

ピーエム倶楽部

Property

Management

発行／朝日綜合株式会社

本社／〒013-0064 秋田県横手市赤坂字館ノ下80-1 ベッチモントyokote 3階 TEL.0182-32-6263(代)

[URL] <http://www.asahisogo.com> [E-mail] info@asahisogo.com●発行責任者／熊谷邦夫
●編集責任者／澤正人
●発行年月日／令和6年11月11
2024

Vol. 211

トラブル
対応賃貸経営における補助金活用
具体例・利用時のポイントを解説します

賃貸経営に活用できる補助金の例

◎リフォーム時に利用できる補助金例

	概要・目的	補助率・限度額
長期優良住宅化リフォーム	既存住宅の性能向上・子育てしやすい環境などを整備するための優良なリフォームを支援	補助率：1/3 限度額：80万円/戸
住宅セーフティネット制度	入居者を住宅確保要配慮者に限定した登録住宅として管理することを条件に、リフォーム費用を補助	補助率：国1/3（地方公共団体を通じた補助の場合は+1/3） 国費限度額：50万円/戸
地球温暖化防止設備導入助成（東京都江東区）	区内に太陽光発電や省エネルギー設備等を導入する個人・事業者・管理組合等に対し、設置費用の一部を助成	導入設備によって異なる

◎耐震診断・改修時に使える補助金例

	補助率・限度額
民間建築物耐震化促進事業（東京都港区）	※非木造建築物の場合 ・補強設計 補助率：2/3 限度額：200万円 ・耐震改修工事 補助率：1/2 限度額：3,000万円
民間マンションの耐震診断・改修補助制度（大阪府大阪市）	・耐震診断 補助率：2/3 限度額：1棟あたり200万円 ・耐震改修設計 補助率：2/3 限度額：1棟あたり300万円 ・耐震改修工事 補助率：23% 限度額：1棟あたり3,000万円
市市町耐震診断助成制度（千葉県市川市）	※分譲マンションの場合 ○耐震診断 ・予備診断 補助率：2/3 限度額：3万4,000円 ・本診断 補助率：2/3 限度額：100万円 ○耐震改修 ・設計 補助率：2/3 限度額：100万円 ・工事 補助率：1/3 限度額：1,000万円

◎耐震診断・改修時に使える補助金例

	概要・目的	補助率・限度額
老朽住宅除却工事助成制度（東京都江戸川区）	老朽住宅の除却に対し、工事費用の一部を助成	補助率：1/2 限度額：50万円
建替建設費補助制度（大阪府大阪市）	古いアパートや長屋などを集合住宅に建て替える場合、解体費などの一部を補助	補助率：設計費・解体費等・共同施設整備費各2/3以内
危険ブロック塀等の安全対策事業（千葉県市原市）	小中学校の指定通学路に面した倒壊等の危険性があるブロック塀等について、撤去する費用の補助	○危険ブロック塀等撤去 次のいずれか少ない方の額（上限30万円） ・撤去するブロック塀等の長さ（m）×1万2,000円 ・実際の工事費 ○撤去後のフェンス新設 次のいずれか少ない方の額（上限15万円） ・新設するフェンスの長さ（m）×1万900円 ・実際の工事費

賃貸経営で補助金を活用する際のポイント

【ポイント①】経営計画とのバランスがよいかを確認する

補助金を活用してプラスαの部分が付加する場合には、家賃を以前よりも高くすることが前提です。ただ、これにより家賃が相場から乖離しすぎてしまうと、賃貸経営に影響が生じる可能性もあります。そのため、周辺の家賃相場・設備をよく調査して「ライバル物件よりちょっと良い」ものを、補助金を使って付加する程度でバランスの良い経営計画を立てましょう。

【ポイント②】複数のハウスメーカーや建築会社の見積もりを比較する

補助金を利用して工事を行う際は、複数社から見積もりを取り、比較することをおすすめします。なぜなら、最初から1社だけに絞ってしまうと、リフォームなどにかかる工賃が適切か判断できないためです。補助金を活用しても一部はオーナーさまが負担しなければならないため、工賃が適切でないと持ち出しが増えてしまうおそれがあります。利益を最大化するために、複数の会社に見積もりを依頼し、比較することが大切です。

【ポイント③】工事費だけでなく維持費も計算しておく

補助金を活用して設備を入れた場合、その後の維持費も計算しておく必要があります。なぜなら、設備によっては維持費が高額になることがあるためです。維持費が高額になると賃貸経営に支障が出るおそれがあるため、補助金を利用する際は工事費だけでなく維持費も確認しましょう。

孤独死のリスクを減らす「見守りサービス」とは？整備のメリットと注意点



一人暮らしの高齢入居者に関する課題と対応

単身の高齢者が入居を希望してきた際、オーナーさまにとって、快く貸し出しにくい現状があるのではないのでしょうか。

転倒をきっかけに寝たきりになって家賃滞納が生じたり、病気・加齢にともない孤独死を迎えたりするリスクを考慮し、希望者を受け入れられない場合もあるでしょう。特に孤独死が発生した場合は、下記の懸念事項があることから、貸し出しを躊躇するオーナーさまも少なくありません。

- ・発見が遅れることにより遺体の腐敗が進み、悪臭や害虫が発生する
- ・家財処理の手続き、特殊清掃の依頼など、手続きや金銭的な負担が生じる
- ・入居者死亡の旨を告知することで、物件価値の低下や空室リスクの懸念がある

上記のような事情があり、高齢者の住まい確保が難しい現状があることを受け、自治体や国が対策に乗り出しています。

孤独死対策に有効な「見守りサービス」とは

居住サポート住宅で整備される見守りサービスには、さまざまな種類があります。おおまかに分けると訪問型と機器設置型、アプリ・サービス系があり、サービス内容は下記のように多彩です。

■見守りサービス例

訪問型	自治体	自治体の構築したネットワークや、ボランティア・民生委員などにより、定期訪問・ヒアリングをする
	一般企業	お弁当や新聞など、定期配達の際にあわせて安否確認をする
機器設置型	一般企業	センサー型：日常生活を送る場所に設置したセンサーを使い安否確認を行う 通報型：緊急時に通報ボタンを押して連絡を取り、駆けつけてもらう カメラ型：カメラを設置してリアルタイムで現状を確認する
		電球のオン・オフ、冷蔵庫扉の開閉、電気ポットの使用状況など、レポートを送信し、異常の有無を確認できる
アプリサービス系	一般企業	スマートフォンの使用状況から異常を検知するアプリを通じ、安否確認をするサービス
		決まった時間に自動音声電話の発信やメールを配信し、返信の有無・内容から異常を検知するサービス

見守りサービスを導入するメリット

見守りサービスの提供体制を整えれば、高齢の単身入居者を迎えやすくなり、空室対策ができます。「高齢入居者に理解がある、高齢でも入居できる」「安心して暮らせる」として、入居希望者数を多く確保できるでしょう。

オーナーさまにとっても、下記のようなメリットがあります。

- ◎住宅セーフティネット法に規定される「居住サポート住宅」に登録されれば、専用ホームページ（セーフティネット住宅情報提供システム）・居住支援団体・自治体などを通じて居住案内をしてもらえる
- ◎居住サポート住宅に認定され、一定の要件を満たすことで改修費用の補助を受けられる
- ◎万が一、孤独死が発生しても早期発見できる可能性が高くなる
- ◎家族やサポートの協力のもと、孤独死を迎える前に、必要な福祉・医療につなげられる

見守りサービスを導入する注意点

見守りサービスを導入するメリットが多い一方で、トラブルが生じる注意点もあります。

まず、入居者やその家族の意向を尊重し、無理に見守りサポートへつなげようとしなことが重要です。プライバシーへの懸念や、入居者が支払う料金の負担、内容・安否確認頻度のバランスなど、総合的に見て判断する必要があるでしょう。

また、入居者の状況や目的に合ったサービスへつなぐことも把握しておくべき注意点のひとつです。

好評につき第2弾!

安定経営を考えている方を応援!

参加費
無料

賃貸住宅修繕共済 オーナー限定 WEBセミナー

開催日時

2024

12.19(木)

11:00-11:40

申込



対象

賃貸オーナー および賃貸住宅修繕共済代理店担当者

会場

オンライン開催 (ZOOM)

※参加確定後、メールにて参加URLをお知らせ

説明内容 ※予定

- 「賃貸住宅修繕共済」とは
- 共済掛金の全額経費化について
- メリットと留意点まとめ
- 相続・事業承継との関係

組織概要

組織名称	全国賃貸住宅修繕共済協同組合
所在地	東京都千代田区丸の内1-8-3 丸の内トラストタワー本館24F
設立	2021年11月
監督官庁	国土交通省
根拠法	中小企業等協同組合法
代表理事	高橋 誠一 (全国賃貸管理ビジネス協会 名誉会長)



賃貸住宅修繕共済とは?

2021年に国土交通大臣より認可取得した、賃貸物件における大規模修繕積立金の経費算入制度で、共用部全体の修繕工事を補償します。契約者は掛金全額を経費計上できるため、修繕費に備えながら、財務改善が期待できます。また、相続や事業承継にも対応しているため、世代を超えたご活用も可能です。

2021年3月	大規模修繕積立金経費化プロジェクト会議設置
9月	東京国税局より「共済掛金の損金算入」を認める旨回答
10月	国土交通大臣より制度認可取得
11月	「全国賃貸住宅修繕共済協同組合」設立 (東京都中央区)
2022年4月	販売開始
8月	事務所移転 (東京都千代田区)
2023年10月	国土交通大臣より「補償対象の拡大」の認可取得
2024年 9月	販売代理店 487社・保有契約高 50億円突破



主催 全国賃貸住宅修繕共済協同組合

〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-8-3
[TEL] 03-6275-6707 [E-mail] shuzen_kyosai@pbn.jp
[URL] <https://shuzen-kyosai.jp>





リフレッシュ・スパ クォード



高温サウナ

「汗蒸幕」

～ハンジュンマク～

韓国式低温サウナ
「チムジルバン」

11月26日いい風呂「風呂の日」

11日と26日

☆温浴会計ポイント10倍

☆「600円」入浴優待券プレゼント

☆韓国式低温サウナ「チムジルバン」黒ヒスイオーロラ投影

☆北海道ソフトクリーム100円引き

11日～26日

☆POLAアロマエッセgoldシャンプー250円引き

☆朝風呂・温浴・チムジルバン回数券サービス券 2枚付き販売



LINEアカウントクーポン

11月だけのスペシャルクーポン→

入浴料 260円

LINE公式アカウント

キリトリ線

11月入浴クーポン券

会員登録 800円から **100円引き**

有効期限：2024年11月30日



2024/11/30 22:30 まで



秋田県横手市安田字堰端52-1

クォードインyokote1F

TEL：0182-35-1126

朝風呂6：00～、通常営業10：00～
毎週水曜日は午後5時オープン