

# ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2024年  
3月号

## 経済産業省が、省エネ給湯器導入に補助金

経済産業省は2023年11月17日、「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」の概要を発表しました。既築の賃貸住宅において、省エネ性能が高い給湯器への取り換えに関わる費用を1台につき最大7万円の補助します。2023年度の補正予算案は、185億円です。

## 最大7万円、既築物件が対象

同事業は、国が掲げる50年のカーボンニュートラルの実現に向け、省エネ化の支援を強化する目的があります。これまで家庭用の省エネ給湯器の取り換えに関する補助事業が先行して推進されてきましたが、このほど賃貸住宅に限定した補助事業が新たに開始される事になります。補助事業の対象となる設備は、潜熱回収型ガス給湯器「エコジョーズ」と同石油給湯器「エコフィール」

に限られますが、従来型の給湯器では捨てられていた排気熱を再利用でき、ガスの利用料金で見ると、年間1割超の削減が見込める予定です。

取り換えにかかる費用は、機器本体と工事費を合わせて20万〜35万円程度ですが、これに対し補助額は、追いだし機能無しが1台5万円、追いだし機能有りは1台7万円となり、既築住宅で11月2日以降に着手した取り換え工事が対象となります。補助金の申請においては、元請け事業者が申請して

## 環境省は、窓サッシの改修に補助金

環境省は、窓のリノベーション費用を補助する制度「先進的窓リノベ2024事業」を進めます。この制度は、CO2の排出削減を目的とし、断熱窓への改修を促進するもので、2024年1月17日より補助

交付を受けますが、交付された補助金は、共同申請者となる工事請負契約の発注者に全額付与または工事費から割引く形で還元されます。その元請け事業者となるのは、オーナーと直接契約を結んだ給湯器の販売会社または工事会社、そしてオーナーの物件を管理する不動産会社となりますが、リースの場合には、リース会社が元請け事業者となります。補助金申請時に必要となる書類のフォーマットや、補助対象となる機器の型番リストなどは、順次公表されます。

金申請を担うリフォーム会社の事業者登録を開始しました。2023年度の補正予算は、1,350億円となります。

## 1棟で申請可能、補助率約50%

補助制度の対象となる賃

貸住宅は、既築物件に限られ、窓の熱貫流率の基準となるUw値が1.9以下の高性能な断熱窓への工事費を補助します。内窓の設置や外窓交換、ガラス交換などが想定されていて、2023年11月2日以降に着手した工事が対象となります。補助額は、窓1枚あたりの工事費の2分の1相当で、1戸あたりの上限は200万円となります。申請はオーナーと契約を交わしたリフォーム会社が行う事になり、国から補助金が申請者に付与された後、工事の契約金額から差し引くか、現金で渡すといった形でオーナーに還元される事になります。賃貸物件1棟分の工事に對して補助金を申請する場合には、入居者の退去状況が関わってきますが、1戸目の工事に着手した時点で、1棟分としての補助金申請予定の提出を可能とし、初めての工事から9カ月間は予算を確保する事ができます。

参考／全国賃貸住宅新聞2023年12月11日、2024年1月29日の記事より

## 黒木代表のひとことコラム

NHKで2022年4月から6月にかけて放送され、今年の1月からシーズン2が放送されている山下智久主演の「正直不動産」というTVドラマが、今多くの注目を集めている事をご存じでしょうか。

このドラマは、2017年12月から小学館のビッグコミックに連載されている大谷アキラの「正直不動産」という、不動産会社を舞台とした漫画が原作です。

出演者も魅力の一つなのですが、何よりも物語の中で飛び交う不動産専門用語や、関連する法律とその解説、そして不動産業界の慣習や慣例を含めた業界の内幕も描かれていて、単なる不動産業界ドラマではなく、生活そのものに密着した不動産業の在り方を分かりやすく世に問うドラマとなつていてと思います。

ご存じない方は、再放送等で是非一度ご覧になってみてください。

# コミュニケーションスタッフだより

(株)ケイアイコミュニケーション 岡山支店 主任 和田充弘

## 愛情をもってじっくりスタッフを育て、チーム全体の戦力を底上げしたい。

### ■岡山の市場動向は？

最近、オーナー様から空室を何とかしてほしいという電話が急増していて、明らかに岡山の市場は変わりつつあります。当社では岡山県内に7,500戸余りの物件を管理していますが、ちよつとした新築マンションブームが起きていて、供給が過剰な状況となっております。こうなると入居者様が新築物件に殺到し、古くからの物件は逆に空室が目立つようになってきます。いかに空室を埋めるか、オーナー様の悩みは私たちの悩みでもあります。家賃や初期費用の見直し、建物の修繕やリフォーム、設備の刷新等、オーナー様の事情を鑑みながら、チーム全員でそれらの物件に最適な対策をご提案させていただいております。

### ■チームの戦力は？

今、3名の部下がこの部署を支えてくれていますが、入社したての部下もいますので、言葉使いや身だしなみ等の社会人マナーを身に付け、それを土台に業務知識を少しずつ覚えてもらっています。コンプライアンス的には人を育成する事が難しい時代ですが、ダメな物はダメと言い、部下の話を聞いた上で、なぜダメなのかを説明するようにしています。頭ごなしの叱責は、部下の長所まで潰してしまう事にもなりかねません。早く育つて戦力になってほしいという焦りもありますが、急がば回れという諺もあるように、じっくりと愛情をもって教育していきたいと思っています。

### ■休日はどう過ごしていますか？

友人からメンバーが足りないからと誘われて、学校の授業でしかやった事のないバレーボールを始めま

した。体も鍛えられますし、週一回の練習日が来るのが楽しみになっていきます。元々テニスをやっていたましたが、高校時代から色々目移りをして、バドミントンや卓球、社会人になつてからはダーツにはまつたりしました。ここでまた新しい世界が拓かれた感じですが、唐突で変に思われるかも知れませんが、好きな食べ物は何といても梅で、中でもカリカリ梅が大好きで、食べ始めた止ままらない今日この頃です。(笑)

### 和田充弘プロフィール

- ◆生年月日 / 1990年10月27日
- ◆出身地 / 高知県
- ◆血液型 / A型
- ◆入社年 / 2019年
- ◆趣味 / バレーボール
- ◆資格 / 特になし
- ◆好きな食べ物 / 梅
- ◆家族 / 独身
- ◆座右の銘 / 雨降って地固まる
- ◆感心事 / この会社の未来



# 不動産関連のトラブル事例

その107

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、「借上社宅での従業員の内殺と使用者責任」についてです。

### ◆事案の概要◆

平成11年3月業者Xは、一括賃貸しているマンションの一室をYに期間2年、賃料月額4万8千円で転貸する契約を締結した。本件貸室は、Xの転貸開始以前からYに対し賃貸されており、Yは本件貸室をいわゆる借上社宅として使用していたもので、平成3年よりYの従業員であるAが住居として使用していた。平成13年1月、本件貸室においてAが自殺しているのが発見され、翌2月XとYは、賃貸借契約を解約する事に合意し、2月末日Yは本件貸室を明け渡した。尚、合意解約に当たりYはXに対して本件貸室の2か月分の賃料と、その遅延損害金及び修繕費の合計額から敷金を控除した残金の46万円余を支払った。しかしXは、以後

10年間にわたり従前賃料の半分でしか賃貸する事ができなくなり、損害(得べかりし利益の喪失)を受けるとして、Aの使用人であるYの債務(善良なる管理者の注意をもって本件貸室を使用し保存すべき債務)不履行に基づく損害賠償を求めて提訴した。

### ◆判決の内容◆

本判決では、借上社宅として利用されていた貸室で社員が自殺した事案において、賃料差額2年分の損害賠償請求が認められたが、自殺事故に関する心理的瑕疵が滅失したとする判断は、事故に関する周辺住民の記憶、事故の状況、当時の報道内容、事故後の貸室の使用状況等および貸室のタイプ(単身者用、ファミリー用)等、事例毎に様々であると考えらるべきとした。

※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南店 店長 三宅元樹編です。

期待以上の結果をお客様に！  
先ずは、一度ご来店ください。  
私が大供店にいた頃の店長に厳しく鍛えて頂いたお陰で、今の私があります。その店長の絶対的に挫けない強烈な個性に、今でも憧れています。私もあれほどのバイタリティと根性があったら、今までの人生も随分と違ったものになっていたかもしれません。その仕事への取り組み方を受け継いで、昨年の7月から南店の店長をやらせていただいています。色々と行き詰った時には、今でもその上司に頼って、最初に相談しています。

私が目指す店舗は、いつも明るく活気にあふれ、来店された人が元気になるような場所です。スタッフはおとなしい人も多いので、なかなか理想通りとはいきませんが、私が率先して皆の手本になれるように接客しています。先ずは、皆様に一度ご来店していただき、店舗の活気を感じてください。

また、接客に関しては、嘘偽りなく誠実に物件のご案内させていただきます。紹介に繋がると思っています。言葉にすると極々当たり前の事ですが、実際に日々実践するとなると、これがなかなか難しい事も多いのです。私の経験上、これが売上増への一番の近道だと思っています。



(株)ケイアイホーム 岡山南店  
〒702-8038 岡山市南区松浜町15-38

色々と偉そうな事を言いました。実は私自身が人見知り、日々の接客は私のコミュニケーション能力向上の訓練も兼ねています。他にも秘策？があつて、商談中にはさりげなく「紹介してください！」と何度も言います。これが最近、「サブリミナル効果」の秘策となり、紹介数が増えている理由かもしれません。(笑)

# 相続MEMO知識

Vol.44 「介護は突然やってくる」続編

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。

介護施設に入るという事は、「人生の最後を迎える場所を選ぶ」に等しいという事です。従って、その場所は可能な限り良い場所にした、また選んであげたいと思いませんか？施設の場所や見分け方等の情報だけでなく、費用面の問題もあり、介護保険サービスだけでも数十種類もあり、自分たちで判断する必要があり、また、介護が必要に至る要因には認知症の問題と、筋力が低下し、その結果、転倒が発生し、腰や太もも等の大きな骨が折れてしまう事で長期入院となり、入院中に認知症が発症するという話をよく耳にします。



「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

私の祖父も自宅で転倒し、大腿骨を骨折して約2カ月間の入院でしたが、入院中にお見舞いに行くと、表情や話し方が変わっていて、軽い認知症が発症していました。その後短期間で一気に重度の認知症となってしまう、会うと毎回戦争の時の話をしていた祖父を鮮明に覚えています。介護が必要になる前に出来る事の一つとして、ご家族内で「やりたい事」、「行きたい所」等を日ごろからお話をし、その内容を共有しておく事をお勧めいたします。介護状態になってしまったご家族から、もつと日ごろから話を聞いておけば良かった、と悔やまれる方が多いのも事実です。更に、財産を誰に引き継ぐかをご自身が考える場合は、介護が必要になった際、費用面も含め誰が自分の面倒を見てくれるかを合わせて決めておく必要があります。私が提案する「家族会議コンサルディング」では、様々なリスクを回避し、万が一の時の準備までを合わせて話し合います。「相続を考える」という事は「家族の幸せを考える」という事です！

# 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12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	53,731	-0.8%	63,795	0.8%	73,352	1.1%	60,507	0.3%	84%
千葉県	54,577	0.1%	63,711	5.5%	74,914	1.8%	59,523	1.2%	83%
東京都	68,345	-8.0%	85,648	-0.8%	92,260	-1.2%	72,074	-0.9%	100%
神奈川県	59,914	1.1%	76,050	-0.9%	85,816	0.2%	66,729	0.0%	93%
愛知県	52,575	2.6%	58,724	0.6%	71,754	17.7%	57,852	5.4%	80%
奈良県	44,311	0.4%	52,775	-3.6%	55,094	-8.4%	48,912	-5.9%	68%
京都府	54,000	0.3%	73,112	1.9%	80,010	0.9%	58,609	0.5%	81%
大阪府	55,255	-1.2%	69,548	-0.5%	76,304	1.6%	60,408	-0.7%	84%
兵庫県	52,669	3.9%	59,288	2.7%	70,686	4.0%	58,027	3.0%	81%
鳥取県	37,964	-1.1%	46,493	0.2%	57,127	-0.3%	43,554	0.3%	60%
岡山県	46,945	1.9%	56,876	2.0%	63,816	2.3%	51,943	2.3%	72%
島根県	46,628	-0.6%	54,173	-3.6%	60,733	3.6%	52,092	1.0%	72%
広島県	48,783	4.3%	61,166	3.2%	67,630	1.2%	53,934	3.5%	75%
山口県	40,219	0.6%	50,488	-0.5%	59,851	0.0%	47,547	0.3%	66%
徳島県	41,980	-1.4%	46,969	4.9%	58,904	3.4%	47,939	4.1%	67%
香川県	41,573	0.1%	48,544	-1.6%	53,181	-2.9%	46,446	-2.1%	64%
愛媛県	35,477	-1.0%	51,038	4.7%	56,189	4.7%	46,041	3.2%	64%
高知県	40,727	-3.3%	53,259	1.0%	64,657	12.8%	47,855	0.4%	66%
福岡県	47,182	-2.3%	61,516	0.7%	69,471	-0.5%	55,076	-1.3%	76%
全国	50,978	0.1%	58,894	0.8%	67,555	1.5%	55,430	0.5%	77%

※資料出所: ㈱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12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	51,335	1.1%	63,944	4.0%	77,049	1.2%	58,422	3.4%	81%
三原市	44,329	-4.7%	49,348	-10.4%	63,313	4.3%	49,465	-0.9%	69%
福山市	46,974	2.0%	54,319	0.6%	65,596	-2.2%	53,028	-1.5%	74%
倉敷市	44,901	-1.3%	53,768	-13.3%	71,027	0.8%	51,721	-7.6%	72%
岡山市	47,592	7.7%	55,217	-1.0%	74,840	5.6%	55,369	8.1%	77%

# 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 117

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



## 「令和6年度税制改正(案)その2」

皆様こんにちは。令和6年度税制改正(案)についてシリーズでお伝えしています。今回の主な改正項目は、①定額減税、②低所得者への給付措置、③児童手当対象拡大と扶養控除縮小、④住宅ローン減税の拡充、⑤ひとり親控除拡充、⑥生命保険料控除の拡充、⑦中小企業向け賃上げ税制の拡充の7つです。今月と来月は①定額減税をご説明します。

【減税対象者】A本人+B配偶者・扶養親族。いずれも国内居住者で、Bは扶養の範囲内が原則となります。また、所得制限があり、給与収入のみですと年収2千万円以下です。

【減税額】A本人：所得税3万、住民税1万。B配偶者・扶養親族：所得税が一人3万、住民税が一人1万。

【減税方法】減税方法

は所得の種類によって異なります。(1)給与所得者：所得税は令和6年6月1日以後に支払われる給与(賞与)の源泉所得税から、A+Bの所得税減税の合計額を控除する形で還付されます。1回で控除しきれない場合は、翌月以降の給与(賞与)の源泉所得税から残額を順次控除し、11月までに控除しきれない場合は年末調整で還付されます。住民税は通常は6月(翌年5月の12回分割)で毎月の給与から徴収されますが、今年の6月は住民税が徴収されません。1年分の住民税からA+Bの住民税減税の合計額を控除する形で還付し、控除後の住民税が7月(翌年5月の11回分割)で毎月の給与から徴収されます。(2)年金受給者(3)個人事業主については、来月号でご説明します。