

DAIKO

2023年

特別号

オーナー通信

賃貸オーナー様のための
賃貸経営お役立ち情報誌

この1年間を振り返る

注目記事ピックアップ

2022年 人気の設備ランキング発表!

賃料不払いでの明渡訴訟の流れと費用

公示地価2年連続の上昇

暦年贈与改正

不動産オーナーの認知症対策

改正消費者契約法について

不動産賃貸借取引における消費税について

建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示ルールについて

 **大幸住宅株式会社**

宅地建物取引業者免許 東京都知事 (15) 15384号
一般不動産投資顧問業 国土交通大臣 一般 第74号

 **03-5305-2701**

〒166-0003 東京都杉並区高円寺南2-19-5 大幸本社ビル
FAX: 03-3318-0296 <https://www.daiko-rec.co.jp>



2022年 人気の設備ランキング発表!

全国賃貸住宅新聞にて、毎年恒例の「この設備が無ければ決まらない」「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」ランキングが、単身者向け物件・ファミリー向け物件別で発表されました。今後の物件設備対策に活かしていただきたいと思います。

この設備が無ければ決まらないランキング

単身者向け物件では、4年連続で「**室内洗濯機置き場**」「**テレビモニター付きインターホン**」「**インターネット無料**」がトップ3でした。

ファミリー向け物件では、「**追い焚き機能**」が昨年4位から1位へと躍り出て、「**室内洗濯機置き場**」「**TVモニター付きインターホン**」と続きました。「**宅配ボックス**」が単身者向け物件で8位、ファミリー向け物件でも昨年11位から10位にランクイン。在宅時も対面受取を避ける声もあり、生活様式の変化が設備の要望に大きく影響してきています。

※赤字の設備は、今年順位が「2ランク以上」UPした人気設備です。

単身者向け物件	ファミリー向け物件
▶ ① 室内洗濯機置き場	▲ ① 追い焚き機能 <small>前回4</small>
▶ ② TVモニター付きインターホン	▶ ② 室内洗濯機置き場
▶ ③ インターネット無料	▼ ③ TVモニター付きインターホン <small>前回1</small>
▶ ④ 洗浄機能付き便座	▼ ④ 独立洗面台 <small>前回3</small>
▶ ⑤ 独立洗面台	▶ ⑤ 洗浄機能付き便座
▶ ⑥ エントランスのオートロック	▶ ⑥ インターネット無料
▲ ⑦ 備え付け照明 <small>前回8</small>	▶ ⑦ システムキッチン
▼ ⑧ 宅配ボックス <small>前回7</small>	▶ ⑧ ガスコンロ(2口/3口)
▶ ⑨ 高速インターネット	▶ ⑨ エントランスのオートロック
▶ ⑩ ガスコンロ(2口/3口)	▲ ⑩ 宅配ボックス <small>前回11</small>

出典：全国賃貸住宅新聞

この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まるランキング

「**高速インターネット**」が単身者向け物件では3位になり、ファミリー向け物件でも上位にランクインしました。今後は、ネット設備の有無だけでなく、ネットの通信速度が差別化になることが想定されます。

このランキングは、例年の時代背景や時流を反映しています。ここ数年は、コロナ禍の影響によって年々傾向が変わっています。順位が下がっている設備とはいえ、入居者のニーズがあることに変わりはありませんので、設備交換や設備取付けを検討しても良いかもしれません。

※赤字の設備は、今年順位が「2ランク以上」UPした人気設備です。

単身者向け物件	ファミリー向け物件
▶ ① インターネット無料	▶ ① インターネット無料
▲ ② エントランスのオートロック <small>前回3</small>	▲ ② 追い焚き機能 <small>前回5</small>
▲ ③ 高速インターネット <small>前回4</small>	▼ ③ エントランスのオートロック <small>前回2</small>
▼ ④ 宅配ボックス <small>前回2</small>	▲ ④ 高速インターネット <small>前回8</small>
▶ ⑤ 浴室換気乾燥機	▼ ⑤ システムキッチン <small>前回4</small>
▶ ⑥ 独立洗面台	▼ ⑥ 宅配ボックス <small>前回3</small>
▶ ⑦ システムキッチン	▼ ⑦ 浴室換気乾燥機 <small>前回6</small>
▲ ⑦ 24時間利用可能ゴミ置き場 <small>前回8</small>	▲ ⑧ ガレージ <small>前回9</small>
▲ ⑦ 防犯カメラ <small>前回9</small>	▼ ⑨ ホームセキュリティ <small>前回7</small>
▲ ⑩ 追い焚き機能 <small>前外</small>	▶ ⑩ 24時間利用可能ゴミ置き場

出典：全国賃貸住宅新聞

年毎に入居者のニーズは変わりますので、賃貸経営をしていく上で、入居者に人気のある設備が何かを常に把握することが大変重要です。

株式会社船井総合研究所

賃料不払いでの明渡訴訟の流れと費用

よくあるご質問

入居者が賃料を支払ったり支払わなかったりといったことが続き、すでに数か月分の賃料の滞納が生じているのですが、どうしたらよいのでしょうか？

このような場合には、賃料滞納を理由に賃貸借契約を解除し、明渡の裁判を行って退去を求めるのが基本的な流れです。ただ、明渡しの裁判を弁護士に依頼すると時間と費用がかかるため躊躇される方も少なくないと思います。

実際に明渡の裁判を行うと、どのくらいの時間がかかるのでしょうか？

個々の事案にもよりますので、あくまでご参考程度にはなりますが、アパート・マンションの一室の明渡の場合ですと以下のような流れで進みます。

- ① 賃料滞納を理由に内容証明郵便で通知を送付し契約解除
- ② 裁判所に明渡の訴訟提起（裁判手続）
- ③ 裁判所に明渡の強制執行の申立て



スムーズに進むとしても5・6ヶ月くらいかかります。もちろん、内容証明を送るだけで退去してくれれば早まりますし、それとは反対に何かイレギュラーな事情があればより時間がかかります。

明渡にかかる費用はどのようなものなのでしょうか？

主なものは、弁護士費用と裁判所へ納める費用、強制執行に要する費用などがあり、ワンルームの明渡でも60～100万円程度と説明されることが多いと思います。内訳は以下の通りです。

- **弁護士費用／30～70万円程度**
こちらは、法律事務所によっても異なります。内容証明の送付・訴訟の提起など、弁護士が対応した毎に段階的に費用がかかるケースもあれば、まとめて支払うというケースもあります。
- **裁判所へ納める収入印紙、強制執行の申立費用／併せて7～8万円程度**
鍵の開錠費用なども必要となる場合があります。
- **強制執行の費用（荷物の搬出や保管等）／ワンルームで20～40万円程度**
荷物の搬出や保管等の費用なので、部屋が多く荷物が多ければ多いほど費用がかかります。

裁判まで行わずに退去した場合、あるいは、裁判所での話し合いに基づいて退去した場合には、上記の満額がかかるわけではありません。ただ、強制執行（強制的に荷物を搬出して立ち退かせる）まで手続きが進むと、上記のような費用がかかるということは知っておきましょう。

費用がかかるため明渡の裁判は行わない方がよいのでしょうか？

一概にそうとは言い切れません。仮に5万円の賃料を1年間滞納されれば、本来受け取れるはずだった60万円を失うことになり、これが続けばあっという間に明渡にかかる費用以上の損失を被ることになるからです。費用をかけても早めに退去していただき、賃料を支払ってくれる借主に借りていただくことが重要です。

【監修】弁護士法人 一新総合法律事務所 弁護士 大橋 良二 氏

公示地価2年連続の上昇

コロナ禍前への回復傾向が顕著に

2023年3月22日、国土交通省より「地価公示」が公表されました。昨年2年ぶりに上昇に転じた公示地価ですが、今年もその傾向が継続する形となり2年連続で上昇しています。そこで今回は2023年の公示地価の地価動向や特徴についてお伝えします。

2023年の公示地価に関して、全用途平均・住宅・商業地いずれも2年連続で上昇していることが下の図より分かります。また、地域差はありますが、三大都市圏・地方圏で見ても上昇しています。さらに、国土交通省の公表内容によると、調査対象地域の全国2万6000地点のうち、約58.0%のエリアで上昇していることから、タイトルでもお伝えしたように全国的にコロナ禍前への回復基調が続いていることが分かります。

直近3か年における公示価格の動向

変動率 (%)	全用途平均			住宅地			商業地		
	令和3年 変動率	令和4年 変動率	令和5年 変動率	令和3年 変動率	令和4年 変動率	令和5年 変動率	令和3年 変動率	令和4年 変動率	令和5年 変動率
全国平均	▲0.5	0.6	1.6	▲0.4	0.5	1.4	▲0.8	0.4	1.8
三大都市圏平均	▲0.7	0.7	2.1	▲0.6	0.5	1.7	▲1.3	0.7	2.9
東京圏	▲0.5	0.8	2.4	▲0.5	0.6	2.1	▲1.0	0.7	3.0
大阪圏	▲0.7	0.2	1.2	▲0.5	0.1	0.7	▲1.8	0.0	2.3
名古屋圏	▲1.1	1.2	2.6	▲1.0	1.0	2.3	▲1.7	1.7	3.4
地方圏平均	▲0.3	0.5	1.2	▲0.3	0.5	1.2	▲0.5	0.2	1.0
地方圏(地方四市)	2.9	5.8	8.5	2.7	5.8	8.6	3.1	5.7	8.1
地方圏(その他)	▲0.6	▲0.1	0.4	▲0.6	▲0.1	0.4	▲0.9	▲0.5	0.1

※三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

出典：国土交通省 令和5年 地価公示の概要より

※地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。

※地方圏(地方四市)とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市をいう。

※地方圏(その他)とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

商業地では全国平均で1.8%上昇していますが、その要因としては、都市部を中心に店舗需要・オフィス需要等の回復傾向が進んでいること、また、入国の規制緩和によって訪日客（インバウンド）が増えた観光地での上昇が考えられます。実際、大阪圏の商業地では3年ぶりに上昇に転じています。

同様に、住宅地でも全国平均で1.4%上昇しており、その要因としては、低金利環境の継続や住宅ローン減税などが挙げられます。生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも上昇範囲が拡大しています。国土交通省のデータからも、神奈川県・千葉県・埼玉県の地価が上昇していることがわかりました。

今回は2023年の公示地価の特徴についてまとめさせていただきました。本記事がオーナーの皆様における今後の戦略を積極的に考えるきっかけとなりますと幸いです。

株式会社船井総合研究所

令和5年度税制改正 暦年贈与改正

今回は、前月ご紹介しました資産税の税制改正項目についてその改正点の詳細をシリーズにて解説していきます。今回は、大改正となった**暦年贈与**についてです。

暦年贈与課税制度の改正(相続財産の加算が7年に延長)

現行の相続税の計算では暦年贈与課税制度は基礎控除が110万円まであり、相続開始前3年以内の贈与についてのみ相続税の計算上相続財産に加算することとされていることはよく知られたところだと思います。

しかし、今回の改正で生前贈与の加算期間が7年に延長されることになり、令和6年1月1日以後の贈与から適用されることになりました。なお、延長された4年間の贈与した金額のうち総額100万円までは相続財産に加算しないこととされています。

この改正の影響が出てくるのは令和9年以降の相続開始となりますが、加算期間がフルの4年となるのは令和13年以降で、段階的に加算期間が増えていきます。



留意点

- ① 対象者は変更がなく相続又は遺贈により財産を取得した者となります(孫は対象外)。
- ② 7年間のうち開始4年間で贈与総額が100万円であれば、改正以前と扱いは変わりません。
- ③ 期間が延長されたものの、早い時期からの暦年贈与課税制度はいまだに相続財産からの切り離しが可能ですので、長期的な検討を視野に入れましょう。
- ④ この改正に合わせて相続時精算課税制度も改正されており使い勝手が変わっています。

次回は、相続時精算課税制度について、制度と改正点についてご紹介します。

具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めていただけるようお願いいたします。

なつてからではもう遅い! 不動産オーナーの認知症対策

今回は、不動産オーナーの認知症対策についてお話をします。

- 1 認知症が進んで不動産オーナーの意思能力がなくなると、契約締結（不動産売買・賃貸管理委託等）ができなくなつてしまつていきます。
- 2 認知症が進んだ場合には成年後見制度の利用が考えられるが、法定後見の場合、家庭裁判所が成年後見人を選ぶため、誰が選任されるかわからない、融通がきかない場合があること、弁護士等の専門家が選任された場合には報酬がかかるなど、気を付けなければならない点があります。

では、不動産オーナーの認知症が進む前にどのような対策が考えられるでしょうか。

1 生前贈与

予め子供などの相続予定者に贈与する方法が考えられます。これにより、アパートは贈与を受けた方の所有となります。贈与税の問題や、贈与した後に態度が変わる（忘恩行為などといいます）といった問題もありますが、一つの選択肢として考えられます。

2 任意後見契約

こちらは予め認知症に備えて、自らが選んだ人（任意後見人）に、代わりにしてもらいたいことを任意後見契約で決めておく制度です。法定後見制度と違って、誰に財産管理をしてもらうのか、どの範囲で財産管理をしてもらうのかを選ぶことができる、というメリットがあります。ただ、この制度も専門職が監督（任意後見監督人）したり、その専門職への報酬がかかるといった点は法定後見制度と同様です。

3 民事信託（家族信託）

最近、耳にする機会も増えた民事信託という方法も考えられます。こちらは、財産の管理や処分を、特定の方（親族等）に任せることです。財産を委託する人を選択し、また、財産から生じた収益を誰が取得するか等の柔軟な設計ができます。一方で、新しい制度で必ずしも対応できる専門家が少なくない、といった状況です。

上記の内容が認知症が進む前の相続対策の典型的な例になりますが、いずれの方法をとるにしても「認知症が進んでからでは遅い」というのがポイントです。いつかは対策を、ではなく思い立ったら早めの対策を打つことが重要です。

2023年6月1日施行

改正消費者契約法について

2023年6月1日、改正消費者契約法が施行されました。今回は、不動産オーナーとして知っておきたい消費者契約法と改正の内容を確認しましょう。

消費者契約法とは？

消費者契約法とは、簡単にいえば消費者を守る法律です。借地借家法が賃借人を守る法律であるように、消費者を守る法律が消費者契約法です。

なぜこのような法律があるのか？

消費者と事業者との間では、情報の質及び量、交渉力に格差があるからです。要するに、プロである事業者は、素人である消費者が不当に害されてしまうおそれがあるため、消費者契約法があります。

不動産オーナーに関係があるのか？

あります。不動産オーナーは、不動産業を営む事業者であり、賃貸住宅の一般の入居者は、消費者です。ですので、入居者は、消費者として、消費者契約法により、守られます。不動産オーナーは、消費者契約法によって守られる入居者と賃貸借契約を結んでいることになります。

実際に消費者契約法が問題となる場面は？

不動産オーナーには多くの場面で消費者契約法の影響があります。

例えば、有名なのは敷引特約です。エリアによっては賃貸借契約時に保証金を差し入れて、契約終了時に保証金から一定額が差し引かれる、という敷引特約がある場合があります。このような敷引特約において、差し引かれる額が高額過ぎる場合には消費者契約法10条により無効となります。また、原状回復については、原状回復ガイドラインがあることは皆さんご存知だと思います。このガイドラインの中で、自然損耗等による原状回復費用を原則として賃借人に負担させることができない、という考え方があります。この考え方も、消費者契約法10条に反するとした裁判例の考え方をもとにしていると考えられます。

では、今回の改正の内容は？

① 契約の取消権を追加（第4条第3項）

- 勧誘することを告げずに退去困難な場所へ同行し勧誘
- 威迫する言動を交え、相談の連絡を妨害
- 契約前に目的物の現状を変更し、原状回復を著しく困難に

② 解約料の説明の努力義務

- 消費者に対し算定根拠の概要（第9条第2項）
- 適格消費者団体に対し算定根拠（第12条の4）

③ 免責の範囲が不明確な条項の無効（第8条第3項）

④ 事業者の努力義務の拡充 …などが挙げられます（消費者庁・消費者契約法・消費者裁判手続特例法の改正概要より引用）

不動産オーナーも消費者契約法に守られた入居者に対して適切に対応していかなければならないことを押さえておきましょう。

【監修】弁護士法人 一新総合法律事務所 弁護士 大橋 良二氏

不動産賃貸借取引における消費税について インボイス制度への影響

今年の10月1日から消費税の仕入れ税額控除の方式として、「**インボイス制度**」が開始されることをニュースなどで耳にされていると思います。消費税は様々な業種で関係していますが、不動産賃貸借の取引におきましても、消費税の課税取引と非課税取引のものがありますので、インボイス制度が開始されたら影響を受けるオーナー様もいらっしゃると思います。今回は不動産賃貸借取引における消費税についてお話をします。

消費税は、国内において事業者が事業として対価を得て行う資産の譲渡、資産の貸付けおよび役務の提供に課税されますので、商品の販売や運送、広告など、対価を得て行う取引のほとんどは課税対象となりますが、一定の条件を満たした場合には非課税となる取引となります。この非課税となる取引の中に、土地や賃貸住宅等に関するものが含まれているため、課税・非課税の区分には注意が必要です。以下に、不動産賃貸借取引における課税・非課税の取引内容を記載いたします。

内 容	消費税区分
土地の貸付	非 課 税
土地の短期の貸付	
■ 貸付期間が1ヶ月未満の場合（貸付期間が1ヶ月未満かどうかは契約内容で判断）	課税取引
■ 実際の貸付期間は1ヶ月以上ではあるが、契約期間が1ヶ月未満	非 課 税
■ 実際の貸付期間は1ヶ月以上ではあるが、契約期間が1ヶ月以上	課税取引
土地付き建物の貸付（土地分、建物分の金額が別々に表示されている）	課税取引
住宅用建物の貸付 （ <u>契約において</u> 居住に使うことが明らかにされているものに限る）	非 課 税
住宅用マンションの一室を事務所として貸す場合	課税取引
事業用建物の貸付（店舗・事務所・倉庫）	課税取引
駐車場・テニスコートなどの貸付（ <u>施設としての</u> 貸付とみなされる）	課税取引

1989年に日本で消費税が導入されたとき税率が3%と今よりも低く、住宅用の家賃も課税対象でしたが、1991年10月から住宅用として借りる場合の家賃は非課税となり、現在に至っています。国税庁のホームページによりますと、消費税が課税されないのは、「契約において住宅用であることが明らかにされているもの（契約において貸付の用途が明らかにされていない場合にその貸付け等の状況から見て、人の居住の用に供されていることが明らかなもの）」に限るとされています。つきましては、事業用の店舗や事務所の家賃は消費税の課税の対象となります。

そして、駐車場の賃貸借も事業用賃貸になりますので、原則、駐車場代は課税対象になります。しかし、「駐車場代が居住用の家賃に組み込まれている」、「居住用の家賃以外に駐車場代として徴収されていない」、「車の所有の有無にかかわらず、1戸につき1台分以上の駐車場が設けられている」場合は非課税となります。

駐車場のオーナー様は、課税売上高が1,000万円を超える課税事業者の方がほとんどいないと思いますので、駐車場の賃貸借契約において駐車場代に消費税を課税した金額を徴収していても、納税をされていない方が多いのではないかと思います。現行制度では、免税事業者（その課税期間の基準期間における課税売上高が1,000万円以下の事業者）が課税収入から消費税を納税しないことは適法であったため、免税事業者は、消費税を受け取っても消費税を納入する必要がなく、消費税部分が利益になっているように見えますが、法的な問題はなく認められていました。

今まで駐車場代の消費税に関してあまり意識をしていなかったオーナー様もいるかもしれませんが、そもそも駐車場代は課税対象科目であるため、消費税は当然にかかってくるものです。10月からのインボイス制度開始に伴い、店舗・事務所や駐車場の借主に法人がいる場合で、かつオーナー様が免税事業者の場合、法人の借主より仕入税額控除が出来ないという理由で賃料の減額の相談が入ったり、仕入税額控除が出来ないことを理由に解約されたりということが起きることも想定されます。

また、賃料に消費税が課税されない住居用建物のオーナー様にとって、インボイス制度は一見関わりが無いようにも思えますが、退去時の原状回復費用には消費税が課税されるという点で関わってきます。住居用建物のオーナー様が免税事業者の場合、法人の借主より借主負担分の清掃費・修繕費の消費税に関して仕入税額控除が出来ないので、その分を減額して欲しいと相談がくる可能性もあります。

上記の内容のようなことが必ずしも起こるとは限りませんが、起こる可能性は十分に考えられます。仮に、そのような状況になったときにどのように対応するかを事前に考えておくことも必要かと思えます。

当社でインボイス制度に関する対応について、国税庁や税務署にお問い合わせをしても、現時点で明確な回答が来ないケースもありました。そのため、インボイス制度が開始してから、様々な案件が出てくる中で、対応の仕方が変わっていくかもしれないという印象もありますので、今後の動向を気にかけていく必要があると思われます。実際にお困りごとがある場合は、税理士などの専門家にご相談することをおすすめいたします。



大幸住宅株式会社 平 光伸
本店営業部 課長 たいら みつのぶ

建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示ルールについて

2050年カーボンニュートラル、2030年温室効果ガス46%削減（2013年度比）の実現に向けて、2022年6月に建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律が改正され、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示について制度が強化されることになりました。今回は、改正後の省エネ性能表示制度における表示のルール等についてお話をします。

制度強化の背景

政府の削減目標を踏まえた建築物分野の省エネ対策の強化に関するロードマップとして、2030年度以降の新築についてZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指すこととしており、2025年度に省エネ基準の適合義務化、遅くとも2030年度までに省エネ基準の引き上げが示されています。

ZEH（ゼッチ） … 年間のエネルギー消費ゼロを目指した住宅や建物

ZEB（ゼブ） …… 年間のエネルギー消費ゼロを目指したビルや学校、工場といった建築物

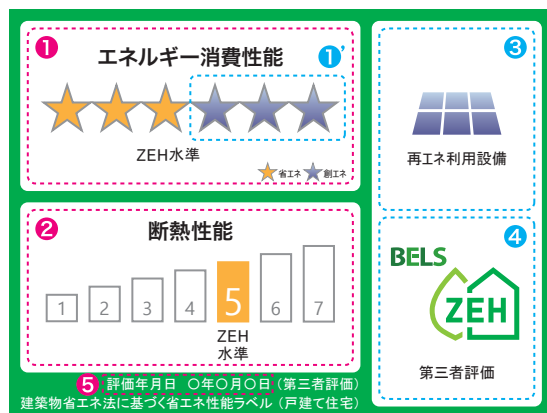
現状のZEH・ZEB水準の省エネ性能への適合率は、住宅14%、非住宅建築物26%（2019年度時点の推計値）にとどまっていることから、建築物を購入・賃借する消費者・事業者（以下、「消費者等」という。）の関心を大きく高め、省エネ性能が高い建築物が選択されやすい市場環境の整備が不可欠となっています。このため、消費者等が建築物を購入・賃借する際に、その省エネ性能を把握し、性能の高低を比較検討ができるよう、省エネ性能の表示を強力に推進するため、今回の法改正により制度面の強化が図られます。

この制度におきまして、建築物の販売・賃貸時の表示事項および表示方法等の遵守事項を国土交通大臣が告示で定めるとともに、告示に従って表示していないと認められる場合、国土交通大臣が販売者・賃貸事業者に対し、告示に従って表示を行うよう勧告することができるなどの措置が追加されました。

2022年11月より、制度の施行に向けた環境整備の進め方を検討することを目的に検討会が設置され、改正法に基づく表示ルールの検討が行われています。2030年度目標の達成に向けて、省エネ性能表示の件数を増やし、消費者等への認知を拡大することが緊喫の課題であるため、改正後の建築物省エネ法に基づく省エネ表示制度は、一部の販売・賃貸事業者しか取り組めないようなハードルの高い制度とならないよう、また一般消費者にとって理解できないような表示内容にならないようにする必要があります。あることを共通の課題認識として検討を進められています。

表示ルールについて

建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示ルールは「告示」及び「ガイドライン」により定めるとされています。告示に定める事項の中で、表示すべき事項としては、建築物を購入・賃借を検討する消費者等が、建築物の省エネ性能に関する知識を十分に有しない場合であっても、建築物の省エネ性能を踏まえた物件選択を行うことができるよう、省エネ性能を多段階に評価した結果を評価時点と併せて表示する。表示の方法は、国が様式を定めるラベルによる表示を行うこととされています。



ラベルのイメージ(再エネ利用設備が設置されている住宅の場合)

- 1 一次エネルギー消費量の性能の多段階表示 (4～最大6段階)
- 1 再エネ利用設備による削減効果 (自家消費) を加味した性能
※★1が省エネ基準適合、★が一つ増えるごとに10%削減 (★6で50%削減)
- 2 断熱性能の多段階表示 ※等級1～7相当の7段階
- 3 再エネ利用設備が設置されている場合は、その旨
- 4 第三者評価を受けている場合は、その旨
- 5 評価年月日

ガイドラインに定める事項としては、告示に示す表示事項・表示方法等は、建築物の販売・賃貸についての様々な取引形態がある中で、その表示の場面において、建築物の省エネ性能に関して、消費者等に対して追加的な情報提供を行う際の表示事項を示すものとしています。既存建築物の中には、建築時に省エネ性能を評価せずに建築されたものも存在する一方、既存建築物であっても、建築時に省エネ性能を評価している場合もあるため、建築時に省エネ性能を評価していない既存建築物についての対応として、その特性を踏まえた表示を行うことが出来るよう、告示に定める表示事項等の代替となる表示を検討し、その結果がガイドラインに反映されることとなります。

この改正法により、努力義務を負う販売者・賃貸事業者が、仲介事業者や賃貸管理事業者等に省エネ性能表示を委託される場合が想定されることから、「建築物省エネ法上の表示の努力義務を負う者 (販売者・賃貸事業者)」と「表示の努力義務を負う者から委託を受けた (仲介事業者、賃貸管理事業者等)」との役割分担が明確になるよう、建築物の省エネ性能表示の実務において各関係主体が担う役割をガイドラインの中で具体的に示し、その周知を行うべきとされました。

大家さんにとって、今後は省エネの面でも物件の価値向上を求められることとなります。賃貸住宅の建築やリフォームを予定している大家さんは、今後の動きや表示ルールなどについてチェックしておくようにしましょう。なお、この制度の施行は、公布後2年以内の2024年度とされています。

大幸グループ 店舗・営業所



大幸本社ビル

〒166-0003 東京都杉並区高円寺南2-19-5

2F 大幸住宅(株) 本店営業部

TEL/03-5305-2701
FAX/03-3318-0296
営業時間/午前10時00分～午後6時30分
定休日/毎週水曜日 (※年末年始・GW・夏季休業)

1F 大幸グループ 総務部

TEL/03-3314-1591
FAX/03-3314-0600
営業時間/午前10時00分～午後6時30分
定休日/毎週水曜日 (※年末年始・GW・夏季休業)

1F 大幸ホーム(株) 管理部

TEL/03-3317-7091
FAX/03-3314-0600
営業時間/午前10時00分～午後6時30分
定休日/毎週水曜日 (※年末年始・GW・夏季休業)



大幸住宅(株) 賃貸総合センター

〒166-0003 東京都杉並区高円寺南2-20-1
TEL/03-3314-5061
FAX/03-3314-0300
URL/https://www.daiko-skoenji.jp
営業時間/午前10時00分～午後6時30分
定休日/毎週水曜日・第2火曜日
(※年末年始・GW・夏季休業)



大幸住宅(株) 売買総合センター

〒166-0011 東京都杉並区梅里1-6-9
TEL/03-5378-5511
FAX/03-3314-5195
URL/https://www.daiko-baibai.jp
営業時間/午前10時00分～午後6時30分
定休日/毎週水曜日 (※年末年始・GW・夏季休業)



大幸第2ビル

〒166-0003 東京都杉並区高円寺南2-19-35

2F 大幸ホーム(株) 建築営業部

TEL/03-5305-2621
FAX/03-3314-5167
営業時間/午前10時00分～午後6時30分
定休日/毎週水曜日 (※年末年始・GW・夏季休業)

1F 大幸ホーム(株) 建築設計部 大幸ホーム(株) 建築工事事部

TEL/03-3317-7093
FAX/03-3314-5167
営業時間/午前9時00分～午後5時30分
定休日/毎週日曜日 (※年末年始・GW・夏季休業)



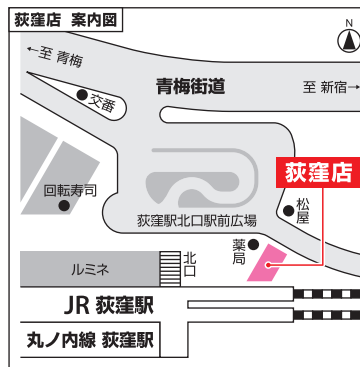
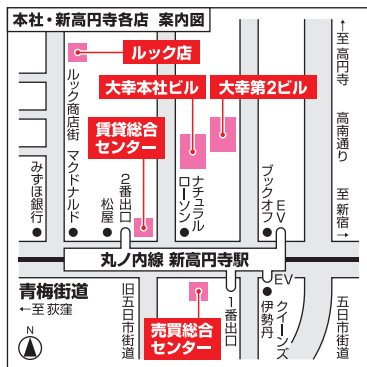
大幸住宅(株) 荻窪店

〒167-0043 東京都杉並区上荻1-7-3
TEL/03-3393-7771
FAX/03-3393-7772
URL/https://www.daiko-ogikubo.jp
営業時間/午前10時00分～午後6時30分
定休日/毎週水曜日・第2火曜日
(※年末年始・GW・夏季休業)



大幸住宅(株) 東高円寺店

〒166-0003 東京都杉並区高円寺南1-7-1-102
TEL/03-5305-0221
FAX/03-5305-0220
URL/https://www.daiko-hkoenji.jp
営業時間/午前10時00分～午後6時30分
定休日/毎週水曜日・第2火曜日
(※年末年始・GW・夏季休業)



1969年創業、私どもはこれからも「住まい」を通じて地域社会に貢献いたします。

大幸グループはお客様のより良い賃貸経営のために、専門のスタッフの力を結集してトータルサポートいたします。

空室対策・賃貸管理・家賃滞納・リフォーム・ご購入・ご売却・土地活用・相続対策・各種保険、その他どうぞお気軽にご相談ください!

大幸住宅株式会社
本店営業部 担当:平(タイラ)

TEL **03-5305-2701**

宅地建物取引業者免許 東京都知事(15)15384号
一般不動産投資顧問業 国土交通大臣 一般 第74号

