

コトブキ通信

■発行日：2023年10月31日 第71号・毎月1回発行 ■発行人：林 功太郎

■発行所：株式会社コトブキホームセンター 電話 03-3760-2011 東京都品川区小山 6-1-6 矢野ビル 103号

■リレー日記～新入社員紹介②～

はじめまして、10月にコトブキホームセンターに入社いたしました上原(うえはら)と申します。よろしくお願ひいたします。

生まれは東京、育ちは西小山からも近い不動前になります。妻と6歳の娘の3人家族で、休日には自然あふれる公園を一緒に散歩してゆっくりとした時間を過ごしています。

趣味は街歩きと料理、登山、温泉巡りです。街歩きをしながら西小山の美味しいお店や魅力をたくさん見つけて発信していきたいと思います。

前職は不動産業になります。中央区、千代田区、文京区の店舗、事務所の仲介をはじめ観光地の物件を担当させていただきました。オーナー様と打合せ、相談をしながらお客様に寄り添った提案を心がけてきました。

ここ西小山でもフットワークの軽い身近な不動産屋として頼っていただけるように日々精進し、街の皆様顔と名前を覚えてもらえるように一生懸命汗をかかせていただきます。コトブキホームセンターの先輩方にご指導いただいている最中ではございますが、どうぞよろしくお願いいたします。

■賃貸住宅メンテナンスを学ぶ！③～エアコンが効かない場合

前回はガス給湯器の故障時対応についてお話ししました。入居者様からエアコンの異常発生連絡が入った時の基本的な初期対応方法をお伝えします。メーカーのサービ

スマンを呼んだものの、呼ばなくても直るのであれば出張費用もかかりませんので、まずは下記項目を確認していただければと思います。



① コンセントを確認する

電源プラグがコンセントにしっかり挿さっているかどうかをまずは確認します。「挿さっているのは当たり前では？」と思われるかもしれませんが、実務的には案外挿さっていないケースはあります。

② リモコンを確認する

リモコンの電池が切れていないか確認し、必要であれば交換してください。

③ フィルターを掃除する

エアコンのフィルターが汚れていると、効率が落ちて故障の原因になることがあります。フィルターを取り外して掃除してみてください。

④ 室外機を確認する

室外機周辺が何かで塞がれていないか確認してください。葉っぱやごみなどが原因でエアコンが正常に機能しないことがあります。

ます。

⑤ 設定を確認する

誤って異常な設定になっていないか確認してください。モードや温度設定を確認し、必要であればリセットしてみてください。

⑥ 電源プラグを抜き挿ししてリセットする

エアコンの電源プラグを抜き、数分経ったあとに再度プラグを挿すことで、エアコン本体のリセットが可能です。これにより正常に戻る場合があります。

基本的な内容ばかりで既にお試し済みのことが多いかと思いますが、ご参考にしていただけたでしょうか？これでも直らない場合は、故障や冷媒ガス不足などが考えられますので、メーカーのサービスマンを派遣して調査していただくことをお勧めします。（林）

■「寿相続」の基礎知識～相続時精算課税制度の改正点解説

★弊社では賃貸オーナー様にとって“寿”（コトブキ）となる相続支援のお手伝いをしております。ちょっとした悩みもお気軽にご相談ください★



今回から数回にわたり、相続に関連する法律の改正について簡単に解説します。今回は2024年1月から適用される「相続時精算課税制度」についてです。

相続時精算課税制度は、簡単に言うと「生前の贈与にかかる贈与税が2500万円まで免除され、贈与された財産を相続時に相続税として支払う」という制度です。なお、2500万円を超えた分については20%の贈与税がかかってまいります。

この制度には重要な改正がありました。

それは、基礎控除110万円が使えるようになるという点です。

これまでは相続税精算課税制度を利用すると暦年贈与による非課税枠110万円が利用できませんでしたが、改正によって暦年贈与と同額の110万円が基礎控除として利用できるようになりました。この改正はとても「良い改正」です。どこが「良い」のでしょうか？

●基礎控除は特別控除とは別になる

この基礎控除の110万円は特別控除の2500万円とは別で計上できますので、従来の制度よりも110万円分多く財産を移転できます。

●基礎控除分は生前贈与の持ち戻しの対象外となる

暦年贈与では、相続が発生したら過去3年分(2024年1月からは7年分)の生前贈与は相続財産に持ち戻し(贈与したにもかかわらず相続財産として相続税の課税対象となること)となります。一方で相続時精算課税制度の基礎控除にはこの持ち戻しがありません。

上記のように、今回の改正はとても「良い」改正です。

しかしこう聞くと、「暦年贈与と同じ110万円の非課税枠を無制限に使えるなら、相続税精算課税制度を選択した方が得ではないか？」と思われるかもしれませんが、これはこれで注意が必要です。どんな注意点があるのかという点については次回解説いたします。（林）

■「にしこやまつり」が開催されました！

10月22日(日)曜日に西小山駅前



「にしこやまつり」が開催されました。私も当日は朝から夕方まで外に出て、微力ながらお手伝いをしておりました(顔は伏せさせていただきますい…)。

11時からステージとマルシェが始まりましたが、開始と同時に多くの方が来場されて驚きました。下の画像のような感じです。



マルシェではオリーブオイルやマスタード、ポップコーン等の食品や、焼きそば、焼き鳥、カレーなどの食べ物、アート作品等、様々なブースが出店。また、隈取(くまどり)や殺陣などを体験できる和文化コーナーもあり、大いににぎわいました。

また、ステージでは品川区の観光大使シナモロールのショーや、殺陣の演武、ダンスなどが行われ、見る人を笑顔にしておりました。中には「西小山に初めて来たけどいい街ですね」と仰る方もいて、こういったイベントで西小山を知っていただき、集う人がもっと増えればいいなと感じました。来年も行われるようでしたら、今後も弊社として協力してまいります。(林)

■建築物省エネ法と省エネ性能表示制度が始まります



国土交通省は、令和5年9月25日に建築物の販売及び賃貸時の省エネ性能表示制度に関するガイドライン等を公表しました。この記事では、この制度がどのようなもので、どう関わってくるのかを、分かりやすくご説明します。

まず、「建築物省エネ法」とは、建物の省エネルギー性能を高め、環境に配慮した社会を実現するための法律です。この法律に基づき、「省エネ性能表示制度」が設けられています。この制度は、建物の省エネ性能を表示し、それを賃貸や販売時に下図のラベルにて明示することに対して努力義務が課されます。ただし、対象となる建物は2024年4月以降に建築された建物に限られますので、既存のアパートは対象外となります。



では、具体的にどういうことかということ、まず建物の省エネ性能を評価する必要があります。これは、断熱性能やエネルギーの効率的な使用などを基準に評価されます。そして、その評価結果を新築建物の販売や賃貸の際に表示することが努力義務となります。

賃貸オーナー様にとって重要なのは、この制度により、省エネ性能の高い建物は市場での価値が向上する可能性があるという点です。省エネ性能が高いと、光熱費の節約に繋がりますし、環境に優しいことから、入居者や購入者にとって魅力的なポイントになります。今後は、まさに国の狙いでもありますが、この制度が開始されることにより一般消費者の建物に対する省エネ意識が高まることが予想されます。省エネ性能の低い建物は、今後一般消費者にとって

選ばれづらくなる可能性があります。これまでは省エネに取り組んでも、お客様にとっては価値が見えにくく費用対効果が薄くなりがちでしたが、これからは取り組みが建物価値の向上に繋がることとなります。現在省エネ性能が低い建物でも、省エネ改修に取り組むことで、成約促進や入居者保持にとって有効な打ち手の一つになりうると思います。

最後に、この制度は法律に基づくものですから、表示義務を怠ると、国土交通大臣は、販売・賃貸事業者が告示に従って勧告・公表・命令をすることができます。ルールをしっかりと理解し、適切に対応することが肝心です。

まとめると、「建築物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」は、環境に配慮し、建物の市場価値を高めるための重要な取り組みです。今後は省エネ対応にもより配慮して賃貸経営をすることが求められることと思われま

す。なお、弊社の関係会社コトブキホームビルダーでは、20年以上前から高気密、高断熱、高遮熱の省エネエコ賃貸住宅造りに取り組んでおります。アパートの省エネ性能を高めたい！という方は弊社にご相談いただきましたら、コトブキホームビルダーと連携して省エネ性能向上のリフォームやアパート建築をお手伝いいたしますのでご用命くださいませ。(林)

■読書案内～『ひとが集まる！テナントリノベ』～



こんにちは。殿村です。長く暑い夏がようやく終わり、過ごしやすい季節になってきましたね。このところ西小山を歩くと、お散歩中のわんちゃんをお見かけするとついつい声をかけてしまいます。私もトイプードル(生後半年)を飼っておりまして、どの

子もみんな本当に可愛いですね。

さて、今回ご紹介する本は、香川県で不動産を営む女性のこれまでの実績がしたためられたものです。

中でも気になったのは、①現代社会で問題になっている空き家や相続した空き地をリノベーションしてお金を生む資産に変えた話、②今の持ち物件で斬新なリノベーションをして人気店をつくり、周辺一帯に別の繁盛店が続々と出店、元々はのどかな村のような地域が、今では地域全体が商店街のように人が集まる場所・人気エリアに変化をとげた話、③募集条件を「ペット不可」から「ペット可」物件にすることで他の賃貸物件と差別化ができ、契約継続率を高めることができた話(日本では3世帯のうち1世帯がペットを飼っていると言われてい

るそうです!)です。築年数が浅い＝人気が高い、という概念を変え、今ある土地・建物で何かできないかという話が多く紹介されており、とても勉強になりました。いつか私も、オーナー様のニーズとそれぞれの土地・建物の個性をいかした不動産活用をご提案できるように日々勉強してまいります。

(内海 芳美著『ひとが集まる！テナントリノベ』・株式会社ごま書房新社・2023年発行)(殿村)

■11月・12月の休業予定日

11月の営業カレンダーは以下のとおりです。オレンジ色部分が定休日となります。

なお、休業日は予告なく変更される場合がありますので、予めご了承くださいませ。変更の際は弊社ホームページにてお知らせいたします。宜しくお願い致します。

11月							12月						
月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日
		1	2	3	4	5					1	2	3
6	7	8	9	10	11	12	4	5	6	7	8	9	10
13	14	15	16	17	18	19	11	12	13	14	15	16	17
20	21	22	23	24	25	26	18	19	20	21	22	23	24
27	28	29	30				25	26	27	28	29	30	31

■管理物件の稼働状況

10月1日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は94.68%でした。