

ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

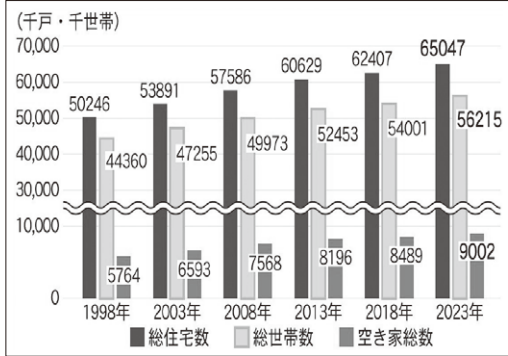
2024年
12月号

総務省の住宅・土地統計調査 賃貸住宅空き家443万戸超

総務省は2024年9月25日、2023年の住宅・土地統計調査の確定版を公表しました。総住宅数、空き家数共に過去最多となり、空き家率も13.8%と過去最高でした。

空き家は5年間で約37万戸増加
全国の総住宅数は6,504万7,000戸で、18年から263万9,000戸の増加となり、調査データの1958年以降増え続けています。住宅を所有関係別に見ると、借家が1,946万2,000戸で、住宅全体に占める割合は35.0%ですが、18年と比較して0.6ポイント低下しています。持ち家は3,387万6,000戸で、住宅全体に占める持ち家の割合は60.9%となり、18

■総住宅数・総世帯数・空き家総数の推移



年と比べ0.3ポイント低下しています。また、借家の1ヶ月当たり賃料は5万9,656円で、18年比で7.1%増加しています。借家の種別では、「民間借家(非木造)」の増加率が7.0%増、「民間借家(木造)」が4.5%増等、公営の賃貸住宅だけでなく民間の賃貸住宅も増加しています。空き家は900万2,000

戸となり、18年比で51万3,000戸増加している、空き家率は13.8%で、18年の13.6%から0.2ポイント上昇しています。空き家数は一貫して増加が続いていて、1993年から2023年までの30年間で約2倍に増えています。

空き家の内訳については、賃貸用が最多の443万6,000戸、次いで賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家が385万6,000戸と多く、18年と比べ36万9,000戸増加している、居住者が長期不在、解体予定のまま放置等、使用目的が決まっていない空き家も増加しています。

空き家率が最も高かったのは徳島県21.3%

都道府県別の空き家率について、全国で最も高かったのは徳島県で21.3%、続く和歌山県で21.2%、山梨県、鹿児島県、

高知県も20%台と高い数字になっています。18年と比較して23年の空き家率が上昇したのは、1都1道1府33県で、空き家率が上昇傾向にあるのは、東京都特別区部を始め北海道札幌市等の政令指定都市にも及んでいます。

最も空き家率の低い都道府県第1位となったのは埼玉県で、総住宅数355万5,000戸に対し空き家は33万戸で、空き家率は9.3%となっています。次いで、沖縄県が9.4%、神奈川県が9.8%

と、いずれも9%台にとどまり、東京都は総住宅数820万1,000戸に対して空き家89万7,000戸、空き家率10.9%、愛知県の空き家率11.8%と続きます。18年と比較して、全国で最も空き家率の減少幅が大きい結果となった沖縄県では、総住宅数約70万戸に対し空き家が6万5,000戸となり、空き家率は18年から1.0ポイント減の9.4%でした。

参考／総務省HP、全国賃貸住宅新聞2024年10月21日の記事より

黒木代表のひとことコラム

2024年5月15日、改正広域的域域活性化法が成立し、11月1日から施行されました。

この法改正は、都市部と地方に2つの拠点を打ち、地方で一定期間を過ごす「二地域居住」を推進するものですが、移住や定住よりも居住する為のハードルは低く、地方活性化の効果が期待されています。

地方自治体は、住宅購入や家賃の補助、各種の税制優遇、子育て世帯向けの支援や光熱費・通信費の補助等の費用軽減策により、居住に関わる負担を和らげ、安心して住み続けられる環境を整える事が可能となります。

一方で、自治体側として住民票を移さない二地域居住者が増える事による公共サービスのコスト増というジレンマも抱える事になる為、二地域居住者に対してそのコスト負担をしてもらう新たな仕組みづくりが課題となりそうです。

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広島支店ビルメンテナンス課主任 竹村京夏

すぐできる事はすぐにやる 待たせても、良い事は何もない!

■入社のきっかけは?

以前、私はアパレルの仕事に就いていたのですが、何か新しい経験がしたくなつて派遣会社に登録し、こちらの会社を紹介していただきました。不動産業界に興味があった訳ではないのですが、いざ会社を訪問してみると、職場の雰囲気が良いかつたので、ここで働いてみようと思ったのがきっかけです。不動産の仕事を実際に触れてみて、知っていたら色々と役立つ知識も得る事ができ、チャレンジして良かったと思っています。

■現在の役割は?

派遣で入社して3年経過した頃に正社員となりましたが、この9月にビルメンテナンス課の仕事に変わつたばかりです。今後、産休に入られる方の業務も担っていく予定で、修繕に関する用語等にも不慣れな状況ですが、大変な反

面やりがいもありそうです。主任の役割をいただくから、今までよりも言うべき事はハッキリ言う、後輩のケアをする等、少し責任感が強くなってきたかもしれません。

■仕事上で最も大切にしている事は?

「すぐできる事はすぐにやる」「待たせて、良い事は何かもない!」という思いを持って取り組んでいます。積み残しがある事や自分が止めている状態は、他の人に迷惑をかけるだけでなく良い事は何もないので、後輩へも優先順位付け等の助言をして、期日は確実に守るようサポートしています。加えて、他拠点の方との連携も大切にしています。

■どんな上司に?

話しやすいけど厳しい面もあり、オンとオフの切り替えがしっかりとできる、そんな上司を目指したい



です。元々は人と関わる事が好きで、人事業務にも興味があるので、後輩の指導育成ができるようなになりたいと思っています。前は時々心が折れる事も多々あった後輩が、今は少し気持ちが強くなつてきた姿を見ると、少し頼もしく嬉しく思います。

■プライベートは?

推し活と甥っ子と過ごす時間を大切にしています。シフト調整と有休を上手く活用しながら、推しのライブがある時は旅行も兼ねて県外にも出向きます。職場では、「またライブですわね!」と言われますが、ゴルフデンウィーク等の皆が休みの時に出勤している事が多いので、お互い様と気持ちよく行かせてもらっています。職場の皆さんは必ずお土産を買って来るので、これからもよろしくお願いします!(笑)

不動産関連のトラブル事例

その116

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、「自殺物件の価額と瑕疵担保責任」についてです。

◆事案の概要◆

買主Xは平成6年12月、売主Y1から土地、Y1の母Y2から建物を総額7,100万円で買受け、代金を完済して平成7年4月に引渡しを受けた。しかし引渡しを受けてから5日後、本件の建物でY1の父Aが平成6年7月に首吊り自殺をしていた事が判明した。その後Xは平成8年1月、本件建物を撤去して、Bに対し本件土地を6,300万円で売却したが、XはY1及びY2に対し、不動産に隠れた瑕疵があったとして、売買契約を解除して損害賠償を請求した。YらはXが敢えて本件不動産を土地だけの価額相当額で売却し、特約として「売主は、本件建物の老朽化等の為、本件建物の隠れた瑕疵につき一切の担保責任を負わない」とす

◆判決の内容◆

本件の売買契約締結は、土地建物は一体として目的物件とされ、その代金額も全体として取り決められ、本件建物で自殺のあった事は交渉過程で隠されたまま契約が成立したのであって、同事実が明らかになれば、価格の低下が予想され且つ本件建物が居住用で最近の出来事であった事からすると、民法570条の隠れた瑕疵に該当し且つこのような瑕疵は特約の予想しないものとして、Yらの責任を免れさせるものではないとし、YらはXに対し、本件売買契約における同不動産の代金額と瑕疵の存在を前提とした適正価格との差額893万円余を損害賠償として支払えとされた。

※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 アパマンショップ 横川駅前店 リーダー 武田美咲編です。

お客様への対応は迅速に、そして、最後までフォローする事は前職、事務系の仕事をしていたのですが、数字がより評価につながる営業職に興味を持ち、元々インテリアや間取り図を見るのが好きで、不動産業界に興味があったので、独学で宅建の資格を取得してこの会社に転職しました。今は営業職として、様々なお客様と関わらせていただいておりますが、初めてのお客様とメールやライン等でやり取りをする際の文字がデータとして記録されるので、自分の文面が相手に対して失礼にあたらないか等、心配な時は必ず上司に確認してもらいうようにしています。

私が大切にしている上司の言葉に、「物件を扱っているのは当店だけではないので、人を選んでもらえるように！」があります。お客様はよく「検討します」と言われますが、お客様からのご返事を単に待つのではなく、「あのお客様は

どうなった？」と上司からの問いにもすぐに答えられように、対応は迅速に、そして最後までフォローするように心がけています。近い将来は店長になる事を目指していますので、自身の数字だけでなく、店舗全体の数字も達成できるように、しっかりとリーダーとしての役割を果たしていきたいと思っております。



(株)ケイアイホーム アパマンショップ横川駅前店
〒733-0011 広島県広島市西区横川1町3丁目 12-17
ミタキヤ横川ビル2F

プライベートな時間は、ネットフリックスを観ながらのんびりと過ごすから父親と釣りに行く事も好きなので、その時はバッチリと日焼け対策をして、アウトドアを楽しんでいます。物件案内等で歩く事も増えたので、アップルウォッチで歩数チェックをするのも楽しみの一つとなっています。(笑)

相続MEMO知識

Vol.53 「高層マンション節税の結末」前編

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。

不動産がなぜ相続対策に有効と言われるかご存知でしょうか？実は、不動産の「時価」と「相続時の評価」は別物です。それは、購入価格(時価)と相続時の評価額に差があるからです。建物は、固定資産税評価額で、尚且つ賃貸している場合は、借家割合もあります。土地の場合は、路線価(調整区域等は別途計算方法あり)にて算出し、およそ時価の8割の評価額になります。時価と評価を現金と不動産で見ると、例えば、現金1億はそのまま1億円として相続税がかかりますが、現金1億円を不動産に変えると、購入価格は1億円でも相続税評価時には約60%になる場合があります。更にその約6千万を人に貸している場合(賃貸している場合)は、借家割合で評価減、更に借入を行うと、その借入は相続時にマイナスの財産として計算されます。例えば、1億の現金+1億の借入↓2億の不動



「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

産購入の場合、2億で購入した不動産は約60%の評価で1億2千万円ですが、借入が1億円ある為、差し引き2千万円が課税対象となり、その2千万円に対して相続税がかかります。1億円を現金のままでも相続した場合の相続税は、控除等を考慮しないで計算すると、1億円の30%、つまり3千万円となりますが、不動産を活用した法律上の計算で評価した場合の相続税は、2千万円の15%で300万となり、その差額はなんと2千700万円です。その上、時価2億円の不動産はそのまま財産として残ります。このように、総合的に色々な角度から相談できるパートナーを見つける事が相続対策の入口です。(次号に続く)

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9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	55,990	4.1%	65,549	3.5%	74,880	1.9%	62,551	3.2%	79%
千葉県	55,190	0.4%	62,595	1.1%	74,315	-0.5%	60,548	1.9%	77%
東京都	75,537	10.0%	90,602	4.9%	98,675	5.4%	78,965	8.6%	100%
神奈川県	60,974	2.1%	76,996	1.2%	86,896	2.8%	68,766	2.1%	87%
愛知県	54,195	3.5%	57,924	0.3%	63,339	0.5%	57,006	2.7%	72%
奈良県	50,594	-0.4%	62,500	12.2%	69,647	3.9%	58,845	5.3%	75%
京都府	53,064	-1.6%	72,981	-0.3%	77,608	-0.9%	59,741	2.0%	76%
大阪府	58,983	4.2%	71,116	3.9%	75,461	-0.6%	63,314	3.8%	80%
兵庫県	53,904	0.6%	65,409	10.1%	74,742	11.2%	31,038	5.4%	77%
鳥取県	41,967	10.1%	49,349	6.6%	54,366	-5.2%	46,251	5.9%	59%
岡山県	44,447	-5.4%	53,643	-5.6%	64,357	2.3%	50,817	-2.0%	64%
島根県	46,668	6.1%	54,853	0.6%	58,472	-0.8%	51,276	2.6%	65%
広島県	500,096	4.4%	60,616	0.0%	69,085	3.2%	56,436	6.1%	71%
山口県	40,380	-1.6%	51,171	-2.1%	57,106	-2.7%	47,297	-1.7%	60%
徳島県	43,201	1.7%	53,703	7.9%	60,313	-4.4%	50,388	1.7%	64%
香川県	44,802	8.4%	49,518	-1.6%	50,384	-10.1%	47,658	-0.1%	60%
愛媛県	40,051	1.4%	49,042	-2.6%	53,127	2.1%	46,063	1.2%	58%
高知県	41,826	-4.2%	56,439	7.7%	63,150	4.0%	49,745	1.3%	63%
福岡県	52,228	10.6%	66,729	9.6%	71,408	3.2%	60,275	9.5%	76%
全国	53,328	9.7%	59,673	2.1%	67,342	-0.4%	57,384	4.9%	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9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	51,714	0.0%	67,247	2.1%	72,021	-4.8%	60,548	1.3%	77%
三原市	48,650	3.7%	55,098	6.2%	50,800	6.9%	53,397	8.3%	68%
福山市	48,545	7.2%	53,025	1.3%	73,276	1.0%	54,991	3.9%	70%
倉敷市	41,417	-11.4%	54,837	1.3%	63,079	-9.5%	51,679	-5.3%	65%
岡山市	42,517	1.2%	55,682	-9.8%	67,366	-19.3%	50,947	-6.6%	65%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 126

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「どうなる103万円の壁」

皆様こんにちは。先日
の衆院選では、103
万円の壁の引き上げ
を掲げた国民民主党
が躍進し、与党過半数
を握っています。来年
の税制改正案に、こ
の103万円の引き
上げがどこまで盛り
込まれるか？連日報
道を賑わせています。
一方、先月号でご説明
した106万円の壁に
ついて、厚生労働省が
106万円の年収基
準と企業規模基準(社
会保険の対象となつて
いる社員数51名以上)
を撤廃し、週20時間以
上勤務のパート社員は
全て社会保険の対象
とする方向性を示し
ました。パート社員へ
の対象拡大は以前か
らの流れではありませ
が、今年10月に改正が
あったばかりです。
この103万円、10
6万円について、今一度
ご説明します。

① 103万円(所得
税)の基準には2つあ
り、一つは103万円
を超すと本人に所得税
が発生します。もう一
つは103万円を超すと
親の扶養に入れなく
なり、親の所得税が増
加します。

② 106万円の方は、
A 週20時間以上勤務
し、B 月給8万8千
円(年間105万6千
円)以上で、C 社員数
51名以上の会社に勤
務する場合は社会保
険の対象となり、給料
から社会保険料が引
かれます。

③ については、前述
のとおりB Cの撤廃を
厚生労働省が示してい
て、103万円を引き
上げて所得税が減って
も、B Cの撤廃で社会
保険料の負担が増え、
手取りが減る可能性
があります。
さて、末筆ながら今年
も最終回となりました
。1年間有難うござ
いました。