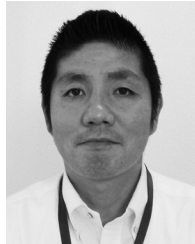


# ケイアイグループ店舗・事業部スタッフ紹介

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 倉敷白楽町店 副店長 有木 竜大

## 今回は、(株)ケイアイホーム 倉敷白楽町店 有木竜大 副店長編です。

**打たれ強い、ファイタースタイルを貫き、前へ進むことが自分の信条です。**

私は約3年前に入社し、その後は北長瀬店で営業をしていました。倉敷白楽町店には今年の7月に来たばかりです。転勤と同時に副店長を仰せつかりました。今までのように自分の仕事、自分の成績だけを考えている訳にはいきません。常に店舗全体を俯瞰で考え、スタッフ一人ひとりの行動や作業にも注意を注がなければなりません。若い頃は、東京でボクシングをしていました。19歳の時に始めて、22歳で公式戦デビューしました。約10

年間の戦績は6勝9敗1分です。バンタム級のA級8回戦まで行きましたが、色々と限界を感じて選手生活にピリオドを打ちました。ジムのドアを叩いた当初は、「絶対、チャンピオンになる！」と思ってやっていたのですが、上には上がいると少しずつ分かってきました。結局チャンピオンにはなれませんでした。力いっぱい打ち込めるものがあつた事は幸せだったと思います。その後、ジムに残って2年間後輩の指導を受けていました。故郷(岡山県津山市)に帰って誘いもあり、故郷(岡山県津山市)に帰って美家の仕事を手伝える事になりました。それが不動産業との出会いでした。私のボクシングスタイルはファイタータイプで、リングに上がる前からあ

まり色々と考えたりはしません。仕事も同じで、とにかくがむしゃらに前に進むという感じで、ボクシングスタイルとあまり変わらなず、唯々「前進」あるのみです。勿論、最初は分からない事ばかりでしたが、徐々に仕事に慣れていく内に接客の面白さやリガイが見えてきました。故郷津山での約3年間、不動産の仕事のイロハを勉強させてもらいました。それが結果的にこの会社に入社する事へと繋がるのですが、いつかは津山に帰って何か不動産業に関する仕事をしたい、この会社で得た知識、経験とノウハウを活かしてみたいという夢があります。

ところで、私には趣味と言えるようなものは無いのですが、休日



(株)ケイアイホーム 倉敷白楽町店 〒710-0824 岡山県倉敷市白楽町132-1建部ビル1F

は気分転換に散歩をしています。何の目的も無く、単に街中をブラブラするだけです。これがけっこうリフレッシュ出来るのです。また今は、子供たちと遊ぶ事が楽しく、この上無い喜びです。子供が望む事には出来るだけ何でも応えてやりたいと思うので、もっともって一生懸命に働かなければと闘志を燃やしています。

最後に、至らぬ事ばかりの私ですが、オーナー様にはぜひ長い目でお引き立てくださるようお願い申し上げます。

# シリーズ「土地活用と賃貸経営」 Vol.18

このコーナーでは、「土地活用と賃貸経営」についてシリーズで解説していきます。第18回目は、「収支を決定するのは入居率」についてです。

収支計算書は、賃貸経営の収入額、返済条件、減価償却、租税公課とが年間いくら入ったか、支出、そして入居率をベースに年間の収支を計算します。入居率100%、満室なら問題は無いのですが、退居者が出入りすると、最短で入居者が決まっても数日から数週間の空白期間、つまり空室状態が生じます。この空室状態をどの程度の割合でみるかで、収支内容が違ってきます。収支計算は賃貸経営のイロハのイですが、経営を決定する要因は入居率というごく簡単な算ですが、その収支を決定するのは「入居率」という事です。賃料収入とローンの(次号に続く)

# ケイアイ通信

2017年 10月号

## 国土交通省は、住宅宿泊事業法の成立に伴い、マンション標準管理規約を改正

国土交通省は8月29日、住宅宿泊事業(民泊)について、住宅宿泊事業法が成立した事を受け、マンションで民泊実施を可能とする場合と禁止する場合の規定を示す、「マンション標準管理規約」の改正を行った。以前からヤミ民泊がマンション内で行われ、居住者との間でトラブルになっていた為、その対処法と正規に民泊を認める場合の指針を示したものと見える。国土交通省は、民泊を認める、あるいは認めないをマンション標準管理規約の第12条(※1)に条文として付加すべきとしている。

**(1)民泊を可能とする場合**

2項として、「区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用する事が出来る」という条項を設ける事で、民泊を可能とする管理規約となる。尚、簡易宿所の許可を得て行う旅館業法としての民泊を認める場合は、その旨の明記が必要で、規約第12条1項(旧規約12条本文)の用途に含まれていないと考えられるために明記が望ましいというのが同省の考え方だ。また、特区民泊については

16年11月11日に、住宅局長が各都道府県担当局通知を出しており、「国家戦略特別区域法第13条第1項の特別認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用する事が出来る」という文言を推奨している。

**(2)民泊を禁止する場合**

2項として、「区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用する事が出来ない」という条項を設ける事で民泊を禁止している。また、住宅宿泊事業者が同じマンション内に居住している住民である「家主同居型」に限り可能とするケースや「家主同居型」に限り可能とするケース

も考えられるとしていて、その条項も示している。さらに、新規分譲時の原始規約などで、住宅宿泊事業の可否を使用細則に委任するケースも挙げられている。2項として、「区分所有者が、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することを可能とするか否かについては、使用細則に定める事が出来るものとする」を設ける方法だ。広告の掲載を禁止に興味深いのは、民泊事業だけでなく、広告掲載などの営業活動も禁止する場合の規定例を挙げている事で、「区分所有者は、前2項に違反する用途で使用することを内容とする広告の掲載その他募集または勧誘を(専有部分の用途)第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」

行ってはならない」といった規定を置く事もありうる。営業手段を禁止しないと、なし崩し的に民泊が行われる可能性もある。「管理規約で禁止出来る」ということは、せっかくの新法が完全な骨抜きになる。民泊を一律的に管理規約で禁止する事はやめるべき「民泊禁止を2項で付け加える事は事前トラブル防止の上で一定の効果があるが、実態として、こうした改正を行わない管理組合も多々あるのでは」との意見もある。これらについて同省では、標準管理規約はあくまで一つの原則例であって「民泊を許容するかどうか」は、区分所有者間であらかじめ議論して、その結果を踏まえて、許容する、しないを管理規約上に明確化してほしいとしている。

参考 / 住宅新報 2017年9月19日の記事より

## 黒木代表のひとことコラム

クラウドファンディングとは、一般的にインターネットを通じて不特定多数の人々に比較的少額の資金提供を呼びかけ、一定額が集まった時点でプロジェクトを実行する資金調達手段の事ですが、先日ある不動産会社と野村総研が、不動産分野を対象とした投資型クラウドファンディング事業で協業するとの発表がありました。これまで個人にとつて不動産分野への投資機会は、Jリートやマンション投資などに限られていましたが、ネットを通じて小口化された不動産金融商品に投資できる仕組みが提供され、個人の投資機会を広げる狙いがあります。現時点で具体的な投資案件は未定ですが、不動産投資にも新しい時代が訪れたという事です。



### 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

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	50,746	-1.9%	61,915	-1.0%	73,007	-1.2%	59,175	-1.6%	83%
千葉県	50,320	-1.1%	59,318	-3.0%	72,227	-4.7%	57,066	-3.0%	80%
東京都	67,282	-3.2%	86,330	-0.4%	94,056	-3.6%	71,627	-2.9%	100%
神奈川県	57,121	-0.9%	74,187	-1.8%	84,611	0.7%	66,134	-1.1%	92%
静岡県	45,587	-2.0%	55,426	2.5%	62,773	-3.8%	52,750	0.3%	74%
愛知県	46,028	-7.7%	58,776	1.3%	62,296	-0.4%	53,617	-3.6%	75%
奈良県	42,953	-5.0%	51,061	-6.0%	58,964	-2.6%	48,417	-5.6%	68%
和歌山	41,438	4.7%	47,105	-2.1%	54,305	-4.8%	46,421	-3.3%	65%
京都府	50,675	-0.6%	68,636	3.7%	77,775	4.9%	55,488	-2.2%	77%
大阪府	54,480	7.3%	66,406	1.6%	72,397	-0.1%	59,881	3.3%	84%
兵庫県	52,655	-0.7%	63,678	-2.8%	74,713	-4.7%	60,571	-4.1%	85%
鳥取県	40,408	0.9%	48,150	-5.3%	53,621	-8.2%	45,610	-5.2%	64%
岡山県	44,445	-0.1%	53,993	3.1%	58,262	-3.7%	50,618	0.5%	71%
島根県	42,875	-0.1%	55,244	3.6%	63,534	8.5%	50,467	2.7%	70%
広島県	45,644	-0.4%	58,629	4.3%	66,695	1.8%	53,923	0.8%	75%
山口県	38,300	0.4%	50,789	-1.3%	56,708	-1.1%	47,165	1.7%	66%
徳島県	33,769	-17.9%	49,349	-6.3%	66,906	8.1%	46,551	-8.1%	65%
香川県	40,556	0.6%	50,272	-4.1%	53,109	-9.0%	46,606	-3.3%	65%
愛媛県	38,616	-1.0%	47,851	-2.8%	52,657	1.6%	45,981	0.2%	64%
高知県	39,759	1.7%	54,002	0.6%	59,765	-2.8%	47,400	0.1%	66%
福岡県	46,360	0.9%	60,783	0.8%	68,870	2.6%	54,507	1.0%	76%
全国	49,791	1.7%	57,949	-3.2%	65,650	-1.6%	54,882	-2.3%	77%

※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)

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	49,763	-18.3%	63,477	-2.9%	67,919	12.5%	60,386	-6.2%	84%
三原市	45,000	9.8%	53,200	15.7%	60,100	8.9%	52,700	11.2%	74%
福山市	49,900	4.4%	66,600	16.8%	80,900	3.7%	65,800	8.0%	88%
倉敷市	42,897	-13.7%	53,036	-9.0%	66,056	3.6%	52,564	-8.1%	73%
岡山市	50,277	12.2%	58,728	1.7%	74,138	4.9%	58,286	4.3%	81%

## 不動産関連のトラブル事例 その34

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。

今回は、「滞納管理費及び修繕積立金の説明不備」についてです。

◆事実関係◆  
買主Xは、売主業者Yから、中古のマンションを1,390万円で購入し、手付金100万円を支払った。重要事項説明書の「管理に關する事項及び計画修繕積立金に關する事項」には、「滞納金については売主の負担とする」と記載されていたが、その金額については記載されておらず、説明もなかった。Xが入居しようとした所、管理会社からまだ滞納金が支払われていない事を知らされ、Yに対して2度の内容証明郵便等により、滞納金39万円が本人不在で返送された。Xは行政庁に相談を申し立てた。

尚、本物件はYの代表者の夫が競売で取得した物を転売した物であり、また重要事項説明において、法令に基づく制限の概要及びローンの成立しなかつた場合の措置についての説明が行われていなかった。

◆処分◆  
行政庁は、Yは、(ア)法令に基づく制限の概要、管理費及び修繕積立金の滞納額、金銭のあっせんの内容及び貸借が成立しなかつた場合の措置について、契約の相手方に対し重要事項説明書に記載して説明を行わなかった事。

(イ)滞納している管理費及び修繕積立金(39万円余)の説明等が不十分であり、売主の負担とするとの約束をしたにもかかわらず、8か月以上も支払が滞ったとして、Yを2週間の業務停止処分とした。

滞納金相当額39万円余に關しては、Yから管理組合の口座に振り込まれた。

※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 賃貸事業部 部長 前林裕太



(株)ケイアイホーム 賃貸事業部 部長 前林 裕太

### 日々の業務に決して流されず、常に事前準備を万全にする事を信条とします。

私は、今年の7月から備後地区11拠点を管轄する賃貸事業部の部長を拝命しました。管轄する範囲は広くなりりましたが、やる事は以前と変わりません。これまで大切にしてきた「凡事徹底」の精神で、チーム一丸となってお客様の声に対応出来る、そんな店づくりを目指しています。ちなみに「凡事徹底」とは、誰もが出来る当たり前の事を、誰も真似が出来ない程徹底して行うという事です。オーナー様との商談を前にして、どんなご質問にも即座にお答えできるように資料づくり等の事前準備は絶対に欠かせません。とかく

#### 前林 裕太プロフィール

- ・生年月日/1984年6月19日
- ・出身地/広島県
- ・趣味/ドライブ
- ・好きな食べ物/とんかつ、コーヒー (一日5杯は飲みます!)
- ・座右の銘/凡事徹底

日々の業務に流されて疎かになりがちですが、こうした極当たり前の準備の積み重ねがお客様の信頼を得るのだと思います。賃貸業はリピーターが少なく、初めてのお客様が大半です。ですから「お付き合いの長い、気心が知れているお客様」というアドバンテージはほとんどありません。何時、如何なる時も、どのスタッフが対応しても同じサービスが提供出来る事が、長い目で見ると最大の武器となります。概ね初めてのお会いするお客様です。いい意味で緊張感があり、常に初心を忘れずに仕事が出来ます。オーナー様には、常に我がグループをご指名頂き、物件の管理を任せてもらえようになりたい。それには、「お客様の

## 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 40



岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田洋介

「個人オーナー税金対策(基礎編)」皆様こんにちは。毎年この時期の恒例となった「個人オーナー税金対策」を今月から3回シリーズでお届けします。最近お仲間になったオーナー様も増えてきていると思いますので、今年は基礎編のお話から始めたいと思います。まずは基礎の基礎、青色申告のお話です。皆様は青色申告をされていますか? 青色申告のメリットは沢山あります。①事前に届出が必要ですが、青色申告をするだけで最大100万円を経費として控除できます。さらに「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65万円を経費として控除できます。

②青色申告のメリットはまだありません。不動産所得が赤字となった時です。この場合、まず他の所得(年金、給与など)と差引きします。これは白色申告でも認められています。問題は他の所得と差引きしても赤字となる時です。白色申告では切捨てとなってしまいますが、青色申告なら3年間赤字を繰り越すことができます。不動産投資のイニシャルコスト(登録免許税や不動産取得税など)が大きい年は赤字となりやすいので、特に効果を発揮します。

③配偶者・同居親族に他にお仕事がない場合には、不動産の仕事を専属でやっても例えば(一定基準あり)、「青色事業専従者給与」を事前に届出することで給与(適正範囲)を支払うことができます。