

# 太陽光発電 大特集

「太陽光発電システム」といえば個人住宅に設置するというイメージが強いですが、最近では、賃貸アパートやマンションなどの集合住宅に設置するケースも増えて参りました。

特に賃貸アパート向けの太陽光発電は、国や地方公共団体の補助金制度や税制優遇制度を適用できるケースがあるため、新築・既築物件とも普及率が上がっています。

## 太陽光発電はリスクが少なく、収益が見込める投資です

事業開始から 20 年間、1kW あたり 37.8 円で発電した電気を売却できる『固定価格買取制度』がスタートしております。共同住宅の屋根や遊休地を活用して、新たな安定収益事業として、大きな注目を集めています。

太陽光発電の売電事業は過去の気象データ、売却価格・期間が決まっている為、事前に収支シミュレーションが出しやすい事業です。あらゆる事業環境の先行き不透明感が強いなかで、20 年に渡る収益が保証されている事業はなかなかありません。そのため、異業種からの参入が相次いでいます。

一方で送電線の容量の問題で、特定の地域内で全量買取できる電力には限りがあります。また、1kW あたり 37.8 円・20 年という売電条件は次年度以降下がっていく見込みのため、早く始めた方が有利になります。(※)

(※売電価格や買取期間は年度ごとに定められ、次年度以降は順次下がっていく見込みです。)

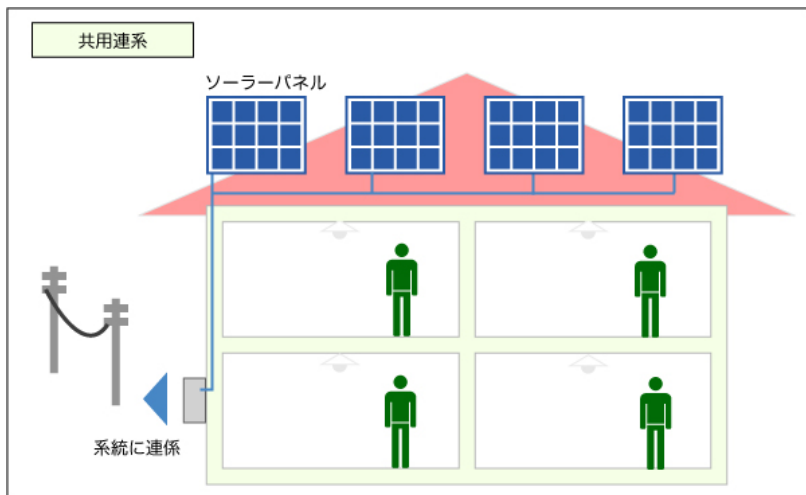
## 再生可能エネルギーの固定価格買取制度



2012 年 7 月に、太陽光発電システムで発電した電力を、一定期間、一定価格で電力会社が買い取る「再生可能エネルギーの固定価格買取制度」がスタートしました。これにより、これまでの「余剰電力買取制度」に加えて、10kW以上のシステムを設置した場合、発電した電力を全て電力会社へ売ることができる「全量買取制度」も導入されました。

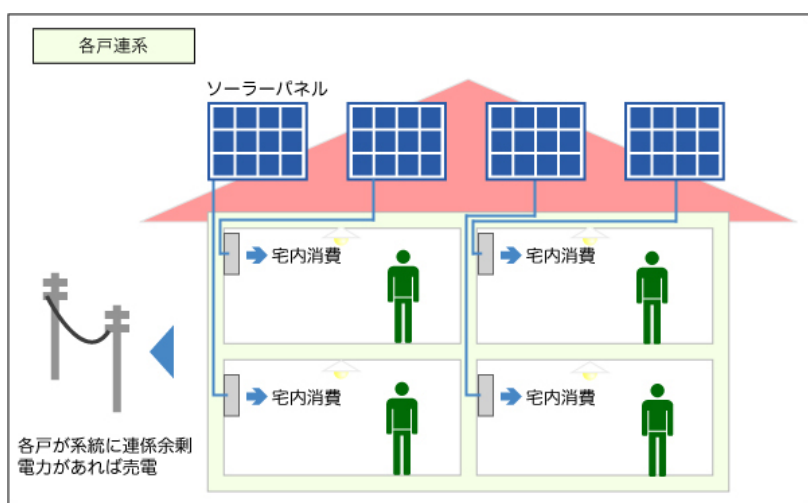
## 賃貸マンション・アパート向けの設置方式について

賃貸マンションや商業ビル・オフィスビルに太陽光発電システムを設置する方式には、共用連系と各戸連系という 2 種類があります。



**【共用連携】**

太陽光発電装置の全てをオーナーが所有する太陽光発電変換装置に接続し、電力会社との系統連系はオーナー自身が行います。太陽光発電装置で発電した電気は、ごく一部が共用設備などで使われる以外は、ほとんどを余剰電力として売電できます。売電単価は、通常の住宅向けと同じで、売電収入はすべてオーナーのものになります。



**【各戸連携】**

太陽光発電装置で発電された電気は、各戸の変換装置にそれぞれ送られ、各戸で入居者が使います。そして余剰電力が出れば、売電もできます。系統連系しているのは入居者なので、売電収入は入居者が受け取ります。設置費用を負担するのはオーナーですが、太陽光発電で電気代が安くなったり、売電収入を得たりできるのは入居者で、オーナーには直接的なメリットはありませんが、光熱費削減を謳い文句とし、空室対策として、この方式を選択する方法もあります。

**税制優遇が受けられます**

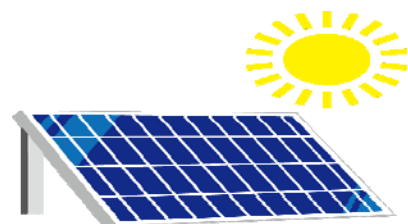
太陽光発電システムの導入は、国も積極的に支援し税制面での優遇措置もあります。

太陽光導入で、100%即時償却!!

### グリーン投資減税

- 青色申告している法人又は個人を対象に取得価額の全額を償却(100%償却、即時償却)できる特別償却。
- 普通償却に加えて取得額の30%を限度として償却できる特別償却。
- 青色申告している法人又は個人を対象に普通償却に加えて取得額の30%相当額を限度として償却できる特別償却。

※法人又は青色申告書を提出する個人で10KW以上の太陽光発電システムを導入する場合は対象です。



賃貸物件の屋根への設置だけではなく、遊休地などに太陽光発電を設置して活用することで**安定した収益を確保する事もできます。**

お見積りは無料です。  
お気軽にお問い合わせください!

## 入居者様向けアンケートを開始致しました

この度、弊社にてご契約頂きました入居者様へ契約時、更新時、退去時にアンケートを開始致しました。お客様の生の声として今後オーナーの皆様へのご提案に活かしていければと思います。今回は『この部屋に実際にあったら良かったのに』という設備をご紹介させていただきます。

順位	項目
1位	ネット使い放題
	温水洗浄便座
	追焚付給湯
2位	エアコン
3位	TV モニタ付インターホン
4位	バスタイレ別
	駐輪場
	敷地内ゴミ置場
	IH コンロ・ガスコンロ
5位	宅配 BOX

今回集計して感じたことは、やはり水周り設備についての希望が多い事です。ファミリー層向けに限らず、単身者向けの世帯でも重視されてきている傾向があるようです。

その他、TV インターホンや宅配 BOX、少数ながらオートロックの要望もあり、お住まい頂く方の防犯意識が向上している事も伺えます。

また、全国レベルで見ても毎回上位にランクインする「温水洗浄便座」「追焚付給湯」と同率順位で「ネット使い放題」が当社アンケートでも今回1位に君臨しました。

こういった生の声を聞くことにより、より時代に即した設備の強化をして行く事が空室率の減少へと繋がっていく事と思います。ただ単に原状回復をするだけではなく、こういったご提案もさせていただき、家主様と共によりよいお部屋作りをして行く事も管理会社としての責務であると考えております。

## 集合住宅向け光インターネットシステムについて

上記アンケート結果にもありましたが『インターネット使い放題』という回答が増加しております。集合住宅のインターネット設備は、単身者向けはもちろんファミリー向けでも今や必須の設備となっております。全国賃貸住宅新聞社の調査によると、賃貸住宅において単身者の入居者が求める人気設備ランキングとして、無料のインターネット設備が3年連続で第1位のランクインとなっております(インターネット設備としては5年連続)。

無線端末(スマートフォン・iPad)で通信ができる時代になってきている昨今、わざわざ費用を払ってまで固定回線を利用するという考えが薄れてきています。しかし、安定した高速通信をするためには固定回線は必須です。

固定回線を引いておけば、パソコン以外の無線端末機器でも高速通信が可能になります。よって、入居者様が求めるのは無料で利用できるインターネット設備といっても過言ではありません。既存物件でも家賃を下げて入居率を上げるより、他物件との差別化を図り無料インターネット設備を導入してみたいかがでしょうか。

## 設備導入にあたっての導入初期費用は、いっさい無料！

月額費用についても、圧倒的な低コストにてご提案させていただきます。

お気軽にお問い合わせ下さい。

## オーナーセミナー開催致しました



せつた税務・不動産鑑定事務所  
税理士 不動産鑑定士  
説田 賢哉 先生

9月27日に相続専門の説田先生をお招きして、相続セミナーを開催致しました。ご参加頂いたオーナー様には、貴重なお時間を割いてご出席頂き、誠にありがとうございました。今回はセミナー後半に住宅セーフティネット整備推進事業についてお話をさせて頂きました。当社では、今後もオーナー様向けのセミナーを開催する予定です。不動産に携わる者として、『旬な情報』を早期にご報告・ご提案差し上げ、弊社社員も、オーナー様と共に勉強して参りたいと考えております。

## 入居者様向けキャンペーンを始めました

弊社では、只今、**お友達ご紹介キャンペーン**を実施中です！友人・知人をご紹介頂き、契約に至った場合には、紹介して頂いた方と、紹介された方の両方に、素敵な謝礼をプレゼントしております。また、これまでに弊社をご利用頂いたことのあるお客様、「リピーター様」を対象に、感謝の気持ちを込めて、新規の居住用物件の契約時**仲介手数料を20%OFF**するキャンペーンを行っています。



景気が好転しているという報道があるものの、市場に反映しているとはまだ完全には言えません。

事実、当社でも解約理由についてアンケートをとっておりますが、ここ数ヶ月「住替え」が減少傾向にあります。これは個人に限ったことではなく、法人解約も同様であります。不景気の際の転居者は「引越費用」を重く見て、「長く住める、納得したお部屋探し」をする為であろうかと考えます。そのため、こうした手数料オフキャンペーンを行い、反響を集め、成約へと繋げていきたいと思っております。

## お知らせ

平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、本年度の冬期休暇につきまして、下記の通りお知らせ致します。休業中は何かとご迷惑をおかけすることとは存じますが、何卒ご了承くださいますようお願い申し上げます。

平成 25 年 12 月 29 日(日)～平成 26 年 1 月 5 日(日)  
平成 26 年 1 月 6 日(月)9:00 より通常営業となります。