

ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2024年
10月号

国土交通省が空き家等の流通促進の為、「不動産業による空き家対策推進プログラム」を策定(1)

2024年6月国土交通省は、空き家等の流通促進の為、「不動産業による空き家対策推進プログラム」を策定し、官民を挙げた取り組みを始めました。このプログラムは、流通に適した空き家等の掘り起こしに加え、適切な管理、空き家活用、流通のビジネス化支援を官民連携により推進するものです。

全国の空き家数は900万戸と過去最多

我が国の空き家件数は年々増加しており、今後も増加が見込まれています。全国の空き家数は900万戸と過去最多(2023年速報値)で、総住宅数6,502万戸の13.8%を占めています。空き家が放置されると、防災(倒壊、崩壊、屋根や外壁

■ 不動産業による空き家対策推進プログラム

I. 流通に適した空き家等の掘り起こし	
① 所有者への相談体制の強化	
② 不動産業における空き家対策の担い手育成	
③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大	
④ 官民一体となった情報発信の強化	
II. 空き家流通のビジネス化支援	
① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し	
② 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	
③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進	
④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保	

空き家対策推進プログラムの一つとして、空き家等

低廉な空き家等の報酬特例が、物件価額800万円以下に拡充、報酬額は最大33万円

の落下や火災発生の恐れ)、防犯性(犯罪の誘発)、ごみの不法投棄、衛生の悪化(蚊、ネズミ等の発生)、風景や景観の悪化等を引き起こす事が懸念され、空き家の解消は喫緊の課題となっています。

■ 売買の媒介に関する報酬の額(消費税額含む上限額)

本 則	
200万円以下の金額 → 5.5%	
200万円を超え400万円以下の金額 → 4.4%	
400万円を超える金額 → 3.3%	
低廉な空き家等の特例	
800万円以下 → 33万円	
(従来)400万円以下 → 19万8千円	
注)買主からも受領できる(従来は売主からのみ)	

※800万円を超える物件の取引は、従来通り「(物件価格×3%+6万円)+消費税」(速算式)が上限

の売買の媒介報酬規制も見直しされました。不動産業者の売買の媒介報酬額は、国土交通省の報酬告示で規制されていますが、「低廉な空き家等の売買又は交換の媒介特例」として、従来は本則にかかわらず、物件価額400万円以下の場合、一律上限19万8千円(消費税額含む)までの受領が可能でしたが、2024年7月1日施行の改正により、同特例の対象となる物件の価額を800万円以下に拡大し、報酬額の上限は33万円に引き上げられ

ました。更に、特例の対象は売主のみに限られていたところを、改正により買主からの受領もできるようになりました。

今まで低廉な物件の売買の媒介で受ける事のできる本則の報酬額では、不動産業者の採算が合いにくく、その取り扱いを敬遠していた感がありました。したが、今回当該媒介のビジネス化支援として、特例の対象物件の拡大と報酬額の拡充が行われた事により、不動産市場における低廉物件取引の活性化が期待できます。

この特例の対象物件は、800万円以下の宅地または建物で、使用の状況は問われませんが、不動産業者が特例による報酬を受けられる際、不動産業者は、依頼者(売主、買主)に説明し、合意を得る必要があります。具体的には媒介契約書に特例を活用する旨を記載する等の措置が考えられ、依頼者に説明する事が不可欠です。(以下、次号に続く)

参考/国土交通省HP、不動産ジャパン2024年8月28日の記事より

黒木代表のひとことコラム

今後増々、様々な業界でAIの導入が進んでいくと思われませんが、それによって我々不動産業界も、各業務の役割が変化し、効率化も加速していきます。

AIの導入によって、データ入力や契約書作成等の日常業務は自動化され、これまで多くの時間を費やしていた単調な業務から解放され、より高度な業務に集中出来るようになります。そして、単なる情報提供からより高度なコンサルティング業務へとシフトし、顧客のニーズに基づいた提案や、物件の価値向上の為にアドバイスを行う事等が求められるようになります。しかし、多くの業務が自動化される一方で、顧客対応における「人間らしさ」や「感情的なサポート」の価値は増し、AIには代替出来ない「コミュニケーションスキル」や「顧客との信頼関係の構築」に一層注力する必要があります。

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 岡山支店 管理営業課 係長 和田充弘

自分の意見と言動に責任を持つ事を大切にしてもらいたい！

■現在の業務内容は？

今はオーナー様の物件管理をしています。管理物件を満室にする事は難しい面もありますが、一方でやりがいもあります。空室になつている物件は、周辺のリサーチや対象となるお客様のニーズに合わせた部屋作り等もご提案もさせて頂いていただいています。賃貸や敷金を下げる事も一つの方法なのですがそれは最終手段で、それ以外に「出来る事を一緒に考える」をモットーにオーナー様と二人三脚で取り組みたいと思っています。

■係長になつての変化は？

営業的には管理物件数を増やして売上をアップさせ、売上げが増える事で課題と責任も増して、数字に触れる事が多くなりましたが、その一方で、目の利益だけではなく、広い視野で成果につながる活動を考える必要性を強

く感じています。私はすぐに態度や顔に出る一面もあるのですが、注意するようにしています。顔に出ている事は自分で気付かない事もあるので、それを指摘してくれる仲間には感謝しています。

■大切にしている事は？

職場の雰囲気作りは大切にしていきます。その為に、言動が及ぼす影響を意識するようにしています。確認をすれば済むような事を気軽に聞けない、言いたい事も言えない雰囲気のない職場は、働き辛いだけではないです。会社を良くするために、パート社員も含めた関わる全てのスタッフに、自分の意見と言動に責任を持つ事を大切にしています。

■今後の目標は？

業務の効率化推進に寄与したいと思っています。ルールや仕組みには残す

ものと変えるものがあると思いますので、その整理から始められたらと思います。チームのゴールは同じでも、その過程においてばらつきがあると人は迷いますので、個性は大切にしつつ、ルールを明確化していきたいと思っています。個人的には不動産業に関する知識を増やす為に、時間を確保して資格を取得したいと思っています。

■プライベートでは？

仕事以外の時間は、小学生から続けているテニスを月1回程度、バレーボールも週1回程度は楽しんでます。それ以外は基本的に家でゴロゴロしていて、今はカリカリ梅にまっています。子供の頃よく祖母の作る塩味が強くて酸っぱい梅干しを食べていましたが、最近はおっぱらコンビのカリカリ梅で、その種類には一方ならぬこだわりがあります！（笑）



不動産関連のトラブル事例

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、「中古マンションの雨漏りの調査義務」についてです。

◆事案の概要◆

買主Xは宅建業者Yから中古マンションを購入し、平成8年6月に引渡しを受けた。ところが間もなく和室の天井に雨漏りが発生し、その後も和室の押入れ、玄関壁、洋間の壁等、断続的に雨漏りが発生した。Xはその都度管理会社に連絡を取り、雨漏り修繕を行つてもらい、平成9年4月には内装工事もしたが、同年6月頃には和室の天井から雨漏りが再び始まる等した。Xはこのような瑕疵ある物件である事を事前に知っていたら、本件マンションを購入しなかったから、要素に錯誤があるとして契約の無効を、また瑕疵担保を理由とする契約の解除、さらにYには十分な調査を行わずに注意義務を怠り、あるいは瑕疵を知らながら故意

◆判決の内容◆

本件は、売主の瑕疵担保責任を問う期間が経過していた為、売買契約の解除は認めなかったが、物件の状況から売主業者の調査が不十分であった事を認め、売主業者の調査に過失があったとして債務不履行による賠償責任を認めた。尚、判例では中古マンションに雨漏り等の重大な瑕疵があつたとして、売主に対し損害賠償等を命じた事例、売主が中古住宅に雨漏りがある事を知りながら、買主に秘して売り渡した場合は、瑕疵担保責任期間を経過していても売主はその責任を逃れられないとした事例等がある。

※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 法人営業部 課長 田中雅浩編です。

「なぜ、どうしてか」と考える事を大切にしています。私は入社して10数年経ちますが、元々不動産業界に特別な想いがあったわけではなく、部屋探しをしている時に、「不動産会社に入社したら良い部屋が見つかるかも？」と思ったのがきっかけでした。ですから、私が採用面接を行う際には、当社を選んだ理由を聞く事より、その人の持つ雰囲気や第一印象を大切にしています。現在は、十日市店の店舗責任者、八丁堀店と広島法人営業部の管理をしています。一緒に働くスタッフは、私よりもずっとポテンシャルの高い人材が揃っていますので、今以上に頑張りたいチーム一丸で高みを目指したいと思っています。ですが、私は時に言葉がきつくなる事があり、部下から指摘される事もあります。それはそれで有難い事だと思っていて、指摘に納得出来ればすぐに謝ります。私が仕事をする上で大切にしている事は、しつ



(株)ケイアイホーム 法人営業部 広島支店
〒730-0017 広島県広島市中区鉄砲町8-15
キシモビル1F

かりと考える事で、スタッフには「それはなぜ？どうして？」と疑問を持ち、「よく考える事を大切にしよう」と常に話をしています。相手が何を考えているかを理解し、必要な情報を正しく伝えられるだけでも信頼は得られます。人対人の関係に於いては、相手の事を常に考えて行動する事が大切だと思っています。プライベートでは特に趣味がないので、主に子供の送迎と家事に時間を費やしています。家事と言っても料理は出来ませんが、出来る事が広がると家事の幅も広がってしまうので、出来るようになっていきたいと思います。でも、自分自身の成長や仕事の幅を広げる為に、多少は不動産に関する勉強をしています。(笑)

相続MEMO知識

Vol.51 「遺言書の必要性に関して」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。

相続の対策に於いて、「法定後見制度」や「任意後見制度」、「家族信託」、そして「遺言書」等、皆様がお元氣な内に、そして適切な判断が出来る内に準備をしておかないと、後からでは出来ない事が数多くあります。また、「財産管理」や「身上監護」に対しても、早めに備えておく必要があります。法律上の遺産分割割合は法律で定められていますが、不動産の均等割りとは現実的でない為、何もせずに相続を迎えるのは問題の先送りでしょうかありません。相続税がかからないから相続問題が発生しない、は間違いです。例えばですが、自宅とアパート1棟、お子様3名の場合、どのように分割しますか？遺産分割の話がある程度出ていたとしても、万が一の場合、誰が面倒見てくれるのかの話は合は出来てきますか？出来れば、面倒見てくれる子供には多めに財産を分割したいと思いませんか？感情的に特定の子供に多く渡したい気持ちはありませんか？平等にしたいが何を以って平等と判断するかの評価や情報は足りていますか？

以前私が相談を受けた際に相続についての家族会議で、相続人の兄弟姉妹全員にお集まり頂き、今相続で起きる事、相続の額、遺産分割の割合と方法、遺言書の目的、そして、誰が実家を継ぐのか？誰が両親の面倒をみるのか？保険はいくらあり、誰にどのような割合で相続されるのか？等々、この先確実にくる未来を可能な限り明確にイメージして頂いた上で、ご両親はどうしたいか、子供達はどう考えているか等の意見をもつて、最終的に関係者全員が納得出来る「納得解」に導く事になりました。しかし、やつとの事でまとまったかと思われたその先にもう一つの問題として発生したのが、この「遺言書の必要性に関して」という問題でした。(次号に続く)



「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

6年7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	55,454	2.9%	64,430	0.9%	74,719	1.5%	62,275	2.4%	79%
千葉県	54,479	-0.1%	59,903	-3.8%	71,512	-3.4%	58,888	-0.7%	75%
東京都	75,279	10.5%	88,452	4.0%	99,625	9.3%	78,596	8.8%	100%
神奈川県	60,742	2.5%	78,084	1.0%	87,668	5.1%	69,195	2.4%	88%
愛知県	52,718	1.9%	60,756	4.5%	62,968	2.6%	57,480	4.1%	73%
奈良県	45,490	-6.4%	58,214	8.7%	66,167	21.3%	54,099	4.5%	69%
京都府	53,240	-0.8%	67,724	-7.1%	76,007	-4.1%	58,550	0.3%	74%
大阪府	57,807	1.1%	69,099	-0.1%	75,631	-1.6%	62,656	1.1%	80%
兵庫県	54,280	1.0%	66,594	11.2%	74,576	8.4%	61,885	5.9%	79%
鳥取県	39,902	4.0%	50,302	8.8%	61,373	7.9%	48,430	10.9%	62%
岡山県	46,569	-0.1%	53,731	-5.0%	60,018	-3.0%	51,507	0.0%	66%
島根県	44,279	-3.1%	55,190	1.2%	59,462	2.8%	50,809	0.0%	65%
広島県	49,605	3.2%	59,366	-1.6%	67,890	2.0%	55,741	4.2%	71%
山口県	40,288	-0.3%	49,567	-4.2%	52,490	-12.6%	45,765	-5.6%	58%
徳島県	42,664	-2.1%	49,582	3.1%	61,953	0.2%	49,764	2.0%	63%
香川県	42,594	2.6%	49,182	2.5%	52,438	-3.2%	47,375	1.6%	60%
愛媛県	39,628	-2.2%	50,673	2.4%	52,941	0.3%	46,297	0.1%	59%
高知県	42,859	-0.1%	56,004	4.6%	60,930	8.3%	50,396	4.3%	64%
福岡県	52,629	11.2%	65,608	4.8%	71,284	1.0%	60,444	7.6%	77%
全国	52,844	7.9%	59,191	-1.1%	66,619	-0.1%	57,038	1.5%	73%

※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7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	51,682	-3.4%	65,175	-0.5%	73,725	-5.0%	58,856	-5.5%	75%
三原市	45,393	-20.9%	57,375	7.0%	44,000	-33.0%	49,445	-5.1%	63%
福山市	48,532	-5.2%	54,806	2.4%	64,723	1.4%	54,449	4.1%	69%
倉敷市	44,661	0.4%	55,719	-3.7%	61,462	-5.3%	51,058	-3.1%	65%
岡山市	43,169	-0.7%	52,762	-0.3%	64,357	-3.3%	48,535	-3.4%	62%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 124

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「確定申告よもやま話」

皆様こんにちは。この原稿を書いている今、自民党総裁選の真っ只中です。総裁候補の中には、サラリーマンの年末調整を廃止し、確定申告にするという政策を掲げている候補者もいます。

年末調整の廃止は、企業の年末調整事務が軽減される他、サラリーマンが自ら確定申告を行う事で自らの納税額を実感し、政治への関心を高めるといった効果も期待されています。もちろんマイナンバーで関連情報を紐づける事が前提となる事はその候補者も言われております。

ちなみに、世界に目を向けると、年末調整に近い制度がある国は、ドイツ、韓国等です。一方、アメリカ、フランスなど多くの国は年末調整がなく、年末調整がある国は少数派ですが、実際に日本において年末調整の廃止が

可能かどうかについては、参考となるデータをご紹介します。国税庁によると、令和5年の所得税の確定申告人数は2,324万人でした。このうち、納税額がある人が668万人でしたので、残りの1,656万人は還付申告等(医療費控除や住宅ローン減税等)であったと考えられます。

一方、すでに公表されている令和4年の給与所得者数は5,967万人です。このうち、税額が0円の人は申告不要になるとしても、年末調整を廃止した場合、相当数のサラリーマンが確定申告を行う事になると考えられ、現行の仕組みのままでは税務署がキャパオーバーとなりそうです。やはりマイナンバーによる関連情報の紐づけや、自動チェック化が前提となると考えられます。