

ゼロ円住宅の今後！ 気を付けよううまい儲け話

一時期はやった「ゼロ円住宅」最近はあまり聞かれなくなりましたが、本来どういった仕組みだったのでしょうか？ おもに3つの仕組みがありますが、いずれも「ゼロ円住宅」にするという事だったようです。

1. 太陽光発電システムで光熱費を「ゼロ円」にする
2. 太陽光発電システムで住宅ローンの返済額が「ゼロ円」になる
3. 賃貸併用で住宅ローンの返済額が「ゼロ円」になる

H24年7月より再生可能エネルギー固定買取制度がスタートしました。太陽光・風力・地熱・バイオマスのいずれかを利用して、要件を満たす設備が発電した電気を地域の電力会社が20年間固定金額で全量買取の制度です。住宅用の10Kw未満の太陽光パネルの場合は自宅で消費した後の残りが買い取り対象です。買取価格は認定された年度(事業計画を国が認定した年で、事業を開始する時期とは違う)ごとに見直されています。

1についてはゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)を目指すハウスメーカーが増えており、また、20年省エネ基準義務化でかなり現実味があります。

2については10Kw以上の太陽光パネルを乗せるには郊外で40坪以上の住宅でないと難しい。また昨年10月から電力会社が買い取りの一部を制限することから20年間住宅ローン「ゼロ円」にすることは難しくなってきました。

3については、住宅会社がシュミレーションをして、一括借上げで空家リスクの軽減と管理業務の請負、さらに相続税対策にもなるなど、あまい勧誘をしています。しかもシュミレーションは金利変動や、築年数による家賃の減額は見込んでいません。空家が400万戸を超えた今、立地条件により空家率が上がると管理会社は2~3年の更新時にいろいろな理由で管理手数料の値上げや、契約解除行うでしょう。そうすると借金だけが残ります。

「ゼロ円住宅」の後は難しいようにも思えますが、省エネ対策や、快適性・安全性への期待は大きいです。さらにH28年からは一般住宅でも電力自由化が始まると、「ゼロエネ住宅」への対応がますます期待されるでしょう。同時に電気料金比較も注視しましょう

【情報】

原木価格は低質材が下支えしています

円安によるB、C材輸出や、バイオマスによる林地残材の活用が活発な反面、製材用の丸太が動いていません。B、C材の選別コストを考えると輸出やバイオマスに選別せずに出荷した方が良いとの話も聞かれます。

【定休日】

6月は6, 7, 13, 14, 20, 21, 27, 28日となります

7月は4, 5, 11, 12, 18, 19, 25, 26日となります

宜しく申し上げます。



霧島バイオマス発電所