

新しい住宅セーフティネット制度は、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の一部改正法が10月25日に施行された事によるもの。空き家対策とも連動している為、空き家等を改修して住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として登録する場合には、改修費用に戸当たり最大100万円が補助される。また、低額所得者（政令月収15万8000円以下）が入居する場合には、家賃補助も実施される。全国賃貸住宅経営者協会連合会の三好修会長は、「社会保障と住宅政策の融合」と高く評価している。住宅確保要配慮者の対象範囲（低額所得者、子育て世帯、高齢者、外国人等）が広い為、同制度が今後

普及すると、一般的の賃貸住宅から家賃補助が受けられる登録賃貸住宅への住み替えが増加する可能性も指摘されている。

助される事になる。例えば、5LDKの戸建て空き家を定員5人のシェアハウスに用途変更すると最大500万円の改修費補助が受けられる。また、新・住宅セーフティネット制度では住宅確保要配慮者の入居を拒まない専用住宅として登録した民間賃貸住宅に、低額所得者が入居する場合には、家賃補助が実施される事も大きなポイントだ。しかも家賃補助が受けられる対象範囲は意外に広い。新婚や子育て世帯（18歳未満の子を養育しているればOK）、高齢者、外国人世帯などが対象で、所得制限（年収）は給与所得者の場合、単身者で296万円、2人世帯なら351万円、3人世帯なら371万円、4人世帯なら447万円とな

400万円台以下の人が全体の87%を占める。30代でも400万円台以下が全体の54%に達している。実際の家賃補助金の支給は6ヶ月程度の単位で、家主に直接支払われる仕組みだ。最大補助額は国と地方公共団体を合わせると毎月4万円となる。つまり、通常家賃が10万円の住戸を6万円で入居させていた実績を確認した上で、差額の4万円×6ヶ月分が一括して振り込まれる事になる。ただし、最低10年間は住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として管理運営されいく事が条件である。

(来月号へ続く)

年は「A Iスピーカー」からも売される予定です。そもそも「A Iスピーカー」とは、その名の通りA I（人工知能）を搭載したスピーカーです。最大の特徴は、このA Iが会話型で音声操作に対応している事です。今、A Iスピーカーが注目される大きな理由の一つが、A Iスピーカーと連携した住宅設備や機器を声で操作できる事です。例えば、スピーカーに話しかける事でロボット掃除機が掃除を始めたり、LED照明の調光等も可能です。省エネや家事の効率化だけで無く、今後は幅広い価値の提供を可能にする「A Iスピーカー」に注目していきたいと思います。

空き家を含む民間賃貸住宅を活用した
「新・住宅セーフティネット制度」が始まった!?

現に、総務省統計局が5年毎に実施している「就業構造基本調査」の最新データ（2012年）によると、20代では年収200万円台以下の人々が49%、これに300万円台（24%）と400万円台

皆様は「A.I.スピーカー」をご存知でしょうか。何となく耳にした事がある方もいらっしゃると思いますが、昨年10月にグーグルとライン、11月にアマゾン、そして今

不動産のエキスパートになる為に、今年は自分の殻を破りたい。私は、情報係の専門学校を卒業後、スーパーマーケットの鮮魚部に4年間勤めている間に、一念発起し、宅建免許に挑戦しました。朝4時に起きて勉強し、6時までに出勤という生活を続け、2度目の受験で合格する事が出来ました。宅建免許を取得したのは、家業が不動産関係の仕事をしていて、何れ後を継ぐつもりだったからです。

この会社に入社したのも、その布石の一つでしたが、いざ入社してみるとまた、人付き合いが出来ない駄目な自分が居ました。最初に配属された福山駅

までに自身のプライドは碎かれ、何度も涙しました。お客様を物件案内する車の中で、お客様に慰められて思わず泣いてしまった事もありました。自分が情けなくて、休日返上で出勤し自分自身の弱点に正面から向き合つた日々が思い出されます。今思えば苦しい毎日でしたが、この会社に入つて良かった、あの店長に巡り合えて良かった、あの時逃げていたら今の自分は無かつたと心底思っています。

私は、生来の人見知りで、自分に甘い性格です。この神辺店に配属されて3年半、未だにその時と同じリーダーのままのは、まだ自分の殻から抜け出せていない部分があるので

ます。青田売りについて
は、宅建業法により広告
の開始時期の制限（同
法33条）、工事完了時に
おける形状・構造等の書
面による説明（同法35
条1項5号）、契約締結
等の時期の制限（同法
36条）、手付金等の保全
（同法41条）の規制を受
けます。

尚、一般媒介契約を締結する時は、国土交通大臣の定める標準一般媒介契約書による事が望ましいとされています。

●居抜き

家具や設備がついたまでの売買、或いは賃貸借の事です。多くは飲食店、宿泊施設等で営業用の設備、装飾品等の経済的価値のある物が付いたまでの売買、転貸、賃借権の譲渡の事を言います。この取引にあつては、対象となる不動産の価値よりも、それに付着する設備等の価値の判断が重要となります。また、賃借人が付いたままでマンションやビルを売買する場合には居付きと言います。

今回は、(株)ケイアイホーム 神辺店 小野睦

ケイアイホーム（アパマンショップ）各店
ケイアイグループのスタッフを
ご紹介いたします。

これだけは知つておきたい「不動産関連用語」



(株)ケイアイホー
神辺店
小野睦敬リード

前店で、敵の店長の元で
と思います。今は人の先頭
今日は、(株)ケイアイホーム 神辺店 小野睦敬リーダー編です。

●青田売り
元来は「稻が十分に成
功報酬を得られる保証
がない為、積極的な媒介

参考／不動産ジャパン
2017年12月20日の記
事より

する「AIスピーカー」に注目していきたいと思います。

