

# ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

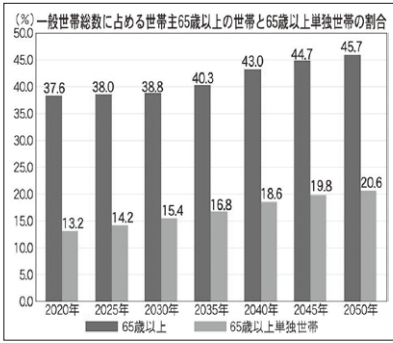
2024年  
7月号

## 高齢単身世帯、2050年には20%台へ

国内の総人口が減少する中、増加傾向がしばらく続く属性が単身高齢者と外国人です。賃貸住宅の入居者としても間違いなく増えていきますが、住宅確保要配慮者とも重なる属性である彼らの受け入れには課題が残ります。

### 「世帯の単独化」 2人割り込む予測

2024年3月8日に住宅セーフティネット法の改正法案が閣議決定されました。居住支援法人等の協力を得ながら、要配慮者が安心して居住できる環境の整備を目的としますが、改正の背景には単身世帯の増加と持ち家率の低下に伴い、賃貸住宅への円滑な入居ニーズが高まる事が挙げられます。2024年4月12日に国立社会保障・人口問題研究所が発表した「日本の世帯数の将来推計(全国推計)令和6(2024)年推計」を基に全国賃貸住宅新聞で作成



※国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)令和6(2024)年推計」を基に全国賃貸住宅新聞で作成

帯数の将来推計(全国)令和6年推計によると、世帯総数は20年の5,570万世帯から増加し、30年の5,773万世帯でピークを迎えます。人口減でも世帯数が増えているのは、「世帯の単独化」が進む為です。平均世帯人員は20年の2.21人から減少を続け、33年には2人を割り込み1.99人になると予測されます。単独世帯数の割合も20年の38%から50年には44.3%へと6.3ポイント上昇する見込みです。

65歳以上の高齢者世帯数は、45年にかけて増加が進み、20年の2,097万世帯から45年の2,431万世帯まで増加し、一般世帯総数に占める65歳以上の単身世帯の割合も、20年の13.2%から50年の20.6%へと7.4ポイント上昇します。20年と50年の間に65歳以上男性の独居率は16.4%から26.1%、65歳以上女性は23.6%から29.3%となり、特に男性の単身世帯化が顕著です。単身高齢者世帯の増加は、孤独死のリスクを高めるだけでなく、身寄りのない高齢者を受け入れるには、居住支援法人との連携だけでなく、見守りサービスの活用も含めた管理会社の体制構築が求められます。

### 43.6%増の外国人 繁忙期も高い需要

外国人の数に目を向けると、総務省発表の「令和2

年国勢調査」では、20年の外国人人口が274万7000人となっており、15年と比較して43.6%も増えています。

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口(令和5年推計)」によると、外国人の入国超過数は、前回推計の年間約6万9000人(2035年)から今回推計の年間約16万4000人(2040年)へと増加する見込みで、今後も増加傾向は続きそうです。24年の繁忙期の状況についてのアンケート調査では、昨年と比較して外国人の契約数が「大幅に増加」又は「増加」と回答した不動産会社は29.4%で、「大幅に減少」と「減少」を合わせた数と比較しても23ポイント上回っています。外国人の賃貸需要の高さがうかがえます。文化や慣習が異なる外国人入居者を受け入れる為の対策としては、外国人向けの家賃債務保証会社やコールセンターの活用等が挙げられます。

参考／全国賃貸住宅新聞2024年5月20日の記事より

### 黒木代表の ひとことコラム

昨今、卒業生を意味する「アルムナイ」という言葉が、人材採用のキーワードとなつていますが、アルムナイリレーションシップ(退職者との関係性)という言葉も、企業にとつてのキーワードとなつていきます。企業における「アルムナイリレーションシップ」という概念とは、会社を退職した元社員との関係を築き、維持、強化する事を指しますが、退職者とのコンタクトを継続的に取り続けて採用につなげる「アルムナイ採用」や、会社公式の「アルムナイネットワーク」(退職者ネットワーク)を構築している企業もあります。企業が、元社員との長期的な関係性を維持する事は、新たなネットワークを通じてのコラボレーションや新ビジネスへの可能性に寄与するだけでなく、手間やコストの削減といった身近な問題解決にもつながる可能性があります。

# 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 福山営業所 所長 川本健二

## 上司から教わった成長と変化の大切さを今体现しようとしています！

### ■現在の業務内容は？

売上の管理、スタッフ管理等の所長業務に加え、オーナー様への対応等の現場業務も行っています。日々の業務は大変なのですが、それだけに留まらないよう営業会社としての新たな成果を生み出す取り組みの必要性も感じているので、スタッフの皆にも各自の本来持っているポテンシャルを発揮してもらえ

るように、スタッフを委縮させるような上から目線の指導ではなく、出来るだけ各人に寄り添った指導を心掛けています。

### ■入社したきっかけは？

知人からの紹介がきっかけで入社しましたが、知人からは成長している会社だと聞かされていました。入社してみるとその言葉通りチャレンジする社風に魅力を感じています。新卒で入った会社では、飛び込み営業の際なかなか話も

聞いてもらえない大変さを経験しました。今となつては、社会人として少しは鍛えられた経験だったのかもしれない。今は、オーナー様や問い合わせ

いただいたお客様に私の話を聞いてもらえる土壌がある事がとてもありがたく感じられ、私の提案が相手に受け入れられた時等には自然と笑みがこぼれます。

### ■今、どんな事を意識して仕事をしていますか？

業務面では、各スタッフの日々の進捗状況を確認し、滞りがある場合は何で滞っているのかを確認し、的確なアドバイスが出来るよう心掛けています。

私がスタッフの代わりに対応するとか、何でもかんでもアドバイスする事は、仕事自体が属人化し、スタッフ自身の成長にも繋がらないので、そのバランスを考えています。また、業

務時間外はスタッフと二緒に食事をしたり、ゴルフの練習に行く等、コミュニケーションシジョンづくりも大切にしていきます。会社全体としては、業務改善に向けた仕組みも進めています。この取り組みは社外からも業界の先駆者的だと評される事もあり、誇らしい限りです。

### ■今後の展望と目標は？

嘗て、上司から成長と変化の大切さを教わりました。今まさにそれを体现しようとしているところで。具体的には、近い内に福山営業所を福山支店に昇格させたいと思っていて、その目標に向かって、日々ワクワクしながら仕事をしています。個人的には特に趣味と言えないものはありませんが、「仕事も趣味」になれば良いと思っています。



# 不動産関連のトラブル事例 ①

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、「中古マンション老朽化についての説明義務」についてです。

### ◆事案の概要◆

平成10年1月、買主Xは媒介業者Yの媒介で昭和52年築の中古マンションの一室を購入し同年6月に入居をしたが、入居後すぐにトイレの水漏れが発生し、同年8月には台所の給水管に水漏れが発生し修理を行った。また同年10月には、総会で可決された汚水管修理工事が行われ、管理組合より工事費用の分担金の請求を受けた。Xは、Y及びYの従業員である宅建主任者らに対し、「給排水施設の老朽化の説明を怠った」と主張し、不法行為に基づく損害賠償請求を求めて提訴したが、福岡地判の平成11年8月19日の第一審で敗訴し、控訴するに至った。Xは、宅建業法35条1項4号にいう「飲用水、電気及びガスの供給並びに排水の為

### ◆判決の内容◆

本件は、築20年を経過したマンションが特段老朽化物件ではなかった事もあり、Yらが給排水施設の老朽化の程度を説明しなかつた事を前提としての、Yの不法行為としての、Xの主張には、その理由がないとして媒介業者の責任は問われなかったが、媒介業者としては宅建業法35条に列挙された事項に限らず、買主の購入意思決定に影響を与える事項については、重要事項説明書等に併せて記載しておくべきであるとされた。

※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)ケイアイホーム神辺店 店長 朝野和平編です。

私は大学時代に保育士の勉強をして実際に保育士となり、その後接客業の経験を経てこの会社に入社しましたが、当初は不動産業についての知識は全くありませんでした。先ずはやってみてそこから学び、トライ&エラーの精神で日々の業務にあたっていますが、人を喜ばせる事が好きな私には、今の接客の仕事が合っていると思います。

この神辺店は、過去に何度もアパマンショップ本部が独自に行っているQSCランキングで1位を獲得した事があります。今の職場は、スタッフ同士の関係性も含め働きやすい環境だと自信を持って言えるので、また1位を獲得して周囲の人から誉め言葉を言われたらスタッフも嬉しいと思うので、そうなる様に皆で1位を目指します。

私自身は、近い将来この会社でCS向上に関する取り組みの要となる

**近い将来、この会社でCS向上に尽力する要になりたい!**



(株)ケイアイホーム神辺店  
〒720-2107 広島県福山市神辺町新道3-1

人材になりたいと思っています。以前から人に何かを伝える事は割と得意な方だと思っていたので、入社した当初から早く店長になって人材育成にも取り組みたいと思っていました。実際にはまだまだだと気付かされました。私自身が周囲の人をリスペクトし、「この人の話なら」と思ってもらえるように周囲からリスペクトされる人でなければならぬ、またそうでありたいと思っています。そうする事で目標にも一歩近づけると思っています。

プライベートでは、いつも留守番をしてもらっている愛犬と遊ぶのが楽しみで、休日や時間があまる時には得意の料理で奥様を喜ばせたいと思っています。

# 相続MEMO知識

Vol.48 「士業との連携vol.1」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。

- ・相続税に関しては**税理士**
- ・不動産相続の登記や家族信託の手続きは**司法書士**
- ・保険対策や保険請求の手続きは**保険の専門家**
- ・訴訟等の採め事は**弁護士**
- ・賃貸経営の事業承継や処分、節税対策を含めた新築等は**不動産会社や建築会社**
- ・戸籍の取得や調査、書類関連の依頼は**行政書士や司法書士**等々

相続コンサルタントとしてセミナーやご相談等での問い合わせがあった時、「資格や免許は持っていますか?」という質問が多くあり、その際に「士業系の免許は持っていません。」と答えると、少し残念そうな不安な表情をされる方が多くいらつしやいます。

それは、ただ単に「相続税理士または弁護士に相談」というイメージや思い込みがあるからだと思います。

以前から本紙で何度もお伝えしているように、相続問題は多岐に渡り、事の内容によっては多くの専門家と連携しなければなりません。



「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

相続問題は、お一人の士業だけで解決する問題ではありません。例えば、税理士さんへの依頼が本当に必要な方は、全体の約9%、1000人に9人で、逆に91人の方は相続の発生時に税理士さんには必要ないのです。

また弁護士さんへの相談や依頼は、相続人同士で採めた場合のみ必要であり、採める前に弁護士さんに相談した場合、相談した本人の権利主張が強くなり過ぎる傾向があり、結果として高い確率で採め事になる可能性が高まります。

相続問題は「感情」であり、思いやりや譲り合い、実際の労力や貢献等を皆さんで認識し納得出来る結果へと導く事が大切ですので、相談する順番や相談先を間違えたりと採める原因にもなり得ます。(次回に続く)

# 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4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	54,176	0.9%	64,322	0.7%	76,364	2.6%	60,572	-0.3%	82%
千葉県	54,391	-0.5%	60,723	-4.4%	73,655	-0.8%	58,773	-1.4%	80%
東京都	70,490	2.4%	90,088	4.5%	99,287	8.7%	73,864	1.6%	100%
神奈川県	57,200	-3.4%	75,274	-0.1%	90,243	4.7%	64,179	-4.0%	87%
愛知県	52,381	2.6%	59,098	3.2%	65,271	1.6%	56,524	3.2%	77%
奈良県	47,722	10.3%	58,229	4.4%	59,889	8.1%	52,364	4.4%	71%
京都府	52,793	-1.8%	68,070	-7.0%	80,391	1.3%	56,184	-3.7%	76%
大阪府	54,000	-4.4%	69,868	1.0%	77,577	5.6%	57,909	-4.5%	78%
兵庫県	51,626	-3.7%	65,031	8.0%	74,364	6.2%	58,088	-0.5%	79%
鳥取県	41,701	7.3%	50,826	7.8%	60,364	4.6%	46,464	5.3%	63%
岡山県	45,960	-1.4%	54,969	-1.8%	62,423	0.2%	49,958	-2.6%	68%
島根県	45,986	6.0%	54,300	-0.5%	62,331	9.6%	49,902	1.0%	68%
広島県	47,879	-0.6%	60,063	0.7%	69,560	5.4%	52,433	-1.3%	71%
山口県	40,488	-0.6%	51,504	-1.6%	57,622	-0.8%	44,869	-5.5%	61%
徳島県	43,033	2.0%	52,385	3.1%	68,099	20.5%	50,098	5.1%	68%
香川県	42,713	-4.2%	49,691	-1.9%	59,795	4.2%	46,652	-4.8%	63%
愛媛県	42,065	3.6%	51,987	2.9%	56,727	3.5%	46,628	0.2%	63%
高知県	42,153	-1.3%	53,954	-0.9%	63,868	4.8%	47,060	-4.5%	64%
福岡県	49,061	1.3%	66,068	6.1%	74,083	5.5%	56,167	0.5%	76%
全国	50,100	-1.1%	58,897	0.1%	68,333	2.1%	54,229	-1.6%	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。

## ■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4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	48,746	-6.4%	64,393	-0.4%	78,818	-3.8%	57,409	-4.7%	78%
三原市	45,766	-6.2%	54,061	-5.3%	51,800	-1.0%	49,903	-5.5%	68%
福山市	48,538	2.8%	57,113	10.5%	71,986	13.5%	56,517	9.2%	77%
倉敷市	44,427	-1.6%	53,886	-6.0%	61,897	-4.1%	51,174	-2.7%	69%
岡山市	41,497	-11.8%	57,844	5.6%	67,200	-2.9%	50,992	-5.0%	69%

# 賃貸経営者が知っておきたい 「あれ屋これ家」税務編 121

岡山さくら税理士法人  
代表税理士 吉田陽介



## 「令和6年度税制改正その5」

皆様こんにちは。6月から始まった定額減税は今年の税制改正の目玉でした。残念なことに仕組みが難しく、多くの方は数か月間にわたって少しずつの還付となってしまうため、その効果は疑問視されています。

本通信では「令和6年度税制改正」をシリーズでお伝えしています。主な改正項目は、

- ①定額減税、②低所得者への給付措置、③児童手当対象拡大と扶養控除縮小、④住宅ローン減税の拡充、⑤ひとり親控除拡充、⑥生命保険料控除の拡充、⑦中小企業向け賃上げ税制の拡充の7つです。今月は③を説明します。子育て世帯の支援を目的として、児童手当の対象が拡大されます。

【現行】0歳～2歳：月額1万5千円、3歳～小学生：月額1万円(第3子以降は月額1万5千円)

改正後、1歳～小学生(対象外)は月額1万円、高校生は月額1万5千円、大学生は月額2万円と引き上げられます。また、対象年齢が拡大され、1歳～小学生(対象外)は月額1万円、高校生は月額1万5千円、大学生は月額2万円と引き上げられます。

改正後、1歳～小学生(対象外)は月額1万円、高校生は月額1万5千円、大学生は月額2万円と引き上げられます。

改正後、1歳～小学生(対象外)は月額1万円、高校生は月額1万5千円、大学生は月額2万円と引き上げられます。