

# NPS東京堂通信



令和5年 10月

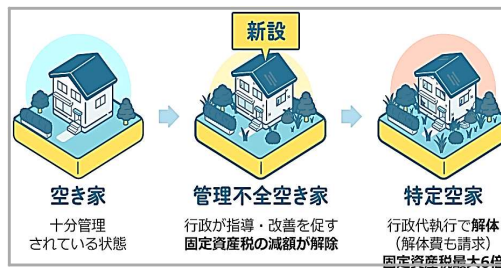
株式会社エヌ・ピー・システム東京堂  
本店東京都清瀬市松山2-5-48  
<https://www.nps-okyodo.co.jp/>

例年今月号あたりでは、紅葉のお話などで始めさせて頂いておりましたが、今年は10月を迎えるというのにその便りが余り届きません。本当にどうしてしまったのでしょうか。やはり四季の有る気候に戻ってもらいたいものですね。

さて今月号では、最近皆様の周りでもお気づきになられているかも知れませんが、「空き家」について。弊社の在る清瀬近辺でも、駅から歩いて15分も行くとちらほら「空き家」が目立ち始めます。「空き家」であるようですが手入れが行き届いてるお家もありますが、中には草木が伸び放題、雨戸は外れ軒樋なども垂れ下がったままのいかにも「空き家」然とした建物も目立ちます。そんなお家の横を通るたびに、色々ご事情があるんだろうと余計な想像をしてしまいます。そんな手入れもされず、公益的に色々な障害（火災・倒壊）等の危険をたらし可能性のある「空き家」を対象にした、



本年6月に公布された「空き家等対策の推進」に関する特別措置法の改正法が12月半ば頃に施行される予定です。当初は管理が行き届いてない空き家への活用を定めた法律で、「特定空き家」として指定し指定後の対応のみ規定していました。



今回の改正法のポイントは、「管理不全空き家」の定義が新設されたことです。「管理不全空き家」に指定されると、固定資産税の住宅用地特例による減税措置がなくなり、納付額が3～4倍になる事です。この「管理不全空き家」

についての具体的な内容は今後、国土交通省のガイドラインで指針を示していくそうです。そして次に、市区町村による「特定空き家」への対処に強い権利を与える事です。「特定空き家」への除却などの代執行手続きを円滑化するようです。災害時などの非常時に、除却や修繕など事前の手続きを省略して対処でき、これらの代執行の費用は所有者から徴収する事になるようです。その他に3つほどポイントは有るようですが、今までのように固定資産税を納付しているんだから「何も文句を言われる筋合いはない」とばかりはいかなくなって来ているようですね。国土交通省もこの「空き家」対策には頭を悩ませているようで、もし皆様の中にもこの様な規制が出来てきた事を認識して頂きまして、所有されている物件で該当されるような資産がお有りになります方は、活用を図られるか処分を含めて一度ご検討されてみては如何でしょうか。弊社でも、ご相談頂きましたら所在地に関わらず対応させて頂きます。



## 土地活用・不動産事業の動向

# 不動産市場の変化...



国土交通省で、土地政策の企画・立案の基礎資料として活用する為に毎年、土地・住宅に関する意識調査をおこなって、内容等を公開しています。調査で意識に変化のあるものをいくつかピックアップしてみたいと思います。

令和4年度の調査の一部で、土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か？の問いに対し、そう思う17.9%・どちらとも言えない35.7%・そうは思わない28.1%と出ています。平成5年度の調査と比べますと、

そう思う61.8%・どちらとも言えない11.4%・そうは思わない21.3%で、土地が有利な資産と思う方がかなり減少している事がわかります。政令指定都市での回答者ほど有利と考えているみたいです。逆に有利と考える理由として挙げた理由が「維持管理にコスト負担が大きいから」「流動性が低く、運用方法が限定的である」「地価は自然災害や周辺開発等の影響を受けると、下落リスクが大きいから」の回答が多いようです。



次に自身が住むための住宅の所有・賃借について、どのように考えていますか？の問いも変化があります。

平成6年度調査では土地・建物については、両方所有したい83.5%・借家（賃貸住宅）で構わない、又は借家（賃貸住宅）が望ましい8.9%でしたが、最新の調査結果では土地・建物両方所有したい65.5%・借家で構わない、又は借家が望ましい15.1%と令和2年度以降土地・建物両方所有したい志向がある人が7割を切るようになってきました。土地・建物両方所有したい理由として挙がるのが「子どもや家族に財産を残したいから」「借地・借家では生活や権利が不安定であり満足できないから」「家賃等よりローンを支払うほうが良いから」との回答が多かったようです。まだ半数以上の人は持ち家志向があるみたいですが、ここ数年でガクっと少なくなったみたいです。ちなみに土地・建物を所有したいと答えているのは、人口10万人未満の市で多く、政令指定都市では、借家で構わない、又は望ましいと回答が多いようです。最近の賃貸住宅の設備は、分譲戸建てと差があまり無く充実しており、働き方も変わってきており借家の方が身軽に動けるなど満足度が高い事も理由としてあるのではないのかと思います。このような国が行うような意識調査にも目を通しオーナー様やお客様に様々なご提案ができればいいと思っています。







## 賃貸アパート・マンション 共用部清掃のメリット

アパート・マンションには、入居者が清掃する専有部分と、建物の持ち主であるオーナーに管理義務がある共用部分があります。ここでは、共用部分を清掃することによる4つのメリットについてご説明したいと思います。

**1. 入居者の満足度が高まり退去率が下がる可能性：**共用部分が常に綺麗な状態であると、住んでいる人が気持ちよく建物を利用できるため、物件への満足度が高まる可能性が高いです。反対に、掃除をあまり行わずあちこちが汚れている物件では衛生上良くないため、満足度低下につながり、場合によっては退去につながることも考えられます。

**2. 内見後の成約率が上がる可能性：**物件の契約前は内見をするのが一般的です。実際に物件の様子を見て入居するかどうかの判断をします。建物の共用部分がきちんと清掃されていて綺麗な状態が保たれていると、内見者が良い印象を受ける確率が高まり、成約率向上につながる可能性が期待できます。

**3. 建物内の秩序を保つことができる：**常に綺麗な状態で管理されている物件だと、多くの入居者が建物内を清潔に保たなければならないという意識を持ちやすくなり、日頃から汚さないよう注意するようになっていくことが期待できます。入居者のモラル向上から、建物内の秩序が良い水準で保持されるようになるのもメリットの一つです。そのうえ、エントランスの床や入口が綺麗に磨かれた物件は明るい雰囲気のため、防犯性が高くなる傾向があるのもメリットです。反対に、共用部分が汚れていたり散らかったりしている建物は、住民全体の意識が低くなりやすいので注意が必要です。このように、共用部分の清掃を行い綺麗な状態にしていると、入居者の意識も高い状態で維持できることにつながるので、居住環境が整えられた物件として稼働できます。

**4. 建物の老朽化を防ぐことができる：**建物を頻繁に清掃していると汚れが付着しにくくなるため、性能の良い状態で建物を保存することができます。建物の老朽化を防ぐことによって、資産価値が低下しにくくなるのもメリットです。清掃しながら隅々まで建物を見ていけば、建物の傷んでいる箇所も発見しやすくなりますので、劣化が進む前に修繕などの処置も行えるようになります。

アパート・マンション共用部の清掃は、比較的規模が小さめだったり、オーナーに時間的な余裕があったりするなどの場合には、オーナー自身が清掃管理することは十分可能です。しかし、物件の規模が大きい、自身が高齢などでほかに清掃できる人がいない、物件が遠方にあるなど、物件の規模や所在地、オーナーの状況などを総合的に考えると、信頼できる業者に委託した方が良い場合があります。弊社でもお求めやすい価格で清掃業務を承っております。建物の品質を守るためにも、是非一度ご検討いただけたらと思います。



## 建築物の販売・賃貸時の 省エネ性能表示制度



国土交通省において、令和6年4月から改正建築物省エネ法の一部施行に向けガイドラインを公表しました。その一つに「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」、市町村が太陽光発電設備など再生可能エネルギー利用設備の設置を促進すべき区域等を促進計画として定めることで、当該区域内での新築等の際に建築士から建築主に対する再生可能エネルギー利用設備に係る説明義務を課すとともに、容積率・高さ制限などの建築物の形態規制の特例許可を可能とするものです。もう一つは、建築物の販売・賃貸時に省エネ性能の表示を求める「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」になります。こちらの省令・告示が、令和4年9月に公布され、併せて両制度のガイドラインが公表されました。それではこの制度の一つ、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」について見てみましょう。

この制度の内容は、販売・賃貸事業者が建築物の省エネ性能を広告等に表示することで、消費者等が建築物を購入・賃借する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにする制度です。住まいやオフィス等の買い手・借り手の省エネ性能への関心を高めることで、省エネ性能が高い住宅・建築物の供給が促進される市場づくりを目的としています。2024年4月以降、事業者は新築建築物の販売・賃貸の広告等（新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレット、インターネット広告）において、省エネ性能の表示ラベルを表示することが必要となります。国土交通大臣が表示方法等を告示で定め、従わなかった場合は勧告等を行うことができます。新築以外の既存建築物についても表示は推奨されますが、表示しない場合の勧告等の対象とはなりません。ラベルにはエネルギー消費性能と断熱性能が★マークや数字で表示されます。建物の種類（住宅（住戸/住棟）、非住宅、複合建築物）および、評価方法（自己評価、第三者評価）、再エネ設備のあり/なしでラベルの種類が異なります。ラベルの標示内容についての詳細は、国土交通省 HP をご参照ください……。



**編集後記** 10月になり各地で秋まつりの開催が良く見られます。秋は実りの時期、秋祭りには収穫に感謝の意味があります。豊作祈願の春の祭りと対になる関係で、御田植祭に対する「新嘗祭」が、伊勢神宮を筆頭に各地で行われるようです。今年は40度越えの地域や猛暑が続き、各地で豪雨等の自然災害が見られ作物に被害が出ています。来期は良い気候！豊作！を願いましょう……。

