

MATSUNAGA HEADLINE NEWS



2012 Vol.16

TAKE FREE
春の増ページ号

発行元：株式会社 松永建設
 発行人：松永大祐
 〒339-0043 埼玉県さいたま市岩槻区城南五丁目6番6号
 TEL ▶ 048-798-1751 (代)
 TEL ▶ 0120-980-633 (フリーダイヤル)
 FAX ▶ 048-798-0075
 URL ▶ http://www.matsunaga.gr.jp

感動創造建設会社
株式会社 松永建設

増税を見据えて 未来へ



写真：読売新聞/アフロ

国会で成立すれば、消費税を始めとする増税が見込まれる社会保障と税の一体改革。社会保障の充実と国家財政を健全なものにするために必要とされている増税ですが、私たちの暮らしには具体的にどのような影響を及ぼすのでしょうか？ここでは一般家庭に影響があると思われる税金に的を絞って解説します。

■ 一般家庭にとって大きく関係する増税とは？

社会保障改革と合わせて見直し急務とされている、税制の抜本改正。現在、消費税の増税の是非が最大の争点となっており、この税制改正法案をめぐる政府・国会の動きは紛糾しているものの、いずれにせよ近い将来、健全な財政・確かな社会保障のために大幅な増税は避けられない、というのが大方の見方となります(政府「社会保障・税一体改革」より/2012年3月現在)。

確かな社会保障のためとは言え、そうなることやほり不安視されるのは、増税が及ぼす負担増。多岐に渡る税制改正のうちでも一般家庭の暮らしを直撃するものは、①消費税率の引き上げ、②所得税率の引き上げ、そして③相続税の増税の3点と言えるでしょう。

■ 負担感を増大させる消費税の税率アップ

①消費税率の段階的引き上げについては、連日の報道でご存知の皆様も多いかと思いますが、法案が成立すれば現在の消費税率5%が2014年4月には8%に、2015年10月からは10%へと引き上げが予定されています。

家庭の財政状態を問わず一律でかかってくる消費税の増税は、言わずもがな家

計を直撃することとなります。たとえば、200万円で購入する車を購入すれば消費税が現在の10万円から2倍の20万円に、3,000万円の住宅を建てれば、消費税150万円だったものが300万円となるこの負担は、下記のグラフのように、とても大きなものと言えるでしょう。

■ 各種減税によって市場の冷え込みを回避

ただ今回の税制改正案では、買い控えによる市場の冷え込みを回避するため、特に住宅や車を買うときの税負担が重くなりすぎないように、住宅ローン減税の拡充や自動車重量税の減税なども同時に盛り込まれています。また、特に負担増が懸念される低所得者層に対しては、生活が立ち行かなくなることをないよう「給付つき税額控除」の導入も検討されています。「給付つき税額控除」とは、一定以下の所得の家庭に対し、所得税を軽くしたり現金で還付したりする制度です。

とはいえ、消費税そのものの引き上げが大きな負担増となることには変わりありません。過去、消費税の導入時や、3%から5%に引き上げられたときと同様に、直前になってからの駆け込み需要が予想されます。今後、ご自宅を建てる、

消費税・所得税・相続税 家計を直撃する税負担

アパートやマンションを建てるなど額面の大きな買い物を予定されている方は、引き上げ税率の施行時期をにらんで余裕を持った計画を立てることが肝要です。

■ 所得税は最高税率が45%に引き上げ

低所得者層への負担感が大きい①消費税率の引き上げに対し、富裕層への負担を重くし、公平感を高める狙いで盛り込まれたのが、②所得税率の引き上げと③相続税の増税です。とはいえ、②所得税率の引き上げに関しては、「最高税率の引き上げ」のみにとどまる見通しのため、課税所得5,000万円以下の家庭における負担増はありません。現在の最高税率は40%で、課税所得が1,800万円を超える層に一律でかかっています。そのため、所得が2,000万円でも1億円でも同じ税率で、超高所得者の税負担が軽すぎるという批判が出ていました。今回の改正案では、課税所得5,000万円以下の税率は変わらず、5,000万円を超える世帯の税率が45%に引き上げられます。財務省によれば、対象になるのは3万人ほどと見込まれています。

■ 該当者増が見込まれる相続税の改正

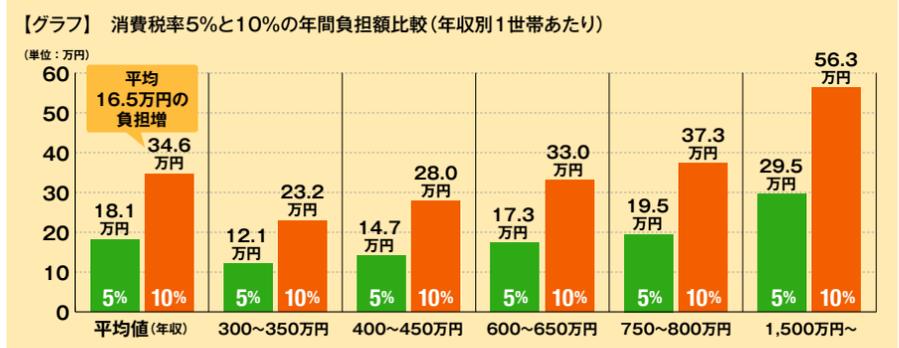
一方、これまで「自分には無縁」と考えていた層にも影響がありそうなのは③の

相続税の基礎控除引き下げです。現在は「5,000万円+(1,000万円×法定相続人の数)」が基礎控除額とされ、その額を超える分のみ相続税が課されていましたが、改正後は「3,000万円+(600万円×法定相続人の数)」へと基礎控除額が引き下げられます。

これにより、これまで相続人がひとりなら相続財産6,000万円までは課税がなかったケースも、3,600万円から相続税が発生することになります。現状では全国民の4%強しか相続税に該当しませんが、改正後は一気に6~7%まで対象が増えるという見通しもあります。

たとえば岩槻駅周辺の土地を相続すると仮定し、平均路線価で試算した場合、新税制後は140坪程度以上の土地を相続するケースにおいて、相続税が発生する可能性が出てきます。これはあくまでも試算に過ぎませんが、現行の税制下では、相続する土地が230坪程度以上の場合に限り心配していればよかった相続税が、これだけ身近なものへと変わりうるのが新税制なのです。相続税の増税は2015年1月からの施行が見込まれています。

決定されればさまざまな影響を及ぼすであろう今回の税制改正。対策を考え得る場合も、早めに取り組むことが不可欠と言えるでしょう。2面ではこれらの改正案をふまえて、土地活用を行った場合の税制上のメリットなどを見ていきましょう。



土地活用のお悩み
にお答えします!



営業本部 不動産グループ
グループリーダー
橋本裕樹

来たる増税時代にも有効な土地活用法とは?

春から始める土地活用

1面で見えてきたように、消費税であれ相続税であれ、不動産にかかる税金はとても大きなものです。「備えあれば憂いなし」という言葉の通り、近い将来の増税時代にも慌てないよう、この春、節税になる土地活用の準備を始めるのはいかがでしょうか。今回は営業本部・不動産グループのスペシャリストが3つの具体的なお悩みにお答えしながら、実際の土地活用について見てみましょう。

Q

親から譲り受けた土地に住んでいる夫婦です。かなり広い土地をもらい親には感謝していますが、庭としては十分すぎる以上に広く、正直持て余しています。切り売りも考えましたが駅からバスで20分近くかかる場所のため、不動産屋さんからは「買い手がつきづらいかも」と言われました。何か方法はないでしょうか?



不動産グループ
小島隆義主任

A

お尋ねのケースには、戸建賃貸住宅の経営が向いています。戸建賃貸で、将来の私設年金づくりをお考えになってはいかがでしょうか。リタイア後の年金や社会福祉が不安視されているいま、自らの手で確かな貯蓄・確かな未来を築く手段が求められています。

駅から遠い土地も「戸建賃貸住宅」なら活かします

「駅から遠い物件では入居者が見つからないのでは?」と心配されるかもしれませんが、そんなことはありません。現在の多様化するニーズに合わせ、「ペット可」「家庭菜園付き」「大型ガレージ付き」といった、アピールポイントの多い個性あふれる仕様の賃貸住宅を建てることで、入居率はぐんとアップします。

弊社の商品の場合では、「ABキューブ」が戸建賃貸住宅にあたります。若い方を中心に戸建人気が高まっているため、需要は確実に存在します。弊社では1棟あたり600万円、1戸2棟1200万円から

の建築費でご提供させていただいており、利回りは12%をお約束します。

もしお子さんがいらっしゃれば、なおさら土地を手放さず、資産としてお譲りになることをおすすめします。ABキューブは40坪からの小規模土地対応ですので、将来、1戸ずつ譲渡することも可能です。ある意味ではマンション経営よりも遺産分割もスムーズといえるでしょう。

余談ですが、具体的に賃貸経営をお考えの場合は、ぜひ消費税率が上がる前に建設のご決断を。8%、10%の消費税は、思っている以上に負担が大きいものです。

Q

駅から3~4分のところに土地を所有していますが、40坪程度と広くはありません。駐車場経営をするにもあまり効率的とはいえないため、しかたがないので眠らせてありますが、このままにしておくと、どのくらいデメリットになるのでしょうか? もちろん、できれば有効活用したいのですが……。



不動産グループ
久野龍也

A

何をもってデメリットとするかにもよりますが、毎年の固定資産税、都市計画税は確実にデメリットかと思われます。推察するところ、その土地にお住まいではないようですので、どちらの税も住宅用地の減税特例(※固定資産税は1/6、都市計画税は1/3に軽減。ただし条件あり)は適用

駅のそばの狭い土地なら「高層マンション」も可能

されていないのではないのでしょうか。恐らく毎年、20万~30万円程度の税金を払っているはずで、これが20年、30年にもなれば相当の金額。「土地は資産」とはよく言いますが、その資産が残念ながら目減りしてしまっています。

40坪を「広くない」とお考えのようですが、非常に駅近の土地ですので、恐らく用途地域の区分からいって高層マンションの建設も可能です。弊社の商品である賃貸マンション「ABオービット」でも、実際に38坪10階建ての物件を手がけていますので、十分に賃貸経営が視野に入ります。

質問は土地をお持ちのケースですが、土地を買うところから賃貸経営をスタートされる方もかなりの数に上ります。単純に投資という側面だけでなく、相続税対策の側面もあります。というのも、不動産を相続する場合には、それが住宅用、あるいは賃貸住宅用であれば、各種相続税の減税措置があるのですが、現金、預貯金などを相続する場合は、特例がありません。不動産以外での財産を、早めに土地と賃貸経営に回すことは、相続税低減の手段としてはかなり有効であるといえるのではないのでしょうか。

Q

現在、150坪程度の土地で、木造モルタル2階建てのアパートを経営しています(12戸)。築30年、かなり老朽化していることもあり、建て替えをするべきか迷っています。税制改正が通れば、相続税の控除額も下がると聞いているので、いっそ賃貸経営をやめ、土地ごと売ってしまうことも考えています。



不動産グループ
野崎さやか

A

確かに150坪の土地であれば、地価にもよりますが、新税制下では相続税の課税対象となる可能性がかなりあります。ご質問の方の財産を相続されるのは奥様とお子さんでしょうか? その場合、奥様には配偶者控除がありますので、奥様の負担分は恐らくゼロか、あってもそう多額ではないと

人が住む「不動産」であれば資産評価を減らせます

思われます。しかし、お子さんにはその措置は適用されませんので、相続税のことも考え合わせると早めに手を打ちたいものです。

「賃貸経営をやめ、土地ごと売る」ことを検討されているとのことですが、これはもっともお勧めいたしません。なぜなら、2問目でも回答いたしました、これはせつかく「不動産」という形で保有していた財産を、減税特例の利かない「現金、または預貯金」に換えてしまうことになるからです。不動産は、そこに人が住むことで資産評価を大幅に軽減することができ、

そのぶん相続課税額を減らすことが可能になります。更地で持っている、あるいは現金・預貯金で同じ資産を持っているよりもかなり有利になるというわけです。

ご質問の方はかなり広い土地をお持ちなので、弊社の「ABオービット」はいかがでしょう。階数や戸数、間取りなど、資産計画に合わせて多種多様なプランのご提案ができると思われます。弊社では具体的なご相談をいただければ、4~5日で建物プランおよび収支プランをご提示いたします。無料で行っておりますので、お気軽にお問い合わせください。

高収益な賃貸マンション経営による
安心できる土地活用

ABオービット
Advanced Builders 鉄筋コンクリート賃貸マンション



暮らしやすさと安全性を第一に考えた鉄筋コンクリート賃貸マンションによって、所有されている土地が節税効果抜群の高収益物件へと生まれ変わります。安定収入をお約束する充実のプランニングから、設計・施工、運営、そしてメンテナンスまで安心のトータルサポートを実現しています。

人気の2階のある戸建賃貸住宅で
小額投資の賃貸経営を

ABキューブ
Advanced Builders 戸建賃貸住宅



2階のある戸建賃貸住宅によって、新たな土地活用を——。借り手が望む賃貸住宅を徹底的にリサーチし、的確にデザインにした「借りたくなる」「住みたくなる」戸建ての賃貸住宅づくりは、小額投資でありながら高い収益を生み出します。お客様の相続や節税の悩みにお応えします。

お客様の
ご紹介

「岩槻に元気を！」駅前活性化の拠点となる新庁舎開庁 岩槻区役所 移転工事



岩槻駅前の活性化を視野に、駅前ビル「ワッツ」への移転を果たした岩槻区役所。完成した明るく開放的な新庁舎を足がかりに、岩槻区行政は今、未来を見据えた活気ある町づくりのための力強い一歩を踏み出そうとしています。

明るく開放的な新庁舎に 込められたさまざまな願い

すでに手続き等で訪問された方はご存知のことと思いますが、この1月より、岩槻駅前ワッツ東館3～4階に岩槻区役所が移転、装い新たとなった庁舎にて業務が行われています。

エスカレーターで3階へ上がると、印象的なエントランスが目飛び込んできます。きれいなカーブを描いて伸びるガラスカーテン。そして城下町・岩槻の伝統文化を表現した、県産の杉の無垢材。岩槻の未来と過去を見事につないだような、異なる素材の組み合わせの妙が光ります。

ですが、もっとも目を惹くのは、やはり内部の広々とした作りでしょう。動線は幅広く、ゆったりととられ、万事が低めに配置されています。各課の表示などには、区のカラーであるやまぶき色がくっきりと。「使う人にやさしい」がにじみ出た新庁舎では、心なしか訪れている市民の方々の表情もやわらいで感じられました。

商業ビルへの本格入居は 政令指定都市として初

まずは、この新庁舎の評判を新井久雄区長(取材当時、3月末日で退任)にうかがってみることにしましょう。

「市民の皆様から直にうかがったご意見は、おおむね好評です」と顔をほころばせる新井区長。さいたま市10区の庁舎のうちでもアクセスの良さはいちばん、かつ使い勝手も群を抜いていると高い評価を得ているそうです。「出生届に始まって、保険・年金、福祉関連まで、すべての手続きがひとつのフロ

アで行える利便性は、何にも優ります。本来の意味でも、そして気持ちの上でも「バリアフリー」が進んだ庁舎へと生まれ変わることができました」

実はこの岩槻区役所、商業施設に入居し、そのフロアを全面的に使用した庁舎という点で、政令指定都市として初の取り組みとなります。区総務課によれば、やはり同様に商業施設での役所展開を検討中の北九州市が、先日遠路より岩槻区役所を視察に訪れたとのこと。動線やゆとり設計に見る「市民本位」「サービス本位」を体現するつくりなどに、北九州市職員の方々は大いに感銘を受け、帰途についたということです。

岩槻区役所を地元企業の手で その誇りを胸に工事を

工事期間中は、下の1～2階フロアで営業を行っているスーパー、上層階の居住区にできる限り配慮し、騒音が懸念されるすべての作業を午前7時～10時の時間帯に集約させるなど、工事内容は困難を極めました。しかし、「岩槻区役所の新庁舎施工を、岩槻を地盤とする弊社が請け負う栄誉を支えに、頑張り抜きました」と語る、建築部・工事グループの須藤伸誓係長。

実質4ヵ月という短い工期に対応するためには、極力円滑に作業を進める必要がありました。そのため社内から、時間のやりくりをして現場に応援部隊が大勢駆けつけたことも。「今回の工事ほど、社の協力体制の大切さを痛感したものはありません」と須藤係長は振り返ります。

また、関係各所の要望を取りまとめた営業本部・官庁グループの永野長一郎長の奔走も工事を支えました。「岩



本年1月4日の開庁式に、弊社の松永 功代表取締役会長がさいたま商工会議所会頭として出席いたしました。写真左から林久子岩槻区民会議長、中山欽哉市議会議長、清水勇人市長、松永会頭、そして新井久雄岩槻区長が新庁舎の開庁を祝うとともに、岩槻の活性化への願いを込めたテープカットを行いました。

◀県産杉の無垢材が落ち着いたムードを醸す3階エントランス。モダンなガラスカーテンとの対比が温故知新を象徴する

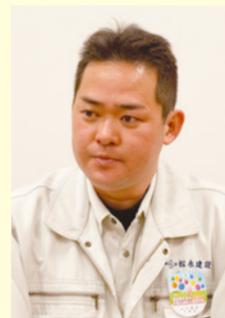


◀岩槻区役所 新井久雄区長
「各種手続き以外にも、4階フロアには保健センターや教育相談室もあります。ぜひご利用ください」

▼総合案内からまっすぐ伸びる広々とした通路に、わかりやすく整然と並ぶ窓口。清潔感とやさしさあふれる白木のフロアが、人が集まる場所の喧噪をやわらせてくれている



槻区、ビルを経営する岩槻都市振興株式会社、発注元であるさいたま市——皆様の願いは「より良い庁舎を」で一致していました。だからこそ素晴らしいものが完成したのだと思います」



◀建築部 工事グループ
須藤伸誓係長



◀営業本部 官庁グループ
永野長一郎長

「活力あふれる岩槻」を目指し 新庁舎から発信を期す

「市民の方々が集うことのできる場として新区役所が機能するようになった今、岩槻は次なる一手を打つべき時に来ています」表情を引き締めて、新井区長はこう語ります。というのも、そもそも新庁舎への移転には、駅前の活性化という大きな命題が課されていたからです。入店していたテナントが2010年に撤退、その後急募をかけるも、なかなか空いたスペースの埋まらなかった駅前的一大拠点ワッツ。空洞化を阻止し、岩槻に元気を取り戻すための施策として庁舎移転は決定されたという経

緯があります。

「新庁舎移転は、市民の皆様が駅前に足を運ぶきっかけを増やしたに過ぎません。むしろこれからが勝負所です。ワッツ前の広場であるクレセントモールや旧庁舎を活用し、一日も早く活気ある町への歩みをスタートさせたいと考えています」と新井区長。岩槻の農業が盛んな一面を活かし、朝市や軽トラ市などのイベントを開催するプラン、観光活性化のためのストーリーや素地作りの抱負などを力強い口調で語っていただきました。「新しくなった庁舎から、どんだん区役所主導、そして区役所発信の動きを加速させたいですね。そして市民の皆様と手を携えながら、町づくりを進めていくのが願いです」

お客様の
ご紹介

時代のニーズ、利用者の気持ちを汲んだ“唯一無二”の新校舎完成 大宮自動車教習所様



JR大宮駅やさいたま新都心駅から近く、大宮・岩槻・浦和・与野など、広く近隣から教習生が集う大宮自動車教習所。昨年、前面がガラス張りになった白亜の新校舎が完成し、教習生の心をとらえる人気の施設として話題を呼んでいます。

新しくきれいなだけではない 長く愛される場所に

うかがったのが春先の晴天日だったこともあり、新校舎の吹抜け階段には、前面のガラスウォールからさんさんと陽が射し込んでいます。教習や教科のあいの休憩時間には、ガラスに面したカフェ風のスツールに腰をかけパソコンを広げている教習生や、3階の広いダイニング風のスペースで、食事をとりながらおしゃべりに興じている教習生たちが。みな一様に自分の時間を楽しんでいるようです。一般に自動車教習所に抱くイメージとは明らかに一線を画す、「居心地のいい雰囲気」がそうさせるのかもしれない。

早速、洗練されたきれいな校舎の感想を加藤慎也取締役所長に伝えたと、少々意外な答えが返ってきました。「ありがとうございます。ですが私としては、目新しさや建物がきれいであることは、そう大事なことはないのです。どちらもすぐに賞味期限が切れてしまいますから(笑)。そもそも今回の工事は事情ありきでスタートしたものの、その目的を果たすのに足る施設であることがいちばん大切でした」

「誰もが一度は通う」から 教習所は過当競争の時代へ

加藤所長の語る“事情”とは、教習所の敷地脇を流れる芝川の河川敷を拡幅したいと、行政から要請があったことに端を発しています。要請に応えるには教習コースを大きく改変しなければならず、さらにそのためには校舎の場所も移転させる必要があった——そんな経緯でスタートした工事でした。



言うなれば必要に迫られた工事。しかし、「同じ工事ならば意味のある工事を」と考えたという加藤所長。「その結果、校舎は移転ではなく新設、それも既存の教習所の概念をくつがえすようなものを、と思い立ったのです」

大宮自動車教習所が開校したのは昭和38年。全国各地に自動車教習所が次々と開校された時代でした。「教習所にバブルがあったとしたら、間違いなくその時期がそうだったのでしょ。何もなくても次々と教習生が集まってきたそうです」(加藤所長)。しかし、今という時代は事情が異なります。若年人口の減少に加え、昔に比べて若い世代は運転への興味・関心が薄らいで……。自ずと教習所は過当競争の時代に。「選ばれるためには確固たる魅力がなければ。他と同じことをしては生き残れない時代になりました」と加藤所長。

ニーズを適確に取り入れた 「選ばれる教習所」への変革

そうした気持ちが形になった新校舎。ロビースペースを1階から3階までふんだんに設けたことは、個々人が自分のペースで時間を有効活用できると特に人気を呼びました。美しいトイレや洗面施設も、ホスピタリティの基本を考えて



▲鉄骨のモダンさと木の温もりが調和したロビーの奥には、1人分のスペースに区分けしたソファを設置。トイレは美しく印象的な壁面によって落ち着く空間に

▼ガラスウォールがひととき
目を引く新校舎(上)。
別棟(下)は各種教室の
ほか、両側にスロープが
設置されており、屋上部分
が駐車場となっている



▲大宮自動車教習所
加藤慎也取締役所長

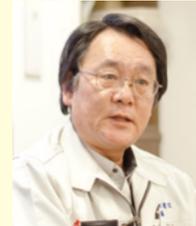


▲3階からの眺めは開放感たっぷり。教習所のコースが一望できる

のこと。さらには託児室も完備しています。こうした取り組みが実を結ばないはずはなく、加藤所長もその喜びを語ります。「おかげさまで教習生がかなり増えました。特に口コミで女性が急増しましたね。まもなく創業50周年の節目を迎えるのにふさわしいリニューアルになったと思っています」

綿密な調整、確かな段取りが 欠かせなかった工事

今回弊社は、工事の前段階——準備やプランニングから携わらせていただきました。行政との河川拡幅用地の折衝・調整。またコース改変には公安委員会の監督下、厳格な規制が伴うため、その調整等々。足掛け4年にわたる長期施工となりました。「緑石の高さひとつとっても規制が非常に細かく、“学ぶところ大”の工事でした」と、建築部・工事グループの進藤 守所長が施工時の苦労を振り返れば、営業本部・法人営業グループの高木 真係長も深くうなずきます。「段取りも考え抜きました。教習所の営業をストップするわけにもいかないの、まず職員の方々の駐車場のあった場所に新校舎を造り、その後、旧校舎の解体にコース改修、そして校舎別棟の新築。屋上に駐車場を設けた



▲建築部
工事グループ
進藤 守所長



▲営業本部
法人営業グループ
高木 真係長

校舎別棟の工事は、ようやく最終局面に漕ぎ着けたところです」

1階ロビーの天井は、加藤所長のこだわりで、上階のコンクリートスラブ(床板)や鉄骨梁が見えるむき出し構造を選択しています。「モダンですね?」と水を向けると、「天井高を思ったより確保できなかったの、それでは教習生に圧迫感や閉塞感を与えてしまうだろうと、少しでも天井を高くするための苦肉の策なんです」と加藤所長。建築の高さ規制を逆手にとってひねりを利かせる所長のアイデアと目線には、進藤所長も「感服しきり」だったとか。「我々、建築業者も“建てる”技術に甘んじるだけでなく、更なる自己研鑽が必要だと心に刻みました」

時代のニーズに応えた“居心地のいい”教習所、それが大宮自動車教習所です。運転を学ぶ時間が楽しくなる、教習生には何より嬉しい場所に違いありません。

通学に便利なJR大宮駅&さいたま新都心駅からアクセス! 最新設備と心を込めた教習の大宮自動車教習所で、充実のカーライフを。

大宮自動車教習所様へのお問い合わせは ▶▶ TEL: 048-683-6580 まで

【住所】〒337-0045 埼玉県さいたま市見沼区大字新右衛門新田111
【URL】http://www.omiya-ds.co.jp

エネルギーの「地産地消」を埼玉から!

太陽光発電の補助金受付が 4月からスタート! 全量の電力買取も7月からスタート!

● 快晴日数日本一を活かし、
● 太陽光発電の先進県へ

本年度も4月2日より国、埼玉県、および県下各自治体において、太陽光発電設備の「設置補助金」の受付が開始されました(金額は右の表参照)。「年間快晴日数日本一」(※2010年調べ・都道府県別)を誇る土地柄を背景に、エネルギーの地産地消を環境政策に掲げるさいたま市では、昨年に続き「スマートホーム推進・創って減らす」機器設置補助金という名称で取り扱われることが決定しました。太陽光発電システムのみならず、太陽熱利用システムやエネファーム、エコウィル、LED照明器具や建物の高遮熱塗装など、ご自宅に設置される省エネ機器を広く助成対象としています。

3月下旬現在では、補助金額などが発表されていない自治体もありますが、各市町村でほぼ例年通りに補助金が助成される模様です。条件によっては国・県・市町村での補助金トリプル併用が可能で、



▲2月29日～3月2日まで開催された「第5回国際太陽電池展」よりの一風景。27カ国1,950社が出展し、来場者はのべ9万3,500人となる大盛況ぶり、太陽光発電を含めた再生可能エネルギーへの注目度の高さをうかがわせた

太陽光発電設置の大きなサポートとなります。補助金は限度額に達すると受付が締め切られる場合があります。交付を確実にするためにも、設置をお考えの方はお早めにご相談ください。弊社では太陽光発電システムの設置と合わせ、補助金申請のサポートも行っております。

● 法人用途にも大きな追い風
● 産業用太陽光発電の規制緩和

太陽光による自家発電をご検討中の法人様にも朗報です。再生可能エネルギーの促進をはかるため、産業用太陽光発電の規制緩和が進んでいます。

敷地面積9,000㎡以上、または建築物の建築面積3,000㎡以上の工場においては、工場立地法により、一定以上の緑地面積および環境施設面積を確保することが義務づけられていましたが、昨今の改正により、太陽光発電施設は「環境施設面積」に算入可能となっています。したがって太陽光パネルの設置面積分を、生産施設へと回すことができるようになりました。生産効率という意味ではネックとなりがねなかった太陽光発電。しかし、その弱点は解消され、より有効な敷地活用が可能となっています。

● 売るための電力を
● 創り出す事業も可能に

また7月より「固定価格買取制度」もスタートする見込みです。これは別名「全

量買取制度」とも呼ばれる新制度。これまでは、発電した電力をまずは自家・自社内で消費し、その上でなお余った電力のみ電力会社が買い取るという制度でした(余剰電力買取制度)。

一方で、新たに始まる全量買取制度は、生産した全電量を電力会社に買い取ってもらえるものです。この新買取制度においては、発電した電力を自社内で消費することはできません。自家消費分はすべて従来通り電力会社からの「買電」し、自家発電分をすべて「売電」するシステムです。

また、住宅用の太陽光発電(10kW未満)については、これまで通り余剰買取を基本とし、500kW以上の出力装置を備えた工場・事業所用(非住宅用)と、発電事業目的の太陽光発電のみが全量買取の対象となる見通しです。買取価格や買取システムの詳細は現在検討中ですが、事業所用、発電目的ともに15～20円/kWh程度に落ち着くのではないかと経済産業省では見積もっています。現在実施されている余剰電力買取制度と、新設の全量買取制度の比較は、右の表をご参照ください。

電力会社からの買電よりも高い価格で売電できるこの新制度の導入によって、クリーンエネルギーの普及が一気に進むことは間違いありません。メガソーラー事業への参入を促進させるとともに、低炭素社会実現への大きな一歩ともなる施策として、今後さらに注目されることでしょう。

平成24年度 太陽光発電設備 設置補助金

国 (J-PEC:太陽光発電普及拡大センター)

3.0万円/kW
(1kWあたりのシステム価格55万円以下)

3.5万円/kW
(1kWあたりのシステム価格47.5万円以下)

埼玉県

5万円(2kW以上4kW未満+県が定める条件)

10万円(4kW以上+県が定める条件)

さいたま市

3.0万円/kW(上限10万5千円)

※他の市町村につきましても、ホームページなどで設置補助金の金額をご確認できます

現行の余剰電力買取制度

	10kW未満	10～500kW	500kW以上
住宅用	48円/kWh 余剰買取	24円/kWh 余剰買取	買取なし
非住宅用	24円/kWh 余剰買取	24円/kWh 余剰買取	買取なし
発電用	買取なし	買取なし	買取なし

新制度(全量買取制度の導入)

	10kW未満	10～500kW	500kW以上
住宅用	48円/kWh 余剰買取	全量買取	全量買取
非住宅用	全量買取	全量買取	全量買取
発電用	全量買取	全量買取	全量買取

◎太陽光発電導入事例

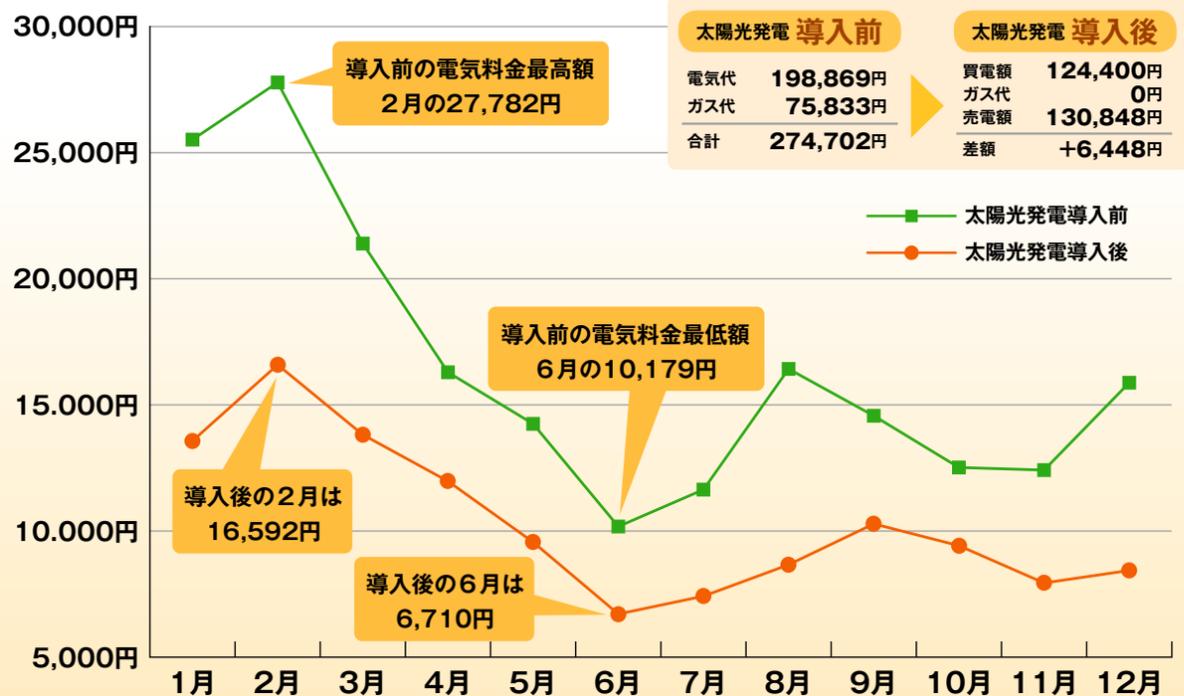
光熱費が6,000円強の黒字に!

「家計にやさしい」と言われる太陽光発電ですが、その実際の効果はどの程度なのでしょう?太陽光発電+オール電化を導入した、さいたま市在住のY様邸を例に見てみましょう。

導入前と導入後、もっとも差が歴然だったのが冬場。特に寒さのピークとなる2月の電気料金の安さです。電力会社から請求された電気料金、つまり買電料金は16,592円。そして太陽光発電での発電分のうち余剰分を売った売電料金は、なんと12,192円に。差し引き4,400円の支払いで済んでいます。前年同月の光熱費は、電気料金27,782円+ガス料金10,098円で、計37,880円。比較すると導入後、2月は約33,000円強の節約になったわけです。

さらに5月から8月にかけての晴れの多かった時期は、売電量が買電量を上回る月が続出。導入前は年間30万円近くかかっていた光熱費が、導入後は年間トータルで6,000円強の「黒字」となり、驚きの家計節約効果が立証されました。

太陽光発電導入前後の電気料金比較



※3.36kwタイプの太陽光発電システムを設置 ※導入前は電気・ガスを使用、導入後はオール電化導入によりガスは不使用

建設の現場から

彩り豊かな土地活用。ご要望に合わせて最適な賃貸経営プランを無料でご提案! 賃貸マンション(ABオービット)が3棟竣工

ABオービット「サンロイヤル」

戸田市新曽(北戸田駅徒歩6分) / RC造3階建て / 1K 24戸



埼玉県戸田市、蓮田市、志木市にそれぞれ建設中だった鉄筋コンクリート賃貸マンション「ABオービット」が、この春、竣工いたしました。

2面でもご紹介しておりますが、ABオービットは、鉄筋コンクリート造ながら坪単価40万円～の建設費を可能にし、高収益経営をお約束する賃貸マンション。土地の有効活用、節税対策として、皆様よりご好評をいただいております。

今回竣工いたしましたのは、戸田市「サンロイヤル」、蓮田市「クレール サイフク」、志木市「ラ・ヴィーダ志木」の3棟です。「サンロイヤル」は北戸田駅から徒歩6分の近さで1K24戸と、一人暮らしの通勤・通学にも便利なマンション。「クレール サイフク」はゆったりとした敷地に3階建ての低層階、2LDKが36戸と夫婦や家族で住むのに最適です。また、「ラ・ヴィーダ志木」は志木駅から徒歩2分で10階建ての高層マンションと、さまざまなニーズに応えるバラエティ豊かなラインナップとなっております。

3棟とも、エントランス廻りにはABオービットの特徴のひとつである高級御影石を使用。その佇まいは、今までの賃

貸マンションの概念とは一線を画す、気品溢れるもの。オーナーの皆様にとって大切な資産の価値を高め、入居される皆様にとっても心から満足できる住まいを造り上げるのが、松永建設のABオービットです。ABオービットの収支プラン、建物プランを無料でご提案いたしますので、土地活用についてぜひご相談ください。



ABオービット「クレール サイフク」

蓮田市黒浜(蓮田駅徒歩15分) / RC造3階建て / 2LDK 36戸

浦和駅前に12階建てのURAWAタワー建設中!



浦和駅前に、新たなABオービットの賃貸マンション「URAWAタワー」を建設中です。RC造12階建て、屋上には太陽光発電システムを設置。間取りは1K~3LDKの44戸、プラス店舗となっております。竣工予定は2012年9月となっておりますので、新たな浦和駅のランドマークの完成を楽しみにお待ちしております。



ABオービット「ラ・ヴィーダ志木」

新座市(志木駅徒歩2分) / RC造10階建て / 1K 18戸

◀実際にABオービットのマンションをご覧いただける、完成見学会を開催しております。ぜひその仕上りをお確かめください

ABオービットに関するお問い合わせは
営業本部・不動産グループ
TEL: 0120-980-633 まで
入居に関するお問い合わせは
松永都市開発賃貸情報プラザ
TEL: 0120-120-879 まで

社長の
男気
コラム

混沌する時代にあっても、自らのライフプランを持つことの大切さ 未来に向かって漕ぐ心の「ペダル」

当紙1面でご覧いただいたように社会保障と増税についての議論が盛んになっています。増税そのものの議論も重要ですが、国民を安心させるためにも、これからの時代の「社会保障の在り方」と「税金の在り方」を、国がわかりやすい形ではっきりと指し示すことが大切だと思っています。

これまでの日本は、社会保障制度が充実した「大きな政府」でした。ざっくり言うと、多くの人が頑張ってお金を稼ぎ、税金を納め、そのぶん手厚い社会保障を受けるという仕組みの中で生きてきました。たとえば、社会保険、医療保険、失業保険、年金、生活保護など、国としてのさまざまな保障によって、我々の生活は守られてきまし

た。しかしながら、これからの時代は違います。少子高齢化となり、若年人口が減少し、税の担い手である働き手がどんどん少なくなっていく。

また最近では、大企業だけでなく中小企業でも海外進出が進んでいます。製造コストを少しでも安くを合言葉に、日本で生産する企業が少なくなる。日本に税金が入らなくなる。この日本の産業の空洞化をどうするのか?

建設業の中では、年々「PFI事業」が多くなっています。これは、本来は国や地方公共団体が行ってた公共事業を、民間の資金やノウハウを活かして建築や運営を行っていくもの。国がやってきたことを民間へ移していく、民間の力を活用する——この流れは、いわゆる「小

さな政府」の考え方ですね。このように財政支出のスリム化を計って、どのような未来が来ようと、本当に必要な社会保障を配分できるようにしなければなりません。

ただ、それだけではなく、自ら持ちうる「資産」を最大限に活かしていくことも重要です。たとえば、個人年金という考え方。資産を活用して土地活用などを行い、「自立した」個人年金をつくる。つまりは、社会保障に頼るだけではない「自分」としての展望を持ち、切り開いていくことこそ、大切になってくると思います。これはもちろん個人だけに留まらず、私共の建設業も、これまでの積み重ねを大切にしながらも、広い視野で自分たちで未来を描き、切り開

いていかなければならないと考えています。不安定な時代だからこそ、縮こまるのではなく時代の潮流を捉えながら、柔軟に、前を向いてチャレンジしていきたいと思えます。

仕事のチャレンジに留まらず、今年も6月に行われる自転車で富士山を登る「Mt.富士ヒルクライム」に挑戦します。24kmの登り坂を、ただただひたすらゴール目指して登る。いかなる坂がこようと諦めることなく、ひたすら前へ前へとペダルを漕ぎ続けます。

僕はまた登ります。登った先にある未来を見るために。今年も日本一の山の頂を目指して、頑張ります!

