

2012年8月 No.132号

Partnership



minitech西日本は不動産のトータルパートナーシップカンパニーを目指します



～不動産情報サイト「ノムコム」住宅購入に関する意識調査(第3回)を実施～ 「不動産は買い時」と約6割が回答。買い時の理由は「消費税の引き上げ」の回答が増加～

野村不動産アーバンネット株式会社(本社:東京都新宿区/取締役社長:金畑長喜)は、2012年7月4日(水)～7月10日(火)、不動産情報サイト「ノムコム」の会員を対象とした「住宅購入に関する意識調査(第3回)」を実施いたしました。この度、調査結果がまとまりましたのでお知らせいたします。

【調査結果のポイント】

■「不動産は買い時」と約6割が回答

買い時理由は「消費税が引き上げられる可能性が高い」が前回比6.7ポイント増加。

- ・不動産について、「買い時だと思う」「どちらかと言えば買い時だと思う」を合わせ60.4%が「買い時」と回答し、前回調査(2012年1月)から10.7ポイント増加した。
- ・買い時と判断する理由については、「今後、消費税が引き上げられる可能性が高い」が58.6%と前回比で6.7ポイント増加した。また、「住宅ローン金利が低水準」の回答は、77.3%と前回に続き最も多い回答となった。
- ・今後の不動産価格については、「横ばいで推移すると思う」の回答が47.2%と最も多く、前回比で3.7ポイント増加した。「上がると思う」の回答も13.1%と前回比で2.2ポイント増加した。

■中古住宅の購入検討者の約74%が「購入時にリフォームを考えている」と回答

- ・中古住宅を購入する際に、「リフォームすることを考えている」と74.2%が回答。
- 一方で「リフォームするつもりはない」の回答は25.8%にとどまった。
- ・リフォームの予算については、「300万円」の回答が21.4%と最も多く、「500万円」21.3%、「200万円」14.1%が続く。「1,000万円」の回答も11.4%という結果になった。
- ・リフォームを検討する際にこだわりたいポイントでは、「生活しやすい間取りにこだわりたい」の回答が最多の52.8%、「内装(床材、壁紙、建具など)のデザインにこだわりたい」が41.2%、「キッチンにこだわりたい」が37.0%、「収納スペースにこだわりたい」が33.2%、「バスルームにこだわりたい」が31.2%という結果になった。

CONTENTS

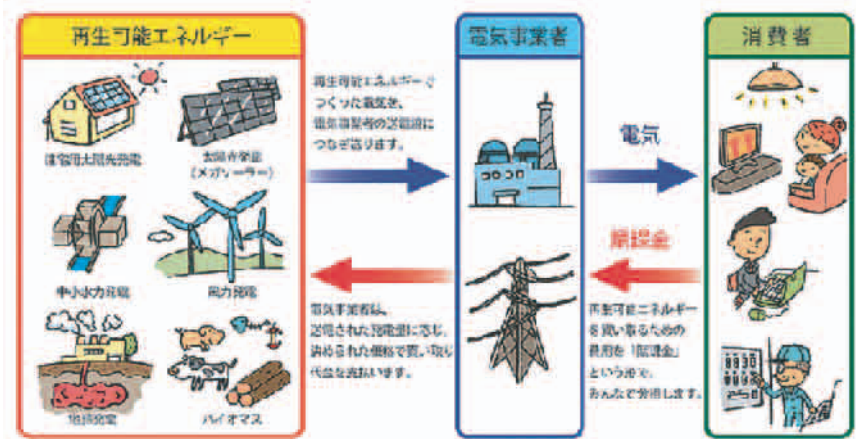
- 1 不動産情報サイト「ノムコム」住宅購入に関する意識調査(第3回)を実施
- 2 平成24年7月1日スタート! 再生可能エネルギーの固定価格買取制度
- 3 賃貸住宅でも太陽光発電、全量売電も入居者への配分も可
- 4 太陽光発電所を1か月で建設、300坪の土地に50kWまで

平成24年7月1日スタート！ 再生可能エネルギーの固定価格買取制度

再生可能エネルギーを広げるため、「固定価格買取制度」が平成24年7月からスタート

電力を利用する私たち消費者も一緒に、設備投資に必要なコストを負担し、社会全体で再生可能エネルギーを普及・拡大させていくため、「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法」により、平成24年7月1日から「再生可能エネルギーの固定価格買取制度」がスタートすることになりました。

再生可能エネルギーの固定価格買取制度は、太陽光、風力、水力、地熱、バイオマスによって発電した電力を、電気事業者に、一定の期間・価格で買い取ることを義務づけるとともに、再生可能エネルギーを買い取る費用を、電気を利用する消費者がそれぞれ使用量に応じて、「賦課金」という形で電気料金の一部として負担するというものです。



消費者が負担する賦課金の単価は、全国一律

電気事業者が買い取る価格・期間については、再生可能エネルギー源の種類や設置形態、規模などに応じて、中立的な第三者委員会（調達価格等算定委員会）が公開の場で審議を行い、その意見を受けて、経済産業大臣が告示することになっています。買取価格、買取期間は、原則として毎年見直した上で、告示されます。法の施行後3年間は、集中的な再生可能エネルギーの利用の拡大を図るため、再生可能エネルギーの供給者の利潤に特に配慮することとしています。電気事業者が買い取った実績に基づき、費用負担調整機関において、消費者が負担する金額（賦課金の単価）が全国一律になるよう、調整を行います。電気の利用者は、賦課金単価に電気の使用量を乗じた金額を、電気料金の一部という形で負担することになります。なお、過重なものとならないよう配慮されます。きわめて大量のエネルギーを消費する事業者には、賦課金の8割またはそれ以上を減免する制度が設けられます。また、東日本大震災で著しい被害を受けた被災者の方は、平成24年7月1日から平成25年3月31日まで賦課金が免除されます。先行して導入された、太陽光発電の余剰電力買取制度では、制度開始から今までで、住宅用太陽光発電の価格は1キロワットあたり5万円程度価格が下がり（4キロワットの太陽光を設置した場合、20万円価格が低下したことになります。）、また導入量は4倍に伸びているなど、一定の成果を上げています。従来の制度を一步すすめる、再生可能エネルギーの固定価格買取制度。これによって、再生可能エネルギーがますます普及していくことが期待されています。日本国内のエネルギー自給率を高め、地球環境にもやさしい再生可能エネルギー。この再生可能エネルギーの普及・拡大は日本全体にとってとても大切なことですので、皆さんのご理解とご協力をお願いします。

<出典:政府広報オンライン>

今回は7月1日より開始しました、再生可能エネルギーの固定価格買取制度の関連記事を掲載させていただいております。上記制度の中で太陽光発電設備に関しては10kw以上の太陽光発電設備に限り、10年間、42円/kwhという他の再生エネルギーに比べ高い金額での固定価格買取が決定されました。従来の太陽光発電設備の販売は住宅関連業種や太陽光パネルメーカーが主流でしたが、現在は家電量販店や異業種からも参入が相次いでいます。このような背景の中、政府広報オンラインの文中にもありますように、住宅用太陽光発電ユニットの価格は技術的進歩、並びに営業競争によって下落傾向にあります。太陽光発電の売電事業は、J-PEC（太陽光発電普及拡大センター）募集の補助金の活用と、再生可能エネルギーの固定価格買取制度を併せて考えると、優良な投資案件と言えます。また税制でも10kw以上の太陽光発電設備を取得した場合、即時償却（取得価額を1年で100%償却）できるようになりました。節税に頭を悩ませているオーナー様にはピッタリの制度かもしれません。

現在、弊グループでは“太陽光発電設備”の企画、融資付、施工までを見越して対応出来るパートナー企業の選定を急いでおります。近日中には各オーナー様に諸条件について御案内差し上げます。

賃貸住宅でも太陽光発電、 全量売電も入居者への配分も可

自然エネルギーの固定価格買取制度が始まり、太陽光発電システムを設置する施設が増えている。積水化学工業は太陽光発電システムを搭載する賃貸住宅の提案を始めた。

[笹田仁,スマートジャパン]

積水化学工業 住宅カンパニーは2012年7月23日、賃貸住宅の新プラン「BIGソーラー」の提案活動を7月24日から始めると発表した(図1)。BIGソーラーの特長は、賃貸住宅の屋根に出力10kW以上の太陽光発電システムを搭載していること。



(図1)「BIGソーラー」の外観。屋根一面に太陽光パネルを敷き詰めている

発電した電力は全量売電することも、入居者に分配することも可能。全量売電すれば、オーナーは賃貸収入に加えて売電収入を手にできる。入居者に分配すれば、入居者の光熱費が大幅に下がり、入居者は余剰電力を売電できる。その結果、賃貸物件の価値向上につながり、家賃を高めにも設定することも可能になる。発電した電力を賃貸住宅の共用部と、隣接するオーナーの自宅で消費することも可能。この場合も、余剰電力を売電できる。売電収入を修繕積立金とすることも考えられるという。

太陽光発電所を1か月で建設、300坪の土地に50kWまで

このところ遊休地を活用して太陽光発電所を建設する企業が増えている。再生可能エネルギーの固定価格買取制度によって10年程度で投資を回収できるようになったためだ。300坪以下の土地に建設できる小規模な太陽光発電所のパッケージ商品が発売された。[石田雅也,スマートジャパン]

太陽光発電システムを開発・販売するソーラーフロンティアが「小規模発電所パック」という商品名で発売した(図2)。このパックには太陽電池モジュールのほか、電圧変換用のパワーコンディショナー、設置用の架台やケーブル、発電量を計測するシステムがセットになっていて、1か月程度で設置して運転を開始できる。



(図2)「小規模発電所パック」の設置例(山口県山陽小野田市)

発電能力は10kW~50kWで、家庭用と同じ低圧の配電線に接続して使えるため、家庭向けに電気が送られている場所であれば設置が可能だ。現在の太陽電池モジュールは1枚が1平方メートル程度で、発電能力は100W程度のものが主流である。50kWの発電所を建設する場合は約1000平方メートル(約300坪)の土地が必要になる。

この新商品はオープン価格で販売するが、企業が導入する規模の太陽光発電システムの価格は現在のところ10kWあたり500万円程度であり、ほぼ同水準とみられる。

太陽光によって1年間に発電できる量は、発電能力10kWの場合に全国平均で約1万3000kWhと推定されている。7月1日から始まった固定価格買取制度では太陽光発電の買取価格が1kWhあたり42円に設定されているため、年間で約55万円の収入になる。設置工事費にもよるが、ほぼ10年間で初期投資を回収できる計算だ。

編集後記

今号より編集を担当します、Tです。梅雨が開け、全国的に暑い日が続いています。外に出たら恨めしく思うこの日差しも、太陽光事業をされている方からしたら“恵み”に感じるのではないのでしょうか?



発行所 パートナースhip編集局 TEL 075-253-1332/FAX 075-253-1282

miniTech
west japan