

ケイアイグループ店舗・事業部スポンサー紹介

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)ケイアイホーム大供店
店長 西崎 朗

今回は、(株)ケイアイホーム大供店・西崎朗店長編です。

お客様の笑顔が、やる気の原動力、チームワークの良さと若さが強み。

私は平成24年に入社し、岡山南店から始まって、大供店、西口店、そして今年の1月にまた大供店に戻り、店長を拝命いたしました。何も分かっていなかった私を、一人前になるまで鍛えてくれたのが当時の課長です。いつも「気合いだー」が口癖の方で、ケイアイ魂をガッツリ叩き込まれました。部下の面倒見が良く、優しい上司でした。

そして昨年12月には、社長に付き添ってのマンツーマン研修を1ヶ月間受けました。行く

先々に同行し、企業コンプライアンスの考え方やビジネスマナー、経営理念、経営方針等を事細かく学びました。言うまでもありませんが、大供店は当社のアパマンショップ第1号店です。この店の店長という立場に恥じないように、これからも頑張っ

評判を上げ、結果的に来店客の増加に繋がると考えています。ひいては、それが店の売り上げアップになり、スタッフ一人ひとりの評価に繋がると思っています。入社した頃の私は、比較的個人主義で、自分のお客様の事しか頭にありませんでした。その当時、個人の成績で何度か表彰もされましたが、今はお店全体の業績が上がらないと、大切なスタッフの評価も上がりません。ですから、大供店が

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。

・見栄えにいい物件を選ぶと、利回りが高くなる、素人と玄人で、大きな差がつくのがリフォーム・最低限リフォームしておきたいのは、流しとお風呂

と玄人で大きな差がつく部分に「リフォーム」があります。不動産投資の鉄則は、収益に繋がらない事に無駄なお金をかけず、必要十分な程度で抑える事です。きれいな方が入居者は集まりやすくなりますが、その費用を最低限にしないと、利回りは高くなりません。従って、必要なポイントだけに絞り、リフォームすることが大切です。最低限リフォームしておきたいのは、流しとお風呂です。流しやユニットバスが新しく、家賃が適正であれば、入居者に困ることはありません。

ケイアイ通信

2016年
2月号

空き家対策の一環として国土交通省がガイドライン

賃貸住宅は持ち家に比べて入居するときの費用負担が小さく、気軽に住める点がメリットとされますが、室内を自分好みに模様替えできない点に不満を感じる人が多いことも事実です。また住宅を貸す側にとっても、新たに借り手を募集する際に必要に応じて室内の壁紙を張り替えるといった改修をしなければならず、改修費用を家賃で回収するのに一定期間を要します。賃貸事業に不慣れた個人にとっては、改修費用の負担が大きなハードルとなり、親などが使われないまま放置されるケースも多いことが、「空き家問題」の一因とされています。そこで国土交

		入居前修繕 (費用負担者)	家賃水準	入居中修繕 (費用負担者)	DIYの実施 (壁床の張り替え、 設備更新等)	造作買取請求 (エアコンの取付等)	退去時の 原状回復	
賃貸借のタイプ	今までのやり方	Aタイプ 一般型	貸主が修繕、設備更新等を実施	市場相場並み	貸主が実施 (一部の小修繕は借主負担もある)	原則禁止	認めない (造作した場合、退去時に撤去)	借主の義務 (通常損耗、経年劣化を除く)
	新しいやり方	Bタイプ 事業者借上型 (サブリース)	貸主が修繕、設備更新等を実施 (一定基準以上)	市場相場並み (手数料支払)	事業者が実施 (貸主と負担調整)		認めない (残置する場合は双方で協議)	
		C-1タイプ 借主負担DIY (現状有姿)	現状のまま (故障はなく、通常生活は可能)	市場相場より若干低廉	借主が実施又はそのまま放置 (躯体等は貸主)	借主負担で認める		
		C-2タイプ 借主負担DIY (一部要修繕)	借主が実施又はそのまま放置 (躯体等を除く)	市場相場より相当低廉				

※同一市町村で同一用途の賃貸借に適用される場合あり

する場合も含まれる。

なお、借主負担DIY型賃貸には、入居時に

※国土交通省「個人住宅の賃貸活用ガイドブック」より

建具や設備などに不具合がなく、借り主がそのまま借りる「現状有姿型」と、不具合がある状態で借りて修繕する場合の費用を借り主が負担する「一部要修繕型」に分けられます。どちらのタイプも基本的な仕組みは変わりませんが、一部要修繕型は現状有姿型よりもさらに家賃が低くなるのが想定されています。

工事内容や退去時のルールについて事前に合意することが重要

借主負担D I Y型賃貸には、借り主と貸し主の双方にメリットがあります。

- ・持ち家のように自分の好みで模様替えできる。
- ・自己負担でD I Yをするので賃料が安くなる。
- ・退去時に原状回復の費用を支払わなくてよい。

〈貸し主のメリット〉

- ・修繕費用を負担せず、現状のまま家を賃

することができるといいます。

・借り主がD I Y費用を負担するので、長期間住んでくれる可能性が高い。

・貸出時よりも設備などの価値が上がれば、家賃が維持されやすい。

このようにメリットも多い借主負担D I Y型賃貸ですが、普及し始めたばかりの仕組みなので、注意すべき点も少なくありません。

まず賃貸契約を結ぶ際に、工事の内容や実施方法などについて貸し主・借り主の双方で十分に確認し、書面に残すことが重要です。借主負担D I Y型賃貸は「改装可能な賃貸物件」などとして、徐々に利用が広がっています。貸し主や借り主にメリットがある新しい賃貸契約が、空き家問題解決の手がかりにも繋がっています。

参考／不動産ジャパン 2015・12・16の記事より

黒木代表の ひとことコラム

最近良く耳にする「民泊」に関して、国は旅館業法の「簡易宿所」の基準を緩和し、今年度中に解禁する見通しです。仮に、民泊で月当たり20日稼働出来れば、一般に賃貸として貸し出すのに比べて2倍程度収益性が高がり、民泊を前提とした利回り計算に基づく収益物件価格が形成され、物件価格が上昇する可能性もあります。昨今のインバウンド需要を取り込むためには、それにふさわしい立地に限られますが、一般住宅に旅行者を泊める「民泊」は、国の規制緩和の中身次第で、賃貸市場、空き家活用の起爆剤となる可能性ががあります。この規制緩和によって、空室率上昇と家賃低下の傾向が続いている賃貸不動産市場の活性化に繋がる事を期待します。

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11月末調査

	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
都道府県	(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	50,298	1.8%	62,475	-1.6%	72,300	-1.4%	58,620	-1.4%	77%
千葉県	51,155	2.8%	60,135	-3.1%	72,785	1.1%	57,754	1.3%	76%
東京都	71,839	1.4%	88,712	1.2%	99,173	2.0%	75,959	1.2%	100%
神奈川県	57,713	1.4%	75,035	-1.2%	87,487	-0.9%	67,007	-0.3%	88%
静岡県	45,269	-3.6%	54,877	-4.0%	63,286	-0.4%	51,793	-5.6%	68%
愛知県	44,882	-2.1%	56,426	-2.1%	62,840	-0.8%	53,264	0.0%	70%
奈良県	40,607	-5.1%	51,000	-6.2%	65,864	20.4%	50,727	2.2%	67%
京都府	50,985	4.1%	66,959	6.9%	76,745	1.0%	57,366	5.1%	76%
大阪府	49,115	-1.1%	64,326	-3.1%	71,547	-4.7%	56,835	-1.3%	75%
兵庫県	51,166	5.7%	66,453	2.4%	75,916	-3.3%	62,584	2.3%	82%
鳥取県	40,634	3.9%	48,840	2.1%	54,252	-3.7%	46,077	0.6%	61%
岡山県	43,916	1.1%	53,646	0.4%	61,085	2.6%	51,156	2.9%	67%
島根県	42,827	-1.4%	52,603	1.2%	60,200	-1.4%	50,129	0.1%	66%
広島県	44,686	2.3%	56,600	1.4%	63,968	-0.3%	52,729	0.6%	69%
山口県	38,427	1.9%	48,500	-7.7%	57,193	-0.5%	46,017	-5.9%	61%
徳島県	40,613	6.8%	50,296	0.3%	59,783	3.2%	47,419	-0.3%	62%
香川県	40,509	1.0%	51,194	-0.6%	56,844	5.2%	47,750	0.1%	63%
愛媛県	36,645	0.3%	47,434	-3.2%	51,761	3.6%	43,935	-0.1%	58%
高知県	39,039	0.4%	52,645	-0.8%	57,026	-2.9%	45,387	-2.3%	60%
福岡県	44,821	-0.9%	58,083	-4.9%	66,828	-3.3%	52,031	-1.8%	68%
全国	49,423	1.2%	57,846	-0.4%	65,469	0.5%	54,720	0.2%	72%

※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：37,246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11月末調査

	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
所在地	(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	57,488	9.6%	58,516	-15.4%	57,576	-29.6%	58,756	-10.7%	77%
三原市	46,400	-9.6%	52,500	1.4%	58,800	-3.9%	52,500	-4.0%	69%
福山市	39,900	-4.3%	56,600	8.0%	60,100	5.3%	52,200	3.6%	69%
倉敷市	42,870	-1.9%	49,329	-16.8%	64,000	-9.8%	53,684	-5.1%	71%
岡山市	48,700	12.9%	58,202	-2.9%	71,529	1.1%	58,247	1.5%	77%
明石市	58,250	25.9%	62,500	-4.9%	61,000	-12.9%	62,411	2.9%	82%

不動産関連のトラブル事例 その15

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、「建物賃貸借契約の更新と保証人の責任」についてです。

◆事例の概要◆
賃貸人Yは、賃借人Aと、昭和60年5月、月額賃料26万円、賃貸契約期間を2年間とするマンションの賃貸借契約を締結した。その際Xは、Yとの間で、本件賃貸借契約に基づきAがYに対して負担する一切の債務に連帯保証をした。契約はその後3回、いずれも期間を2年間として更新された。更新に際し、YがXに対して保証意思の確認の問い合わせ、Xにおいては引き続き保証人になることの明示的了承はなかったが、2度目の更新後からAの賃料滞納が始まり、3度目の更新後は賃料が支払われない状態となり、YはXに対して平成5年6月、Aの賃料不払を通知し、Aとの契約を解除した。Yは、未払賃料等総額853万円余の保証債務請求権を有する旨、Xに通知した。

今回は、「建物賃貸借契約の更新と保証人の責任」についてです。

◆事例の概要◆
賃貸人Yは、賃借人Aと、昭和60年5月、月額賃料26万円、賃貸契約期間を2年間とするマンションの賃貸借契約を締結した。その際Xは、Yとの間で、本件賃貸借契約に基づきAがYに対して負担する一切の債務に連帯保証をした。契約はその後3回、いずれも期間を2年間として更新された。更新に際し、YがXに対して保証意思の確認の問い合わせ、Xにおいては引き続き保証人になることの明示的了承はなかったが、2度目の更新後からAの賃料滞納が始まり、3度目の更新後は賃料が支払われない状態となり、YはXに対して平成5年6月、Aの賃料不払を通知し、Aとの契約を解除した。Yは、未払賃料等総額853万円余の保証債務請求権を有する旨、Xに通知した。

これに対しXは、保証契約の効力は賃貸借の効力は賃貸借の合意更新後に生じた未払賃料債務等に及ばず、仮にYの保証債務履行請求は信義則に反するとし、保証債務不存在確認請求の訴えを提起した。一審はXの債務不存在確認請求を認容したが、二審は、連帯保証契約の効力は、合意更新後の賃貸借にも及ぶとし、また信義側に反しないとして、Xの請求を棄却した。

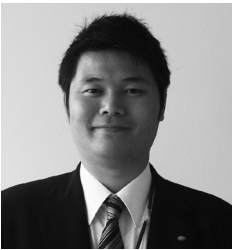
◆判決のまとめ◆
本判決については、賃借人(債務者)による賃料の滞納が累積しているのに、賃貸人が保証人に何らの通知もしなかったこと等により、その結論を批判する学説がある。賃貸管理にあたる業者としては、この裁判を参考にし、対応について適切に努めるべきである。

※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

株式会社ケイアイコミュニティ岡山支店
課長代理 柳瀬 将人

店長経験で得たユーザー様からの要望をオーナー様への提案に活かしています。



(株)ケイアイコミュニティ岡山支店
課長代理 柳瀬 将人

5店舗を経験し、その内の4店舗で店長職を努めさせていただきましたので、ユーザー様のご要望もある程度は把握しているつもりです。どのようにして物件の下調べをして来られるか、どのような物件に魅力を感じていらっしゃるのか、家賃はどのくらいが妥当か、という点も把握しています。この経験が現在に活かされています。これから真心の管理を心がけ、空き室ゼロを目指します。

同僚は私の事を、「守りに強くて、攻めに弱そう」と言いますが、良く言えば堅実って事です。学生時代からずっとやってきたサッカーでもディフェンダーでしたから。(笑)

柳瀬 将人プロフィール

- ・生年月日／1980年9月5日
- ・出身地／京都府
- ・趣味／子供と遊ぶこと
- ・好きな食べ物／鍋物全般
- ・カラオケの十八番／青春時代のころのバラード
- ・座右の銘／困難は逃げ出すためにあるのではなく、克服するためにある。

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 20

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田洋介



平成28年度税制改正〈案〉①

先月より通常国会がスタートしテレビでも連日中継しています。昨年暮に発表された「平成28年度税制改正大綱」も今の国会で審議されています。例年ですと3月中には正式決定されます。よって現時点では〈案〉の段階ですが、今月号からシリーズで「平成28年度税制改正〈案〉」をご紹介します。一回目は昨年来世間を賑わせている「消費税の軽減税率」です。

平成29年4月1日に消費税率が10%に上がることは昨年の税制改正で既に決定しており、すでに既に決定しており、消費税率は誰もが税率が同じなので所得の低い人ほど負担が大きいのという指摘があり、10%に上げる時には低所得者対策を必ず講ずると約束しており、またこの低所得者対策として「軽減税率」が「給付つき税額控除」かで与党内も揺れました。

今回の改正〈案〉で軽減税率8%の対象は飲食料品全て(ただし酒類・外食を除く)となりました。コンビニや外食店では「テイクアウト」や「イートイン」があり迷うところですが、具体的な扱いは今後の決定を待つこととなります。さらに軽減税率8%の対象として新聞が入りました。書籍等も今後検討するとされています。線引きの難しさ、業界の陳情など、心配されていた事態が早くも起こっています。