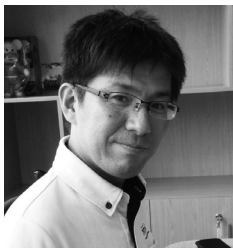


ケイアイグループ店舗・事業部スタッフ紹介

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
ご紹介いたします。



(株)ケイアイホーム蒲ノ本店
マネージャー 海藏 義一

発展の兆しに湧く
カンボジアで、大きな
ビジネスチャンスをと
掴む！

私は、海外への進出要
員として2年前に入
社しました。1年間は
広島に勤務し、昨年
の7月からカンボジ
アの首都プノンペン
市でアパマンショッ
プの開店準備を始め
ました。昨年9月には
現地法人（株）ケイ
アイグローバルを立
上げ、昨年の12月に
プノンペン店をオー
プンさせる事が出来
ました。店舗では主
に日本からの転勤者
向け物件を扱って
おります。またそれ
と並行して、現地
パートナーと管理
サブリース事業を
メインとする現
地法人の立ち上げ
も行っています。現
在アパート3棟、ビ
ル1棟の部分管理か
らスタートする予定
です。プノンペン市
の人口は約169万
人ですが、そのうち
35万人ほどが中国
系で、現在のビジ
ネスパートナー
も主に華僑の方々
です。従ってビジ
ネスでのやりとり
は、中国語とクメ
ール語、英語を混
ぜって使っています
が、今のところ不
自由はありません。
ビジネスに於いて
、日本人はルール
を守り、外国人は
ルールを守り、外
国人は他人がルー
ルを守らない前提
でビジネスを考え
ますので、根本的
に異なります。そ
こ

を理解しておかな
い、物事は進みま
せん。カンボジア
での事業展開は、代
表から「どんな業
態でもいいよ！」
とのお墨付きを頂
いています。元々、
アパマンショップ
の出店だけが目的
ではないので、カフ
ェ、レストラン、
コンビニ等々現地
スタッフの声も参考
にしながら進出す
べき業態を模索し
ています。まだ色
々と準備が山積み
ですが、早ければ
この3月にカフェ
第1号店をオープン
出来るかもしれません
。このような大
きなチャンスと夢
を与えていただき
、会社には感謝し
ています。日本に
いる他のスタッフ
にも是非、海外進
出のチャンスがあ
ったら積極的に手
を挙げてほしいと
思います。ビジネス
の幅、人生の幅を
大きく広げてほし
いと思います。

ところで、私の座
右の銘は『徳は孤
ならず、必ず隣
あり』です。「徳
のあるものは孤
立することはない
。自然と理解あ
る仲間が現れる
もの」という意味
です。言葉にする
とちょっと気恥
ずかしいのです
が、毎日少しずつ
徳を積み努力を
し、理解ある仲
間を増やしてい
ければと思っています
。休日はジムへ
通って身体づく
り。やはり、不
慣れな外国に
いると体が資本
だなと感じま
す。健康管理に
は人一倍気を
使って、毎日頑
張っています。



(株)ケイアイホーム 蒲ノ本店

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。

・中途半端に知識がある人は、要注意
・びくりにするような物件でも、入居者はいる
・寝る場所と割り切っている若者は、格安の賃貸住宅でい

不動産の知識は、 無い方がいい

アパート、マンション
投資で、思うような収
益が上げられない人
はたくさんいます。そ
の原因は、不動産投資
に無知な人が、きちん
とした賃貸住宅のプ
ロに相談もせずに始
めてしまうところに
あります。また、そ
ういう人を狙った投資
物件もたくさんあり
ます。なまじ不動産
の知識がある為に、悪
徳業者のトリックを
見抜くことが出来ず、
表面的なおいしい計
算を鵜呑みにしてしま
うのです。とにかく
信頼の出来る賃貸住
宅

儲かる物件は、 プロの目で探す

アパートを「寝る場
所」と割り切っている
若者は、交通が便利
で格安の物件を探し
ている場合があります
。多少傾いていても、
素人に気づかない程
度であれば、周りの家
賃より1万円でも安
ければ問題にならな
いはず。そういう
物件をより安く取得
し、家賃を安くする
事で、利回りを良く
し、短期に自己資金
を回収することが出
来ます。

「住生活基本計画」原案決まる。 中古流通、伸び悩み打開へ！

ケイアイ通信

2016年
3月号

現在の住生活基本計
画（全国計画）は、
2011年度から
2020年度までの
10年間を計画期間
としており、5年
に1度見直すこと
になっているが、
2016年度からの
新しい住生活基本
計画の原案がまと
まった。

長戦略で、「2020
年までに中古住宅
の市場規模倍増」
との方針を標榜し
ているが、リフォーム
市場の規模が200
8年の約606兆
円から2013年
は約749兆円、中
古住宅の取引数が
2008年の約16
7万戸から2013
年は約16.9万
戸にとどまり、い
ずれも伸び悩んで
いるのが現状だ。
また、空き家は
2013年時点で
約820万戸を数
え、そのうち売買
・賃貸の予定のな
いものが約320
万戸を上回る。住
生活基本計画の改
定では、こうした
背景を踏まえ、ス
トック政策の目標
として「新たな『
住宅循環システム
』の構築」を設定
した。住宅購入を
ゴールとする

■住生活基本計画(期間:16年度～25年度)の目標案

- 新たな「住宅循環システム」の構築
 - ・リフォームなどにより価値が維持された住宅が、評価され流通することで次の世に継承される「住宅循環システム」の構築
 - ・インスペクションや瑕疵保険などによる品質確保
 - ・インスペクションの人材育成、検査の質の確保・向上
 - ・外壁や内装、デザインなどによる中古住宅の魅力づけ
 - ・良質な新築住宅の供給
- 空き家の活用・除却
 - ・良質なストックの流通により空き家増加を抑制
 - ・介護や子育て支援施設、宿泊施設など他用途への転換
 - ・地方移住などの促進
 - ・生活環境に悪影響を及ぼす空き家の解体、撤去の促進

※国土交通省資料より抜粋

■成果指標

・耐震基準に満たない住宅ストックの比率	18%(H25)→おおむね解消(H37)
・マンション建て替え件数	約250件(H26)→約500件(H37)
・空家等対策計画を策定した市区町村数の割合	0割(H26)→おおむね8割(H37)
・売買・賃貸等の予定のない空き家の数	318万戸(H25)→400万戸程度(H37)
・既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合	5%(H26)→20%(H37)

※国土交通省資料より作成(マンション建て替え件数はS50からの累計)

業の成長も促進する。
家事代行や緊急駆け付
けサービス、ICT対
応型住宅、ロボット技
術の活用などを例示。
今後、何らかの支援措
置が講じられる。この
住生活基本計画はパ
ブリックコメントを経
て、閣議決定される見
込みだ。

参考／ヤフー不動産「お
うちマガジン」2016年
2月2日の記事より

◆お知らせ◆

(株)アパマンショッ
プホールディングス
は2月8日、同社の
連結子会社である
(株)アパマンショッ
プリーシングが、
2016年4月から
の家庭などに向けた
電力小売りの全面自
由化に向け、まずは高
圧電力供給に関し、
(株)グローバルエ
ンジニアリング(Ｇ
Ｌ社、福岡市東区)と
の間で、電力供給(新
電力事業)紹介委託契
約の締結を行ったと
の発表をしました。こ
れは、同社グループ
の事務所や直営店等
の電気料の削減、取
引先や不動産オーナー
等へ、ＧＬ社による
高圧電力供給に関す
る紹介を行うものと
すが、2016年4月
以降に直営店等にて
、お部屋探しの入居
者へのサービスも開
始予定です。オーナ
ーの皆様には、サー
ビス内容を含め詳細
が決まり次第、改め
てお知らせいたし
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12月末調査

	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
都道府県									
埼玉県	49,417	-0.1%	61,982	-2.0%	74,219	0.6%	58,657	-0.4%	79%
千葉県	49,582	-1.2%	58,991	-6.0%	69,418	-3.7%	56,031	-2.8%	75%
東京都	70,660	1.9%	87,093	1.9%	98,753	-0.3%	74,451	1.6%	100%
神奈川県	56,135	1.9%	74,231	-0.9%	87,310	0.5%	64,939	0.6%	87%
静岡県	46,633	0.5%	54,305	-3.8%	64,105	1.1%	53,282	-1.0%	72%
愛知県	46,282	-0.3%	59,541	6.1%	58,682	-10.6%	54,443	1.5%	73%
奈良県	43,432	-1.0%	51,478	-5.8%	54,063	-7.8%	49,645	-3.3%	67%
京都府	50,192	-1.1%	64,609	1.9%	76,202	3.7%	55,814	-0.1%	75%
大阪府	49,510	1.6%	65,595	-1.1%	71,135	-0.5%	57,501	0.9%	77%
兵庫県	50,997	-0.6%	62,239	-8.5%	76,934	-4.0%	59,490	-6.1%	80%
鳥取県	37,700	-6.1%	48,731	-4.7%	60,313	2.0%	45,602	-4.7%	61%
岡山県	44,264	0.4%	53,395	-1.2%	61,903	1.8%	49,993	-0.4%	67%
島根県	43,721	3.1%	53,547	-0.7%	62,103	1.5%	50,917	1.7%	68%
広島県	44,785	-1.4%	56,062	-3.1%	64,675	-0.7%	52,278	-3.3%	70%
山口県	39,212	4.2%	51,764	3.2%	62,617	12.0%	48,022	5.4%	65%
徳島県	36,614	-11.4%	45,832	-20.5%	58,319	-5.1%	46,597	-10.1%	63%
香川県	40,514	0.4%	49,526	-4.9%	55,436	0.1%	46,641	-4.0%	63%
愛媛県	36,502	-1.3%	48,444	-0.8%	52,261	-1.9%	43,946	-2.9%	59%
高知県	39,019	1.0%	52,537	2.9%	61,449	4.2%	46,091	4.4%	62%
福岡県	44,223	-0.4%	59,852	-0.8%	64,977	-4.2%	51,066	-2.8%	69%
全国	48,811	0.2%	57,405	-1.1%	65,239	-0.4%	54,090	-0.5%	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：42,536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12月末調査

	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
所在地									
広島市/廿日市	58,209	9.5%	67,452	0.7%	68,365	-13.9%	62,670	-3.7%	84%
三原市	42,900	-23.5%	52,600	9.6%	55,000	-12.3%	50,100	-9.9%	67%
福山市	46,200	12.1%	52,200	-0.8%	60,200	5.4%	52,800	5.0%	71%
倉敷市	44,222	-2.3%	56,000	1.1%	52,667	-27.7%	51,244	-6.3%	69%
岡山市	49,782	7.1%	58,226	-6.4%	83,700	12.2%	61,118	6.1%	82%
明石市	48,476	3.6%	60,588	7.9%	69,000	12.8%	57,520	5.1%	77%

不動産関連のトラブル事例 その16

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、「ゴミステーション」の設置と瑕疵担保責任についてです。

◆事例の概要◆
平成10年9月、買主Xは、Y1と土地建物売買契約を締結し、Y2は媒介業者として関与した。本件宅地の前面道路の本件宅地寄りの場所は、地域住民が日常的に一時的にゴミを置くゴミステーションになっていたが、X、Y1及びY2は、本件売買契約当時にはその事実を知らなかった。その後、引渡しをする前になってゴミステーションの存在を知ったXは、Y2に対し、この旨の説明がなく、重要事項説明書にもその記載がなかったとして苦情を述べた。これに対して、Y2の担当者が地元自治会の班長や市当局に相談することにより、それぞれ一定の善処をすることができたが、Xは、ゴミステーションの存在は隠れたる瑕疵に当たるなど主張して、Y1に対し、瑕疵担保責任に

基づく損害賠償を、また、Y2に対し、宅建業法に基づく告知義務違反があったなどと主張して、不法行為責任に基づく損害賠償を求めて提訴した。

◆判決のまとめ◆
本件ゴミステーションは自治会でその場所が決められており、永続的に同じ場所に決められているという性質のものではなく、隠れたる瑕疵には当たらないとして、買主の売主等に対する損害賠償請求が棄却されたが、ゴミ集積所の設置場所は、例えば、集積施設の整備状況・規模によっては、嫌悪施設と考えられる場合がある。購入者の日常生活に負担・支障が生ずることもあるから、宅建業者は、事前に集積所の位置や状況等を調査し、できる限り正確な情報を提供することが必要といえる。

※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

株式会社ケイアイホールディングス
AM事業部取締役部長 黒木 健次郎

あらゆる業種に切り込んでノウハウを確立。こは会社の未来を探る先陣部隊。

アセットマネジメント（AM）事業部は、サブリース物件中心の事業を第一の業務としており、オーナー様へ信頼される中長期的な賃貸経営の提案を行ってまいりましたが、一昨年の7月からさらには事業の幅を広げる意味で、多様な事業への進出を実践しています。私もその月にこの事業部の責任者として配属され、現在3名のスタッフと頑張っています。

とりわけ新しく始めたマンスリーマンション事業は、比較的ニッチな市場だと思いましたが、予想以上の手ごたえを感じています。また、コンテナボックスのレンタル事業に関しても、お客様の立場から見た用途によって、大きな需要がある事に気づき、今後の展開が楽しみです。現在は、上記2つが新事業の中心的な役割を果たしていますが、他にも自動販売機、貸し会議室、コインパーキングなどの多彩なレンタル事業にも、今までは違った視点で着手しています。将来的には、他の業種にも積極的に進出する予定です。それはグループの未来に向けての布石として、事業展開の幅を拡大出来るのではないかと思っています。

グループの中で、これだけ様々な領域を経験できる部署は他にありません。今後、社員が活躍出来る場としての選択肢を広く示す事は、みんなのモチベーションが上がりますし、夢が持てるのではないでしょう。経験した事は全て勉強になります。身に着けてくれたノウハウは会社の力にもなります。失敗する事を怖れずに、常にチャレンジ精神で前進する。そんな姿勢を良しとする弊社グループならではの企業マインドが、私達を力強くバックアップしてくれています。

黒木 健次郎プロフィール

・生年月日／1976年3月29日
・出身地／宮崎県
・趣味／ゴルフ
・好きな食べ物／釜揚げうどん
・座右の銘／謙虚にして驕らず

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 21

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〉②

現在開催中の国会では、今年の税制改正の大きな山である消費税の軽減税率（前月号掲載）の審議が始まりました。賄賂、ゲス男、歯舞（ハボマイです！）で進行が遅れ気味ですが、3月中には何とかまとまって欲しいです。シリーズでお伝えしている「平成28年度税制改正〈案〉」の二回目は「空き家税制」です。人口減少、過疎化に伴い空き家は年々増加し、全国で800万戸を超えるというデータもあります。空き家は防災やゴミ屋敷の問題など近隣住民の被害が広がっているため、国も空き家対策を本格的に取り組み始めました。税制面では先ず昨年の税制改正で「空き家の固定資産税の強化」が決まっています。これまでは空き家であっても「宅地の固定資産税の軽減」があるため、そのまま放置した方が得だったのが、今後は自治体の行政指導に従わず放置し続けた場合は固定資産税の軽減が受けられなくなりそうです。さらに今回の平成28年度税制改正（案）では、空き家を譲渡した時に所得税を軽減する特例「空き家」が創設されます。空き家の原因の一つが、子供が既に別居していて独り暮らしの親が亡くなった時に空き家になってしまうケースです。①親が亡くなった後に空き家になったという一定の家屋（一定の耐震基準を満たすもの。死亡後に貸付、居住等に使用されたものを除く。②において同じ）とその敷地を譲渡した場合や、②空き家を撤去して敷地を譲渡した場合は、譲渡所得から3千万円を控除することで空き家解消を促進するのが狙いです。