

TOPICS
01
ご挨拶



謹啓 うらかな好季節を迎え、皆様におかれましてはますますご清祥のこととお慶び申し上げます。新生活をスタートされた方の入居もひと段落ついたこの時期、LIFULL新生活アンケート実態調査なるものをご紹介いたします。アンケートとは、アンケートシヤスバイアス（無意識の思い込み）がひそむ言葉のことで、既成概念のもと、うつかり出してしまう言葉があります。LIFULLが行ったその調査では、「家事がしやすい間取りは奥さんが喜ぶね」という言葉が、実際に

言われた「違和感を覚えたアンケート」の住まいカテゴリーのランキング上位になりました。我々の業界でも何気なく口にしてしまう言葉です。この場合は、家事〓奥さん、という思い込みが知らず知らずのうちに、違和感や不快感を与える結果になったということです。アンケートシヤスバイアスは、新たな経験によって書きされるといいます。様々な経験と広い視野で、既成概念に縛られない感覚を身につけなければなりませんね。

謹白

TOPICS
02
満室デザイン 徳永孝明とは

こんにちは！満室デザインの徳永です。この満室レターの発行も今月で20回目となりました。令和5年度のスタートにあたり、あらためて、自己紹介をさせていただきます！

「賃貸経営のことなら満室デザイン！」と地域の皆様に広く知っていただきたい。その一心で日々頑張っておりますが、今回はそんな私のプライベートな部分も恥ずかしながら打ち明けます。



- 徳永孝明（あだ名…とくちゃん）昭和57年5月22日生まれのもうすぐ41歳。
- 子供の頃は運動が大好きでバスケットに熱中していました。消防士になるのが夢でした。
- アウトドア派で、キャンプが趣味です。いつか一人でキャンプをしながら車で日本一周してみたいと密かに企んでいます。
- 美味しいお鮨や日本酒、コーヒーが好きです。お酒は結構強い方ですが、すぐ眠たくなってしまいます。
- 40歳を越え、やはり気になるのは健康。体が資本なので、健康には気を使っています。
- 店内の模様替えを検討中です。テーブルやイスを新調し、配置を変えて、大切なお客様をお迎えする準備を整える予定です。
- 賃貸経営は深い世界です。賃貸オーナーとしての経験は積んでいますが、書籍を読んだり、オーナー同士の意見交換や講習を受講したりして、知識を得ることも大切だと感じています。賃貸経営成功のキーワードは、「満室」。自分の物件も、オーナー様の物件も「満室」にするために、精進するのみです。こんな私と満室デザインをどうぞよろしくお願ひします。

補助は戸あたり最大200万円 「先進的窓リノベ事業」交付申請開始

先月号では、「稼働率向上や賃料アップ（または維持）を見込めるバリューアップ工事でも、そこで重要なのはバリューアップ工事の投資効果を定量化すること」という記事をお届けしましたが、「ガラス交換」、「内窓設置」、「外窓交換」の工事で、一戸当たり、最大200万円まで補助を受けられる、「先進的窓リノベ事業」をご存知でしょうか？



先進的窓リノベ事業は、既存住宅における熱損失が大きい窓の断熱性能を高めることにより、エネルギー価格高騰への対応（冷暖房費負担の軽減）や、2030年度の家庭部門からのCO2排出量約7割削減（2013年度比）への貢献、2050年ストック平均でZEH基準の省エネルギー性能の確保への貢献を目的とする事業です。

既存住宅の窓を省エネ効果の高い断熱窓に改修する費用に対して補助金が交付されます。

■補助対象

補助の対象は、住宅所有者等がリフォーム事業者に工事を発注して実施するリフォーム工事で、住宅所有者等とは、住宅の所有者（法人含む）であるほか、居住者（賃借人）又は管理組合や管理組合法人でも構いません。既存住宅——リフォーム工事の工事請負契約日時点において、建築から1年が経過した住宅または過去に人が居住した住宅——現に人が居住している住宅——

という要件はありますが、戸建、集合住宅の別を問いません。対象となる工事は「表①」とおり。工事例「表②」から補助額を見ていきましょう。

■申請期間終了前に予算到達も

50%近い還元率と補助の適用ハードルが低いというのが、この補助金の魅力です。これだけの魅力ある補助事業であるため、1000億円の予算を設けておりますが、今年12月31日までの交付申請期間終了前に予算到達となるのが予想されています。

専有部への立ち入りが必要となるため、賃貸物件の居住中世帯については賃借人の協力が必須となります。しかしながら窓の交換は断熱性能が増すことのほか、意匠的にも大きな改善が期待でき、居住者にとってもメリットの大きな工事になりますから、ご理解は得られやすいのではないのでしょうか。

先進的窓リノベ事業
詳細はこちら



表②工事例

○物件タイプ：賃貸マンション ○総戸数：8戸 ○専有面積：50㎡ (2LDK) ○窓のサイズ：W×H (mm) リビング 1650×1850/寝室① 1650×1850 寝室② 1650×1100/キッチン 600×1200 ○窓の性能区分：S ※居住中の世帯についても、工事するものとする			
工事費	補助金なし	補助金あり	差額
1戸あたり	824,400	422,400	402,000
全世帯	6,595,200	3,379,200	3,216,000

表①対象工事

ガラス交換	既存窓のガラスのみを取り外し、既存サッシをそのまま利用して、複層ガラス等に交換する工事 ※障子枠（ガラス+フレーム）のみを交換し、枠を交換しない、または新たに設置しない場合にも、ガラス交換として取扱います。
内窓設置	既存窓の内側に新しい窓を新設する または 既存の内窓を取り除き、新しい内窓に交換する工事
外窓交換	カバー工法 既存窓のガラスを取り外し、既存窓枠の上から新たな窓枠を覆い被せて取り付け、複層ガラス等に交換する工事
	はつり工法 既存窓のガラス及び窓枠を取り外し、新たな窓枠を取り付け、複層ガラス等に交換する工事

