

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、支店をご紹介します。



(株)ケイアイホーム横川駅前店 店長 安道 友彦

今回は、(株)ケイアイホーム横川駅前店をご紹介します。

どんなお客様にも誠心誠意で、それがこの店の持ち味。不動産会社にとって横川駅前が激戦区で、500メートル以内に10数軒の競合店があります。また、目の前が駅であるにもかかわらず、横断歩道の関係で競合店よりも入店しづらいのではないかと感じていました。それでも、何とかお客様をお店まで誘導するために、いろいろな工夫をしています。

「成約してくれそうなおお客様」と「そうでないお客様がいる」と思います。この「それでもないお客様」に対して、適当にしか対応していない店が多いと思うのですが、私はそうはしません。逆に、こういったお客様こそが店の評判を左右するキーマンだと考えているからです。ですから、どんなお客様にも笑顔と真心で誠心誠意対応させて頂くことをモットーにしています。とかく目先の売り上げに心を奪われがちですが、ジワジワと信頼を重ねていけば、必ずや地域NO.1の店になれると確信しています。

5年前、入社してしばらくは業務を覚えることに必死で、半年で約6キロも痩せました。それでも、以前の会社での飛び込み営業の精神的な辛さに比べれば、大した事ではありませぬ。とにかく早く一人前になり、広島で一番の営業成績を上げたいと思っています。実際には何度か一位になることができ、会社に少し貢献できた時は何よりも嬉しかったです。また、これまでの営業で培われた経験や感覚から、良好な物件を探すのは得意だと自負しています。それをネットにアップし、お客様に喜んで頂くのが励みになっています。他店でいい物件に巡り会えず困っているお客様には、みんなの情報を持ち寄り、徹底的にご希望物件を探します。自分だけで探すのではなく、スタッフ全員で探します。そんなスタッフたちが頼もしく、そして感謝しています。



(株)ケイアイホーム 横川駅前店 〒733-0011 広島県広島市西区横川町3-12-17 ミタキヤ横川ビル2F

プライベートでは、お酒が大好きで晩酌は欠かせません。飲むうと思えば焼酎を一升くらいは飲めますが、飲み過ぎて役員にビールをかけてしまった失敗もありました。(笑)基本的には楽しいお酒なので、いろいろな飲み会に誘ってもらえるのが何より嬉しいのです。妻とは休日が違うので、なかなか家族サービスができませんが、せめてもの罪滅ぼしに休日は朝から保育園に子どもを送り迎え、掃除や皿洗いもしています。家族も店も同じで、いつも明るく元気に助け合える、そんなムードを大切にしています。

今月の格言

このコーナーでは毎回、グローバルオーナーズ「お金持ち大家さんへの道」高橋塾の実例から抜粋してご紹介します。

- ・投資は、地震や災害のリスクを考え、複数地域へ
- ・地震の起こりやすい地層がどうか、事前にチェックしておく
- ・お金持ち大家さんは、日本に住んでいなくても可能

物件を購入する時は、リスク分散を検討

相続等でお金が1億円程あり、その資金を使ってお金を購入する際に、1億円すべてを使ってもよいの物件を購入して、1つの物件をばらばらに分散して、2棟、3棟、という具合です。場所についても、地域を分散させるために東

海外に移住することも現実のもの

仮に、金利1.4%、30年返済の条件で銀行から借入をし、サブリースの利回り7%前後の物件を購入した場合、借入返済等を差し引いても月100万円以上の収入は十分可能なので、海外へ移住することも現実のものとなります。

ケイアイ通信

2015年 3月号

これからの「住まい」は暮らしを楽しむ場だ!?

「コンセプト型」が人気を集めています。「ペット共生型」などは古くからありますが、最近はコンセプトやテーマで入居者を絞った賃貸住宅が主流にさえなりつつあります。東京などの大都市では、ミュージシャン向け、ワインセラー付きなど、何らかの「コンセプト」がなければ、入居者確保は難しいと言われているくらいです。ただ、コンセプト型賃貸といっても、普通の賃貸との明確な線引きがあるわけではなく、「女性専用」もコンセプトの一つです。要は、ターゲットとする入居者の絞り方の強弱がポイントです。

例えば、「女性専用」は絞り方としては弱いのですが、「ドクターズレント」(医者・看護師専用)、「ハイセキュリティ」(防犯強化)、「キャラクターズ」(エンタランスでキャラクターが迎えてくれる)などです。もちろん、ターゲットを絞りすぎると入居者確保が難しくなるというリスクもあります。そのあたりが難しいのですが、要は住まいというものが、日々の暮らしを楽しむための道具と化してきていること、「ライフスタイル」に応じて、住まいを選ぶという点に注目すべきです。

住まいが、日々の暮らしを楽しむための空間としてより強く意識されるようになった背景には、「バブル崩壊」があります。つまり、「土地神話の崩壊」とともに住まいは、資産形成の手段としてよりも、「そこでの暮らし自体を楽しむもの」という意味合いが強まったのではないのでしょうか。そんな中、近年急速に脚光を浴びるようになった賃貸住宅に「シェアハウス」があります。リビングやキッチンなどの共用スペースを充実させて、入居者同士の「交流」を重視するシェアハウスは、そのこと自体が一つのコンセプトです。また、最近が高齢者や母子家庭と若者世代との交流を狙った多

世代交流型や、山登りなどの趣味に限定したもの、ダイエットを目的にしたものなど、シェアハウスもコンセプト化がより進んでいます。

※すでに単独世帯が全世帯の32%

	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
単独世帯	32%	33%	34%	36%	37%	37%
夫婦のみ世帯	20%	21%	21%	21%	21%	21%
夫婦と子世帯	28%	27%	26%	25%	24%	23%
ひとり親と子世帯	9%	9%	10%	11%	11%	11%
その他	11%	10%	9%	8%	7%	7%

出典・国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)平成25年1月推計

日本はすでに単独世帯が全世帯数の32%にも達している、5タイプに分けた場合のシェアが最も大きく、2030年には37%になると推計されています。

黒木代表のひとことコラム

近年、「空き家バンク」と呼ばれる制度が注目を集めている。地方自治体や行政の委託を受けたNPOがホームページで空き家物件情報を紹介し、田舎暮らしを望む人と住人呼び込みたい地方のかけ橋として、空き家を有効活用しようという試みで、地域活性化のための制度である。家賃は、通常の賃貸物件に比べてかなり安く、例えば広島県尾道市の空き家バンクに登録されている物件の場合、家賃は月1.5万~3万円程度。売却価格も100万~500万円のものが多い。ちなみに現在、空き家バンク制度を実施している市町村は全体の54.4%、実施を計画している市町村も30.9%に達している。地方と首都圏が連携して、民間企業が取り組むビジネスモデルとして模索したい。

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

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	49,470	0.4%	63,278	0.9%	73,753	0.9%	58,874	0.4%	80%
千葉県	50,186	3.3%	62,778	5.2%	72,067	-1.7%	57,663	2.3%	79%
東京都	69,330	2.1%	85,493	-1.3%	99,001	3.7%	73,257	1.4%	100%
神奈川県	55,087	-2.1%	74,920	0.9%	86,899	-0.4%	64,532	-2.3%	88%
静岡県	46,393	-2.0%	56,464	1.0%	63,424	-2.8%	53,847	0.7%	74%
愛知県	46,444	1.8%	56,104	-3.8%	65,657	1.7%	53,658	-1.1%	73%
奈良県	43,852	8.9%	54,643	0.1%	58,667	5.8%	51,343	4.1%	70%
京都府	50,770	3.2%	63,391	-2.0%	73,479	-1.9%	55,849	0.7%	76%
大阪府	48,743	0.2%	66,329	2.1%	71,473	-0.3%	56,981	0.0%	78%
兵庫県	51,290	2.5%	68,033	4.2%	80,171	0.9%	63,379	5.4%	87%
鳥取県	40,142	0.1%	51,126	6.8%	59,156	-1.5%	47,839	3.7%	65%
岡山県	44,083	-1.2%	54,024	-0.6%	60,784	-2.6%	50,169	-2.3%	68%
島根県	42,422	-1.2%	53,918	-3.6%	61,166	0.5%	50,066	0.6%	68%
広島県	45,442	3.9%	57,846	2.1%	65,102	0.7%	54,046	3.7%	74%
山口県	37,631	1.6%	50,144	-4.2%	55,890	-10.7%	45,569	-8.0%	62%
徳島県	41,338	21.4%	57,632	5.0%	61,448	3.9%	51,813	6.2%	71%
香川県	40,370	-2.8%	52,056	2.7%	55,357	0.8%	48,608	1.7%	66%
愛媛県	36,998	1.5%	48,838	1.1%	53,279	-1.0%	45,265	0.7%	62%
高知県	38,625	-1.6%	51,068	-1.7%	58,978	-3.3%	44,165	-3.2%	60%
福岡県	44,382	2.0%	60,338	1.1%	67,838	1.4%	52,513	2.1%	72%
全国	48,691	1.3%	58,045	0.7%	65,520	-0.4%	54,345	0.5%	74%

※資料出所: 株式会社協共済会 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: 42,605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		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	53,179	14.3%	67,014	3.4%	79,405	-17.9%	65,084	-3.6%	89%
三原市	56,100	14.7%	48,000	-4.6%	62,700	3.5%	55,600	4.5%	76%
福山市	41,200	-7.2%	52,600	3.1%	57,100	-8.8%	50,300	-4.4%	69%
倉敷市	45,281	-0.2%	55,379	-10.2%	72,857	-8.5%	54,688	-1.7%	75%
岡山市	46,472	-1.6%	62,205	-7.6%	74,580	4.0%	57,609	-5.1%	79%
明石市	46,811	-0.2%	56,167	-8.6%	61,167	-13.1%	54,715	-8.1%	75%

不動産関連のトラブル事例 その6

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、「国籍を理由にした賃貸借契約の拒絶」についてです。

◆事例の概要◆
 貸借人Xは、賃貸管理業Aを賃借人とし、Aがビルを第三者に転貸することを承諾の上、一括して賃貸借契約を締結。同日、Aは本件敷地の一部の前所有者Y1を転借人として、本件ビル1階の一部について期間を20年とする賃貸借契約を締結。Y1はX及びAの承諾のもと、転賃借部分の一部をY2との間で再転賃借契約を締結。Y2はこれに基づき本件部分を占有した。平成6年2月、AはXに対し、転賃によるビル経営が採算に合わないとし、本件賃貸借を更新しない旨を通知。Xは、Y1及びY2に対して本件賃貸借が平成8年11月に期間満了により終了し、再転賃借も終了する旨の通知。その後、Xは転借人Y2と直接賃貸借契約を締結したが、Y1と

の間で、XがY1に対してY2との間の再転賃借の解消を求めた協議が契約の締結に至らず、XはY1及びY2に対して本件部分の明渡しと賃料相当額の支払を求めて提訴。原審は、Xが信義則上、本件賃貸借の終了をY1及びY2に対抗し得ないことはできないとしてXの請求を認容し、Y2が上告した。

◆判決のまとめ◆
 本判決は、いわゆるサブリース形態の賃貸借について、賃貸の關係が再転賃借に及んでいても、転賃借を賃借人が承諾し、賃借人が再転賃借の締結に成功している場合、再賃借借の根拠となる賃貸借關係が終了しても、賃借人は再賃借人に対抗できず、再賃借人の使用収益を継続させなければならぬとした事例である。

※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

ケイアイグループ 幹部社員紹介



アセットマネジメント事業部 吉村課長編

誰かに喜ばれる仕事をやり遂げる、それが人生の幸福。

私は、昨年11月にAM事業部の課長を拝命しました。AMというのは、アセットマネジメントの略で、投資用不動産を代行して管理・運用する業務です。従来のマンションやアパート経営のサブリースに限らず、オーナー様に代わって幅広い資産運用を提案していく部署となります。現在は、短期賃貸マンションが中心ですが、今後はコインパーキングやコンビニ、飲食店なども展開したいと考えています。

以前は設計事務所に通っていたのですが、2年程で退社し韓国で装飾品販売を始めました。これがあたり、25歳の時に分譲マンションを買い、国産高級車を購入し、少しいい気になっていた時期がありました。(笑)

そんな時に、付き合っていた彼女(現妻)からちゃんとした地道な仕事をしたいと懇願され、この会社に応募しました。しかし、入社後も若気の至りで紆余曲折を繰り返して、退社寸前まで至ったのですが、その時の社長の一言がずしんと心に響きました。「物はあって心が伴わなければ幸せにならないのは。この言葉をじっくり噛みしめていくうちに、ようやく気づきました。『お金だけが目的の仕事では、人生が殺伐としてしまう。誰かに喜んでもらえる初めて幸せになれるのではないだろうか。』と考えるようになったのです。それが、私の人生における大きな転換期になりました。社長の言葉にはとても感謝しています。

吉村 健二プロフィール

- ・生年月日/1977年7月31日
- ・出身地/熊本県
- ・趣味・特技/釣り、スノーボード
- ・好きな食べ物/焼肉
- ・カラオケの18番/ミスター・チルドレン
- ・座右の銘(好きな言葉)/成せば為る
- ・あだ名/よしちゃん



(株)ケイアイホールディングス アセットマネジメント事業部

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 ⑨

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田洋介



「マイナンバー制度」で丸見えになる？

最近よく耳にする「マイナンバー制度」は、本年10月より全ての国民・民間企業に個人番号・法人番号が通知されます。いわば今年からは「マイナンバー元年」です。そして来年1月より運用が始まります。今回はこの「マイナンバー制度」のうちオーナー様に関する部分を説明させていただきます。

まず「マイナンバー制度」のうち個人番号には利用制限があり、①社会保障②税③災害対策に限られています。よって来年1月より運用が始まるのは、地方自治体、年金事務所、健保組合、ハローワーク、税務署などです。

また、これらの機関へ書類の提出義務がある民間企業、税理士事務所なども書類へマイナンバーを付す必要があるため、結局は国全体を巻き込んでいくことになり、オーナー様への影響としては、

不動産使用料や配当の支払調書などがマイナンバー付きとなりますので、法人の入居者、保険会社、証券会社、税理士事務所等からマイナンバーのお尋ねが来ることを予想されます。

なお最近「マイナンバー制度」で隠し資産が暴かれる!といった記事が週刊誌を賑わせています。税務当局がマイナンバー付きの預金情報を銀行に求めることができる改正案が現在国会審議中で、これが通れば銀行も通帳にマイナンバーを付すことが求められます(時期未定)。

税務当局はフロー(所得)情報は豊富ですが、ストック(資産)情報は不十分と言われています。この改正案が通れば確かに「丸見え」となり、税務当局のほか、社会保障の不正受給の追跡にも役立つと言われています。