

ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2024年
2月号

区分所有法、2024年に改正目指す!?

「建物の区分所有等に関する法律(以下、区分所有法)」の2024年内の改正に向け、議論が進んでいます。老朽化した分譲マンションの建て替えの推進や、管理正常化の一手になるか等、法改正に向けたポイントをとまとめました。

「二つの古い」が背景、築50年超は250万戸に

政府は、2024年の通常国会に区分所有法の改正案を提出する事を2023年6月に閣議決定し、法務省の法制審議会が2023年11月21日、同法改正に向けてたたき台を発表しました。

区分所有法とは、複数の所有者がいる建物の所有権や管理・運営の在り方を定めている法律で、高度経済成長期に都市部を中心に分譲マンションが普及して制定されました。この

法律は、実住戸としての分譲マンションだけでなく、投資用区分マンションや、区分所有ビルにも適用されています。

2022年の国土交通省調査によれば、2041年には分譲マンションの戸数は425万戸に到達する見込みで、その内、築50年を超える物件は249万戸となる見通しだとしています。また2019年の

国交省調査では、築40年

以上のマンションの内、48%の世帯主が70歳以上で高齢化しています。

建物の老朽化と居住者の高齢化を背景に、相続等を契機とする所有者が所在不明になる事や、非居住化も進んでいます。これらにより、重要な決議において管理組合が何も決まれないという事態も招かれています。

こういった状況の中、法制審議会では①管理の円滑化、②再生の円滑化、③被災した区分所有建物の再生の円滑化、に重点を置

区分所有法改正素案の概要

	現行	改正素案
管理の円滑化		
所在不明の所有者	-	集会議母数から除外 裁判所が管理人を指名する場合もある
海外在住の所有者	-	所有者は国内の管理人を指名(任意)
共用部修繕など	所有者の過半数	集会出席者の過半数
共用部の構造に関わる大規模修繕	所有者の4分の3以上	集会出席者もしくは所有者の3分の2以上
再生の円滑化		
建て替え	所有者の5分の4以上	「客観的な緩和事由」がある場合、所有者の4分の3以上
建て替え決議後の賃貸借契約の終了	-	立ち退き請求後、賃借人は6カ月以内に退去 区分所有者は、補償金を賃借人に支払う
一棟リノベーション	所有者全員の賛成	建て替え要件と同一
被災時の建て替え	所有者の5分の4以上	所有者の3分の2以上

*「区分所有法の改正に関する要綱案のたたき台」を基に全国賃貸住宅新聞で作成

き、法改正に向けた検討を進めていきます。

現行法では、例えば外壁等の共用部分の修繕工事に関わる決議を行う場合には、区分所有者の過半数の賛成を得る必要があります。エレベーターの増設や用途変更等の著しい変更の場合では、区分所有者の4分の3以上の賛成が必要になり、建て替えの場合には、同5分の4以上と、賛成議決のハードルが高いのが現状です。

所在不明の所有者は決議母数から除外

これらについて改正に向けた素案では、管理の円滑化の為に所在不明の所有者を決議の母数から除外する事や、所有者が国外在住者の場合の国内管理人の選任についても言及しています。その他、現在は集会の欠席者は決議に反対として数えられていますが、出席者の人数で決議を行えるようにする事等を盛り込みました。

また、建て替え決議の多数決要件の緩和だけでなく、建て替え決議が採択された際、入居者の賃貸借契約の終了を請求でき

る事としています。

法務省民事局参事官室の担当者は、「たたき台の通りに法改正がなされた場合は、建て替え決議中の物件の立ち退きの可能性について、重要事項説明に記載するなどの検討を国交省でしていくのではないかと話しています。

参考/全国賃貸住宅新聞2023年12月11日の記事より

令和6年能登半島地震で被災された皆様に、謹んでお見舞い申し上げます。

この度の令和6年能登半島地震により犠牲になられた方々に
衷心よりお悔やみを申し上げますとともに、
被災された皆さまに、謹んでお見舞いを申し上げます。
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。

コミュニケーションスタッフだより

(株)ケイアイコミュニケーション 管理営業部広島主任 竹村京夏

日々の忙しい仕事の中でも、思いやりの心を忘れない。

■日々の業務はどんな内容ですか？

私は、2023年4月の入社という事になっていきますが、実はそれまでの3年間この会社の違う部署ですが派遣社員として働いていました。ですから、気が付いたらもう新人とは言えない立場になつていて、責任の重みを感じながら仕事をしています。普段は契約書の作成が多いのですが、その他にも募集から申込みまでの業務、加えてお客様からのお問い合わせにも対応しています。アナログが中心だった書類作成や手続が進み、事務作業としては少し楽になった感じがしています。

■今のポジションをどう感じていますか？

つい最近まで派遣社員だったので、誰かの指示に従っていたら良いと思って

いたのですが、正社員となった現在は、同僚が9人で部下もいて、しかもマネジメント業務まで加わり、皆のお手本にならなければいけないポジションになつてしまいました。何事もスロースターターの私でしたが、のんびりと構えていた部分を少しずつ克服しながら、自分自身を奮い立たせています。

■これからどんな上司になりたいですか？

繁忙期には優先順位の低い処理や作業をついつい後回しにしてしまいがちになります。派遣社員として入社したての頃の話ですが、後回しにしていた作業がある程度溜まってしまつていた時に、上司から強く叱られた事がありました。それを見ていた先輩が、私をかばってくれた時の印象が今でも私の脳裏に強く残っています。あの時の先輩のように、周囲の

状況を的確に判断し、部下に対して思いやりがあり頼られる上司になりたいと思つています。

■オフはどう過ごしていますか？

オフは、以前から応援している関ジャニのライブに行っています。中でも大倉くんが、私の推しです。そのライブ帰りに、開催された地域の観光地巡りをする事も、今の私の楽しみの一つになつていて、観たり食べたりしている時間が至福のひと時です！(笑)

竹村 京夏プロフィール

- ◆生年月日 / 1995年8月31日
- ◆出身地 / 広島県
- ◆血液型 / O型
- ◆入社年 / 2023年
- ◆趣味 / アイドル推し
- ◆資格 / 特になし
- ◆好きな食べ物 / 鶏肉
- ◆家族 / 独身
- ◆座右の銘 / 特になし
- ◆感心事 / 賃貸管理士試験に挑戦したい



不動産関連のトラブル事例

その106

国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例を紹介。

今回は、「築19年の中古住宅に関する売主等の告知義務」についてです。

◆事案の概要◆

売主Y1は、昭和57年築の土地付区分所有建物のタウンハウスを昭和61年に購入し、平成12年まで居住した後後は空き家としていた。買主Xは、業者Y2の媒介により平成13年8月、2度わたつて本物件を確認した後、Y1と代金2,410万円で売買契約を締結した。本件売買契約書には、(ア)売主は現状有姿のまま売渡し、買主は確認の上、これを買受けた、(イ)添付の「物件状況確認書」に記載された内容と異なる瑕疵があつた場合で、買主が売主に対して本物件引渡し後2箇月以内に発見し且つ通知した場合、売主は買主に対して、自己の責任と負担においてその修復をしなければならぬ、(ウ)付帯設備については、売主は瑕

疵担保責任を負わない、との条項があつた。その後Xは、本件建物には屋根と壁の老朽化、床鳴り等の「隠れた瑕疵」が存在しているとして、損害賠償を請求した。一審はXの請求を棄却した為、Xが控訴した。

◆判決の内容◆

媒介業者は原則として、物件の物的瑕疵については売主からの聴取等通常の調査方法で知り得るものについてのみ調査告知義務を負うと解するのが相当であり、瑕疵を調査し告知する義務を負っているとは認められず、屋根や壁の老朽化等についても、築後19年の中古住宅が通常有すべき品質や性能を欠くとは認められないが、売主による正確な「物件状況確認書」作成の重要性を再認識させる事例でもありとされた。

※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)ケイアイホーム八丁堀店 リーダー 上杉優編です。

「努力は裏切らない」を実感、ポジティブ思考で次のステージへ。

前職、私は広告代理店で営業の仕事をしていましたが、その頃から変わらないうモットーは、悩んだり、落ち込んだり、ネガティブになるのは基本的に時間の無駄だということ事です。そんな暇があるのなら、今出来る事を出来る時にしようと考えています。

この会社に入社したばかりの、右も左もよく分からず必死に仕事を覚えようとしていた頃、店舗の主要な商品である物件の事をとにかく頭に刻み込む為に、毎日欠かさずノートに書き込んでいました。そうしないとお客様が要望する物件を即座に提示する事は出来ないと考えていたからです。そんな作業を2年くらい続けてきた現在、やっとこれまでの色々な事が繋がって見えてきました。

私が今まで経験してきた事として言える事は、「努力は裏切らない」という事で、ずっと私の大切な言葉でもあります。



(株)ケイアイホーム八丁堀店
〒730-0017 広島県広島市中区鞆町8-15 キンモビル1F

また、今の私が接客の中で注力している事は、物件のメリットとデメリットを隠さずにお伝えするという事です。後になつて、「物件の情報内容が違っている！」等とも言われるのは、会社としても私自身としても絶対に避けたいと思つていからです。

私は常々、正直な言葉はお客様に「安心」を与えらると思つて接客しています。一度接客したお客様とお話しした内容をほとんど覚えていて、その時にお話しした内容を踏まえて接客させていただきます。記憶力の良さも自分の武器の一つとなつています。今後もお客様とのコミュニケーションを大切にしながら、ポジティブな思考で店舗や会社にご貢献したいと考えています。

相続MEMO知識

Vol.43 「介護は突然やってくる」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。

相続の準備を行う場合、将来起きる可能性が高い「介護の準備」と合わせて話し合いを行う事が必要です。「元氣だった方が突然脳梗塞で倒れ、後遺症が残ってしまう！」これはよく聞く話ですが、介護は突然にやってくる。

2025年には、団塊の世代と呼ばれる方々の大半が75歳以上となり、75歳を過ぎると要介護認定者が増えるという統計もあり、「介護者が増えるという事は、介護する人も増える」という事になります。

また、仕事をしながら介護する方々を「ビジネスケアラー」と呼びますが、2030年に仕事が出来なくなる「ビジネスケアラー」の経済損失は約9兆円に上るとい統計もあります。

そんな中、2022年は介護事業者の倒産が過去最多となり、需要と供給のバランスが取れない地域も出てきていて、「介護施設やケアサービスが足りない！」という問題も起きています。



「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

「高齢で、病氣等をきっかけに、2階に寝室があった生活から1階に寝室を移し、バリアフリーの環境が必要になる。その後、一人での生活も難しくなり、常に誰かの補助が必要に。」こんな状況になった時、家族の中で誰がお世話をするのでしょうか？誰もお世話出来ないから放置するという訳にはいかないの、どなたかの生活が変わらざるを得ない事も容易に想像出来ます。

介護には、①介護施設に入る、②自宅で介護する、という2つの選択肢がありますが、①の場合にはどれくらいの費用がかかるのか、②の場合は家族の誰にどれくらいの労力がかかるのか等々、皆様がお元氣な内に、ご家族で話し合っておく事が重要ですよ！次回もこのテーマの続きです。

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

5年11月末調査

Table with columns for Prefecture, Room Type (1, 2, 3 rooms), Average Rent (円), and Tokyo 100% Standard. Rows include 都道府県, 埼玉県, 千葉県, 東京都, etc.

※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11月末調査

Table with columns for Location, Room Type (1, 2, 3 rooms), Average Rent (円), and Tokyo 100% Standard. Rows include 所在地, 広島市/廿日市, 三原市, etc.

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 116

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



「令和6年度税制改正(案)その1」

皆様こんにちは。今年 は元旦から能登半島 地震が発生し、被災地 では今も救助活動と 避難生活が続いており ます。その翌日には羽 田空港において、地震 の支援に向かう為の海 保機が大惨事に遭い ました。被害に遭われ た方々に対して心より お見舞いを申し上げ ると共に、被災地の一 刻も早い復興をお祈 りしております。
さて、昨年12月に発表 された「令和6年度税 制改正(案)」は、この 後の国会で審議され、 3月末には正式に可 決されます。この「令和 6年度税制改正(案)」 について、今月からシ リーズでお伝えしてま いきます。
まずは、「令和6年税 制改正(案)」の「目玉」 になるのではないかと 予想されていた「防衛 増税」は、今回の改正 項目には入りませんで した。「防衛増税」とは、 皆様 防衛力強化の為に、法 人税、所得税、たばこ 税の3税目を複数年 かけて増税するといっ た内容でしたが、増税 開始は先送りとなり ました。「令和6年度 税制改正(案)」の主な 特徴としては、デフレ 脱却への対策として、 「物価対策」と「賃上げ 促進」の二つが挙げら れています。
「物価対策」としては、 ①定額減税、②低所得 者に対する給付措置、 ③児童手当対象の拡 大と扶養控除の縮小、 ④住宅ローン減税の拡 充、⑤ひとり親控除の 拡充、⑥生命保険料控 除の拡充です。「賃上 げ促進」としては、⑦ 中小企業向け賃上げ 税制の拡充がありま す。オーナー様にとっ ては、重要な改正項目 は無かったと言えま す。これらの改正案に ついては、また来月号 以降で詳しくご説明 させていただきます。