

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
7月号

【2025年最新版】賃貸住宅対象省エネ補助金(Ⅱ)

今回は先月号に続き、国による省エネ関係の補助金情報です。

先進的窓リノベ2025事業

24年度の「先進的窓リノベ2024事業」と同様の予算規模で継続され、交付申請(予約含む)は2025年3月下旬から開始予定です。

対象は賃貸住宅を含む既存住宅で、高断熱の内窓設置や外窓交換、ガラス交換が補助対象となります。更に、窓のリフォーム

およそ半額程度に減少され、より高性能な製品導入を促すような単価設定となっています。賃貸住宅での窓リノベは、入居者からの合意に時間がかかる等、工事に踏み切る事が難しい面もありますが、窓の結露が減る事でカビの発生が抑制され、原状回復工事における費用負担も軽減されたという事例もあります。

給湯省エネ2025事業

「給湯省エネ2025事業」は、24年度「給湯省エネ2024事業」の後続事業として始動します。2025年2月26日には公式ホームページもオープンしました。

25年度における内窓の補助単価は、SSランクでは前年度から2,000円、6,000円、Sランクでは1,000円、3,000円減り、Aランクについては

新築のみならず既存住宅も対象となり、賃貸も対象で、交付申請(予約含む)は2025年3月下旬から開始予定です。

■補助金の対象給油設備

	ヒートポンプ給湯機 (エコキュート)	ハイブリッド給湯機	家庭用燃料電池 (エネファーム)
エネルギー源	電気	電気・ガス	ガス
特徴	圧縮すると温度上昇し膨張すると温度が下がる、気体の性質を利用して熱を移動させるヒートポンプの原理を用いてお湯を沸かし、タンクに蓄えるもの。	ヒートポンプ給湯機とガス給湯機を組み合わせてお湯を作り、タンクに蓄えるもの。二つの熱源を用いることで、より効率的な給湯が可能。	都市ガスやLPガス等から作った水素と空気中の酸素の化学反応により発電するとともに、発電の際の排熱を利用してお湯を沸かし、タンクに蓄えるもの。
価格 (機器+工事費)	55万円程度	65万円程度	130万円程度
主な補助額	10万円/台 ※発電の余剰電力を電気として活用できる機器	13万円/台 ※発電の余剰電力を電気として活用できる機器	20万円/台 ※レゾナンス機能を強化した機器
追加措置	蓄熱暖房機*、電気温水器を撤去する場合 + 8万円(蓄熱暖房機) + 4万円(電気温水器) *: 蓄熱タンクを電気で温め、放熱することで部屋を暖める機器。		

補助額については、基本額に加え、性能要件等に応じて加算が加わります。加算が適用されると、1台あたりの補助額は最大でヒートポンプが13万円、ハイブリッド給湯器は15万円、エネファームは20万円となります。エコキュートとハイブリッド給湯機については、性能要件として本事業の補助対象とならない製品の場合同でも、「子育てグリーン

住宅支援事業」にて補助が受けられる場合がある為、確認が必要です。

賃貸集合給湯省エネ2025事業

正式名称「既存賃貸集合住宅用小型省エネルギー型給湯器導入促進事業費補助金」は、2025年2月26日公式ホームページオープン、交付申請(予約含む)は2025年3月下旬開始予定です。

設置場所の都合上ヒートポンプ給湯機等の導入が難しい賃貸集合住宅向けに、小型の省エネ型給湯器の導入を促進するもので、集合住宅向けの為、戸建て賃貸や事業用賃貸は対象となりませんが、リフォーム工事のみならずリース利用も対象で、追いだし機能の有無により補助額が異なります。

24年度と比べて要件は緩和されました。24年度は原則1棟あたり2台以上の取り替えを対象としていましたが、25年度は1棟あたり1台以上の取り替えが対象となりました。

(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

首都圏を中心に地方の都市部でも、中国人投資家等によるアパートやマンションの「一棟買い」が増えています。所有物件の築年数が進み、修繕や入居者の募集にかかる費用等、物件管理の手間が増す中で、様々な投資家等から好条件で物件売却のお誘いもあるかもしれませんが、売却した物件が違法に民泊化されたり、十分な管理が行われずに放置されたりする事で、近隣住民とのトラブルに発展したり、地域の不動産価値に悪影響を及ぼすケースもあります。オーナー様の中には、今まさに売却を検討している方がいらっしゃるかもしれませんが、大切な事は「どう手放すか」ではなく「どう活かすか」だと思います。現状の資産が持つ可能性を引き出す為に、多角的な視点で色んな選択肢を見いだしご提案していく事が、我々に求められています。

ケイアイコミュニティだより

(株)ケイアイコミュニティ 管理部 係長 和田充弘

中間管理職として、様々なスキルの向上を目指しています！

■不動産の管理会社として、今後の課題とは？

今後暫く続く超高齢化社会への対応と今後増々増えてくるであろう外国人の入居受入問題が直近の課題だと思います。具体的な対策はこれからですが、高齢者や外国人専用物件が管理できる仕組みを構築する事も選択肢の一つかもしれません。また、電力会社やガス会社と連携して、メーターの稼働確認

を行う事で高齢者の見守りを実現する仕組み等も考えられますが、先ずはオーナー様と入居希望者双方のニーズをどのようにマッチングさせていけるかどうかがこれからの課題だと思っています。

■現在の業務課題と取り組んでいる事は？

業務の効率化と信頼関係の構築が現在の課題ですが、私にも近年部下が増えてきましたので、経験値

の違いも考慮しながら、それらの課題を解決すべく一緒に成長したいと思っています。当社の強みは管理戸数の多さですが、それはオーナー様に支えられての事です。オーナー様からのご要望に対して、まだまだ物足りてない点も多くあると思いますが、今後はそのご要望により多く応えられるように皆で努めたいと思っています。

■ご自身の課題は？

中間管理職となり、数字に触れる機会が増えているので、先ずは経営的な視点で数字が見られるようになりたいと思っています。もう一つ、部下の能力を上手く引き出せるようになりたいと思っています。部下に対し、「未だ難しいかも？」「大変かも？」と勝手にハードルを決めてしまったり、気を使い過ぎているという自覚があります。仕事を抱えてしまう事

で自分自身に余裕がなくなり、部下に対して相談しづらい雰囲気を出している事もあるようなので、自分自身が「聴く」態勢を整え、部下に頼られる上司になりたいと思っています。

■プライベートでの最近のトピックは？

実は、今年5月に結婚式を挙げました。式当日まで色んな準備に追われていたのですが、今は一段落してのんびりしています。一人暮らしの経験もあって、家事は一通り出来るので妻とは分担です。クックパッドを見ながら色々な料理にも挑戦しています。前回も話しましたが、和田家の食卓には基本的に梅干しがあります。妻と共に梅干しを食べながら、夫婦円満、暑い夏を乗り切りたいと思います。(笑)



不動産関連のトラブル事例

その123

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、「建物の不等沈下と売主、造成業者、請負業者の責任」です。

◆事実関係◆

平成元年6月から平成5年5月にかけて、買主Xら4人は売主Y1から土地建物を取得し、それぞれ引渡しを受けた。しかし、Xらが入居すると、次第に建物が傾いたり、壁に亀裂が入ったり、雨漏りがするようになり、時の経過とともに徐々に拡大、悪化していった。Xらが各建物を建築したY2に苦情を申し立てたところ、欠陥は各土地の売主であり造成業者でもあるY1の造成工事の不備に基づくものであり、Y2の責任ではない旨主張した。他方Y1は、欠陥がY2のずさんな建築工事に基づくものであると主張した。Xらは建築業者ないし土地の売主であるY1及びY2に対し、購入した土地や建物の瑕疵等を理由に損害賠償を請求した。

◆判決の内容◆

地盤沈下の原因は、盛土地盤の支持力が住宅建築に相応しくない極めて薄弱なものであったこと、支持力の強い切土地盤と支持力の弱い盛土地盤という支持力の異なる異種構造の基礎に跨って建物が建築されたとき、Y2は建築業者として負うべき建物の安全性確保義務に違反した。購入した建物が傾いたり、雨漏りがするなどの欠陥が生じたのは、売主らの造成工事、建築工事に問題があったとし、瑕疵担保責任の除斥期間の起算点を買主が単に被害を認識した時点ではなく、瑕疵の内容程度が明確化した時点と認定され、Y2の不法行為責任とY1及びY2の瑕疵担保責任が認められた。

※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 倉敷白楽町店 店長 高田昭徳編です。

私自身が多趣味で色々な事に興味があるので、お客様との会話で話題に事欠く事はありませんが、大学時代には学祭で自ら進んで実行委員をするくらい楽しい事が好きなので、「まずはやってみよう!」をやってみよう!」を仕事でも実践しています。当社では「挑戦」する事が社風でもあるので、これからは何事にも挑戦する姿勢で、仕事もプライベートもストレスフリーに楽しみたいと思っています。

休日は、「タカター!」「アッキー!」と呼ばれながら、友人の子供と遊ぶ事も多いのですが、インスタで気になるイベントを見つけに参加したり、ドライブを楽しんだりしています。



(株)ケイアイホーム 倉敷白楽町店
〒710-0824 岡山県倉敷市白楽町132-1建部ビル1F

何事も「まずはやってみよう!」で楽しく、そして「生懸命に!」

相続MEMO知識

Vol.60 「介護施設に入居されている方の自宅」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。

今回は、私が公私共にお世話になっている方からのご相談です。
ご相談者のお母様のお兄様が介護施設に入居されています。この伯父様のご自宅を売却したいという内容でした。
不動産の所有者が認知症と診断されている、また著しく判断が出来る、ないような状況の場合、不動産の売却は非常に難しくなります。
伯父様の認知症等の状況を把握したところ、現在のところは症状も無く、ご自身の意思で判断ができる状況というお答えでした。
また、伯父様の法定相続人に関する質問では、結婚歴はなくお子様もいらっしゃらず、近親の身内はご相談者のお母様のみで、お二人のご両親は既に他界されているとの事でした。



「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

売却したいという内容のものでしたが、今急いで売却しなくても、相続が発生した場合はお母様が相続人となり、今の状況を考えると特に採る可能性は低いとお伝えしました。それを踏まえた上で、売却に向け伯父様ご自宅の謄本と権利証を確認する事、また伯父様の実印に關しても確認してみよう事となりました。
不動産の相続はメリットとデメリットの判断が難しく、相続した方が良くない不動産があり、相続する目的の整理等、多岐に渡る判断基準が必要となります。
一人で悩み考えるより、「相続コンサルタント」にご相談される事をお勧めします。悩みが一気に解決に向かう事をお約束します!

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

7年4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	55,305	1.0%	64,702	-0.5%	75,046	-0.5%	61,988	0.4%	79%
千葉県	55,377	0.9%	65,103	10.0%	72,107	0.1%	60,688	3.6%	77%
東京都	74,862	1.5%	90,992	1.4%	97,114	-0.9%	78,440	1.5%	100%
神奈川県	58,880	-1.8%	76,976	0.5%	87,146	0.6%	67,074	-0.7%	86%
愛知県	53,009	-0.1%	59,737	1.3%	62,169	-3.1%	57,001	0.3%	73%
奈良県	43,588	-11.7%	63,833	13.6%	69,870	7.3%	56,788	3.7%	72%
京都府	54,796	4.0%	70,916	1.0%	80,626	0.5%	60,443	2.9%	77%
大阪府	58,558	2.5%	70,812	2.3%	73,565	-1.3%	62,285	1.5%	79%
兵庫県	55,270	4.1%	65,591	2.0%	75,709	-1.5%	61,196	1.9%	78%
鳥取県	40,551	-1.1%	49,470	-0.4%	58,490	-2.9%	45,762	-0.4%	58%
岡山県	47,572	5.5%	54,038	-0.9%	62,775	-0.7%	51,967	2.1%	66%
島根県	44,117	-1.7%	54,595	-0.3%	63,222	1.6%	50,806	1.1%	65%
広島県	50,361	1.1%	60,037	-0.6%	68,832	0.6%	55,691	-0.1%	71%
山口県	40,103	0.0%	50,700	2.8%	53,923	-6.8%	45,788	-0.1%	58%
徳島県	42,786	1.8%	46,148	-4.7%	57,318	-1.4%	47,584	-2.3%	61%
香川県	45,116	3.3%	50,612	0.4%	56,552	3.6%	49,066	1.9%	63%
愛媛県	42,530	4.3%	51,330	2.3%	55,951	1.7%	48,135	4.1%	61%
高知県	42,365	-1.4%	54,954	4.6%	62,365	-2.9%	48,660	-0.3%	62%
福岡県	51,931	3.5%	33,477	1.4%	73,447	0.8%	59,611	2.5%	76%
全国	52,473	1.1%	59,842	1.4%	67,495	0.0%	56,739	1.0%	72%

※資料出所：(株)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4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	51,037	4.7%	71,728	11.4%	78,181	-0.8%	62,076	8.1%	79%
三原市	50,217	9.7%	52,700	-2.5%	49,967	-3.5%	51,009	2.2%	65%
福山市	47,676	-1.8%	53,406	-6.5%	60,107	-16.5%	53,398	-5.5%	68%
倉敷市	43,810	-1.4%	54,115	0.4%	69,412	12.1%	51,740	1.1%	66%
岡山市	42,216	1.7%	56,447	-2.4%	63,476	-5.5%	50,070	-1.8%	64%

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家”

税務編133

「令和7年度税制改正」最終回

皆様こんにちは。令和の米騒動は落ち着きつつありますが、トラップ関税の日米交渉は決着していません。石破首相は物価高対策として一人2万円現金給付を参院選の公約にする」と表明しましたが、選挙の結果はどうなるでしょうか。

さて、令和7年度税制改正シリーズは今月が最終回となります。令和7年度税制改正の主な項目として、①年取103万円の壁、②子育て世帯の生命保険料控除拡充、③子育て世代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④⑤を説明します。

④確定拠出型年金とは、現役時代(60歳まで)の毎月の掛金とその運用益で将来の年金が決まる年金制度で、掛金支払時には所得控除があり、年金受取時には公的年金扱いとなります。税制上も優遇されていて、企業型と個人型(iDeCo)があり、老後への資産形成の観点から毎月の掛金上限を増やす改正が行われました。個人型(iDeCo)の上限改正は次のとおりで、第1号被保険者(国民年金)：6万8千円↓7万5千円。第2号被保険者(厚生年金)で企業年金あり：2万円↓6万2千円。企業型年金の掛金は、第2号被保険者(厚生年金)で企業年金なし：2万3千円↓6万2千円。

⑤防衛力強化の観点から法人税とたばこのうち防衛特別法人税は、法人税率として最大1%程度の税負担が増える見込みです。ただし中小法人は課税ベース2千4百万円程度までは課税されません。