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。
2023年 11月号

# 空き家所有者の内、空き家を利用していない人は3割超、約7割が収益化を検討

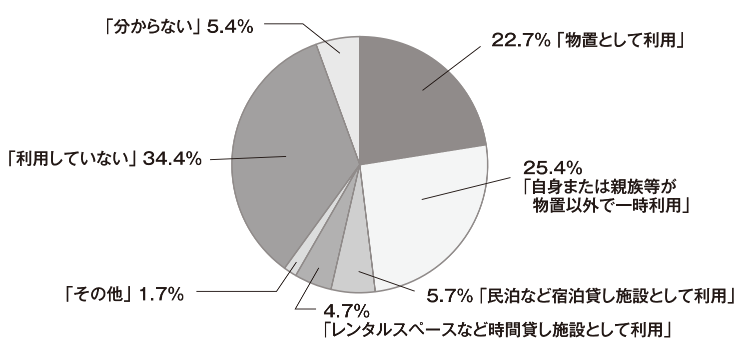
スペースシェア専門シンクタンクのスペースシェア総研が、２０２３年７月21～24日に全国の20～60代を対象としてインターネット調査を実施し、１万人（20代・30代・40代・50代・60代それぞれ２，０００人）の有効回答を得た「第２回スペースシェアに関する全国実態調査」の結果を発表しました。

## 空き家の利用方法は、「自身または親族で活用」が約半数、3割超は「利用していない」

空き家の所有状況を聞いたところ、「所有している」が６．２％、「所有していない」が８５．４％、「分からない」が８．４％となりました。年代別に見ると、「所有している」の割合は、20代で５．２％、30代で５．７％、40代で４．６％、50代で５．８％、60代で１０．０％となり、60代の所有率が最も高かい結果でした。

空き家を所有する６２３人に、空き家の利用方法を聞いたところ、「物置として利用」が２２．７％、「自身または親族等が物置以外で一時利用」が２５．４％となり、合計すると「約50％が自身または親族で活用している」結果となりました。一方で、「利用していない」も３４．４％を占める結果となりました。

年代別に見ると、「利用していない」の割合は、20代で１４．５％、30代で３１．５％、40代で２３．９％、50代で４１．８％、60代で４９．３％となり、50～60代では４割超という結果でした。



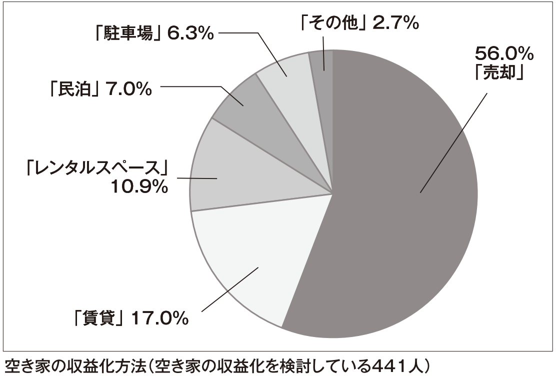
空き家の利用方法（空き家を所有する623人）

## 空き家所有者の約7割が収益化を検討、収益化の方法は「売却」が最多

空き家の収益化検討状況を聞いたところ、「収益化を検討している」が７０．８％と約７割を占める結果でした。年代別に見ると、「収益化を検討している」の割合は、20代で８３．５％、30代で８５．０％、40代で７０．７％、50代で６４．７％、60代で５９．８％となり、「若年層の収益化意欲が高い」傾向があると見受けられます。

空き家の収益化を検討している４４１人に、収益化方法を聞いたところ、「売却」（５６．０％）が最も多く過半数を占めていて、次いで、「賃貸」（１７．０％）、「レンタルスペース」（１０．９％）の順という結果となりました。

尚、「レンタルスペース」と「民泊」を合わせた『スペースシェア』の割合が「賃貸」を超えているという結果から、『売却に次ぐ主要な選択肢』になっている事が見受けられます。



空き家の収益化方法（空き家の収益化を検討している441人）

参考／不動産ジャパン２０２３年10月４日の記事より

## 黒木代表のひとことコラム

近年、日本人の多くは「教育」「勤労」「引退」という大きな３つの人生ステージに分けられてきましたが、少子高齢化が進む今現在に於いては、今までの働き方を変える必要があります。

それは単に日本だけの問題ではなく、世界の先進国がマルチステージの人生へと変わってきていて、「働き方改革」や「ワークライフバランス」といったワードをよく耳にするのは、そういった変革の表れです。

しかし、日本の人生マルチステージ化には問題点も多く、中でも高度成長期以来の慣習や環境はその妨げの大きな要因となっています。

マルチステージ化への問題を解決する為には、働き方の多様性を促進し、ワークライフバランスを向上させる国の政策や変革が必要とされていますが、就労者を受け入れる我々企業側の環境も改善や改革、変革を求められています。

# コミュニティスタッフだより

**㈱ケイアイコミュニティ 事務送金課 主任 野出洋子**

## 効率化の為の機能を追加し、短時間でミスの少ないデスクワークを。

**■今年取り組んできた事を教えてください。**

この一年間は、今年10月からスタートするインボイス制度への対応に取り組んできました。先ずは、請求明細書や領収書等の書類関係をインボイスに対応した書式に変更いたしました。その中で問題だったのは、国税庁の要請に乗っ取って課税、非課税に分類しているのですが、専用ソフトに登録する際、まだ対応が曖昧な業者の方やオーナー様も多くて、今現在もその擦り合わせに難航しています。また、オーナー様の8割ほどが今のところ免税事業者で、高齢の方も比較的に多く、インボイス制度への理解が追い付いていない方が多いのも事実です。私は口下手の方なので、そういう場合の説明や交渉事は頼りになる上司にお願いしています。（笑）

**■通常業務もある中で、それは大変でしたか？**

インボイスがスタートする直近、特にここ1ヶ月は残業続きで大変でしたが、みんなで頑張りました。忙しい時によく思うのは、「あぁ、こんな単純で煩わしい作業はシステムと機械が自動で実行出来れば良いのに」とか、膨大な確認作業を前にして「機械がやってくれれば、ずっと正確で速いのに」とか、今使っているAPSソフトのへの新たな要望がどんどん頭に浮かびます。1日中パソコンに向かっての作業は本当に過酷なので、もっと効率化と合理化を進めて作業時間を短縮出来れば良いなと考えています。加えて、最近は老眼も進んで来ています。（笑）

**■リフレッシュの方法はどうしていますか？**

休みの日にゲームをしてリフレッシュする事が多いです。今は、「DEAD BY DAYLIGHT」というオンラインでの対人ホラーゲームにはまっています。ゲーム以外では、YouTubeを見たりネットを見たりして、結局のところはデジタル三昧？です。また、私はもともと好奇心が強く、絶叫マシン等も好きなので、今度のグァムへの社員旅行で何か刺激的なアトラクションとかに出会える事を期待していて、今からとても楽しみにしています。

**野出 洋子プロフィール**

◆生年月日／1970年10月11日
◆出身地／大阪府
◆血液型／O型
◆趣味／ゲーム
◆入社年／2009年
◆資格／大型免許、自動二輪免許
◆好きな食べ物／焼きそば
◆家族／母、息子、娘
◆座右の銘／特になし
◆感心事／イスラエルとハマスの行方

# 不動産関連のトラブル事例 その103

**国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をご紹介。**

今回は、「交差点を隔てた暴力団事務所の存在」についてです。

**◆事案の概要◆**

買主業者Xは平成4年3月、売主業者Yから土地を事務所兼マンション建設目的で、9,100万円で買い受け、同年4月引渡しを受けた。本件土地は、JR駅から徒歩3分の近隣商業地域内で、6m道路と4m道路に接する角画地であった。本件土地の交差点を隔てた対角線の位置には暴力団事務所があったが、同建物には代紋等は掲げられておらず、外見上容易に暴力団事務所と覚知し得ないものであった。Yは昭和62年10月、本件土地を前所有者から取得したが、当時の用地担当者Aは本件暴力団事務所の存在を知っていた。しかしXとの交渉にあたったYの担当者Bは、その存在を知らなかったためXに告げず、また重要事項説明書にも、暴力団事務所に関する記載はなかった。Xは本件土地の引渡しを受けた後、本件暴力団事務所の存在を知り、Yに対し詐欺取消し、錯誤無効、瑕疵担保責任による解除を理由に損害賠償を求めた。

**◆判決の内容◆**

交渉にあたったBの暴力団事務所認知は認められない為、詐欺行為に当たるとは言えず、錯誤についても契約交渉段階で近隣に暴力団事務所が存在するかという点についてのやりとりが行われた事実を認める事はできないが、暴力団事務所が交差点を隔てた対角線の位置に存在する事は、土地の売買において隠れたる瑕疵にあたり、代金の2割を減額すべきであるとされ、土地の隠れたる瑕疵にあたるとされた初の判決である。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

# 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)ケイアイホーム倉敷白楽町店 リーダー 中山ちなみ編です。

**みんなのチカラが私のチカラに、**
**私のチカラをみんなのチカラに。**

倉敷白楽町店は今年の9月、岡山エリアに於いてトップの成績を収め、私個人としても全店で売上げ1位になる事が出来ました。

企業から依頼を受けた一例ですが、転勤者のご入居までに限られた日数しかなく、物件探しが遅れると業務に支障を来たす可能性もあり、その企業が提示する物件の条件を最もよく把握してくれた息の合う業者に任せたい、という事で長年付き合いのあった当店に白羽の矢が立ったりすると、店舗側としてもそのニーズに最大限に応えたいと、スタッフ全員で頑張って何とか無事に手配が完了した事とかもありました。店舗スタッフが全員でチカラを合わせた結果だと言えます。

私は約7年前に入社しましたが、当時は上司に叱られ泣いてばかりいました。今から思うと、当たり前の事も分かっておらず、生意気で感情的なところもありました。ですから今の自分があるのは、こんな私を見捨てずに根気よく指導していただいた上司や先輩方のお陰だと思っています。

泣き虫ですぐに落ち込んでしまう私ですが、反面かなりの負けず嫌いなので、早く一人前になりたい一心で仕事に取り組んで来ました。一年前に宅建士の資格を取得した時も、仕事の後に毎日2時間、挫けそうになる自分に鞭打って頑張りました。本当によく頑張ったと自分を褒めてあげたいです。(笑)

個人的には、今年のお正月に結婚をして近々沖縄へのハネムーン旅行に行く予定です。しっかりとリフレッシュして、新たなスタートを切りたいと思っています。

(株)ケイアイホーム倉敷白楽町店
〒710-0824　岡山県倉敷市白楽町132-1 建部ビル1F

# 相続MEMO知識

**Vol.40「相続は理屈ではなく感情である」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。**

今回は約2年前にご相談頂いた事例をご紹介させて頂きます。

ご相談者は80代の男性で、配偶者あり子供は5人という家族構成です。一部の土地は調整区域内にあり、売却(現金化)できる状況ではありません。また、賃貸アパートのような収益物件でもなく、あくまで農業が主ですが、相続税評価は高く、相続税が一定額発生してしまう方でした。

現金化が難しく、相続税も発生してしまう土地の相続は揉めてしまう可能性が高く、相続における2つの問題の「**相続税**」と「**財産をどう分けるか(特に不動産)**」が発生する状況でした。

**①相続税の節税を主として考える場合**

農地を子供達に分割する方が節税の効果はありますが、実際に農業を継ぐのは1名ですから、名義を分けると後々**揉める種**が残ります。

**②揉めない事を主として考える場合**

農業を継ぐ方が財産の70～80%を相続する事になり、子供には公平に分けたい親の気持ちと、公平に分けてほしい子供の気持ちの両方を叶える事は難しく、家族内での話し合いが重要です。

本事案は、農家を継がない意向が長男の決断で、その為に他の兄弟姉妹のお一人が農家を継ぐ事になり、家族全員も納得をしていましたが、その後継者の方から久しぶりに連絡を頂いた時に、父から「遺言書の内容に土地の一部を長男名義として書いた」と言われたという内容でした。

相続は「**感情**」で決まります。特定の方へ贔屓が起きるのが相続で、その「**感情**」を叶える時、どんな問題が潜んでいるのかを事前に把握出来れば判断を間違いません。潜在的な問題を顕在化させるコンサルティングが当社のモットーです！

「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

## 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

5年8月末調査

| 都道府県 | 1部屋 (円) | 1部屋 前年同月比 | 2部屋 (円) | 2部屋 前年同月比 | 3部屋 (円) | 3部屋 前年同月比 | 総平均賃料 (円) | 総平均賃料 前年同月比 | 東京100% 水準 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 埼玉県 | 53,572 | −1.2% | 63,452 | −12.0% | 74,065 | 0.3% | 60,653 | −0.9% | 85% |
| 千葉県 | 54,494 | 0.1% | 63,084 | 4.0% | 70,620 | −2.3% | 58,711 | −0.4% | 82% |
| 東京都 | 67,878 | −1.5% | 84,416 | −1.1% | 91,717 | −0.2% | 71,765 | −1.4% | 100% |
| 神奈川県 | 59,804 | 0.0% | 75,567 | −0.6% | 85,149 | −2.9% | 57,521 | −0.7% | 94% |
| 愛知県 | 52,003 | −1.3% | 58,142 | −1.5% | 60,294 | −5.9% | 55,331 | −2.2% | 77% |
| 奈良県 | 49,040 | −6.3% | 54,603 | −5.5% | 60,492 | 4.6% | 54,398 | −1.9% | 76% |
| 京都府 | 53,981 | 0.6% | 72,509 | 1.5% | 78,482 | 0.3% | 58,391 | 0.5% | 81% |
| 大阪府 | 56,739 | −0.5% | 65,522 | −3.6% | 73,862 | −1.4% | 60,503 | −1.7% | 84% |
| 兵庫県 | 52,586 | 4.9% | 58,671 | 4.0% | 67,115 | 2.4% | 57,182 | 3.5% | 80% |
| 鳥取県 | 37,506 | −0.8% | 45,964 | −0.9% | 57,234 | 4.8% | 43,074 | 0.4% | 60% |
| 岡山県 | 46,728 | 2.3% | 56,936 | 3.3% | 63,368 | 1.9% | 51,864 | 2.9% | 72% |
| 島根県 | 44,259 | −0.2% | 53,716 | −1.6% | 65,115 | 6.9% | 51,792 | 3.2% | 72% |
| 広島県 | 48,009 | 1.7% | 60,324 | 1.9% | 66,012 | 2.3% | 53,190 | 1.5% | 74% |
| 山口県 | 40,694 | 2.6% | 51,035 | −0.8% | 59,004 | 0.1% | 48,084 | 1.6% | 67% |
| 徳島県 | 40,329 | −1.8% | 46,042 | −1.5% | 60,747 | 8.7% | 47,023 | −0.2% | 66% |
| 香川県 | 40,699 | −0.8% | 50,197 | 2.2% | 54,452 | −2.1% | 46,893 | −0.9% | 65% |
| 愛媛県 | 39,181 | 1.6% | 48,763 | −2.8% | 54,147 | 1.7% | 45,507 | −1.1% | 63% |
| 高知県 | 40,971 | −6.0% | 53,699 | −4.3% | 58,780 | −4.0% | 47,644 | −6.6% | 66% |
| 福岡県 | 47,210 | −0.9% | 61,640 | 1.7% | 69,623 | 1.4% | 55,541 | 0.5% | 77% |
| 全国 | 50,800 | 4.7% | 58,501 | 0.3% | 66,356 | −1.3% | 55,154 | 1.0% | 77% |

※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。

■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）

5年8月末調査

| 所在地 | 1部屋 (円) | 1部屋 前年同月比 | 2部屋 (円) | 2部屋 前年同月比 | 3部屋 (円) | 3部屋 前年同月比 | 総平均賃料 (円) | 総平均賃料 前年同月比 | 東京100% 水準 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 広島市/廿日市 | 51,316 | 0.0% | 67,134 | 10.2% | 78,786 | 4.4% | 60,228 | 3.0% | 84% |
| 三原市 | 47,200 | 5.3% | 57,500 | 4.5% | 66,083 | 9.2% | 54,599 | 2.7% | 76% |
| 福山市 | 44,655 | −1.5% | 51,722 | −8.4% | 64,197 | −0.8% | 51,676 | −2.0% | 72% |
| 倉敷市 | 46,190 | 9.2% | 61,104 | 5.6% | 73,450 | 16.2% | 56,562 | 10.8% | 79% |
| 岡山市 | 47,929 | 12.2% | 54,859 | 2.2% | 78,256 | 1.1% | 54,427 | 8.1% | 76% |

# 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 113

岡山さくら税理士法人
代表税理士　吉田陽介

## 「消費税インボイス制度が始まりました」

皆様こんにちは。先月10月1日からインボイス制度が始まり、買物をした時のレシートを見ると、T＋13桁の番号が記載されています。これを登録番号と言います。簡単に言えば、この登録番号の記載のあるレシートがインボイスです。（他にも諸条件あり）

レシートだけでなく、請求書や領収証、契約書なども、登録番号の記載があればインボイスです。インボイス制度が始まった事で、一般の消費者が影響を受ける事はなく、影響を受けるのは事業者となります。

先ず、消費税の申告義務のある事業者（＝課税事業者）は、仕入や経費を支払った時にインボイスを保存していないと、税務署へ消費税を申告する時に、支払消費税の控除が認められません。（一定期間の軽減措置あり）

特に影響を受けるのは、消費税の申告を免除されている免税事業者で、インボイスを発行するのには登録番号が必要ですが、その登録番号は各事業者が税務署へ申請する事で付与されます。

申請ができるのは課税事業者のみで、免税事業者は申請できません。つまり、免税事業者は登録番号を持たないので、登録番号を記載したインボイスを発行できない事になります。

免税事業者のままでいると取引先から敬遠される可能性があります。取引先は消費税を申告する時にインボイスをもらわないと支払消費税の控除ができないからです。

居住用家賃は消費税が非課税ですが、テナント家賃は課税なので、今後インボイスを求められるケースがあるかもしれません。