

ケアマネージャーの方と 取り組んだ不動産取引

令和7年2月20日

株式会社 キンビル

代表取締役 吉仲一樹

本日の内容

1. 事業内容
2. 不動産の2025年問題
3. 熊本市立地適正化計画
4. 事例1) 叔母の不動産売却
5. 事例2) 母の不動産売却と介護申請の提案
6. まとめ

1. 事業内容

業界の変革を目指す
新しい事への挑戦とソリューションの提供

不動産売買仲介業務
(土地/建物/収益物件)

賃貸仲介業務

家賃収入 (所有)

管理業務
(戸建て/店舗/駐車場)

その他
(コンサル/ドローン撮影)

2.不動産の2025年問題

「団塊世代」が一斉に75歳以上になる



空き家の増加

空き家割合13.8%

相続不動産の売却増加

買い手が見つからない
不動産の増加

地方都市の縮小

立地適正化計画
街をコンパクト化

その他

住宅ローンの金利上昇

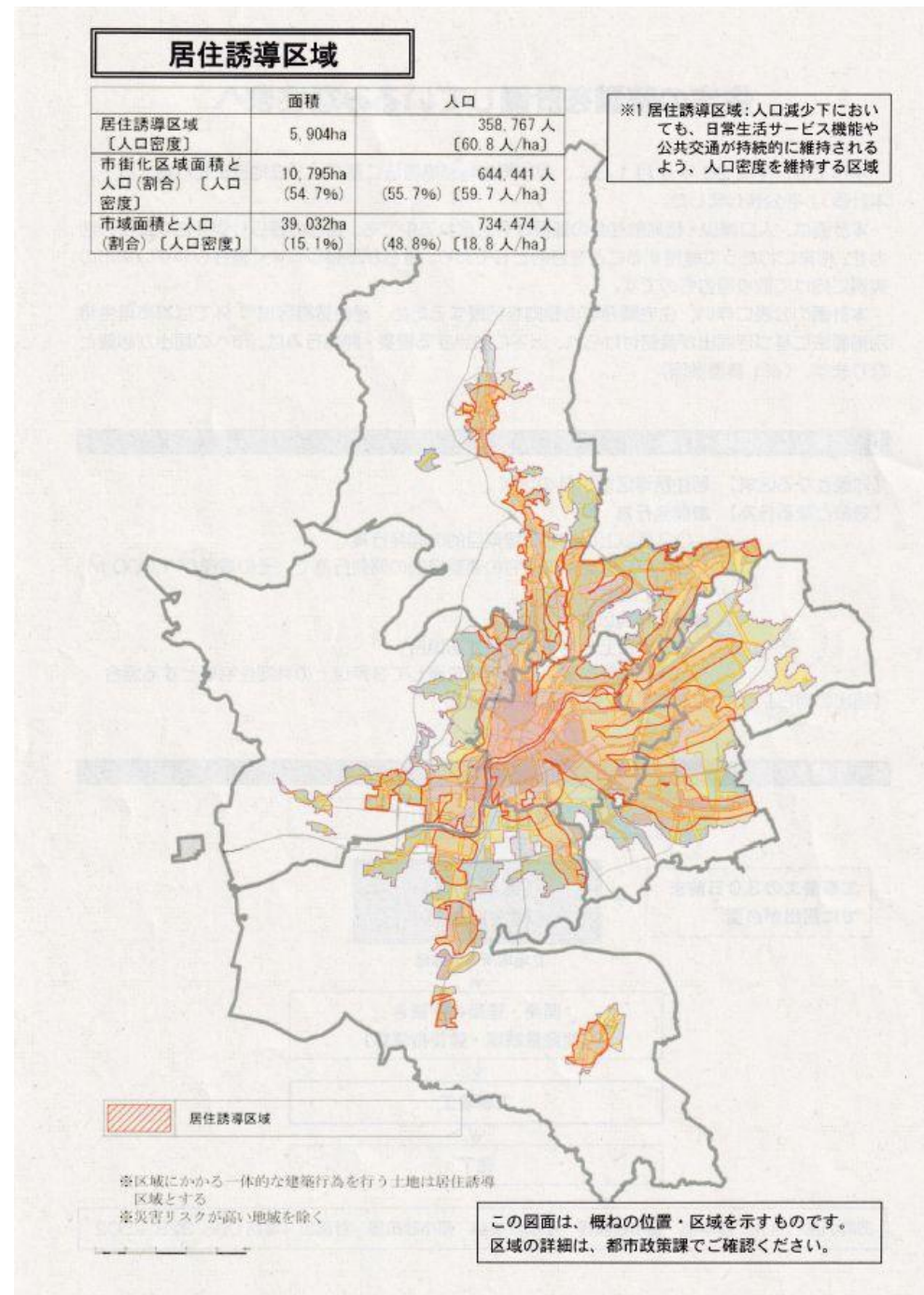
3.熊本市立地適正化計画

【立地適正化計画とは】

居住や商業・医療等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープラン

【計画の目的】

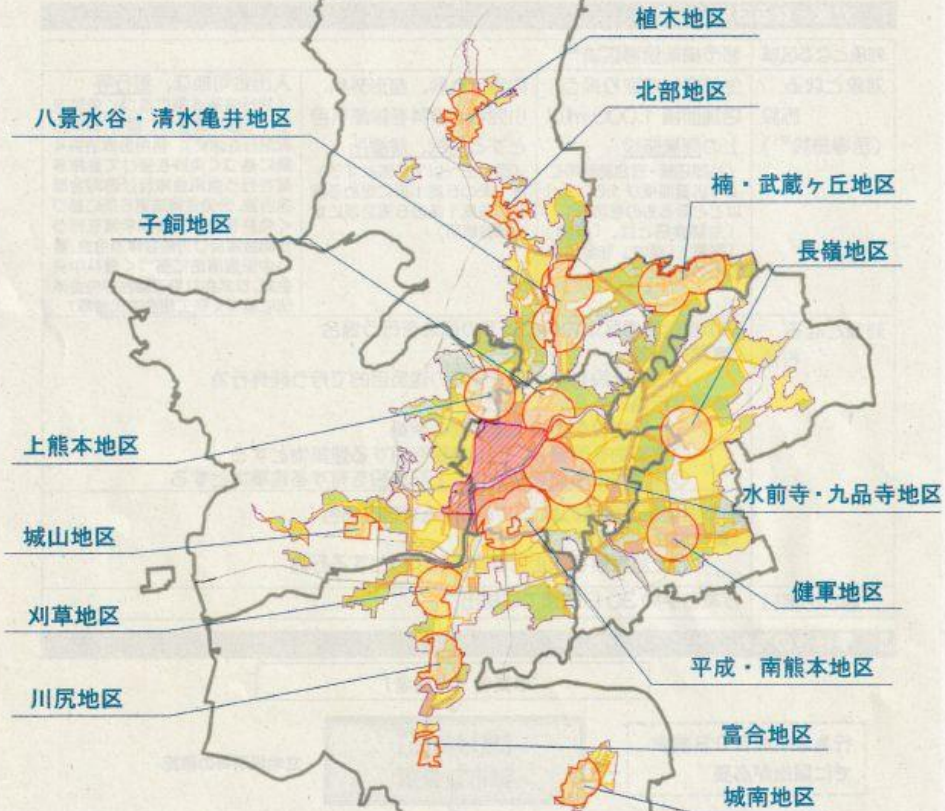
- 1.熊本市の現在の暮らしやすさを人口減少・超高齢化社会においても維持する
- 2.熊本都市圏の発展を牽引するために長期的に都市活力や魅力を維持する



都市機能誘導区域

	面積	人口
都市機能誘導区域 〔人口密度〕	3,146ha	192,974人 〔61.3人/ha〕
市街化区域面積と人口 (割合)〔人口密度〕	10,795ha (29.2%)	644,441人 (59.7人/ha)
市域面積と人口 (割合)〔人口密度〕	39,032ha (8.1%)	734,474人 (18.8人/ha)

- ※1 誘導施設：都市機能誘導区域内に維持・確保しておく日常生活に必要な施設（計画で定める商業、医療、金融施設）
- ※2 都市機能誘導区域：日常生活サービス機能を都市の拠点で維持・確保することにより、必要なサービスを受けることができる区域「暮らしを守る”最後の砦”」



都市機能誘導区域(中心市街地)

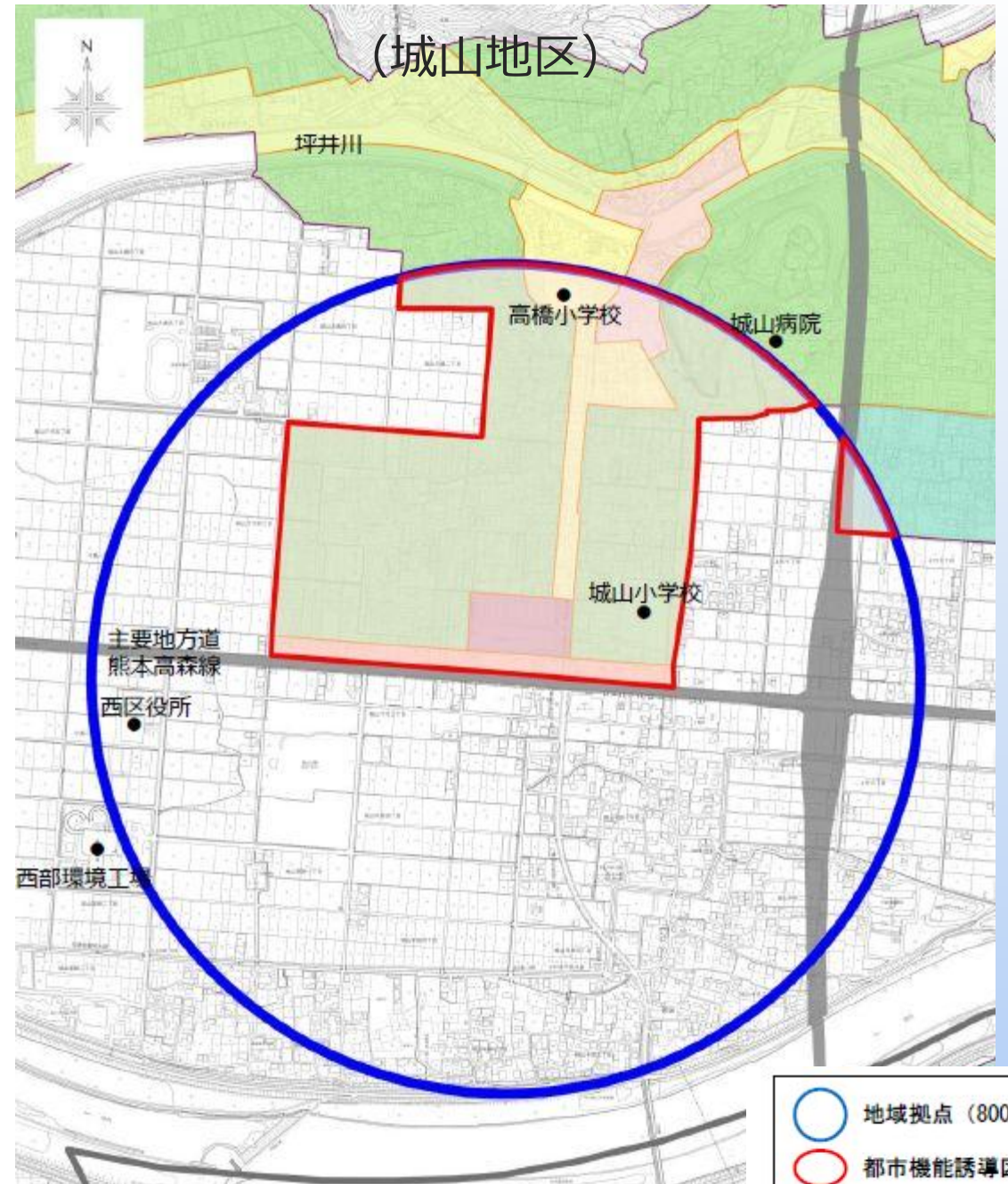
都市機能誘導区域(地域拠点)

※800m圏にかかる一体的な建築行為を行う土地は都市機能誘導区域とする
※居住誘導区域設定の際の災害リスクが高い地域を除く

・この図面は、概ねの位置・区域を示すものです。区域の詳細は、熊本市地図情報サービス (<https://www.sonicweb-asp.jp/kumamoto/>) でご確認ください。

・区域の内外の判断が難しい場合には、都市政策課までお問い合わせください。
(都市政策課：096-328-2502)

(城山地区)



地域拠点 (800m圏)

都市機能誘導区域

4.事例1) 姪による叔母の不動産の売却

相談内容（姪より相談）

将来に向けて手助けをするのに限界がある

いつまでこの状況が続くのか不安

叔母の認知症の進行による記憶力低下

家のメンテナンスの負担増

空き家状態が続き近隣の方とのトラブル

叔母の状況

95歳

配偶者、子供はいない

認知症

要介護2

3年前に入院

↓
グループホーム入所

売却までのタイムライン



不動産売却を 先延ばしにしてきた理由

家が売却し無くなってしまふことの寂しさ

大量の荷物の整理

更正登記をすることの煩わしさ

手続きをするのに手間がかかる

他にもやることがあり考える時間がない



すぐに売却できた理由

チェック項目	評価	状況
1.用途地域と建築制限	◎	第2種住居地域（住居の環境を保護するため定める地域）
2.接道義務と道路状況	○	市道（4m未満のためセットバック必要）に9m接道
3.居住誘導区域・都市計画	◎	居住誘導区域で都市計画区域内
4.インフラ（ライフライン）	◎	上下水道、電気、都市ガスあり
5.土地の形状・地盤	◎	整形地、50坪程度、過去に浸水歴なし
6.周辺環境	◎	小中学校が徒歩5分圏内
7.権利関係と法的リスク	◎	所有権、抵当権無し

ChatGPTで「土地を購入する際のポイント」を作成

土地を購入する際の重要なポイントをいくつか挙げます。具体的な条件によって優先順位は変わりますが、一般的にチェックすべき点をまとめました。

1. 用途地域と建築制限の確認

- その土地がどの **用途地域** にあるかを確認（住宅専用地域、商業地域、工業地域など）。
- **建ぺい率**（敷地面積に対する建築面積の割合）、**容積率**（延床面積に対する敷地面積の割合）もチェック。
- **都市計画道路** の予定がないか（将来的に土地が削られる可能性）。

2. 接道義務と道路状況

- **市道や公道に2m以上接道**しているか（建築基準法の接道義務）。
- **幅員4m以上の道路に接しているか**（4m未満だと「セットバック」が必要）。
- **私道の場合**は、通行や工事の許可が得られるかを確認。

3. 居住誘導区域・都市計画

- **居住誘導区域内**ならインフラ整備が進んでいて住みやすい。
- **都市計画区域外**だと建築規制が緩いが、インフラが未整備のことも。
- **市街化調整区域**だと原則として建物が建てられない（例外許可を要確認）。

4. インフラ（ライフライン）

- **水道・下水・ガス・電気の引き込み**があるか。
- **プロパンガスか都市ガスか**も生活コストに影響。
- **浄化槽が必要かどうか**（下水道が通っていない場合）。

5. 土地の形状・地盤

- **地盤が軟弱でないか**（地盤調査報告書があれば確認）。
- **傾斜地や変形地は使いにくい**（整地や造成費用がかかる）。
- 過去の **液状化や浸水被害の履歴**をチェック（ハザードマップ参照）。

6. 周辺環境

- **学校・病院・スーパー・駅までの距離**（利便性）。
- **騒音・臭気・治安などの住環境**（工場やゴミ処理場の有無）。
- **将来の開発計画**（大規模開発が予定されているか）。

7. 権利関係と法的リスク

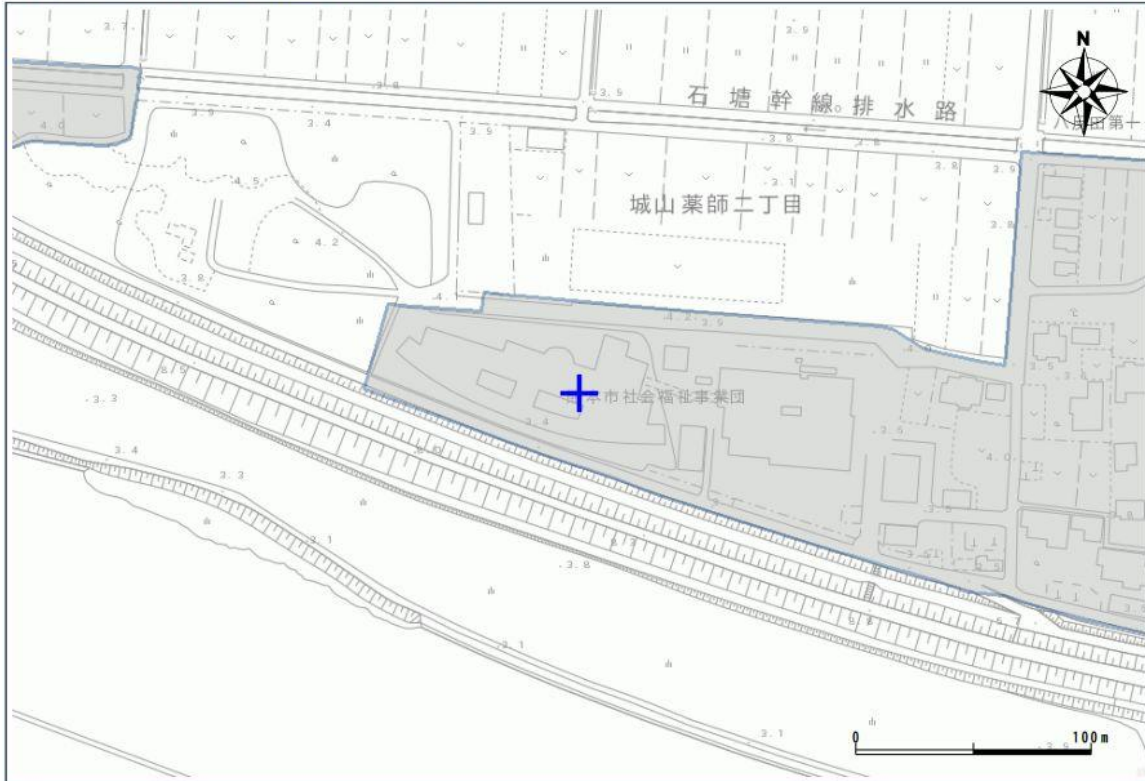
- **所有権か借地権か**（借地なら条件を確認）。
- **抵当権が付いていないか**（金融機関の登記をチェック）。
- **地役権や越境問題**（他人の利用権が設定されていないか）。

熊本市都市計画

都市計画情報検索結果

表示されている都市計画情報の最終更新日：令和6年2月20日

1/2500



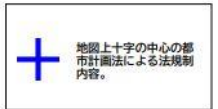
【都市計画法による規制内容】

都市計画区域	熊本市計画区域	○
	都市計画区域外	—
区域区分	市街化区域	—
	市街化調整区域	指定あり
地域地区	用途地域	—
	容積率	—
	建ぺい率	注：風致地区、地区計画等により、別途制限がかかる場合があります。
	外壁後退	—
	高さの限度	—
	大規模集客施設制限地区	—
	風致地区	—
	防火地域	—
	準防火地域	—
	駐車場整備地区	—
	臨港地区	—
	流通業務地区	—
	高度利用地区	—
市街地開発事業	土地全面整理事業（施工済は除く）	—
	市街地再開発事業	—
都市施設	都市計画道路	—
	都市計画公園	—
	緑地	—
	墓園	—
	交通広場	—
	自転車ターミナル	—
	ごみ焼却場	—
	汚物処理場	—
	火葬場	—
	市場	—
	駐車場	—
	流通業務団地	—
	都市高速鉄道	—
	駅前広場	—
その他	地区計画	—
	法34条1号指定区域	指定あり

※用途地域 凡例	用途地域	名称
[Green]	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
[Light Green]	第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域
[Yellow-Green]	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
[Yellow]	第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
[Light Yellow]	第一種住居地域	第一種住居地域
[Light Orange]	第二種住居地域	第二種住居地域
[Orange]	準住居地域	準住居地域
[Light Red]	近隣商業地域	近隣商業地域
[Red]	商業地域	商業地域
[Dark Red]	準工業地域	準工業地域
[Purple]	工業地域	工業地域

【ご利用上の注意事項】

- 規制内容の欄は、地図上十字の中心の都市計画法による規制内容を表示しています。
- 本システムによる都市計画情報は、都市計画等の内容を証明するものではありません。また、最新の情報であることを保証するものではありません。権利や義務の発生するもの、取引の資料とするものなど、重要な事項の確認には利用できません。
- 表示に利用している地図は土地の境界を示すものではありません。
- 本図は都市計画図書(1/2,500)を基に電子閲覧用に加工したものであり、地図作成上の誤差を含んでいます。参考図としてご利用ください。なお、正確な情報については必ず都市政策課へ確認してください。
- 本図の使用によって発生する直接又は間接の損失、損害及び障害等について、熊本市は一切責任を負いません。ご利用者自身の責任と判断で利用してください。

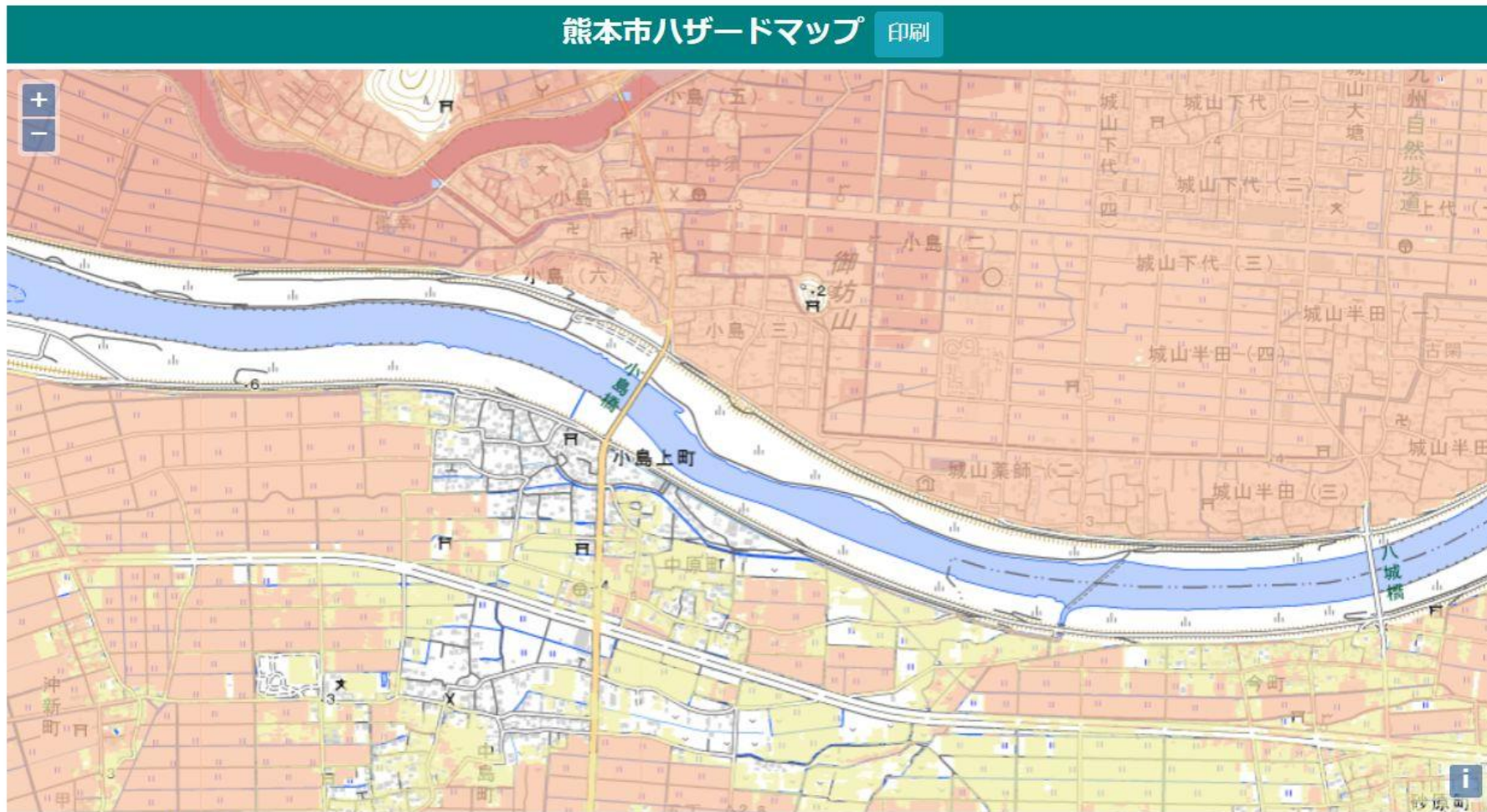


令和7年1月27日11時50分印刷

この地図は参考図です。詳細については必ず都市政策課でご確認ください。



熊本市ハザードマップ <https://hazard.kumamoto-city.jp/>



5.事例2) 母の不動産売却と介護申請の提案

相談内容（長男さんよりの相談）

母が甥とペットと一緒にもち家に住んでいる

ペットとはずっと一緒にいたい

借金があり返済が困難になってきている

雨漏れしているので修理するか検討している

被害妄想があり、交番に何度か駆け込んでいる

母の状況

84歳

甥と持ち家に一緒に住んでいる

猫2匹を飼っている

借金あり

介護申請はしたことがない

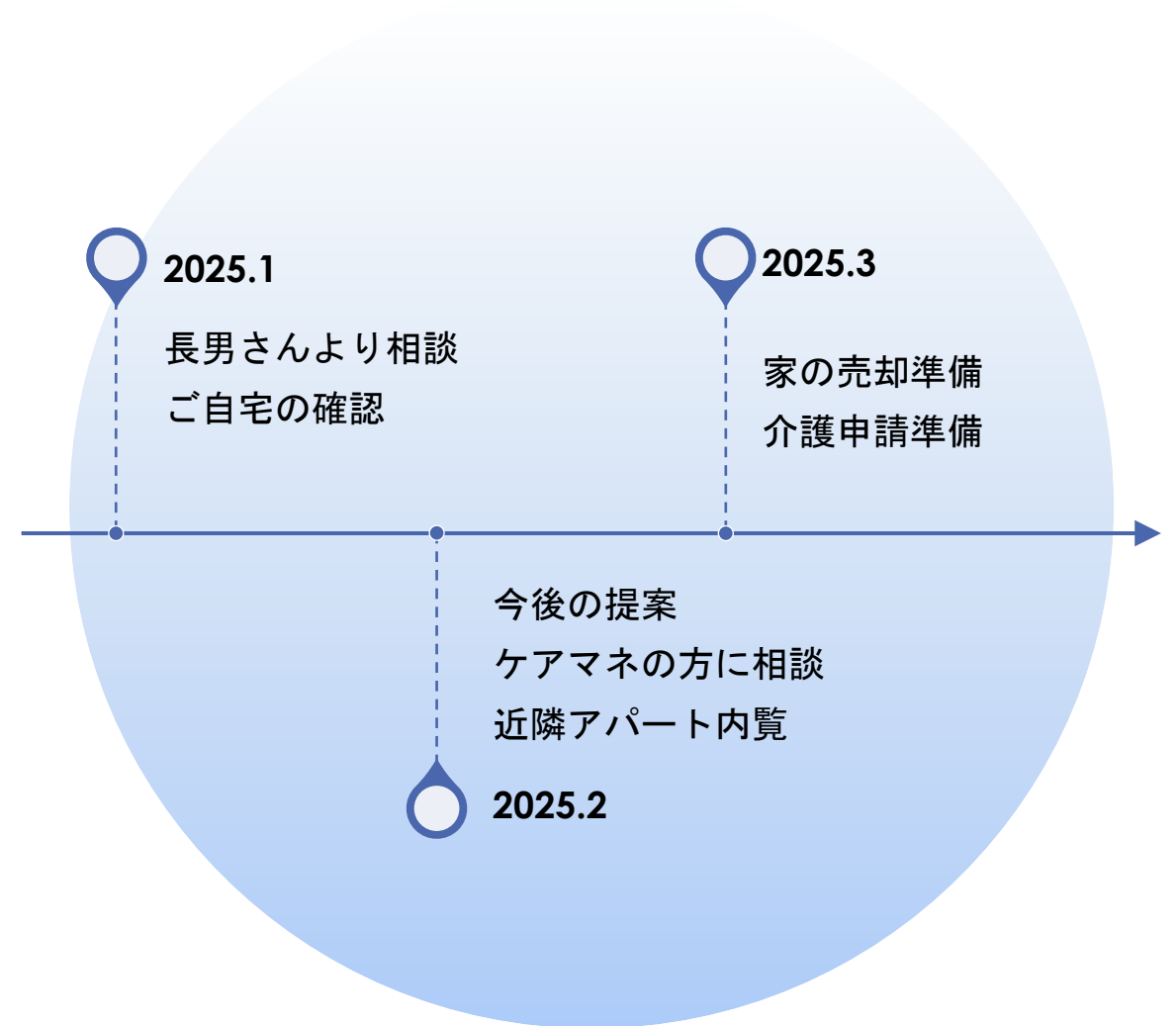
現在までの流れ

【1】家の売却の提案

- ・ 持ち家を売ってそのまま家賃を支払って
住み続ける
- ・ 持ち家を売ってアパート（ペット可）を借
りて住む

【2】ケアマネの方に相談

- ・ 介護申請できるか検討
- ・ 母の説得



ケアマネの方より受けた相談（別紙をご参照ください）

相談内容	返答・対応
ご利用者の隣の家の方の木の枝が伸びて、境界線を越え、ご利用者の屋根にかぶさっており、邪魔になるので何度も切除するように言っているが聞いてくれないので困っているように感じませんか	民法第233条を隣人に説明して、切ってもらうように依頼する 隣人の方は高齢だったため、ご利用者の家族の方が木を切って解決する

（改正後）民法第233条

（竹木の枝の切除及び根の切取り）

第二百三十三条 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

3 第一項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

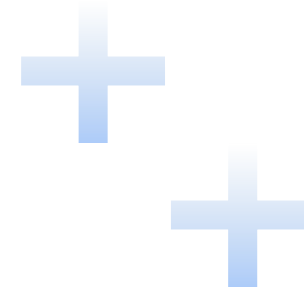
一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

二 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。

三 急迫の事情があるとき。

4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

6.まとめ



- ・ケアマネの方、専門知識を持った方との連携の必要性を痛感

色々な提案やより新しい提案ができるので、利用者の方の選択肢が増える

- ・手助けが必要な方が、どうして良いか分からず、先延ばしにされている方が多いことが分かった

介護保険を申請するとデイサービス等の利用が必須と思っていた⇒母はデイには行きたくない

- ・早い段階で対応しておけばベストな対応ができる

ありがとうございます

不動産売買・仲介・ドローン撮影・資産運用
株式会社 キリンビル



代表取締役

吉 仲 一 樹

宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士
AFP (日本FP協会認定)



〒860-0812 熊本市中央区南熊本3-1-3
TEL:096-364-0841 FAX:096-274-8999
携帯:090-3326-5623
E-mail:yoshinaka@kirin-building.com

Ver.6