

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
ご紹介いたします。



(株)ケイアイホーム売買事業部
エリアマネージャー 梶崎 直樹

今回は、(株)ケイアイホーム 売買事業部 エリアマネージャー 梶崎直樹編です。

今までの経験を活かし、トータルでお役に立ちたい。

私は、この会社に入社して1年数ヶ月になります。職歴は、ハウスメーカーでのアパート新築営業を皮切りに、賃貸と賃貸管理メインの不動産会社での仕事、そして前職は不動産売買でリフォーム中心の仕事をしていました。振り返ると新築営業から賃貸管理、不動産売買まで、25年間も不動産全般の経験をしてきました。改めて「長く業界に携わっているなあ」と感じています。また、「私の情報は古いなあ」と時代の移り変わりを感

る事も多々あります。現在は売買事業部に所属しておりますが、売買に限らずトータルで皆様のお力になれるよう心がけております。最近の動きとしては、空き家対策措置法が行われたこともあり、グループとしても空き部屋サポートを始めています。今後は年々さまざまな理由で、高齢化社会による空き部屋が増えてくるものと予想されます。特に、一人暮らしの高齢者が介護施設に入所する事で、これまでお住まいだった家が空き家になるケースが目立ち始めています。会社にもそういったご相談が増えてきているのが現状です。先ずは、高齢者所有の不動産をどのように活用したらよいかをサポート出来るよう、介護施設を訪問させていただき、施設長

さん等から現在の動向なども含め情報を収集しています。この事は、人口構成の推移や国の政策とも絡まり今後の売買事業部の展開に大きく影響します。で、真剣に取り組むたいと思っております。私の仕事は空き家問題解決の一助になると思うと、やりがいと同時に責任を感じます。ところで、私には普段から心がけている事が二つあります。一つは「始業時間の30分前には出社し、少しでも事務所の掃除をする」事、これはもう20年近く習慣のように続けています。もちろん諸事情で、出来ない日もあります。『自分の中で』出来るだけです。もう一つは、「物事の結論を出す」事です。これは少々意味不明かもしれませんが、「良い結果でも悪い結



(株)ケイアイホーム 北長瀬店
〒700-0964 岡山県岡山市北区中仙道2-33-1

果でも結論を出す！』と自分に言い聞かせています。例えば、「明日からタバコを止めます！」と決めて、3日後には「やっぱり、禁煙を止めます！」みたいに。これは、あまり良い例とは言えませんが。(笑)



新年 謹賀

年始のご挨拶
旧年中は格別のお引き立てを賜り、誠にありがとうございました。本年も信頼と絆を第一に考え、社会から必要とされる企業を目指し、社員一同皆様と共に歩み続けたいので、どうぞよろしくお願い申し上げます。
平成二十八年 元旦

ケイアイ通信

2016年
1月号



新たな不動産価値形成としての事業展開を軌道に乗せる二年に！

2015年は、一昨年に引き続き組織改革による「強い組織づくり」を行ってきました。昨年の7月には、ケイアイコミュニティの社長を野村社長に交代し、併せて黒木部長をケイアイコミュニティからケイアイホールディングスへと配置転換いたしました。

2015年は、一昨年に引き続き組織改革による「強い組織づくり」を行ってきました。昨年の7月には、ケイアイコミュニティの社長を野村社長に交代し、併せて黒木部長をケイアイコミュニティからケイアイホールディングスへと配置転換いたしました。

キング等の不動産活用事業です。今までは、不動産の価値形成事業の一つを中心に事業展開してきましたが、昨年からの周辺の仕事を展開することで、価値形成事業に幅を持たすことが出来るようになりました。そしてやはり、昨年一番の出来事は、ケイアイグローバルという新しい会社を立ち上げ、海外への事業展開がスタート出来た事です。海外事業に関しては、今後への布石という要素も強いのですが、その足がかりがカンボジアでスタート出来たという点では、大きな成果だったと思っております。具体的な事業内容等については、改めて皆様にご報告できると思います。

2016年は、ホールディングスで新しくスタートさせた事業を早い内に軌道に乗せたいと思っております。その意味では、黒木部長に期待をしております。そして、新しい事業領域を切り開いてもらいたいと思っております。海外事業に関しては、慎重且つ冷静に次のステップを踏み出したいと思っております。また、全体としては、グループとしての更なる優位性をどう見出し、いくのかを改めて考えたいと思っております。各社をそれぞれ発展的に成長させる事は勿論なのですが、グループならではの連携

2016年への抱負とこれからの展望について

ましては、一昨年より和智社長、松下常務を中心に社員教育と組織力強化に尽力してもらっています。その状況は静かに見守っていた一年だったと思えます。

今の事業のあり方や展開の仕方が、本当に社会から必要とされる企業を目指しているのかどうかを今後もしっかりと見極めていきたいと思っています。

される会社であり続けるためにも、この想いを必ず実現させたいと思えます。そしてその実現に挑戦し続けます。



(株)ケイアイホールディングス
代表取締役社長 黒木 博之

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%水準
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	
埼玉県	50,178	-0.4%	62,154	-1.0%	73,567	-0.7%	59,382	-1.0%	79%
千葉県	49,803	3.0%	59,758	-2.5%	71,433	-0.6%	56,618	0.5%	75%
東京都	70,912	-0.1%	86,817	-0.7%	101,336	1.6%	75,154	-0.3%	100%
神奈川県	57,244	0.7%	74,903	-1.6%	87,226	-0.5%	67,323	-0.9%	90%
京都府	48,255	-2.7%	66,522	4.8%	76,361	3.6%	55,321	-0.9%	74%
大阪府	49,164	-1.5%	64,701	-0.1%	47,396	2.3%	58,029	0.8%	77%
兵庫県	51,675	3.3%	64,913	-3.2%	75,071	-6.7%	61,334	-3.7%	82%
鳥取県	39,649	0.8%	47,270	-0.3%	56,353	6.2%	46,058	1.4%	61%
岡山県	44,940	0.0%	54,432	2.3%	61,335	2.7%	51,780	1.9%	69%
島根県	42,632	-4.4%	54,395	-0.3%	61,680	-6.5%	50,785	-3.0%	67%
広島県	44,878	1.7%	57,808	-1.6%	63,575	2.3%	53,464	0.0%	71%
山口県	38,737	-3.9%	51,105	2.5%	58,945	2.5%	47,802	0.3%	64%
徳島県	38,649	0.3%	50,863	-5.6%	60,759	16.0%	47,919	3.8%	64%
香川県	39,950	-3.5%	50,496	-3.3%	58,028	1.8%	48,034	-1.8%	64%
愛媛県	37,746	1.4%	48,335	-0.6%	53,478	-1.0%	45,445	0.3%	60%
高知県	41,279	4.0%	51,940	-2.0%	64,021	6.4%	48,344	3.3%	64%
福岡県	44,589	-7.6%	60,367	-3.0%	67,809	1.1%	52,871	-4.7%	70%
全国	49,125	0.2%	57,558	-0.5%	66,003	1.1%	54,787	-0.1%	73%

※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。(サンプル件数: 43,634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%水準
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	
広島市/廿日市	59,345	16.4%	60,517	-7.7%	60,242	-26.9%	59,943	-9.6%	80%
三原市	40,200	-2.9%	55,400	-2.6%	59,900	-0.5%	51,800	-1.9%	69%
福山市	38,600	-5.9%	64,000	3.6%	54,400	2.4%	52,300	0.8%	70%
倉敷市	42,826	-5.5%	54,094	-8.2%	69,714	-2.2%	55,301	-2.8%	74%
岡山市	45,261	-7.0%	60,539	6.6%	70,101	7.0%	57,525	-6.0%	77%
明石市	45,071	-7.2%	63,286	9.8%	63,167	-3.9%	55,922	-2.4%	74%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 19

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田 洋介



「今年から始まる改正点」

新年最初のテーマとして「消費税の軽減税率」をお伝えしたかったのですが、この原稿を書いている時点で、まだ攻防が続いています。よってこのテーマは来月号以降「平成28年度税制改正」シリーズの中で詳しくお伝えします。今月号では、今年から始まる改正点のうちオーナー様に関連する項目に絞ってお伝えします。ちなみに今年から始まる改正は昨年の平成27年度税制改正で決まったものです。

① NISAの改正
 これには2つあって、一つ目は既存の成人NISAの年間投資上限が100万→120万へUPします。二つ目は

② 財産債務調査
 年所得2,000万円超で、かつ、年末に3億円以上の財産か、1億円以上の有価証券等を有する場合には、確定申告時に提出が義務付けられます。提出すれば所得税や相続税の税務調査で申告漏れがあった時に、財産債務調査に記載がある部分については加算税が軽減されます。

グループ会社社長 2016年の抱負



(株)ケイアイホーム
代表取締役社長 和智 紀行

◆2015年を振り返って

ケイアイホームの社長就任2年目の昨年は、一昨年から引き続き「自ら考える力を持った社員」を育てる為の社員教育に、松下常務と共に年間を通じ注力してきました。それにより少しずつではありますが、社員の成長と同時に新陳代謝が行われた一年でした。一方、組織力の更なる強化を図る為に、店舗営業、営業事務、物件オーナー様対応等の業務の効率化と迅速化を目指す事にも注力しました。今期に入った8月には、国土交通省が実施する「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験（IT重説社会実験）」の指定を受け、この実験に参加し、現在もその実験を継続しています。

◆2016年への抱負とこれからの展望について

今年、更に強固な組織体制を確立したいと考えています。現在、店長クラスを中心とした幹部教育を行っています。次の展開を考えながら推進し、社員一人一人の成長と組織力アップとがリンクする事で、初めてこの時代を勝ち抜く不動産のプロ集団になることが出来ると思っています。

今後は、民法改正や民泊規制緩和等々、不動産業界を取り巻く環境に大きな変化が生じてくると思われまます。当社では、その状況がどんなに変化したとしても、どこの不動産会社にも遅れを取る事無く、むしろ一早くその変化に対応できる準備も進めてまいります。

最後に個人的な事ですが、私も歳を重ねて健康が気になる年頃になりましたので、体調管理には充分に注意しながら、皆様のお役に立てるよう日々頑張りたいと思っています。



(株)ケイアイコミュニティ
代表取締役社長 野村 泰之

◆2015年を振り返って

昨年一番の出来事は、今年までのケイアイホーム売買事業部の責任者に加えて、7月から新しくケイアイコミュニティの社長を託された事です。社長の仕事といっても、前社長が会長として残ってくれていたので、今までとそれほど変わった事はないのですが、以前とは比べ物にならないくらい忙しい毎日を過ごさせていただきました。

前社長からのミッションとしては、業績の事は勿論なのですが、まずは社内の人的活性化と社外の協力業者様、オーナー様とのコミュニケーションの活性化でした。ですから、必然的に忙しくなりました。

◆2016年への抱負とこれからの展望について

今年、昨年よりもグループ間の連携をもっと活発にしたいと思っています。そうする事が結果として売上げアップに繋がります。また今年、広島エリアでの活動をより積極的に進めたいと思っています。グループの知名度も、広島エリアは岡山エリアに比べて低いので、知名度を上げる為にも広島での活動を増やしたいと思っています。幸いにして、現在の市場はすくぶる活発なので、売り買いの需要も見込める一年になりそうです。

社内に関しては、昨年からの方針を大きく変えるつもりは無く、引き続き社員とのコミュニケーションを重視し、社員のモチベーションアップに繋げたいと考えています。

個人的には、健康に気を付けて、社員と家族を大事にしたいと思っています。勿論、ゴルフは代表に負けないようにしますが。(笑)