

ケイアイ通信

9月号
Vol.3

賃貸トラブル防止に 「敷金」ルールを明文化。

現状回復や経年変化は含まれず。

法相の諮問機関である法制審議会の民法（債権関係）部会が検討している改正要綱原案に、賃貸住宅の「敷金」に関するルールの明文化が盛り込まれていることが14日分かりました。敷金の定義や返還については現行民法に明確な規定がなく、トラブルの原因になっていました。この改正案が実施されれば、退去時に借り主が家主の「言いなり」になる不合理が減ることになります。

原案では、敷金を「賃料などの担保として、借り主が家主に交付する金銭」と定義したうえで、その返還時期を「賃貸契約が終了し、物件を引き渡したとき」と規定しています。家賃滞納などがあれば、敷金を充てることができるとし、敷金をめぐる基本的なルールが明記されます。部屋の現状回復義務については、「通常の使用による損耗（傷みや汚れ）、経年変化を含まない」と限定。退去時に家主側から修繕代の差し引きを求められた際の目安となります。

「敷金ルール」のポイント

- 「賃料などの担保である金銭」と定義
- 賃貸契約が終了し、物件を引き渡した時点で返還義務
- 賃料などの未払い金に充当できる
- 現状回復義務は通常使用による物件の損耗、経年変化にはない

※参考 産経新聞 平成26年8月15日記事より

あり、「アパートを退去したが、敷金20万円をクロスの張り替え代などで全額相殺するため返金できない」といわれた」（関東地方の30代男性）。「現状回復費用が敷金を超過する可能性が高いと不動産会社が電話でいった」（北海道地方の50代男性）。

「国民生活センター」には毎年、このような相談が1万件以上寄せられているそうです。国民生活センターでは「敷金に関するルールが分かりやすくなれば、消費者にとって有利に働くはず」と評価しています。同時に、「ルームクリーニングや鍵交換の特約といった契約内容を確認することは、引き続き大事な」とも話しています。

一方、アパートの賃貸契約では保証人を立てるのが通例だが、現行民法では保証額の上限に関する記載義務がなく、保証人は借り主の損害賠償責任を無制限に負わなければならないとされています。

※Yahoo!ニュース（国内）記事を引用

広島市大規模土砂災害につきまして、謹んでお見舞い申し上げます。

この度の広島市大規模土砂災害により被害を受けられた皆様に、謹んでお見舞い申し上げます。また、皆様方が一日も早く平穏な生活を取り戻されることを心よりお祈り申し上げます。

役員室だより

ケイアイグループ
役員紹介



野村部長編

自分が輝き、社員が輝き、会社が輝く。
ひいては皆様と共に輝きつづけたい。

日頃よりケイアイグループをご愛顧頂き、誠に有難うございます。オーナー様におかれましては、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、私がケイアイグループに入社したのは9年前。現在の売買事業部へは2年前に配属され、取締役部長を拝命いたしました。

現在、岡山支店に席を置いています。実質的には広島、福山の売買事業部も統括させて頂いております。

この2年間、右も左も分からぬまま我武者羅に突き進んできましたが、スタッフの全面的なサポートに支えられ、昨年度は過去の業績比で約2倍の売買取引を達成することができました。

これにより地元不動産業界の中で認知度も上り、一目置かれる存在に

なりました。私を支えてくれた優秀なスタッフには本当に感謝しております。

売買事業部を含めたグループ全体の目標は、地域に愛され、それぞれの店舗が地域ナンバーワンとなることです。

しかし、目先の売り上げにとらわれ、優良物件を隠匿して他社を出し抜くようなスタイルでは敵を作るだけです。

何よりも「お客様のために」を標榜し、物件を制約なく流通させることが、業界全体の将来にとって大切なことだと考えております。

好きな言葉は「輝く人間性の創造」です。これは弊社の社訓にあるものですが、それをそのまま自分自身の座右の銘として深く心に刻んでおります。

社員一人ひとりが輝きを増すことで、会社全体が今まで以上に

輝きを放ちます。ひいてはオーナー様、お取引様と共に、将来にわたって輝き続けたいと願っております。

今後とも、皆様方のご指導、ご鞭撻を心よりお願い申し上げます。

野村 泰之プロフィール

- ・生年月日／1973年7月18日
- ・出身地／岡山県
- ・趣味／仕事(笑)、実はゴルフ好きです
- ・好きな食べ物／焼き魚
- ・カラオケの18番／特にございませぬ
- ・座右の銘(好きな言葉)／輝く人間性の創造(社はより)
- ・あだ名／ノムさん



(株)ケイアイホーム岡山支店 売買事業部

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 ③

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田洋介



エンディングノートをご存知ですか？

“あれ屋これ家”税務編も三回目となります。今回は税法のお堅い話から少し離れて、いま話題の「エンディングノート」をご紹介します。他の言い方として学生の就職活動の「就活」に譬えて終活なんて言われることもあります。ウィキペディアによると「エンディングノート」とは人生の終末期に備えてご自身の希望を書き留めておくノートのことをいいます。死亡の時だけでなく事故や病気によりご自身の判断能力を喪失した時に備える意味もあります。「遺言書」のような法的効力はありませんが、自分の想いを手帳に書き留める方法として人気があります。

最近ご相談のあったケースです。既に家業を継ぎ社長となっていたA様(五十代)は先代のお父様の相続で大変な苦労があったそうです。それ

を間近で見っていた長男(二十代後継者)から「父さんのように兄弟と揉めたくない。今から遺言を書いて欲しい。」と言われたそうです。A様はまだ五十代ですので長男の申し出に驚いたと同時に不信感も持ったそうです。「遺言書」を書くのは時期尚早、じっくり考えたいというA様には「エンディングノート」をお勧めしました。エンディングノートの内容は、病気になる時の延命措置の有無、葬儀の希望、相続の方針、家族への想い、自分史・家系図などです。エンディングノートの一番の効果はご自身の頭の中の整理が出来ることです。それは「遺言書」作成の道標となります。また残された家族にとっても大変貴重なものです。「家族への想い」は「遺言書」よりずっと価値があるものかもしれません。お盆やお彼岸で家族と会う機会が多くなる時期です。そんな時期こそ「エンディングノート」を作成してみたいいかがでしょうか？

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

2014年6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%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	
北海道	41,505	0.5%	52,526	0.6%	63,800	-1.4%	47,741	-0.6%	64%
青森県	39,847	-1.5%	48,459	-2.5%	55,868	-2.4%	46,403	-2.9%	62%
秋田県	41,555	2.9%	48,835	0.5%	54,430	-5.4%	45,850	0.8%	62%
岩手県	43,338	2.7%	51,573	1.0%	60,074	5.4%	49,357	2.4%	66%
山形県	42,192	-1.7%	50,398	-4.9%	57,676	-2.5%	47,536	-2.2%	64%
宮城県	43,279	-4.9%	55,502	8.7%	68,540	2.8%	48,091	-4.3%	65%
福島県	40,734	0.6%	50,629	0.6%	57,404	3.4%	47,554	-1.0%	64%
群馬県	37,466	0.2%	50,201	-1.1%	59,861	3.3%	46,454	-1.5%	62%
栃木県	42,983	-0.4%	53,386	1.2%	60,295	-0.4%	50,772	-0.1%	68%
埼玉県	49,751	2.1%	63,353	0.1%	74,547	0.4%	59,689	0.6%	80%
茨城県	40,644	-6.3%	50,909	0.4%	59,400	3.2%	49,372	-0.4%	66%
千葉県	49,612	4.1%	59,493	-4.2%	76,864	1.1%	56,840	1.6%	76%
東京都	69,584	-1.2%	86,390	-0.9%	97,388	0.1%	74,397	-0.9%	100%
神奈川県	55,470	-2.6%	74,595	-1.2%	86,157	-1.4%	66,048	-2.3%	89%
山梨県	41,117	2.0%	52,331	-1.5%	57,721	-3.0%	50,146	-1.6%	67%
長野県	42,034	7.6%	51,372	-1.0%	61,188	11.5%	50,100	4.7%	67%
新潟県	43,822	-4.8%	53,051	-2.9%	64,671	4.2%	50,465	-4.5%	68%
富山県	41,712	-5.3%	51,120	-4.0%	58,541	-9.8%	48,115	-2.7%	65%
石川県	43,993	-0.2%	51,420	-8.7%	63,692	-10.2%	48,326	-5.6%	65%
福井県	43,960	-1.2%	56,345	1.5%	63,167	4.4%	52,672	1.1%	71%
静岡県	44,141	-5.6%	54,528	-3.0%	66,245	3.3%	52,207	-4.1%	70%
愛知県	46,368	-0.3%	56,923	-4.5%	61,483	-4.7%	53,284	-2.3%	72%
岐阜県	42,768	1.4%	49,258	1.7%	55,889	-7.0%	48,012	-3.3%	65%
三重県	44,867	1.7%	54,584	-4.8%	59,114	-3.7%	51,350	-3.4%	69%
滋賀県	43,324	-3.6%	56,182	1.1%	68,474	0.4%	51,161	-1.4%	69%
奈良県	45,467	19.2%	55,406	-2.1%	56,176	-22.1%	51,797	5.4%	70%
和歌山県	39,621	-4.1%	50,671	6.0%	53,338	-1.4%	47,725	1.2%	64%
京都府	49,481	2.4%	63,042	-5.3%	74,584	-6.5%	55,808	-2.2%	75%
大阪府	47,976	-2.5%	65,894	0.8%	72,300	-2.0%	56,594	-0.9%	76%
兵庫県	49,261	-5.4%	64,551	3.9%	77,257	0.2%	60,667	0.0%	82%
鳥取県	39,467	-4.7%	48,633	0.3%	57,559	2.7%	46,936	0.0%	63%
岡山県	42,680	-4.0%	53,382	1.9%	60,381	2.5%	49,634	-1.5%	67%
島根県	43,459	-3.0%	53,672	-5.8%	58,333	-11.3%	49,243	-8.3%	66%
広島県	45,113	0.5%	56,412	-2.5%	63,176	1.6%	53,214	-0.5%	72%
山口県	38,424	7.4%	51,528	-0.6%	60,150	-9.5%	48,130	-5.3%	65%
徳島県	39,302	-1.4%	53,321	0.0%	58,000	-20.0%	48,408	-4.3%	65%
香川県	41,567	2.7%	52,150	-4.4%	56,692	-3.3%	49,154	-1.4%	66%
愛媛県	35,841	-2.1%	49,070	-1.1%	52,135	2.1%	44,711	-0.4%	60%
高知県	39,701	-0.7%	53,181	-0.7%	62,000	3.6%	47,246	1.7%	64%
福岡県	44,155	1.3%	59,877	-0.3%	68,183	-0.7%	52,187	1.2%	70%
佐賀県	41,689	1.5%	50,869	-3.3%	55,522	3.6%	47,543	-0.3%	64%
長崎県	45,399	-3.5%	57,979	-0.5%	63,770	7.9%	53,531	-0.3%	72%
大分県	39,716	-5.4%	49,954	-1.8%	57,984	4.2%	47,474	-1.7%	64%
熊本県	42,337	-3.9%	53,119	-3.3%	60,563	2.5%	48,940	-1.6%	66%
宮崎県	40,474	0.3%	51,026	0.7%	54,600	8.4%	47,806	2.6%	64%
鹿児島県	44,453	0.9%	54,325	0.4%	59,364	1.1%	51,170	0.5%	69%
沖縄県	41,423	-0.8%	52,179	0.1%	59,581	-1.5%	51,231	-0.1%	69%
全国	47,826	-1.1%	57,490	-0.8%	66,172	0.7%	54,111	-1.0%	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。(サンプル件数: 41,230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)

2014年6月末調査

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	55788	21%	61485	-3%	73609	-3%	63578	13%	85%
三原市	46500	53%	50400	-9%	65900	10%	54267	12%	73%
福山市	41300	-10%	52300	-11%	56700	-10%	50100	-11%	67%
倉敷市	43441	-12%	54698	-3%	67750	11%	52828	-3%	71%
岡山市	42738	-16%	60327	9%	63224	-2%	54277	-4%	73%
明石市	41771	-	60104	-	72458	-	58111	-	78%

※明石市は前年実績がありません。

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
ご紹介いたします。

今回は、(株)ケイアイホーム広島駅前店をご紹介します。



(株)ケイアイホーム広島駅前店
店長 山岡 和也

**お客様の人生設計に
ささやかでも
お役に立ちたい。**

アパマンショップ広島駅前店は、私が入社以来赴任した5店舗目のお店です。店の特徴を挙げると、まず人通りが多いこと。恵まれた立地といえますが、その分、ライバル店も多いので気を抜けません。まだ数か月ほどですが、客層はほぼ5割が単身者で、あと半分はカップル。ファミリー層は少なく、比較的若い方が多いですね。

私が一番心掛けていることは、どんな時でも来店されたお客様には笑顔で接すること。そして、お客様の目線に立ったご提案をすることです。この店の方針は「明るく」「元気に」「楽しく」です(笑)。スタッフがつまらなそうな顔をしていては、お客様だって居心地が悪いですからね。

今、4人のスタッフ全員でお店を盛り上げ、広島市のケイアイグループで一番店になることを目指して頑張っています。この7月に赴任したばかりなので予測は難しいですが、スタッフの若さとバイタリティーで何とか一番店にしたいと思っています。店長という責任は重いですが、根がポジティブな性格なのでストレスに感じたことはありませんし、部活動のノリでみんなを引っ張って行きます。



(株)ケイアイホーム 広島駅前店
〒732-0821 広島市南区大須賀町13-5 田村ビル1F

ぶのがすごく楽しみです。家族のことを考えるだけで、仕事に張り合いを感じます。なんて言うといかにも良きパパ、良き家庭人ですが、昔はどうしようもなかったです(笑)。学校へは行かずゲーションに入り浸り、ありとあらゆる親不孝をしてきました。それが、今や一人前に店長をしているのですから、昔の友人からは人が変わったみたいとよく言われます。

表には色々と言いつつ、受けた。しかし、最大の転機はやはり結婚です。昔は考えたこともなかった家族の大切さに気付いたことで、一心不乱に仕事に打ち込めるようになり、タバコも止めました(笑)。

誰かの役に立てることで、どんなに幸せなことをかき付かされた。ですから、お客様に素敵なご家庭を築いてもらいたい。住まいの紹介を通じて、ささやかでも私たちがお役に立てればと願っています。

不動産関連のトラブル事例 その1

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紹介します。

今回は、「処分事例・虚偽の賃貸借契約書の作成」についてです。

《要旨》建物賃貸借に係る貸主代理において虚偽の賃貸借契約書を作成した等として、代理業者が9か月間の業務停止処分とされた。

(1) 事実関係／貸主Xは、区分所有するマンションの一室を賃貸するに当たり、業者Yに媒介を依頼し、その管理も委託していた。

Xは、Yから、「前借主Aが退去し、その後空室であったが、借主Bが現れた」として、Yの媒介により、Bとの間で賃貸借契約を締結した。しかし、それから6か月が経過すると、家賃がXに入金されなくなり、Xが調べたところ、当該物件にはAが入居したままであった。

Xは、Yが、Yの媒介により他の賃貸物件に住ん