますか？

先ずは、10月からスタートするインボイス制度への対応です。あらかた終わりましたが、最後の詰めをしっかりとっておかなければなりません。また新しい工事発注システムを活用して、大幅な効率化を図ります。今年度中には管理物件を400室以上増やしたいと思つていますが、限られた人数でそれをこなすには徹底的に効率化を図る事が重要です。或る著名人の言葉ですが、例えば年収400万円の人を800万円にするには、今の仕事を半分の時間でこなす事だ、と言っています。今はそれをどれだけ実行出来るかです。

■福山エリアの売上が伸びる要素は何ですか？

福山営業所としての活動自体はまだ歴史が浅く、

競合も他エリアと比べると少ない方なので、まだまだ手つかずの物件がたくさんあります。効率化と人員確保を進めながら、積極的に前向きな行動をしていきたいのですが、今は未だそのように出来ていない状況です。どうしても反響営業ばかりになってしまつているので、今やるべき事はきつちりとやり、一日でも多く攻めの営業活動をしたいと考えています。

川本健二プロフィール

- ◆生年月日 / 1987年8月30日
- ◆出身地 / 広島県
- ◆血液型 / B型
- ◆入社年 / 2018年
- ◆趣味 / ゴルフ
- ◆資格 / 宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士
- ◆好きな食べ物 / ラーメン
- ◆家族 / 独身
- ◆座右の銘 / 千里の道も一歩から
- ◆感心事 / 税金の事



不動産関連のトラブル事例 その102

国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例を紹介。

今回は、「取引の危険性を告知すべき媒介業者の義務」についてです。

◆事案の概要◆

平成8年4月、業者YはAから土地売却を依頼された。土地の所有権は同年3月下旬にAに贈与され、すぐにAから別法人Bに移転されていたが、Aは債権者からの追求を避ける為である等とYに説明した。買主Xは4月下旬、買主X2は6月上旬に、Yの媒介によりBとの間で各々分割された土地購入の契約を締結し、代金支払いの後、所有権移転登記を受けたが、本件土地のAへの所有権移転は、同年1月に死亡した真の所有者の印鑑証明書等を偽造して法務局に提出し、遺族に無断で名義を移したものであった。Aが法務局に提出した印鑑証明書は、「複製」の文字が認識できるものだったが、登記官は偽造に気付かずこの登記申請を受

◆判決の内容◆

本件では印鑑証明書の不自然さに気付かなかつた登記官の違法な公権力行使と国の損害賠償責任が認められ、物件を取得した経緯に不自然な点がある場合、媒介業者は権利の帰属について調査、確認を行い、疑問が解消されない場合には、買主にその旨を助言、注意喚起をする等が必要となるとした。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

ケイアイホームのスタッフを中心に、グループ各社・各事業部のスタッフを紹介いたします。



今回は、(株)ケイアイホーム三原店 店長 正時凌編です。

お客様の心を絶対に離さない、そんな店づくりを目指します！

私の前職は造船所勤務でしたが、そこでの4年間の経験は転職した今でも私の誇りです。

初めの2年間は、船体の一部を20本ものタイヤを履いたトラックでドックに運ぶ仕事で、数百トンという重量を運ぶので常に緊張の連続でした。後の2年間は船体の組立業務でしたが、どちらもやりがいを感じる仕事で、進水式の時なんかは特に感無量でした。

ただ、毎日と同じ顔ぶれで同じ作業をする事に窮屈さを感じていました。人見知りの性格を克服する為もあってこの会社に転職しました。が、日々の接客業務で視界が開け、人見知りの性格もいつの間にか意識しなくなりました。

そんな私が、昨年12月に店長を拝命し、その立場になつて気づいた事があります。それは、今まで前店長が私たちの働きやすい環境を作ってくれていた事の多さです。今更ながら感謝の気



(株)ケイアイホーム三原店
〒723-0016 広島県三原市宮沖1丁目1-1

持ちでいつぱいですが、皆がのびのびと働けて最高の結果を出してもらう為の環境整備をすることを店長の仕事だと思つています。野球に例えると、グラウンドや用具を準備し、選手を揃えて育成し、勝てるチーム作りです。

現在、私が最優先で進めている事は、物件管理数を増やし一つひとつの物件価値を見いだす作業ですが、競合店が扱っている物件もほぼ同じで同じ様に作業していると思われまので、最終的にはお客様へのホスピタリティの質が一番大事になると考えています。一度でも来店いただいたお客様の心は絶対に離さない。そんな店づくりを目指したいと考えています。

相続MEMO知識

Vol.39 「親の借金を相続してしまうリスク」編

相続の不安や疑問・心残りなど、潜在的な問題を顕在化し解決いたします。

このコーナーは、相続と認知症対策に関する情報をシリーズでお伝えしていきます。

今回は、「親の借金を相続してしまうリスク」についてです。

相続とは「財産を引き継ぐ」という事ですが、良い事ばかりではありません。時には、借金(負の財産)も合わせて引き継ぐ事があります。

皆様は、プラスの財産とマイナスの財産を把握されていますか？また、マイナスの財産が多い場合は、どのような手続きをするか良いのかをご存じでしょうか？

相続は、その発生後3カ月以内に「単純承認」「限定承認」「相続放棄」からどれを選択するのかを判断する必要があります。この時点で、財産と借金をプラスマイナスしてどちらが多いのか？が把握出来ていないと、大きなリスクが生じる場合もあります。

ここで問題ですが、相続人となる当事者が幼少の頃、両親は離婚をしていて、その父親がその後再婚を数回重ねて、腹違いの兄弟姉妹も数名いる場合、その当事者にはどんなリスクが生じるで



「家族の幸せから考える相続」をプロデュースします。松下浩仁

でしょうか？

当事者はもちろんですが、腹違いの兄弟姉妹も同様に法定相続人です。仮に被相続人の遺言書が無い場合は、法定相続人全員で遺産分割協議をする事になり、どこに住んでいるのか分からない兄弟姉妹を探す必要も出てきます。そして、疎遠だった父親の財産や借金を把握し、相続するかどうかの判断を3ヶ月以内にする必要がありま

す。手続きをせず、そのまま放置すれば3ヶ月後は「単純承認」が確定し、その後に借金が多い事が判明しても「時すでに遅し」となります。

相続放棄は？マイナスの財産だけ放棄できるの？等、必要な知識は相続する側も受ける側も、自分と大切な家族を守れま

す。相続について真剣に向き合いましょ！

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

5年7月末調査

Table with 10 columns: 都道府県, 1部屋 (円), 前年同月比, 2部屋 (円), 前年同月比, 3部屋 (円), 前年同月比, 総平均賃料 (円), 前年同月比, 東京100%水準. Rows include 埼玉県, 千葉県, 東京都, etc.

※資料出所: 榊全管協共済会 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)

5年7月末調査

Table with 10 columns: 所在地, 1部屋 (円), 前年同月比, 2部屋 (円), 前年同月比, 3部屋 (円), 前年同月比, 総平均賃料 (円), 前年同月比, 東京100%水準. Rows include 広島市/廿日市, 三原市, etc.

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 112

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



「パート年収」6つの壁」最終回」

皆様こんにちは。年収を一定額に抑える年収調整、いわゆる年収の「6つの壁」について6月号からシリーズでお伝えしています。今月が最終回です。
『6つの壁』には、①100万円②103万円③106万円④130万円⑤150万円⑥200万円があります。壁を境に、本人、もしくは、配偶者の税金や社会保険料に影響があります。この『6つの壁』には前提があります。詳細は6月号をご確認下さい。
今月は⑤⑥の説明で、配偶者の税金に影響があります。
⑤150万円/配偶者特別控除が段階的に減り始めるラインです。所得税には配偶者控除と配偶者特別控除があります。本人の収入が103万円までは、その配偶者(年収1095万円以下の場合。以下同じ)は配...