

入居待ちができる人気物件となり、賃料アップも期待される。築年数や広さ、立地などが基準となっていた賃貸住宅の価値が今変わろうとしている。

てこなかつたらしい。入居者は「でも『いじりがいある』って逆にテンションがあがつた」と入居を決め、週末などを活用して友人らと部屋の改装作業を進めた。床は日に焼けた紙や使い勝手の悪い収納を取り去って真っ白

目立つようになり、リフォームしても借りりては付かず、2年近く空いている部屋もあつた。半分近くが空室になる中、入居者による改装を認めたところ、2ヶ月で満室になつた。マンションのオーナーは「満室になつたあとも『空室がないか』との問い合わせがあつ

入居者が自ら改装を手がけた部屋。「最初に下見に来たときは暗いし古いし、お化け屋敷みたいだと思った」とのこと。当初は薄暗い2間の和室。物件のオーナーによると、昭和40年代にかけてからほとんど手を入れ

なペンキを塗り、水回りも刷新した。改装費用はオーナーと入居者が負担。入居者は「自分の好きなものに囲まれて大満足」と言っている。また全14室のマンションの例では、駅には古いものの築年数がたつにつれて空室が

**首都圏では今、
カスタマイズ賃貸が人気!?**

た」と反響の大きさに驚いている。また、「事前に打ち合わせをしたり、改装作業を手伝つたりする中で、借り主の人となりがわかつたのは大きな収穫だった」と振り返る。

て、東急ハンズやロフトなどの雑貨店で人気のようだ。

黒木代表のひとことコラム

「カスタマイズ賃貸」を後押しさせる動きは、この岡山でもある。

とオーナーの間でどこまで改装を許すか事前の話し合い、覚書を交わしておく事も必要なようです。

※日経MJ2014年5月23日の記事を参照



「mt CASA」ホームページ <http://www.masking-tape.jp/mtcasa/>

黒木代表のひとことコラム

隣国の韓国では、2050年に世帯全体の内37%が「独身家庭」になるという調査報告があります。

2010年においての「夫婦と子ども」という家族構成の比率は全体の37%で、独身世帯が23.9%、夫婦のみの世帯は15.4%なのですが、2020年頃には、独身世帯が29.6%となり、2050年には37%にまで割合が上がるそうです。さらに、2031年には、夫婦のみの世帯が子持ち世帯を追い越すそうです。

つまり、独身の男女が社会構成の多数を占める「シングルコリア」の時代が到来するらしいのです。そうなつた時の社会環境は今とどう変わってくるのでしょうか。多かれ少なかれ日本においても同じような傾向があるのだとしたら、今後の「住まいの需要と供給」も大きく変化せざるを得ないでしょうね。

つねに最新の情報を
オーナー様に提供したい！

オーナー様には平素より大変お世話になつております。

私が取締役部長を拝命したのは約5年前になります。それ以来常に心がけてきたのは、オーナー様と共に物件価値を見直し、様々な手段を講じて入居率向上のため全力を注ぐということです。また、情報を一早く入手しつつ社会のニーズに即応し、常に高角度なアンテナを張っていなければならないということです。そうすることで、新しいアイデアが見つかることが多々ありました。

しかし今私が最も危惧しているのは、先の「ケイアイ通信9月号」でご紹介した「敷金ルールの明文化」です。以前から敷金に関するトラブルは絶えることがありません。法務省の見解では、敷金ルールを明文化

供したい！

することでトラブルを未然に防ぎ、解決のための手間や時間が省けるとのこと。このことがオーナー様にとってどんな影響を及ぼすのか、現在情報を集めて分析をしていくところです。いずれにしても情報は命。迅速な対応でオーナー様が不利益を被ることの無いよう細心の注意を払って、来年の法制化への流れを見守りたいと思っています。さて、私がケイアイグループに入社したのは約6年前のことです。別の会社経営をしていたいた当時、事業が上手くいかなくなつた私に暖かく声をかけてくれたのが、私の実弟、つまり現代表の黒木博之です。実弟といえども、その深い洞察力、まわりの人への細かな配慮、温かな人柄にはいつも頭が下がる思いです。

今後とも、恩ある代表の手足となり、オーナー様のために粉骨碎身努力していく所存です。街で私や弊社の社員を見かけたら、気軽に声を掛けてやってください。それが私たちの仕事の励みになります。

今後とも、皆様方のご指導、ご鞭撻を心よりお願い申し上げます。



里木取締役支店長編



(株)ケイアイコミュニティ岡山支店

黒木 健次郎プロフィール

- ・生年月日／1976年3月29日
 - ・出身地／宮崎県
 - ・趣味／ゴルフ、カラオケ
 - ・好きな食べ物／広島冷麺(つけ麺)
 - ・カラオケの18番／サザン全般
 - ・座右の銘(好きな言葉)／謙虚にして堅らざる

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編④



岡山さくら税理士法人
税理士 内田祐司

秋になると「食欲の秋」「芸術の秋」など定番のフレーズを耳にします。過ごしやすい気候のなかで心身ともに何かに打ち込める時期ということでしょうか。税金の世界では、秋は税務調査の最盛期になり、「調査の秋」といわれます。

調査の秋？

出したいというのも人情でしょう。

秋になると「食欲の秋」「芸術の秋」など定番のフレーズを耳にします。過ごしやすい気候のなかで心身ともに何かに打ち込める時期ということでしょうか。税金の世界では、秋は税務調査の最盛期になり、「調査の秋」といわれます。

この季節に調査件数が多い（内容も本格的な「重い」ものが多い）理由のうち最大のものは、税務署の人事異動が7月で、国税の事務年度（決算期のようなものです）も7月から6月までであることです。

7月に新体制になり、年間計画を立て、となると9月頃から年内ぐらいで計画を消化する日程を立てたいというのは理解でできるところでしょう。また、年明けには確定申告が始まり、外回りをするのが難しくなります。私見ではありますが、異動・昇進に影響する人事評価も3月頃には固まりますので、それまでに結果を

これをカバーするため、最近では納税者や申告書を「格付け」し、接触に濃淡をつける動きも出ています。税理士法33条の2に規定する「書面添付制度」ほどの一例で、税理士がこの書面を添付した申告には一定の配慮がなされ、結果として調査が少なく（軽く）なっています。

限られたコストで最大の成果を」というのは官民共通の原則といえます。

調査に手間がかかるようになつたことや、行政手続きが厳格化して調査官のペーパーワークが増えたことにより、調査件数が確保できなくなつています。

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

都道府県	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		2014年7月末調査 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
北海道	41,571	0.2%	52,364	-1.0%	64,422	-2.2%	48,014	-0.2%	65%
青森県	38,412	2.6%	48,341	0.4%	57,172	5.5%	47,172	4.2%	64%
秋田県	40,773	-1.1%	48,601	1.1%	61,181	7.7%	46,200	0.4%	62%
岩手県	42,307	-4.1%	50,399	-2.2%	58,196	5.5%	49,039	-0.8%	66%
山形県	44,247	-0.3%	51,854	-3.5%	62,307	4.2%	50,670	1.4%	68%
宮城県	44,980	-3.7%	53,431	-1.8%	62,197	-7.3%	49,524	-5.5%	67%
福島県	40,788	-4.3%	51,064	1.3%	59,032	3.1%	48,657	-0.3%	66%
群馬県	36,528	2.4%	49,531	1.5%	64,184	18.7%	46,601	3.5%	63%
栃木県	42,717	-3.0%	53,760	-1.2%	61,047	8.5%	50,914	-0.8%	69%
埼玉県	50,769	2.2%	63,653	0.8%	73,954	0.9%	50,354	1.6%	81%
茨城県	40,459	-5.7%	50,936	-2.5%	57,514	-7.3%	48,972	-2.7%	66%
千葉県	48,263	0.4%	60,450	-2.0%	73,491	-0.4%	55,868	0.1%	75%
東京都	69,527	-0.3%	87,002	-0.3%	98,217	1.5%	74,191	0.0%	100%
神奈川県	56,856	-2.7%	75,331	-0.2%	86,255	-1.2%	66,540	-2.6%	90%
山梨県	38,895	-1.1%	53,394	0.9%	58,784	-4.6%	50,512	-1.3%	68%
長野県	40,421	-3.6%	50,296	-1.2%	55,678	-3.9%	47,767	-2.5%	64%
新潟県	42,873	-7.0%	53,744	0.2%	61,239	-1.3%	50,230	-3.3%	68%
富山県	40,239	-8.5%	54,988	-3.0%	61,274	-2.7%	49,691	-6.5%	67%
石川県	42,356	-0.2%	52,984	-4.6%	63,130	-13.1%	49,270	-4.4%	66%
福井県	44,972	9.1%	55,968	-2.4%	61,556	-1.0%	52,605	2.7%	71%
静岡県	47,979	-0.1%	54,543	-2.8%	65,228	-2.7%	53,772	-2.6%	72%
愛知県	46,563	0.7%	59,376	-1.5%	61,844	-5.3%	55,245	-1.6%	74%
岐阜県	40,999	-3.2%	51,288	4.6%	57,019	-3.3%	48,993	0.9%	66%
三重県	43,635	-0.9%	53,459	3.0%	55,766	-2.0%	5,363	2.0%	68%
滋賀県	45,770	3.5%	56,124	-1.5%	71,297	12.7%	53,015	5.1%	71%
奈良県	41,343	8.6%	57,405	3.6%	59,143	17.6%	52,992	8.9%	71%
和歌山県	40,864	2.7%	51,074	1.4%	55,322	2.8%	48,875	2.2%	66%
京都府	48,888	-0.4%	63,874	-5.8%	82,407	11.6%	56,470	-0.8%	76%
大阪府	50,287	2.3%	64,498	-0.5%	70,561	-3.2%	57,845	1.0%	78%
兵庫県	52,100	2.2%	65,854	-2.4%	76,982	0.8%	62,140	0.1%	84%
鳥取県	40,651	2.0%	49,711	2.5%	56,678	-6.8%	47,559	-1.1%	64%
岡山県	43,203	1.1%	54,213	0.1%	59,463	-2.2%	50,459	0.0%	68%
島根県	43,442	7.1%	56,453	0.1%	66,133	-1.2%	52,525	2.9%	71%
広島県	43,961	-2.3%	57,975	-1.3%	63,647	-2.1%	53,775	-1.9%	72%
山口県	37,784	-5.0%	52,327	-5.7%	55,880	-5.3%	46,484	-9.0%	63%
徳島県	38,703	3.5%	55,017	-1.0%	60,139	-4.0%	49,755	0.5%	67%
香川県	40,085	-3.2%	52,605	-1.0%	59,828	1.6%	48,353	-3.7%	65%
愛媛県	37,722	-0.3%	49,781	-0.1%	52,044	-2.3%	45,160	-2.4%	61%
高知県	39,298	-2.5%	52,784	3.3%	60,759	7.3%	46,813	2.6%	63%
福岡県	44,496	-0.3%	61,917	2.5%	67,772	-0.5%	5,322	1.0%	72%
佐賀県	44,458	6.4%	51,900	3.6%	66,233	23.7%	53,210	10.8%	72%
長崎県	44,387	-4.4%	56,894	2.9%	64,055	2.4%	52,280	-0.5%	70%
大分県	39,457	0.7%	49,640	-2.2%	53,035	-5.9%	45,933	-2.6%	62%
熊本県	42,831	-1.5%	52,580	-2.0%	59,861	-0.3%	49,224	-1.3%	66%
宮崎県	40,967	-2.0%	50,199	1.9%	53,743	2.2%	47,456	0.5%	64%
鹿児島県	44,891	6.5%	54,495	2.1%	60,479	-1.9%	51,808	2.4%	70%
沖縄県	42,426	2.1%	51,562	-0.5%	61,514	-0.1%	50,870	-0.2%	69%
全国	48,623	-0.7%	58,009	-3.1%	65,840	-1.3%	54,768	-2.5%	74%

※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。(サンプル件数:40,426件)

■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	前年同月比	2014年7月末調査 東京100%
	(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	47,984	-3.3%	59,628	1.5%	69,096	4.6%	64,072	4.9%	86%
三原市	46,500	53.4%	50,400	-9.1%	65,900	9.6%	54,267	11.6%	73%
福山市	41,300	-9.6%	52,300	-11.2%	56,700	-10.4%	50,100	-10.5%	67%
倉敷市	47,114	16.9%	68,444	19.8%	69,500	-3.6%	60,592	9.2%	81%
岡山市	46,055	-1.1%	60,638	7.4%	68,215	-8.2%	59,201	-0.5%	79%
明石市	41,771	-	60,104	-	72,458	-	58,111	-	78%

※明石市は前年実績がありません。

ケイアイグループ店舗・事業部紹介

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各事業部、支店を
ご紹介いたします。

今回は、(株)ケイアイホーム岡山南店をご紹介。



(株)ケイアイホーム 岡山南店
店長 光森正晴

毎日が人生ドラマ、
そんな仕事が
大好きです。

これまで岡山駅西口店、
北長瀬店、そして今年
の7月から岡山南店
と、貴重な店長経験を
させていただいており
ます。どの店もそれぞ
れの特徴があり、毎日
が刺激的でした。

岡山南店の場合、ご来店
のお客様が主にファミ
リー層なので、お子さ
ま、ご兄弟姉妹、お孫さ
まと末永くお付き合い
のできることが最大の
魅力だと思っています。
スタッフ一同、いつも
日々の業務に取り組ん
でいます。そして初めて

ここまで岡山駅西口店、
北長瀬店、そして今年
の7月から岡山南店
と、貴重な店長経験を
させていただいており
ます。どの店もそれぞ
れの特徴があり、毎日
が刺激的でした。

これまで岡山駅西口店、
北長瀬店、そして今年
の7月から岡山南店
と、貴重な店長経験を
させていたいたいており
ます。どの店もそれぞ
れの特徴があり、毎日
が刺激的でした。

個性的(笑)ですから、ほ
ぼ一度で覚えていただ
けるので得をしていま
す。でも、それに胡坐を
かかず、しっかりとお客様
の一言一句を聞き漏
らさないようになけれ
ばなりません。もちろん、聴くだけではダメ
で、投げかけの言葉にも
注意を払っています。雑
談等の中で何とかお客様
との共通点を探し出し
し、それを糸口にして話
を広げています。住所、
生まれ故郷、同級生、知
り合い、趣味、食べ物の
好き嫌いなど、共通点は
何でもいいのです。楽し
く会話が弾みはじめた
ら、聴きづらいことも聴
き出せます。たとえば離
婚して、ひとりで住む
ところを確保したいと
か。そういうことを聴い
ておかなければ外れ

な物件ばかり紹介して
しまい、ご契約には至り
ません。心掛けています。私は、
何もしなくても風貌が
個性的(笑)ですから、ほ
ぼ一度で覚えていただ
けるので得をしていま
す。でも、それに胡坐を
かかず、しっかりとお客様
の一言一句を聞き漏
らさないようになけれ
ばなりません。もちろん、聴くだけではダメ
で、投げかけの言葉にも
注意を払っています。雑
談等の中で何とかお客様
との共通点を探し出し
し、それを糸口にして話
を広げています。住所、
生まれ故郷、同級生、知
り合い、趣味、食べ物の
好き嫌いなど、共通点は
何でもいいのです。楽し
く会話が弾みはじめた
ら、聴きづらいことも聴
き出せます。たとえば離
婚して、ひとりで住む
ところを確保したいと
か。そういうことを聴い
ておかなければ外れ

のある対応ができた時は、必ず明日に繋がって
います。上司の言葉ですが、「今日でなくとも、いつ
つかご契約頂けるように」という言葉を常に胸
にしまっています。来店
されるお客様は、それぞ
れのドラマを抱えています。
最後に、私は寿司好きが
高じて、仲間と「ケイアイ
寿司部」を結成しています。
敬愛する上司の皆
様、ボランティアだと
思つて是非私を回転す
しに!(笑)ちなみに焼
肉も大好きです。

当グループが加盟する
「ちんたい協会」では、災
害発生当初から被災者
支援活動を行っています。
当会は広島県と災害協
定を締結していること
から、いち早く現地災害
対策本部を設置し、広島
県並びに広島市と連携
を取りながら、被災者の
住宅を確保するため、
仮設住宅建設の代用と
して民間賃貸住宅の空
き室を借り上げ、被災者の
住宅となるよう、家主様
の了解を得た空き室情

8月25日には当会へ、國
土交通省土地・建設産
業局長、同省住宅局長の
連名による協力要請が
あり、宅建免許保有者等
のボランティア約50名
を現地へ派遣すると共
に、災害協定を締結する
管理会社団体の(公財)
日本賃貸住宅管理協会、
賃貸管理ビジネス協会
へ協力要請し、被災者支
援に取り組んでいます。
当会が請け負った民間
賃貸の借上げ住宅につ
いては、一次募集を9月
4・5日に、二次募集を
同月14日に行い、以降月
末迄は、随時受付として
対応いたしました。ご協
力いただきましたオーナーの皆様には、心より
お礼申し上げます。

広島土砂災害への被災者支援活動について

広島市北部の大規模土砂災害により犠牲となられた方のご冥福をお祈り申し上げますとともに、被災された皆さまに謹んでお見舞い申し上げます。

8月25日には当会へ、國土交通省土地・建設産業局長、同省住宅局長の連名による協力要請があり、宅建免許保有者等のボランティア約50名を現地へ派遣すると共に、災害協定を締結する管理会社団体の(公財)日本賃貸住宅管理協会、賃貸管理ビジネス協会へ協力要請し、被災者支援に取り組んでいます。

当会が請け負った民間賃貸の借上げ住宅については、一次募集を9月4・5日に、二次募集を同月14日に行い、以降月末迄は、随時受付として対応いたしました。ご協力いただきましたオーナーの皆様には、心よりお礼申し上げます。



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

今この店が掲げている
スローガンは、「圧倒的
地域NO.1」。岡山市南区
のエリアで、ぶつちぎり
の信頼をお客様から勝

報(安佐南・北区で約4
千戸)をリスト化し、広
島市災害対策本部へ提
出します。

安心ちんたい検索サイト
(http://www.saigashienjuku.com)