



ケイアイグループ



アンケートにご協力ください。

2023年 4月号

空き家に関する法律の改正で 空き家対策が強化される？(1)

年々増加する空き家問題を解決する為に、空き家対策特別措置法や空き家再生の促進事業等、政府は法律を定めて様々な取り組みを行っています。そこで今回は、空き家に関する法律である空き家対策特別措置法の改正案や民法の改正点、空き家の譲渡特例等の改正点についてご紹介いたします。

空き家再生の対策が強化？ 令和5年の改正案とは

国土交通省は、少子高齢化により増加の一途をたどる空き家について、所有者に適切な管理を促す目的で「空き家等対策の推進に関する特別措置法」を定めています。

その空き家対策特別措置法の改正案が、令和5年3月上旬に空き家再生の対策を強化する為に国会に提出される予定です。

空き家対策特別措置法は、正式には「空き家等対策の推進に関する特別措置法」と呼ばれる法律で、平成27年2月に施行されました。同年5月には特定空き家等に対する措置の規定が施行され、この法律によって以下の取り組みが行われています。

- 空き家の実態調査
- 所有者に対して空き家の適切な管理を指導
- 特定空き家に指定された所有者に対する助言・指導・催告命令
- 特定空き家に対する行政代執行や税制優遇の除外措置
- 空き家の再生や跡地の活用を促進

この法律が制定された背景には、放置される空き家が増えた事によって、防災面や衛生面、景観等、住環境への悪影響があったからです。その為、危険な空き家の立ち入り調査や所有者に

対する管理指導を行政が行えるように空き家対策特別措置法が定められ、危険性のある空き家については所有者が改善指導に従わない場合に、固定資産税の優遇措置の適用除外や強制的に解体する等のペナルティがあります。国土交通省は、令和5年3月上旬の国会で空き家対策特別措置法の改正案を提出する予定ですが、現時点での改正案のポイントは以下の2点です。

- 空き家活用の促進区域の設定
- 「管理不全空き家」の規定

空き家活用の促進区域は市町村が設定し、空き家をカフェや宿泊施設等へ転用しやすくなります。

また特定空き家とは別に、「管理不全空き家」を新たに規定する事で、行政が管理不全空き家の所有者に対して、特定空き家と同様に適正な管理を勧告、指導する事や税の優遇措置も解除出来るよ

うになります。

空き家問題の解決策になる？ 令和5年4月の民法改正とは

空き家が増加する問題の背景には、少子高齢化による人口減少だけでなく、複雑な相続関係や所有者が不明の場合もあります。そこで政府は民法を改正し、相続制度の見直しや相続登記の義務化、所有者不明土地問題の解決を図っています。

令和5年4月に施行される民法改正のポイントは、以下の4点です。

- 相続関係の規定を見直し
- 共有制度の見直し
- 所有者不明土地の管理制度等の創設
- 相続制度の見直し

相続関係の規定とは、隣り合わせの土地の所有者同士の権利関係に関する規定の事です。

今回の相続関係の規定の見直しでは幾つかの改正点がありますが、空き家に関するもので重要なのは、隣地の竹木の枝が越境してきた場合の規定についてです。(以下、次号へ続く)

参考／全国空き家管理ナビ 2023年2月17日の記事より

黒木代表の ひとことコラム

スマート賃貸は、IoT 機器や設備を導入した住宅の事で、利便性と安全性が魅力ですが、実際には未だあまり普及していないのが現状です。その一番のメリットとしては、入居者に快適な住まいを提供する事で、競合物件との差別化を図り、空室対策に繋がる事ですが、入居者もテレワークの浸透等、働き方が大きく変化した事で、より利便性の高い住まいを望んでいて、「スマート賃貸」の需要は、今後ますます高まっていくと考えられ、入居者にとつてメリットの多い快適な住まいは、入居期間が長くなる可能性もあります。

入居者が短期間で退去すると、室内のクリーニング等様々な費用が付け加わってしまいますが、入居期間の長い物件では、退去費用としての固定の出費頻度が減らせるメリットもある為、安定した賃貸経営に繋がるとも考えられます。

先輩たちの努力を底力に、新しい未来へ突き進む。



(株)ケイアイホーム 岡山賃貸事業部 課長 森和彦

■岡山エリア課長の仕事はどうですか？

私は今年入社11年目となりましたが、これまでは福山、三原エリアが仕事の中心で、昨年7月までは備後エリアで最も歴史の浅い沖野上店で店長をしていました。今期から課長として、岡山エリア全7店の運営を任される事になりましたが、異動が決まった際には、土地勘がない上に、岡山スタッフとは社員旅行で会うぐらいでしたので、多少の不安もありました。しかし数ヶ月が経った今は、各店の店長をはじめ優秀なスタッフばかりなので、不安もなくとても頼もしく感じています。

■今、力を入れている事は？

やはりオーナー様対策がとても重要だと思います。先日あるオーナー様にお電話で管理のご提案をさせて頂き、無事に任せて頂ける事になりました。最初は私の情熱的なアプローチがオーナー様の胸に響いたと思っていました。今まで先輩方が空室の度にお客様をご紹介していた実績が信頼となり、今回の管理提案の後押しとなった事をそのオーナー様から聞いて、過信していた自分が恥ずかしくなりました。これまでの諸先輩方の努力がお話のあちこちに出て来て、こういう実績の積み重ねが大事なのだとひしひしと感じています。

■人生観が変わった事があると感じましたか？

長女が生まれて考え方が変わりました。もうすぐ2歳になります。家中を我が物顔で歩き廻っています。今まで何気なく通っていた道も子供が出来てからは、ガードレールの有無等、今

堀江社長の役員室だより

(株)ケイアイホーム / (株)ケイアイコム / ティー代表取締役社長 堀江祐樹

まで意識していなかった事が気になったりして、人生観というか目線が変わり自分自身も驚いています。今後は子供の成長と共に、自身の変化も楽しみたいと思っています。私が大事にしている言葉は、オーナー様、入居者様、そして我々の「三方よし」で、三河商人の心意気が座右の銘です。

森和彦プロフィール

- ◆ 生年月日 / 1984年1月13日
- ◆ 出身地 / 広島県
- ◆ 血液型 / O型
- ◆ 入社年 / 2012年
- ◆ 趣味 / 野球観戦、海釣り
- ◆ 好きな食べ物 / 魚、肉
- ◆ 家族 / 妻、子ども3人
- ◆ 座右の銘 / 三方よし
- ◆ 感心事 / 宅建取得



不動産関連のトラブル事例 第96号

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、「隣地マンションの新築による日照阻害によるトラブル」についてです。

◆ 事案の概要 ◆

買主Xら8名は平成9年7月、業者Zの媒介で売主業者Yから新築マンションの二室(12階建の2・9階)を代金2,930万円・4,290万円で購入受け、平成11年4月入居したが、4年後に南側の前面敷地に9階建のマンションが建築され、Xらの日照が奪われた。Xらは、Y及びZが

建物建築予定の申入れはあったが、建築計画が具体化されていない状況での購入者への説明は、誤解等を生じるので明示は不必要と判断したと主張、一方Zは、Yから隣地所有者のマンション建設予定等の情報は聞いておらず、重要事項を説明し、購入者の署名・押印ももらっているのに問題はないとして紛争になった。

◆ 和解除の内容 ◆

委員からXらに対して、商業地域で隣地に空地があれば、いずれ建物が建つ事は予想されるが、現実に4年間住んでいるので買戻しは現実的ではなく、金銭による解決が望ましいと説明し、YはXらに総額270万円、Zは60万円、合計330万円支払うよう提示したところ、Y及びZは納得し、Xらも同意で和解除した。

等の実施にあたり南側隣地の土地所有者から

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

グループ各社・事業部のスタッフ紹介

ケイアイグループ各社・各事業部の店舗スタッフを紹介いたします。



今回は、(株)ケイアイホーム大供店 チーフ 今石長宏編です。

物件管理のノウハウを活かした仲介への新たなアプローチ。私は、令和2年の7月に現在の大供店に転属しましたが、それまではケイアイコミュニティで賃貸物件の管理業務をしていました。現在、両社の社長が同じ方なので二社間の異動はけっこうあるのですが、物件管理から仲介店舗への転属は初めてのケースでしたので、少し不安な思いもありましたが、そんなに戸惑う事なく店舗での業務に順応する事が出来ました。今までにガッツリ鍛えた物件管理業務でのノウハウは、日々の業務にも活かされていて、お客様のどんな質問にも即座に答えられて、お客様に信頼して頂くまでの時間もあまり必要としませませんでした。例えば、物件自体のメリットやデメリット、入居時及び退去時のアドバイス、大家さんの人柄等々、管理に携わった者にしか分り得ない細かな情報も提供する事が出来ています。お陰様で、最近は大供店

に勤務し始めた頃のお客様がリピーターとなつて帰ってきてくださったり、お知り合いをご紹介してくださったりする事がけっこう増えてきました。また、オーナー様にも私が直接接客したお客様が入居して頂く事が出来るメリットをお話しして、新たな物件管理を任せてもらう事も出来るようになりました。この賃貸物件の仲介から管理業務までの包括的な営業アプローチは、今の私の大きな武器となつていて、今後更に大きな視野でこの業界の業務を捉える事が出来たら、今まで考えもしなかつたまったく新しい世界が見えてくるかも知れません。



(株)ケイアイホーム大供店
〒700-0912 岡山市北区大供表町6-23 スフィア・ハザキ1F

相続MEMO知識

Vol.33 「令和5年税制改正大綱」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。

「人生はいつまで経っても学びだ」と、以前ある方から聞いた時の事を思い出します。さて皆様は、相続と言えどもやはり「相続税」には興味がお有りのようですが、その「相続税」が発生する可能性の高い方は、更にその興味が増していると思います。また、相続の問題は「我が家には関係ない」という方は、相続問題＝相続税の問題と勘違いされいていませんか？今回は、「令和5年税制改正大綱」での相続に係がある項目について少しお話しします。

・暦年課税が3年以内加算から7年以内加算へ

1年間(1月1日〜12月31日の期間)に貰う財産が、110万円までであれば贈与税が非課税となりますが、生前贈与をしてから3年以内に贈与した方が亡くなった場合には、その贈与は無かったものとして相続税を計算する事になります。これが3年以内加算ですが、この3年以内と

「人生はいつまで経っても学びだ」と、以前ある方から聞いた時の事を思い出します。さて皆様は、相続と言えどもやはり「相続税」には興味がお有りのようですが、その「相続税」が発生する可能性の高い方は、更にその興味が増していると思います。また、相続の問題は「我が家には関係ない」という方は、相続問題＝相続税の問題と勘違いされいていませんか？今回は、「令和5年税制改正大綱」での相続に係がある項目について少しお話しします。



「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

いう期間が7年以内に変更になりました。という事は、皆様にとどの様な影響が出るのか想像してみようか？デメリットでしょうか？また、この加算に影響のない身内の暦年贈与対象者がいます。お分かりになった方は節税に詳しい方ですが、答えは次回とさせて頂きます。今回の改正でもう一つ大きなトピックスがあります。相続時精算課税制度に110万の非課税枠が新設され、今後は暦年贈与より精算課税の方が有利となるかも知れません。こちらも長くなりますので、次回以降とさせてください。毎年、法律にも変化があり、情報を得る事は非常に大切です。不動産オーナー様は特に「相続」を学ぶ必要があります。

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

5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	54,142	1.6%	64,884	2.6%	74,405	-0.3%	60,993	1.6%	84%
千葉県	54,146	0.1%	60,557	-1.7%	73,077	-0.4%	58,476	-1.4%	81%
東京都	68,706	1.0%	86,556	-0.5%	92,559	-0.2%	72,293	0.4%	100%
神奈川県	58,894	0.9%	76,729	0.6%	86,453	-0.5%	65,938	0.0%	91%
愛知県	53,680	4.7%	56,571	-2.3%	63,929	3.6%	55,756	1.1%	77%
奈良県	45,890	1.2%	59,362	3.5%	59,115	-7.6%	53,541	1.5%	74%
京都府	53,756	1.0%	72,313	1.7%	78,850	2.6%	58,113	1.2%	80%
大阪府	56,005	0.3%	67,559	-5.2%	76,420	1.8%	60,450	-0.6%	84%
兵庫県	50,128	1.3%	59,010	2.1%	69,456	-4.2%	55,958	0.5%	77%
鳥取県	39,062	0.9%	46,805	0.8%	57,422	-3.3%	43,610	-1.3%	60%
岡山県	46,146	4.5%	56,209	0.8%	63,457	0.2%	51,069	3.0%	71%
島根県	47,400	0.9%	53,609	1.1%	60,674	2.1%	51,131	0.4%	71%
広島県	47,377	0.0%	59,277	0.4%	68,295	3.4%	52,662	0.1%	73%
山口県	40,961	2.7%	51,710	5.5%	60,311	-0.2%	48,006	3.3%	66%
徳島県	46,172	10.2%	49,820	-0.8%	67,197	5.2%	51,937	2.6%	72%
香川県	43,553	5.1%	49,264	2.4%	56,058	0.3%	47,525	3.1%	66%
愛媛県	41,031	2.6%	50,833	0.1%	55,784	-0.4%	46,875	-0.2%	65%
高知県	41,560	0.8%	53,932	-2.3%	60,233	-2.0%	47,840	-1.3%	66%
福岡県	48,385	1.7%	63,539	4.0%	71,080	2.2%	56,019	1.9%	77%
全国	51,094	1.1%	59,179	0.4%	67,692	0.8%	55,388	0.7%	77%

※資料出所: 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)

5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	49,361	2.8%	65,073	-1.5%	57,528	-19.4%	57,528	1.3%	80%
三原市	49,320	11.7%	51,947	-6.1%	50,792	-13.4%	50,792	2.4%	70%
福山市	46,870	4.3%	53,797	-2.3%	52,900	-16.0%	52,900	1.6%	73%
倉敷市	47,293	5.3%	55,458	2.2%	72,043	16.2%	56,224	10.6%	78%
岡山市	45,033	0.0%	55,608	-7.6%	68,851	-5.0%	51,380	-4.4%	71%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 106

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「令和5年度税制改正(案)その3」

皆様こんにちは。シリーズでお伝えしている「令和5年度税制改正(案)」ですが、例年ですと3月中には成立します。ここ最近では岸田政権が打ち出した「異次元の少子化対策」へ関心が移り、中でも「配偶者年取の4つの壁」が注目されています。こちらについては、後日改めて説明させていただきます。

さて、「令和5年度税制改正(案)」ですが、今月も「相続税・贈与税の見直し」について説明いたします。今月取り上げるのは、「相続時精算課税制度に基礎控除枠110万円の新設」です。

「相続時精算課税制度」とは、受贈者(贈与を受ける人)が、累計2,500万円まで贈与税0で贈与を受け、死亡した時に、それまでに贈与を受けた財産を相続財産に加算して相続税を計算する制度です。

この制度のデメリットの一つに、いったん「相続時精算課税制度」を選択すると、「暦年贈与」には戻れない事があります。「暦年贈与」が年110万円(基礎控除)まで贈与税0である事が、「相続時精算課税制度」が普及しない理由の一つと考えられていました。そこで今回の改正では、「相続時精算課税制度」に年110万円の基礎控除枠が新たに設定されます。

例えば、「相続時精算課税制度」の下、年200万×10年=合計2,000万円を贈与した場合、改正前の相続時加算は2,000万円でしたが、改正後の相続時加算は(年200万×10年+900万)×10年=2,900万円に下がります。令和6年1月1日から適用されます。