

ケイアイ通信



ケイアイグループ



アンケートにご協力ください。

**2025年
4月号**

国が二地域居住を促進 新たな入居者層創出の好機

国土交通省は、三つの新制度を盛り込んだ「改正広域的地域活性化基盤整備法」（二地域居住促進法）を2024年11月1日に施行し、新しい暮らし方の選択肢としてまだ一部にとどまる二地域居住にお墨付きを与えました。

暮らし方の選択肢 特別枠を一般化へ

二地域居住促進法で国が目指すのは、希望者が二地域居住を選択できる環境の整備で、都市部と地方や、地方と別の地方との二地域に生活拠点を設ける暮らし方で、結果的に人口を奪い合ってしまう移住とは区別され、二地域居住は人口をシェアする事ができ、これを促進していく為に、「住まい」「なりわい・仕事環境」「コミュニティ」の整備を進めてい

きますが、これらの取り組みを支援する為、同改正法では三つの制度が創設されました。

一つ目は「市町村計画制度」で、市町村が二地域居住を促進したい時、国からの支援を受けやすくなりました。市町村は特定居住促進計画の作成が可能で、同計画に定めた事業を実施する場合に特定居住促進地域として法律上の

特別措置が措置されますが、市町村が同計画を作成できるのは、都道府県が二地域居住に関わる広域的な地域活性化基盤整備計画を作成した後に、市町村側が都道府県に基盤整備計画の作成を提案する事も可能です。

次に、官民連携を進める為、市町村長が指定をして住まいの提供や仕事の創出やコミュニティづく

りに関する取り組みを行う民間事業者の「二地域居住等支援法人とする指定制度」をつくりました。

最後に、二地域居住に関わる関係者の連携を強化する為の「協議会制度」です。市町村は、特定居住促進計画の作成に必要な協議を行う場として、都道府県、支援法人、地域住民、不動産会社等を構成員とした二地域居住等促進協議会を組織できるようになりました。

官民連携を推進 指定法人制度創設

新制度の中でも、特に二地域居住等支援法人の指定制度が不動産会社にも直接的に関係し、市町村長が二地域居住に関する取り組みやサービスを提供する不動産会社等の民間企業やNPO法人等を支援法人として指定します。企業側の条件は法人格がある事のみで、条件を満たした法人を指定する

かの判断は各市町村に委ねられ、指定法人は国の予算を事業資金として使用でき、2029年までに支援法人の指定数600事業者を目指します。

法改正の背景には幾つかの理由がありますが、先ずは人口減少と地方創生です。人手不足が深刻化する中で、二地域に住む人材は地方を含む各地域の関係人口として一人二役を担えるという提案です。次に個人のウェルビーイングの向上、そして最後に防災の観点で避難先として機能させたいとしています。

参考／国土交通省HP、全国賃貸住宅新聞2024年12月9日の記事より



黒木代表の ひとことコラム

国土交通省が提供する「不動産情報ライブラリ」は、国や自治体が公開している不動産に関する価格や学校等の周辺施設、災害警戒区域や都市計画等の情報を利用者のニーズに合わせてパソコンやスマホで自由に閲覧し、取得する事が出来ます。

この仕組みは、円滑な不動産取引を促進する観点で2024年4月に運用が開始されましたが、様々なデータが可視化される事でメリットがある反面、地域による需要格差が生じる可能性もあり、売買や賃貸等の不動産関係者だけでなく、その顧客にも影響を与えます。

「不動産情報ライブラリ」の活用により、市場の透明性が向上し、我々も顧客もより合理的な意思決定が可能になる一方で、今まで提供していた情報の価値が下がっている可能性もある為、より付加価値のあるサービスが求められます。

ケイアイコミュニティだより

(株)ケイアイコミュニティ 部長 石田康治

**グループ全体の未来を背負えるように
スタッフと共に更なる高みを目指します！**

■不動産業界歴は？

ケイアイグループに入社する前は全く別の業界で働いていましたが、不動産業界にチャレンジしたいと考え、宅建の資格を取得後に入社しました。未経験での入社となった為、業界歴は約13年となります。グループに入社するきっかけは、私の姉が以前お世話になっていた事から、その姉の紹介で入社する事になりました。

■大切にしている事は？

当然ながら会社の利益追求は重要ですが、その前にオーナー様の収益を最大化する事を大切にしています。この意識を持つ事が何よりも重要だと考えています。また、会社全体の人材育成も私の重要な役割で、特に責任者やマネジメント人材の育成が急務です。私自身も近い将来の役員を目指していますので、私がステップアップする事

で、部下や後輩にも上を目指してもらいたいと常に考えています。

■現在の業務体制は？

現在は個人担当制ではなく、チームで対応をする体制にしています。これは、いつでもスピーディーに対応する為のものです。この体制だとオーナー様が誰に相談すれば良いかを迷われる可能性もあり、良し悪しの面があります。現在、業務のさらなる効率化に試行錯誤しながら取り組んでいて、社員の負担も大きく大変な時期ですが、一緒に乗り切りたいと考えています。

■グループとしての交流や雰囲気は？

役員も社員も一緒に楽しく食事をしたり、気兼ねなく話せる等、風通しの良い会社だと思います。しかし、その一方で不動産業務には専門知識が必要となる為、未経験者や経験

の浅い社員には理解しづらい事も多く、少し大変かもしれません。知識だけでなく、経験を積んでいる人の方が業務をスムーズに遂行しやすい事は確かです。ですから、スタッフにはより多くの知識を高め、豊富な経験を積んでほしいと思っています。

■プライベートな時間の過ごし方は？

トイプードルを連れて妻と一緒に外出をしたり、家事を手伝ったりしています。10代の頃、寿司屋で見習いをしていた経験もある為、料理も多少作れます。また、週1〜2回はジムに通っていたり、最近ではゴルフのコースデビューを目指して練習をしています。ですが、デビューはまだ先になりそうです。



不動産関連のトラブル事例

その120

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、「手付金の返還遅延」についてです。

◆事実関係◆

Xは売主業者Yから土地付建物を1,000万円で購入する契約を締結した。しかし、当該物件が相続手続中の為、所有権移転登記が直ちにできない事が判明すると共に、浸透枘が使用できない事が分かり、Xは2か月後に、売買契約を解除した。契約解除に伴い、XはYとの間で、Xが支払った手付金、内金、当該物件を利用する為にXが負担した費用等の合計700万円について、Yが返還する事を確認する旨の合意をした。Yは期日までにこれを履行しなかった。そこで、YがXに毎月100万円ずつ支払い、7か月で全額を返還する旨の確約書を交したが、やはり履行されなかった。

◆事情聴取◆

行政庁の事情聴取にYは、今は相続の手続きを

完了しているが、当時Xが契約を断つたのは相続になるか不安になったからだと思うと述べた。また、行政庁の調査でYは、Xとの取引において重要事項説明書を交付していない事及び手付金等の保全措置を講じないで売買代金の額の10%を超える手付金を受領していた事が判明した。

◆処分◆

行政庁は、Yは土地付建物の売買契約の解除にあたり、解約時に約定した支払期日までに買主の手付金等を返還せず、再度約定した期日にも返還しない、重説の書面を交付していない、保全措置を講ずる事なく売買代金の額の10%を超える手付金を受領した等として、Yを18日間の業務停止処分とした。尚、手付金等700万円は後日Xに返還された。

※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)ケイアイ不動産販売 FIT事業部 レシオボディデザイン西条店 店長 若林陽香編です。

支えてくれる仲間たちのお陰で、日々頑張る事が出来ています！

私は、以前働いていた飲食店やアパレルの店舗等で接客業としての経験はありましたが、フィットネス業界は未経験だったので、入社したばかり頃は不安でいっぱいでした。

しかし、この会社に入社して尊敬できる上司や仲間に出会え、ここが私の居場所と思えるくらい楽しく前向きに日々の業務に励んでいます。そして、「ありがたいな」と思う事や「ありがとう」を口にする機会が増えた気がします。

ところで、私には生まれながらに障害がある姉がいました。私はその姉のお世話をする事が大好きでしたが、長くは生きられませんでした。その経験もあってか、人の心の動きに敏感で、時に気にし過ぎる事もあります。そんな自分の性格をプラスに捉えて、一緒に働く仲間や会員の方々と大切にしていきたいと思っています。

店長となった現在は、ス



(株)ケイアイ不動産販売 FIT事業部 レシオボディデザイン西条店
〒739-0025 広島県広島市西条中央3丁目3-15

タッフの応援を受けながら身体に関する勉強とトレーニングに励み、レシオボディデザイン西条店の良さをこのエリアの皆様に知ってもらうための営業活動にも力を入れています。

プライベートでは、暇さえあれば踊りながら好きな音楽を聞いて部屋の片付けをしています。綺麗に片付いた空間で紅茶とケーキを楽しむ時間は、「丁寧な生活を満喫させてくれます。料理はあまり得意ではありませんが、パートナーの為に今は努力中です。ストレス発散という訳ではありませんが、時に音楽を爆音で聞きたくなったり、愛車の中で楽しんでいます。(笑)

相続MEMO知識

Vol.57 「相続税・贈与税の法改正と正しい知識」後編

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。

- ・ 今回は前回の続きで、以下は相続関連の勉強会で講師を務められていた元国税庁の税理士さんから伺ったお話の一部ですが、税務署側の考え方としては、
- ・ 通帳のお金の動きしか見ない
- ・ ※通帳でお金の流れだけは正しくしておく必要がある
- ・ 贈与税のみの調査はしておらず、相続の調査時に贈与の調査をする
- ・ 相続税のかからない(申告が不必要)方の贈与税については興味がない
- ・ 110万の枠内であれば何も言わない
- ・ 贈与契約書は特に重要と思っていない 等々
- ・ 意見として新鮮でした。また、生活費や教育費の贈与に税金については、
- ・ 学生である孫に祖父母が授業料を出す場合、問題なし
- ・ 授業料は同居でなくても問題はなく、孫の塾費や海外留学費も大丈夫
- ・ 生活費は、同居している事が重要 等々
- ・ という意見でした。



「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

てが正しい結果に繋がるかどうかは分かりません。ただ、年間数百件もの相続税申告をされている国税庁出身の現役税理士が伝える現場の生の声として、皆様にご紹介させて頂きました。

今回一番のポイントは、万が一に国税調査が入った時、国税庁と対等に意見し会話が出来ると税理士さんをパートナーにしていれば、相続対策は安心出来るという事です。結論的には、「相続は専門家に相談すべき」です。一生に一度しか起きない相続ですから、その時だけは相続に特化した専門家に相談し、残された家族の幸せを確実に進めましょう！

また、「相続税発生の有無」と「遺産分割で採める可能性の有無」は全く別問題ですので、両方の対策が必要です！

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

7年1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	55,437	0.4%	65,376	1.4%	76,264	-0.5%	61,963	0.4%	80%
千葉県	54,452	-1.0%	60,847	-0.1%	74,553	-0.2%	59,160	-0.4%	77%
東京都	73,802	1.4%	90,991	0.9%	102,118	2.4%	77,190	1.2%	100%
神奈川県	59,519	2.2%	76,987	-0.4%	88,224	1.5%	66,575	1.4%	86%
愛知県	51,935	2.8%	59,143	7.7%	65,705	2.6%	56,393	4.7%	73%
奈良県	46,079	5.4%	59,538	11.4%	61,711	-13.0%	53,873	2.8%	70%
京都府	55,690	0.5%	73,031	4.2%	79,238	0.6%	60,808	2.4%	79%
大阪府	57,423	2.9%	70,178	-1.4%	77,160	0.9%	61,526	1.1%	80%
兵庫県	53,683	4.7%	65,328	-1.1%	76,736	-2.7%	59,836	2.5%	78%
鳥取県	42,110	0.2%	51,150	0.3%	59,691	-4.1%	47,765	0.1%	62%
岡山県	46,900	3.0%	56,021	0.5%	65,427	1.0%	52,064	1.6%	67%
島根県	47,989	3.2%	53,703	-0.4%	55,991	-3.0%	50,929	0.1%	66%
広島県	49,486	3.3%	60,393	0.2%	70,707	4.3%	55,109	1.9%	71%
山口県	41,245	2.4%	50,697	1.1%	55,826	-2.2%	46,526	0.9%	60%
徳島県	46,993	8.7%	51,381	10.1%	61,966	-4.1%	51,556	2.7%	67%
香川県	42,283	0.0%	48,964	1.5%	56,913	0.2%	46,994	1.1%	61%
愛媛県	40,570	0.2%	49,972	-1.1%	56,695	-0.7%	46,260	-0.7%	60%
高知県	42,589	1.1%	56,359	0.8%	63,662	-0.3%	49,125	0.3%	64%
福岡県	51,715	3.8%	67,108	0.4%	72,242	0.3%	59,061	1.6%	77%
全国	53,075	2.0%	60,308	1.1%	68,654	0.5%	57,112	1.4%	74%

※資料出所: 株式会社 小規模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)

7年1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	53,336	2.3%	69,087	-1.6%	78,987	-10.6%	61,907	-0.1%	80%
三原市	43,835	-5.5%	55,470	-2.6%	66,095	-1.1%	52,405	-4.0%	68%
福山市	45,717	0.3%	53,023	-1.8%	65,523	0.6%	52,503	1.7%	68%
倉敷市	43,630	-5.9%	57,545	3.9%	62,740	-4.8%	50,910	-5.2%	66%
岡山市	43,875	-3.1%	53,701	-1.9%	70,418	-3.5%	50,389	-3.9%	65%

賃貸経営者が知っておきたい

“あれ屋これ家”

税務編

130

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3」

皆様こんにちは。令和7年度税制改正(案)についてシリーズでお伝えしています。

令和7年度予算案は衆議院を通過し、現時点では参議院で審議中です。今回の目玉「年収103万円の壁」については当初案からは修正されましたが、国民民主党の要請には応じませんでした。

さて、「令和7年度税制改正(案)」ですが、主なものとして、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、⑤防衛特別法人税の新設があります。今月と来月は①をご説明します。

①年収103万円の壁には、A本人の税金が発生する壁(非課税枠)と、B配偶者・扶養控除の壁(扶養基準)の2つがあり、各々改正が行われます。A年

収103万円の非課税枠：年収別に引上げられます。年収200万円以下：非課税枠160万円。年収200万円超475万円以下：非課税枠88万円+給与所得控除(収入に依りて一定額を控除。以下同じ)。年収475万円超665万円以下：非課税枠85万円以下：非課税枠63万円+給与所得控除。年収850万円超245万円以下：非課税枠58万円+給与所得控除。(注)年収200万円超は全て2年間の限定措置。Aの改正により、幅広い年収帯で年間2万円程度の減税となる見込みです。なお、住民税の改正は、詳細が分かり次第改めてご説明させていただきます。