

ART TIMES

December
2022

12

脱炭素化の波は賃貸にも!

今こそ知っておきたい 「太陽光発電」基礎知識

確定申告、年金etc.
マイナンバーカード活用術

「手入れの行き届いた」印象とは?

内見者の心をつかむ
建物イメージアップ戦略



大雄開発株式会社

脱炭素化の波は賃貸にも！

今こそ知っておきたい 「太陽光発電」基礎知識

東京都が2025年4月をめどに、戸建て住宅を含む新築建物に対して太陽光パネルの設置を義務化する方針を固めたことが話題です。再生可能エネルギー設備の設置義務化は、既に京都や群馬の一部自治体で実施されていますが、一定規模以上の建築物が対象であり、規模の小さい戸建て住宅までも対象としたのは全国初。当然、一般的なアパートも義務化の対象となります。

同様の施策は神奈川県川崎市でも検討が進められており、実現すれば他の自治体が追随する可能性も。太陽光発電が賃貸経営に与える影響を知っておきましょう。

省エネ住宅増加 太陽光パネル設置が当たり前？

太陽光パネル設置義務化に掲げられている目的は「脱炭素化」です。東京都は2030年までの「カーボンハーフ（対2000年比で二酸化炭素排出量50%削減）」を表明しており、全体の3割を占めるとされる家庭部門の二酸化炭素排出量を、太陽光発電と省エネ住宅の普及によって削減するねらいです。

その大元は、政府の「カーボンニュートラル」宣言です。2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、というこの目標を叶えるべく、環境省・経済産業省も「ZEH」の補助金制度を整備。ZEH（net Zero Energy House）とは、高断熱・高气密な住宅設備と太陽光発電を組み合わせた省エネ住宅のことで、こちらでも太陽光パネルの設置が推進されることとなります。

そうすると、今後ますます増えていくのが太陽光パネルの整備された賃貸物件です。小池都知事は「屋根が発電するのが当たり前という機運を醸成したい」とも。仮に太陽光発電のできる住宅が“当たり前”になれば、賃貸市場も大きく様変わりすることが予想されます。

賃貸経営に太陽光発電のメリットを活用

では、アパート等に太陽光パネルを設置した場合、賃貸経営にはどのような影響があるのでしょうか。主なメリットは次の4つです。

① 電気代負担が安くなる

第一のメリットは電気代の削減です。太陽光発電で共用部分の電気を賄えば、運営費の低減からキャッシュフローの改善が期待できます。また、施工コストは膨らみますが、入居者にも電力を供給すれば、光熱費を節約できる物件としてアピー

ルが可能に。入居率アップや長期入居が期待できます。

② 売電収入が得られる

電力会社に余剰電気を売ることによる売電収入こそ最大のメリットと考える方も多いでしょう。仮に5kWの太陽光パネルを設置し、全発電の65%が余剰分として売電されるとすると、年間の売電収入は65,000円程度（2022年度、1kW=17円で算出）。発電量はパネルの種類や物件の日当たり、地域の日照時間によって変化しますが、初期コストとのバランス次第では投資的な魅力が生まれます。買取額は固定価格買取制度の利用で、10kW未満なら10年間、10kW以上なら20年間固定できます。

③ 災害時の非常用電源になる

非常時の停電対策になる点も魅力です。晴天の昼間など、パネルが発電できる状況であれば「自立運転機能」によってある程度の電気供給が可能。さすがにアパート全室・全家電を動かすことはできませんが、被災時の炊き出しや通信機器の充電等に役立てられます。

なお、電気を溜めておける「蓄電池」をセットで設置すれば、昼夜を問わず非常用電源として活用可能。入居者の安心感・訴求力アップに役立つでしょう。

④ 地球環境保護に貢献できる

経営面だけでなく、本来の目的である環境保護に貢献できるのもメリットです。温室効果ガスの削減効果はもちろん、自家発電できる賃貸物件が全国的に増えれば、環境負荷の大きい火力発電等への依存も減らせるはずで



■ 設置後はメンテナンスが必要不可欠

とはいえ、太陽光パネルの設置には注意すべき点があります。第一に、太陽光パネルの分だけ建設コストが上がること。節電+売電の効果によって、発電機器の費用は10年程度で回収できるといわれますが、数百万円のコスト増となれば利回りにも影響が出ます。また、固定価格買取期間が終了した後の売電収入は大きく減少するため、初期コストと発電量とが見合うかどうか、計画期間内に費用を回収できるかを慎重に検討する必要があります。

第二に、太陽光発電機器のランニングコストです。メンテナンスとも言われる太陽光パネルですが、最低でも次の項目は実施するものと考えましょう(※)。

保守点検… 固定価格買取制度を利用する場合には、50kW未満の小規模な発電であっても点検が義務化されています。点検は運用開始から1年目、その後は最低でも4年に1回の実施が推奨されます。

清掃… 鳥のフンなど、自然に落ちにくい汚れがパネルに付着すると発電性能が低下することも。高所作業のため業者に発注しましょう。

パワーコンディショナー交換… 発電した電気

を変換・調節する機器です。寿命は10~15年程度、交換費用は工事費込みで30万円程度です。

※これらのメンテナンスを保証範囲に含むメーカー保証もあります。



今回の都の案では、延べ床面積2000㎡以上の建築物は建築主に、それ未満であれば大手住宅メーカー(約50社見込み)に太陽光パネルの設置義務が課されます。つまり、小中規模の物件であれば、賃貸経営者は設置義務のない住宅メーカーと契約し、太陽光パネルを設置しないアパートを建てる、という選択も可能ということです。経営に貢献しないと判断できるなら、無理に発電機器を設置する必要はありませんが、昨今は日本発の次世代太陽電池「ペロブスカイト太陽電池」にも注目が集まります。来年はいっそう太陽光発電関連の話題が盛り上がりそうですね。



ワンポイントコラム
one point column

確定申告、年金etc. マイナンバーカード活用術

ここ数年で電子化が進んだ各種行政手続きですが、その際に欠かせないのが「マイナンバーカード」です。今年はマイナポイントが最大2万円分もらえるキャンペーンもあり、思い切ってカードを作ったという方も多いと思います。カードがお手元にある方向けに、マイナンバーカード利用のメリットを紹介しましょう。

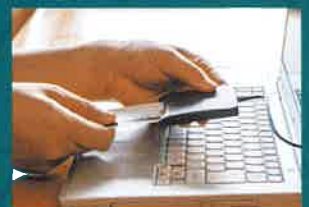
■ マイナンバーカードで確定申告を簡単に

国税庁ではインターネットから確定申告ができる「e-Tax」という電子申告システムを用意しています。従来は、16桁の利用者識別番号取得など利用のハードルが高めでしたが、このe-Taxとマイナンバーカードが連携したことで、より便利に申告ができるようになりました。申告に必要なのは原則、次の3つだけです。

- ・ マイナンバーカード
- ・ マイナンバーカード読み取り対応のスマートフォン(またはICカードリーダー)
- ・ 利用者証明用電子証明書パスワード(4桁)

PCからの電子申告はもちろん、一昨年からスマートフォンで直接の申告も可能に(※一部、非対応機種あ

り)。いっそう手軽になる確定申告ですが、昨年度は期限ギリギリの駆け込み利用でe-Taxがダウンする騒動もありました。たとえデジタルでも、確定申告は早めの行動が大切です。



■ マイナポータルで生活情報を集約

マイナンバーカードを利用するなら、もうひとつ挑戦したいのが「マイナポータル」の活用です。マイナポータルとは、マイナンバーカードを利用した行政手続きが集約されたポータルサイト。マイナポータルにログインし、「もっとつながる」の機能で外部サイトと連携すれば、確定申告だけでなく、ふるさと納税や年金などの情報も一元管理でき、お役所特有の「各窓口で手続きが必要」な処理をまとめられるメリットがあります。今後は運転免許証や健康保険証の情報も集約される予定で、特に、健康保険証としての利用申し込みは先述の最大2万ポイント獲得の要件のひとつ。ポイント狙いの方は、2月末の期限までに忘れずに手続きを行ないましょう。

「手入れの行き届いた」印象とは？

内見者の心をつかむ 建物イメージアップ戦略

年が明ければ、いよいよ春のオンシーズン。内見者には少しでも良い印象を持ってもらいたいものですが、そのためには設備等の充実だけでなく「手入れが行き届いている」「安心して暮らせそう」と認識してもらう施策も重要です。「首都圏賃貸住宅市場における入居者ニーズと意識調査2021～2022年」(21C.住環境研究会・株式会社リクルート)によれば、約6割の内見者が「管理状況を重視している」とのこと。ポイントを押さえた施策でイメージアップに取り組んでみましょう。

①ゴミ置き場は清潔感第一

前述の入居者調査によれば、内見者が厳しくチェックしている場所のひとつがゴミ置き場です。ゴミ置き場は必然的に汚れる場所だからこそ、こまめな清掃やごみの散乱予防等の工夫が欠かせません。カラスよけのネットや、サッと掃除のできる箒とちりとりを常備するといった工夫のほか、ゴミ置き場そのものの汚れがひどい場合には、塗装のやり直しや集積所の作り直しについても検討しましょう。

また、外からゴミが見えず、嫌な臭いも低減できるゴミステーションは、見た目・機能の両面から入居者の支持を集めます。設置スペースや費用面の都合がつけば、是非導入したいアイテムです。

②駐輪場に放置自転車はないか

ボロボロの自転車が雑然と置いてある、そんな駐輪場も内見者にマイナスの印象を与えます。入居者が置きっぱなしで退去、居住者以外が投棄、などが考えられますが、こうした放置自転車をそのままにしては美観を損なうばかりか、入居者の使い勝手にも悪影響が。

まずは管理会社等と相談のうえ、多少のコストと時間をかけてでも、放置状況の調査や持ち主の特定を進めましょう。撤去が間に合わない場合には、せめて内見者の目の届かない場所に一時的に移動を。



③イベントを絡めて季節感を演出

建物に季節感がありますか？ クリスマスやハロウィン、お正月など、季節のイベントを意識した装飾は、内見者や入居者に好印象です。決して派手な装飾は必要なく、エントランス等に花や季節感のあるちょっとした飾りを置くだけでも「入居者に気を配ってくれる」「大家さん、いい人そう」などのイメージにつながります。

④植栽やライトアップの活用

花の可憐さや青葉の清々しさは、設備や間取りに関係なく物件の印象を高めてくれる頼もしい味方です。ガーデニングをされる方は、趣味と実益を兼ねて花壇にひと手間加えてみるのも面白いでしょう。ただし植栽は、定期的かつ継続的な手入れが必要となるため、植木屋・花屋に管理をまるごと委託してしまうのも一案です。

なお、エントランスやアプローチにシンボルツリーや花壇を設けている場合には、エクステリア照明を設置してライトアップもいいでしょう。夜間内見時の印象改善につながるほか、敷地内の暗がりが減り、入居者に安心感を与える効果も期待できます。LED、太陽光利用、センサーなど、照明器具もバリエーションが増えています。



⑤共用廊下をスッキリと

せっかく雰囲気よく建物内に入ったのに、共用廊下が私物だらけでは内見者の印象も急降下。植木鉢や自転車、家具、洗濯物などをよく見かけますが、そもそも共用廊下に物を置くのは消防法上NGであり、管理会社と相談しながら入居者に荷物の撤去をお願いしていく必要があります。

ちなみに、廊下の「傘」の放置もマイナスポイントですが、これは玄関内に傘を置くスペースがないために起こりがちです。マグネット式など省スペース型の傘立てをプレゼントして、室内に置くよう促すのもひとつでしょう。

人も建物も、第一印象の改善において最も重視すべきは「清潔感」です。上記5つの施策のほか、廊下・階段が泥やカビで黒ずんでいる場合には、高圧洗浄でピカピカにするのも手軽でオススメです。年末らしく「建物の大掃除」に挑戦して、気持ちよく内見者を迎え入れましょう。