

ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2025年
2月号

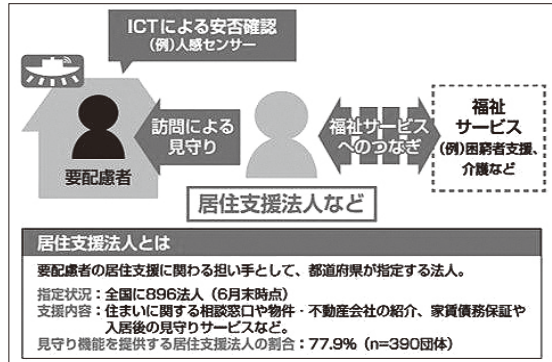
改正住宅セーフティネット法、 2025年10月施行

住宅確保要配慮者の住まいの確保を目的とした住宅セーフティネット法の改正法施行まで1年を切り、要配慮者の中でも増加が著しい単身高齢者世帯の受け入れ体制の構築が急務となり、三つの柱が整備されました。

単身高齢者、急増 50年に1,000万世帯超

2025年10月1日に施行される改正住宅セーフティネット法は、「オーナーの不安軽減策」「見守り機能付き住宅の供給」「地域と福祉との連携強化」の大きく三つの柱を整備し、要配慮者の受け入れ促進を図ります。法改正の背景には、増加する単身高齢者世帯による賃貸住宅ニーズの高まりがあります。全国の単身高齢者世帯数は、20年時点

■居住サポート住宅のイメージ



で738万世帯、50年には1,084万世帯まで増加すると想定され、全世帯の半数に迫る勢いです。一方で、「令和5年住宅・土地統計調査」によると、賃貸住宅のうち空き家となっている物件は約443万戸あり、空き家にも関わらず単身高齢者の受け入れが進まない原因の一つに、単身高齢者が抱える

孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後のリスクが考えられます。

入居後をサポート 10年で10万戸目標

国交省が改正法の肝だとしているのが、入居後の見守り機能を兼ね備えた「居住サポート住宅」の創設です。同住宅は、改正法施行から10年で10万戸の供給を目指し、居住支援法人等が入居者となる要配慮者の見守りを担う事で、オーナーが抱えるリスクを軽減します。

具体的には、空室や空き家を所有するオーナーと居住支援法人が連携し、居住サポート住宅として登録を行います。登録には国が定めた認定基準に適合する事が求められ、認定の判断は市区町村長が担いますが、福祉事務所が設置された市区町村に限ります。詳細の認定基準は現在検討中ですが、部屋単

位ではなく物件ごとで認定を得る仕組みになります。1棟あたりの登録戸数に制限は設けませんが、最低1戸以上は要配慮者を受け入れる専用住宅とする事を想定しています。民間賃貸住宅の他に、公営住宅の目的外使用による登録も可能です。

見守り機能については、ICT(情報通信技術)による安否の確認と、居住支援法人等による訪問の二つを実施し、安否確認は1日1回以上、訪問は月1回以上を最低基準に定める方針です。二つの見守りを通じ、要配慮者の生活や心身状態を把握し、何か起こった際に居住支援法人が地域の福祉サービスにつなぐ役割を担う事で、孤独死や家賃滞納等のリスクを回避する狙いです。

居住支援法人がビジネスとして成り立つ構造にはまだ不明な点が残りますが、見守りを行う担い手を増やす体制の構築が注目されます。

参考／総務省HP、全国賃貸住宅新聞2024年11月4日の記事より

黒木代表の ひとことコラム

1947〜49年に生まれた団塊の世代が、全員75歳以上の後期高齢者となり、日本の社会全体が様々な課題に直面する事となる今年、「2025年の壁」と言われる事があります。

「2025年の壁」とは、この世代の高齢化に伴い、医療や介護需要が急増し、社会保障制度への負担が今まで以上に大きくなり、日本の社会や経済において、2025年頃に顕在化するだろうと予想される様々な課題や問題を指す言葉として使われます。

この壁には、医療や介護需要、社会保障費の増大だけでなく、労働力の減少や地方の衰退懸念も含まれています。

これらの課題に対処する為には、社会保障制度の改革、労働力の確保、地域活性化、デジタル技術の活用等、様々な対策が求められています。我々不動産業界にとっても大きな壁になる一年となりそうです。

ケイアイコミュニティだより

㈱ケイアイコミュニティ 岡山支店 管理営業課 係長 釜山智樹

今日より明日がより良くなる為に 「今、何をするか？」を大切にしています。

■新しい取り組みは？

これからの時代、AIの活用は必然です。仮に人員が減少したとしても、各人の業務負担が増える事がないように、業務の仕組みを改めて整える必要性を感じています。しかし、今までの仕組みをいきなり変えるのではなく、元々ある仕組みが「なぜそうだったのか」を紐解き、振り返り、そして新しいものと古いものを並行させながら、より効率的な仕組みへと切り替えていきたいと考えています。

■管理職としては？

その責任を自覚してはいますが、自分自身を「権限のある社員」という立場で捉えて、部下とはフラットなコミュニケーションを取りたいと考えています。思いとしては、部下自身が知りたい事を自主的に学び、機会があれば人生の先輩であるオーナー様から「教

えていただき、気づき、深める」というプロセスを繰り返しながら成長してほしいです。時には部下に注意することもあります、感情的に怒ることはほとんどありません。

■業務内容として

■以前と変わった事は？

特にありませんが、入居募集から退去修繕まで幅広く担当しており、私自身は拠点責任者として生産性向上等のマネジメント業務も担っています。人口減少や大企業の賃上げが進む中、地方都市における人材確保や仕組み化の難しさ、そしてその大切さを日々感じています。

■仕事の魅力とは？

「難しいから面白い」ところです。専門知識はもちろんです。周辺知識があればあるほど仕事の役に立ち、「日々が勉強」の業界だと思っています。人口減少の中においても、新しい建物

は増え続けています。そうした状況下では、今まで対応の少なかった、一人暮らしの高齢者や外国人の受け入れについて新たな対策も考えていく必要があります。現状を知り、その中から課題を見つけて考えていく、そうした中で個々のスキルを高められる事も魅力の一つです。

■プライベートでは？

旅行や釣りが好きです。今年の年末年始は、宮城県まで行き、遂に日本三景を制覇しました。普段の空いた時間は、ニュースを見る事や自己啓発本を読む事が多く、知識を深めたり、情報収集をしたり、様々な視点に触れる事が好きです。日進月歩、今日より明日が良くなる為に「今、何をするか？」を大切に、仕事もプライベートも後悔のないように生きたいと思っています！



不動産関連のトラブル事例

その118

国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をご紹介します。

今回は、「過去の建物火災についての調査・説明義務」についてです。

◆事案の概要◆

Xは平成13年5月、Y2の媒介により土地建物

について代金総額2,980万円とする売買契約をY1と締結し、同6

月引渡しを受けた。本件

建物は平成4年10月、本

件建物の台所の一部が焼

損する火災が発生し、消

防車が出動した事があった。本件売買契約締結に

当たって、Y1からもY2からもXにその旨の説明はなく、重要事項説明書にも記載がなかった。

そこでXは、本件建物の本件火災による損傷は隠れた瑕疵に当たり、これにより本件建物の市場価格は少なくとも400万円減価したなどと主張し、Y1に対して413万円の損害賠償を請求するとともに、本件建物の本件火災による

損傷を調査せず、これをXらに告知しないで

本件建物の媒介を行ったことは債務不履行に当たると主張し、Y2に対して100万円の損害賠償を請求した。

◆判決の内容◆

本件焼損は、本件建物の物理的価値に影響を及ぼしたとはいえないが、

建物の客観的交換価値は、買い手側の購買意欲

など物理的価値以外の事情にも左右され、本件

建物の客観的交換価値を低下させるというのが

相当であり、「通常の経年変化を超える無視し

得ない特別の損傷等」であり、隠れた瑕疵に当た

ること、下からのぞき込めば発見し得るもので

あったことにより、媒介契約上の債務不履行があったと判断され、過去の火災による焼損等は隠れた瑕疵に当たり、売主と媒介業者に損害賠償責任があるとされた。

※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 法人営業部 岡山支店 マネージャー 岡田勇輝編です。

常に挑戦する姿勢と謙虚さを忘れないように！

私はこの会社に入社して昨年8月に入社したばかりの新人ですが、不動産業界では約12年のキャリアがあります。入社してみても先ず感じた事は、グループのスケール感と挑戦する社風の魅力です。そうした中で、私の所属する法人営業部が会社の中核を担う存在になれるように、法人提携を増やす等、法人営業の強化と拡大に尽力したいと思っています。

私が仕事をやる上で常に心がけている事は、過信しない、横柄にならない、そして挑戦する姿勢と謙虚さを忘れない、つまりは「調子に乗らない事」を大切にしています。また、業界や他社の動向にもアンテナを張って、色々な角度の情報収集も怠らないようにしています。

今のチームは、全員が個々に自立していて助け合えるメンバーです。で、マネージャーとしては人材育成に留まらず、それぞれが力を発揮で



(株)ケイアイホーム 法人営業部岡山支店
〒700-0964 岡山県岡山市北区中仙道2丁目33-1

きるフィールドを整える役割を担いたいと思っています。時に、後先を考えず思い立ったからすぐに行動してしまいがちで、「冷静に！」と指摘をされてしまう事もあるので、そこは気を付けます。

プライベートでは、食事やリフレッシュする事が好きなので、休みの当日よりも前日の方がワクワクします。良い事があった時の食事のルーティンは、大好きなお酒と焼肉を食べた後、お寿司を食べに行く事です。会社の仲間とはまだこのルーティンが実行出来ていませんが、早めに行きたいと企んでいます。身体や年齢的な事も考えると、何か運動をしなければと思っていますので、ゴルフ頑張ります！(笑)

相続MEMO知識

Vol.55 「相続相談の事例」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。

今回は相続相談の事例として、同じ不動産でも「売らない方がいい場合」と「売った方がいい場合」の違いについてです。

今回のご相談は、相続対策の順番として①家族が採る可能性が無い事を確認し、②相続税の支払いリスクとなる現預金を確認、③そして、節税対策を行うかどうかという状況で、相続人がお一人の場合でした。

①と②の問題は見当たらず、③の「節税」を検討していく中で、遊休地(市街化区域内)の運用提案がほしいという事で検証した結果、該当土地は住宅地の中にあり、有効な活用方法は戸建て分譲もしくは戸建て賃貸、又は売却と結論付けました。

土地は現状更地でしたが、重要な事は現金化出来るかどうかです。またアパートやマンション、駐車場や借地、看板設置等の資産活用が出来るかどうかで、借り手を予測し賃料収入と支出を含めて検証しました。

ご相談者は賃貸オーナー業を希望されましたが、賃貸需要が低く近隣物件も空室や賃料の減額



「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

が目立つエリアであった為、供給が少ない戸建て賃貸、もしくは売却して需要がある地域の土地を購入した上で、オーナー業をご提案しました。節税を検討する中で、「土地売却後の現金にかかると相続税」と「土地で所有している場合の相続税」とでは、相続発生まで土地で所有しておく方が節税になる可能性が高い事も検証出来ました。

相続は十人十色です。同じ土地でも「意向」によって、売るタイミングも変わります。「木を見て、森を見て、進みたい方法を決めて、家族に共有する」この歩み方こそ「家族の幸せ」に向かう唯一の道だという事を改めて認識しました。

相続や不動産活用で気になる事があれば、いつでもお気軽にお問い合わせください！

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11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	55,198	2.2%	64,362	1.4%	74,369	1.4%	61,769	1.9%	78%
千葉県	55,050	-1.2%	61,108	-1.1%	73,088	-3.5%	59,956	0.3%	76%
東京都	75,216	10.2%	90,799	6.1%	101,414	10.7%	78,814	9.3%	100%
神奈川県	61,091	2.8%	76,713	1.2%	866,623	0.4%	68,247	1.4%	87%
愛知県	52,317	-0.6%	59,902	1.5%	65,236	8.7%	57,163	1.6%	73%
奈良県	49,405	0.8%	59,154	-2.2%	69,625	26.5%	59,810	8.6%	76%
京都府	55,346	2.9%	69,330	-4.9%	80,540	2.4%	60,766	4.0%	77%
大阪府	58,361	4.1%	69,152	1.3%	72,811	-3.0%	62,328	2.7%	79%
兵庫県	55,279	4.4%	64,153	9.3%	76,955	14.2%	61,835	7.8%	78%
鳥取県	42,187	10.6%	49,760	7.7%	58,615	3.4%	47,325	8.7%	60%
岡山県	46,194	-2.1%	52,348	-7.7%	58,373	-7.3%	50,121	-3.5%	64%
島根県	46,455	2.7%	55,330	1.9%	61,950	15.7%	51,708	2.9%	66%
広島県	48,480	-0.5%	61,447	0.9%	67,167	-0.3%	55,564	3.1%	71%
山口県	40,881	0.6%	50,421	-1.8%	56,406	-4.3%	47,338	-0.8%	60%
徳島県	44,499	1.4%	48,737	0.2%	59,768	4.7%	49,499	1.0%	63%
香川県	42,191	2.4%	48,696	-1.7%	54,156	-0.9%	47,316	1.5%	60%
愛媛県	39,241	2.2%	49,640	-3.4%	54,685	2.5%	46,285	0.3%	59%
高知県	41,706	0.2%	52,835	0.4%	62,963	8.1%	48,799	4.2%	62%
福岡県	51,946	10.0%	65,052	6.5%	69,983	2.1%	59,220	7.8%	75%
全国	53,155	4.2%	59,312	0.7%	67,050	1.0%	57,105	3.2%	72%

※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11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	51,609	3.6%	69,918	7.4%	83,173	7.7%	59,613	3.8%	76%
三原市	43,160	-8.0%	50,821	-2.0%	57,375	20.8%	50,162	1.8%	64%
福山市	43,527	-3.9%	55,868	6.7%	67,637	-6.8%	53,119	0.4%	67%
倉敷市	46,660	3.8%	55,421	-0.3%	66,278	5.1%	53,566	4.4%	68%
岡山市	44,154	-2.7%	53,696	-4.1%	70,913	-0.9%	50,616	-3.7%	64%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 128

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



「令和7年度税制改正(案)その1」

皆様こんにちは。今月から「令和7年度税制改正(案)」についてシリーズでお伝えいたします。

今回の税制改正(案)のベースとなる与党税制改正大綱は12月20日に発表されました。最大の目玉は、国民民主党が主張する年収103万円の壁の178万円への引き上げですが、与党税制改正大綱では引き上げは123万円となっており、引き続き、国民民主党と真摯に協議を行っていくとしています。

今後は1月24日開会予定の国会で審議されることとなりますが、昨年までと状況が違うのは与党が過半数割れとなっていることです。与党過半数の昨年までは、12月に発表した与党税制改正大綱が、ほぼ原案のまま賛成多数で国会を通過していました。過半数割れとなった今年

は、野党の要求に応じないと賛成を得られないため、原案どおり国会を通過させることは難しい状況です。103万円の壁がどうなるかは、今後の国会の状況次第であり、本通信で進捗をお伝えしていきます。

さて、「令和7年度税制改正(案)」ですが、「賃上げ」「投資」「防衛」を重点事項としていて、最大の目玉が年収103万円の壁の引き上げです。個人の所得税の項目で主なものとしては、①年収103万円の壁、②子育て世帯の生命保険料控除拡充、③子育て世帯の住宅ローン控除拡充、④確定拠出年金の改正です。

また、法人税の項目で注目すべきものとして、⑤防衛特別法人税の新設があります。各々の内容について、来月号以降で説明していきます。