

ケイアイ通信



ケイアイグループ



アンケートにご協力ください。

2025年
6月号

【2025年最新版】賃貸住宅対象省エネ補助金(Ⅰ)

賃貸住宅の省エネルギー化は、オーナーにとって避けて通れない課題です。国や自治体は住宅のエネルギー効率を高める取り組みを支援する為、多岐にわたる補助金制度を用意しています。断熱性能の向上やエコ設備の導入等、これらの支援を最大限に活用する事が経営効率の向上や長期的な競争力強化につながります。今回は、国による省エネ関係の主な補助金情報をまとめて解説します。

住宅省エネキャンペーン

(国土交通省、環境省、経済産業省、3省合同)

前年に続き、2025年も国土交通省、環境省、経済産業省の3省連携で「住宅省エネキャンペーン」を継続し、賃貸住宅も含めて幅広く支援する内容となっています。

新築住宅で活用できるの

は、「子育てグリーン住宅支援事業」、「給湯省エネ2025事業」の2つです。既存住宅のリフォームで活用できるのは、「子育てグリーン住宅支援事業」、「先進的窓リノベ2025事業」、「給湯省エネ2025事業」、「賃貸集合給湯省エネ2025事業」の4つです。

子育てグリーン住宅支援事業

2024年度の「子育てエコホーム支援事業」の後続事業として、子育てグリーン住宅支援事業が開始し、2025年2月7日には「子育てグリーン住宅支援事業」のホームペー

・GX志向型(全ての世帯)

「子育て」と事業名についていますが、対象は子育て世帯に限りません。全ての新築住宅を対象とした「GX志向型住宅」を新設し、断熱等性能等級6以上等ZEH基準を超える省エネ水準の他、床面積等の条件を満たした住宅が対象です。

1戸あたり最大160万円が補助され、立地にも除外要件がある他、工事請負契約を締結するのはグリーン住宅支援事業者等、多岐にわたる要件があり、公式HPでの確認が必須です。

・長期優良住宅・ZEH水準住宅(子育て世帯)

子育て世帯を対象とした新築については、長期優良住宅やZEH水準住宅等の条件により補助額が異なります。

賃貸住宅の場合、新築後の3カ月間は入居募集の対象を子育て世帯に限定する条件も設けています

が、該当期間中に入居者を確保できなかった場合は、子育て世帯以外にも入居者対象を広げて良い事としています。

また、子育て世帯向けに補助金額を勘案した合理的な優遇家賃を設定する必要があり、「子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合している事」も要件となり、詳細は今後発表される予定です。

・既存住宅のリフォーム

既存住宅のリフォームについては、SタイプとAタイプに分かれ、必須工事である①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置、の3種全てを実施すればSタイプ、いずれか2種の場合はAタイプとなります。

補助額はSタイプが最大60万円/戸、Aタイプが最大40万円/戸です。特に賃貸の共同住宅において、躯体の断熱改修は現実的でないかもしれませんが、①③の2種でAタイプの活用は十分想定されます。

(次号に続く)

参考/全国賃貸住宅新聞2025年4月11日の記事より

黒木代表の ひとことコラム

近年、不動産業界においてもAIの導入が進み、業務の効率化が加速しています。最適な賃料設定や空室対策等、AIを活用する事でオーナー様へより精度の高いご提案が可能となり、我々にとってもオーナー様にとっても大きなメリットとなります。

しかし、そんな時代だからこそより大切にしなければならぬのが、オーナー様との信頼関係であり、パートナーとしての関係性です。

正確なデータ分析や市場予測といった情報提供はもちろん重要ですが、それだけでは真の信頼関係は築けません。オーナー様が「何でも気軽に相談できる」「この会社になんてよかった」と感じていただける存在であり続ける事が、我々の使命です。

これからも、先進技術と人間らしさとの両立を目指し、オーナー様の賃貸経営を全力でサポートしていきます。

ケイアイコミュニティだより

(株)ケイアイコミュニティビルメンテナンス課 係長 石田裕太郎

**自分自身の視野をもっと広げて、
周囲の人に良い影響力を与える人間になりたい！**

■現場責任者として、今
取り組んでいる事は？

まずは、当社が競合他社の中で選ばれる会社となり、管理戸数をより増やす事です。入居率は現在も高いのですが、100%に近づけるように努力し、オーナー様に安心してお任せいただける実績とブランドを確立したいです。また、業務効率やオーナー様の利便性を向上させる為の仕組み化と人材の安定化に尽力したいと思っています。

■新たな取り組みへの意
気込みは？

常に新たな目標を立てて、それをクリアしていくようにしています。立場によつて見える事や得られる情報も変わります。私自身は未だ20代後半なのですが、この歳でマネジメント業務に携わらせてもらっていますので、もっと上を目指し、更なる経験を

積みたいたいと思っています。

■業務上、常に意識して
いる事は？

スピーディーな対応です。レスポンスの遅れによって失敗をした経験もあるのですが、その経験を無駄にせず、今に活かすようにしています。レスポンスが遅い事で相手を不安にさせたり、すぐにやれば良い事を後回しにして忘れてしまったたり等、あつてはならない失敗につながり、クレームの原因にもなりかねません。自分自身にも徹底し、部下にもしっかりと伝えていきます。特に、

オーナー様から修繕のご相談をいただいた際には、お困りの状況と心情を理解し、迅速に対応しています。

■どんなスキルを磨いて
いきたいですか？

もっと視野を広げる力、先を読む力、そして洞察力を高めたいと思います。

オーナー様からのご依頼やご指摘に対し、その事だけに対処するのではなく、それに伴う期待や背景にも気づきたいと思っています。また、社内では部下の変化を察知し、必要な時にすぐに声をかけられるような責任者を目指したいです。そして、自分が周囲の人に良い影響力を与えられる人間になりたいと思っています。

■プライベートはどう過
ごしていますか？

学生時代はバンド活動をしていましたが、最近は特に人に話せる趣味はありません。休日は妻と一緒にカフェに行く等、おおむね妻の言いなりです。妻の手のひらで転がされているのかもしれないですが、それも家庭円満の秘訣だと思っています。(笑)



不動産関連のトラブル事例

その122

国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をご紹介します。

今回は、「建築請負契約のコンサルティング料としての報酬受領」です。

◆事実関係◆

X1は、Yの媒介で建築条件付土地売買契約を締結した。この際Yは、

いたところ、YがXに対して不当に高額な報酬費用を要求し受領した事、売買契約書の締結日を実際の契約締結日と異なる日付とした事を認めた。

媒介報酬の他に媒介業務の対象外である建築請負契約に対して、実際にはコンサルタント業務を行わなかったにもかかわらず、その費用58万円をXに請求し受領した。X2は、Yの媒介で土地付建物を買い受けた。契約の締結に当たりX2は、重要事項説明を受けたが、宅地建物取引主任者証の提示はなかった。また、契約書上の締結日が実際の締結日の1日後になつており、手付金は契約書上180万円と記載されているが、実際の契約締結日に10万円、翌日に残額170万円を支払った。

◆処分◆

行政庁は、Yが媒介として関与し締結した建築条件付土地売買契約に関して、媒介業務の対象外である建築請負契約のコンサルティング料としての業務を行わなかったにもかかわらず58万円を請求し受領した事、またYが媒介した土地付建物売買契約に関して、契約書上の締結日を実際の締結日の1日後にしたとして、Yを33日間の業務停止処分とした。尚、コンサルティング料については、X1に返還され、X2との契約はローン解除となった。

◆事情聴取◆
行政庁でYに事情を聴

※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 課長 森本英治編です。



**仕事のやりがいと音楽活動の両立
今の私を支えています！**

私がこの会社に入社して早10年目となりますが、現在は広島エリアの課長として、複数店舗の管理業務をしています。どの地域のどんな住まいを選ぶかという事は、人が生活をする上でとても大切な事です。引越しをして新しい住まいを決める理由には、良い事だけでなく、そうでない事も多々あります。様々な背景を持つ方々に寄り添い、相談に乗らせていただきながら、その方々に適したご提案ができるこの仕事には、日頃からやりがいと魅力を感じています。



(株)ケイアイホーム 西原駅前店
〒731-0113 広島市安佐南区西原7丁目7-1

に他社には負けない自信があります。プライベートでは、音楽活動にも力を入れていて、私にとって仕事と音楽とは切り離せません。23歳から様々なステージにバンドやソロで出演していて、時には会社の仲間も聴きにきてくれます。仕事と音楽活動との両立は大変なように思われますが、何をどうしたらを考えて行動すれば可能です。

仕事も音楽も諦めたらそれで終わりです。この2つをやり続けている事が私のプライドです。歌も仕事も与えられた責任を全力で果たして、高みを目指します。ただ最近では、文字が見えづらくなつて老眼鏡のお世話になる事がしばしばですが。(笑)

相続MEMO知識

Vol.59 「ご両親からの相続対策完了」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。

皆様はご両親からの相続をご経験された事がありますでしょうか？特に問題なかった、相続税が高くて大変だった、兄弟姉妹で揉めてしまった、声の大きい身内がいたので自分は我慢した、兄弟姉妹の配偶者の意見でこじれてしまった等々、相続対策やその結果は十人十色で、今まで沢山のご相談を受けて、今回はすでに完了した相続対策事案です。

父母(70代)と兄(40代)、弟(40代)4人家族のご相談でしたが、ご両親の離婚後、母と2人の兄弟、所有資産はご自宅と現預金と生命保険でした。

兄は県外で就職し、弟は地元で母の近く住んで働いているという状況で、兄弟で話し合いがなされ、兄は弟に対して、県外で母の面倒を見ていなかった過去の経緯とこれからの事も考慮し、弟が自宅と現預金を相続する話し合いをし、母にもその内容と結果を伝え、遺言書も残しています。

万が一、遺言書の記載方法の相違によって無効となつたとしても、兄弟で話し合



「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

いがついているので遺産分割での争いは起こりませんし、兄が相続放棄を行えば、自動的に弟が100%相続する事になり、これも判断の一つとなります。

一方、離婚した父の相続については、現在は再婚者との間に5人の子供がいるとの事で、相続発生時は兄弟2人を含めた7人での遺産分割協議が必要となります。今更会った事の無い5人の兄弟姉妹と会い、財産や負債の有無やその分割方法等を3ヶ月以内に話し合い、どうするのかを決めるといふのは現実的ではないという事で、兄弟の総意で「相続放棄」を行う事を決め、将来リスクへの対応を完了しました。

70代と40代、まだ元気で若い状況でしたが、必ず訪れる未来への話し合いがもたれた事が何よりも大切な事だと感じます。ぜひ家族の幸せの為に相続を学びましょう！

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

7年3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% 水準
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	
埼玉県	55,206	1.9%	65,757	1.8%	75,922	-0.6%	61,265	1.1%	82%
千葉県	55,406	1.9%	62,932	3.6%	75,468	2.5%	59,747	1.7%	80%
東京都	71,517	1.5%	91,929	2.0%	99,637	0.4%	75,053	1.6%	100%
神奈川県	58,683	2.6%	76,164	1.2%	85,597	-5.1%	65,165	1.5%	87%
愛知県	53,384	1.9%	60,076	1.7%	67,967	4.1%	57,504	1.7%	77%
奈良県	46,872	-1.8%	60,728	4.3%	63,123	5.4%	53,705	2.6%	72%
京都府	52,937	0.3%	73,763	8.4%	83,561	3.9%	57,348	2.1%	76%
大阪府	55,367	2.5%	70,538	1.0%	76,447	-1.5%	59,087	2.0%	79%
兵庫県	54,299	5.2%	63,750	-2.0%	75,905	2.1%	59,167	1.9%	79%
鳥取県	41,496	-0.5%	50,768	-0.1%	57,590	-4.6%	45,834	-1.4%	61%
岡山県	45,925	-0.1%	56,531	2.8%	62,340	-0.1%	50,566	1.2%	67%
島根県	47,571	3.4%	55,477	2.2%	64,164	2.9%	51,530	3.3%	69%
広島県	48,288	0.9%	61,783	2.9%	71,474	2.8%	53,273	1.6%	71%
山口県	39,929	-1.4%	51,219	-0.6%	58,150	0.9%	43,977	-2.0%	59%
徳島県	43,670	1.5%	51,654	-1.4%	70,616	3.7%	49,964	-0.3%	67%
香川県	43,957	2.9%	50,191	1.0%	59,170	-1.0%	47,466	1.7%	63%
愛媛県	41,720	-0.8%	50,152	-3.5%	55,866	-1.5%	45,998	-1.4%	61%
高知県	42,375	0.5%	54,898	1.7%	62,718	-1.8%	47,563	1.1%	63%
福岡県	51,019	4.0%	69,159	4.7%	74,500	0.6%	58,012	3.3%	77%
全国	50,679	1.2%	59,681	1.3%	68,607	0.4%	54,777	1.0%	73%

※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）

7年3月末調査

所在地	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100% 水準
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	
広島市/廿日市	54,388	3.9%	71,142	9.0%	84,513	8.6%	62,719	5.4%	84%
三原市	45,534	-6.2%	52,063	-5.1%	49,200	-17.8%	48,192	-7.4%	64%
福山市	44,473	-7.8%	53,601	-12.7%	59,017	-9.8%	50,126	-10.4%	67%
倉敷市	43,836	0.8%	56,997	4.2%	66,667	3.0%	51,535	2.7%	69%
岡山市	42,454	-4.7%	54,731	-4.2%	63,333	-6.2%	48,220	-7.4%	64%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家”

税務編 132

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「令和7年度税制改正」その5」

皆様こんにちは。米の価格が下がらない中、トランプ関税による景気への影響も懸念されています。

今夏の参議院選挙を控え、消費税減税を求める声が多くなっていますが、消費税1%につき約2.5兆円の税

収とも言われており、政府は消費税減税には否定的です。今後の動向が注目されます。

さて、令和7年度税制改正を年明けからリリースでお伝えしていきます。令和7年度税制改正の主な項目として、①年収103万円

の壁、②子育て世帯の生命保険料控除拡充、③子育て世帯の住宅ローン控除拡充、④確定拠出年金の改正、⑤防衛特別法人税の新設があります。今月

は③を説明します。昨年（令和6年）から住宅ローン控除が改正され、控除対象となる借入限度額などが縮

小されたのですが、例外として、子育て世帯が認定住宅等を新築した場合に限り、改正前の借入限度額や床面積条件を1年だけ延長する緩和措置がありました。この緩和措置がさらに1年延長されました。

A対象者：夫婦のいずれかが40歳未満の者又は19歳未満の扶養親族を有する者。B住宅ローン控除の借入限度額：認定住宅5,000万円、ZEH水準省エネ住宅4,500万円、省エネ基準適合住宅4,000万円。C床面積：令和7年末までに建築確認を受けることを条件に床面積40㎡以上。この緩和措置により、認定住宅の場合は13年間で最大455万円の税額控除を受けることが可能です。なお、一般住宅や中古住宅は緩和措置の対象外ですので注意が必要です。