

ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2024年
5月号

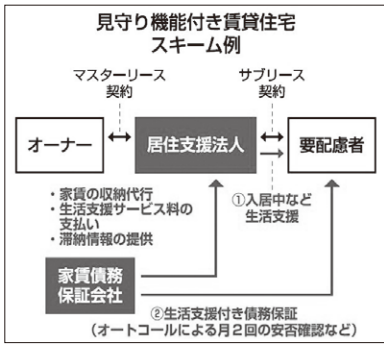
住宅セーフティネット法が改正

令和6年3月8日、高齢者や低額所得者等（住宅確保要配慮者）に対する賃貸住宅の供給の促進及びその居住の安定確保を図る為の「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」（住宅セーフティネット法等の改正）が閣議決定されました。

住宅セーフティネット法は、日本国内で住宅の確保に配慮が必要な住宅確保要配慮者を支援する為に設けられた制度で、民間の空き家や空き室が増加している事を考慮して、2017年10月からスタートしてまいりました。

賃貸住宅へのニーズは更に高まる

この改正は、特に住まいの確保が難しい人々を対象に、賃貸住宅の供給を促進



※国交省提供資料を基に全国賃貸住宅新聞で作成

し、生活の安定を図る事を目的としています。単身世帯の増加や持ち家率の低下といった社会的変化に対応する為の措置も含んでおり、今後は住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが更に高まる事が見込まれています。

こうした状況を踏まえ、住宅確保要配慮者に対して入居前や入居後の支援を行う地域の居住支援法人等の協力を得ながら、住宅確保要配慮者が安心して居住できる環境を整

備する為に、賃貸住宅の供給促進に関する法律等（住宅セーフティネット法）を改正するものです。

見守り機能付き住宅普及へ住宅確保要配慮者の入居後を国が支援

住宅確保要配慮者の中でも、特に単身の高齢者は2030年には800万世帯に迫るとされています。この単身高齢者の入居受け入れに際し、オーナー側は入居後の孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対するリスクを警戒してしまおうという課題もありました。その為、オーナー側のリスクを少しでも軽減するには、入居中の見守りや入居者死亡時の対応を支援する必要がありますが検討されてきました。入居中の安否確認や日々の見守りといった、入居後のサポート付き住宅の提供を国が支援する事で、改正法施行後10年間で10万戸の供給

を目指します。

改正法律案の概要は、

- ① 大家が賃貸住宅※を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備
- ・ 終身建物賃貸借の利用促進
- ・ 居住支援法人による残置物処理の推進
- ・ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

※賃借人の死亡時更新がなく、死亡時に終了する相続人に相続されない賃貸借

- ② 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進
- ・ 居住サポート住宅※の認定制度の創設（福祉事務所を設置する自治体による認定）

※法律上は、居住安定援助賃貸住宅

- ③ 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化
 - ・ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定
 - ・ 市区町村による居住支援協議会※設置を促進（努力義務化）
- ※地方公共団体の住宅部局、福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体

この法改正により、住宅と福祉の連携が強化され、地域の居住支援体制が一層充実する事が期待されています。

参考／全国賃貸住宅新聞2024年3月4日、25日の記事、国土交通省HPより

黒木代表のひとことコラム

2024年は、不動産業界にとっても影響のある法改正が幾つかあります。中でも「働き方改革関連法案」の施行は、日々の営業活動において最も影響のある法改正だと思われれます。

この法案自体は既に2019年から施行されていて、建設業や運送業等では残業上限規制に5年の猶予が設定されている状態だったものが、ついに今年の4月から時間外労働の上限として原則「1カ月で45時間、1年で360時間以内」と規制されます。少子高齢化で人材不足の日本において、残業時間の上限規制や有給休暇取得等の見直しは、色んな資材や設備が高騰している為、今まで以上に経費や工程にも影響が及びそうです。短期的な視点では現場での混乱も予想されますが、長期的な視点で様々な業界の前向きな改善と活性化に繋がる事を願います。

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ビルメンテナンス課係長 倉田直人

タイパ・コスパ、そして親身さのバランスを大切にしています！

■部署での仕事内容は？

退去時の修繕に関する事が主な業務ですが、物件に関する困り事が発生した際の対応も行っています。その中でも退去時の清算業務はボリュームが大きく、我々の腕の見せ所ですので、出来るだけタイパとコスパを意識しています。そう言ってしまうと、何かそっけないようですが、オーナー様や入居者様の大切な時間とお金を有効に活用する事につながるかと確信しています。

■清算業務は大変？

様々な背景や価値観をお持ちの方々との対応は大変と言えば大変ですが、私自身は大変な事も大変だと思わないタイプなので、実は大変ではないです。結局は解決しないとダメな事ですし、いかに迅速に対応出来るかによつて、オーナー様や自社にも貢献出来るかと考えています。でも、

■仕事のやりがいとは？

一口に修繕と言っても、小さなものから大きなものまで様々なケースがあります。特に金額の大きなものになればなるほど、退去される方の退去時費用は受入難いですし、オーナー様も悩まれる事がありません。修繕内容によつては、私で対応出来るような小さな作業は対応し、多少でもコストが省けると喜んでいただけれます。我々の仕事は単に物件を管理しているのではなく、オーナー

退去される方へ修繕の見積りをお出しする業務も含まれますので、時には心無い言葉を投げられる事もあり、そういった時は少し心が折れる事もあります。今までは一連の業務を一人でやってきたものを今はチームで行うようになったので、共感出来る仲間と協力出来る事で救われる事も多々あります。

■夢や目標は？

不器用な私が言う仲間にも笑われそうですが、フーリングのリペアが出来ると、仕事面でもつとオーナー様や当社のお役に立てるのではと思つています。なかなか練習する機会もないのですが、自宅で挑戦してみようと思つています。でもやはり一番の目標は、私生活においてのパートナーを見つける事です！



不動産関連のトラブル事例

その109

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、「抵当権抹消交渉預り金」の不返還についてです。

◆事実関係◆

投資用マンションを所有しているX1は、残存するローンの債務を整理して当該物件に設定されている抵当権を抹消する為の資金として、「抹消交渉預り金」の名目で業者Yに200万円を預託し、Yの媒介で「抵当権の抹消交渉が抵当権者との間で成立する事を条件とし、当該条件が不成立の場合は白紙解除となり、Yが受領した金は返還する」旨の特約を付して、本物件をYの関連会社Aに売却する売買契約を結び、更に同名目で100万円をYに預託した。その後、抵当権の抹消交渉は成立せず、Aからの代金の支払も履行されなかった為、X1は契約を解除し預り金の返還を求めた。Yは受領した金銭を全額返還する旨を書面で確約した。

◆処分◆

行政庁は、Yが抵当権を抹消するための資金として預かった金銭を返還しなかった、売買契約の代金額とは異なる金額を記載した売買契約書面を二重に作成して売主X2に交付した、他にも同様の被害を生じさせており、情状が特に重いと見て、媒介業者Yを免許取消処分とした。

※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)ケイアイ不動産販売 岡山本店 店長 松岡賢汰編です。

ほどよいストイックさで、常に自分をアップデート！

現在私は岡山本店の店長として、常にトップの成績を目指して営業活動を行っています。物件の買い取り査定や問い合わせ対応等の業務に加えて、福山支店の管理業務も併せて行っています。

中でも、これからマイホームをご購入されようとするお客様と関わる事は楽しくやりがいがあります。その際、自分出来る事として、お客様の話に誠意をもって耳を傾ける事を特に大切にしています。全てのご要望にお応えする事は難しいのですが、お客様と向き合い、希望される本来の目的等を一緒に整理するところから始めています。

ところで、私はまだ20代なのですが、お客様や周囲の方から「貫禄や落ち着きがある」、「初めは怖そうだと思ったけど、色々と話がしやすい」と等と言っていただけで、これからは先もほどよいストイックさで、常に



(株)ケイアイ不動産販売 岡山本店
〒700-0964 岡山県岡山市北区中仙道2丁目33-1

自分をアップデートしていきたくて思っています。そして、味わい深いスルメイカのようなだと評価される人間になりたいと願っています。

今は不動産売買の仕事が大好きで、毎日楽しく仕事をしています。岡山へ異動になってまだ1年余りしか経っていないので、仕事の合間や休日には出来るだけ時間を作り、取引先の皆さんと食事に行ったり、一緒にスポーツ観戦をして交流を深めたりと、岡山での人脈作りにも注力しています。

私は元々負けず嫌いな性格なので、不動産の知識を深める事を怠らさず、やると決めた事をとことんやって、いずれは会社の社長になりたいと考えています。

相続MEMO知識

Vol.46 「生命保険の受取人は誰に」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。

皆様は、生命保険の受取人を誰に決められていますか？ 万が一の際、生活費等の不安がないようにと配偶者の方も多いでしょう。また、子供の将来を案じてお子様が受取人という方もいらっしゃると思われれます。

私の個人的な意見ですが、お子様に障害がある等の理由で現金を残す必要がある場合を除き、**子供に生命保険を残す必要はなく、ご自身で築き上げた財産はご自身がお元気な内に、旅行や食事、習い事等、やり残した事がないように人生を楽しむ事に活用していただきたい**と思います。

さて、**相続税対策として**の**生命保険のメリット**は、

- ・納税資金対策として
- ・非課税枠を活用して(500万×法定相続人)

ですが、一般的に配偶者には相続税がかからず財産を引き継ぐ事が出来る為、非課税枠を活用した受取人は配偶者以外の方をお薦めします。

しかし、その前提としては、**誰がどの財産をど**



「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

れだけ相続するのか」が決まらないと、「誰が最も適した受取人か」も変わってきます。

家族会議等で**相続の方向性**を決めると同時に、**生命保険の契約内容**についてもよく確認して受取人を決めると**いう順番が重要**です。

相続に詳しい方は、既に「非課税枠」を活用した節税対策をされていると思いますが、受取人を配偶者にした場合は、「**配偶者控除**」の関係で相続税上のメリットが少ない場合もありますので、ご注意ください。

受取人の変更は可能ですので、これからでも間に合います。そして、相続には「話し合って決めていく順番」がありますので、**木を見て森を見ず**にならないように相続コンサルタントのアドバイスを参考にしてください！

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

6年2月末調査

都道府県	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
埼玉県	54,131	0.3%	64,538	1.2%	76,101	4.2%	60,536	0.5%	81%
千葉県	54,233	-0.2%	62,010	1.2%	47,322	-1.1%	58,965	0.5%	78%
東京都	72,126	5.2%	89,094	2.6%	96,219	5.0%	75,179	4.1%	100%
神奈川県	58,253	-0.3%	75,837	0.4%	84,290	-1.4%	65,037	-0.1%	87%
愛知県	51,175	-1.3%	59,421	4.9%	65,390	15.2%	56,334	3.7%	75%
奈良県	49,032	7.3%	53,459	-10.5%	62,295	2.2%	52,798	-0.9%	70%
京都府	54,120	0.2%	69,533	-4.2%	75,610	0.4%	58,612	0.4%	78%
大阪府	55,897	0.2%	68,871	0.8%	75,153	-2.3%	60,000	0.6%	80%
兵庫県	52,552	-1.3%	64,558	7.5%	75,759	4.7%	58,868	0.9%	78%
鳥取県	42,356	8.8%	51,430	8.8%	58,986	2.0%	47,936	8.7%	64%
岡山県	45,547	-2.0%	54,295	-2.3%	62,564	1.3%	50,042	-1.5%	67%
島根県	46,570	-2.3%	54,519	0.4%	61,309	1.8%	51,359	-0.7%	68%
広島県	47,846	0.4%	60,869	2.7%	69,365	4.4%	53,914	2.5%	72%
山口県	41,382	0.0%	50,299	-4.3%	56,069	-7.7%	46,888	-2.7%	62%
徳島県	43,978	-1.6%	49,736	-0.4%	64,068	-4.4%	49,348	-1.4%	66%
香川県	42,293	-0.2%	49,599	2.5%	55,308	-5.5%	46,590	-1.6%	62%
愛媛県	40,184	-1.6%	52,485	4.8%	56,197	3.1%	46,962	2.0%	62%
高知県	43,400	4.1%	54,566	-0.4%	63,774	6.2%	49,102	1.9%	65%
福岡県	50,042	2.7%	66,696	5.7%	73,328	4.6%	58,107	3.7%	77%
全国	51,565	7.5%	59,277	0.9%	67,692	0.9%	55,689	3.3%	74%

※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。

■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)

6年2月末調査

所在地	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
広島市/廿日市	50,835	0.9%	69,985	7.3%	78,669	-0.2%	59,521	2.0%	79%
三原市	48,810	6.9%	53,181	4.1%	64,542	11.4%	53,282	8.2%	71%
福山市	45,445	-3.5%	57,677	8.7%	66,875	5.6%	52,871	1.6%	70%
倉敷市	44,329	-3.3%	58,429	6.4%	82,117	14.1%	54,390	2.7%	72%
岡山市	45,615	1.2%	58,415	7.3%	62,239	-10.9%	51,540	0.7%	69%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 119

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「固定資産税が上がった？」

皆様こんにちは。「令和6年度税制改正」をシリーズでお伝えしていますが、今月は一旦お休みします。さて、オーナー様のお手元にも、令和6年度固定資産税納付書が届いているかと思いますが、「昨年より上がった？」と感じた方はおられますか？固定資産税は、3年毎に見直しがあるからです。和暦で「3の倍数」の年に見直しがあります。ちなみに、昭和、平成の時代も「3の倍数」でした。バトンがうまくつながって令和も「3の倍数」となりました。見直しは和暦で「3の倍数」と覚えてください。「昨年より上がった？」と感じた方には、以下の理由が考えられます。

一方、建物の固定資産税評価は、その建物を現時点で新築する場合の建築費(再建築価格)から、その建物の築年数による損耗をマイナスして算定されます。築年数の経過と共に毎年評価が下がり、2割まで下がった時点で据置となります。従って、2割まで下がっていない築浅の建物は固定資産税が下がることが原則なのですが、下がらないケースがあります。ウッドショックやウクライナ情勢による資材高騰等で再建築価格が上昇した事も考えられ、それでも建物の固定資産税評価が前年を上回った場合は前年評価に据置く事になっていますので、建物の固定資産税が上がる事はありません。

先ず、土地についてです。土地の固定資産税評価は地価公示等の7割程度で算定されていますが、地価が上がると、固定資産税も上がります。一方、建物の固定資産税評価は、その建物を現時点で新築する場合の建築費(再建築価格)から、その建物の築年数による損耗をマイナスして算定されます。築年数の経過と共に毎年評価が下がり、2割まで下がった時点で据置となります。従って、2割まで下がっていない築浅の建物は固定資産税が下がることが原則なのですが、下がらないケースがあります。ウッドショックやウクライナ情勢による資材高騰等で再建築価格が上昇した事も考えられ、それでも建物の固定資産税評価が前年を上回った場合は前年評価に据置く事になっていますので、建物の固定資産税が上がる事はありません。