



NO.225 H23.5.30

社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

発行人/堤 智 編集/組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13
TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

知 識 情 報

◆地震で太陽光発電が見直されている

- *地震で停電や電力不足が起きている。CO₂削減にも寄与する太陽光発電は、実はじり貧。02年度の発電量は20万kw弱。08年度は20万kw強と変化がなかった。原因は補助金制度が05年度で終了していた為。09年度は補助金の復活で、3倍の60万kw強まで伸びた。大半は住宅用だが公共や産業用も伸びている。
- *買い取り価格・・・09年11月から従来の2倍の48円となる。今年度は42円。この価格は10年間FIX。但し住宅用で10kw未満に限られている。それも自己消費した残り分のみが対象。コストは国民の電気料に載せられる。50%を充電出来たとすると、1ヶ月4千円の節約となる。
- *補助金・・・国、県、市町村が各々実施しており重複申請は可能。
- *太陽光パネル・・・複数のセルで構成。セルはマイナスが集まる半導体と、プラスが集まる半導体の2種類で作られている。セルに光が当たると、半導体内の原子がプラスとマイナスに引き寄せられることで電気が発生。造られた時は直流だが交流に変換される。パネル1枚1.28㎡。個人の場合、パネル6枚くらいで7.6㎡程度の設置が多い。耐用性の性能保証は10年だが、20年以上の期待寿命がある。
- *設置費用・・・マンションの場合1戸当たり75万。48円で売電すると、投資利回りは17%位になる。
- *ワンルームマンション等は昼間いない事が多いので余剰電力を多く売る事ができ、収益面では効率的。
- *欠点・・・太陽が出ている日中しか使えない
- *値段・・・一戸建てで1時間当たり3kwの発電が可能なもので180万円(工事費込)
- *一般家庭の平日昼間の最大電力は1.2kwが標準。
- *自立運転・・・太陽光単独で利用するモード。これは上限1500kw。少々非力。
- *住宅密集地では十分な日照量の確保が難しい場合もある。
- *窓や開口部から熱は71%も流入する(冬は48%流出する)為、断熱対策も合わせて行くと効果的。二重サッシにした家の場合、エアコン稼働は3分の1程度に抑えられる。
- *壁も珪藻土や漆喰を塗れば細かい穴に空気が含まれているので、発砲スチロールと同じ断熱効果がある。

◆国有地の活用に期待

PREの一貫と税収不足対策を兼ね、国有地の利用を活発化する。まず独立行政法人は今年度から所有不動産を国に返却し始める。国はその土地の有効利用を図る。都心の一等地は定期借地権利用を目指す。国は17特別会計の保有資産の監査も行い、その利用状況をあぶり出す。従来の手つかずの分野にこうしてメスが入って行く。民間にとってはチャンスである。涎の出るほどの好立地も多いから。

◆都会の空き家

全国的に空き家は800万戸に達しようとしている。東日本大震災の被災家屋の何十倍にも達する。空き家は別荘や古いアパート、地方に多いが、しかし東京都内だけでも10万戸に達する(総務省、統計調査)。都内の住宅は皆憧れの的である。利便性は高い。しかし現実には古く汚くごみ屋敷化しており、近隣からの苦情も多い。杉並区では安全美化条例もあるが、違反者に罰則規定はなく手が出せない。ある調査チームがその空き家約100件を調査すると、5割は離れている家族が相続して放置、2割が購入して放置、2割が訳ありで複雑な事情で放置であった。不動産業はこういう社会的に困っていることの解決に、専門知識を駆使して寄与すべきである。弁護士とチームを組んで積極的に関与してこそ意義がある。汗をかかない美味しい物件だけしか扱わない業者はやがて市場から見放される。都内の空き家は毎年3,000戸のペースで増えている。こういう物件の所有関係は、多分複雑な人間関係が絡んでそれがほぐせないため放置されているはず。人間説得業は営業の基本のはず。飛び込んでいくべし。

◆平成23年6月「不動産相談室」日程は下記のとおりです。各日とも13:00~16:00

日	月	火	水	木	金	土
			1 宅建	2 法律	3 宅建	4
5	6 宅建	7 法律	8 宅建	9 法律	10 宅建	11
12	13 宅建	14 法律	15 宅建	16 法律	17 宅建	18
19	20 宅建	21 法律	22 宅建	23 法律	24 宅建	25
26	27 宅建	28 法律	29 宅建	30 法律		

宅建業法に関する相談(重要事項説明、手付金、媒介報酬等)

相談対応は電話にて行います。電話による回答が難しい場合等は来所いただくことがあります。

法律に関する相談(契約解除、相続、瑕疵担保責任、敷金精算等)

法律相談は面談とさせていただきます。予め電話にて予約を入れていただくようお願いいたします。

電話番号 03(5909)1371(相談室専用電話)

住所: 新宿区西新宿3-4-4 京王西新宿南ビル10階