

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
8月号

【2025年最新版】賃貸住宅対象省エネ補助金(Ⅲ)

今回も先月号に続き、国による省エネ関係の補助金情報です。

工事加算で1台あたり最大で10万円の補助

経済産業省は「賃貸集合給湯省エネ2025事業」の活用を働きかけていて、2025年5月に開いた説明会で事業関係者や団体を対象に、事業の概要や2024年度からの変更点を説明しました。

この事業は、既存の賃貸集合住宅に対する小型の省エネ型給湯器(エコジョーズ、エコフィール)の導入に対して、補助金を交付します。従来型給湯器から省エネ性能の高いエコジョーズ等への取り替えが対象で、リフォーム工事のみならず、リースでの利用も対象となります。が、賃貸集合住宅向けの、戸建て賃貸、事業用賃

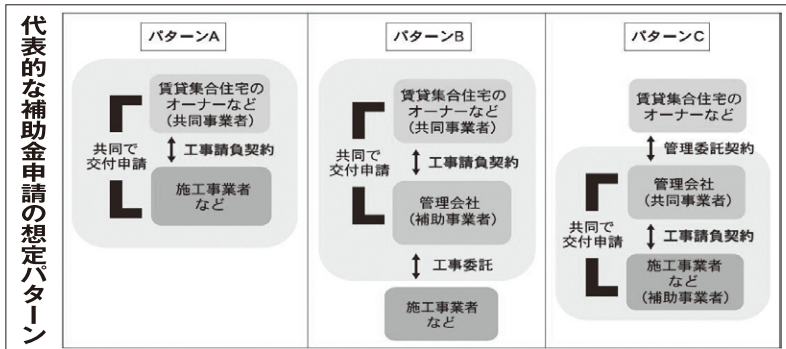
貸は対象となりません。

経済産業省の資料によれば、エコジョーズやエコフィールの価格(機器・工事費)は、20〜40万円程度ですが、これに対し、追いだき機能なしの場合は1台あたり5万円、追いだき機能ありの場合は1台あたり7万円を補助します。工事加算も付いた場合は、1台あたりの補助額は最大10万円となります。

前年度からの変更点は主に2点

1点目は、ドレン排水工事に対する加算の新設で、追いだき機能なしの場合、共用廊下を横断するドレン排水ガイドの敷設工事に対して、1台あたり3万円の加算が付きまます。追いだき機能ありの場合、浴室へのドレン水排水工事に對して同じく3万円の加算となります。

2点目は、申請台数の要件の緩和です。2024年度は原則1棟あたり2台以上の取り替えが対象でしたが、2025年度は1棟あたり1台以上の取り替えが対象となります。申請の手続きは、施工事業者や管理会社、リース事業者等、予め登録を受



※経産省の公表資料を基に全国賃貸住宅新聞で作成

けた賃貸集合給湯省エネ事業者が行い、その事業者へ補助金が交付された後、補助金をオーナーに還元するという流れです。

この事業の狙いは、既存の賃貸集合住宅における省エネ化の促進です。賃貸集合住宅は既築住宅の34.4%を占めています。が、経済産業省が行った給湯器メーカーへのヒアリングでは、前年度の賃貸集合住宅におけるガス給湯器の交換需要約110万台に対して、小型の省エネ型給湯器への取り替えは1割にも満たなかった。賃貸集合住宅に限って小型の省エネ型給湯器への補助を行い、省エネ化を促進したい考えです。

今年度の予算は約50億円で、前年度予算約185億円の1/3以下です。前年度の消化率に基づく予算額だと思われまます。2025年6月末時点での消化率が約7%ですので、今から申請してもまだ間に合う状況です。

参考／住宅省エネ2025キャンペーンHP、全国賃貸住宅新聞2025年6月15日の記事より

黒木代表のひとことコラム

ESGとは、エンヴァイロメント(環境)、ソーシャル、ガバナンスの頭文字を取った言葉で、企業等が持続的に社会的責任を果たしながら発展していくための考え方ですが、国や自治体も補助金や税制優遇でこれを後押ししています。

賃貸住宅に於いては、環境配慮型のリノベーションや省エネ設備の導入等が資産価値の向上や空室リスクの軽減にも寄与し、長期的な収益性の確保にも有効です。また、ESGに配慮した物件は金融機関からの評価も上がり、融資条件の優遇を受けやすくなるケースもあります。

カーボンニュートラルへの社会的関心が高まる中で、こうした取り組みを行う事は、物件オーナーとしての社会的信用や地域でのプレゼンス向上につながり、今後の賃貸市場で選ばれる物件となる為にも、ESGを意識した資産形成はとても重要です。

ケイアイコミュニティだより

(株)ケイアイコミュニティ 広島支店 主任 曾利康平

報連相を徹底し、社内外から頼られる存在を目指します！

■なぜこの業界へ？

自身の部屋探しからこの業界に関心をもち、暫くは大阪で不動産の仲介会社で働いていましたが、地元広島に戻るとき、縁あってこの会社に入社いたしました。以前に経験した仲介会社では、ご紹介までの限られた時間でお客様のニーズを的確に把握する業務でしたが、今はオーナー様の大切な物件を継続的に管理させていただき、オーナー様のご期待にどうお応え出来るのかという業務の為、仲介業との違いを色々と感じているところです。

■主任職への思いは？

にどう応えられるのかを考えています。その他、入居手続きの仕組みの簡略化等にも関心があります。どこまでペーパーレスに出来るか等、利便性と正確性のバランスが大事だと思っています。

■主任職への思いは？

これから組織の中で、チームの先頭に立たなければなりません。その為には先ず、チーム内の業務や状況をきちんと理解する事が大切だと思っています。主任になつて以降、朝の全体ミーティング後に管理部門ミーティングを行うようにしています。一日も早く全体の業務を把握して、適切な判断や助言が出来て、部下から信頼される上司を目指したいと思っています。

■今の関心事は？

高齢の方の入居についてです。「高齢者」と言っても何歳からを指すのか？ご入居への不安とはどういったものなのか？どうであれば安心してご入居いただけるのか？等々捉え方は様々なので、その需要

持し、出来るだけ空室を作らないようにする事です。その為の情報収集を怠らず、オーナー様に対してこちらから積極的にご提案をする事を心がけます。また、オーナー様への報連相を徹底し、安心して大切な物件を管理させていただけるよう、信頼関係を深めていく事が大切だと考えています。

■プライベートは？

今はこれと言った趣味もなく、スポーツは好きなのですが体が鍛える事も何もしていません。趣味は見つけたいと思っています。ですが、今は仕事が趣味のようなものです。職場の仲間にも恵まれ、妻も理解をしてくれているようなので、言葉には出していますが、感謝しています。でも、子供と遊ぶ時間だけは大切にしています！



不動産関連のトラブル事例

その124

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、「中古住宅内のコウモリの棲息」です。

◆事実関係◆

Xは平成10年6月、元付業者Y2、客付業者Y3の媒介で、売主Y1から中古住宅を3,380万円で購入受け、8月に入居した。本件契約に当たり、XがY1に「ムカデやゴキブリが巣を作っていないか」と尋ねたところ、Y1は「見たこともない」と答えた。しかし、本件建物内には数十匹の蝙蝠が棲息し、天井裏等に大量の糞があり、染み、カビが発生していた。Y1は、蟬幅が出入りしていたと思われる通風溝に沿って白布を張り、契約締結後の7月頃には他の建築業者に「糞尿で臭いがするので、天井の断熱材を替えたい」と言ったが、結局工事をしないまま、本件建物をXに引き渡した。Xは入居後、蝙蝠の駆除、糞尿の掃除、天井の貼替え等の工事を行って113万円

余を支払い、Y1らに対して不法行為責任等に基づき358万円余の支払いを求めて提訴した。他方Y1は、蝙蝠の棲息は中古住宅にあつては鼠等の棲息と同様暇疵ではないと主張し、Y2は蝙蝠の存在は現況調査でも確認されなかったと主張、更にY3は調査義務を尽くしていると主張した。

◆判決の内容◆

住居用建物は、グレードや価格に応じ快適に起居できる事も備えるべき性状として考慮すべきであり、生物の特性や個体数によつては生物の棲息自体が建物の暇疵となり得るとして、売主に対して補修、駆除費用等の支払を命じたが、媒介業者については、特段の事情がない限り調査義務違反はないとし、買主の請求は棄却された。

※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 福山駅前店 リーダー 友滝凌太編です。



**時には厳しい判断や指摘が出来る
リーダーを目指します！**

私は元々建物やインテリアに関心があり、大学で建築を学びました。大学卒業後は建設業に従事していましたが、縁あってこの会社で転職し、日々様々な経験を積み重ねています。

実は、子供の頃から緊張するタイプで、入社間もない頃はお客様との対応で緊張して失敗する事も多くありました。今では接客が楽しく、やりがいを感じています。

月並みですが、お客様から「ありがとう」の言葉をいただける事が嬉しく、短時間でどれだけお客様の懐に入り、ニーズを引き出せるかを常に意識していて、物件案内の移動中での会話は特に大切にしています。

この度、リーダーという役職をいただき、個人の成績だけでなく店舗全体の売上や運営を担う立場になった事で、より気を引き締めているところ。周囲からは「のほほんとしている」と言われる事もあります。



(株)ケイアイホーム 福山駅前店
〒720-0066 広島県福山市三之丸町 4-16-1

ですが、それを自分の強みとしてポジティブに活かしながら、時には厳しい判断や指摘のできるリーダーを目指します。

そして今年、宅建の資格取得と今まで後回しにしてきたダイエットにもチャレンジします。

学生時代にはソフトテニス部でキャプテンも務め、全国大会に出場するほど部活に励んでいましたが、今は中々重い腰が上がりず、特に趣味と言えるものはありません。強いて言えば、ネット等でインテリアの情報を見る事くらいで、欲しい家具を見つけては色々と購入しています。妻に相談をしてからです。もちろん家事も多少手伝っています！(笑)

相続MEMO知識

Vol.61 「相続放棄と負動産」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。

「相続放棄が増えている」という話を聞いた事がありますか？

プラスの財産よりマイナスの財産の方が大きいと明確に判断出来る場合は、当然ながら「相続放棄」という選択肢が考えられますが、その判断が間に合わないケースが一般的です。理由は、相続が発生してから3ヵ月以内にその手続きをする必要があるからです。

現預金、有価証券、不動産、そして借入(個人的な借金も)を把握し、現状の価値を調べて比較する必要があるのですが、事前に財産と借入の一覧を作成している方は少なく、相続発生後に大きな悲しみの中で残された家族が3ヵ月以内に調査する事は現実的ではありません。

家族内で揉めてほしくはないというご意見は当然にあると思いますが、事前に相続の準備さえしておけば、子供達に煩わしい思いをさせる事はありません。

そして「負動産」は、山林等で売却が難しい土地、



「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

調整区域の農地、滞納が発生している借家、また問題のある方が入居中の物件等、一般的に売却が難しいと判断されるもの、越境や近隣トラブルのある物件、キャッシュアウトする物件等が該当すると考えます。

相続において「負動産」は、ご自身の代で解決しておかないと、そのリスクを子供や孫が背負う事になります。リスクを背負わせる事を望んでいる方はいないと信じていますが、実際に何も行動しなければ、リスクは高い確率で子孫に引き継がれる事になります。

相続の第一歩は、「現状を知る」です。財産一覧を作成し、財産の健康診断(無料簡易査定実施中)をお奨めします。

いつ起きるか分からない相続だからこそ、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5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	54,837	-0.5%	64,756	0.7%	77,610	4.5%	62,440	1.0%	78%
千葉県	55,096	2.1%	63,450	5.9%	73,251	2.3%	60,792	4.3%	76%
東京都	75,984	0.2%	90,362	-1.8%	98,423	-0.5%	79,578	0.1%	100%
神奈川県	59,899	-1.4%	76,615	0.6%	87,183	1.6%	68,189	-0.3%	86%
愛知県	52,796	1.7%	60,423	-0.7%	68,174	5.6%	58,054	1.0%	73%
奈良県	43,636	-6.5%	64,429	10.9%	59,563	-7.9%	54,560	-1.5%	68%
京都府	54,304	0.2%	71,540	0.4%	79,448	-4.6%	60,569	-0.6%	76%
大阪府	58,979	2.1%	70,476	3.3%	75,759	2.5%	63,376	2.5%	80%
兵庫県	56,247	1.3%	66,082	3.4%	75,201	-0.8%	62,084	2.4%	78%
鳥取県	41,360	3.3%	49,714	3.3%	56,988	4.2%	46,986	3.7%	59%
岡山県	46,894	-2.0%	53,775	-2.8%	60,932	-0.9%	51,644	-1.9%	65%
島根県	46,945	5.4%	54,962	0.8%	60,556	3.9%	52,383	1.9%	66%
広島県	50,411	3.2%	59,239	-1.9%	68,890	2.7%	56,203	1.1%	71%
山口県	40,424	-0.3%	51,447	-1.5%	54,928	-4.1%	47,127	-1.4%	59%
徳島県	41,868	-0.8%	51,884	-0.6%	64,087	4.7%	50,768	3.2%	64%
香川県	43,321	-3.4%	49,299	1.0%	54,872	-1.9%	47,933	-1.3%	60%
愛媛県	41,077	3.8%	51,536	2.6%	54,100	-2.0%	47,036	1.1%	59%
高知県	43,507	3.8%	52,413	1.7%	60,841	-7.8%	48,797	-0.1%	61%
福岡県	52,158	1.5%	66,851	3.9%	72,936	-0.8%	60,503	1.7%	76%
全国	53,258	0.4%	60,021	1.5%	68,238	1.3%	57,638	0.9%	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5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	53,832	2.4%	69,753	8.1%	87,076	10.5%	64,324	6.7%	81%
三原市	48,327	-2.4%	48,306	-9.4%	54,933	10.2%	50,082	-2.6%	63%
福山市	43,520	-7.6%	57,676	6.7%	63,804	8.1%	52,146	-3.8%	66%
倉敷市	42,548	-2.9%	57,500	-3.6%	74,568	44.6%	53,335	5.1%	67%
岡山市	43,527	-3.5%	53,817	-5.7%	72,429	20.3%	51,122	-2.9%	64%

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家”

税務編 134

岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田陽介



「3つの公的地価基準」

皆様こんにちは。トラ
ンプ大統領は日本への
関税を25%とし、8月
1日から発動する事
を通知しました。交渉
の余地はまだ残されて
いますが、予断を許さ
ない状況です。トラ
ンプ関税の行方はどう
なるでしょうか。

さて、7月1日に国税
庁が令和7年分の路
線価を公表しました。
全国平均で前年比2.
7%の上昇、岡山県は
前年比1.9%の上昇
となりました。公的機
関が公表する地価に
は、①公示地価(地価
公示)、②基準地価、③
路線価の3つがあり、
実際の不動産取引の
参考とされています。

①公示地価(地価公
示)：国土交通省が毎
年3月下旬に公表し
ます。全国の約2万6
000箇所を調査し
公表しますが、都市部
が中心です。公示地価
の目的は、実際の不動
産取引の適正な基準

値を示すことです。②
基準地価：各都道府
県が毎年9月下旬に
公表します。①は都市
部が中心であるのに対
して、②は都道府県内
の全域を対象としてい
ます。つまり、①では公
表されない場所をカ
バーしているともいえ
ます。基準地価の目的
も不動産取引の適正
な基準値を示すこと
です。①と②の箇所が
重なる場合は、一般的
には①が優先されま
す。③路線価：国税庁
が毎年7月1日に公
表します。全国の約30
万箇所を調査し、道路
に面した土地1㎡あた
りの地価を公表しま
す。路線価の目的は、
相続税や固定資産税
を計算する際の基準
値を示すことです。路
線価は①の約8割で
調整されているため、
路線価を0.8で割っ
て、実際の取引の参考
とするケースも時々見
受けられます。