

2014年5月 No.153号

# Partnership

私たちグループは心地よい住まいのプランナーとして地域に貢献し信頼される企業、安心を与える企業を目指します。

## 中古マンション価格天気図の「晴」地域は調査以来最高に

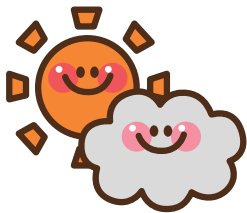
株式会社東京カンテイは2014年3月の中古マンションの価格天気図を発表した。それによると「晴」の地域が前月の21から23に拡大し、2008年1月の調査以来最高を更新した。

同調査は全国47都道府県のファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示したもの。3月の売買事例は53796件で前年同月比ではマイナス19.7%となっている。今回調査では前回調査

(2月)に比べて「晴れ」の地域が23地域に拡大し、「雨」は6から4へと減少。「小雨」4から5に増加した。また「薄日」は12から9に減少、「曇」は4から6地域に増加している。天気は依然改善傾向だが、その勢いは鈍化している。前月から天気が悪化した地域は4から6に増加し、横ばいは29から31に。改善地域は14から10に減少している。天気の良い地域と回復しない地域の2極化が進んでいるとも言える。三大都市圏別で見ると首都圏平均は1.2%下落し、やや弱含んだ。近畿圏平均は1.8%下落し、1月の水準に戻った。中部圏は平均では3.3%下落している。



ちなみに近畿各県の天気図は以下の通り



滋賀県(晴れ→晴れ)

兵庫県(曇り→小雨)

京都府(晴れ→晴れ)

奈良県(晴れ→晴れ)

大阪府(曇り→小雨)

和歌山県(雨→雨)



参考:東京カンテイ プレスリリース <http://www.kantei.ne.jp/release/PDFs/WR201403.pdf>



### 今月のTopics

- ◆ 中古マンション価格天気図の「晴」地域は調査以来最高に
- ◆ 野立て太陽光発電を運用してわかったメリット・デメリット
- ◆ 最も長く住んだ“賃貸物件の居住期間”ってどのくらい？

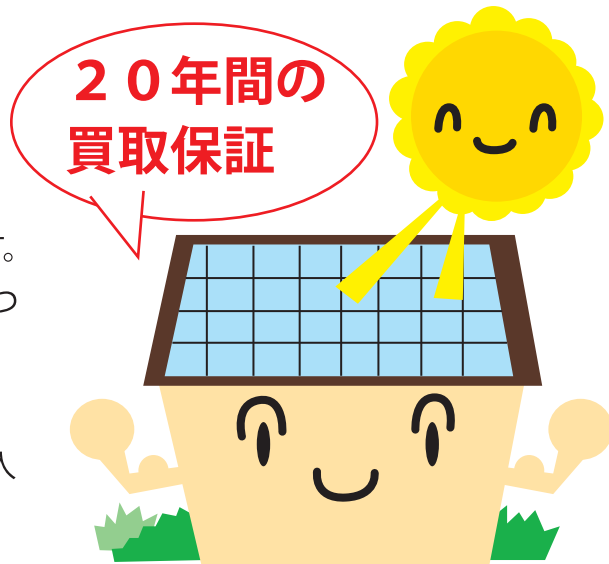
miniTech  
west japan



# 野立て太陽光発電を運用してわかった

こんにちは、赤井誠です。

繁忙期も終わり、ずいぶん暖かくなって来ましたね。私は無事に繁忙期をすべての所有物件を満室で終わることができました。そのため、気持ちもポカポカです。ただ、そうは言っても5月にはもうすでに退去連絡がひとつ入っています。アパートマンション経営は入退去の繰り返しで、ひとつひとつ気にしていると気が休まる暇がありません。そんなアパート経営と並行して、昨年より野立ての太陽光発電事業にも乗り出しました。今までは屋根の上に3つほど太陽光発電を導入しましたが、野立て太陽光発電は初めての経験でした。まだまだ50kwをひとつ所有しているだけですが、正直、期待以上の収益が上がっています。さらに、太陽さえ輝いてくれれば本当に何もしなくても売電収入を得続けることができるし、アパートやマンションとは違って手がかからないことに感動しています。そのため、今年はあと少なくとも2つ以上は50kwクラスの野立ての太陽光発電所を入手する予定です。ということで、今日は野立て太陽光発電について私が感じているメリット・デメリットをお話したいと思います。



まず、**メリットとしては、20年間の買取保証があること**が一番大きいです。

現在、10kw以上の太陽光発電では全量買取制度があり、20年間発電した電力を全量買い取ってくれます。さらにその買取金額が通常の電力購入代金より高いということがメリットです。私の場合、屋根上の太陽光発電システムでは48円(税込)の買い取り時代でした。ただ、その時は全量買取制度もなく、10年間使用分との差分が買い取りになります。昨年購入した野立ての一号機は40円(税別)の買い取り価格です。さらに、今年の3月までは36円(税別)でしたが、4月からは32円(税別)に下がりました。普及につれて買い取り価格はどんどん安くなってきています。私が購入した太陽光発電所では、シミュレーションでの利回りが1%ぐらいだったのですが、実際はその2%ぐらいは多く発電しています。また、買取額は税金で補填されているわけではなく、再エネ発電賦課金としてすべての電気を使用している場所単位で徴収されています。そのため、後々資金が不足するわけではありません。ただ、今後太陽光がどんどん広がっていくと、この賦課金の額も上がっていきますので、ある意味自分の使用する電気代も高くなってしまいます。しかし、こういう制度のため、今後その資金がショートすることは考えにくいと思います。また、当初の10年間は、大抵、保険等でトラブルなどもすべて保証されている点も安心材料ですね。

CONQUEST

# たメリット・デメリット

健美家コラム：元サラリーマン大家  
あかちゃん（赤井誠）

**もうひとつの大きなメリットは一括償却ができるということです。**

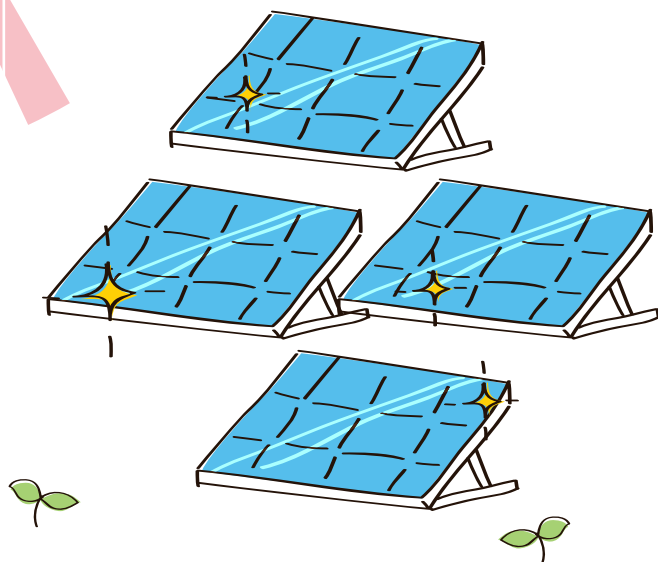
その年度内に売却益などの特別に大きな収入があった場合は、その所得の増加分を太陽光発電の償却で打ち消すことができます。もちろん、その分は長期間の売電所得に課税されていくのですが、累進課税により上がる税金を減らして翌年以降の低率の課税にすることができることと、それによって生まれたキャッシュフローを再投資にまわして複利で運用できる点がメリットとして上げられます。投資家なら、2,000万でかなりの複利収入を生み出せるのではないかと思います。全量買取価格を20年間保証されていることと一括償却によるキャッシュの再投資による複利利益を考えると、私にはやらない理由が見つかりません。

そうはいつでも、いいことばかりではないことも事実です。

**デメリットのひとつはインフレリスク。** 買い取り価格は固定ですので、今後、日本経済が復活してインフレ率が上がれば、家賃は物価とともに上昇する可能性があります(?)が、固定買取価格の場合は変わりません。そのため、相対的に価値が落ちていってしまいます。**流動性の低さもデメリットのひとつ**です。中古では残された発電期間のみの買取になり、中古市場で購入する人はかなり少ないでしょう。

それと、やはり**20年後どうなるか**ですね。正直、私も良くわかりません。間違いなく、今のような有利な買取制度はなくなっているでしょう。また、借地物件の場合は契約によっては更地渡しが原則になりますので、そのときのパネルの廃棄処理や基礎の処理費用として100万ぐらいは見ておかななくてはならないと思います。土地が所有権の場合は、そのまま買い取り価格が安くなっても、買い取ってもらえるなら壊れるまで運用し続けることができますが、運用できない場合は、もともと何の役にも立っていなかった地方の土地がほとんどですので、固都税など所有し続けることが負担になるかもしれません。

とはいえ、私は技術者です。技術は日進月歩、今後日本中に広がっていく太陽光発電所は将来、日本の電気エネルギーの何割かを担うようになり、20年後にはさらに効率の良い発電システムが開発されていて、それに置き換えることで運用し続けることができるはずと信じています。



2014年4月11日掲載

*First Line*

# 最も長く住んだ“賃貸物件の居住期間”ってどのくらい?引っ越さなかった理由は?

この春から新社会人として働き始めた人の中には、同時に引っ越しをしてひとり暮らしを経験するという方も多いでしょう。また、転勤や異動などで住まいが変わった人がいる一方で、同じ部屋にずっと住み続けているという人もいます。引っ越したい理由はいろいろと出てくるものですが、引っ越さない理由にもさまざまありそうです。そこで今回は「社会人になってから住んだ賃貸住宅で、最も長く住んだ物件の住居期間」についてアンケートを実施しました。

## ■「1年以上、2年未満」が最多。契約更新ごとに住み替える人も

Q あなたが社会人になってから住んだ賃貸住宅で、最も長く住んだ物件の居住期間はどのくらいですか?

1年未満……………	:14.2%	4年以上、6年未満……	:15.2%
1年以上、2年未満……	:19.3%	6年以上、8年未満……	:6.0%
2年以上、3年未満……	:19.1%	8年以上、10年未満……	:4.5%
3年以上、4年未満……	:16.9%	10年以上……………	:4.7%

最も多かったのは「1年以上、2年未満」、僅差で「2年以上、3年未満」が続き、いずれも約2割の人が選択しました。これら3年未満という比較的短い期間を選んだ方々からは、「居住期間が最も長くなった理由」としてさまざまな回答が寄せられました。「1年以上、2年未満」でとくに目立ったのは「2年の契約更新のタイミングで引っ越しをしたため」(27歳/女性/学校・教育関連)や「更新料を取られなくなかった」(31歳/女性/団体・公益法人・官公庁)という回答。2年ごとに訪れる契約更新のタイミングで引っ越しを繰り返すというケースも少なくないようです。また、1年未満と答えた人には「最近住み始めたばかりだから」(29歳/女性/商社・卸)など、社会人になって初めての賃貸に住み始めたばかりという方も多く含まれていました。とはいえ、なかには「賃貸に住んだ当時はいわゆる転勤族であり、1年未満の単位で複数の場所を渡り住んだ」(34歳/男性/金属・鉄鋼・化学)という方も。一方で、3年以上と長めの期間で回答した方の“長く住み続ける理由”を見てみると、大きく2つのパターンに分けることができました。ひとつは、「家賃が安い」「通勤に便利」「周囲の環境がよく住みやすい」など、条件がよく気に入っていたからというもの。もう一方は、「転勤がないから」「まだ結婚しなかったから」など、人生の大きなイベントにまだ出合わず、生活に変化がなかったため、特に引っ越す理由がみつからなかったという回答も多数ありました。「頻繁に引っ越しすると、どうしても出費がかさみ、お金がたまらないので」(32歳/女性/運輸・倉庫)といったように、金銭面を理由に引っ越しに消極的になっている例もあり、敷金・礼金や引っ越し費用など、やはり「住み替えにはお金がかかる」という意識が強いようです。また「引っ越しが面倒なので」(50歳以上/女性/情報・IT)という回答もちらほら。特に10年以上の長期にわたって住み続けた人のなかにも多く見られたのが興味深いところでした。

今回の調査で、社会人になってから最も長く住んだ物件の居住期間は「1年以上、2年未満」が最も多いことがわかりました。長く住み続ける理由を見ると、条件のいい気に入った部屋だからという声が多い一方で、「お金がかかる」「面倒だから」といった理由で引っ越しに踏み切れない人も多くいました。また、6年以上になるとガクンと割合が減ってしまうのは、やはり転職や結婚といった人生の転機に合わせて住まいも変わらざるを得ないから。いくら気に入った部屋であっても、同じ部屋に長期で住み続けるのは案外むずかしいことなのかもしれませんね。みなさんの場合はいかがですか?

マイナビニュース2014年 4月23日

発行所 パートナーシップ編集局 TEL 075-253-1332/FAX 075-253-1282

