

6月 歓送迎会

一同もうかなり出来上がってます

わたしが
新人の向井です

自由人になっ
たので、
羽ばたくぞ~
(田中)



河野



やっぱり、
夏は
これじゃね!

今年も例年通り暑い日が続きます。皆様お変わりございませんか？残暑お見舞い申し上げます。この住まいる通信が皆様のお手元に届く頃にはお盆も過ぎ、少しは暑さも和らいで欲しいと願っておりますが、やはり暑いでしょうね・・・、くれぐれもお気を付け下さい。

さて、東北の震災から早いもので5ヶ月を過ぎ、テレビ等で震災に遭われた方々を見る度に心が痛みます。さらに、福島原発事故による原発の及ぼす影響の恐ろしさなどを見ると、これまでの私たちの生き方が問われ、エネルギー政策だけでなく、エネルギーを使わない生活の仕方や物を大事にする事など、私たち一人一人の価値観の転換も求められているような気がしてきます。私も、ダイエットしたお蔭か、今年は自宅エアコンをほとんど使わずに過ごしております。やはり、ダイエットは節電にも役立つんですね！

さて、上の写真は6月に行いました歓送迎会の様子です。25年もの長き間本社で事務をしておりました田中が退社し、新しく向井が後任として入社しました。さらに、7月1日より、廿日市店移転開設より店長を務めておりました西村が本社に戻り、新しく、宮本が廿日市店の店長として就任いたしました。弊社のような零細企業では社内移動はたまにしか出来ませんが、事務所の人間が替わるという事によって、新鮮な気持ちを持って新しい仕事に取組むことは、小さい組織とはいえ、活性化のためには必要なことなんだと感じております。

退社された田中さんは25年間勤務され、田中さんの人生の多くの時間を我社の事務所で過ごされました。思い出せば、今では三児の父親となっている田中さんの次男さんが小学生の頃、背伸びして事務所のドアのガラス越しに事務所の中を覗いていたことを思い出します。企業は継続してお客様にサービスを継続することが大きな使命ではありますが、働く人にとっても、人生の大事な時間を使って、自己の能力を高め、より良い人生を送る事のできる企業でありたいと思っております。田中さん長い間本当に有難うございました。(啓)



我社も昨年創業40周年を迎え、親しくお付き合いいただいているお客様もご高齢のお宅が増えてきました。そこで、住まいの不具合だけにとどまらず、いろいろな悩みの一端を伺うことも増えてきています。例えば、「主人が亡くなり、子供の所で同居することとなり、今住んでいる家をどうしたらいいか?」とか、「空家にしたままの家が他にもあり、どうしようかと悩んでいる」、また、「畑にしている土地があるが、畑を続けるのも大変なのでどうしようか?」など、不動産の悩みが多いようです。弊社は、不動産業ではありませんので、不動産の仲介などは致しませんが、皆様のお役に立つよう不動産に詳しいアドバイザーと皆さんの不動産に関する悩みに対応したいと考えております。

そこで、今回は自宅や、自己の所有する土地・建物を売却する場合について考えてみたいと思います。

まず

一体私の土地はいくらで売れるのか?

まず、土地の価格を調べるにはどうしたらいいかを考えてみましょう。一番簡単な方法は、近所で最近土地の売買があれば、その価格を参考にすることが手取り早いのですが、なかなか近所でそのような事例はありませんよね。そうすると、まず公示価格が相続税を計算する路線価から目安を知ることが出来ます。ただ、公示価格は、市内の代表的な場所しか出ていませんので、路線価を参考にされたら良いのではと思います。路線化(公示価格の80%)はインターネットでも調べることが出来ますし、税務署でも調べることが出来るようです。ただ、土地の売買は需要と供給のバランスで決まりますから、一方的に売りたい時は、路線価の70%程度が売れる金額の目安のようです。

建物はいくらで売れるか?

建物の評価には、土地のような基準がありません。が、一般的には10年で半額となり、20年経つと評価はゼロとなるようです。残念ながら、日本ではまだまだ中古住宅の流通が整備されていないため、材料の良し悪しなどが殆ど評価されていないのが現実です。

土地を売るのに費用はいくらかかるのか?

不動産屋さんに依頼して、買主が決まった場合、不動産屋さんの仲介手数料は売値が400万円以上の場合、売値の3%プラス6万円です。つまり、1000万円で売れた場合の仲介手数料は36万円となります。

どうですか?せっかく若い時に頑張って手に入れた土地や建物がこのような評価になってしまうのがっかりされたかも知れませんね。

バブルがはじけた後の平成3年の価格と比較してみると、平均的には40%でいど、下げ幅の大きい所では60%も地価が下がっている所もあります。しかも、現在も前年対比5%~8%下がり続けているのが現実です。

どうやら、今後、日本の経済が持ち直したとしても、人口が減少に転じた訳ですから、土地の需要も活発になるとも思えないので、土地の価格の上昇は難しいのではないのでしょうか。

次回は、中古住宅について考えてみます。(啓)



太陽光発電ってどうなの？ 節電で話題の太陽光発電をちょっと勉強！

最近、福島原発事故の影響で関東・東北だけでなく、関西でも電力不足が起こるのではと伝えられ、政府の方針も脱原発に向けて動き出しているようにも見受けられます。そこで、再生可能エネルギーとして太陽光発電が一段と脚光を浴び、メーカー各社も高性能な製品開発を行い、次々と新しい製品が出てきております。そこで、現在販売されている主な太陽光発電を3タイプに分けて、長所・短所を比較してみましたので、ご一読ください。

①単結晶シリコンタイプ

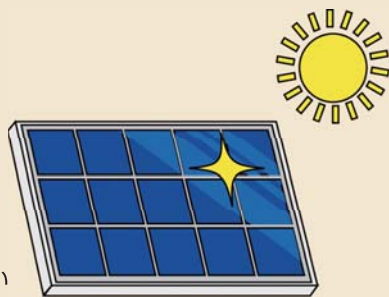
- ・長所 モジュール変換効率が一番高い(16.8%)
- ・短所 製造コストが一番高い 高温に弱い
- ・該当メーカー 東芝、パナソニック
- ・価格(1Kwあたり) 60万円程度

②多結晶シリコンタイプ

- ・長所 大量生産向きで製造コストが安い
- ・短所 単結晶より変換効率が劣る(13.3~14.4%) 高温に弱い
- ・該当メーカー シャープ、京セラ、三菱電機
- ・価格(1Kwあたり) 56万円程度

③化合物系タイプ

- ・長所 結晶シリコンの80分の1の薄さ(製造時使用エネルギーが低い)、影に強い、曇りに強い、高温に強い
- ・短所 シリコン系に比べてモジュール変換効率が低い(10.3~11.6%)
- ・該当メーカー ソーラーフロンティア、ホンダソルテック
- ・価格(1Kwあたり) 55万円程度



メーカーは長所しかPRしませんので、短所を見てみるとシリコン系は「高温に弱い」ようです。調べてみると、パネルの温度が70℃に上昇すると、20%程度出力が落ちるようです。つまり、夏場の最も発電できる時間帯では、多結晶シリコンタイプと化合物系タイプでは変換効率が同じぐらいになってしまうと分かります。いかがですか？

ということでもまとめてみると、

・屋根の大きさに比較的余裕があるなら、モジュール変換効率が低くても価格の安い化合物系タイプが有利

・屋根の大きさに制限があるなら、価格が高くてもモジュール変換効率の高い単結晶シリコンタイプで発電量を確保ということになりそうです。

※参考までに、一般的な3.5Kw程度のシステムに必要な屋根の面積は2階の床面積が15坪程度の切妻の片側屋根です。寄棟はちょっと複雑ですので、その程度発電できるかはお問い合わせ下さい。※

さて、肝心の太陽光発電は元が取れるのか？ということを検討してみると、現在は、売電価格が昨年の48円/kwhから下がって、42円/kwhとなっており、補助金も国から4.8万円/kw、市から一件当たり7万円出ることとなっています(この場合補助金は23.8万円)。この条件での試算では、既築住宅に太陽光発電システムの設置に3.5Kwのシステムに225万円かかった場合、15年程度で回収できる計算となっています。

と、少々気の長い話ですが、これも今後の国の政策で売電価格や補助金が変わることで大きく変動しますが、メーカー各社も量産効果で価格も随分と下がりつつありますので、既築住宅で太陽光発電が本当にお得なシステムとなるには、現段階では今しばらくかかりそうな様子です。

私も、しっかりと情報収集して皆さんにお伝えしたいと思います。(啓)



大好評でした

廿日市店の近くで廿日市市陽光台で人気のドイツ菓子のお店、コンデイトライ・フェルダーシェフの田頭シェフによる、IHクッキングヒーターでのお菓子作り教室を廿日市店2階で行いました。定員一杯のご参加をいただき、田頭シェフの楽しくて分かりやすい説明に、皆さんメモを取られたりと熱心に聞いておられました。

9月の廿日市店のリフォームフェアでも同じ内容で教室を開く予定ですので、ご興味のある方は是非ご参加下さい。

★イベント案内★

①大竹ゆめタウンリフォームフェア

日程:8月27日(土)・28日(日) 10:00~17:00

恒例の、大竹ゆめタウンでリフォームフェアを開催します。

まだまだ残暑厳しい頃ですが、暑さにめげず皆様のお越しをお待ちしております。

②廿日市リフォームフェア

日程:9月3日(土)・4日(日) 10:00~17:00

会場:廿日市商工保険会館

最新の新商品が勢揃い!皆様のお越しをお待ちしております。

③中国新聞主催リフォームフェア

日程:9月10日(土)・11日(日) 10:00~17:00

会場:広島県立産業会館

弊社が加盟している、ジェルコ(日本増改築産業協会)がリフォームフェアに出店します。

弊社も、広島の会員として参加します。会場には、河野(社長)と西村が相談に対応する予定です。

★新人紹介★

向井 桂子
(むかい けいこ)



冒頭でご紹介いたしました、本社事務、田中さんの後任で入社しました向井です。広島市西区出身、大竹市在住で、小学生の息子さんと娘さんのいる、二児の母です。趣味は、韓国ドラマの鑑賞、今はキム・ヒョンジュンが好きだとのこと。5月から本社で勤務しております、皆さんどうぞよろしく願います。

社内移動のお知らせ

7月より、現在の宮園に廿日市店を開業以来、店長として廿日市の皆様に可愛がっていただきました西村が、本社・大竹店店長に移動となりました。これからは、大竹店での営業のみならず、全社的な企画・運営の責任者として活躍してもらいます。また、西村の後任には入社10年目、本社勤務の宮本が新しく店長として、廿日市店の責任者となりますので、より一層のご愛顧のほどよろしくお願い申し上げます。

「住まいの困ったは
ゲインハウス
大竹店・廿日市店共に

フリー
ダイヤル

0120-505-375

ホームページ
アドレス

<http://www.geinan-house.co.jp>