

来春4月に「省エネ性能表示制度」がスタート

努力義務が課される所定のラベル表示

国土交通省からこのほど、来春4月からスタートする「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」の詳細や実務上の留意点を解説したガイドラインが公表されました。



賃貸住宅も省エネ性能ラベルを表示することが、努力義務として課せられます

「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」とは、消費者等が建築物を購入したり、あるいは賃借する際に、建築物の省エネ性能の把握や比較ができるようにする制度です。

そのため、令和6年4月から、事業者は建築物の販売・賃貸の際には、新聞・雑誌、チラシ、パンフレット、インターネットなどの広告において、告示で定める所定のラベルを用いて省エネ性能を表示することが必要となり、努力義務が課されることとなりました。

努力義務といっても4月頃から、物件広告の省エネ性能に関する表示が始まると見られます。



「省エネ性能ラベル」のサンプル(国土交通省) 令和6年4月から、建築物の販売・賃貸を行う事業者は、新築建築物の販売・賃貸の際に、告示で定める所定のラベルを用いて省エネ性能を表示することが必要となります

また、ガイドラインでは、「販売・賃貸事業者が努めなければならない事項」や「円滑・適正な省エネ性能表示のため販売・賃貸事業者等が留意すべき事項」

「制度の普及拡大に向けた望ましい省エネ性能表示のあり方」等が詳細に明記され、制度の運用上の留意点を解説しています。2年を切った省エネ基準の適合義務化の実施

国は2050年までに温室効果ガスの排出をゼロにする、カーボンニュートラルを目指しています。カーボンニュートラルの実現に向けて、住宅・建築物の省エネ対策を強力に進めるた

めの改正建築物省エネ法が公布され、令和7年4月には全新築住宅に省エネ基準適合の義務化が予定されています。法の改正により、「エネルギー消費性能の表示制度」や「新築住宅・新築非住宅に省エネ適合義務」などが課せられます。エネルギー消費性能の表示制度は、建築物の販売、賃貸を行う事業者に対して、その販売、賃貸を行う建築物について、エネルギー消費性能の表示に努めなければならない、というものです。

省エネ基準の適合義務化の実施まで2年を切り、来春4月には省エネ性能表示制度がスタートするので、オーナー様におかれましては、賃貸住宅の新築を計画されている場合、省エネ対策を避けて通ることができなくなりました。

新制度がスタートするに際し、私どもも今後の賃貸物件の広告には最善の注意を払っていきたく、と思っております。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

国土交通省と東京都の指針が行きわたり「原状回復」の判断基準として尊重される

事象の捉え方によりクレームが起りがち

本紙の9月号で「退去時の手続き」について取り上げましたが、「原状回復」に関してもう少し書き添えておきます。

賃貸住宅入居者の退去の際には、「善管注意義務」から管理者

の注意義務をもって賃借物を補完する原状回復義務が生じます。原状回復は、「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務



原状回復は、「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務

務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること(国土交通省)、とされ、費用は賃借人の負担となります。

原状回復のガイドラインとして、国土交通省と東京都が指針を作成し、再改訂版も公表され

て、法律としての強制力はありませんが、今日では広く行きわたり、原状回復の判断基準として尊重されています。

基本的には、「経年変化の自然劣化、損耗」「通常使用による通常損耗」「故意、過失、善管義務違反による損耗」の三つに区分

されています。社会通念上、通常の使用をしていればそのまま返還してもいいという捉え方が前の二つ。三つ目のケースについては、借主が費用を負担する必要があります。

ところが、原状回復関連の経費を借主、貸主どちらが負担するかで意見が分かれ、借主

が納得しないまま金銭的負担が生じるケースでは、クレームが生じ、時には訴訟に発展する事例も出ています。



原状回復には、事象の捉え方によりクレームが起りがちです。原状回復でお困りのオーナー様は何でもお尋ねください。

情報パック

「2022年度 賃貸契約者動向調査」(リクルート)

設備満足度1位は「24時間出せるゴミ置き場」入居の決め手となったのは「路線・駅やエリア」

(株)リクルートはこのほど、首都圏における賃貸契約者の動向を分析した「2022年度賃貸契約者動向調査」(首都圏)の結果を発表しました。2022年度(2022年4月～2023年3月)に賃貸住宅へ入居した人の動向を調査したもので、首都圏における賃貸契約者の動向を分析し、主な結果をまとめています。

それによると、部屋探しの際に訪問した不動産会社の店舗数は、前年度と同じ平均1.6店舗で、世帯構成別に見ると、ファミリーが最も多く平均1.8店舗。



見学した物件数は平均2.7件と、前年度は微増でしたが、2022年度は再び低下

しました。2005年度以降、緩やかな減少傾向が見られ、ファミリーの平均が3.2件。物件見学をしていない人の割合は、8.2%で前年度より微増しています。

「防災賃貸住宅」が魅力を感じるコンセプト賃貸住宅の1位

ところで、入居物件決定時に決め手となったのは「路線・駅やエリア」が最も高く、次いで「最寄り駅からの時間」「通勤・通学時間」。決め手になる割合が2年続けて上昇したのは、「初期費用」「通勤・通学時間」など、低下したのは「路線・駅やエリア」「最寄り駅からの時間」「面積」「設備・仕様」「生活利便性」など。入居物件の決定時にやむを得ずあきらめた割合が最も高いのは「初期



費用」。次いで、「面積」「最寄り駅からの時間」。やむを得ずあきらめた割合が、2年続けて上昇したのは「路線・駅やエリア」「通勤・通学時間」「間取り」など、低下したのは「築年数」「設備・仕様」「セキュリティ」など。また、設備満足度では「24時間出せるゴミ置き場」が7年連続満足度1位で、「ディンプルキーなどのピッキング対策の鍵」も同率1位となりました。現在ペットを飼っている人は18.2%、今後飼いたい人は44.5%。魅力を感じるコンセプト賃貸住宅の1位は、今回も「防災賃貸住宅」となっています。

ちょっと一服

本紙でも毎号掲載していますが、景気動向や経済指標の物差しとして「DII」(ディ・アイ)がよく知られています。なかなか実態が捉えにくい景況感や企業の業況感の各種判断を指数化したもので、調査対象の概要を把握するのに用いられます。

今年も残すところ2ヵ月ほど 保守・修繕はご相談ください

年内も残り少なくなってきましたが、物件の気になる箇所はこの時期に清掃や点検、補修、外壁の塗り替えなどを施して、準備万端で新年の商戦に臨みたいと思います。ちょっと早いようですが、年末も間近になると、急ぎの仕事は融通がきかなくなり、材料費の高騰等がありますので、早め早めに手を打っておきたいものです。保守・修繕、設備のメンテナンス等でお困りでしたら、何なりとご相談ください。



(※) 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。