

業界ニュース

入居者に快適性とお財布にやさしい環境を提供できる賃貸住宅とは？

光熱量を抑える住宅

温暖化対策の一つとして、脱炭素社会に向けた国の取り組みにより、私たちの生活を見直すことが急務となっています。その影響は、賃貸住宅にも及び、電気料金などエネルギー価格の上昇も相まって、ZEH(※1)などの高断熱・高気密の住宅に注目が集まっています。家庭のエネルギー消費において、約30%を占めているのが冷暖房です。そのため、夏は日射を遮断しながら、室外の熱気が侵入しない設計、冬は部屋の中の暖かい空気が逃げず、部屋の中や廊下など室温がほぼ均一に保たれている設計が求められています。そういった高



断熱・高気密を実現した省エネルギー住宅は、環境にやさしいのもとより、人が心地よく暮らせる住まいであり、結果的に暖冷房費が抑えられ、経済的にもうれしい効果をもたらします。

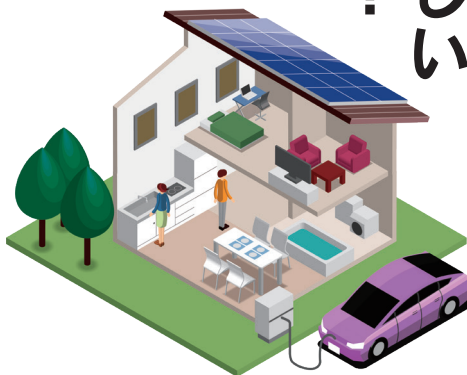
2022年に発表されたLASSIC(テレワーク・リモートワーク総合研究所)によるアンケート結果によると、テレワークによって増えた出費の一位が「電気代」でした。

快適な住環境をキープしながら、光熱費を自然に削減でき、入居者が求めるニーズを満たすことは、物件価値の上昇にも繋がります。

省エネ住宅は補助金も

省エネルギー住宅の基本は、外気に接している箇所を断熱材で包み込むことです。その上で、窓などの開口部の断熱性能を高めることがとても重要です。

夏の冷房時に室外から侵入する熱の約7割、冬の暖房時に室外に逃げ出す熱の約6割が窓などの開口部からと言われています。このため、窓をどこに壁に配置するのか、どんな大きさにするのか、断熱性能を決めるといっても過言ではありません。



Vol.48
2022.9

ニッポンインシュア株式会社

発行人：坂本 真也

〒810-0001

福岡市中央区天神

2丁目14番2号

福岡証券ビル6階

TEL:0570-05-1080

FAX:092-726-1082

取材・編集

株式会社 Hello News

また、省エネルギー住宅は、断熱だけでは実現しません。すべての住宅には隙間があるため、建材と建材の繋ぎ目やドアなどの開口部周辺から部屋の空気が逃げてしまっているのを抑えるのは困難です。隙間を埋め、高気密な住宅にするのも大切です。

高断熱と高気密、このふたつの条件に加え、夏場はひざしやルーバー等で日射を遮断することで、外気温の影響を抑えながら、少ないエネルギーで室温を一定に保つ省エネルギー住宅が実現します。

高断熱・高気密の住宅は、快適と同時に省エネルギーを実現する切り札でもあります。ZEHなどの高断熱住宅の新築やリフォームは、国や都道府県、市町村から補助金が出るケースもあります。

エネルギー関連の価格が高騰し、SDGsへの関心が高まっているこの機会に、未来のための投資として、省エネルギー住宅について考えてみてはいかがでしょうか。

※1 ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(エネルギー収支をゼロ以下にする家)

Withコロナ時代 各地に広がる

移住支援制度



新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、テレワークなど場所にとらわれない働き方に注目が集まっています。そんな中、国や自治体では、地方移住や地方での起業を後押しする動きが広がってきています。本コーナーでは、全国各地で行われている様々な移住支援制度について紹介します。



茨城県
ふるさと県民証で特典をご用意

いきなり移住するのはハードルが高いと考えている県外の人に向けて、ふるさと県民証を発行します。県内でレンタカーや宿泊施設、レジャー施設などを利用した際に県民証を提示すると割引や特典といった優待を受けることができます。



岡山県 岡山市
移住すると家賃を月33,000円補助

県外から移住される方を対象に、賃貸住宅の家賃を最大33,000円補助(最長半年)する制度です。敷金礼金はなく、テレワーカー向けお試し住宅も提供します。なお、補助対象期間終了後も、住み続けることができます。



愛媛県 大洲市
空き家リフォームに最大400万円

60歳未満の人がいる世帯が空き家バンク物件を購入・賃貸し、市内業者により改修する場合に、2/3の額(基準200万円)+中学生以下の子供加算200万円で最大400万円を補助する制度です。



藤田 雅美 (ふじた まさみ) 所属部署 管理事業部 人事・総務課 趣味・休日の過ごし方 お家時間をゆっくり楽しむ

Q1

ニッポンインシュアではどんな仕事に就かれていますか?

入社時は管理業務を行っていましたが、3年前より人事・総務課へ異動しました。今まで経験のない分野だったため、戸惑いやプレッシャーはありましたが、周りの温かいサポートにより、少しずつではありますが、成長できているのではないかと思います。しかしながら、まだまだ学ぶことも多いため、日々精進してまいります。

Q2

業務において心がけていることはありますか?

人事総務は働きやすい環境を整える部署です。どうすれば、社員が幸せとを感じるのか。という事を常に考えております。そのためにはまず、変化に気づくことが大切だと思います。社員と接する時は「なんだか今日は明るいな」「最近いつもより元気がないな」など、些細な変化を見逃さない様に心がけております。

Q3

仕事のやりがいを教えてください

社員の働き方の価値観が、コロナ禍で大きく変わってきています。その中で、いかにして社員がより気持ち良く働ける環境を作れるか、会社はその理想の形を実現するために様々な仕掛けを用意する必要があります。私は、経営と現場とのコミュニケーションを綿密に取りながら、それを考え取り組んでいくことにやりがいを感じます。

知らないといけない大きな損失に！相続に関する法改正をチェック

相続に関する法律は、定期的に改正されており、知らずにいると「えっ！そんなはずでは」と、想定外の事態に巻き込まれることも少なくありません。常に最新情報に更新していくことが大切です。今回は、近年あつた相続に関する法改正について振り返ってみましょう。

① 配偶者居住権

夫婦の一方が亡くなった際、残された配偶者の居住権を保護するため、2020年4月1日に配偶者居住権が施行されました。残された配偶者が、亡くなった人が所

② 住宅資金贈与

父母などから住宅購入や取得資金の贈与を受けた時、一定の要件を満たせば贈与税が非課税になる特例措置です。2023年12月31日まで2年間延長されました。しかし、一般住宅では1000万円から500万円まで非課税額が減額されているので注意が必要です。2022年度の税制改正大綱を

有していた建物に、無償で居住することができる権利です。これにより、住み慣れた自宅を手放す事態を避けることができるようになります。



読むと、「次世代への資産の継承」から「経済的な格差の固定化防止」へと、大きく舵を切っていることがわかります。

今後は、相続のプロにアドバイスを受けるなど、より効果的な節税対策が求められます。より安定した賃貸経営、それを次世代に繋いでいくためにも、今以上に相続税についての知識をアップデートしていくことが大切です。

知って得する豆知識

秋の味覚と言えば椎茸や松茸ですが、実は日本以外の国ではめっちゃくちゃ嫌われてます。理由は「履き続けた靴」や「お風呂に入っていない人」の匂いに似ているから。様々な方法で調理され、美味しく食せるのは日本だけなのです。

椎茸や松茸は日本だけ!?

オススメ書籍



ノマド 漂流する高齢労働者たち 春秋社 ジェシカ・ブルーダー (著)

一見、キャンピングカー好きの気楽なリタイア族。その実、車上生活しながら、過酷な労働現場を渡りある人々がいる。気鋭のジャーナリストが数百人に取材、老後なき現代社会をルポ。日本の明日を予見するノンフィクションです。

ノマド 漂流する高齢労働者たち

写真で世界一周

～ 2013年から2016年にかけて世界各地を巡った旅の記録を写真と共にお伝えします～



▲ブラワヨで宿泊した築100年の民家。欧州スタイルの木造建築。 ▲ジンバブエの伝統的な家(フォスターの実家) ▲ジンバブエの旧貨。手前は1000億ジンバブエドル。これより3桁多い100兆ジンバブエドルも存在する ▲台所(フォスターの実家) ▲乾期のビクトリアの滝。雨期になると滝の幅がさらに1kmほど長くなる



▲ホテルのドアマン



▲学校帰りの女の子

#024 ジンバブエ 買物物は札束を携えて



えみ

1987年生まれ東京都出身。10代、20代にかけて112の国と地域を訪れた。旅の思い出を『10代、20代、30代、40代、50代、60代、70代、80代、90代、100代』のシリーズで発表中。

街灯のない幹線道路はどこまで歩いても真っ暗だった。あと5分くらい行ったら家にいるよ。フォスターが言う。視線の先には木が生い茂るやぶがある。方向は合っているのだから、今夜はビクトリアフォールズで生まれ育ったフォスターの実家に泊まることになる。やぶまで近づくと、そこには未舗装の小道があり、しばらく進むと視界が一気に開けるのがわかった。暗闇の中に現れたのは薄らかりをともした小さな家々だった。なるほど、集落になっていたのか。葉をまとった屋根に土壁の家。そこはまるで子どもの頃に憧れた秘密基地のような空間に思えてならなかった。家には電気も上下水道も通っていない。室内ではランブーを使う。料理をする時は薪で火をおこす。近くの水くみ場から水を運び、シャワーは木枠に布を覆った囲いの中、バケツに水をためて身体を洗う。トイレはその辺の木陰で済ませるのだ。半自給自足の生活である。どんなに不便な環境でも、なげればなげに生きてきてしまふのが人間というもの。サソリがいるから気をつけて。慌ててライトで地面を照らすと、小さくて黒い塊が転がって歩いている。夜行性で、日が暮れるとあちこちにサソリが外に出ると痛い目にあうので油断も隙もない。ちなみにこうして書くとは僻地のように思われるかもしれないが、決してそんなことはない。集落の向かいには幹線道路を挟み小さな空港があり、リゾートホテルやレストランのあるビクトリアフォールズの中心地までは20kmに満たない場所に位置している。

2009年頃まで使われていた旧紙幣を見せたら、12桁の超高額紙幣がテーブルに並ぶ。二十万、五十万、一百万。最終的にジンバブエドルは発行停止となり、今は米ドルや南アフリカランドが使われている。現金を受け取ったその瞬間から価値が下がりがついている。考えただけでも恐ろしい。そんな話を聞き、上辺は便利で快適に見える物質社会に生きるリスクは、こういうところにあるのだと思ひ知らされたのだ。2015年10月訪問。

NIPPON INSURE & CO
ニッポンインシュア(株) 営業事業部
TEL:03-6212-2766
FAX:03-6212-2767
担当 喜納(きのう)
インシュア通信の送付をご希望される方は、お届け先のご住所、会社名、ご担当者名、電話番号をご記入の上、送信してください。

お役立ちセミナー・イベント情報
不動産テックEXPO
危機を乗り越えるリーダーの思考プロセス
Japan Home & Building Show 2022