

土地活用提案の専門家のための情報誌

土地活用プランナーズ通信

Vol.20 2023年 新春号

土地活用プランナーと円安・インフレを考える

公益社団法人 東京共同住宅協会

土地活用プランナーと円安・インフレを考える

1. 依然継続中の円安トレンド

2022年の後半は円安トレンドとなり、海外から見て日本が非常に安くなりました。当然不動産も安くなっています。また、日本は世界に先駆けて少子高齢化の流れを築いてしまったので、国力低下が免れない状況にきております。これがどのようなことを引き起こすかということ、海外勢による弱体化した日本買いつながります。日本の企業は、少子高齢化による人手不足などワークライフバランスの悪化と同時に、労働環境の改善半ばのまま賃金上昇できない状況。日銀も海外発の物価上昇を警戒しながらも金利を上げることができません。

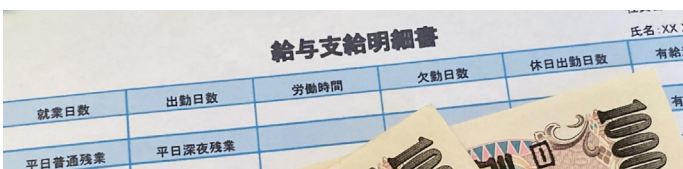
海外では多くの国で賃金上昇・物価上昇という膨張ライン、つまり、経済力・国力が膨張している一方、日本は賃金、物価が相対的にフリーズした状態です。日本は安くても良いじゃないかという意見もありますが、賃貸経営で言えば、物価上昇の中、賃料が上昇しないということです。

<少子化の原因>

- 晩婚化・未婚率上昇など結婚・出産の価値観多様化
- 仕事と子育てを両立できる環境整備が不十分
- 出産後の就労継続やキャリア形成で不利（雇用不安）
- 大学進学や塾・習い事で子どもの教育費増加（経済的諦め）

2. 賃金・家賃の変化のない日本

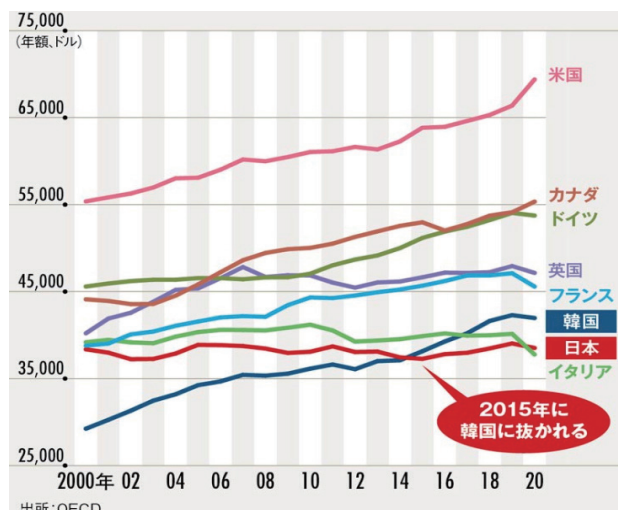
日本がデフレで苦しんだ20年。アベノミクスでも賃金上昇、家賃上昇にまではつながりませんでした。そのような中で起こったコロナショック。世界的なモノ不足やインフレ、ウクライナ侵攻なども加わり、日本でも物価の上昇が起っています。しかし、賃金は上昇していないため、賃料停滞と建築費上昇というオーナー様にとっては好ましくない状況となっています。



<為替の1年の動き>



<G7と韓国の2000年以降の平均賃金の推移>

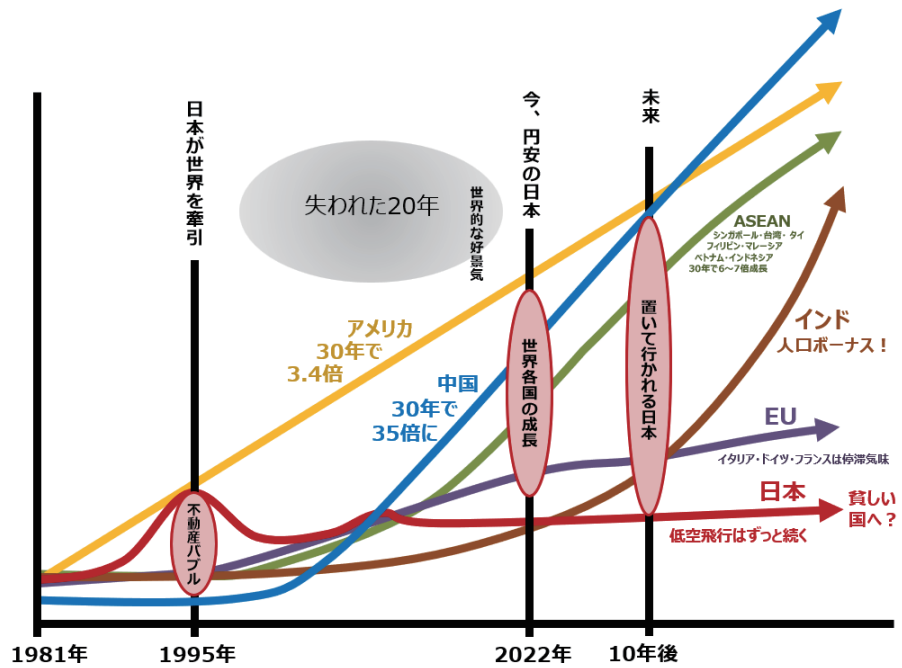


3. 平行線の GDP

GDP (国内総生産) について、日本は低空飛行が続いています。一方、アメリカは右肩上がり。中国は言うまでもなく、ASEAN 諸国は中国を追っています。EUもまだ日本よりも状況が良く、世界最多の人口を抱えるインドもこれに続いていくでしょう。



<GDPトレンドライン>



4. 土地活用プランナーに求められるリスクマネジメント

今の日本の経済状況では、暫く低金利が続きます。円安とモノ不足により建築・修繕費は上昇しており、来年はさらに上昇すると考えられます。円安と物価上昇の予測は、土地活用をご案内する際に大事なポイントになります。つまり、土地活用での数字の見立て(建築費・金利・家賃の予測)が、非常にナイーブなものとなってくるのです。すなわち建築・修繕費は、計画中の上昇を見込んだ予備費の見立てが必要になってきます。また、金利上昇、賃料の段階的下落や空室率も見込んでおきましょう。

「ペット共生」や「音楽家向け」、「子育て世帯用」など、エリアの入居者ニーズをとらえたコンセプト型物件を提案することにより、賃料下落・空室と闘える提案に繋がります。差別化・付加価値を意識したマーケティングが、土地活用プランナーに求められます。

<サイト検索回数からわかるこだわり設備・仕様>

1位	●バス・トイレ別	11位	●シャワー付トイレ	21位	●2台目駐車場
2位	●駐車場	12位	●都市ガス	22位	●ガスコンロ
3位	●室内洗濯機置き場	13位	●角部屋	23位	●給湯
4位	●居室2階以上	14位	●オートロック	24位	●ブロードバンド対応
5位	●エアコン	15位	●エレベーター	25位	●ペット同居専用機能
6位	●ペット可 (相談)	16位	●フローリング	26位	●洗髪洗面化粧台
7位	●南向き	17位	●駐輪場 (バイク可)	27位	●家具家電付
8位	●追焚き	18位	●カメラ付インターホン	28位	●宅配ボックス
9位	●洗面化粧台	19位	●2台目駐車場	29位	●ロフト
10位	●駅まで5分以内	20位	●システムキッチン	30位	●BSアンテナ
31位	●宅配ボックス	38位	●CATV	45位	●24時間セキュリティシステム対応
32位	●事務所使用可	39位	●楽器可 (相談)	46位	●防犯カメラ
33位	●IHクッキングヒーター	40位	●オール電化	47位	●高齢者専用機能
34位	●友人同士可 (相談)	41位	●専用庭	48位	●コンビニまで3分以内
35位	●高耐震設計	42位	●シューズクローク	49位	●家具付
36位	●クローゼット	43位	●女性専用	50位	●アイランドキッチン
37位	●ウォークインクローゼット	44位	●バリアフリー		

<出典：ホームメイト 人気のこだわり設備ランキング>

■ 賃貸住宅における太陽光発電導入の基礎知識 ■

この記事のポイント

現在、住宅関連の話題で最もホットな太陽光発電。
オーナー様への情報提供のためにも、ぜひともポイントをおさえておきましょう。

2022年12月15日、東京都において全国で初めて新築戸建て住宅に太陽光パネル設置を義務付ける環境確保条例改正案が都議会本会議で賛成多数により可決、成立しました。当改正案は準備期間を経て、2025年4月に義務化を始める見通しとなっています。これから一層注目を集めていくであろう太陽光発電ですが、ここでは賃貸物件に設置する太陽光発電について、そのポイントを紹介していききたいと思います。

1. 賃貸物件に太陽光発電を設置するメリット

賃貸物件に太陽光発電を設置するオーナーが増えています。保有している賃貸物件の利回りをさらに向上させる方策として、太陽光発電は有力な選択候補の一つであり、そのメリットは次になります。

- 電気を売ることができる
- 賃貸物件の共有部の電気として使える
- 減価償却費として計上でき、節税ができる
- 災害時の電源にもなる

※太陽光発電に関する注意点※

太陽光発電は、消耗品であって利回り商品ではなく、不動産とはその性質が異なります。また、太陽光発電の導入にあたっては、機器の故障や撤去の費用など、実際にかかってくる費用を想定し、注意深く検討をする必要性があります。

賃貸住宅は、法律上は建物を所有しているオーナーがその建物の住戸部分を複数の人に貸しているという形態です。そこで、賃貸人が、発電した電力で集合住宅敷地内の共用設備（廊下や玄関の照明機器等）の使用電気代を賄うために太陽光発電を設置するケースが考えられます。このケースは、賃貸人の判断で太陽電池パネルをはじめとするシステムをアパートやマンションに設置することにより可能となります。また、余剰電力を電力会社に売ることができれば、売電により得られた収益を家賃値下げ等に充てることにより、空室率の改善に役立てることもできます。

2. 太陽光発電の基礎知識

(1) 太陽光発電とは

太陽光発電は、光をシリコン半導体等に当てると電気が発生する仕組みを利用して、太陽電池（半導体素子）パネル等を通じて太陽の光エネルギーを直接的に直流の電気に変換する発電方法です。太陽光発電によって得られるエネルギーは、石炭・石油・天然ガス等の化石燃料やウラン等の埋蔵資源から得られるエネルギーと異なり、自然環境から直接的・間接的に持続して採取できるエネルギーで、再生可能エネルギー、または自然エネルギーと呼ばれています。

(2) 環境面のメリット

① エネルギーとしてのクリーン性

近年叫ばれている「地球温暖化現象」は、地球の大気や海洋の温度が上昇する現象をいいますが、これは人間の産業活動等によって排出された二酸化炭素等の温室効果ガスが主な原因とされています。この点、太陽光発電は、発電時に温暖化の原因とされる二酸化炭素をまったく排出しません。



土地活用プランナーズ通信

②エネルギー源の非枯渇性

主な化石燃料の可採年数（確認可能埋蔵量 ÷ 生産量）は、石油が 53 年、天然ガスが 56 年、石炭が 109 年とされています。これに対し、太陽光発電は太陽光を利用するものであるため、従来の枯渇性エネルギーと比べて、エネルギー源は半永久的であるといえます。

(3) 緊急時の有効活用（非常用電源機能）について

多くの太陽光発電システムには、「自立運転機能」がついています。これは、パワーコンディショナー内にある「停電用コンセント」に電源線を差し込むことで、AC100V 最大 1,500W までの電化製品を利用できる機能で、地震等の災害・緊急時において大切な役割を果たしてきました。災害時には停電が生じ、テレビ等からの情報も途絶え、携帯電話の充電すらままならないこともあります。

また、寒い季節に災害が生じた場合には、電気ストーブやエアコンも作動せず、暖を取ることも難しくなる事態に陥ることもあります。地域によっては、それは命に関わることにもなります。そのような時に、太陽光発電システムの自立運転機能を使用すれば、少なくとも日中には一定程度の電化製品を使うことができるようになりますので、万一のときの情報入手や、安全の確保等、様々な場面で役に立ちます。近年では災害時の対策の一つとして注目が集まっています。

3. 太陽光発電システム導入の流れ

(1) 事業者選定&初期確認

まずは、太陽光発電の導入をサポートしてくれる事業者を選定し、さらに次を確認します。

- 設置する場所や規模
- 設置のタイミング
- 全体の予算
- 導入の目的
- 希望のメーカー・システム



(2) 契約

太陽光発電システムの設置施工について、事業者と契約を取り交わします。この際、利用できる補助金制度や、売電のしくみ等をしっかりと説明してもらうようにします。近年、消費者と販売・施工業者との間で太陽光発電システムの導入に関するトラブルが増えているので注意が必要です。なお、太陽光発電システムの設置工事後数日間は発電された電気を使用できないことや、電力会社によるシステム確認や工事が必要となることを認識しておきましょう。

(3) 電力申請手続き等

太陽光発電システムを設置する地域に電力を供給している電力会社に、系統連系協議、系統連系申込み、電力受給契約、契約種別変更等に関する手続きを行います。また、保安規定届、電気主任技術者の選任不要の場合の承認申請等、所轄官庁である各地方経済産業局への届出や申請が必要になる場合は、この段階で確認の上、届出をしておきます。各電力会社や設置システム容量、既存電気設備の内容により、申請の受付方法が異なるため、事業エリアの電力会社に必要な手続きは必ず確認をしておきます。

(4) 施工

事業者によって施工が開始されます。施工は足場の設置から始まり、太陽電池モジュールの設置、電気関連の配線、足場の撤去の工事等の手順で進められます。

(5) 系統連系運転

太陽光発電システムで発電された電気を電力会社の担当者の立会いの下、電力会社の所有する電力網に接続して運転を開始します。これにより、太陽光発電システムによって発電した電気を使うことができるようになります。

4. 自然現象に関する太陽光発電トラブル事例

不動産に関するトラブルには、日照に関するトラブルや大雨での湿気から発生するカビによるトラブルなど、自然現象を理由として発生するものがあります。こうした自然現象に由来するトラブルの中には、野立てで設置する太陽光発電システムにおける、雑草に関するトラブルもあります。

(1) 太陽光発電オーナーと事業者のトラブル

雑草が生い茂るのを放置しておくと、パネルにあたる日照が遮られたり、昆虫や鳥類が集まってパネルに汚れが付着したりして、予定されていた発電量が確保できなくなることがあります。また、雑草が太陽光発電設備にからみついて、機器に障害を引き起こしてしまうこともあります。契約内容にもよりますが、こうしたトラブルで事業者にクレームが入った場合、事業者は対応をしなければなりません。その際、事業者がとる対策としては、「定期的な除草作業」のほか、「砂利の敷き詰め」や「コンクリート舗装」などがありますが、ここで新たなトラブルにならないよう注意が必要なものとして、「除草剤の散布」があります。

(2) 注意が必要な除草剤の散布

除草剤散布は1回あたりのコストを抑えることができますが、これが太陽光発電オーナーと近隣住民のトラブルにつながる場合があります。具体的には、除草剤の影響で近隣の農地の作物が枯れてしまうようなものがあります。太陽光発電オーナーのA氏は、雑草対策として散布した除草剤に関し、近隣の農家の方からクレームを受けました。A氏と農家の方はトラブル解決のための話し合いの場を持ちましたが、その際、農家側が除草剤による子供への健康被害の可能性を指摘し、A氏は、今後除草剤を用いないで雑草対策をすることを約束しました。これを受けてA氏は、太陽光発電機器の管理を依頼していた太陽光発電事業者へ雑草対策において落ち度があったのではないかとクレームを入れ、今後は除草剤を使用しないで雑草対策するよう依頼しました。その結果、太陽光発電事業者は、人件費のかかる人の手による定期除草を実施することになったのです。

5. 太陽光パネルからの落雪が引き起こすトラブル

太陽光パネルの表面はガラスであり、瓦やスレート等の屋根材と比較して積もった雪が滑り落ちやすいという特徴があります。そのため、落雪の勢いが強くなりやすく、さらに通常よりも遠くまで雪が飛んでしまうことにもなることから、大量に雪が積もった後に落雪してしまうと、思わぬ事故を引き起こしてしまう危険性があるのです。ケースの多いトラブルとしては、「隣人の車のボンネットがへこんでしまった」、「隣人の植栽を倒してしまった」「落雪が人に当たった（当たりそうになった）」等があります。

実際にあったトラブルをご紹介します。屋根全体に太陽光発電機器のついた新築の賃貸住宅を建てたA氏。住宅を建てた地域は年に1回から2回程度しか雪が降らない場所なのですが、一度大雪が降り、太陽光パネルにも多く積もりました。そしてこの雪が一度に「ドサッ」と隣地と道路に滑り落ちたのです。この出来事を知った隣に住むB氏が落雪の危険性を感じ、A氏に「雪止め」の設置を依頼。これを受けてA氏が太陽光発電事業者へ雪止め設置について検討してもらったところ、特注の留め具をつくり、数十個設置するという方法を提案されました。思いの外、設置費用がかかってしまうことと、降雪日数も多くないということもあり、A氏は雪止めの設置を中止。しかし、どうしても雪止めを設置して欲しいと願うB氏との間でトラブルとなってしまったため、太陽光発電の専門家が第三者として間に入った話し合いによる解決の場が設けられることになりました。

話し合いでは、太陽光発電の専門家がA氏に「隣地所有者に被害が及ばないように配慮する必要があること」「道路に雪が落ちて他人に怪我をさせれば、建物所有者として責任を負わなければならないこと」を説明。その上で、あらためてB氏の不安を聞いたA氏は、雪止めを設置することを了承しました。



■ 専門職のひとり言 その5—司法書士— ■

この記事のポイント

土地活用プランナーと業務上の関わりのある専門職種に就いている方々のミニコラムです。業務上の知識やオーナー様との会話のネタにしてみてください。

慎重さを要求される登記申請手続き

我々司法書士は、法務局に登記を申請することにより日々業務を行っております。よって長い期間業務を行っていると、法務局との間での見解の相違またはトラブルも起きます。今回はそんなお話の一部をご紹介します。

1. 廃業覚悟の冷や汗

私は、1988（昭和63）年8月登録で、当時まだ25歳で司法書士を開業しましたが、1年程たったある日のお話です。そのころはバブル全盛で、土地売買が高額でかつ値段がピークになりつつある日のことです。銀行の紹介で、新宿区の土地売買の決済に携わりました。買主は大阪の会社ですが、アタッシュケースに数億円現金を持参してきており、売主の土地には12件の担保権が設定されておりました。当時は事前に抹消書類をチェックする風潮もなく、12件の抹消書類を各金融機関からその場で受領・確認しなければならず、しかも買主の数人が、いかにも反社会的な雰囲気醸し出しておりましたので、いささか私は気が動転していたのを覚えております。

その場はなんとか乗り切り、法務局に分厚い登記10数件を申請いたしました。その後ある日のこと新宿で開業している友人から、補正簿に「君の事務所が載っているよ」との連絡が入りました。まさしく前述した取引の案件です。いまはございませんが補正簿とは、申請に何らかの不備があったときに補完してくださいとの旨を法務局から知らせる簿冊のことです。私は、買主の顔・服装を思い出し、万が一申請が通らない場合、事務所は潰れてしまうという恐怖心から家内に、「申し訳ないが、廃業かもしれない」旨を伝え、一睡もできないまま翌朝8時30分、法務局にお伺いし登記官に申請書の不備をお聞きいたしました。

私は、どんな不備でも泣きつくつもりでした…ところが、なんとということでしょう。単純に登記官が添付してある書類を見落としていただけだったのです。私は啞然として、声が出なかったことを今でも良く覚えております。皆さんも、法務局・自治体の証明は間違いないと思われるでしょうが、このような間違いは結構な頻度でございます。たとえば、コンピュータ化に伴うデータ移記による誤入力・古いマンションの土地持分の合計が1にならないケース等はその代表例です。お客様で、登記完了後の証明書は不要という方もおられますが、登記事項自体のチェックが必要になる点はくれぐれもご注意ください。

2. 法務局の判断が分かれた遺言書

続いてのお話は遺言書による相続登記についてです。ある弁護士からの紹介で、検認された遺言書を持参した未亡人がお見えになりました。遺言書を拝見すると、自筆証書遺言でかつ訂正のしかたも法律に則っているか？というものでした。皆さんもご存じのとおり、裁判所の検認手続は遺言書の有効性を立証したものではありません。私は、対象不動産が法務局2管轄に分かれておりましたので、管轄の各法務局に照会し、この遺言書で登記申請ができるかどうか、申請前に確認をとりました。結果、1か所は門前払い、1か所は登記申請受付けという結果になりました。このように登記申請についても管轄法務局によっても結論が異なることになるということです。

3. 手続きミスで75万円の持ち出し

最後は債権・動産譲渡登記のお話です。この制度は法律制定後10数年経過しておりますが、ご存じない方が多く見受けられます。この債権や動産の登記は、不動産登記や商業登記と異なり、申請した直後に登記ファイルに記入されます。よって補正という制度がございません。しかも動産登記は所在場所が記載されるケースが多く、1字の申請ミスで担保されない状態になります。私の事務所でも苦い経験がございます。債権者からのデータを1字見過ごしたまま登記が完了したことがございました。債権・動産登記の登録免許税の金額は安いのですが、金融機関の数が7行と多く、証明書の通数が多量で計75万円の持ち出しとなりました。このようなことも起こりますので、債権・動産譲渡のチェックは特に注意が必要となります。

法務、税務・会計、経営の側面から総合的・専門的にサポートする

SSJ 司法書士法人 代表社員 城谷浩氏

〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿1丁目13番6号 第2伊藤ビル5F

TEL: 03-3440-1241 / FAX: 03-3440-1242 / Eメール: shiroya@ssjo.jp

URL: <http://www.ssjo.jp/index.html>

※ 東住協賛助会員は、不動産登記・法人登記等に関する相談が初回無料です！



■ 業界ヘッドライン ■

この記事のポイント

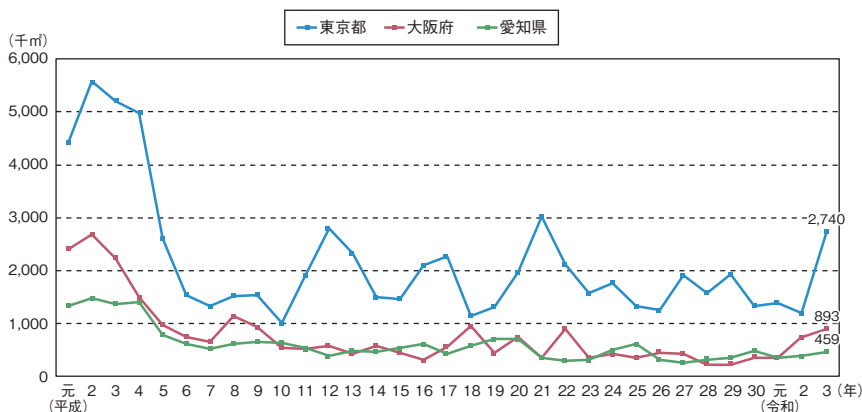
たった一行から賃貸・不動産業界の今を読み取る、ニュースヘッドライン。

今回は、ダイジェスト版として2022（令和4）年6月から10月までのピックアップと11～12月分をまとめました。

- 10月の実質賃金、前年同月を下回り7か月連続マイナス『日本経済新聞』2022年12月06日
- 東京都、住宅への太陽光パネル設置義務化条例案提出『朝日新聞』2022年12月02日
- 10月のホテル稼働率69.9%でコロナ後最高を更新『日本経済新聞』2022年11月30日
- 過去1年間、富裕層の所得税申告漏れ最高の839億円『日本経済新聞』2022年11月25日
- 米中間選挙4年ぶりねじれ議会、上院民主・下院共和『日本経済新聞』2022年11月18日
- 10月の消費者物価指数3.6%上昇、40年ぶり伸び率『日本経済新聞』2022年11月18日
- 建材需要に停滞感、景況不安で中小物件向け投資慎重『日本経済新聞』2022年11月17日
- 7～9月期GDP年率1.2%減、4期ぶりマイナス成長『日本経済新聞』2022年11月15日
- 3メガ銀中間決算、純益1兆円、外国債券含み損4兆円『朝日新聞』2022年11月15日
- 10月企業物価指数、9.1%上昇で7か月連続過去最高『日本経済新聞』2022年11月11日
- 上期国際収支統計の経常黒字58%減、円安で輸入増加『日本経済新聞』2022年11月09日
- 東京の新築マンション価格、年収の14.7倍で過去最高『住宅新報』2022年11月08日
- 東京オフィス賃料、5.65ポイント低下と11年ぶり下落幅『日本経済新聞』2022年11月03日
- 11月4日に電子交換所スタート、紙の手形交換所廃止『朝日新聞』2022年11月03日
- 昨年度法人申告所得額、13.3%増の79兆円で過去最高『日本経済新聞』2022年11月01日
- 円が大幅下落、32年ぶり150円台、輸入コスト膨張『日本経済新聞』2022年10月21日
- 4～9月企業倒産件数は前期比7%増、3年ぶりに増加『日本経済新聞』2022年10月12日
- 昨年の民間給与443万円と3年ぶり増加、国税庁調査『朝日新聞』2022年09月29日
- 基準地価、住宅地31年ぶり上昇、全用途プラスに『日本経済新聞』2022年09月21日
- 6月末、日銀が大量買入れで国債保有5割に迫る『朝日新聞』2022年09月21日
- 高齢者人口3627万人、高齢化率29.1%で最高更新『朝日新聞』2022年09月19日
- 昨年分の水害被害額3700億円、5年平均で年1兆円超え『日本経済新聞』2022年09月18日
- 第2次岸田改造内閣が発足、骨格を維持し派閥に配慮『朝日新聞』2022年08月11日
- 10年ぶりに平均寿命が短く男性81.47、女性87.57歳『日本経済新聞』2022年07月30日
- 第26回参院選、自民党単独で過半数の63議席獲得『朝日新聞』2022年07月06日
- 2021年度税込、6兆円増の67兆円で2年連続の最高『朝日新聞』2022年07月06日
- 昨年分の路線価20都道府県で上昇、回復には地域差『朝日新聞』2022年07月02日
- 昨年分確定申告、e-TAXが初めて来場申告数を上回る『日本経済新聞』2022年06月24日
- 野村総研見通し、2040年度住宅着工49万戸に減少『住宅新報』2022年06月21日
- 欧州中銀、7月に11年ぶり0.25%利上げ、緩和終了『日本経済新聞』2022年06月10日

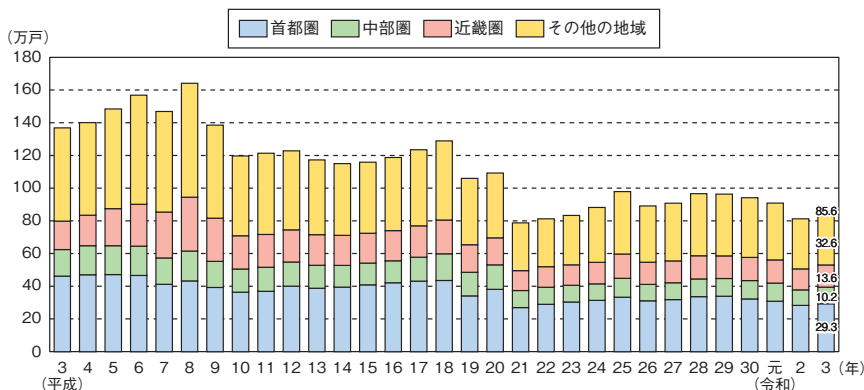
土地活用ピックアップDATA

<都市別事務所着工面積の推移> 国土交通省「令和4年度土地白書」より



令和3年の都市別事務所着工面積については、東京都は約2,740千㎡(前年比127.8%増)と大幅に増加し、大阪府は約893千㎡(前年比18.4%増)、愛知県は約459千㎡(前年比17.7%増)といずれも増加しました。

<圏域別新設住宅着工戸数の推移> 国土交通省「令和4年度土地白書」より



新設住宅着工戸数については、令和3年は約85.6万戸であり、前年と比較すると5.0%の増加で、全ての圏域で増加となりました。

公益社団法人 東京共同住宅協会からのお知らせ

<資格取得者向けフォローアップ企画>第20回土地活用プランナー養成講座

資格取得者のためのフォローアップとして開催しております「土地活用プランナー養成講座」のYouTube動画を期間限定で配信いたします。今回は、一般社団法人日本不動産仲裁機構の理事 大槻一敬氏に、土地活用プランナーとADRの関わりをテーマとした内容をお話いただきます。土地活用プランナーの皆様にとって有益な情報を発信させていただきますので、是非、ご視聴ください。

『土地活用プランナーとADRについて』

<講師> 一般社団法人日本不動産仲裁機構 理事 大槻一敬氏

動画配信です!

動画配信期間：2023年2月1日(水)～

動画視聴用URL：<https://tochikatsuyou.jp/sem/01.html> ID：tochi2se / パスワード：4124



【動画視聴方法】

- ① 配信期間中に動画視聴用URLにアクセスし、上記のIDおよびパスワードをご入力ください(ログインできない場合は、別のブラウザをお試しください)。
- ② レジューメをダウンロードの上、動画をご視聴ください。

東住協は賃貸住宅経営者の支援を通じ共同住宅の改善と社会福祉の増進に貢献する公益法人です

発行：公益社団法人東京共同住宅協会

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前6丁目29番4号 原宿こみやビル4F

代表TEL：03-3400-8620 / 土地活用プランナー専用TEL：03-6897-4115 / FAX：03-6428-6098

HP：<http://tochikatsuyou.jp/>

