

# 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します。



(株)ケイアイホーム 福山駅前店 森和彦リーダー

## 今回は、(株)ケイアイホーム 福山駅前店 森和彦リーダー編です。

いつか人事部で、社員教育のスペシャリストになりたい！

私は入社して5年間、ずっと福山駅前店に勤務しています。ですから、福山地域の土地柄も市場性もしっかりと把握しています。また、競合店がひしめく駅前でもアパマンショップブランドは

かなり浸透してきています。と感じています。前期は、店舗売上も順調に右肩上がりでも推移し、個人の業績でも契約件数において全社でトップになる事が出来ました。これは、お客様を始め、店舗スタッフ、上司の協力があっての事です。ただ残念ながら、売上は全社で4番手くら

いでしたので、今期は契約件数、売上ともNo.1を目指し、さらに努力を重ねて行くことと思っています。ところで、私にはこの会社でやりたい事がありません。将来、体系的な人事制度の構築に関わりたいと考えています。今後弊社にはますます発展し従業員数も増え、事業を拡大していかなければなりません。現在はほとんどどの場合、配属された店舗の店長が中心になって社員教育を行っています。出れば人事を専門的に「人事部」で一定期間新入社員の研修を行い、店舗に配属後は速やかに業務に移行出来る体制をつくり、店舗に少しでも早く貢献できる研修制度を作ってみたいと考えています。人事部というのは会社に

とっては重要な部署ですから、私のような社員が容易く運営出来る部署では無い事も重々承知してはいますが、是非私に白羽の矢を立ててもらいたいと思っています。そしていつか、自分の手でこの会社独自のロープレマニユアルを作りたと思っています。その為にも、私自身がそれに関わるに価する人材として、実績を積み重ねて行きたいと思っています。

個人的な事ですが先日、3年間付き合った彼女と婚姻届を出しました。式は11月になりましたが、不思議なもので今からモチベーションが上がっています。例えば、今まで以上に一年でも早く出世したいなんて事も考え始めています。(笑)もっと

成績を上げるよう努力する自信はあるのですが、調子に乗り過ぎる癖があるので、一喜一憂せず冷静に頑張ろうと自分を戒めています。実は新人時代に天狗になりそうになった事があり、今思うと恥ずかしくてヒヤヒヤものです。結婚すると責任も大きくなりますので、今まで以上に仕事に集中し、意味のある結果を残して行こうと思っています。オーナー様には、これからも益々お世話になると思いますが、福山駅前店共々よろしくお願ひいたします。

個人的な事ですが先日、3年間付き合った彼女と婚姻届を出しました。式は11月になりましたが、不思議なもので今からモチベーションが上がっています。例えば、今まで以上に一年でも早く出世したいなんて事も考え始めています。(笑)もっと

個人的な事ですが先日、3年間付き合った彼女と婚姻届を出しました。式は11月になりましたが、不思議なもので今からモチベーションが上がっています。例えば、今まで以上に一年でも早く出世したいなんて事も考え始めています。(笑)もっと



(株)ケイアイホーム 福山駅前店 〒720-0066 広島県福山市三之丸町1-1 福山と一ビル1階

# ケイアイ通信

2017年 9月号

## 民法改正で瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

平成29年5月26日に改正民法が成立しました。時代の変化に対応して、判例などで確立したルールを明文化したたり、消費者に分かりづらいたりものを明確に規定したりなどの改正が行われていますが、不動産の売買や賃貸借などの取引については、何が変わったのか、主なポイントを確認します。

### 不動産の売買では売主が負う(買主が請求できる)責任の範囲が変わる

今回の改正で最大のポイントとなるのは、不動産売買に関して「瑕疵担保責任」の考え方がなくなる事です。「瑕疵担保責任」とは、事前に知らされていなかった重大な欠陥などがあつた場合、

売主に対して、損害の賠償を請求できるもので、住むこともできないほどの欠陥であれば、契約の解除を請求する事も可能となっています。

瑕疵の概念が分かりづらいた事に加え、買主の過失で瑕疵を見落とした場合に救済されない事などを考慮しようという背景から、改正後の民法では「契約不適合責任」の考え方に代わります。

客観的に欠陥かどうか判断するのは難しく、契約の趣旨、目的に適合しているかどうかで判断するといふものです。

これによって、契約の解除や損害賠償だけでなく、代金の減額、補修をして目的に適合する(住めるようにする)などの追完も可能にして、弾力的な運用ができるようになります。

ります。(表を参照) また、瑕疵担保責任では、売主が無過失でも契約解除と損害賠償責任を負う必要がありました。契約不適合責任になると、契約解除は売主が無過失でも可能ですが、損害賠償責任は売主に過失がある場合に限定され、「履行利益」にまで責任が及ぶ事になります。

### 賃貸住宅を退去するときの「敷金の原則返還」の明文化

賃貸借でもっとも多いトラブルが、退去時の敷金や原状回復に関するものです。

これまでにもトラブルを避けるために、国土交通省では判例などに基づいた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を策定しています。

## シリーズ「土地活用と賃貸経営」 Vol.17

このコーナーでは、「土地活用と賃貸経営」についてシリーズで解説していきます。第17回目は、「賃貸経営は「収支計算(書)」の作成」です。賃貸経営の損得が分けるのは「収支計算」。重要なポイントです。アパート・マンションの経営を始める前に「事業収支」として「収支計算(書)」を作成する必要があります。長期にわたる見通しを立て、年間の収益の状態をチェックするのに、やはり「収支計算」が重要なファクターとなります。

「収支計算(書)」は賃貸経営の収入と支出のお金の流れを一覧にしてまとめたもので、賃貸経営のプランづくりの基となり、これを見ればどの程度の黒字なのか、または赤字なのか分かりません。収入から支出を差し引き、収入が多ければ黒字で儲かっていることとなります。賃貸経営を始めるために「収支計算(書)」を作成して、綿密に

改正された民法では、これを明文化する形で、入居後の損傷については、借主は通常の使用による損耗や経年劣化によるもの(貸主負担のもの)を除き、原状回復の義務(借主に原因のないものを除く)を負い、貸主は退去によって部屋を明け渡したとき、敷金を返還しなければならぬとしています。

してもらうか、が求められるのが一般的です。民法改正によって、連帯保証人が個人の場場合には、極度額(保証する金額の上限額)を書面で合意する必要が生じ、極度額の記載のない連帯保証契約は無効になります。また、借主の保証内容が後から重くなった場合でも連帯保証人の負担は変わらないとするなど、連帯保証人が想定した以上の金額を請求される事のないように改正されています。

