



去る11月3日(月・祝)、「ケイアイグループオーナー様親睦ゴルフコンペ及び懇親会」が実施され、ゴルフコンペには13名、懇親会には25名のオーナー様にご参加いたただき、和やかで楽しい会となりました。ゴルフコンペは岡山の「後楽ゴルフ俱楽部」で実施され、秋の心地よい晴れの天気でした。



少し肌寒い時間帯もありましたが雨に降られることなく、皆様豪快なショットで和気藹々と快適な一日を過ごすことができました。

今年もオーナー様との  
親睦ゴルフコンペと懇親会を実施。

12月号  
Vol.6



## 挨拶をする黒木代表



乾杯の音頭をとる松下常務

り上げていきましたよ  
う。」との温かい励ましの言葉をいただ  
き、改めて当グループからのがオーナー様から  
ご支援・ご協力により成り立っていることを感じ、当グループ  
が一丸となつて賃貸業を盛り上げていく  
責任を改めて肝に銘

かかる機会の少ない  
オーナー様とも一緒に  
にお話をさせていた  
だくことができ、寒い  
中ご参加いたたけた  
ことに深く感謝した  
次第です。



じると共に、オーナー様に対し感謝の気持ちでいっぱいになりました。お店の都合上、いくつかの席に分かれての着座となりましたが、どの席も笑

時間の許す限りご参  
加いただき、忌憚のな  
い意見をお聞かせい  
ただけるよう、オレ  
ナ一様との信頼関係  
を深めてまいりたい  
と思います。

情報を駆使し、オーナー様の収益最大化を目指します！

## ケイアイグループ 幹部社員の紹介



加川支店長編

当広島支店は、広島県内全域約3,800の物件を、オーナー様から受託させていただき管理を行っております。おかげさまで今期は平均93.7%と、いう圧倒的な入居率を達成しました。これもオーナー様からのご指導と変わらないご支援の賜物と深く感謝しております。

当支店のスローガンは、「一言でいえば「収益最大化」を目指すことです。目標数値としては、毎月0.5%のお部屋付け（入居率）アップ。この先、どれだけ受託物件が増えても、この目標数字は変わらないので、いつもも気が抜けません。お部屋付けの目標達成は、そのままオーナー様からの信頼に直結するからです。当社の

最大の強みは、日々アマンション各店から上がってくる生のお客様情報です。同時に各仲介業者様、店舗スタッフから忌憚のない意見を吸い上げることで、いち早く市場動向を察知しています。これによりオーナー様の身になつて、柔軟に交渉でくるノウハウを長年にわたり蓄積してきました。同時に、オーナー様への提案の確かな根拠にもなっています。これらの情報は約200店舗を数える仲介業者様にも配信し、強固な営業ネットワークを形成しています。

でほんとに心が安らぎますよ。それと、自分で筆書きした言葉を額に入れて部屋に飾っています。(笑)「気は長く、心は丸く、腹立てず、人は大きく、己は小さく」。気持ちが落ち込んだ時は、まさに私の救いの言葉となっています。



(株)ケイアイユニティ広島支店

加川 博昭プロフィール

- ・生年月日／1970年3月25日
  - ・出身地／広島県
  - ・趣味、特技／ドライブ、熱帯魚飼育、木工家具作り
  - ・好きな食べ物／広島風お好み焼き（毎日でもOK!）
  - ・座右の銘（好きな言葉）／気は長く、心は丸く、腹立てず  
人は大きく、己は小さく
  - ・あだ名／修行僧

# 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 ⑥



岡山さくら税理士法人  
税理士 内田祐司

**まだ間に合うオ  
ン** 今月号がお手元に届く頃には世間は衆議院選挙の真っ只中かもしれません。今年は慌ただしい年の瀬となりそうです。ですが、個人形態のオーナー様にとっては12月中が節税の最後のチャンスです。そこで今月号では「まだ間に合うオーナー様の節税」を2つご紹介したいと思います。

途中解約は元本割れするので注意すべきですが、死亡時は全額支給されるので相続税対策と所得税対策を兼ねることが出来ます。金融機関等で取り扱っているのでご検討されている方はお早めに。

②ふるさと納税

ワイドショールなどでも度々紹介され皆様もご存知かと思います。ふるさと納税すると御礼に特産品がもらえるので結果得するケースがあります。税制が複雑なのですが例えば所得税率20%の人が3万円のふるさと納税をするとき2万8千円の控除を受けられます。2千円は戻りませんが御礼の品が2千円以上あれば儲かります。岡山市も取り扱っていますし自分が住んでいない街でもOKです。詳しくはご希望の市町村までお問い合わせ下さい。

## 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部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%	
都道府県	(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
千葉県	49,027	1.0%	62,077	1.0%	76,098	-1.6%	57,227	-0.5%	77%
東京都	69,886	-0.1%	85,958	-2.0%	101,070	4.3%	74,231	-0.3%	100%
神奈川県	56,386	-2.5%	75,302	-0.4%	87,466	-0.9%	67,370	-1.1%	91%
静岡県	46,082	-3.5%	57,152	2.0%	62,342	-6.7%	53,344	-2.8%	72%
愛知県	45,112	-3.0%	59,296	-1.0%	61,922	-4.5%	54,249	-1.6%	73%
奈良県	45,314	9.6%	54,783	6.6%	60,400	0.1%	51,942	5.4%	70%
京都府	48,178	-5.8%	64,201	-3.2%	76,514	2.2%	55,453	-4.1%	75%
大阪府	48,914	-1.0%	66,663	-0.8%	76,873	4.8%	57,919	-0.8%	78%
兵庫県	49,880	-0.5%	68,421	5.0%	80,263	4.2%	62,329	3.8%	84%
鳥取県	40,613	1.1%	17,792	-1.5%	54,846	-3.9%	46,491	-1.3%	63%
岡山県	44,162	-3.3%	54,020	-3.5%	62,315	1.7%	51,239	-2.2%	69%
島根県	41,678	-3.4%	53,957	-2.6%	63,947	-0.1%	49,118	-4.0%	66%
広島県	44,003	0.4%	55,247	-4.3%	64,399	-1.1%	52,668	-3.0%	71%
山口県	36,945	-5.6%	49,607	-6.6%	54,482	-5.8%	45,773	-7.5%	62%
徳島県	37,158	-8.7%	54,044	-1.7%	59,260	5.1%	46,814	-4.3%	63%
香川県	42,768	3.7%	51,226	-3.2%	55,271	-2.9%	49,193	1.9%	66%
愛媛県	37,076	0.8%	50,065	2.5%	52,982	0.7%	45,965	2.5%	62%
高知県	40,983	1.6%	51,777	0.4%	59,853	5.1%	47,693	2.7%	64%
福岡県	44,022	0.0%	60,973	1.0%	66,100	-4.0%	52,909	0.9%	71%
全国	48,730	0.2%	58,133	-0.6%	66,045	-2.3%	54,870	0.3%	74%

※資料出所:株式会社全管協共済会 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:41,342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)

平成26年9月末調査

平成26年9月末調査									
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	48,949	-1.1%	62,855	2.8%	69,317	-6.6%	59,990	-3.3%	81%
三原市	50,800	3.7%	52,400	7.4%	64,000	1.4%	55,700	3.9%	75%
福山市	42,100	-15.8%	51,700	-17.3%	57,700	-16.1%	50,500	-16.4%	68%
倉敷市	49,081	6.7%	51,842	-1.5%	73,000	1.9%	53,427	1.7%	72%
岡山市	43,135	-10.9%	57,392	-0.9%	80,700	11.9%	58,879	-3.8%	79%
明石市	45,297	-2.7%	61,589	12.6%	68,713	8.3%	58,533	6.6%	79%

## 不動産関連のトラブル事例 その3

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。

◆ 事案の概要 ◆

借地人Xは、昭和62年7月、スレーパー建設・賃貸のため、賃貸人Y所持の土地について35年間の賃貸借契約を締結した。X及びYは、権利金の授受はせず、月額賃料633万円余（土地価格の8%の1／12）、賃料は3年後に見直して当初賃料の15%増、次回以降は3年ごとに10%増額とする旨の特約を合意した。なお、経済情勢の変化によっては別途協議とされた。

Xは、約定に従つて、平成9年6月までの賃料を支払ったが、平成9年7月には、地価の下落を考慮するべく、地代を更に10%増額するのもはや不合理であると判断し、従来通りの地代を支払い続けたところ、Yは特段の異議を述べなかつた。しかし、平成9年12月、Xが本件土地の地代を20%

減額して、月額640万円余どするよう請求したが、Yはこれを拒否した。Yは、平成10年10月、平成9年7月以降の賃料は、10%増額後の月額881万円であるとして既払賃料との差額の支払を催告した。一方Xは、20%減額した額を支払うようになつた。X及びYは、その主張が相当であることの確認を求め、それ提訴した。

