

# Key Mate 専科 オーナー

この街で暮らしたい。アーバンリゾート 江戸川区



当社ホームページ

## 2023年夏号

<http://www.keymate.co.jp/>  
E-mail: [keymate@dream.com](mailto:keymate@dream.com)

株式会社キーメイト渡辺商事ではオーナーの皆様方に、賃貸住宅経営の上で参考にさせていただけるような不動産に関する問題点、法律上のアドバイス、税金の問題など、安定した収入を確保していただくためのワンポイント講座的な小冊子を夏・冬の2回にわたりわかりやすくご紹介いたしております。賃貸住宅経営のためにどうぞお役立ててください。

## キーメイトの安心 管理システム

建設会社は、オーナーのお好みのところで!

### ● 集金保証システム (5%)

- ◇家賃の集金と滞納者の督促業務
- ◇年中無休・24時間の苦情受付・処理
- ◇毎月15日迄に当月分の振込・精算書の郵送
- ◇入居者入替時の敷金精算・室内チェック
- ◇リフォーム工事の発注と精算(費用負担オーナー)
- ◇スピーディーな募集と更新契約手続一式
- ◇万一の時の損害保険加入手続業務
- ◇月3回の巡回クリーニングサービス
- ◇各種法定点検の手配と立合サービス

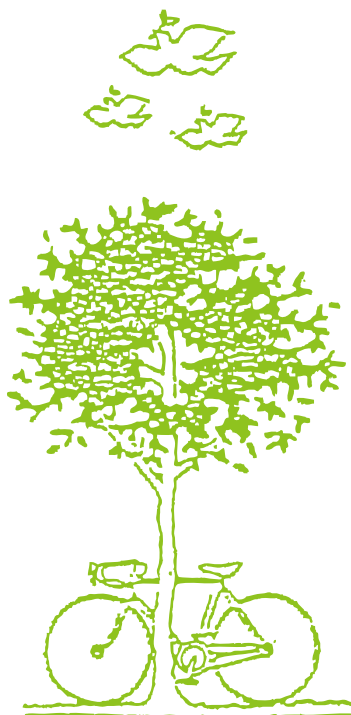
### ● 空室保証システム (10%)

(原則として新築物件)

上記集金保証システムに加えて

- ◇入居者の有無にかかわらず、当社がアパート・マンションを一括で借り受け毎月15日に当月分を振込入金致します。
- ◇保証賃料は当社査定賃料の90%です。
- ◇入替時のリフォームは費用全て当社負担です。
- ◇共用部分の電気料・水道料・共用電球交換等の費用・植栽管理迄全て当社の負担です。
- ◇礼金・更新料・共益費等のお支払いはございません。又入居者からの敷金・保証金も当社で預り、敷金精算も当社で行います。
- ◇家賃保証システムの契約は2年で更新可、近隣相場・日本経済の動向その他天災地変・事件・事故等を考慮の上「保証賃料」の見直しも同時に行います。
- ◇建物の本体における外壁塗替え・室内設備等の耐用年数による交換・修繕はオーナー負担となります。

◇当社指定のハウスメーカーによる新築物件については30年間一括借上空室保証システム有り



# CONTENTS

アフターコロナの今我々は何から取り組めば良いのか	1
税の豆知識Q&A	2
帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められるケースとは	3
不動産の法律入門	4
複数の建物で一団となっている場合、一番近い建物と一番遠い建物の数値を両方表示	5
建築制限の内容やネット広告の表示事項	6
二重価格表示をするための要件とは?	7
アパート・マンション再生計画シリーズEPISODE16	8
近づく「人口1億人割れ」の時代	10
急がれる政府による出生減対策とは	11
我々にとって大切な地球の未来予想図	12
消える氷・沈む大地・日本の三大都市圏が水没!?	13
オーナー様のお困りごと何でもご相談下さい	14
元の木阿弥	15
編集後記	16

# アフターコロナの今 我々は何から取り組めば良いのか

## — 少子高齢化・地球温暖化と自然災害 戦争と核開発・LGBT・AI問題等々 —

(株)キーメイト渡辺商事・キーメイトRE(株)  
代表取締役会長 渡辺 隆  
— 宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士 —

2019年の年末に「中国湖北省の武漢市」で初めての発症者が出てから3年以上の期間に亘り世界中を恐怖のどん底へと引きずり込んだ「新型コロナウイルス」との長い戦いの日々に、ようやく日本政府は、2023年5月8日を以って、感染症法上の分類において、「新型コロナ感染症」を第2類から第5類(季節性インフルエンザと同様)へと変更することで、一つの区切りをつけることになりました。

そしてその結果として日本では感染者累計で3,380万人以上、死亡者累計は7万4千人以上という実に甚大な被害を出し、さらに経済的な面においても膨大な損害を残すことになったのであります。

今後のアフターコロナという時代の中で、我々は一日も早く日常を取り戻し、山積している難題の解決に向けて本腰を入れて取り組まなければならないと考えているところなのです。

そこで今年発表された「将来推計人口」や「人口動態統計」等によって日本の少子高齢化に拍車がかかっていることが明らかになったことで、岸田総理は「異次元の少子化対策」を提唱してはいるものの、その効果は未知数であり、早急な対策を期待したいところではありますが、現在の様な多様(LGBT等々)な価値観や生き方が容認される社会の中で、究極のプライバシーとも言える「結婚」や「出産」について、国が一つの方向性を示して誘導することは、以外に難しい事なのかも知れません。しかし日本の将来を考えるとなんとかして人口減少に歯止めをかける必要はあるので、それらのデータを後の特集で取り上げて紹介させて頂きましたので、ぜひとも一緒にご検討いただければ幸いです。

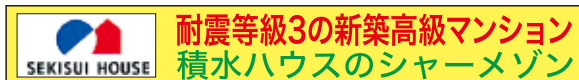
また世界にとって現在もっとも重要な課題である「地球温暖化と自然災害」についても、今回は氷河や氷床(南極大陸等)の融解について詳しく調べてみましたのでご参照下さい。さらに今年の10月1日からスタートする「インボイス制度」の優遇処置の新設や特例について、加えて不動産業界には関係が深い「広告に関する公正競争規約」等の10年ぶりの大改正についても詳しく解説させていただきましたので参考にして下さい。

最後に「コロナ禍」という最大のピンチを乗り越えたことを無駄にすることなく、また戦争や核開発に我々の力を注ぐのではなく、日本をそして世界を平和かつ「SDGs」に導く最大のチャンスに変えていきたいものですね。

### PICK-UP



当社の管理物件を紹介します。



CREA・CHARMANT(クリア・シャルマン)

#### ★ 充実設備 ★

全室冷暖房エアコン 玄関部全身ミラー  
3口レンジグリル付 浴室乾燥機能付24時間換気システム  
対面式カウンターキッチン 室内物干・防犯カメラ  
モニター付オートロック 宅配ボックス  
三面鏡ミラーキャビネット付洗面台 床下収納(1F)  
ウォシュレット・照明器具完備 屋根付駐輪場  
パントリー (101・202・205・302・305) (1世帯2台)





# 税の豆知識 Q&A

## 2023年度の税制改正で決定した「インボイス制度」はなぜ始まることになったのですか？

消費税が始まった時に、中・小・零細事業者の負担を軽くするために「事業者免税点制度」（課税売上高が年間1,000万円以下ならば、消費税の納税義務が免除される）や「簡易課税制度」（業種別によるみなし仕入率で計算して納税）が導入されたことで、消費者が、中・小・零細事業者を支払った消費税が、国や自治体に納税されないまま、収益となって手元に残ってしまう状況が発生してしまい、2つ合わせて数千億円規模になっていると推計され、その様な「益税」をなくす為に「インボイス制度」がスタートすることになった訳です。

そしてさらに国は、このインボイスの登録を推進するために5つの優遇措置を新設したのであります。

一つ目は「受付期間の延長」で、制度開始の10月1日から登録を受ける場合には、9月30日迄申請が可能となりました。

二つ目は、「小規模事業者に対する納税額に係る負担軽減措置」で、納税額を売上税額の2割とする優遇措置を3年間実施するという。 (下記イラスト図参照)

三つ目は、「小規模事業者持続化補助金の増額」です。登録するとした場合、持続化補助金の上限額が50万円上乗せです。

四つ目は「少額な返還インボイスの交付義務の見直し」です。返金や割引の場合に必要な「適格返還請求書」の発行が、1万円未満の場合は、不要となったことです。

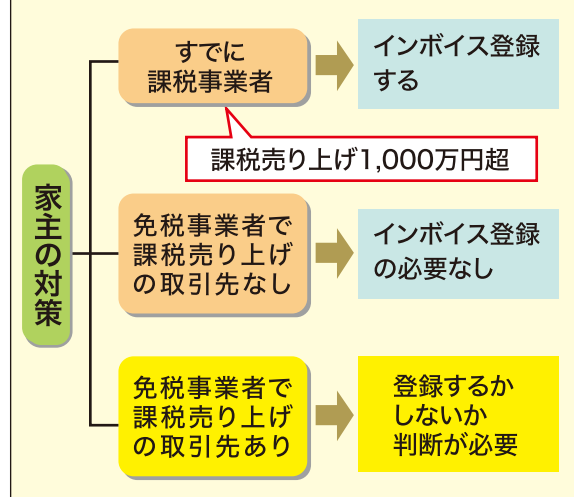
五つ目は「一定規模以下の事業者に対する事務負担の軽減措置」です。支払い金額が1万円未満の課税仕入れの場合、インボイスの保存が不要となったのです。通常の経理事務として、帳簿に記録しておくだけで、仕入税額控除が可能になるということです。

財務省はこの制度の切り替えによって、およそ2,000億円の増収を見込んでいるそうです。

### 課税・非課税、売上げの分類

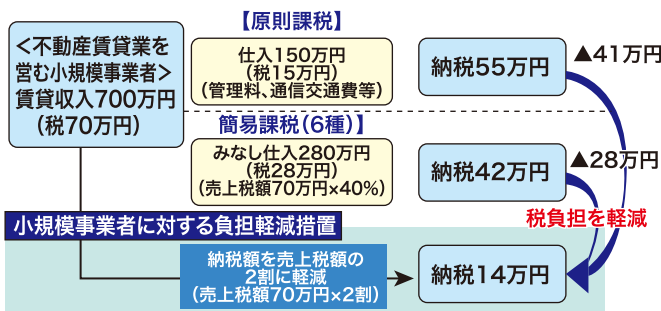
課税売上げになるもの	非課税売上げになるもの
店舗、事務所の家賃、共益費	住宅用の家賃、共益費
駐車場(施設)の賃料	土地の賃貸料
賃貸建物の売却金額	土地の売却金額

### インボイス登録の要否判断フローチャート



財務省はこの制度の切り替えによって、およそ2,000億円の増収を見込んでいるそうです。

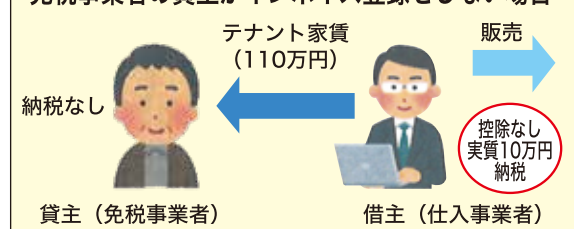
### 小規模事業者に対する納税額の負担軽減措置イメージ図



※負担軽減措置の適用は、事前の届出を求めず、申告時に選択可能 (確定申告書にその旨を付記するだけで適用可)

※タクトコンサルティング提供資料を基に全国賃貸住宅新聞で作成

### 免税事業者の貸主がインボイス登録をしない場合



### 免税事業者からの仕入税額控除

期間	仕入税額控除の割合
～令和5年9月30日	100%
令和5年10月1日～令和8年9月30日	80%
令和8年10月1日～令和11年9月30日	50%
令和11年10月1日～	(完全廃止) 0%



# 帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められるケースとは

適格請求書保存方式(インボイス制度)の下では、帳簿及び請求書等の保存が「仕入税額控除」の要件とされています。ただし請求書等の交付を受けることが困難である等の理由により、以下の①～⑨迄の取引については、一定の事項を記載した帳簿のみの保存で「仕入税額控除」が認められるケースとなるのです。しっかりとご確認ください。

- ① 3万円未満の公共交通機関による旅客の運送
- ② 適格簡易請求書の記載事項(取引年月日を除く)が記載されている入場券等が使用の際に回収される取引  
(①に該当するものを除く)
- ③ 古物営業を営む者の適格請求書発行事業者でない者からの古物購入(棚卸資産に該当する場合)
- ④ 質屋を営む者の適格請求書発行事業者でない者からの質物取得(棚卸資産に該当する場合)
- ⑤ 宅地建物取引業を営む者の適格請求書発行事業者でない者からの建物購入(棚卸資産に該当する場合)
- ⑥ 適格請求書発行事業者でない者からの再生資源及び再生部品の購入(棚卸資産に該当する場合)
- ⑦ 自動販売機での商品購入(3万円未満)
- ⑧ 郵便ポスト投函による郵便サービス(郵便切手類のみを対価とする郵便物)
- ⑨ 従業員等に支給する出張旅費、宿泊費、日当及び通勤手当

## 帳簿のみの保存により仕入税額控除が認められる取引

<p>① 公共交通機関 (3万円未満)</p> 	<p>② 適格簡易請求書の記載事項が記載されている入場券等が使用の際に回収される取引</p> 	<p>③ 古物購入 (棚卸資産に該当) 古物営業者の適格請求書発行事業者ではない者からの仕入れ</p> 
<p>④ 質物取得 (棚卸資産に該当) 質屋の適格請求書発行事業者ではない者からの仕入れ</p> 	<p>⑤ 建物購入 (棚卸資産に該当)宅地建物取引業者の適格請求書発行事業者ではない者からの仕入れ</p> 	<p>⑥ 適格請求書発行事業者ではない者からの再生資源及び再生部品の購入</p> 
<p>⑦ 自動販売機での商品購入 (3万円未満)</p> 	<p>⑧ 郵便ポスト投函の郵便サービス (切手類のみを対価とする)</p> 	<p>⑨ 従業員に支給する ・出張旅費 ・宿泊費 ・日当及び通勤手当</p> 

## 適格請求書等保存方式における帳簿に記載が必要な事項

～令和元年9月30日まで	令和元年10月1日～ 令和5年9月30日	令和5年10月1日～
請求書等保存方式	区分記載請求書等保存方式 (現行制度)	適格請求書等保存方式
①相手方の氏名又は名称 ②取引年月日 ③取引内容 ④課税仕入れに係る支払対価の額	①相手方の氏名又は名称 ②取引年月日 ③取引内容 (軽減税率の対象品目である旨) ④課税仕入れに係る支払対価の額	①相手方の氏名又は名称 ②取引年月日 ③取引内容 (軽減税率の対象品目である旨) ④課税仕入れに係る支払対価の額
<p>部分が、区分記載請求書等保存方式における帳簿の記載事項に追加された事項です</p>		<p>ポイント 相手方の登録番号は不要です</p>
<p>同様に</p>		
<p>◆帳簿に記載する相手方の氏名又は名称は、取引先コード等の記号・番号等による表示でもOK ◆取引内容についても、商品コード等の記号・番号等による表示で差支えありませんが、課税資産の譲渡等である、また軽減税率の対象品目であるかどうかの判別が明らかである必要があります</p>		

# 不動産の法律入門

## Q&A — 不動産の広告規約が10年ぶりの大改正 —

**Q** 2022年9月1日から施行されている「不動産の表示に関する公正競争規約」並びに「表示規約施行規則」の改正点についての質問？

### Answer

### 「新表示規約」で何がどう変わったのか



#### 不動産公正取引協議会連合会

び消費者庁の認定・承認を受けて、いずれも2022年9月1日から施行されています。

この新しい「表示規約」が施行されたことによって、加盟不動産会社は今後、この規約を遵守する必要があるのです。

この表示規約とは、不動産会社が住宅の売買や賃貸物件の募集にあたり広告を行う際に、消費者である賃貸入居希望者や売買物件の購入希望者の方々を騙したり、誤解を与えたりする様な曖昧な表記をさせない為に設けられたものなのです。

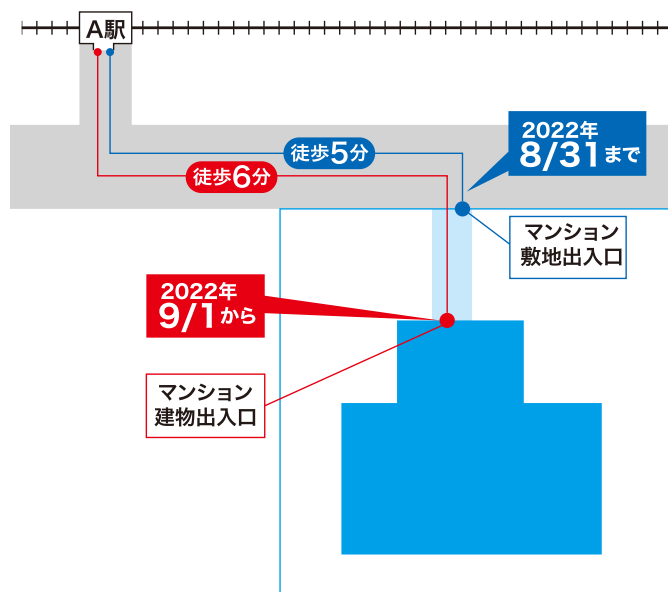
今回改正された表示規約では、今迄規約より強化(厳しくなった)された規定と緩和された規定がありますので、それぞれ分けて説明させていただきますのでご参考にして下さい。

全国の不動産会社が加盟している不動産公正取引協議会は、不動産広告の適正化を図ることによって、不動産業界の社会的信用を向上させるため、広告の点検・調査・指導を行っている団体で、北海道・東北地区・首都圏・北陸・東海など9つの地域に分かれており、それらを取りまとめる団体が「不動産公正取引協議会連合会」なのであります。

「不動産の表示に関する公正競争規約(表示規約)」および「表示規約施行規則」の改正案は、公正取引委員会及

#### 強化された(厳しくなった)例

賃貸マンションや分譲マンションの様な大型集合住宅の場合、従来は敷地出入口を起点として、分数や距離のカウントができたのですが、改正規定では建物の出入口からの起点へと変更になりました。因みに建物出入口は入居者さんが常時使用できるエントランスであれば、サブエントランスを起点とする事も出来ます。



# 複数の建物で一回となっている場合、一番近い建物と一番遠い建物の数値を両方表示

## ラッシュ時の所要時間や乗換えに要する時間も含めて表示

不動産公正取引協議会連合会は、「不動産の表示に関する公正競争規約(表示規約)」及び「表示規約施行規則」の改正案について、公正取引委員会及び消費者庁の認定・承認を受け(規約:2022年2月21日認定、規則:同月18日承認)、いずれも**2022年9月1日**に施行することになりました。

主な変更点は次のとおりです。

### I. 強化する規定

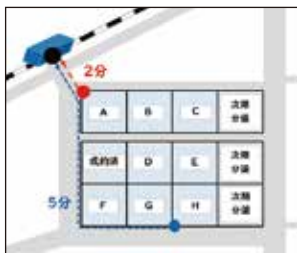
#### 1. 交通の利便性・各種施設までの距離又は所要時間について

(1) 販売戸数(区画数)が2以上の分譲物件においては、最も近い住戸(区画)の徒歩所要時間等を表示することとしていましたが、これに加えて**最も遠い住戸(区画)の所要時間等も表示**することとしました(規則第9条第8号)。

例えば、新築分譲マンションで複数棟販売する場合には、最も近い棟の出入口と最も遠い棟の出入口からの徒歩所要時間等の表示が必要になります。

#### 「〇〇駅まで徒歩2分から5分」

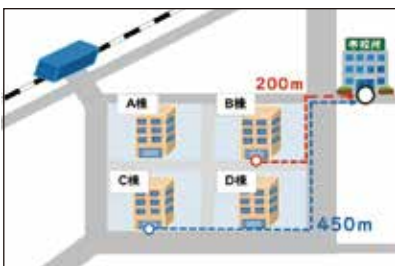
※駅(●印)までの徒歩所要時間は、最も近い住戸「A」からと最も遠い住戸「H」からの表示が必要です。



#### 「〇〇市役所まで200mから450m」

#### 「〇〇市役所まで3分から6分」

※市役所までの道路距離または徒歩所要時間は、最も近い「B棟」の出入口からと最も遠い「C棟」の出入口からの表示が必要です。



(2) 「通勤時の所要時間が平常時の所要時間を著しく超えるときは通勤時の所要時間を明示すること」と規定していましたが、これを「**朝の通勤ラッシュ時の所要時間**」を明示し、平常時の所要時間をその旨を明示して併記できると変更しました(規則第9条第4号ウ)。

#### 「A駅からB駅まで通勤特急で35分」

※平常時は特急で25分

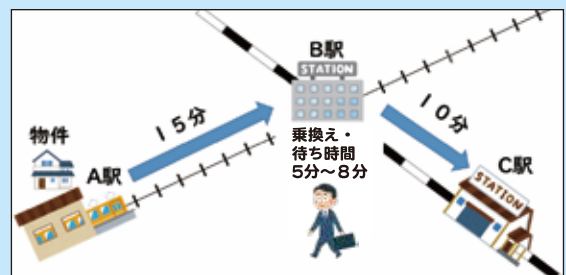


(3) 「乗換えを要するときは、その旨を明示すること」と規定していましたが、これを「**乗換えを要するときは、その旨を明示し、所要時間に乗換えに概ね要する時間を含めること**。」に変更しました(同号エ)。

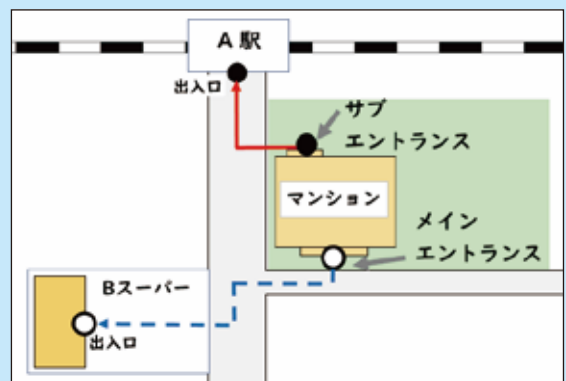
#### 「最寄りのA駅からC駅まで30分～33分」

※B駅で●●線に乗り換え

※上記所要時間には乗換え・待ち時間が含まれています。



(4) 物件の起点について、マンションやアパートについては、**建物の出入口を起点**とすることを明文化しました(規則第9条第7号)。





# 建築制限の内容やネット広告の表示事項

## — 物件名称の使用基準・未完成物件の外観写真・公共施設やスーパーの表示 —

- (5) 交通の利便について、最寄駅等から物件までの徒歩所要時間を明示するよう規定していましたが、これを物件から最寄駅等までの徒歩所要時間を明示すること(バス便の物件も同じ。)に変更しました(規則第9条第3号)。

「A駅まで徒歩10分」  
「物件からB駅まで徒歩15分」  
「A駅徒歩10分」

(インターネット広告においては、このように表示しているものが多いですが、施行後は当該分数を「物件から駅に向かう場合に要する分数」で表示してください。)

### 2. 特定事項の明示義務について

土地が擁壁によっておおわれなげの上又はがけの下にあるときは、その旨を明示することとしていましたが、建物を建築する場合に制限が加えられているときは、その内容も併せて明示することになりました(規則第7条第11号)。

※本物件は擁壁に覆われていないがけ下にあるため、建築する際は建物の主要構造部を鉄筋コンクリート造にする必要があります。



### 3. 必要な表示事項(別表)に新設(追加)した事項

- (1) インターネット広告の必要な表示事項に、「引渡し可能年月(賃貸物件においては、入居可能時期)」と「取引条件の有効期限」(分譲物件のみ)を追加しました。
- (2) 「一棟売りマンション・アパート」を新設するとともに、下記事項を追加しました。

- ・一棟売りマンション・アパートである旨
- ・建物内の住戸数
- ・各住戸の専有面積  
(最小面積及び最大面積)
- ・建物の主たる部分の構造及び階数



## Ⅱ. 緩和する規定

### 1. 物件名称の使用基準について

- (1) 物件が海(海岸)、湖沼、河川の岸若しくは堤防から直線で300m以内であれば、これらの名称も使用できることとしました(規約第19条第1項第3号)。
- (2) 街道の名称は、物件が面していないと使用できないこととしていましたが、直線で50m以内であれば使用できることとしました(同第4号)。

### 2. 未完成の新築住宅等の外観写真について

建物が未完成等の場合には、取引する建物と「規模、形質及び外観が同一の他の建物の外観写真」に限り表示を認めていましたが、同一でなくても以下の条件に該当すれば、他の建物の外観写真を表示できることとしました(規則第9条第22号・下記参照)。

#### ◆他の建物の外観写真を使用できる条件

- ・取引する建物を施工する者が過去に施工した建物であること
  - ・構造、階数、仕様が同一であること
  - ・規模、形状、色等が類似している
- なお、この場合において、当該写真を大きく掲載する等取引する建物であると誤認されるおそれのある表示をしてはなりません。

- ・「施工例※取引する建物とは、外壁、屋根開口部等の形状が異なります。」
- ・「前回販売したA号棟の外観写真です。扉や窓の開口部の位置等のデザインが異なります。」



### 3. 学校等の公共施設やスーパー等の商業施設を表示する場合について

「物件からの道路距離を記載すること」としていましたが、これに加えて徒歩所要時間の表示も認めることとしました(規則第9条第29号、第31号)。

「スーパー〇〇まで200m」  
「小学校まで徒歩3分」  
「市役所まで400m(徒歩5分)」



# 二重価格表示をするための要件とは？

## — 予告広告やシリーズ広告後の本広告をインターネット広告でも可に —

### 4. 二重価格表示について

過去の販売価格を比較対象価格とする二重価格表示の規定を以下のとおり変更しました。(規則第12条)。

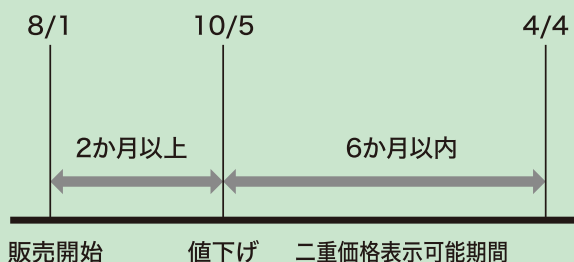
#### 【二重価格表示をするための要件】

- 過去の販売価格の公表日及び値下げした日を明示すること。  
※ 「公表時期」を「公表日」に、「値下げの時期」を「値下げの日」に変更  
※ 二重価格表示は、販売価格の比較表示のみであり、賃貸物件の賃料の比較表示はできません。
- 比較対照価格に用いる過去の販売価格は、値下げの直前の価格であって、値下げ前2か月以上にわたり実際に販売のために公表していた価格であること。  
※ 「3か月以上前に公表された」を「直前の」に変更  
※ 「3か月」を「2か月」に変更
- 値下げの日から6か月以内に表示するものであること。(現行と変更なし)
- 過去の販売価格の公表日から二重価格表示を実施する日まで物件の価値に同一性が認められるものであること。(新設)
- 土地(現況有姿分譲地を除く。)又は建物(共有制リゾートクラブ会員権を除く。)について行う表示であること。(現行と変更なし)

200万円値下げ!!

販売価格 / ~~3,000万円~~ → 2,800万円  
(旧価格公表日 2022年8月1日) (新価格設定日 2022年10月5日)

#### 期間の流れ



### 5. 予告広告やシリーズ広告が実施できる物件に「一棟リノベーションマンション」を新たに追加し、同マンションの必要な表示事項を新設

- 予告広告やシリーズ広告が実施できる物件種別として「一棟リノベーションマンション」を新たに追加し、同マンションの必要な表示事項を新設(追加)しました。

また、表示規約でいう「一棟リノベーションマンション」の意義を新たに規定しました。

#### 【規約第8条、規則第4条への追加事項】

新築分譲マンションの必要な表示事項を定めた項目に、中古ではあるものの、新築分譲マンションと同様の取引がなされることから、一棟リノベーションマンションを新設し、下記事項を追加しました。

- ・一棟リノベーションマンションである旨
- ・リノベーション工事の内容
- ・当該工事の完了年月(当該工事が完了していない場合は、完了予定年月)

#### 【一棟リノベーションマンションとは】 (規則第3条第11号)

「共同住宅等の1棟の建物全体(内装、外装を含む。)を改装又は改修し、マンションとして住戸ごとに取引するものであって、当該工事完了前のもの、若しくは当該工事完了後1年未満のもので、かつ、当該工事完了後居住の用に供されていないもの」をさします。

注)この規定は、予告広告等が実施できる中古マンションを定義したものであり、「リノベーションマンション」という用語を定義したものではありません。

### 6. 本広告を実施すべき広告媒体の変更

予告広告後の「本広告」を実施すべき媒体について、現行規定(予告広告と同一の媒体で実施する場合)に加えて、インターネット広告のみでも可能とする規定を追加しました(規約第9条第2項第2号)。

注)この場合、予告広告において、インターネットサイト名(アドレスを含む。)及び掲載予定時期を明示しなければなりません(同条第3項)。



アパート・マンション再生計画シリーズ **EPISODE16** **—コ—ポ進—**

築36年のS(重量鉄骨)構造の賃貸マンションが現在の入居者ニーズに合わせてたった今甦ったのであります



〈コーポ進の外観〉

玄関ホールを独立させてLDKを広く取ってみました



モニター付インターホンも新設して防犯面も万全



—2DK— before



—1LDK— after



丸見えの玄関と小型下駄箱



5帖のDKと和風の建具と直接トイレ



棚がない水とお湯の2口水栓



2口水栓で60cmタイプ



一般的な洋式水洗トイレ



構造材の柱が見えている和室が2室



収納は押入で天袋付です



天井も和風の板で吊り下げ蛍光灯



独立した玄関ホール



大容量の大型下駄箱



シャンプードレッサータイプ



サーモスタット水栓と棚付バスユニット



9.3帖の広々リビングダイニングキッチン



ウォシュレットと棚収納が完備



多目的収納庫



間口の広いクローゼット



8.2帖のひろーい洋間の寝室



室内物干しフックも完備しています



# 近づく「人口1億人割れ」の時代

— 今年の4月 厚労省が最新の「将来推計人口」を公表 —

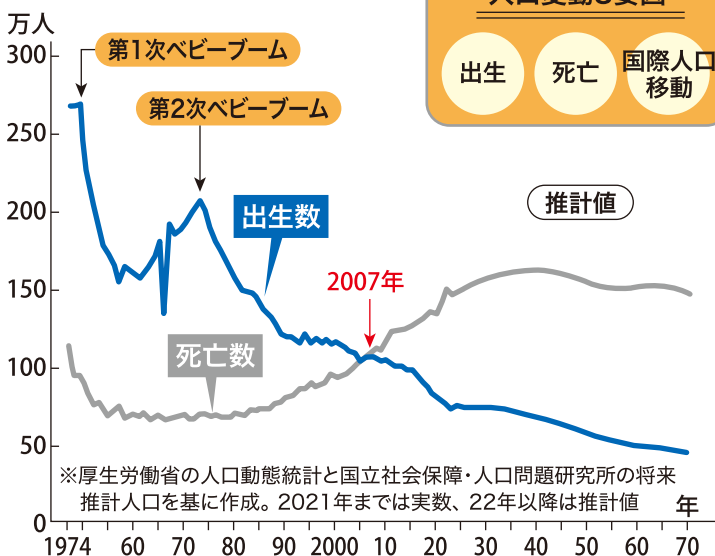
## 「将来人口年表」

2022年 (令和4年)	日本での出生数が80万人を下回る(2033年)	※推計時点では把握された人口動向に基づき、出生・死亡ともに「中位」で推計。カッコ内は前回2017年の推計
2024	100歳以上の人口が10万人超に(2023年)	
2027	65歳以上の人口割合が30%超に(2025年)	
2031	日本での死亡数が160万件超に(2030年) ----- 総人口の平均年齢が50歳超に(2030年)	
2032	15～64歳の人口が7000万人を下回る(2029年)	
2033	0～14歳人口が1200万人を下回る(2040年)	
2035	18歳人口が100万人を下回る(2032年)	
2038	日本での日本人の出生数が70万人を下回る(2043年)	
2040	日本での死亡数が167万人でピークに (2039年、168万人)	
2043	65歳以上人口が3953万人でピークを迎える (2042年、3935万人) ----- 日本での出生数が70万人を下回る(2046年)	
2044	総人口が1億1000万人を下回る(2042年) ----- 18歳人口が80万人を下回る(2052年)	
2056	<b>総人口が1億人を下回る (2053年)</b>	
2067	総人口が9000万人を下回る(2063年) ----- 100歳以上人口が50万人に達し、出生数を上回る(2063年に50万人)	



厚生労働省の「国立社会保障・人口問題研究所」が本年の4月26日に最新の「将来推計人口」を公表しました。これは2020年の国勢調査のデータと当時の社会情勢をもとに、50年先までの推計人口を算出したもので、これによると2070年(令和52年)には総人口が7割程度に減少し、65歳以上の高齢者が4割近くを占めるという日本の将来像が示されました。当然政府には、年金や医療などの社会保障や経済活動をはじめとした国力を保つ為の抜本的な対策が求められる訳で、海外の動向を含め、今回の統計を検討してみました。まず確実なところとして、2023年6月2日、厚生労働省が2022年の出生数を公表し、過去最少の「77万747人」となり、統計上初の80万人割れとなり、推計想定より8年ほど早い結果となりました。そして現在日本の人口が1億2330万人(2023年)であることに對し、2056年にはとうとう総人口が1億人を下回ることが公表されたのであります。まさに急激な人口減少時代が、遠い未来の話ではなく、もう既に目前に迫っていることを実感せざるを得ないのです。そこで、その原因について考えてみましょう。本来総人口とは「出生」「死亡」「国際人口移動」の3要因で変動する訳ですが、現在の日本総人口においては、「出生」と「死亡」がその大勢なのです。左図表にもある様に1970年代のベビーブームの時代を頂点とし出生数は下り続け2007年には死亡数が出生数を上回った後、その差は拡大の一途をたどっており「少子・高齢化」の原因となっている訳なのです。

◆2007年に死亡数が出生数を上回り、差は広がり続けている



# 急がれる政府による出生減対策とは

## — 年金・医療・介護等の社会保障制度への影響とは —

次に出生率ですが、一人の女性が生涯に産む子供の人数「合計特殊出生率」において、現在の人口を維持するのに必要とされる数値は2.07とされており「人口置換水準」とも呼ばれています。現在の出生率は新型コロナウイルスの影響を受け、1.26迄低下し、その後1.3台までは回復すると予想されていますが、政府が目標として定めた「希望出生率」の1.8にはほど遠い状況なのであります。

また今後も人口減少がさらに進行していくと、日本経済にも大きな影響が及ぶことは間違いなく、国内市場が縮小することはもちろん、生産年齢人口（15～64歳）が減少することで、労働力の確保も今以上に深刻な問題となってくる訳で、そこに高齢化の進行も加わる事で社会保障制度の維持さえも大変厳しくなってくる事は火を見るよりも明らかなのです。

そこで政府としては、超高齢化社会でも耐えられる強力な財政基盤への改革推進を実施する必要があり、全世代が豊かさを享受できる日本の将来像を早期に示してほしいところなのであります。

今後、元気な高齢者は労働力の一部を負担してもらうことや、海外労働者の有効活用等の為に、意欲ある外国人が安心して長期間就労できる環境を整備し、外国人材の獲得を巡る国際競争力をさらに高めていくことが重要になってくるでしょう。

最後に、世界では人口問題はどの様になっているのでしょうか？(右記一覧表参照)我が国日本は、お隣の韓国と同様に極端に人口減少が進む国の一つなのです。今後も増え続ける国々の少子化対策等を参考に日本に合った政策を早急に確立し、実施しなければ、日本の明るい未来は望めないのではないかと危惧しているところなのであります。

▽ 将来推計人口のポイント  
( )内の数字は総人口に占める割合

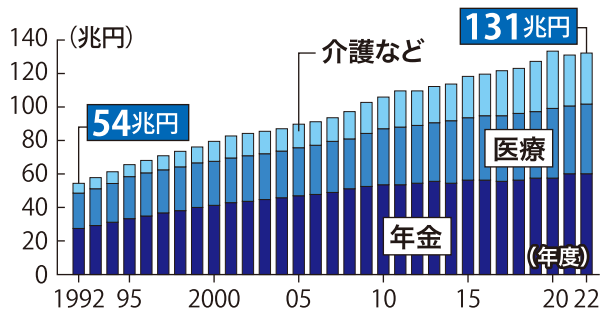
	2020年国勢調査	2070年推計値
総人口	1億2615万人	8700万人
年少人口 0～14歳	1503万人 (11.9%)	797万人 (9.2%)
生産年齢人口 15～64歳	7509万人 (59.5%)	4535万人 (52.1%)
高齢者人口 65歳以上	3603万人 (28.6%)	3367万人 (38.7%)
合計特殊出生率	1.33	1.36

▽ 2040年には労働者の大幅な不足が見込まれる

主な職種	不足数
輸送・機械運転・運搬	99万8000人
建設	65万7000人
生産工程	112万4000人
商品販売	108万9000人
介護サービス	58万人
接客給仕・飲食物調理	56万6000人
医師・看護師・薬剤師などの保健医療専門職	81万6000人
事務職や技術者、教員や弁護士などの専門職	156万6000人

※リクルートワークス研究所の試算

### ▽ 社会保障給付費は直近30年で2.4倍に



※国立社会保障・人口問題研究所と厚生労働省の資料を基に作成。1992～2020年度は実績値、21、22年度は予算ベース

### ▽ 主な国の総人口の長期的な増減

※国連のWorld Population Prospects 2022を基に作成。日本のデータは将来推計人口資料から。いずれも中位推計。100万人未満は切り捨て

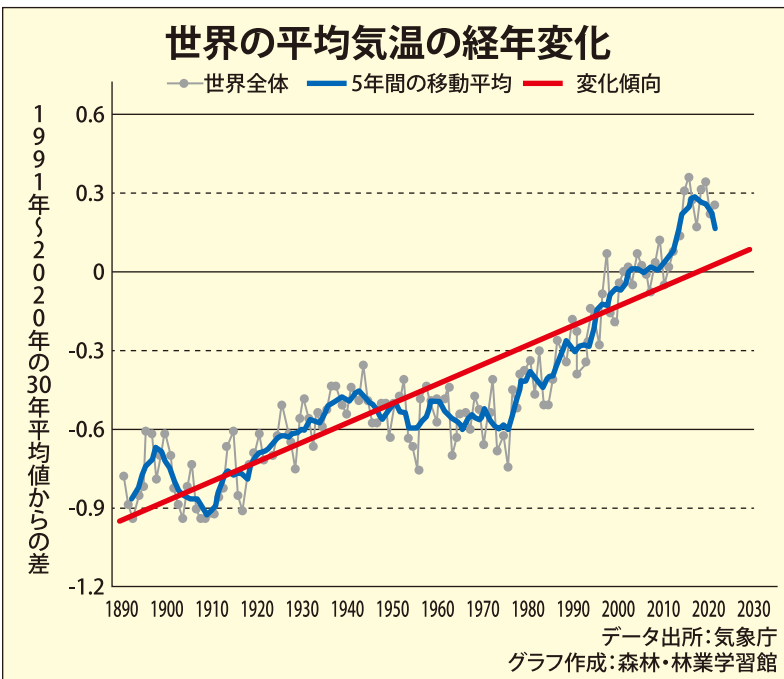
増加する国 ※英国、インドは増加後に減少に転じる			
	2020年	2050年	2100年
米国	3億3500万人	3億7500万人	3億9300万人
英国	6600万人	7100万人	7000万人
豪州	2500万人	3200万人	3800万人
インド	13億8900万人	16億6800万人	15億3300万人
減少する国			
	2020年	2050年	2100年
中国	14億2300万人	13億1600万人	7億7100万人
韓国	5100万人	4500万人	2400万人
ドイツ	8300万人	7900万人	6800万人
日本	1億2600万人	1億400万人	6200万人

# 我々にとって大切な地球の未来予想図

## — 地球の温暖化という現実を真剣に考えてみませんか —

「地球温暖化」の悪影響というと、台風等の自然災害の大型化や集中豪雨の多発化等があり、我々人類はすでにその被害に苦しんでいる訳です。ところが実はそれらのこと以上に恐ろしい、地球温暖化の大問題が「海水の海面上昇」なのです。皆様はご存知でしたでしょうか。以外に気付かれています方々は少ない様なのです。

この問題は現在地球規模で進行している為、世界各国で専門の研究者が頻りに調査しており、「国連の気候変動に関する政府間パネル」(IPCC)による報告では、南極氷床においては、1992年～2020年の間に2兆6700億トンの氷床が失われたそうで、その内訳を細かく分析すると、1992年～1999年では年間平均490億トンの融解に対し、2010年～2019年では年間1,480億トンの融解に増加していて、その融解のスピードが加速度的になってきているのが現実なのです。そして今後、地球温暖化が変らず(世界の平均気温の経年変化のグラフ参照)上昇し続けた場合、氷床や氷河の融解スピードもさらに早くなり、最悪の場合、2300年頃には、最大で15m超も海面が上昇する可能性もあると発表されたのであります。



「どうせ自分達が死んだ後の事でしょう。」と思われる方々もいるかも知れませんが、この大切な地球の未来を担う人類の子孫達の為にも、現在を生きる我々が確実に進行していく恐ろしい地球の未来予想図を変える為の対策や努力を真剣に考えるべき時が来たと言えるのではないのでしょうか。

つまり人類が今後も何もしていないならば、地球上における「世界地図」も大きく変わってしまうことにもなる訳で、SF世界の絵空事とは言えない状況にあることを我々人類は自覚し、小さな一歩を踏み出すべきなのです。





# 消える氷・沈む大地・日本の三大都市圏が水没!?

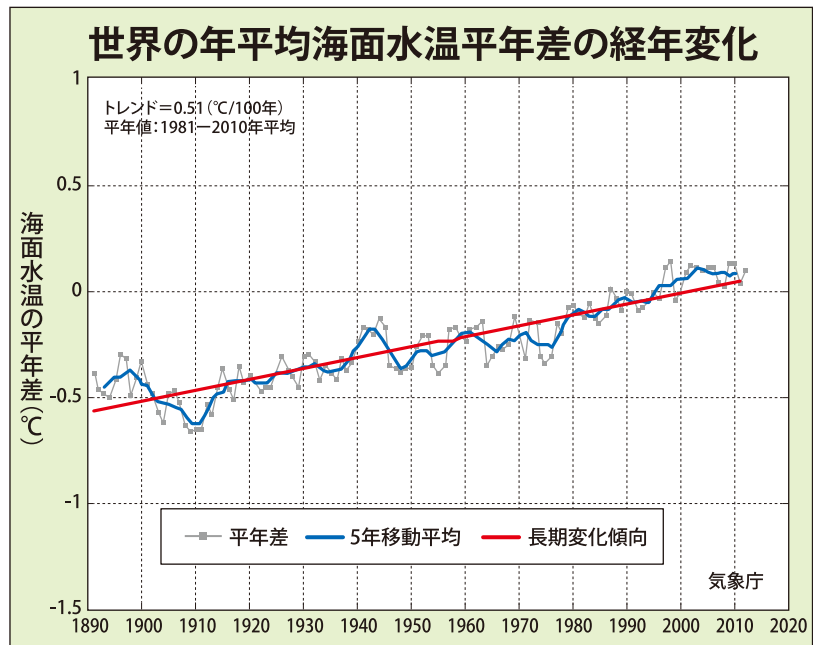
## — 南極氷床の減少は現在も確実に加速しているのです —

近年では、南極氷床の融解メカニズムにおいて、新しい発見があったのです。一般的に、今迄は地球温暖化によって温められた空気が、氷床や氷河を上から直接接触していると考えられておりました。しかし現在では、温暖化によって温められた海水が、南極上空の強い西風によって氷床の下側に入り込んで、下から氷床を融かしていることが判明したのです。そしてその傾向は確実にスピードを上げ、さらに大きな海面上昇をもたらすと予想されているのです。実際現在の地球上の国々の中では、すでに海面上昇の影響により南太平洋のミクロネシア・メラネシア・ポリネシア(ソロモン諸島やツバル等)の島々では5つの島が水没し消滅したり、イタリアのヴェネツィアや日本の関西空港の滑走路等が冠水被害に襲われている訳で、さらに海面上昇が進行すると、日本の三大都市圏のほとんどが水没してしまうシナリオも充分考えられるのです。但しこの様な「悲観的予想」に反してかなり「楽観的予想」もあることを紹介しておきましょう。

まず第1としては、極地の氷の世界では、生物反応がほとんどなく、氷河や氷床から溶け出した水は二酸化炭素を吸収してくれるという説です。その能力は世界最大の熱帯雨林であるアマゾンの2倍以上にもなるということです。

第2としては、イギリスのある大学教授が発表した、2030年以降世界はミニ氷河期に突入するという説で、太陽の磁場の変化に原因があるということです。

どちらが正しいかは現時点では誰もわかりませんが、一般の研究者達の主流は悲観的な未来予想図が主流であることを忘れずに。



### 南極の氷床が解ける仕組み

①暖かい海水が氷床の底に入り込んで解かす

②突き出した氷床が離れて流出

### もしも海面が15m上がると

最悪のシナリオをたどり、海面が15m上昇した場合の日本列島。東京、大阪などの大都市や沿岸の平野部の多くが浸水するなど、影響は甚大だ

### 海面上昇迫る危機

### イタリア

19年11月、「水の都」として知られる北部のベネチアでは記録的な高潮により市の広範囲が冠水し、大きな被害が出た。

### ソロモン諸島

豪公共放送ABCによると、海面上昇による浸食で16年に5つの島が消滅したのが確認されたという。

### 2018年9月、四国と近畿を縦断した台風21号は各地で暴風雨などの被害をもたらした。関西空港では高潮で海水が流れ込んだ影響で滑走路などが冠水した。温暖化が進めば、猛烈な勢力の台風の発生頻度が増える恐れが指摘されている。



# オーナー様のお困りごと

## 何でもご相談下さい

キーメイトからのご提案

相続対策と資産の有効活用

### ●相続しても相続税が払えない

近年、土地等（遺産）の評価額（路線価）がかなり上昇しており、万一何の相続対策もしていない場合、想像以上の相続税が課されて、先祖代々引き継がれてきた大切な資産である土地のかかなりの部分を売却しなければ相続税が支払えないといったケースも発生しております。

一方、賃貸マンション等を建築し、計画的に相続対策をしたオーナー様の中には、どの土地も売却することなく相続を終えたケースも確実にあります。

### ●相続税対策は豊かな暮らしにつながる

要するに土地という資産は有効活用してこそ価値のあるもので、固定資産税・都市計画税・事業税を支払う事と、被相続人の家族が少しでも豊かな暮らしが出来、さらにその結果として「相続税対策にもつながっていた」というのが望ましいのです。

### ●大手建設会社コンペディションで新築が決まれば一括借上げ空室保証も

弊社では、大手ハウスメーカー数社と提携し、新築計画の時にはコンペディションを実施。その中でベストな選択を頂きました際には、完成後 30 年・35 年一括借上空室保証システムをご用意して対応させて頂いております。



弊社代表相続診断士（認定番号20338661号・渡辺 光）による相続シミュレーション診断書を作成致します。

売却等で取得した資産の有効活用

### ●相続はしましたがどのようにしたら良いのか悩んでいます

「最近老朽化したアパートやマンションを相続で取得しましたが、今後それらの資産をどのように維持・管理、又は建替えるか、場合によってはその売却等をどう進めたらよいのか。」というご相談をお受けすることが何度か出てくるようになりました。

### ●どのような場合にもご相談を頂ければ

もちろんそれぞれのオーナー様方によってはケースバイケースではありますが、リフォームやリノベーションで済む場合はその方法で、建替えた方が中長期的に見た場合、コストパフォーマンスがかなり良くなる場合には、大手ハウスメーカー等の建設会社をご紹介し、完成後は弊社の長期一括借上げ空室保証システムと年中無休・24 時間管理システムをセットで、大切な資産をお預かりさせて頂いております。

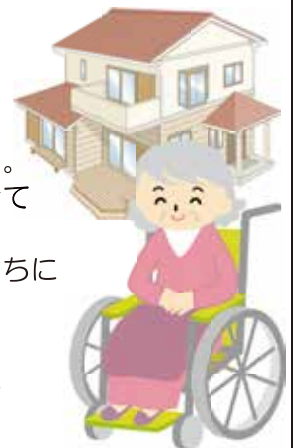
### ●現金化するためには

また、売却をご希望のオーナー様には、最新の「不動産評価レポート」を作成し、価格が決定した後に市場に公開し、速やかな売却を進めさせていただきます。万一公開しても買主が決まらない場合は、査定価格の85%で「キーメイト」が買い取らせて頂きます。



ライフスタイルの変化による資産の整理等

- 終活の為、不動産や家財等の整理をしたいのだが…。
- 自分たちも年をとり、現在の住まいを息子夫婦と同居の2世帯住宅に。
- 子供たちが成長し独立してしまい、現在の住まいが広すぎて、リノベーションして完全バリアフリー（車椅子対応）にしたい。
- 今は自宅としてただだが、建替えて賃貸併用住宅として賃料の収入を…。
- 現在、老朽化したアパートやマンションの稼働率（入居率）が落ちてきてしまい、どうしたらよいのか不安である。
- 兄弟姉妹で共有名義になっている不動産について、自分たちの世代のうちにきちんと分割しておきたいのだが…。
- 老人ホーム等の施設に入る為、現在の住まいを整理して現金化したい。
- 相続や認知症になった後に、家族がトラブルでバラバラにならない様に遺言や家族信託制度について知りたい。



提携

弁護士・税理士・司法書士・土地家屋調査士



もと もく あ み  
**元の木阿弥**



戦国大名の筒井順慶が幼いころ父親が病死した。順慶がまだ子供だったので、木阿弥という人の声が父親にそっくりなのを利用して、父親の替え玉にした。木阿弥は殿さまとしての生活を送ったが、順慶が成長すると必要がなくなり、また元の生活にもどった。この話から、せつかくよい状態になったのにまた元の状態にもどってしまうことを、いうようになった。

**クロスワードパズルで一休み**

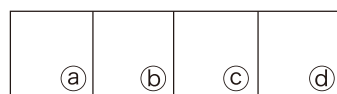
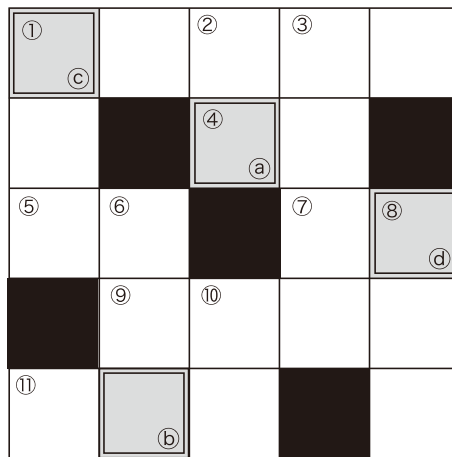
クロスワードが大好きな方、お待たせしました。大嫌いな方、こんにちは。好きな方、嫌いな方も、さあ、問題にチャレンジ！  
アルファベットの文字を組み合わせると、どんな言葉になるでしょう。

**タテのカギ**

- ① CO<sub>2</sub>排出実質ゼロの脱〇〇〇社会を目指します。
- ② 波の〇〇りが大きいので、海水浴には気をつけて。
- ③ 〇〇〇クマした夏合宿。競い合ってお互い成長したね。
- ④ 日本は1992年の地球〇〇〇トで気候変動枠組み条約に署名しました。
- ⑧ 「泳ぐ人」を英語でいうとス〇〇〇。
- ⑩ カモやアヒルなど水辺に住んでいる鳥を「ミ〇〇リ」といいます。

**ヨコのカギ**

- ① 地球には、たくさんの生物が暮らしています。生物〇〇〇〇〇。
- ④ こまめに水分を補給して〇〇中症対策をしっかりね。
- ⑤ ア〇〇ンは九州の中央、熊本県北東部に位置する活火山。
- ⑦ すっきり甘いシュワシュワの炭酸飲料「〇〇ダー」。
- ⑨ 大きな丸や小さな丸をあしらった涼しげな〇〇〇〇模様の夏服。
- ⑪ 電力を表す単位。記号は「W」。



ヒント

最低温度が25℃より下がらない夜を「〇〇〇〇夜」といいます。

**頭の体操**

下の漢字読めるかな？

- ① 勝鬨 ( )
- ② 経緯 ( )
- ③ 粘々 ( )
- ④ 鼈甲 ( )
- ⑤ 音呼 ( )
- ⑥ 傳く ( \_\_\_\_ < )
- ⑦ 鬣 ( )
- ⑧ 粽子 ( )
- ⑨ 憂鬱 ( )
- ⑩ 担ぐ ( \_\_\_\_ < )



この街で暮らしたい。  
アーバンリゾート 江戸川区



発行人・渡辺 隆  
発行・(株)キーメイト渡辺商事  
〒132-0014  
東京都江戸川区東瑞江1-27-3  
TEL 03-3678-2022  
FAX 03-3678-2082

## 頭の体操 の 解 答

- ①かちどき
- ②いきさつ
- ③ねばねば
- ④べっこう
- ⑤インコ
- ⑥かしずく
- ⑦たてがみ
- ⑧ちまき
- ⑨ゆううつ
- ⑩かつぐ

## クロスワードパズルの答え

タ <sup>③</sup>	ヨ	ウ	セ	イ
ン		ネ <sup>①</sup>	ツ	
ソ	サ		サ	イ <sup>④</sup>
	ミ	ズ	タ	マ
ワ	ツ <sup>②</sup>	ト		ー

ネ<sup>①</sup> ツ<sup>②</sup> タ<sup>③</sup> イ<sup>④</sup>

答えは「ネットアイ」  
(熱帯)でした。

### ■参考資料

全国賃貸住宅新聞・読売新聞・月間Takken・宅建リアルパートナー  
アットホームタイム・情報ネットワーク・広報えどがわ・環境市場新聞  
サンケイ新聞・その他

## 《編集後記》—世界の平均気温が観測史上最高を更新してしまいました—



2023年4月21日世界気象機関(WMO)は2022年の年次報告書を公表し、地球温暖化の影響で、同年までの過去8年間の世界平均気温が観測史上最高を記録したことを明らかにしました。報告書によると2022年の世界平均気温は1850～1900年代の平均気温と比べて1.15度上昇する結果となったのです。二酸化炭素やメタン等温室効果ガスの濃度も上昇しているという内容でした。そしてその結果、世界

では現在左記イラストにもある様に、氷河や氷床が溶け、海面水位が上昇したり、台風等の自然災害が大型化して被害が拡大、熱波や干ばつそして山火事の増加、さらについて最近まで人類が苦しめられてきた新型コロナの様な感染症の増加など悪影響は限りなく続くことになることを我々人類はしっかりと受け止め、その対策を実施する必要があるのです。



# 公開

# My shop

## 瑞江駅前営業所 アパマン情報館



都営新宿線瑞江駅南口の正面に位置する当社は、カラー図面や液晶モニター並びにインターネット(住宅情報賃貸版)等でアパート、マンション、駐車場をご紹介している1Fアパマン情報館と5Fをリフォームセンターとして営業、キーメイトの顔としてお客様に接しております。年中無休、24時間の苦情受付及び処理も好評を得ております。

## リフォームセンター



## 管理センター・キーメイトRE株式会社

銀行オンラインでの家賃の集金と、オーナー向けの精算書の作成・発行を主に行っております。コンピューターによる家賃の管理は、当社オリジナルの管理方式を開発。少数精鋭により、全管理物件の家賃管理を一手に行っております。



## 巡回サービスセンターのサービスカーとお客様をご案内する営業車輛

営業車両はお客様のご案内やリフォーム・クリーニング及びメンテナンス業務に活躍。社員の足として毎日フルに活動しております。



## 巡回サービススタッフ

巡回サービスセンターでは、管理物件のクリーニングサービスとして毎月3回定期的に巡回。きれいで気持ちの良い生活空間を提供しております。また、専門的立場でのアドバイスも行っております。

## 巡回サービス事務所





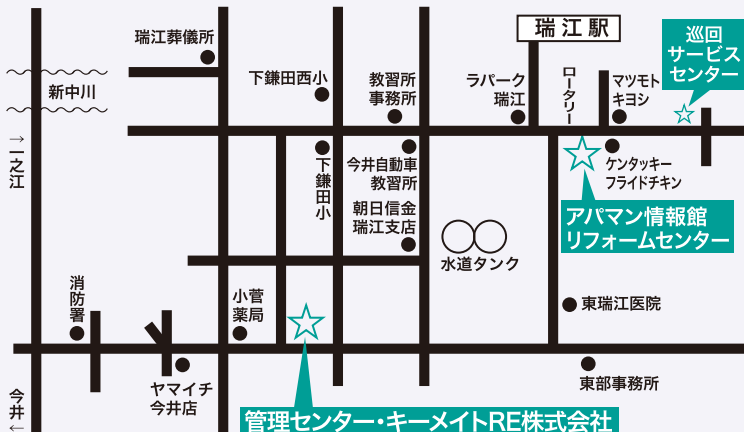
## ■ 会社沿革

昭和40年4月 損保代理店創業・不動産業を共同経営  
昭和45年10月 渡辺商事不動産部として  
不動産部門を完全独立  
昭和56年2月 渡辺商事不動産設立  
昭和58年6月 有限会社渡辺商事設立  
平成2年10月 株式会社キーメイト渡辺商事設立  
平成7年7月 資本金の増資3,000万円で登記  
平成9年9月 資本金の増資5,000万円で登記  
平成22年4月 管理センター新社屋完成  
平成24年10月 サブリース部門が別会社として独立  
令和4年9月 弊社相続診断士による相続診断書作成開始

## ■ 会社概要

社名/株式会社キーメイト渡辺商事  
創業/昭和45年10月8日  
資本金/50,000,000円  
代表権者/代表取締役会長 渡辺 隆  
代表取締役社長 渡辺 光  
宅建免許/東京都知事43253号  
賃貸不動産経営管理士/渡辺 光  
登録番号/(2)018236  
管理件数/5,000件  
業務提携/AIG損害保険(株)・東京海上日動火災保険(株)  
(株)クラシアン・(有)三共設備  
(株)Casa・エスティーメンテナンス(株)  
(有)もとざわ住設・(株)寺石電機  
(株)インクコーポレーション  
ジャパンエレベーター(株)  
鍵のシャロック(株)・セコム(株)  
(株)日本ロックサービス・アルソック(株)  
(株)ジェイコムイースト・(株)キッズウェイ  
(株)伍楽園・(株)植木屋本舗渡辺  
東洋消毒(株)・(株)亜細亜綜合防災  
取引銀行/三菱UFJ銀行瑞江支店  
千葉銀行みずえ支店  
加盟団体/(社)東京都宅地建物取引業協会  
(社)全国宅地建物取引業保証協会  
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

## ■ 案内図



## キーメイトRE株式会社 会社概要

社名/キーメイトRE株式会社  
創業/平成24年10月24日  
資本金/10,000,000円  
代表権者/代表取締役会長 渡辺 隆  
代表取締役社長 渡辺和代  
賃貸不動産経営管理士/渡辺 隆  
登録番号/(2)022480  
サブリース管理物件数/950件  
加盟団体/公益財団法人日本賃貸住宅管理協会  
日管協預り金保証制度加入

## ■ 業務内容

不動産売買・賃貸・媒介・代理  
新築建物の企画・設計・リサーチ  
アパート・マンション運営管理  
駐車場の企画・設計・運営管理  
ビルの保守・清掃及び管理  
家賃の査定・家賃の集金・督促  
空室の保証(10年・30年)  
入居者の募集・案内・保証審査  
契約締結の代行・更新手続き  
解約手続き・精算・敷金返還  
リフォームのご相談・代行業務  
店舗・事務所のテナント募集  
中古アパマンのリニューアル企画のご提案  
アパート・マンション用地のお世話  
損害保険代理店業・受水槽の維持管理点検  
消防設備の点検の代行  
ケーブルTVの紹介  
引っ越し会社取次サービス業  
賃料滞納保証代理店業  
植栽の管理・鍵の交換  
相続シミュレーション(診断書)の作成

## キーメイトコーポレーショングループ

### 株式会社キーメイト渡辺商事

- アパマン情報館  
東京都江戸川区東瑞江1-27-3 大庭ビル1F  
TEL03-3678-2022 FAX03-3678-2082
- リフォームセンター  
東京都江戸川区東瑞江1-27-3 大庭ビル5F  
TEL03-3678-2085 FAX03-3678-2086
- 管理センター  
東京都江戸川区東瑞江3-26-1  
TEL03-3678-2024 FAX03-3678-2081
- 巡回サービスセンター  
東京都江戸川区瑞江2-3-10 サティバ瑞江

### キーメイトRE株式会社

東京都江戸川区東瑞江3-26-1  
TEL03-3678-2024 FAX03-3678-2081