

不動産投信の好調続く… 指数、今年最高に。

ケイアイ通信

11月号
Vol.5

不動産市況の回復を背景に、不動産投資信託（REIT）の取引が好調のようです。東京証券取引所に上場するリート全体の値動きを示す東証リート指数は去る9月29日、前週末比22・0ポイント高の1,667.61とな

り、今年の最高値を1か月ぶりに更新しました。日本銀行が大規模な金融緩和を決めた直後の昨年4月8日（1,669.07）以来の水準で、投資マネーは株式市場だけではなくリート市場にも向かっているようです。リートは、投資家から集めた資金で不動産を購入し、賃料収入などを分配して、投資家へ還元する上場投資信託（REIT）です。

REITとは、多くの投資家が国債からリートに投資先を変更しているという。大和証券の高橋卓也氏は「投資家の需要が企業業績の回復で高まり、収益アップが期待できるためです。

東証リート指数は、賃貸オフィス仲介の三鬼商事によると、8月の東京都心のビルの平均空室率は約6%で、14か月続けて低下しています。分配金の利回りが平均3%台と、長期金利が0・5%前後なのに比べて高いことも人気を支えています。

REITは、多くの投資家が国債からリートに投資先を変更しているという。大和証券の高橋卓也氏は「投資家の需要が企業業績の回復で高まり、収益アップが期待できるためです。

REITとは、多くの投資家が国債からリートに投資先を変更しているという。大和証券の高橋卓也氏は「投資家の需要が企業業績の回復で高まり、収益アップが期待できるためです。

REITとは、多くの投資家から集めた資金や銀行から借り入れた資金を用いて不動産を購入し、その不動産から得られる賃料収入や売却益を投資家に還元（分配）する上場投資信託。

REITとは、多くの投資家から集めた資金や銀行から借り入れた資金を用いて不動産を購入し、その不動産から得られる賃料収入や売却益を投資家に還元（分配）する上場投資信託。

REITとは、多くの投資家から集めた資金や銀行から借り入れた資金を用いて不動産を購入し、その不動産から得られる賃料収入や売却益を投資家に還元（分配）する上場投資信託。

* 読売新聞2014年9月30日の記事を参照



※2014年9月30日 読売新聞参照

**黒木代表の
ひとことコラム**

最近の住宅物件情報にある「バスルーム」とてご存知ですか？ 答えは、バスルームが1つとハーフバスルームが1つという意味です。実はバスルーム（フル）と呼べるのは、トイレと洗顔用洗面所とバスタブ（シャワー付き）の3点が揃った部屋のことです。トイレと洗顔用洗面所の2点が揃った部屋（スパース）をハーフバスルームと呼ぶのだそうです。

古い日本の家では、「風呂場」「洗面所」「トイレ」が一緒のスペースにはあります。生活環境が洋風化した現代だからこそ、「バスルーム」なのです。トイレとバスと洗面所が一体となつた「ユニットバス」。この「ユニットバス」がもう少し快適なスペースになれば、人居者の満足度もアップするのです。

役員室だより

ケイアイグループ
幹部社員の紹介



池田部長編

オーナー様あつてこそビジネス

私は現在、岡山県内の賃貸事業部長を任せられております。

我グループは、創業時から多くのお客様にご支持頂き、現在、賃貸仲介企業の契約件数において、県内随一のご支持を頂くまでに成長することができました。

その結果、岡山県内の賃貸入居率が平均で80%と低迷する中、我グループ管理の物件は94%という入居率で推移しております。引き続き、100%へ向けて取り組んでまいります。

またこの7月より第14期目を迎えておりますが、引き続き沢山のお客様にご支持を頂いております。これも、ひとえにオナーメンバー様のお陰と、深く感謝いたします。

しかし、まだまだ空室改善のご提案にお伺いが数多くございますが、学び続け、成長し続けることで、より多く



(株)ケイアイコミュニティ岡山支店

池田 光陽プロフィール

- ・生年月日／1979年7月19日
- ・出身地／岡山県倉敷市
- ・趣味／仕事、筋トレ
- ・好きな食べ物／お寿司
- ・カラオケの18番／特になし
- ・座右の銘(好きな言葉)／継続はチカラなり
- ・あだ名／池ちゃん

これからもオーナー様のご恩に報いるため、日々精進してまいります。実は消費税改正がこれ以外にも様々な改正が毎年行われています。今は消費税改正是断は安倍総理が十二月に行うことになっています。

そこで、まずは簡単課税制度の不動産業のみなし仕入率が5%→4%へ変更になります。今回も不動産オーナー様が注意すべき点を2つご紹介させて頂きます。

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家”税務編⑤

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田洋介



オーナー様にとつての消費税改正

消費税率が8%へ上がったばかりですが早くも来年十月一日には10%への引上げが予定されています。その判断は、安倍総理が十二月に行うことになっています。実は消費税改正がこれ以外にも様々な改正が毎年行われています。今は消費税改正是断は安倍総理が十二月に行うことになっています。

そこで、まずは簡単課税制度の不動産業のみなし仕入率が5%→4%へ変更になります。今回も不動産オーナー様が注意すべき点を2つご紹

がります。実は消費税改正是断は安倍総理が十二月に行うことになっています。今は消費税改正是断は安倍総理が十二月に行うことになっています。

そこで、まずは簡単課税制度の不動産業のみなし仕入率が5%→4%へ変更になります。今回も不動産オーナー様が注意すべき点を2つご紹

がります。実は消費税改正是断は安倍総理が十二月に行うことになっています。今は消費税改正是断は安倍総理が十二月に行うことになっています。

そこで、まずは簡単課税制度の不動産業のみなし仕入率が5%→4%へ変更になります。今回も不動産オーナー様が注意すべき点を2つご紹

がります。実は消費税改正是断は安倍総理が十二月に行うことになっています。今は消費税改正是断は安倍総理が十二月に行うことになっています。

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

2014年8月末調査

都道府県	1部屋 (円)	2部屋 (円)	3部屋 (円)	総平均賃料 (円)	東京100%				
	前年同月比	前年同月比	前年同月比	前年同月比	水準				
北海道	41,559	0.5%	51,974	-1.1%	64,086	2.2%	47,689	0.1%	64%
青森県	38,748	-3.1%	48,805	2.9%	54,210	-2.3%	46,322	-0.2%	63%
秋田県	40,007	-0.4%	46,996	0.4%	55,400	-8.2%	44,506	-2.1%	60%
岩手県	45,041	1.7%	49,569	-2.4%	59,666	3.7%	50,055	1.3%	68%
山形県	42,245	7.7%	53,027	-2.7%	60,615	-1.2%	49,191	1.1%	66%
宮城県	47,296	4.0%	52,106	-4.7%	64,000	3.5%	51,436	1.6%	69%
福島県	41,404	4.5%	49,628	2.4%	53,694	-2.1%	47,670	2.9%	64%
群馬県	37,822	-0.2%	50,925	-4.3%	58,466	-0.4%	46,417	-4.5%	63%
栃木県	43,710	5.0%	51,973	-2.6%	60,115	0.9%	50,711	-0.1%	69%
埼玉県	50,160	0.4%	62,653	-1.5%	74,988	0.9%	60,379	-0.2%	82%
茨城県	41,893	-0.5%	51,355	-2.4%	59,925	1.7%	49,430	-1.6%	67%
千葉県	49,376	-0.5%	59,878	-3.2%	72,122	-1.1%	56,448	-1.8%	76%
東京都	69,763	0.6%	84,654	-0.6%	100,676	2.3%	74,009	-0.1%	100%
神奈川県	57,140	0.0%	74,555	-1.7%	88,791	1.5%	66,817	-1.8%	90%
山梨県	39,008	0.8%	52,412	-1.8%	58,757	2.2%	50,196	2.2%	68%
長野県	40,725	-1.5%	51,695	-0.5%	54,373	-3.4%	48,356	-1.5%	65%
新潟県	43,952	1.8%	55,648	2.7%	63,258	5.2%	51,618	2.2%	70%
富山県	43,209	7.5%	56,839	-0.5%	63,551	-3.0%	50,464	-3.0%	68%
石川県	41,479	-4.4%	49,903	-8.2%	63,288	-13.5%	46,778	-8.1%	63%
福井県	43,018	3.6%	55,556	-4.4%	62,035	-2.7%	51,283	-2.0%	69%
静岡県	45,378	-0.6%	55,472	0.8%	64,363	-4.6%	52,612	-3.1%	71%
愛知県	47,419	5.7%	56,845	-6.3%	78,193	25.3%	57,123	3.7%	77%
岐阜県	41,367	0.2%	51,663	3.4%	51,061	-6.2%	48,587	1.0%	66%
三重県	41,571	1.8%	53,736	-0.5%	55,134	-4.1%	48,750	-1.4%	66%
滋賀県	45,224	1.4%	56,048	-1.0%	64,043	-3.3%	52,016	-0.8%	70%
奈良県	46,441	18.6%	54,810	2.0%	62,222	-3.7%	51,406	3.8%	69%
和歌山县	41,937	2.4%	50,065	-4.3%	56,086	-3.3%	48,904	-2.7%	66%
京都府	49,842	2.5%	66,380	3.3%	73,050	-2.6%	56,400	1.7%	76%
大阪府	49,569	-2.4%	66,460	1.8%	70,970	-2.9%	57,992	-1.9%	78%
兵庫県	51,370	4.8%	66,555	2.1%	74,463	-4.7%	61,282	2.0%	83%
鳥取県	40,259	5.0%	47,738	-1.2%	56,093	0.9%	46,245	0.7%	62%
岡山県	44,037	-2.4%	54,930	-0.2%	60,760	0.8%	51,449	-1.4%	70%
島根県	45,219	5.7%	55,743	2.0%	61,438	-6.4%	51,789	0.6%	70%
広島県	43,583	-5.1%	56,534	-1.9%	62,113	-4.0%	52,891	-3.6%	71%
山口県	36,480	-4.8%	50,646	-1.9%	57,981	-0.2%	48,665	1.6%	66%
徳島県	40,874	9.6%	52,822	-0.8%	53,325	-18.9%	49,029	-2.9%	66%
香川県	41,022	1.5%	51,555	-2.1%	57,995	3.4%	47,962	-0.8%	65%
愛媛県	36,424	1.7%	48,640	-1.4%	53,052	-0.2%	45,278	1.0%	61%
高知県	39,606	-1.5%	51,078	-2.5%	61,979	-4.0%	47,618	0.8%	64%
福岡県	44,194	1.2%	60,490	0.9%	69,095	2.6%	53,525	2.7%	72%
佐賀県	44,609	11.3%	51,724	8.1%	58,889	10.8%	51,999	12.9%	70%
長崎県	44,431	-0.4%	58,791	6.2%	62,381	8.1%	53,554	3.5%	72%
大分県	39,133	-2.8%	50,072	-2.1%	58,238	3.0%	47,435	0.4%	64%
熊本県	42,809	1.6%	54,000	1.1%	60,017	1.8%	49,806	1.9%	67%
宮崎県	41,190	2.4%	50,130	1.0%	50,341	-2.1%	46,879	1.3%	63%
鹿児島県	44,057	-1.8%	54,676	0.3%	57,203	-5.7%	50,782	-3.5%	69%
沖縄県	42,591	3.7%	51,398	-0.1%	60,780	1.0%	51,259	1.4%	69%
全国	48,598	0.2%	57,320	-1.7%	65,865	-2.0%	54,626	0.0%	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: 37,527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)

2014年8月末調査

所在地	1部屋 (円)	2部屋 (円)	3部屋 (円)	総平均賃料 (円)	東京100%				
	前年同月比	前年同月比	前年同月比	前年同月比	水準				
広島市/廿日市	51,449	4.9%	74,518	16.8%	69,836	-7.0%	65,504	0.5%	89%
三原市	41,400	-4.8%	56,900	14.2%	68,500	27.3%	55,600	13.4%	75%
福山市	41,600	-3.2%	61,800	29.8%	53,100	-28.2%	52,200	-4.9%	71%
倉敷市	41,111	-9.3%	57,387	0.7%	83,042	22.6%	57,336	2.8%	77%
岡山市	44,510	1.0%	58,363	-4.0%	73,112	9.7%	58,100	0.6%	79%
明石市	42,771	-9.8%	59,004	9.7%	74,523	13.4%	58,766	5.3%	79%

今回は、(株)ケイアイホーム広島八丁堀店をご紹
介。自分やスタッフの成長が、そのまま店の成長に。
広島八丁堀店は、場所的に単身の若いお客様が7割くらいを占めるお店です。32歳の私を始め若いスタッフたちが頑張れるお店です。

お客様の中にはショッピングのついでに飛び込みでご来店される人も多く、夜にご商売をしている人も珍しくないです。ですから、一目でいかにお客様の心をつかむかが勝負の分かれ目になります。お店はいつも清潔に保たれています。お客様が快適に過ごせるような環境づくりが基本。その上で笑顔を絶やさず、快活な接客を



(株)ケイアイホーム広島八丁堀店
店長 田中雅浩

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。

不動産関連のトラブル事例 その2



(株)ケイアイホーム 広島八丁堀店
〒730-0017 広島市中区鉄砲町8-15 キシモトビル1F

しなければいけないと考えています。ただし、かにもマニュアル通りの笑顔やトークは、自然であり良い印象を持たれません。今までの経験では、「自分はお客様のために何ができるのか?」お客様がホントに求めているものは何なのか?」常にそんな気持ちをもってお客様に接すると、笑顔も自然になり、誠実な受け答えができるようになります。

偉そうなことを言つてしましましたが、実は私は、昔は相当なネクラでした。今でも本質的にはそう変わっていません。まだ人の前に出ると緊張しますから。それが、いつまでもやればできるんだという自信や、自分の人生を向上させたいという自己肯定に繋がりました。「笑顔」や「トーク」はもちろん、今までより物事を深く考えることができるようになります。

この時の経験が、こんな自分でもやればできるんだという自信や、自分の人生を向上させたい

取り組めば必ず結果はついてくるところなど、私がスタッフにも堂々と説いています。(笑)

から、初めのうちは没々やうされているという感じでした。

ところが、いつ頃からか緊張しながらも、人と話すことを臆さないようになりました。自分に気づきました。それが、ポジティブな姿勢に変わり、営業としての結果にも反映されるようになりました。同時に、人の考え方を洞察する能力や、自分には何が足りないのかなどの内省的な能力も獲得できただけ満足してもらえたかが大事。そうしたことの日々の積み重ねが、結果として目標に近づいていくわけですから。

自分やスタッフの成長がそのまま店の成長なんだとの頃は、しみじみ思っています。

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。今日は、「敷金の返還請求」についてです。

今日は、「敷金の返還請求」についてです。Xは賃貸人Yに賃貸借契約の解除を通知し、建物を引き渡した後、Yに対して敷金全額の返還を求めたが、Yが返還に応じないことから、Xは訴訟を提起した。

これに対してもYは、本件賃貸借契約は、対象物件を事務所用として借りたものであるから、居住用賃貸借契約とは異なり、本件賃貸借契約書の「制作その

本判决は、事業用の賃貸借であれば、どのようないふ場合にでも平成12年12月27日の東京裁判決(別掲)の考え方が適用になるものではないことを示し、本件の

このコートでは、他の賃借人負担において契約締結時の原状に回復させる」という条項はそのまま適用されべきであり、本件における原状回復費用は40万円余であるから、これを敷金に充当すると、Xに返還すべき敷金は存在しないと主張した。

〔事案の概要〕
賃借人Xは、事務所用として面積34.64m²のマンションの1室を期間2年で借り受け、敷金25万円余を支払った。4回の更新を重ね、平成16年11月、Xは賃貸人Yに賃貸

借契約の解除を通知し、建物を引き渡した後、Yに対してもY全額の返還を求めたが、Yが返還に応じないことから、Xは訴訟を提起した。

これに対してもYは、本件賃貸借契約は、対象物件を事務所用として借りたものであるから、居住用賃貸借契約とは異なり、本件賃貸借契約書の「制作その

定は「ガイドライン」に沿って行うべきであることを見判示したものである。