

「改正建築物省エネ法」の施行日が決定

賃貸住宅の省エネ対策に新しい波

ここ1カ月の賃貸住宅市場に関連したニュースを紹介します。10月1日をもってインボイス制度がスタートします。新しい税制だけに、しばらくは馴染むのに時間がかかりそうです。

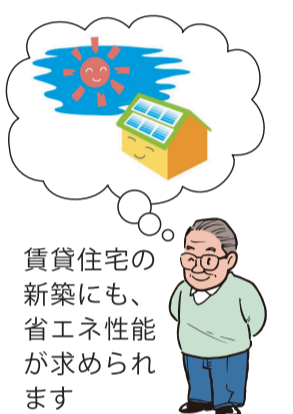


賃貸経営の環境が変わりつつあります。キーワードは省エネ・省CO2対策です。

「インボイス制度」が開始
小規模事業者に負担軽減措置
いよいよ10月1日から新しい経理方式の「インボイス制度」(適格請求書等保存方式)が開

住宅用の家賃は非課税です。から住宅用アパート・マンションを経営するオーナー様は消費税を扱っておらず、免税事業者である場合が多く、影響が少ないと見られます。

しかし、店舗、駐車場、倉庫等の課税売上高が1000万円以上の課税事業者のオーナー様は、「インボイス」制度と向かい合うこととなります。



住宅にも、性能求められ賃新築が求めます

業者となる小規模事業者に対する負担軽減措置として、「2割特例」等の負担軽減策を認める特例措置が期間限定で追加されました。

改正建築物省エネ法
令和6年4月1日施行

脱炭素社会の実現を目標とする政策、事業の推進が各方面で打ち出されています。そんな中、賃貸経営にも関連する「建築物省エネ法」が令和4年6月に改正されましたが、このほど施行日が令和6年4月1日と決定しました。

住宅・建築物の省エネ対策を進めるための「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」

の一部の施行期日を定める政令及び施行に必要な規定の整備等を行う政令が9月12日に閣議決定されたものです。

長い名前の法律ですが、改正建築物省エネ法等の一部を施行し、省エネ対策の加速化の推進を図るため、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示の強化、建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の創設、防火規制の合理化などに係る規定が定められるものです。

そして、令和7年4月には、全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けられ、この日以後に工事に着手する建築物の建築が適合義務の対象となります。そのため賃貸住宅を新築するにも、省エネ性能が求められる。

省エネ・省CO2対策として、時代の要請に応えるZEH(ゼッチ)賃貸住宅、LCCM(エルシーシーエム)賃貸住宅、スマートハウス賃貸住宅などの選択が一気に具体化しそうです。

・親族を受託者として財産管理を任せる仕組みです。平成19年に信託法が改正されて以来、相続や認知症対策としての利用が進んでいます。

賃貸経営は毎月一定して現金収入を得る、価値の高い財産であるだけに、万一に備えて相続、遺言、贈与といった対策に加え、成年後見制度について、考えておくの必要かもしれません。



さらに、身体の不調が長引いている場合、経営を早い時期にご家族・親族に継承していくことも賢明ではないでしょうか。

万が一に備えて相続、遺言、贈与に加え
成年後見制度を検討しておく必要も

賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

が静かな広がりを見せています。ひるがえって、賃貸経営を考えると、経営は数十年に及びます。土地、あるいは建物(物件)を次代に継ぐことが大きな課題となつてい

ます。しかし最近とみに物忘れがひどい、軽い認知症が疑われるといったケースをよく耳にします。

たとえば、「相続対策」もその一つです。万一に備えて、公証人を介して遺言書を作成する

が最善の策といっても、なかなか理屈通り、割り切つて用意



ます。土地、あるいは建物(物件)を次代に継ぐことが大きな課題となつてい

ます。しかし最近とみに物忘れがひどい、軽い認知症が疑われるといったケースをよく耳にします。

たとえば、「相続対策」もその一つです。万一に備えて、公証人を介して遺言書を作成する

が最善の策といっても、なかなか理屈通り、割り切つて用意

ちょっと一服
10月を迎えました。これから日に空気が澄んで穏やかなこの時季、秋の味覚のおいしいものをお腹いっぱい食べて、至福のひとつを過ごしたいと考えています。そういえば秋を運んでくれるサンマが、スーパーで見れば身も細い上、高値で食卓になかなか上ってきません。毎年10月は「住生活月間」、10月1日が「土地の日」と定められ、全国各地でシンポジウムや住宅フェアが開催されます。今年は35回目を迎え、様々な行事が目白押しです。店舗、オフィス、マンション・アパート(棟)の商業用不
気候のよい秋は動きも活発に
12月まで忙しくなります
不動産の不動産価格指数が上昇基調で推移しています。不動産価格の動向を把握するため、国土交通省が11月1日公表しているものですが、今年11月3月のマンション・アパート(棟)が過去最高の水準となっています。やはり、キャッシュフローを求める賃貸マンションの投資対象としての人気の高さが背景にあるようです。さて、これから気候がよくなり、10月11月にかけて、部屋をお探しのお客様が店を訪れ、12月まで忙しくなります。



月1日以降適用の新耐震基準かを確認するというものです。「建物構造」は、やはり地震への関心から、免震構造あるいは耐震構造限定で探すケースが増えているようです。

また、地震に備えるためにあると安心な設備は、「火災報知器」「ガス漏れ検知・警報器」「消火設備」が上位を占めています。

「火災報知器」は火災が起きた時に警報ベルなどで知らせる設備で、「ガス漏れ検知・警報器」はガス漏れを検知して知らせる設備です。

部屋をお探しのお客様も地震に対して、並々ならぬ関心を寄せているのが分かります。

「賃貸住宅でも手軽にできる地震への備え」

情報パック

地震への備えのベスト3「飲料水・食料の備蓄」「避難場所・経路の確認」「非常用持出袋の準備」

前触れもなく起きる地震には肝を冷やします。地震大国のわが国で地震対策として、何に気をつけたいのかをまとめたデータが、不動産情報サービスのアットホーム(株)から発表されました。

不動産のプロが選ぶ! 「賃貸住宅でも手軽にできる地震への備え」のランキングで、地震に備えるためのチェックポイントをまとめています。

どちらかといえば入居者を対象としたものですが、地震対策として示唆に富んだ内容となっています。

まず、賃貸住宅でも手軽にできる地震への備えのベスト3は、「飲料水・食料の備蓄」「避難場所・経路の確認」「非

常用持出袋の準備」となっています。「飲料水・食料の備蓄」は水道が止まることを想定したもので、「避難場所・経路の確認」については、避難経路を日頃から確認しておくことが重要です。

入居者は地震に対して並々ならぬ関心を寄せている

次に、地震に備えるためにチェックすべき物件情報では、1位が「ハザードマップ(災害予測範囲、避難所など)」、2位が「築年数」、3位が「建物構造(RC造、SRC造、木造など)」。

「ハザードマップ」については、「ハザードマップで物件の場所を確認しながら住まいを探すのが良い」という声も。「築年数」では、昭和56年6



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。