

# Bunki ブンキライフ Life

Vol.48

(通巻 135 号)

2024. 3・4月号

補助金を使って差別化！

「住宅省エネ2024キャンペーン」を  
賃貸経営に活かす

IoT製品最前線

「スマートファニチャー」とは？



豊後企画ホールディングス  
bungo kikaku holdings

# 補助金を使って差別化！ 「住宅省エネ2024キャンペーン」を 賃貸経営に活かす

4月からスタートする建築物の省エネ性能表示制度に、続々と竣工するZEH基準の賃貸住宅…、これからの賃貸経営は“省エネ”が重要ワードです。そんな折、所有物件の省エネ性能をお得に改善できるチャンスがやってきました。この春から受付が始まる「住宅省エネ2024キャンペーン」は、賃貸経営者も省エネリフォームに活用できる大型補助金制度です。

## ■ 子育てエコホーム支援事業 予算額：2100億円

住宅省エネキャンペーンは、国交省・環境省・経産省の連携によって2023年度から開始された、住宅省エネ化を支援するための複数の補助事業の総称です。昨年好評だったことから、今年は**キャンペーン全体で4215億円**、前年度比1.4倍という巨額の予算が用意されています。

そして、その予算の半分を割り当てられているのが、注文住宅の新築から既存物件の改修まで幅広く補助を適用できる「子育てエコホーム支援事業(旧・こどもエコ住まい支援事業)」です。事業名に「子育て」とあるものの、リフォーム工事の場合は賃貸住宅の所有者も利用可能。ただし、下表【A】の**いずれかの省エネ改修が必須**となり、**【A】とセットの場合のみ【B】の工事も補助対象**となります。

【A】 省エネ改修	<input type="checkbox"/> 窓・ドアなど開口部の断熱改修 <input type="checkbox"/> 外壁・屋根・天井・床の断熱改修 <input type="checkbox"/> エコ住宅設備の設置 (高効率給湯器、節水型トイレ等)
【B】 その他工事	<input type="checkbox"/> 子育て対応改修 (宅配ボックス、ビルトイン食洗器等) <input type="checkbox"/> 防災性向上改修 (合わせガラスへの交換等) <input type="checkbox"/> バリアフリー改修 (手すり設置、段差解消等) <input type="checkbox"/> 空気清浄機能・ 換気機能つきエアコンの設置 <input type="checkbox"/> リフォーム瑕疵保険等への加入

※原則、総補助額が5万円以上となる必要があります

コストがネックとなる本格的な断熱改修・最新工口設備導入に補助金を活用できるだけでなく、【B】まで実施することで“宅配ボックス”や“食器洗い乾燥機”など、入居者人気の高い設備の導入補助を受けることも可能に。【A】【B】の組み合わせ次第では、費用対効果の高い空室対策が実現できそうです。

【B】対象設備の例(一部)	補助額
宅配ボックス	11,000円/台(最大20台)
ビルトイン食洗器	21,000円/戸
浴室乾燥機	23,000円/戸
合わせガラス交換	7,000円~/枚
段差解消	7,000円/戸
補助対象エアコンの設置	19,000円~/台

肝心の補助額は、通常リフォームで戸あたり**最大20万円**、長期優良住宅の認定を受ける増改築を行った場合は**最大30万円**。前年度は人気のあまり早期に予算上限に達しており、今年度も早めの申請をお勧めします。

## ■ 先進的窓リノベ2024事業 予算額：1350億円

キャンペーンの中でも、特に窓・ドアの断熱改修に特化しているのが「先進的窓リノベ2024事業」です。同事業の魅力は、なんと**補助率最大50%・戸あたり最大200万円**という補助の大きさでしょう。

一定基準を満たす高性能な断熱窓・断熱ドアへのリフォーム工事が対象で、規模の大きい外窓や玄関ドアの交換はもちろん、窓ガラスの交換や内窓設置といった小規模工事にも利用できる点が特長です(※ドア交換のみ・内窓設置のみの工事は対象外)。

補助額は設置する窓等の性能・大きさ・設置工法に応じて決められており、補助対象に認定された製品を採用することが必須。こちらも前年度は上限ぎりぎりまで予算が消化されているため、早めの利用申請がマストです。

### 外窓交換の補助額(例:低層集合住宅・カバー工法)

性能区分	窓の大きさ			
	大(2.8㎡~)	中(1.6㎡~)	小(0.2㎡~)	極小(0.2㎡未満)
SS	220,000円	163,000円	109,000円	109,000円
S	149,000円	110,000円	74,000円	74,000円
A	117,000円	87,000円	58,000円	58,000円

※原則、総補助額が5万円以上となる必要があります

## ■ 給湯省エネ2024事業 予算額：580億円

古い給湯器を取り替えたい場合は、高効率給湯器の設置費用を補助してもらえるこちらの事業がうってつけです。補助対象は、エコキュートなどの「**ヒートポンプ給湯器**」のほか、「**ハイブリッド給湯器**」「**家庭用燃料電池**」の3種類。どれも高額な設備ですが、環境への配慮・光熱費の軽減などがアピールでき、物件の訴求

カアップにつながります。

補助内容は下表のとおり。インターネット接続可・CO2排出量が少ないなど、高性能機器を導入すると補助額も増加します。また、導入時に蓄熱暖房機・電気温水器を撤去する必要がある場合には、その撤去費用についても補助が受けられます。

対象設備	補助額(1台当たり)
ヒートポンプ給湯器	基本額 8万円(最大13万円)
ハイブリッド給湯器	基本額 10万円(最大15万円)
家庭用燃料電池	基本額 18万円(最大20万円)
蓄熱暖房機の撤去	10万円
電気温水器の撤去	5万円

## ■ 賃貸集合給湯省エネ2024事業 予算額:185億円

前述の給湯器補助は昨年も実施されましたが、そもそもアパート等の小規模賃貸住宅では設置スペースが限られ、活用が難しいという問題がありました。そこで今年から始まったのが、小型の省エネ給湯器を対象とした補助事業です。

補助対象は、性能要件を満たした**エコジョーズ**と**エコフィール**で、追い焚き機能ありなら**1台あたり7万円、なしなら5万円**の補助が受けられます。ただし、1棟あたり2戸以上(10戸未満の物件は1戸以上)という最低設置数の制限があり、せつかくなら物件内の給湯器総入れ替えを検討してもいいかもしれません。

## ● 予約申請で補助金交付を確実に

以上、4つの事業から構成される同キャンペーンですが、発注者(賃貸経営者)が各事業を細かく調べて利用申請をする必要はありません。補助金利用には同制度に登録する施工業者への発注が必須である分、申請手続きは登録業者が担当し、補助金額は工事内容に合わせて最も有利な事業が自動選択される仕組み。発注者の手間は書類の取り寄せや記入程度です。

ただし、注意すべきは補助金申請のタイミングです。申請は「工事完了後」が原則となっているため、「補助金をあてにして工事をしたのに、完工時には予算上限到達で申請できなかった」というケースが起こらないとも限りません。

このような事態を避けるべく、申請には“完工時”ではなく“着工時”に補助金を仮押さえできる「**予約申請**」の制度が設けられています。予約をしておけば、3か月以内(集合住宅で複数戸の工事を一括申請する場合は9か月以内)または2024年12月31日のいずれか早い日までの工事完了・本申請で確実に補助金を貰うことができます。制度利用の際は着工後すぐに予約申請できるよう準備を進めましょう。

なお、キャンペーンは2023年11月2日以降に着工された工事が対象、補助金の申請受付開始は3月中下旬予定です。国が後押ししてくれるこのチャンス、ぜひ物件の省エネ化を検討しましょう。



ワンポイントコラム  
one point column

## IoT製品最前線「スマートファニチャー」とは?

住宅業界内で密かに話題となっている「スマートファニチャー」をご存じでしょうか。ファニチャー(furniture)とは日本語で家具のこと。すなわちスマートファニチャーとは、近ごろ目にする事の増えた“スマート家電”と同様、インターネットに接続して便利に使うことのできる“スマート家具”を指す言葉です。

### ■ 棚やベッドなどの身近な家具がIoT製品に

具体的に“ネット接続された家具”を想像してみましょう。例えば「ラック(棚)+インターネット」の組み合わせ。脚にキャスターがついていて、手でコロコロと動かせるラックやワゴンはあるけれど製品ですが、市場には既にこうした家具をスマートフォンで自在に操り、「声をかけるとラックが足元にやってくる」そんな

未来的なシーンを実現できる製品も登場しています。さらには、テーブルやベッドのような大型スマートファニチャーも。最新のスマートベッドは、寝ている人の呼吸や脈拍、いびきに応じて自動的に変形

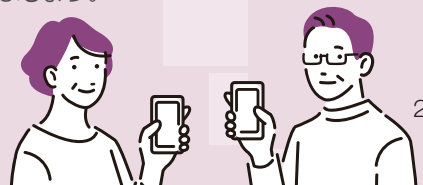
し、より快適な睡眠・起床をサポートする機能を搭載しているのです。

### ■ 家具の進化で入居者の暮らしも変化

スマートファニチャーは家具の数だけ多様化と利用拡大の可能性を秘めています。重い洗濯物を自動で運んでくれるラックも、睡眠時無呼吸症候群を予防してくれるベッドも、いずれは、私たちの生活に急速に浸透したロボット掃除機のように当たり前の存在となるかもしれません。

そしてそれは、賃貸入居者の生活も変化することを意味します。PC・スマホに加えて、掃除機・冷蔵庫等のスマート家電、さらに棚・ベッド・椅子といったスマートファニチャーが生活必需品となれば、部屋には安定的なインターネット環境はもちろん、ネット接続機器数の余裕や、一定以上の回線速度も求められるようになるでしょう。

ITの進化は目覚ましく、インターネット無料も、もはや当たり前の時代です。最新情報にアンテナを立て、人々の生活の変化に備えましょう。





# オーナー様が知っておきたい

## 不動産経営の コンテンツのご案内

オーナー様向けのセミナーを3月から8月まで開催いたします。  
最新の時流や情報の発信をお伝えしていく事はもちろんですが、オーナー様にとって本当に役立つ情報は？という観点から全国だけではなく大分県の事もお伝えします。  
お部屋ラボ各店舗に来店されるお客様から集計した真のお部屋探しの情報も発信します。

幅広い情報から不動産経営と向き合い対策を練る事は大事です。  
実際の現場からの情報から対策を練っていく事も大事です。

オーナー様が参加する事で何かに気づいて頂ける内容の不動産経営に役立つ情報をお届け出来ればと考えております。

### 日程

**3月16日** (土) 地主系オーナーが知っておきたい不動産経営2024

**4月20日** (土) 入居率95%を超える為のWEB戦略

**5月18日** (土) 人気物件になるためのリノベーション事例20棟

**6月15日** (土) 築30年以上のリノベーション事例10棟

**7月20日** (土) 優良管理会社がやっている、入居率アップの施策30事例

**8月24日** (土) 何にもしなくても大丈夫！？不動産経営の自動化戦略

時 間 10:00～12:00 (受付 9:30～)

会 場 豊後企画集団 本社 (大分市王子南町5番6号)

お問い合わせ

オーナー様専用ダイヤル TEL 097-533-8008

受付 中野・長峰



NEW!

おすすめ!

## 物件情報

## 1 収益物件 売アパート 高砂ハイツNo.1



8,000万円

- 現在満室中です。
- 駐車場あります。

■所在地/大分市旦野原  
 ■交通/「大分大学前」駅 徒歩 8分  
 ■敷地面積/444.93㎡  
 ■建物構造/鉄筋コンクリート造 3階建  
 ■築年月/1991年1月  
 ■用途地域/第一種低層住居専用地域  
 ■現況/賃貸中 ■引渡日/相談  
 ■備考/家賃収入 558,000円/月 6,696,000円/年間  
 表面利回り8.3%

## 2 売マンション アーバンベルデ千代町



360万円

- オーナーチェンジです。

■所在地/大分市千代町  
 ■交通/「大分」駅 徒歩 17分  
 ■専有面積/28.51㎡  
 ■建物構造/鉄筋コンクリート造9階建/8階804号室  
 ■築年月/1989年1月  
 ■用途地域/商業地域  
 ■現況/賃貸中 ■引渡日/相談  
 ■管理方式/全部委託  
 ■管理費/4,800円/月  
 ■修繕積立金/2,500円/月  
 ■備考/駐車場 無 エレベーター 有

## 3 収益物件 売アパート サンハイツ海添



3,000万円

- アパート+貸家が同敷地内にあります。

■所在地/臼杵市海添  
 ■交通/「臼杵」駅 徒歩 4分  
 ■敷地面積/261.15㎡  
 ■建物構造/鉄骨造 3階建+木造戸建  
 ■築年月/1991年3月  
 ■用途地域/第二種中高層住居専用地域  
 ■現況/全部賃貸 ■引渡日/相談  
 ■備考/家賃収入:2,160,000円/月 表面利回り:9.2%

## 4 売土地 別府市大観山町



2,500万円

- 眺望がよく、別府湾が望める立地です。
- 温泉引き込み可能です。

■交通/「別府大学」駅 徒歩 28分  
 ■面積/132.82坪  
 ■地目/宅地  
 ■都市計画/市街化区域  
 ■用途地域/第一種低層住居専用地域  
 ■建ぺい率/40%  
 ■容積率/80%  
 ■現況/更地  
 ■引渡日/相談  
 ■備考/自治会 月400円・組合費 年5,200円  
 給湯料 7,000円+組合費3,000円  
 温泉 所有権移転名義変更料 非課税 150,000円

## 5 売土地 大分市坂ノ市西



2,400万円

- 売主のため、仲介手数料は不要です。

■交通/「坂ノ市」駅 徒歩 12分  
 ■面積/116.32坪  
 ■地目/宅地  
 ■都市計画/市街化区域  
 ■用途地域/第二種住居地域  
 ■建ぺい率/60%  
 ■容積率/200%  
 ■現況/古家あり  
 ■引渡日/相談

## 6 売土地 大分市新川町



3,500万円

- 建物は売主にて解体し更地でお引渡し致します。

■交通/「大分」駅 徒歩 25分  
 ■面積/98.91坪  
 ■地目/宅地  
 ■都市計画/市街化区域  
 ■用途地域/第一種住居地域  
 ■建ぺい率/60%  
 ■容積率/200%  
 ■現況/古家あり  
 ■引渡日/相談  
 ■備考/広々98.91坪で建築条件もありません。校区は碩田学園になり商業施設も徒歩圏内です!

## 7 売マンション アンピール牧



1,880万円

- リノベーション物件です。
- 2面バルコニーで風通しも良いです。

■所在地/大分市牧2丁目  
 ■交通/「牧(大分)」駅 徒歩 5分  
 ■専有面積/61.69㎡  
 ■間取り/2LDK  
 ■建物構造/鉄筋コンクリート造 8階建/5階502号室  
 ■築年月/1991年4月  
 ■現況/空き  
 ■引渡日/即時  
 ■管理方式/全部委託  
 ■管理費/9,000円/月  
 ■修繕積立金/10,370円/月  
 ■備考/近隣駐車場 5,000円

\*今回ご紹介した物件は、このチラシがお手元に届く前に買付のお申込や売主様のご都合により、予告なしに売止になる場合がありますのでご注意ください。  
 免許:宅地建物取引業 大分県知事(12) 第1196号 所属団体:(一社)大分県宅地建物取引業協会、(社)全国宅地建物取引業保証協会  
 取引態様:媒介(仲介) 有効期限:令和6年3月末日 \*現況優先、利回りは満室時想定

大分ぶんき相続サポートセンター

## ぶんきと相続 ~相続対策Q&amp;A~

知識が家族を救う! ? 3択問題で知識を深めましょう。

Q.

不動産登記法が改正され、相続登記の義務化がいよいよスタートします。改正法施行前に相続を開始していた場合の相続登記の期限はどうなるのでしょうか?

- あ 改正施行日から3年以内  
 い 「不動産を相続したことを知った日」または「改正法施行日」のいずれか遅い日から3年以内  
 う 期限なし(改正法施行前に開始した相続については、改正の影響を受けない)

A. い「不動産を相続したことを知った日」または改正法施行日のいずれか遅い日から3年以内

相続登記の義務化は、令和6年4月1日から始まります。登記の義務は、施行日前に相続開始したものにも適用されます。この場合「施行日」または「自己のために相続開始があったことを知り、かつ、不動産の所有権を取得したことを知った日」のいずれか遅い日から3年以内に相続登記を申請する義務を負います。いずれにしても、現在登記していないものは、今のうちに登記しておくことをおすすめします。

相続相談・  
問い合わせは

大分ぶんき相続サポートセンターへ!

TEL 097-511-4333  
https://oita-bunki.z-souzoku.com/

お部屋ラボ事業部

# カナリーについて

お部屋ラボ事業部では、お部屋探しのお客様からのお問合せ数増加を目的に、2024年より新たに「カナリー」への掲載をスタートしています。

「カナリー」はスマホアプリに特化した不動産情報ポータルとして全国330万DLを記録しており、特にZ世代など若年層の集客に成功している為、新規層の反響獲得に期待できます。2024年1月は全体で100件のお問合せ数を記録しています。

関東や関西の普及も高い為、2月3月の転職者などのお問合せ増も期待できます。



# お部屋ラボ 中津店OPEN

2024年1月より、シゲル産業がお部屋ラボ中津店としてリニューアルオープンしました。

期待と不安が入り混じる中でのスタートでしたが、お陰様で1月は例年の6~7倍の反響があり、多くのお客様にご来店いただくことができました。

お部屋ラボ中津店として初めての繁忙期を迎えました。いただいた多くの反響と来店を無駄にせず、オーナー様の満室経営に向けてスタッフ一同引き続き努力して参ります。

今後ともご指導ご鞭撻の程よろしくお願いたします。



Instagram



## メディア 出演情報

### ラジオ

■ 3月5日(火)  
19:00~  
FM大分  
ハイカラ食堂



### TV

■ 3月2日(土) 9:25~  
OBS 大分放送 かぼすタイム

■ 3月6日(水) 17:00~  
TOS テレビ大分 ゆ〜わくワイド

■ 3月14日(木) 18:15~  
OAB 大分朝日放送 じもっと! OITA

■ 3月24日(日) 15:30~  
OBS 大分放送 SDGs QUESTみらい甲子園

今年も各メディアに出演させていただいております。不動産に関する情報をお届けしますので、ぜひご視聴ください!

## 株豊後企画ホールディングス

〒870-0007 大分市王子南町5番6号

総務経理部 TEL 097-537-4975  
経営企画室

HRグループ・ブランディンググループ・情報システムグループ  
DX準備グループ・新規事業創造グループ  
〒870-0822 大分市大道町5-1-53 メゾンSoubi1F  
TEL 080-8369-0314

## 株豊後企画集団

### 賃貸管理事業部

管理オーナー様専用ダイヤル TEL 097-533-8008  
オーナーサービスグループ  
カスタマーサービスグループ TEL 097-533-5700  
管理グループ  
相続サポートチーム TEL 097-511-4333

### ソリューション事業部

売買営業グループ TEL 097-579-6336  
資産コンサルグループ TEL 097-579-6336  
法人営業グループ  
〒870-0026 大分市金池町2-14-23 TEL 097-579-6622

## NPO法人 豊後住まいるサポート

〒870-0823 大分市東大道2-4-22 TEL 097-579-6655

## 一般社団法人 アースプロジェクト大分

〒870-0822 大分市大道町5-1-53 メゾンSoubi1F  
TEL 097-511-1011

## お部屋ラボ事業部

大分駅上野の森口店 〒870-0823 大分市東大道2丁目4番22号 TEL 097-579-6600  
萩原店 〒870-0921 大分市萩原3丁目20番30号 TEL 097-551-6891  
大在店 〒870-0251 大分市大在中央2丁目1番18号 TEL 097-593-2063  
森町店 〒870-0131 大分市大字皆春1557-1 TEL 097-547-8338  
光吉店 〒870-1132 大分市大字光吉917番地1 TEL 097-524-5252  
大分大学前店/Labo's Kitchen  
〒870-1121 大分市大字駕野1586番地の3 TEL 097-524-5253  
賀来店/Labo's Cafe  
〒870-0892 大分市賀来新川2丁目2番1号 TEL 097-574-8877  
別府店 〒874-0920 別府市北浜1丁目10番13号 TEL 0977-75-6728  
日出店 〒879-1506 大分県速見郡日出町3451-2 TEL 0977-85-7280

株豊後建築工房 〒870-0039 大分市中春日町5-26

## 株豊後ドリームラボ

不動産事業部 サブリース 家賃債務保証 不動産買取再販  
教育事業部 個別指導 Growing Up 大在校 TEL 097-578-6426  
高城校 TEL 097-578-8208  
大分駅前校 TEL 097-574-4653  
自立型個別指導 Growing Up+ 賀来校 TEL 097-511-1156  
旅行事業部 ワールドトラベラー TEL 097-574-4633  
〒870-0839 大分市金池南1-11-25 クローラビル1F

## シゲル産業(有)

〒871-0027 大分県中津市大字上宮永260-4 TEL 0979-22-8721



豊後企画ホールディングス  
bungo kikaku holdings

