



11月を迎えて、未だに「夏日」という事で実に14年ぶりの異常気象が発生しております。時候の挨拶で用いられる、11月の季語・季節を表す言葉としては、晩秋、季秋、深秋、暮秋、深冷、夜寒、向寒、氷雨、菊花、落葉、初霜、初冬、立冬など、秋の深まりを感じつつ冬支度を始めるワードが沢山ありますが、昨今の陽気では何かシックリきませんね。さて今月号では、来年の賃貸繁忙期に備えて「全国賃貸住宅新聞」より、入居者に人気の設備ランキングをご紹介します。是非来年の入居募集の参考にして頂ければと思います。

全国512社の回答で今年に入って顧客の希望が大幅に増えた設備（複数回答）で、上位10設備をご紹介します。

- 1位 インターネット無料
- 2位 高速インターネット（1Gbps以上）
- 3位 宅配Box
- 4位 エアコン
- 5位 TVモニター付きインターホン
- 6位 防犯カメラ
- 7位 エントランスのオートロック
- 8位 温水洗浄便座
- 9位 風呂追い炊き機能
- 10位 独立洗面台



この10設備は、今年に入って希望が増えたもので、その他従前よりの人気設備としてファミリー向けでは、浴室乾燥機、システムキッチン、24時間利用可能ゴミ置き場やガレージなどがあげられ、単身者向けではウォークインクローゼットなどもお希望されております。

反対に不人気の設備は、3点ユニットバス、室外洗濯機置き場、バランス釜やプロパンガスなどが挙げられています。

それでは、今後どのような設備が人気設備として考えられるのでしょうか。

まず、宅配Box、電気自動車用充電器、スマホと連動したスマートロック（鍵）やIOT対応機器（外部よりスマートフォン等で設備機器をコントロール）そして、高齢者の入居促進が期待できる見守りセンサーなどが考えられる様です。

以上、既存物件には可能であれば人気設備に対応されて、新規建設物件には現在の人気設備にプラスして、将来望まれる設備を組み込んで行かれる事をお勧めいたします。

来年の繁忙期に対するご相談は、ご遠慮なく当社にご相談ください。



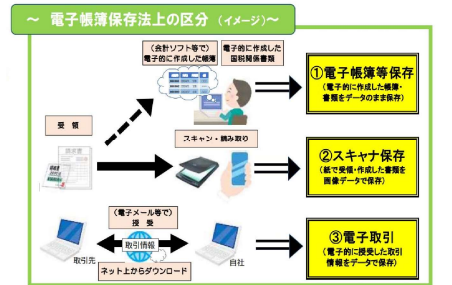
急務の対策が必要です

電子帳簿保存法



電子帳簿保存法とは、帳簿や領収書・請求書などの保存処理に係る負担を軽減するために、ペーパーレス化を促進する法律です。保存方法には、「電子帳簿等保存」・「スキャナ保存」・「電子取引データ保存」の3つに区分されます。

■電子帳簿等保存【希望者のみ】ご自身で最初から一貫してパソコン等で作成している帳簿（会計ソフトで作成している仕訳帳等）や国税関係書類（パソコンで作成した請求書等の控えや決算書等）については、プリントアウトして保存するのではなく、一定の要件の下で電子データのまま保存等ができます。また、一定のシステム要件を満たすものは「優良電子帳簿」として、過少申告加算税の軽減措置というメリットを受けることができます。



■スキャナ保存【希望者のみ】決算関係書類を除く国税関係書類（例：取引先から受領した紙の領収書・請求書等）については、その書類自体を保存する代わりに、一定の要件の下でスマホやスキャナで読み取った電子データを保存することができます。

■電子取引データ保存【法人・個人事業者は対応が必要】申告所得税・法人税に関して帳簿・書類の保存義務が課されている者は、注文書・契約書・領収書・見積書・請求書などに相当する電子データをやりとりした場合には、一定の要件の下でその電子データ（電子取引データ）を保存しなければなりません。

この電子帳簿保存法は、法改正により2024年1月1日以降は電子取引情報の保存ルールが変わり、今までは紙で印刷したものを原本として保管できましたが、“取引情報を原則データ”で“電子帳簿保存法の要件に則って保存”が義務化されます。故にわれわれ事業者としては急務の対応・対策が必要になってくるのです。具体的には、電子取引でのデータ保存では「真実性の要件」と「可視性の要件」を満たす必要がでてきます。真実性を確保するためには、タイムスタンプや訂正削除履歴が残るシステムを利用するか、正当な理由がない訂正・削除の防止に関する事務処理規程を制定し、社内遵守する等の方法があります。可視性を確保するためには、モニター・操作説明書等を備付け、一定の条件を満たしている場合には不要になりますが、検索機能を確保しなければなりません。

弊社では、前述したように3種類の保存方法が混在していて、それぞれの保存方法による要件の違いもありますので、どのようにして保存方法に統一性を果たしていくのか、どのようなシステムを利用していくのか等、現在早急に準備を進めているところでございます。電子帳簿保存法の法改正をきっかけに今後ペーパーレス化が進んでいくことが期待されています。われわれ事業者にとっては、保管スペースの削減や印刷コストの削減、情報管理の向上やデータ紛失リスクの低下、過少申告加算税の軽減措置といったメリットはありますが、スタートするまでの準備が、弊社に限らず、事業者にはかなりの負担がかかってくると感じながら、今も整備を進めているところでございます。



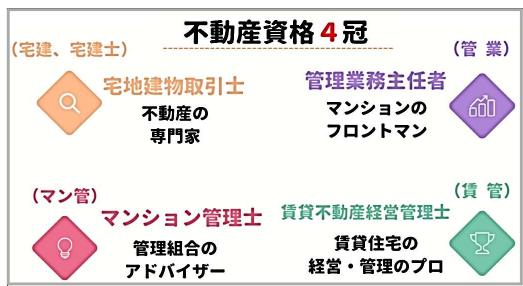
資格試験の秋 不動産に関わる四冠資格試験



不動産業界と言えば、法の下、国家資格を取得し不動産取引事業を行います。幾つかある資格のうち、年一回最初に行われるのが10月中旬に行われた「宅地建物取引士」試験。毎年20万人ほどが受験し、合格率が16%前後と大変難しい試験でもあります。

「宅地建物取引士」は不動産業界で一番有名で最も必要とされる資格です。売買や賃貸の契約の際に、重要事項の説明を行える独占業務を持つ重要な資格です。そのため各事務所毎に5人に1人「宅地建物取引士」の設置義務がございますが、エヌ・ピー・システム東京堂では半数の社員が「宅地建物取引士」の資格を持っております。

次に行われるのが11月中旬に行われる「賃貸不動産経営管理士」試験。以前までは民間資格でしたが、2021年より国家資格になり、重要度が増したため受験者数が倍増し、毎年試験が難化しています。2022年度には受験者数が3万5千人を超え合格率は27%ほどでした。国家資格になった同じ年に、管理戸数200戸以上の賃貸住宅管理業者には、管理事務所毎へ業務管理者を1名以上設置することが義務付けられました。「賃貸不動産経営管理士」であることが業務管理者の要件の一つです。エヌ・ピー・システム東京堂では現在4人の資格取得者が在籍しております。その他に、当社の事業形態は違う資格ですが、11月最終週に行われる「マンション管理士」試験。4大資格の中では最難関の資格で一万二千人前後の受験者数で合格率が驚異の8%前後です。主に分譲マンションの管理組合のコンサルタント等を行う資格になります。ただ「マンション管理士」は名称独占資格（マンション管理士と似た名称を使うことができない）ではあるものの、独占業務が無い為、この資格を取らずとも管理組合のコンサルタント業務を行う事は可能になっております。そのためコスパが悪い資格と言われることも多いようです。ただ、「マンション管理士」を取る事は大変難しい為、「分譲」マンション管理の専門家である証明になる資格です。

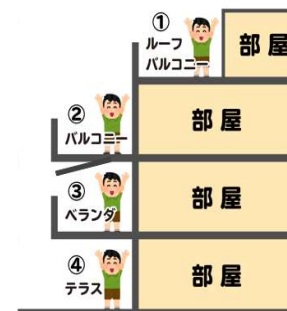
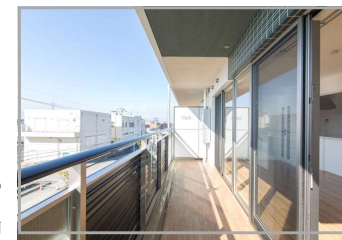


最後に行われるのが12月の最初の週に行われる「管理業務主任者」試験。受験者数が一万六千人ほどで、20%前後の合格率になります。宅地建物取引士が売買・賃貸での重要な資格になるのと同じで、「分譲」マンションの管理で重要な役割があるのが「管理業務主任者」になります。分譲マンションの管理組合から管理委託を受ける管理会社は、契約する管理組合の数30組合に1人「管理業務主任者」の設置義務があります。管理組合への重要事項の説明や、契約書への記名、年度毎に行う管理事務の報告等、独占業務が多い重要な資格です。当社では、正しい知識をもとに皆様のお力になるべく、日々資格取得についても頑張っております。今後も、業務の品質向上のため努力して参ります。

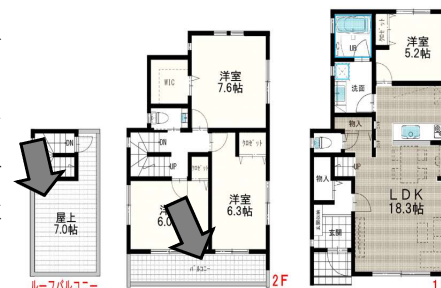


知ってそうで知らない！ バルコニー、バルコニー・・・？

住宅等の販売図面などで、バルコニー・ベランダ・テラス、の記載をよく目にしますが、実際に何が違うのかよくわからず混同したまま見られている方も多いと思われます。不動産業者さんでもそれらの違いを明確に説明できる方はどの位いるのでしょうか・・・まず、【バルコニー：Balcony】は、比較的小規模な建物の2階以上にあり建物と同一の壁で囲まれ外部に張り出しているプラットホーム状の屋外スペースを指します。【ベランダ：Veranda】は、建物外部（2階や屋上など）に設置されバルコニーよりも比較的広い面積で屋根付きのスペースを備えていたり、椅子やテーブルを置いてインテリアとエクステリアを楽しむスペースとして利用されることも多いようです。【テラス：Terrace】は、建物の外部へ広がる地面との連続性を持つ低い位置に床面のある平らな屋外スペースなので、庭やガレージ等の開放的なエリアに接続していく感じです。構造的なところでは、バルコニーやベランダは地面より高い位置に作られることが殆どのため人や物を支え、地震・強風・積雪等に耐え、雨水の浸入の防ぎ安心して使える構造が必要です。またどちらも建物内部との連続性を考慮しているので、安全性・耐久性・維持管理については特段の留意が必要となります。尚、テラスについては基本的に地面と接しているため構造的なところはバルコニーやベランダより問題ないと思われませんが、景観や屋外でのアクティビティを楽しむ事だけに囚われて、怪我等の恐れある作りや防犯面が脆弱すぎる等についての留意は必要かと思われます。



ちなみに弊社の新規分譲戸建住宅：練馬区旭丘1丁目の、2階バルコニー・屋上ルーフバルコニーは、椅子やテーブルも置けるくらいの広さがありますが、屋根付きとはなっていないので『ベランダ』表記とはならないものと思われます。当該物件にご興味ございましたら是非売買事業部までお気軽にお問い合わせください。



編集後記 11月と言えば食の秋！・・・秋のハイキングやアウトドアなどで、美味しそうなキノコが目に入ってくるかもしれません。ただ、10月頃からは野生キノコの食中毒が多く発生しています。毒キノコを簡単に見分ける方法は今のところないようです。食中毒に合わないためには、キノコ知識、名前をしっかりと覚えたものしか口に入れない。他人にあげない、これが基本のようです・・・。

