

# ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2023年  
12月号

## 国土交通省が 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能 表示制度のガイドラインを公表

2023年9月、国土交通省は2024年4月から一部施行される「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」のガイドライン等を公表しました。

改正建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律）に基づき、2024年4月に、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が強化されると共に、「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」が創設される事によるもので、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」及び太陽光発電設備等の再生可能エネルギー利用設備の建築物への設置を促進する「建築

物再生可能エネルギー利用促進区域制度」の両制度のガイドラインを公表しました。

### 建築物の販売・賃貸を行う 事業者向けに「省エネ性能ラベル 表示方法や留意点等を解説

「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」は、建築物の販売・賃貸を行う事業者が建築物の省エネ性能を広告等に表示する事で、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為の制度です。

事業者は2024年4月から新築建築物の販売・賃貸の際に、省エネ性能の表示ラベルを表示する事が必要となります。省エネ性能の表示ラベル

は、建物の種類（住宅＜住戸、住棟＞、非住宅、複合建築物）及び評価方法（自己評価、第三者評価）、再生設備（有り、無し）によつて種類が異なり、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。

この度公表された建築物の省エネ法に基づく「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」のガイドラインでは、対象となる事業者や建築物、ラベルに表示すべき事項、表示の方法といった制度の詳細や、実務上の留意点について詳しく解説されています。

### 市町村向けに

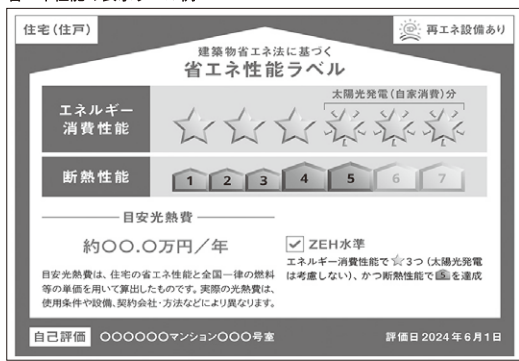
### 「建築物再生可能エネルギー利用促進 区域制度」活用支援のガイドライン

また、2024年4月から開始される「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」は、太陽光パネル等の再生設備の設置の促進を図る事が必要である区域について市町村

が促進計画として定める事で、その区域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共に、容積率や高さ制限等の建築物の形態規制の特例許可を可能とするものです。

更に、公表された活用支援のガイドラインでは、同制度の活用を検討する市町村等向けに、制度の概要の解説や、促進計画の具体的な作成手順が説明されている他、書面のひな形等も記載されていて、それらをより分かりやすくする為の特設サイトも開設されています。

省エネ性能の表示ラベル例



参考／不動産ジャパン2023年11月1日の記事より

## 黒木代表の ひとことコラム

CX（カスタマーエクスペリエンス）とは、2000年頃から注目され始めたマーケティングや経営戦略の事で、商品やサービスの機能・価格といった「合理的な価値」だけでなく、購入（成約）や使用するまでの過程、購入後のフォロー等の過程における「感情的な価値（体験価値）」を重視するものです。

昨今の各種SNSの普及により、企業側が提供する商品やサービスと顧客との接点が増大した事によって、顧客にとって価値のある体験をそれぞれの接点で提供する事が、顧客満足度や商品のロイヤルティ向上につながります。

他社との差別化が難しい状況の中、CXに注力する事で顧客はより良い感情を抱き、リピートや口コミの促進が期待できますが、企業側には顧客ニーズの把握や効果的なコミュニケーションやサポートの提供が求められます。

# コミュニティスタッフだより

(株)ケイアイコミュニティ 係長 釜山智樹

## 世の中の急激な変化と情勢に合わせて、次々とやるべき事が目白押しです。

### ■業界の動きとして

気になる事はありますか？岡山に限っての事かどうかは分かりませんが、最近では業界の新勢力の動きが目立ちます。新勢力というのは不動産会社で数年勤務して、経験を積んだ上で独立し、新会社を立ち上げた方々の事です。今はこの協会が物件を紹介してくれています。いざこれ新勢力が台頭してくる事もあるかもしれないと思っています。「初心忘るべからず」という言葉があります。我々も一度ビジネスの原点に立ち帰って、足下を見直す必要があると感じています。現在、特に意識して取り組んでいる事は1案件毎の細かな確認等を徹底する事です。

### ■今後の取り組みで、特筆すべき事は？

今までの業務に加え、今年の10月から管理営業課

の業務も併せて遂行する事となり、業務範囲が増えました。刮目すべきは、「大規模修繕積立金共済制度」です。この制度は、2021年11月からスタートした賃貸住宅の修繕の為に積立金制度です。オーナー様にとって、10年後、20年後の物件老朽化は頭の痛い問題です。そこで修繕費を積立して、それを共済掛金として計上する事で経費として扱う事が出来るようになります。いわば節税しながら積立が出来る制度です。オーナー様には修繕計画書の提出が求められますが、これには多少専門的な知識と経験が必要となるので、我々のような管理会社のフォローが必要不可欠な存在だと思えます。

### ■プライベートも含め、何か他には？

最近までインボイス対策が大変で、帳票類の変更等

もようやく一段落したところ。今後はDX化の一環として、電子契約等を含めあれこれとやる事が多くなりそうです。近年、目まぐるしい世の中の流れには本当に驚きで息つく暇もないので、私自身の心と体の癒しの為に、日帰りの旅行がマイブームです。直近では京都の伏見稲荷大社へ行きましたが、千本鳥居はまさに圧巻で神秘的でした。未だの方は、あの感動を是非体験してみてください！

### 釜山智樹プロフィール

- ◆生年月日 / 1983年7月5日
- ◆出身地 / 岡山県
- ◆血液型 / O型
- ◆入社年 / 2008年
- ◆趣味 / 海釣り
- ◆資格 / 賃貸不動産経営管理士
- ◆好きな食べ物 / 魚、白米
- ◆家族 / 独身
- ◆座右の銘 / 日進月歩
- ◆感心事 / 日帰り旅行



# 不動産関連のトラブル事例

その104

国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例を紹介。

今回は、「隣地の高架道路建設計画の告知義務」についてです。

### ◆事案の概要

買主Xは平成6年4月、媒介業者Y2の媒介で売主業者Y1から土地(149.13㎡)を3,575万円で買受け登記移転後、同年11月に木造平屋建て住宅を建設した。しかし、本件土地の南側隣接地は、県が高さ8mの高架道路の建設計画で用地買収を行なった上、平成6年3月に工事請負契約が締結されていた。Y1は平成5年8月、媒介業者Aの媒介で本件土地を買受けたが、その際Aから本件高架道路の建設計画がある事の説明を受けていた。Y2はY1から本件高架道路の建設計画がある事を知らされていなかったが、調査で容易に知る事はできた。Xは本件契約に当たり、家庭菜園のできる日当たりの良い土地で南側隣

接地も将来買いたい希望を告げていた。YらはXに対し、高架道路の建設計画がある事は一切告げず、Y2は買足しが不可能ではないと告げていた。Xは建設計画を知らされていなかった為、敷地の南側に建物を建築したが、平成8年11月高架道路が完成し、圧迫感と日照、通風の被害を受けた。Xは、Y1には債務不履行責任ないし瑕疵担保責任に基づき、Y2に対しては不法行為責任に基づき損害賠償を求めた。

### ◆判決の内容

媒介業者は道路建設計画を知らされていなかったが、調査すれば容易に知り得たとして、また売主は隣地の道路建設計画を買主に告知しなかったとして、媒介業者及び売主に対してそれぞれに損害賠償が命じられた。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

# ケイアイホームのスタッフを中心に、グループ各社・各事業部のスタッフを紹介いたします。



今回は、(株)ケイアイホーム岡山駅西口店 店長 倉西賢翔編です。

**優秀なスタッフに支えられて、今期目標は達成の見込みです！**

私は約3年前にこの会社に入社して、最初の配属先は岡山東店でした。当初は右も左も分からず周りのスタッフには色々迷惑をかけましたが、当時の店長から手取り足取りの指導もあつて何とか仕事を覚える事が出来ました。現在の岡山駅西口店へは今年の7月に店長として配属されましたが、来店者の多い店なので毎日忙しく充実した日々を過ごしています。以前勤めていた会社は某紳士服の流通販売店でしたが、半年毎に全国規模の転勤があり、将来の事を考えて退職しました。以前の会社も営業職でしたが、会話が得意な方ではなく接客自体はあまり好きではないので、せめてお客様には笑顔を決やさないようにと努めています。今期の目標に関してはほぼほぼ達成の見込みですが、その成果の大半以上は私を支えてくれる優秀なスタッフ達のお陰です。中でも個人的で魅力的な女性スタッフには頭が上がりません。ですから私の出来る事としては、スタッフより早く出勤しスタッフが皆帰った後に帰る事が、大切なスタッフが活き活きと仕事が出来る店舗づくりを心掛ける事しかありません。休日には家でのおんぶり過ぎ事が多いのですが、小、中学校時代にサッカーをしていたので、サッカー観戦をする事が好きです。また、イギリスの「トッテナム」というチームが好きで応援しています。また先日は、友人と海釣りに行ってサバを釣り上げました。大海原で何も考えず、釣り糸を垂れている時間は最高のリフレッシュになりました。



(株)ケイアイホーム 岡山駅西口店  
〒700-0024 岡山市北区駅元町31-8野上ビル1F

## 相続MEMO知識

Vol.41 「いつやるの?今でしょ!」編

相続の不安や疑問・心残りなど、潜在的な問題を顕在化し解決いたします。

このコーナーは、相続と認知症対策に関する情報をシリーズでお伝えしていきます。

私が色んな場面でお会いした方の大半は相続について興味があります。そしてその多くの方は、その知識もお持ちです。しかし実際の相続では、誰かが納得出来ていない、声の大きい方に財産が集中してしまう、長男が全てを相続するという『家督相続』の名残が残っている等の相続が発生します。

私は、法定相続人(基本的には配偶者と兄弟姉妹)全員がある程度納得している場合のみ、問題のない相続だと思っています。しかし、一部の方のみで相続の手続きが進み、ブックボックス化された情報だけで判断しなければならぬような事案がある事も事実です。

相続の問題は難しく、仮に身内の誰かに任せたとしても、任せた場合は性善説だけで進む程世の中は甘くはない為、必ずや何かしらの問題が起きてしまいます。

では、何故このような状況になってしまうのでしょうか?それは、相続を経験するのが生涯の内



「家族の幸せから考える相続」をプロデュースします。松下浩仁

に一、二度だからです。私の個人的観点としては、相続は子育てに似ていると思つています。それは、やり直しがきかないという観点です。だからこそ失敗しないように、事前に情報を集めて対策する方としない方で、結果が大きく変わると思っています。

今こそ、「相続が今起きたらどうなるのか?」を改めて想像して下さい。何をしたら良いのか?どんなリスクがあるのか?何が最悪の選択肢か?何がベストな選択肢か?パランスをとる選択肢は?右記に対して、全て予測しシミュレーションする事は可能です。事前に皆様が行動さえすれば、未来のリスクは排除できます。「いつ動きますか?今でしょ!」ご自身とお子様のお未来は、ご自身の行動で変えましょう!

# 全国の家賃・間取り動向及びグループ内の問い合わせ動向

# 「データCLIP」ケイアイお役立ち情報

## ■全国賃貸物件家賃動向

5年9月末調査

都道府県	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
埼玉県	53,764	-2.8%	63,355	-1.5%	73,495	3.0%	60,630	-0.9%	83%
千葉県	54,949	0.6%	61,904	1.3%	74,651	-0.4%	59,395	0.0%	82%
東京都	68,680	-1.0%	86,333	1.0%	93,624	2.5%	72,728	-0.5%	100%
神奈川県	59,737	-2.0%	76,091	-0.3%	84,532	-1.8%	67,368	-1.7%	93%
愛知県	52,384	-2.7%	57,743	-1.7%	63,003	-1.1%	55,514	-0.2%	76%
奈良県	50,792	3.0%	55,708	-12.0%	67,059	-0.6%	55,888	-4.1%	77%
京都府	53,953	0.6%	73,174	2.7%	78,298	-0.7%	58,587	1.0%	81%
大阪府	56,620	-1.6%	68,430	-2.3%	75,933	1.6%	60,969	-1.8%	84%
兵庫県	53,603	6.4%	59,420	4.4%	67,194	3.7%	57,917	4.7%	8%
鳥取県	38,123	-2.2%	46,311	0.2%	57,367	3.8%	43,658	0.2%	60%
岡山県	46,964	2.3%	56,844	2.7%	62,936	0.2%	51,853	2.3%	71%
島根県	43,979	-4.3%	54,514	-0.3%	58,933	1.1%	49,989	-2.0%	69%
広島県	47,983	1.4%	60,610	2.3%	66,913	0.1%	53,198	0.8%	73%
山口県	41,047	1.8%	52,275	1.8%	58,713	-0.7%	48,102	0.6%	66%
徳島県	42,464	11.2%	49,785	-4.9%	63,092	2.5%	49,542	4.0%	68%
香川県	41,349	-6.0%	50,312	1.8%	56,059	4.7%	47,687	-0.4%	66%
愛媛県	39,481	0.7%	50,368	3.3%	52,019	-3.5%	45,524	-0.9%	63%
高知県	46,674	3.0%	52,380	-5.5%	60,693	5.5%	49,094	0.6%	68%
福岡県	47,214	-3.1%	60,897	-0.3%	69,173	-0.5%	55,052	-2.1%	76%
全国	50,984	4.9%	58,876	0.7%	66,768	-1.2%	55,356	1.2%	76%

※資料出所: 榊全管協共済会 小額短期保険契約実績より  
 ※総平均賃料は、1部屋から3部屋まですべてのデータより算出したものです。

## ■お客様から当グループへの物件問い合わせ家賃動向(参考)

5年9月末調査

所在地	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
広島市/廿日市	51,701	0.0%	65,883	3.2%	75,637	-1.4%	59,779	0.8%	82%
三原市	46,931	-0.4%	51,857	-8.8%	47,500	-15.0%	49,299	-5.4%	68%
福山市	45,280	-2.3%	52,347	-3.3%	72,578	8.0%	52,903	-3.3%	73%
倉敷市	46,740	8.7%	54,131	-6.4%	69,688	5.6%	54,598	3.9%	75%
岡山市	42,030	-9.1%	61,754	17.9%	83,426	17.9%	54,571	5.4%	75%

# 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 114

岡山さくら税理士法人  
 代表税理士 吉田陽介



## 「贈与は今年中Or来年以降？」

皆様こんにちは。令和5年度税制改正で贈与税の改正があり、令和6年1月1日から施行されます。贈与税の課税方法は、「暦年課税制度」と「相続時精算課税制度」と「相続時精算課税制度」の選択となりますが、「相続時精算課税制度」を一度選択すると「暦年課税制度」に戻ることが出来ません。「暦年課税制度」は、1年間に贈与された財産の合計額から基礎控除額110万円を控除して贈与税を計算するので、年間110万円までは贈与税がかかりません。また、相続が起った時には3年前の日までの贈与を相続財産に加算する制度があり、今回の改正で加算期間が3年から7年に延長されました。加算対象となるのは令和6年1月1日以後の贈与です。令和6年〜8年までの相続は従来どおり3年加算となり変わらないのですが、令和9年の相続から加算期間が徐々に延び、令和13年の相続から完全に7年加算となります。「暦年課税制度」を選択する場合は、令和5年中に贈与される事を検討下さい。令和5年の贈与は7年加算の対象とならず、令和6〜8年までの相続の3年加算の対象になります。一方、「相続時精算課税制度」を選択する場合は、令和6年以後の贈与をご検討下さい。今回の改正で、令和6年以後の贈与には年間110万円の基礎控除額が認められ、相続の加算対象から110万円が控除されます。早いもので今年も最終回となりました。末筆ながら1年間のご愛読有難うございました。皆様、良い年をお迎え下さい。