

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。



(株)ケイアイホーム広島宇品店
店長 津田 昌和

今回は、(株)ケイアイホーム広島宇品店をご紹介します。

シビアナ商圏でこそ、
人と人との
結びつきが試される。

私の好きな言葉は「一期一会」です。初めて出会った人とお話をする
ことで、今まで知らな
かった世界を知ること
ができる。いろんな価値
観や人生観に出会え
たりします。さらには、そ
の方が別の世界観を持
つ人を紹介してくれる
こともあります。本を
読むのに似ていて、自
分という人間の幅が一
気に広がります。そう
いう意味で、接客の仕
事は私の楽しみでもあ
ります。スタッフにも
常日頃から、初めての
出会いが「自分にも仕
事にも極めて大切な」

と言っています。私の
場合は、お客様との会
話が弾むように、まず
は笑いを取る。そこから
始めていきます。(笑)そ
れでリラックスしても
らえたら、お客様から
本音が漏れてきます。
そうすると見当違いな
物件を一生懸命にお奨
めすることもないです
し、親身になってご相
談に乗ることができ
ると思っています。

宇品という地域は、一癖
ある難しいエリアと考
えています。古い住宅も
多く、なかなか新規の物
件が増えません。しか
し、アクセスはごんどん
良くなって企業や大学
が増え、大型ショッピング
センターなども出現
し、近年ますます人気が
高くなってきています。
ですから部屋を出る人
も少なく、物件が常に払
底状態です。加えて、古
くからの街の不動産屋
さんや新規競合店も多

いので、うかうかできま
せん。宇品で通用した
ら、どのエリアでも無
敵になれるのではとも
考えています。(笑)
店づくりとしては、ま
ずは明るく楽しい店で
あることが基本です。
いま最も気を使ってい
るのが物件のポップ掲
示です。クルマで通行
しながら見てくれる人
も多いので、なるべく
大きなポップでドライ
バーの目を惹いていま
す。もちろん店内にも
これは！と思う物件を
厳選してポップにする
ことで商談もスムーズ
になりました。あとは
スタッフの意識改革で
す。まず、個々の目標を
明らかにすること。そ
れを一気に達成しよう
とするのではなく、毎
週あるいは毎日の身近
な目標として積み重ね
ていくことを奨励して
います。難しい商圏で
すが、みんなの努力で



(株)ケイアイホーム 広島宇品店
〒734-0004 広島県広島市南区宇品神田1-2-3
アポイントビル宇品神田1F

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。

- ・早期退職し、現金だけでは将来が不安
- ・サブリースなら手間がかからず、
毎月家賃が入る
- ・不動産投資で、老後の資産を増やす

会社を退職後、手持ちの現金だけでは不安

会社を早期退職し、退
職金と蓄えて数千万円
の現金は手元にある
が、将来に不安があり、
現在はアルバイトをし
ている身なので、現金
を全て使ってしまうた
くない。このような
ケースにおいて、賃貸
物件は現金でしか買え
ないのでしょうか。

早期退職しても 不動産投資は可能？

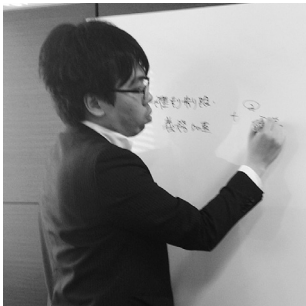
会社を退職しているの
で、通常であれば銀行
からの借入れは難しい
のですが、ローンが付
かなければ手付け金
が戻ってくる特約もある

ので、一度借入れをし
ての物件購入にチャレ
ンジしてみたいかが
でしょうか。

何かの資格があり多
少でも定期収入があ
る場合は、銀行ローン
が使える可能性はあ
ります。ローンが使え
た場合、例えば自己資
金2,000万円と
2,600万円(15
年返済)の借入れで
4,600万円の物件
を購入しサブリース
で運用すれば、手間も
かからず7〜8%の
利回りで、毎月の家賃
収入が約30万円、借入
れの返済を差し引い
ても13万円程残り、老
後の資産を増やすこ
とができます。

ケイアイ通信

2015年
5月号



及ぼすことが適切と
考えられます。

民法の債権法改正の
要綱仮案が平成26年
8月の法制審議会で
概ね決まり、今年の2
月には要綱案が決定
されました。今後国会
で審議され、法の改正
が行われる見込みで
す。早ければ、来年度
には施行されます。こ
の改正では、過去の判
例に基づき、今まで法
律では明確にされて

いなかった内容につ
いて「敷金」等の定義
が明らかかなものとな
ります。今回はその中
で、オーナー様と入居
者に関係する「敷金」
「原状回復」「敷引特約」
「定額補修分担金特約」
について、当グループ
の顧問弁護士事務所
である吉備総合法律事務
所の澤畑弁護士にお話
を伺いました。

債権法改正後の判断は、 過去の裁判における判例に基づく

まず、「敷金」について
です。これまでは民法
上「敷金」についての
定義規定はありません
でしたが、今度の改正
で「敷金」とは、そ
の名目の如何を問わ
ず、不動産を目的とす
る賃貸借契約に關し、
賃借人の賃貸人に対
する賃料債務その他
一切の賃貸契約によ

る債務を担保する目
的で、賃借人から賃貸
人に交付される金銭
であって、賃貸借の終
了する際に、利息を付
することなく返還さ
れるべきものをい
う。』に定義されるこ
ととなりました。尚、
「保証金」の名目につ
いては「敷金」と同様
旨としてその規律を

次に、「原状回復」につ
いてです。基本的に賃
借人は、通常損耗(経
年劣化を含む)以外の
故意または過失によ
る損耗について原状
回復義務を負うこと
となりますが、前記と
異なる取扱いを特約
(通常損耗補修特約)
として定めている
ケースも多くありま
す。もっとも、最高裁
判決(最判平成17年
12月16日)は、通常損
耗補修特約の成立に
ついて厳格な要件を
定めており、裁判実務
上も、ほとんどその成



弁護士 澤畑 優太
吉備総合法律事務所
岡山市北区鷹屋町1-6
岡山鷹屋町ビル4F

断しています。

また「敷引特約」は、
敷金のうち一定の割
合を控除して残額を
返還する特約です。こ
のような敷引特約に
ついては、しばしば消
費者契約法10条によ
り無効となるか否か
が争われています。こ
の点については、最高
裁判決(最判平成23
年3月24日)が、敷引
金の額が高額に過ぎ
る場合には消費者契
約法10条により無効
となると判断してい
ることに注意してお
く必要があります。
尚、上記判決は結論と
して、敷引金の額が月
額賃料額の2倍弱から
3.5倍強にとどまっ
ていることを理由に、
敷引特約を有効と判

最後に、「定額補修分
担金特約」についてお
話します。これは、賃
貸借契約をする際に
入居者に対して予め
補修に関する金額の
負担額を決めておく
というもので、実際に
掛かった補修金額が
契約時に決めた金額
を下回った場合でも、
その差額の返還は求
められないとするも
のです。これについて
も、消費者契約法10条
により無効となるか
否かが争われるケー
スが多く、下級審裁判
例の結論も分かれて
いますが、そのような
特約を定める場合に
は、その金額について
は前記「敷引特約」に
関する各裁判例を参
考に定めておくのが
無難だと思われます。

黒木代表の ひとことコラム

今の日本には多くの
外国人居住者がいて、
年々増え続けていま
す。仕事の都合で移
住した方や、この国
の文化に惹かれた方
など、事情はそれぞ
れですが、日本に住
む外国人が多くな
れば当然、外国人の
賃貸需要も増加しま
す。それを反映して
か、今首都圏を中心
に外国人向けの不動
産賃貸業者が出始
めています。その物
件案内の手法は、案
内の際にまずは時間
をかけて周囲の生活
環境を案内し、最後
に物件を見せるとい
うもの。異国の地で
生活するのだから、
やはり生活環境につ
いての不安は大きい
でしょう。そのため、
案内する人も大事で
す。言葉や文化の違
いを理解した対応が
求められます。その
流れは、いずれ近い
内に地方都市にもや
ってくるでしょう。

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								
27年2月末調査								
都道府県	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料	
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比
東京都	66,939	2.0%	87,214	0.1%	96,923	-3.8%	70,872	1.3%
神奈川県	55,775	-0.1%	75,761	-2.3%	85,902	-5.0%	64,788	-0.6%
愛知県	46,283	1.8%	55,253	-7.8%	63,015	2.8%	52,044	-2.2%
大阪府	49,726	3.8%	67,363	2.1%	73,381	-3.0%	57,196	2.2%
兵庫県	47,735	-1.4%	65,662	0.6%	78,316	2.4%	57,776	0.6%
鳥取県	40,524	2.5%	49,749	-0.9%	57,777	-5.4%	46,985	-0.2%
岡山県	43,189	-0.1%	55,067	-1.6%	63,493	0.3%	50,240	1.2%
島根県	42,396	-3.0%	55,118	-1.7%	62,403	1.9%	49,207	-1.4%
広島県	43,582	1.3%	57,838	1.6%	66,065	1.1%	51,506	1.0%
山口県	38,327	1.5%	50,470	-1.3%	62,814	11.6%	47,405	3.5%
香川県	41,644	-0.9%	51,466	1.3%	59,835	5.5%	48,386	2.3%
福岡県	44,272	1.0%	64,390	2.1%	70,297	2.5%	52,153	1.6%
全国	48,225	0.6%	58,304	-0.8%	67,258	0.3%	53,883	0.0%

※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：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)								
27年2月末調査								
所在地	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料	
	(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	56,140	12.8%	72,237	10.4%	80,882	-2.5%	67,314	4.8%
三原市	48,200	-4.2%	55,300	3.4%	61,100	-4.5%	54,800	-2.0%
福山市	41,200	-2.4%	53,500	0.9%	57,600	3.8%	50,700	0.4%
倉敷市	44,295	-8.5%	49,906	-9.7%	58,448	-12.6%	50,421	-6.6%
岡山市	45,353	-0.4%	64,313	3.6%	84,602	18.4%	60,695	1.2%
明石市	43,756	6.8%	58,678	1.8%	69,809	1.5%	57,414	2.9%

不動産関連のトラブル事例 その8

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、「原状回復特約は消費者契約法10条により無効」についてです。

◆要旨◆

賃借人に自然損耗等の原状回復義務を負担させる特約は消費者契約法10条により無効であるとされた事例。

◆事案の概要◆

Xは、平成10年7月、貸主Yとの間で、建物の一室を月額5万5千円、1年契約で賃借し、敷金20万円を預託した。本件賃貸契約には、自然損耗及び通常の使用による損耗について賃借人に原状回復義務を負担させる特約があり、また、「原状回復費用は家賃に含まれないものとする。」と定められていた。

本件賃貸借契約は平成14年6月9日終了し、Xは、本件建物をYに明け渡した。Yは、本件建物の原状回復費用として20万円を要したとして敷金全額の返還を拒否した。そこでXは、本件原状回復特約は無効であるなどとして訴訟に及んだ。

◆判決の要旨◆

①消費者契約法の施行後である平成13年7月7日に締結された本件更新合意によって、改めて本件建物の賃貸借契約が成立し、X及びYは、同法を前提にして賃貸借契約をするか否かを含め、その内容をどうするか等を判断し得たのであるから、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用がある。

②民法は目的物返還時に原状回復義務を負わないと規定しており、判例も同旨である。本件原状回復特約は、民法の任意規定の適用による場合に比し、賃借人の義務を加重している。さらに、本件原状回復特約は賃借人の二重負担の問題が生じ、また賃借人が一方的に必要な性を認めることができるなど、賃借人に一方的に不利益であり、信義則にも反する。自然損耗についての原状回復義務負担の合意は、賃借人に必要な情報が与えられず、自己

に不利益であることが認識できないままされたものであって、一方的に不利益であり、信義則にも反する。また、民法の任意規定の適用による場合に比して、賃借人の義務を加重し、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害しており、消費者契約法10条に該当し、無効である。

◆判決のまとめ◆

本判決は、京都地判平成16年3月16日の上級審判決であり注目された判決である。本控訴審も第一審と同様、更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用があるとしたうえで、自然損耗等による原状回復費用を賃借人に負担させることは、賃借人の利益を一方的に害するものとして無効を判定している。事業者と消費者の情報量や交渉力の差に着目した判断をしている。

※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の紹介

現在、私が拠点として

いる明石大久保駅前店は、グループとして兵庫県の第一号店となります。平成25年8月にオープンさせましたが、準備期間を含めて今年5月でちょうど2年になります。当初は、アパマンショップの認知度の低さに愕然としました。加えて、協力業者も皆無でしたので、完全アウェイ状態でした。古くから地場に根付いた業者の間に割って入るのですから、当然反発も強かったですね。言葉や習慣の違いでからかわれたり、手土産を突き返されたりは序の口で、物件資料さえも貰えないことがありました。もともとメンタル的には弱いで、当時は相当へこみました。(笑)

問題は、物件数の圧倒的な差でした。あの時のままでは勝負になら

なかつたので、とにかく業者様を訪問し、少しずつ物件を増やしていきました。

今、私が取り組んでいるのは加古川方面への新規出店です。そのために新たなスタッフも募集し、着々と計画は進んでいます。1〜2年以内に3店舗、3〜4年以内に5店舗の出店を計画しているのです。これからが正念場です。計画が順調に進めば、もう以前のような孤立感とはサヨナラです。(笑)

今後は、もっと必要とされる店、頼りにされる店にすること、お世話になったオーナー様にも恩返しができるのではないかと思っています。ひたすら親切で丁寧な仕事を積み重ねて、良い入居者をオーナー様にご紹介することに専念し、入居率のアップを目指して



(株)ケイアイホーム 明石大久保駅前店

河田 晋プロフィール

- ・生年月日／1983年9月21日
- ・出身地／岡山県
- ・好きな食べ物／焼きそば
- ・趣味／バス釣り

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 11

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田洋介

平成27税制改正①「結婚・子育て資金一括贈与」

今年は桜の開花が早かったようで岡山では3月末には見頃を迎えました。さて、その3月末には平成27年度税制改正案が参議院で可決成立しました。今月号からは、平成27税制改正のうちオーナー様に関連する項目を数回に分けてご紹介します。

第1回目は「結婚・子育て資金一括贈与の非課税制度」です。一括贈与で思い付くのは「教育資金の一括贈与」かもしれませんが、平成25年4月に創設された制度で、今回の改正で平成31年3月末まで延長されました。さて、今回新たに始まるのが「結婚・子育て資金一括贈与と非課税制度」ですが、子・孫に対して、結婚費用、出産費用などを一括で贈与した場合、1,000万円迄(うち結婚費用は300万円迄)を非課税とする制度です。手続きは教育資金一括贈与と同じ

で金融機関に専用口座を設けて管理する仕組みです。この「結婚・子育て資金一括贈与」には2つの問題点が指摘されています。一つ目は、一括贈与された結婚・子育て資金は、祖父母・父母が亡くなる迄に使い切る必要があることとです。使い切らずに残った場合、相続税の対象になってしまいうからです。教育資金一括贈与とはこの点で大きく違います。祖父母・父母が亡くなる迄に使い切る必要があるため、まさに時間との闘いです。そうなる「早く結婚、早く子供」となってしまい、子や孫に大きなストレスを与えてしまいます。これが二つ目の問題点です。結婚、出産は人生の大きな選択です。子や孫の幸せより相続対策が優先しないよう気を付けましょう。