

# エコ意識の向上と売電の魅力

## 躍進では本格的に「太陽光発電」オール電化を推進します。



二〇〇五年二月十六日に京都市議定書が発効され、二〇〇八年からは議定書で定められた削減目標の第一約束期間に入りました。「チーム・マイナス六％」に象徴されるように、我が国は一九九〇年に比べて温室効果ガス排出量を六％削減しなければなりません。

一方で、超長期住宅先導的モデル事業や長期優良住宅、いわゆる「二〇〇年住宅」施策が本格化していく中、CO<sub>2</sub>を極力排出しない、リサイクルやリユース、リデュースを

二〇〇五年二月十六日に京都市議定書が発効され、二〇〇八年からは議定書で定められた削減目標の第一約束期間に入りました。「チーム・マイナス六％」に象徴されるように、我が国は一九九〇年に比べて温室効果ガス排出量を六％削減しなければなりません。

一方で、超長期住宅先導的モデル事業や長期優良住宅、いわゆる「二〇〇年住宅」施策が本格化していく中、CO<sub>2</sub>を極力排出しない、リサイクルやリユース、リデュースを

二〇〇五年二月十六日に京都市議定書が発効され、二〇〇八年からは議定書で定められた削減目標の第一約束期間に入りました。「チーム・マイナス六％」に象徴されるように、我が国は一九九〇年に比べて温室効果ガス排出量を六％削減しなければなりません。

その理由はたくさんあります。その理由はたが、やはり前述の通り、お客さまのエコ意識の高まりに加え、太陽光から電気

二〇〇五年二月十六日に京都市議定書が発効され、二〇〇八年からは議定書で定められた削減目標の第一約束期間に入りました。「チーム・マイナス六％」に象徴されるように、我が国は一九九〇年に比べて温室効果ガス排出量を六％削減しなければなりません。

その理由はたくさんあります。その理由はたが、やはり前述の通り、お客さまのエコ意識の高まりに加え、太陽光から電気

二〇〇五年二月十六日に京都市議定書が発効され、二〇〇八年からは議定書で定められた削減目標の第一約束期間に入りました。「チーム・マイナス六％」に象徴されるように、我が国は一九九〇年に比べて温室効果ガス排出量を六％削減しなければなりません。

その理由はたくさんあります。その理由はたが、やはり前述の通り、お客さまのエコ意識の高まりに加え、太陽光から電気

二〇〇五年二月十六日に京都市議定書が発効され、二〇〇八年からは議定書で定められた削減目標の第一約束期間に入りました。「チーム・マイナス六％」に象徴されるように、我が国は一九九〇年に比べて温室効果ガス排出量を六％削減しなければなりません。

二〇〇五年二月十六日に京都市議定書が発効され、二〇〇八年からは議定書で定められた削減目標の第一約束期間に入りました。「チーム・マイナス六％」に象徴されるように、我が国は一九九〇年に比べて温室効果ガス排出量を六％削減しなければなりません。

二〇〇五年二月十六日に京都市議定書が発効され、二〇〇八年からは議定書で定められた削減目標の第一約束期間に入りました。「チーム・マイナス六％」に象徴されるように、我が国は一九九〇年に比べて温室効果ガス排出量を六％削減しなければなりません。

二〇〇五年二月十六日に京都市議定書が発効され、二〇〇八年からは議定書で定められた削減目標の第一約束期間に入りました。「チーム・マイナス六％」に象徴されるように、我が国は一九九〇年に比べて温室効果ガス排出量を六％削減しなければなりません。

二〇〇五年二月十六日に京都市議定書が発効され、二〇〇八年からは議定書で定められた削減目標の第一約束期間に入りました。「チーム・マイナス六％」に象徴されるように、我が国は一九九〇年に比べて温室効果ガス排出量を六％削減しなければなりません。

二〇〇五年二月十六日に京都市議定書が発効され、二〇〇八年からは議定書で定められた削減目標の第一約束期間に入りました。「チーム・マイナス六％」に象徴されるように、我が国は一九九〇年に比べて温室効果ガス排出量を六％削減しなければなりません。

二〇〇五年二月十六日に京都市議定書が発効され、二〇〇八年からは議定書で定められた削減目標の第一約束期間に入りました。「チーム・マイナス六％」に象徴されるように、我が国は一九九〇年に比べて温室効果ガス排出量を六％削減しなければなりません。

月刊  
住宅情報誌  
躍進

価値ある  
「安心・空間・環境」  
を創造する

発行所  
株式会社 躍進  
埼玉県さいたま市見沼区中川244-4  
電話 048-688-3388  
FAX 048-680-7615

主  
な  
内  
容

- 二面 新躍進のARでグレードアップと差別化を図る 第二十四回「太陽光発電」オール電化
- 三面 超長期住宅モデル事業第2回発表
- 四面 専門家の利用こそが最良の手法



売上が伸びない、利益が減った、「モノ」が売れない等、自己の営業、会社の業績不振による景気低迷、少子・高齢・人口減による市場縮小、あげくのはては「政治が悪い」等、何かにつけて外部環境の責任にしていけないでしょうか。

### 羅針盤

(株)躍進 代表取締役 笠井輝夫

きません。そして今まさに、建設業倒産が相次ぎ、また金融危機に見舞われているこの時こそ、経営者は冷静に物事を考え、判断し、この危機を最大のチャンスに変えることを実現させなければ幸いでは

きません。そして今まさに、建設業倒産が相次ぎ、また金融危機に見舞われているこの時こそ、経営者は冷静に物事を考え、判断し、この危機を最大のチャンスに変えることを実現させなければ幸いでは

きません。そして今まさに、建設業倒産が相次ぎ、また金融危機に見舞われているこの時こそ、経営者は冷静に物事を考え、判断し、この危機を最大のチャンスに変えることを実現させなければ幸いでは

きません。そして今まさに、建設業倒産が相次ぎ、また金融危機に見舞われているこの時こそ、経営者は冷静に物事を考え、判断し、この危機を最大のチャンスに変えることを実現させなければ幸いでは

きません。そして今まさに、建設業倒産が相次ぎ、また金融危機に見舞われているこの時こそ、経営者は冷静に物事を考え、判断し、この危機を最大のチャンスに変えることを実現させなければ幸いでは

きません。そして今まさに、建設業倒産が相次ぎ、また金融危機に見舞われているこの時こそ、経営者は冷静に物事を考え、判断し、この危機を最大のチャンスに変えることを実現させなければ幸いでは

# 新躍進のARでグレードアップと差別化を図る

アフター&リフォーム

## これから訪れる「本格的エコ住宅時代」には太陽光発電は必需品

### 第24回「太陽光発電」オール電化

太陽光発電の一番大きな魅力は、ズバリ売電です。一つ例を挙げると、東京電力の場合、1kWあたりの売電単価(税込み)は一七・八七〜三二・四八円です。

平均年間発電量は設置の場所、方位、傾斜角度などの設置条件や気象条件により変化しますが一般的に1kWあたり、約九〇〇〜一〇〇〇kWh/年とします。

また、家庭用太陽光発電に関する国の補助金が、補正予算や来年度概算要求に盛り込まれるなど、家庭用太陽光発電を設置しやすい環境が整いつつあります。

また、住宅に太陽光発電を設置している一般ユーザー約二〇〇〇人が加盟するNPO太陽光発電所ネットワーク(東京:文京区 略称「PVNet」)は「工務店も太陽光発電の正しい情報を得て、家を建てる人の選択肢を広げて欲しい」と期待しています。

「新築の際に設置できれば雨漏りの心配がなく、後付より安く設置できるはず」と訴えています。また、設置事業者の多くが零細電気工事業者であるため、場合によっては廃業してしまうケースもあり「地域の工務店が関わってくれば、アフターケアの面などで安心できる」とのことです。

また、埼玉県、東京都、千葉県でも、各市区町村単位で太陽光発電導入に関する補助や融資斡旋、利子補給、信用保証料補給なども行っております(太陽光発電協会 JPEA URL = <http://www.jpdea.gr.jp/>参照)。これからのオール電化住宅は、より「エコ」であるべきです。太陽光発電もはや「エコの必需品」として捉えるべきでしょう。

平均年間発電量は設置の場所、方位、傾斜角度などの設置条件や気象条件により変化しますが一般的に1kWあたり、約九〇〇〜一〇〇〇kWh/年とします。

また、家庭用太陽光発電に関する国の補助金が、補正予算や来年度概算要求に盛り込まれるなど、家庭用太陽光発電を設置しやすい環境が整いつつあります。

また、住宅に太陽光発電を設置している一般ユーザー約二〇〇〇人が加盟するNPO太陽光発電所ネットワーク(東京:文京区 略称「PVNet」)は「工務店も太陽光発電の正しい情報を得て、家を建てる人の選択肢を広げて欲しい」と期待しています。

「新築の際に設置できれば雨漏りの心配がなく、後付より安く設置できるはず」と訴えています。また、設置事業者の多くが零細電気工事業者であるため、場合によっては廃業してしまうケースもあり「地域の工務店が関わってくれば、アフターケアの面などで安心できる」とのことです。

また、埼玉県、東京都、千葉県でも、各市区町村単位で太陽光発電導入に関する補助や融資斡旋、利子補給、信用保証料補給なども行っております(太陽光発電協会 JPEA URL = <http://www.jpdea.gr.jp/>参照)。これからのオール電化住宅は、より「エコ」であるべきです。太陽光発電もはや「エコの必需品」として捉えるべきでしょう。

一面でもご案内したとおり、躍進は来年より、太陽光発電普及を本格的に推進していきます。ぜひご利用ください。

#### 設計事業

- 設計
- 商業施設・プロデュース
- インテリアコーディネーター

#### 不動産事業

- 不動産売買・仲介
- リニューアル(プランニング・施工)
- 不動産再活(再生・活用)
- コンサルティング業務
- 目的: 資産価値の最大化、相続対策、資産運用、事業継承対策、M&A、住宅ローンアドバイザー、不動産管理
- ファイナンシャルプランニング
- 提携先
- 弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、ファイナンシャルプランナー(CFP、AFP)

不動産の資産価値を高めるための  
総合プロデュースを担う

キーワードは「**再活**」  
(再生・活用)

株式会社ヤクシンジャパン

〒337-0043 埼玉県さいたま市見沼区中川244-4  
TEL048(688)6111 FAX048(680)7615

今日の新聞は「ニュース」が読者の知るべきこと

# 平成20年度 第2回超長期住宅先導的モデル事業評価結果

## 応募総数 325件から 住宅の新築(戸建)は26件

〔独建築研究所は十一月十九日、国土交通省が実施する「超長期住宅先導的モデル事業」の平成二十年第二回募集について評価を終了し、その結果を公表しました。平成二十年第二回提案募集は、第一回と同様に「住宅の新築」、「既存住宅等の改修」、「維持管理」の三つの部門に分かれています。第一回応募の半分強に当たる三三五件の応募を得ました。二件、「情報提供及び普及」部門が全「住宅の新築」部門が全

「住宅の新築」、「既存住宅等の改修」部門における主要個別項目の概評は以下の通りです。「構造躯体の耐久性」では、耐久性の向上については、基礎や外壁、屋根、庇等において万遍なく総合的な対策を行うことが必要であるため、総合的に耐久性向上対策を行っている提案は、優位に評価されました。

「省エネルギー対策」では、複数の技術をバランスよく組み合わせ、省エネルギー効果が期待できる提案や居住者の省エネルギーに対する意識の継続が期待できる提案が評価されました。また、新築時に高い省エネルギー性能を維持することが重要であるため、自立循環やパッシブ等の設計手法に基づき長期にわたり性能が確保される提案で、かつ、対策が明確で効果が期待できるものが優位に評価されました。

体の四分の三を占め、特に戸建て住宅が多数を占めました。また、グループとしての提案が前回よりも増加しました。「住宅の新築」、「既存住宅等の改修」部門における主要個別項目の概評は以下の通りです。「構造躯体の耐久性」では、耐久性の向上については、基礎や外壁、屋根、庇等において万遍なく総合的な対策を行うことが必要であるため、総合的に耐久性向上対策を行っている提案は、優位に評価されました。

「省エネルギー対策」では、複数の技術をバランスよく組み合わせ、省エネルギー効果が期待できる提案や居住者の省エネルギーに対する意識の継続が期待できる提案が評価されました。また、新築時に高い省エネルギー性能を維持することが重要であるため、自立循環やパッシブ等の設計手法に基づき長期にわたり性能が確保される提案で、かつ、対策が明確で効果が期待できるものが優位に評価されました。

### 超長期住宅先導的モデル事業認定プロジェクト一覧 「住宅の新築(戸建)部門」

プロジェクト名	提案者(代表者)
長期利用支援住宅(セキスイハイム・ツーユーホーム・セキスイハイムシェダン・明石/高丘分譲プロジェクト)	積水化学工業(株)住宅カンパニー・北海道セキスイハイム(株)・セキスイハイム近畿(株)
キゴコチのいい家 シリーズ Boxy	(株)三協建設
「国産自然素材無垢材の家」国産無垢材を用いた超長期住宅事業	(株)明城
木も技も持続・循環・継承させる岩手の住まい	(有)空創舎
東京/森の木の家プロジェクト	東京家づくり工務店の会
ミサワホーム超長期住宅(育てる住まい・永く住み継がれる住まい・持続的まちづくりのモデル)	ミサワホーム(株)・ミサワホーム西関東(株)
Green Avenue 日進笠寺山	トヨタすまいるライフ(株)
家づくりサポートセンターによるユーザーと地元工務店と共に実現する長寿命住宅	ナイス(株)
「杉三層パネルを使った地域材民家の普及事業」	(有)エムズ建築設計事務所
京都の環境・住まいを育てるしくみづくりプロジェクト	(株)ディー・イー・シー 彩工房
『しろう杉の家』の地域ブランド化による超長期住宅モデルの普及促進	(株)山弘
「近くの山の木で家をつくる会」・BeVStandard超長期住宅モデルプロジェクト	町の工務店ネット
E P I O S 超長期住宅対応仕様	八木木材産業(株)
ボラスの超長期構法『ボラス サステナブルシステム』	ボラテック(株)
テクノストラクチャー 200年リレーシステム 強い構造体と家歴書DBで、く大切に住み継ぐために。	パナソニック電工(株)(旧:松下電工(株))
木住協 ながい木の家のモデル 地震に強い設計(しつらい)の家	(社)日本木造住宅産 業協会
東急ホームズ「世代を超えて住み継がれる住宅」	(株)東急ホームズ
スウェーデンハウス「快適性が持続する家」プロジェクト	スウェーデンハウス(株)
信州エコハウスシステム超長期住宅モデル	北信商建(株)
一条「夢の家」超長期モデル	(株)一条工務店
ワークショップ「き」組の家	ワークショップ「き」組
「美しい茨城の住宅」超長期モデル	美しい茨城の住宅をつくる会
近鉄 Air wood 超長期住宅モデルプロジェクト・近鉄白庭台分譲住宅超長期プロジェクト	近鉄不動産住宅(株)
木造ミノノ住宅	木造ミノノ研究会
トステムコンセプトモデル 自然採暖採涼設計の家	トステム(株)
じゅうじざい・「家族のきずなを育む家」先導的モデル事業	(株)ひまわりほーむ

「記録の作成及び保存」では、第三者機関等のシステムを利用し、倒産時等に履歴が残るといいう体制を確保することは望ましい方向性ではありますが、そのような提案は多数あったこともあり、当事者が単に他社のシステムを利用するといいうだけでは優位な評価は行われませんでした。

### 工務店・ビルダーのナビゲーター

## 日本住宅新聞

秋野弁護士の新刊

「住宅建築のトラブル回避&解決」

好評発売中!! ¥1600(税込)

■ D&D(デザイン&データ) ■ 失敗しない家づくり ■

株式会社 日本住宅新聞社 (住まいと健康の会)

購読申し込みは

support@jyutaku-news.co.jp

本社/〒113-0022 東京都文京区千駄木3-45-2 毎夕新聞印刷ビル

TEL 03-3823-2511 FAX 03-3823-2566

大阪/〒541-0054 大阪府大阪市中央区南本町2-4-6 日宝本町ビル4F

TEL 06-6271-7914 FAX 06-6264-7486

九州 TEL 092-721-0267/広島/福井

# 不動産鑑定士から見た

# 資産価値アップのポイント

=連載= **最終回**

専門家の利用こそが最良の手法



サブプライム問題や円高、石油価格の高留まりなど厳しい環境の影響で、土地や建物の値動きは、来年の三月までは右肩下がりか否めません。しかし、駅から近い、環境が良いなど、優良な土地物件は値下がり率も低くその資産価値にあまり変化がないため、一時的な評価に振り回されず、積極的に優良物件の取得に努めるべきです。だから今は、その良い土地の買い時なのでしょう。

これは、良い建物についても同じです。しかし今後は、特に住宅の場合、築年数や立地だけでなく、素材や基礎などの基本性能に加え、建てた後の維持管理がきちんとなされているかによって評価が変わっていくとおもいます。それは、国が進めている長期優良住宅の資産評価の根拠になるのです。こうした流れは今後の住宅業界の本流となっていくと思います。

## 新しい基準により長期優良住宅が評価される

私たちが不動産鑑定士の業務は多岐に亘ります。主体となるのは「売買のための鑑定評価」です。売手にとって適正な売却価格を決定する際の資料を作成したり、買手が提示価格の妥当性を確かめるための鑑定をしたり、不動産に「値段」をつけることができるのです。さらに「賃貸借のための値段付け―鑑定評価」も行います。賃貸店舗や賃貸マンションにおける適正賃料の算定をはじめ、賃貸借契約の更新に際し、地代や家賃を適正な水準に改定する場合、さらに借地、借家に関する紛争が発生した場合、その解決のために鑑定評価書が必要な場合に評価書も作成します。

今後特に求められる業務として「コンサルティング」があります。所有不動産の最も効率的な利用方法、運用方法等について、専門的なアドバイスをします。

これまで工務店のみならずには、①不動産を担

保にするとき ②相続などで適正な価格を明らかにする必要があるとき ③課税上の不服申立や裁判資料として必要なとき ④補償のための鑑定評価が必要なとき ⑤地価公示、地価調査、相続路線価評価、固定資産税評価が知りたいときなどに、よく私どもも不動産鑑定士をご利用いただいております。特別な例では、会社合併時の評価換え、固定資産の評価換え等の企業会計処理のための鑑定評価でもご利用いただいております。

ヤクシンジャパンさんが手がけている不動産の再生・活用などでは、一戸建てばかりを扱うわけではなく、「共同ビルの権利調整や再開発関連の調整業務」が求められます。これも不動産鑑定士の重要な仕事です。さらに不動産を整理することになった場合「清算、公売のための鑑定評価」もいたします。また、土地・建物以外に資産価値を持つ生産設備を所有している工場財団などの評価の場合は、機械設備を含む工場の土地・建物を担保提供するときの鑑定

評価も行っています。そして、今後は不動産鑑定士の仕事でも、住宅を対象としたものが多くなっていき、国は長期優良住宅施策を踏まえた新たな判定基準をつくると思います。従来の築年数や立地に加え、デザイン、機能、性能、維持管理手法などを判断基準にしておかないと、本当の長期優良住宅の実現と中古住宅の流通はできないでしょう。

工務店のみならず、土地建物の多面的なプロデューサーになっていくには、専門業者であるヤクシンジャパンさんと私たち不動産鑑定士の力が絶対に必要です。このタイトルである「不動産鑑定士から見た資産価値アップ」の最大のポイントは私たちの活用には他ならないのです。ぜひ専門家の知恵をご利用になってください。

●さまざまなお問い合わせは(株)ヤクシンジャパンまでお気軽に。☎〇四八・六八八・六一一 UR L = <http://www.yakushin.jp>

浦和鑑定代表取締役 (株)

## 躍進では数々の商品を常時取り揃えております

お気軽にお問い合わせ・ご相談下さい

### 工事業業

- 防 水
- 木材保存
- 外壁・屋根
- 塗 装
- 地盤調査・改良
- 基礎・スーパードーム工法
- 建て方・大工
- リニューアル・リフォーム

### プレカット事業

- プレカット事業
- 建て方
- 大工工事

### 建材事業

- タイル
- 石
- 手摺り
- ガラス

### 販売事業

- セキュリティマイロック
- 生ごみ処理機(ディスポーザー)
- 家庭用浴水循環浄化システム
- 浄・活水器

### 輸入事業

- 建築石材
- タイル
- 洗面浴室製品
- 木製フローリング
- 木製建具
- 家具
- キッチン

### 設計事業

- 設 計
- 商業施設
- インテリアコーディネーター

### 不動産事業

- 不動産売買・仲介
- 不動産再活(再生・活用)・リニューアル(プランニング・施工)
- ファイナンシャルプランニング
- コンサルティング業務
- ▶目的/資産価値の最大化/相続対策/資産運用/事業継承対策/M&A/住宅ローンアドバイザー/不動産管理
- 提携先  
弁護士/公認会計士/税理士/司法書士/  
ファイナンシャルプランナー(CFP/AFP)

関連会社 (株)ヤクシンジャパン

株式会社 躍進

本社・埼玉中央営業所 〒337-0043 埼玉県さいたま市見沼区中川244-4 TEL048(688)3388 FAX048(680)7615  
URL <http://www.yakushin.jp> E-mail yakushin-no1@nifty.com