

ケイアイ通信



ケイアイグループ



アンケートにご協力ください。

2025年
10月号

ケイアイグループが賃貸経営をサポートする 新たなサブリースプランを提供

賃貸住宅をご自身(自社)で管理しているオーナー様は、トラブル処理やクレーム、家賃の滞納といった入居者との直接的な対応であったり、修繕やメンテナンスといった物件の維持管理コストの負担だったり、それぞれ多種様々なお悩みがあると思われるが、中でも家賃の滞納は、資金繰りにも影響し、滞納者への督促や法的手続きといった家賃回収は、精神的にも負担が大きく、回収の為に弁護士費用や裁判費用が発生する可能性もあります。

また、適切な時期に物件の修繕やメンテナンスを怠ると、修繕の際に余計な費用がかかったり、必要とされる設備の導入遅れが入居募集に影響したり、更には将来の資産価値が下がる場合もあります。

サブリース最大のメリットは 空室のリスク回避

サブリースは、それらのお悩みを解決すべく、オーナー様が所有する賃貸物件を不動産会社等が一括で借上げ、その会社が入居者へ再度貸し出す(転貸する)仕組みの事で、オーナー様にとっては、サブリース会社が借主となる為、幾つかの部屋が空室になったとしても一定の家賃が保証されます。

オーナー様にとっては、契約内容によって賃料が減額となるリスクや利益の減少といったデメリットもありますが、一番のリスクである「空室」のリスク回避や煩わしい入居者対応が無くなるというメリットがあります。

また、築年数が経過した物件や競合物件が多いエ

リアでは、将来の市場変動にも左右され難く、安定的な収入を確保し、次の投資計画も立てやすくなり、高齢のオーナー様や遠方在住のオーナー様にとっては特にメリットが大きい仕組みです。

新しいサブリースプラン 「ケイアイサポートリース」

令和5年に、(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会が総務省統計局の住宅・土地統計調査を基に推計した資料によると、民間賃貸住宅の空室率は、広島県20.6%、岡山県21.2%となっていて、両県の賃貸住宅オーナー様にとっては、サブリースでこの約2割の空室を無くす事が出来るだけでなく大きなメリットがあると思われます。

この度、ケイアイグループでは(株)ケイアイコミュニケーションにソリューション事業部を新設し、新たなサブリースプラン「ケイアイサ

ポートリース」をスタートさせました。

この新しいサブリースプランは、単に管理業務を代行するのではなく、オーナー様の「賃料の維持向上」や「運営コストの削減」、「資産価値の長期維持」等を考慮し、オーナー様の収益最大化を図る為のプランです。

安定収益の確保と 資産価値の向上

新プランの最大ポイントには、既存の賃貸住宅に対する「安心の賃貸経営」+「安定収益の確保」の両立に加え、「資産価値の向上」です。短期的な収益だけでなく、将来の出口戦略まで見据えたプランとなつています。

多くのサブリースプランが、「長期一括借上げ」等でオーナー様に「安心」と「安定」をご提供するのに対して、「ケイアイサポートリース」では、原状回復組込型のサブリースプランとして、契約期間を10年、更新期間を2年とし、設備故障時等の対応スピードや管理業務のクオリティ等も重視したプランとなつています。

ケイアイグループの新しいサブリースプラン「ケイアイサポートリース」は、オーナー様の大切な資産である既存の賃貸物件を資産として守り、資産として育てる、オーナー様の強い味方となります。

詳しいプランの内容につきましては、左記までお気軽にお問合せください！

(株)ケイアイコミュニケーション
ソリューション事業部
担当/磯山、柳瀬
080・2945・9013

■賃貸経営サポートシステム 「ケイアイサポートリース」

- ・(原状回復組込型サブリース)
- ・対象エリア:岡山県、広島県、兵庫県(賃貸仲介店舗が客付け可能な範囲)
- ・契約手数料:無料
- ・契約期間:10年契約
- ・更新期間:2年更新
- ※借上げ金額は、査定により算出いたします。
- ※空室1部屋から借上げ対応可能です。
- 現状の空室を借上げさせていただき、他のお部屋が空室になった場合は、随時査定を行い借上げさせていただきます。

ケイアイコミュニティだより

(株)ケイアイコミュニティ 岡山本部 課長・福山営業所 所長 川本健二

**課長職としての円滑な業務遂行を行い、
自分の存在価値を高められるように結果を出す！**

■業務内容に変化は？

今年の7月より岡山本部の課長職と福山営業所の所長職を兼務する事になりましたが、お客様や関係各所にご迷惑がからないうように、また業務が滞らないように進捗管理に注力しています。そして、長く関わってきた福山営業所については、信頼出来るスタッフと担当してきたお客様の引き継ぎを丁寧に

行っているところです。

■役職の兼務については？

岡山と福山はそれほど遠くありませんが、正直時間帯によつては渋滞が避けられません。現在は生活拠点が2ヶ所なので、移動はなるべく早い時間帯や遅い時間に行う等の工夫をしています。今のところは問題ありません。課長職を任命されたからには、円滑な業務遂行を行い、自分の存在価値を高められるように結果を

出します。岡山エリアについては、まだ部門長とのやり取りが中心ですが、関わる全てのスタッフについて

も、それぞれの担当している業務内容や人となりの理解が出来るよう、話しやすい雰囲気をお願いし、積極的に対話をしたいと思っています。私は話しかけやすさが売りなので、気軽に話してもらいたいのです。また、福山については、以前から支店化を目指したいという気持ちに変わりはありませんので、引き続き注力していきたいと思っています。

■業界の動向については？

言葉が適切かどうかは分かりませんが、明暗が分かれています。当社や当社に関わる方々には常に勝ち組であってほしいと思います。ですが、その為にも経営層の戦略を汲み取り、グループ全体のシナジー効

果を活かし、更なるシェアの拡大に向け、今だからできるチャレンジに取り組んでいく覚悟でいます。

■以前、「趣味は仕事」とお聞きしていましたが？

あまり変わっていませんが、今は少し筋トレに取り組みようになりました。30代半ばを過ぎ、代謝が減ってきたのかもしれないが、ここ数年で体重がかなり増えてしまい、体力づくりとダイエットを兼ねて筋トレをしています。しかし、食べる事が好きなので、食欲には抗えませんが、お客様等との会食を除き日々の晩酌は控えています。時々お客様とゴルフを一緒にしますが、直前に慌てて練習をしている次第です。もともと身体を動かすのは好きな方なので、早く上手になりたいと思っています。



不動産関連のトラブル事例

その126

国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例を紹介。

今回は、「浸水被害による新築マンションの契約解除」です。

◆事実関係◆

買主Xは、売主業者Y 1から新築マンション105号室と108号室を購入し、平成7年12月21日までにその引渡しを受けた。尚、本件はいわゆる「青田売り」であった。本件マンションでは平成8年9月、一階部分の各室につき床下浸水等の被害が発生した。平成11年7月にも本件マンション一階部分の数室に床下浸水の被害が発生し、その後も、規模、被害の程度はさておき、年に一回以上浸水被害が発生している。Xは、(ア)基礎杭の長さが基準より短縮されている為に安全性に欠陥がある、(イ)構造計算上も建築確認と異なる建築工事が実施されている欠陥がある、(ウ)一階部分に毎年のように浸水被害が発生する欠陥があると主張し

て、Yに対しては債務不履行責任、瑕疵担保責任、不法行為責任等を理由として、設計・監理会社であるY2に対しては不法行為責任を理由として、被った損害の賠償を求めて提訴した。

◆判決の内容◆

杭長、構造が違法で、建物として通常有すべき安全性に欠けると認めるに足りる証拠はないが、本件浸水被害は浸水し易い状態なのに、盛土もしないで建築された為であり、売買契約の目的物の隠れたる瑕疵というのを妨げないから、Y1の瑕疵担保責任を認め得る事が明らかである。Xらが被った損害は、本件売買代金、購入費用、修補に関する費用及び調査鑑定、弁護士費用、慰謝料とし、売主業者に対する契約解除及び慰謝料請求等が認められた。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

ケイアイホームのスタッフを中心に、 グループ各社・各事業部のスタッフを紹介いたします。



今回は、(株)ケイアイホーム 紙屋町店 リーダー 中本朱利編です。

**自分出来る事に全力を尽くし、
いつかは社内NO.1店舗に！**

私は入社して2年目で、この8月にオープンしたばかりの紙屋町店でリーダーを務める事になりました。前職では不動産業とは全く異なる仕事をしていたが、接客の仕事をしていて、経験を活かして、この店舗を社内NO.1にしていくよう、自分出来る事に全力を尽くしたいと思っています。今はまだ自分の経験をベースにしたアドバイスくらいしか出来ませんが、気づいた事は先輩や仲間と丁寧に伝えながら、与えられた役割に対して責任をもつて取り組んでいきたいと思っています。私が仕事をする上で実践している事は、遠からず近すぎず、相手にとつてちょうどいい「距離感」を意識している事です。その上で、現在の業務は「事前準備」がとても重要だと思っていて、なので、お客様の条件に合った物件だけでなく、複数のパターンを想定して、「言われてみれば



(株)ケイアイホーム 紙屋町店
〒730-0051 広島県広島市中区大手町1丁目1-26 大手町一番ビル101

確かにそれもいいね！」と言っていただけけるような代替案も準備して応対しています。しっかりと準備をして臨んだご提案で、自分の案が採用してもらえた時には本当に嬉しく、この仕事のやりがいの一つです。プライベートでは、よく寝て、よく食べています。美味しいものを食べるのが好きなので外食もしますが、元気があれば自炊もしています。また、友人とスーパー銭湯に行く等のデジタルデトックスをする時間を持ち、仕事とのメリハリもつけています。時間があれば、ハイキングレベルではありますが登山をしたり、散歩もしています。歩かないとうずうずして、たまに10kmくらい歩く事もあります。

相続MEMO知識

Vol.63 「節税よりも大切な事」編

相続の不安や疑問・心残りなど、
潜在的な問題を顕在化し解決いたします。

このコーナーは、相続と認知症対策に関する情報をシリーズでお伝えしていきます。

不動産オーナー業は、「税金との闘い!」と言っても過言ではないので、オーナー様は節税の事を特に気にされていると思います。

物件の減価償却は年数の経過と共に減少し、支払い利息も同様に減少します。また、賃料も年数と共に減少傾向となりますが、数ある物件の中からお客様に「選ばれて入居率を気にしなければなりません。入居率は相続税算出時にも影響しますので、節税という観点からも望ましいのは満室運営です。

不動産オーナー業は何かしなければ課税所得が増す仕組みの為、毎年の収入が一定でも支払う税額は増えていきます。その為、最低限の節税は必要ですが、相続時の節税については、優先順位が重要です。

1. 誰に相続するのか(したいか)
2. 1の場合の相続税額と支払える現金有無のシミュレーション
3. 1と2が明確となった後に

個人的な意見ですが、不



「家族の幸せから考える相続」をプロデュースします。 松下浩仁

動産は単独所有でなければなりません。共有名義は高い確率で将来に揉める種を残す事になりますが、相続する側からすると、「均等に分けたい」「平等にしたい」という想いが発生します。しかし財産全体の半分以上を占める不動産を単独で相続させてしまうと、「バランスが悪い」という事で、共有名義という結論に向かいがちです。

節税の観点から、法人を立上げ、不動産を法人で所有し、その株式を兄弟姉妹で分割する方法があります。実際、節税の効果はありますが、これも共有名義と何ら変わらない為、将来の揉める種の排除までをセットでシミュレーションしておく必要があります。

相続においては節税対策は、「順番を間違わずに」取り組みましょう。

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

7年7月末調査

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	56,000	1.0%	65,340	1.4%	74,821	0.1%	62,612	0.5%	79%
千葉県	54,930	0.8%	62,769	4.8%	76,015	6.3%	60,484	2.7%	76%
東京都	74,882	-0.5%	92,377	4.4%	100,810	1.2%	79,082	0.6%	100%
神奈川県	60,889	0.2%	76,218	-2.4%	84,622	-3.5%	68,217	-1.4%	86%
愛知県	53,881	2.2%	59,166	-2.6%	64,433	2.3%	57,619	0.2%	73%
奈良県	45,352	-0.3%	56,887	-2.3%	80,177	21.2%	57,714	6.7%	73%
京都府	54,504	2.4%	74,515	10.0%	79,293	4.3%	61,380	4.8%	78%
大阪府	60,288	4.3%	70,144	1.5%	75,813	0.2%	64,249	2.5%	81%
兵庫県	55,238	1.8%	64,639	-2.9%	76,414	2.5%	61,598	-0.5%	78%
鳥取県	39,729	-0.4%	48,810	-3.0%	57,320	-6.6%	45,979	-5.1%	58%
岡山県	47,224	1.4%	54,918	2.2%	60,151	0.2%	51,863	0.7%	66%
島根県	46,356	4.7%	53,650	-2.8%	61,013	2.6%	50,749	-0.1%	64%
広島県	49,929	0.7%	59,736	0.6%	66,843	-1.5%	55,746	0.0%	70%
山口県	40,449	0.4%	52,178	5.3%	52,489	0.0%	46,920	2.5%	59%
徳島県	42,647	0.0%	49,834	0.5%	65,410	5.6%	50,438	1.4%	64%
香川県	42,603	0.0%	49,295	0.2%	52,199	-0.5%	47,281	-0.2%	60%
愛媛県	40,406	2.0%	50,502	-0.3%	53,540	1.1%	46,582	0.6%	59%
高知県	42,779	-0.2%	53,794	-3.9%	61,167	0.4%	49,221	-2.3%	62%
福岡県	52,803	0.3%	66,396	1.2%	73,531	3.2%	61,215	1.3%	77%
全国	53,469	9.2%	59,872	0.0%	67,569	1.3%	57,631	2.6%	73%

※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。

■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)

7年7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	52,267	1.1%	64,888	-0.4%	77,952	5.7%	58,882	0.0%	74%
三原市	45,041	-0.8%	53,759	-6.3%	59,321	34.8%	51,326	3.8%	65%
福山市	48,578	0.1%	55,037	0.4%	63,954	-1.2%	53,917	-1.0%	68%
倉敷市	43,748	-2.0%	54,250	-2.6%	72,243	17.5%	52,524	2.9%	66%
岡山市	42,813	-0.8%	57,250	8.5%	59,261	-7.9%	50,730	4.5%	64%

賃貸経営者が知っておきたい

“あれ屋これ家”

税務編

136

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「どうなった？年収の壁とその2」

皆様こんにちは。新米の出荷が始まった事で米価は再び上昇し、高止まりが続いています。一方、石破首相の辞任表明後、総裁選の影響で政策が進んでいません。将来不安から、税金や社会保険に対する国民の目は益々厳しくなっています。さて、パート勤務者の「年収の壁」は今年の税制改正で大きく変わりました。減税にはなったものの制度が複雑化し、「年収の壁」は以前の6つから8つに増えました。前月からシリーズで、この8つの壁についてご説明していきますが、年収の壁は、①106万②113万③123万④130万⑤150万⑥160万⑦188万⑧201万の8つになりました。このうち、④が社会保険の壁、⑤⑥⑦⑧が税金の壁です。前月は①④の社会保険の壁をご説明しましたが、今月は税金の壁のうち②③をご説明します。

②110万：本人に住民税がかかる年収基準です。自治体によつては年収110万以下でも住民税がかかりますので、お住まいの自治体のHP等をご確認ください。住民税の年収基準が以前の100万から110万へ上がったこと自体は減税なのですが、前月ご説明した①社会保険の年収106万の基準がありますので注意が必要です。

③123万：本人の年収が123万を超えると、その配偶者(一定の年収制限あり)が配偶者控除を受けられなくなります。(配偶者特別控除は受けられます)ただ、前月ご説明した④社会保険の年収130万の基準がありますので注意する必要があります。