

# ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2024年  
9月号

## 全国に900万戸、対策へ法整備進む？

空き家が放置されると、衛生・治安面で地域に悪影響を及ぼします。2014年には、倒壊の恐れ等がある空き家への対応の為、空き家等対策の推進に関する特別措置法が成立し、所有者に空き家の適切な管理の努力義務を定め、周囲に著しい危険を及ぼす恐れがある空き家を「特定空き家」と定義し、市区町村に特定空き家の調査権限や除却の代執行を認めました。

### 特措法改正、早期の対処促進

2023年には、特定空き家の除却促進に加え、早期の空き家の管理や活用を推進する為、特措法が改正されました。放置すれば特定空き家になる恐れのある空き家を「管理不全空き家」と定義し、市区町村は管理不全空き家に対して指導・勧告を行

います。勧告を受けた管理不全空き家は、固定資産税評価額が6分の1になる住宅用地の特例を解除され、固定資産税は3〜4倍ほどになります。空き家の活用拡大の為、市区町村による接道規制や用途規制を緩和する「空き家等活用促進地域」の指定も可能になりました。また、「空き家等管理活用支援法人」を指定し、本人の同意を得た所有者の情報を提供する事も出来るようになりました。

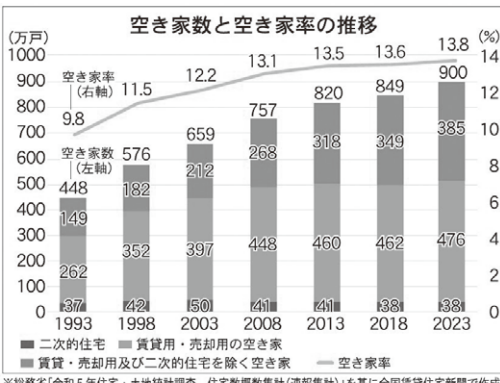
### 全住宅に占める割合は13.8% 30年間で約2.5倍

2024年4月30日、総務省は「令和5年住宅・土地統計調査住宅数概数集計」を公表しましたが、空き家の戸数は900万戸、全住宅に占める割合は13.8%に達しています。中でも、「賃貸・売却用

及び二次的住宅を除く空き家」は385万戸で、1993年から2023年までの30年間で約2.5倍になっていて、国も対策に本腰を入れ、空き家の管理・活用・除却を円滑化する為の法整備を進めようとしています。

### 不動産事業者の参入促進 報酬基準策定も

国土交通省は、2030年に470万戸になると予測されている賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家を、400万戸に抑



※総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計)」を基に全国賃貸住宅新聞で作成

える事を目標としています。目標達成の為、空き家の管理や活用への不動産事業者の参入促進にも取り組みます。不動産・建設経済局は、2024年中を目途に「不動産業による空き家対策推進プログラム(仮称)」をまとめる方針ですが、適切な管理を行っていても、使われないうちには劣化を免れず、何らかの形で活用していく必要があります。国交省では、売却・修繕・賃貸には不動産事業者のノウハウが必要になる為、管理の段階から一貫して不動産事業者の関与が望ましいとして同プログラムの策定を進めます。具体的には、売買や法律上の相談など空き家活用に関わる業務の報酬の基準や、現在多様な業種が参入している空き家管理業のガイドラインとなる予定です。不動産・建設経済局不動産課では、「空き家活用支援をきちんとビジネスとして成り立たせて、空き家の増加を抑制していきたい」としています。

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

ある調査によると、2020年以降、犬、猫の新規飼育総数が子供の出生数を上回り、飼育総数は15歳未満の子供の数をも超える状況となつていきます。

この状況を反映してか、賃貸住宅に於いてもペット相談可の物件が増加していて、首都圏等では新築物件の約45%の物件がペット相談可となつていきます。

新築や築浅物件でペット相談可が多いのは、建築コストが上昇する中で、入居者の幅を広げようとする動きがある為ですが、築古物件では相対的な物件の魅力が弱まる中で、入居者リーチを広げようとする動きだと思われれます。

賃貸物件の反響数を比較したデータでも、ペット相談可の物件は、そうでない物件に比べ約1.2倍の反響があり、物件の賃料アップや集客数アップを目指して試してみるのは十分にあると思われれます。

# 「ミニミニティースタッフだより」

(株)ケイアイコミュニケーション 岡山支店 岡山事務送金課 主任 三橋真稀

## 仕事は丁寧な素早くを心がけ、 雑にならないよう常に気を付けています！

### ■現在の業務内容は？

主な業務は、家賃送金です。専用システムを使用し、入居者様からお預かりした家賃をオーナー様へ送金しています。その他にも保険の業務があり、入居者様に保険への加入をご案内するのですが、お仕事の中だったりすると中々連絡が付かない事もあるので、SMS等を使って入居者様への連絡手段にも気を使っています。今年の7月1日付で主任になったばかりですので、これからどんな業務が増えていくのかは把握しきれないかもしれませんが、やれる事を着実に丁寧になさっていきたいと思っています。

### ■職場の雰囲気は？

社内はいつも明るい雰囲気です。仕事しやすい環境です。先輩方とは話がしやすい、若いスタッフも話の多い職場です。今は4

### 人のチーム編成で、個性の強い人や面白い人もいて、お互いに手助けをしながら業務を進めています。私自身はどちらかというと楽しく見守る派で、元々少し人見知りをする方なので、営業職の人のように人と接する仕事が出来ると人を尊敬します。

### ■やり甲斐については？

管理戸数が増える事に伴って作業量自体が多くなり、時間がかかる事も多々ありますが、数字がピタリ合った時の達成感はこの上なく心地良く、やり甲斐につながっていると思います。どの仕事でもミスがあつてはならないのですが、特にお金に関する数字を扱っているの

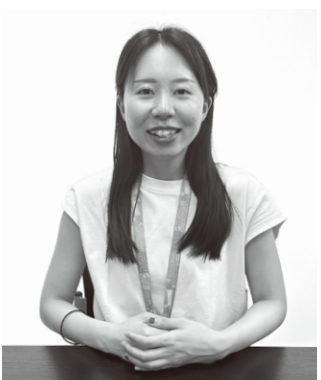
### ■今後の目標は？

今は宅建の資格を取る事が目標で、秋の試験に向け

て勉強をしています。当社の仕事は、必ず宅建の資格保有者が必要としますので、その資格者数に加わる事で、会社に少しでも貢献出来たらうれしいなと思っています。加えて、業務の幅も広がっていきたくです。具体的には、業務システムのより有効な活用方法等を考えて、業務をより効率化したいと思っています。

### ■休日の過ごし方は？

私は旅行が大好きなので、時間が空く毎に大阪や東京、そして韓国にも行きま



# 不動産関連のトラブル事例

その113

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、「がら」等が埋設された土地の瑕疵」についてです。

### ◆紛争の概要◆

買主Xは平成14年6月、業者Zの媒介で売主業者Yから土地を6,600万円で購入する売買契約を締結した。Xは土地の引渡しを受けた後、再度現地を訪れた際、隣地が工事をしていて地面に10cmから20cm大のコンクリートや煉瓦の破片が積まれているのを見た為、購入した土地についてもよく確認したところ、本件土地の北側沿いにコンクリートの塊等の「がら」が露出していた。XはY及びZに連絡し、同年8月現地で確認する一方、自らも専門業者に頼んで地盤調査をしてもらった所、本件土地の全体に「がら」が混じっており、木造の建物を建築するにも杭を打つ必要が生じる等の問題がある事が判明し、「がら」混じりの土地

を良土に入れ替えて突き固める事を主張した。これに対しYは、隣地の南側擁壁工事や浄化槽撤去工事を行った際、「がら」は多少出ていると聞いているが、建築工事には問題がない範囲であるとし、同月「敷地内の土の入替えは一切行わない」と回答した。その後Xは、Y及びZが発注した建築会社も交えて話合ったが進展はなかった。

### ◆和解の内容◆

杭を打つ事を前提にその費用をY及びZがどの程度負担するか調整となり、Xは土地の買戻し、土の総入れ替え、又は「がら」の撤去及び杭打ち工事費用(約438万余円)の支払を求めたが、調停委員から諸般の事情を勘案して、Yが150万円、Zが20万円の支払いを提示し、両当事者は和解に至った。

※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 広島支店 店長 近藤正樹編です。

**業界のプロとして、人の役に立つ仕事を！**

私が入社して16年ほど経ちますが、元々特に不動産業界を目指してはいませんでした。学生時代に宅建の免許を取得していたので、その資格を活かせると思い入社しました。出発点はそのような想いでしたが、今では業界のプロとして、人の役に立つ仕事として、喜びを感じています。

不動産売買の中でも特に「売り」の仕事に関しては、売主様にも様々な事情があるので、その方々に寄り添い、将来の幸せに向けたお手伝いをする事には大きなやりがいがあります。以前、上司から自ら勉強する事の大切さを教わり、自分も法律の勉強は好きだったので、行政書士等、複数の資格を取得してきましたが、その知識や資格は、今の仕事にも活かす事が出来ています。勉強をする事で知識は増え、相手からの信頼も深まり、その努力となり、稼ぎにも繋がります。



(株)ケイアイ不動産販売 広島支店  
〒731-0124 広島市安佐南区大町東1丁目11-7  
ツインズ大町1103

ます。そしてそれは、自分のやりがいや家族の幸せにも繋がると信じていますので、次は司法書士の資格取得も視野に入れていきます。

また、お客様は我々が不動産のプロだと認識されていきますので、そのご期待にお応えし、有益な情報をお伝えする事が我々の責務なのですが、お客様の要望に対しては、誠実さを持ちながら決して手前味噌にならないように気を付けてご対応させて頂いてまいります。

今は以前と比べて、自分自身でもスケジュールコントロール出来るようになったので、家族との時間も大切にしています。その中で自分の時間が取れると、漫画や映画を楽しんだりして、仕事とプライベートのバランスを考えたい生活をしていきます。(笑)

## 相続MEMO知識

Vol.50 「人生の最後に想う事」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。

貴方の人生において、やり残した事は何ですか？と聞かれたら、どういった返答をしますか？また、それを強く感じるのはいつだと思われませんか？数年前にも同じ内容を掲載させて頂きましたが、私自身は未だにやりたい事に取り組みしていないのが現状です。(笑)

この「後悔の念」が明確になるタイミングは、人生の最後を迎える時だと言われています。人によつては、病気を告知された時や、身体が思うように動かなくなつた時かも知れませんが、「いつかやれば良い」や「時間が出来たらやろう」、「定年したらやろう」と考えている方も多いのではないのでしょうか。

そして人生の最後に想う事として、或る集計データによると、

- ・もっとやりたい事をやってあげれば良かった
- ・もっと自分らしく生きれば良かった
- ・家族や親族との問題を解決し、感謝の言葉を伝えてあげれば良かった 等々

という想いの意見もあり



「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

ますが、皆様はいかがでしょうか？

元気な内に「相続の準備を行う」という事は、「自分自身の人生を振り返る」という事でもありません。全てが良い思い出ばかりではない為、その気になれない人がいるかもしれないですが、人生を総括していく中で、この先の未来への生き方がより明確になり、結果的にやり残した事や後悔を残さない人生となります。

「今は未だ相続対策は必要ない！」は大きな間違いです。相続問題は皆様に全員に起きる出来事であり、お金だけではなく想いも引き継ぐ事が出来るというのが相続対策の重要な要素です。オーナー業である皆様には、特に「資産」と「想い」を繋いでいく為にも、相続に向き合う事をご提案させて頂きます。

# 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

6年6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	55,972	3.5%	65,074	2.4%	77,325	5.4%	62,942	3.5%	79%
千葉県	55,109	1.9%	60,778	-3.1%	70,552	-3.8%	59,218	0.5%	75%
東京都	75,886	11.2%	91,168	6.3%	99,151	7.8%	79,347	9.7%	100%
神奈川県	59,835	0.7%	74,465	-1.8%	86,081	1.1%	67,417	0.3%	85%
愛知県	51,934	-1.3%	59,055	1.0%	63,526	-0.2%	56,628	1.4%	71%
奈良県	50,172	14.2%	58,750	8.6%	78,800	36.5%	58,123	13.1%	73%
京都府	54,368	1.0%	69,234	-4.9%	76,161	-3.9%	60,149	2.9%	76%
大阪府	58,643	4.0%	68,065	-0.2%	74,591	3.1%	62,424	3.3%	79%
兵庫県	53,942	1.4%	66,401	10.2%	78,421	14.4%	62,054	6.6%	78%
鳥取県	41,006	8.3%	48,859	4.6%	57,475	2.3%	47,349	8.2%	60%
岡山県	46,065	-1.9%	54,429	-2.7%	60,666	-2.7%	51,192	-0.6%	65%
島根県	45,841	1.9%	53,607	-3.4%	58,029	-6.4%	50,742	-0.1%	64%
広島県	49,207	3.0%	59,268	0.0%	66,472	0.8%	55,330	5.0%	70%
山口県	37,092	-9.2%	48,934	-4.8%	57,023	-3.4%	44,582	-6.9%	56%
徳島県	41,952	0.0%	50,177	-0.1%	63,674	-3.4%	49,500	-2.4%	62%
香川県	43,209	-2.0%	48,631	0.1%	54,250	-3.9%	47,548	-2.1%	60%
愛媛県	39,049	-0.2%	48,373	-4.4%	55,799	4.8%	46,076	-0.1%	58%
高知県	42,391	3.4%	54,887	7.5%	64,627	8.4%	49,671	5.2%	63%
福岡県	52,190	9.6%	65,635	8.9%	71,258	5.9%	59,979	9.2%	76%
全国	52,994	3.8%	59,031	0.6%	66,873	1.0%	56,982	2.9%	72%

※資料出所: 株式会社 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6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	50,007	-4.1%	64,520	-9.0%	72,140	1.3%	57,127	-5.5%	72%
三原市	40,075	-11.2%	60,477	13.9%	41,455	-24.5%	50,143	-3.4%	63%
福山市	45,961	0.7%	59,003	11.5%	59,976	-10.7%	54,267	-0.1%	68%
倉敷市	44,792	-8.0%	60,414	4.9%	62,875	16.9%	54,500	2.9%	69%
岡山市	44,101	1.0%	53,489	1.2%	64,226	-20.5%	50,777	-3.2%	64%

# 賃貸経営者が知っておきたい 「あれ屋これ家」税務編 123

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(最終回)」

皆様こんにちは。これまで「令和6年度税制改正」をシリーズでお伝えしてきました。

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つですが、今月は⑤⑥⑦を説明します。

⑤ひとり親控除拡充  
正式決定ではなく、来年度税制改正で決定の見込みです。ひとり親世帯を支援する観点から改正されます。【現行】合計所得金額が500万円以下(給与年収680万円以下)以下、控除枠35万円。【改正】合計所得金額が1,000万円以下(給与年収1,195万円以下)、控除枠38万円。

⑥生命保険料控除の拡充  
こちらから来年4月1日以降に開始する事業年度から適用されます。

⑦中小企業向け賃上げ税制の拡充  
今回の改正で減税枠を拡充しました。また、赤字法人でも減税を受けられるように、一定の条件の下、減税枠を5年間繰り越せるようにしました。令和6年4月1日以降に開始する事業年度から適用されます。

度税制改正で決定の見込みです。23歳未満の扶養親族がいる子育て世代に限定し、一般生命保険料の控除枠が現行の4万円↓6万円へ引き上げられます。ただし、一般生命保険料、介護保険料、年金保険料の合計限度額12万円は変更されないので、すでに限度額に達している人には減税効果はありません。この他、一時払い生命保険料を控除対象とすることも決定される見込みです。富裕層に利用されていました。