

住ま〜と Bridge

2017
6月号
Vol.104

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「改正FIT法の概要」
9月末までに事業計画の作成を」

1. 従来から発電・売電していた事業者は
「みなし事業者」となります。

2. 事業計画とは

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識
「改正個人情報保護法」

(秋野弁護士)



株式会社 大五

● 今月のトピックス ●

このところの建築費の高騰で、30代の住宅購入予定者の中に、賃貸が得か所有が得かという永遠の課題ともいえる選択が増えているということです。

<賃貸のメリット>

- 子供の成長など、ライフスタイルの変化に対応しやすい。
- 地震や災害などで建物に被害がでて、引っ越しをすることで安全に居住できる。
- 設備が老朽化しても、修理費の負担をする必要がない。

<持家のメリット>

- ローンが終了すると、住居費が格段に安くなる。
- 賃貸仕様に比べグレードの高い設備であり、快適性が高い。
- 所有しているという安心感と資産性が高い。

といえ、賃貸のメリットは「フレキシビリティ」で、購入のメリットは「老後の安心」ということがいえま

す。
 持家を購入するためには住宅ローンを借りますが、返済期限を65歳の定年前に設定することがポイントとなり、35歳で購入する場合、30年返済。40歳での購入の場合、25年返済など、定年退職後にローンを残さないことがポイントとなります。

また、女性の1人住まいの場合は老後のことを考えますと、戸建でもマンションでも40歳までに頭金をためて、購入しておくことがポイントになります。(1人女性の住まいの女性は、1人分の年金であり、年金額も男性ほど多くないため、65歳でローンを完済する計画にし、年金で生活できるようにしておく必要があります。)

現在、マンションの建設費が高騰しているため、戸建分譲の割安感が各地で出ており、購入希望者も戸建て分譲や中古住宅の購入へと変化してきています。

特に、中古住宅のリノベーションはこれからの住宅産業にとり、非常に有望な市場といえますが、中古住宅を購入せずとも、先月、お知らせしました「不動産情報の開示」や「安心R住宅制度」などを活用し、中古住宅市場に参入することでもご検討ください。

今月の
 テーマ

「改正FIT法の概要～9月末までに事業計画の作成を」

再生可能エネルギーを電力会社が購入する『固定価格買取制度』が4月1日から改定され、新しい制度になりました。

「再生可能エネルギー発電事業者のみなさまへ。資源エネルギー庁より大事なお知らせ」というハガキが2月中頃から発電事業者に届きはじめ、この中に「事業計画の提出が必要」と書かれています。6か月以内ですので9月末までが期限となります。どんな書類を提出するのか概要をお知らせします。

1. 従来から発電・売電していた事業者は「みなし事業者」となります。

みなし事業者には、いくつか分類があります。

- ①旧制度（3月31日までの制度）で認定を受け、2017年3月31日までに電力会社と接続契約を締結し、運転を開始している場合、4月1日以降、自動的に「みなし認定」とされています。（すでに売電を開始している方・10kW未満の発電を行っている方）
- ②旧制度（3月31日までの制度）で認定を受け、2017年3月31日までに電力会社と接続契約を締結しているが、運転を開始していない場合も、4月1日以降、自動的に「みなし認定」とされています。
- ③2016年7月1日以降に旧制度で認定を受け、2017年3月31日時点で電力会社との接続契約が未締結の場合、認定から9ヶ月以内に接続契約を締結すればそこから「みなし認定」とされます。
- ④2016年6月30日以前に旧制度で認定を受けていても、2017年3月31日時点で接続契約が未締結の場合、新制度で再度認定取得が必要となります。（旧制度による認定は失効します）
- ⑤2016年10月1日～平成29年3月31日の間に電源接続案件募集プロセス等を終えた場合、もしくは2017年4月1日時点で電源接続案件募集プロセス等に参加している場合、電源接続案件募集プロセス等が終了した日の翌日から6か月以内に、接続契約を締結すればそこから「みなし認定」されます。

ということになりますが、旧制度で認定を取得している場合、2017年4月1日から、新制度で認定を取得したとみなすということで、「みなし認定」とされます。ただし2017年9月30日までに手続きを行わないと、認定が失効（取り消し）になります。家庭用の屋根に設置している太陽光発電（10kW未満の設備）で2012年7月1日以後に発電開始している場合、事業計画を提出すること、メンテナンスが義務化されます。手続きを怠ると、事業者としての認定が取り消されて売電できなくなる恐れがあります。（取り消しの前に、なぜ手続きができなかったかといったことを確認する調停があり、その結果として認定されるか、取り消しかの判断が出ることになります。）

なお、旧FIT法施行以前の2009年11月1日から2012年6月30日までに申請した案件に関しては、事業計画書を送付する必要はありません。

太陽光発電を販売し、代理申請をしていた工務店様は、それぞれの施主に連絡して手続きの内容を説明し、書類作成を支援することが必要になってきています。

2. 事業計画とは

旧固定買取価格制度では、「設備認定」と「電力申請（接続契約+特定契約）」の2つの手続きが売電単価の決定に必要でしたが、改正された新しい制度では、この「設備認定」が「事業計画認定」に変わりました。

そして「事業計画認定」を取得するには、すでに「接続契約」の締結ができていることが必要となります。先に「接続契約」が締結されていないと「事業計画認定」の取得ができないことになりました。

この事業計画認定を受けた日付で売電単価が確定しますし、運転開始までの期限も、事業計画認定を受けた日付が起算日になります。記載内容は、下記のような事業計画書となります。（経済産業省のURLも掲載してあります。）

様式第20

再生可能エネルギー発電事業計画書【みなし認定用】
 （10kW未満の太陽光発電）

平成 年 月 日

経済産業大臣 殿

(ふりがな)

提出者 住 所 (〒 -)

(ふりがな)

氏 名

印

(法人番号:)

(法人にあつては名称、法人番号(法人番号がある場合)、代表者の役職・氏名及び代表者の登記印)

電話番号 () -

電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法施行規則の一部を改正する省令（平成28年経済産業省令第84号）附則第6条第2項、第6項及び第7項の規定により、再生可能エネルギー発電事業計画書を次のとおり提出します。

この計画書が掲載されているURLは、下記のページです。10kW以上（様式19）と10kW未満（様式20）の2種がありますので注意してください。

http://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saiene/kaitori/fit_plan_p.html#p

再生可能エネルギー発電事業計画

再生可能エネルギー発電事業計画の概要		備考
設備情報	設備ID	
	設備の所在地 (注1)	<input type="checkbox"/> 別紙あり
	太陽電池の合計出力 (kW)	
事業内容	接続契約締結日	平成 年 月 日
	接続契約締結先	
	特定（買取）契約締結先	<input type="checkbox"/> 未定
	買取価格（注2）	円/kWh（税抜き） <input type="checkbox"/> 未定
	運転開始状況	<input type="checkbox"/> 運転開始済み
再生可能エネルギー発電事業の実施において遵守する事項 (注) 下記事項を遵守することに同意する場合には、下記 <input type="checkbox"/> 内に印をつけること。		
	事業計画策定ガイドラインに従って適切に事業を行うこと。（注3）	<input type="checkbox"/>
	安定的かつ効率的に再生可能エネルギー発電事業を行うために発電設備を適切に保守点検及び維持管理すること。	<input type="checkbox"/>
	この事業に関係ない者が発電設備にみだりに近づくことがないように、適切な措置を講ずること。	<input type="checkbox"/>
	接続契約を締結している一般送配電事業者又は特定送配電事業者から国が定める出力抑制の指針に基づいた出力抑制の要請を受けたときは、適切な方法により協力すること。	<input type="checkbox"/>
	再生可能エネルギー発電事業に関する情報について、経済産業大臣に対して正確に提供すること。	<input type="checkbox"/>
	この再生可能エネルギー発電事業で用いる発電設備を処分する際は、関係法令（条例を含む。）を遵守し適切に行うこと。	<input type="checkbox"/>
	再生可能エネルギー発電事業を実施するに当たり、関係法令（条例を含む。）の規定を遵守すること。	<input type="checkbox"/>

添付書類

	書類名
接続の同意を証する書類（注4）	

※買取価格は、税抜きで記入します。そのため、現在の買取価格を1.08で割って算出してください。
 なお、小数点2位までを記載し、3位以下は切り捨てとなります。

- (注1) 発電設備を設置する土地の地番を記載すること。複数地番をまたいで設備を設置する場合は、代表地番を記載するとともに、備考欄の「別紙あり」のボックスにチェックを付して、別紙として全ての地番を記載した一覧表を提出すること。
- (注2) 特定（買取）契約における買取価格を記載すること。特定契約が未締結であれば「未定」のボックスにチェックを付すこと。
- (注3) 事業計画策定ガイドラインは、再生可能エネルギー発電事業計画を作成し、認定を申請する際のガイドラインとして経済産業省が策定し、公表したものである。
- (注4) 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法等の一部を改正する法律（平成28年法律第59号。以下「改正法」という。）による改正後の電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法第9条第3項の認定を受けたものとみなされる日までにこの再生可能エネルギー発電事業計画に係る発電設備を用いて再生可能エネルギー電気を供給していたときは、書類の添付を省略できる。

備考

- ・用紙の大きさは、図面、表等やむを得ないものを除き、日本工業規格A4とすること。
- ・氏名を記載し押印することに代えて署名することができる。この場合において、署名は必ず本人が自署すること。

なお、10kW未満の住宅用太陽光発電システムにおきましても、保守点検が義務になっています。事業者（施主）は維持管理計画を作成することになりますが、屋根に設置していますので、施主個人が保守点検をすることは困難といえます。そのため、工務店様としてどのような保守点検や維持管理のお手伝いができるかが問われることになります。

参考までに、資源エネルギー庁が出しているQ&Aの中の、住宅用太陽光発電の保守点検についての見解をご紹介します。

住宅用太陽光発電の場合も、保守点検及び維持管理計画を策定していただく必要があります。

住宅用太陽光発電では、専門的な保守点検等は難しい場合も想定されるため、最低限、目視等で異常がないかを確認する等の措置を考えていただき、保守点検及び維持管理計画の内容を検討してください。

いずれにしましても、9月末日までに事業計画書を提出し売電の継続ができるようにするために、早急にOB施主への伝達や事業計画書の作成のお手伝いをする必要があります。

匠総合法律事務所の法律基礎知識 「改正個人情報保護法」 (秋野弁護士)

改正個人情報保護法が5月30日に全面施行されます。

工務店の皆様も、ホームページにプライバシーポリシーを掲載したり、請負契約書で個人情報の利用についての説明をしたりしている箇所があるかと思います。

今回の個人情報保護法改正にあわせて、書式改訂が必要となりますので、ご準備のほどお願いします。

1. 1件でも個人情報を保有・活用していれば個人情報取扱事業者になる

改正前の個人情報保護法では、事業活動で取り扱っている個人情報が5,000人分以下の事業者は、個人情報取扱事業者に該当しないとされ、個人情報保護法が定める規制の適用外とされていましたが、改正後は、5,000人分以下の個人情報を取り扱う事業者についても個人情報保護法の義務の対象とされることとなりました。

「うちは、5,000人も名簿はない」として、「個人情報保護法は関係ない」と考えてきた中小住宅会社の皆様は、十分気をつけていただきたいと思います。

2. 個人情報を第三者に提供する際のルール改正

改正法は、事業者がオプトアウト規定による第三者提供をしようとする場合には、事前にデータの項目等を個人情報保護委員会に届け出ることを事業者義務づけ、個人情報保護委員会はその内容を公表することとし、個人はこの公表された内容を確認することにより、自己の個人データが第三者提供されることを認識して、オプトアウトすることができるようにしました(改正法第23条3項)。

この個人情報保護委員会への届出は、平成29年3月1日より受け付けを開始しています。住宅会社の皆様の大半は、このオプトアウト方式による第三者提供をしているケースが多いのです。

自社のホームページのプライバシーポリシーにて、「ご本人様から第三者への提供停止の求めを受けた場合には、第三者提供を停止します」という記載がある会社においては、オプトアウトを活用している可能性がありますので、気をつけていただきたいと思います。

3. OB施主へのフォロー体制の強化と個人情報保護法対応

新築に加えてリフォームへの取り組みを強化している住宅会社の皆様も多くいらっしゃると思います。例えば、高齢者の見回りサービスや季節毎のエアコン清掃やキッチンレンジフード清掃、庭の草むしり等のサービスも加えて、気軽に会員から様々なサービスを頼んでもらえる

匠総合法律事務所の法律基礎知識
「改正個人情報保護法」
(秋野弁護士)

サービスをラインアップする。要するに便利屋、何でも屋です。

高齢者の介護が大変である、子供が都会に引っ越してしまい、子供部屋を自分の趣味の部屋に改造したい等、様々なライフスタイルの願望や現状の不満に、一番近い存在である事、そして、願望の実現、不満の解消のためのリフォーム・リノベーションの提案をいち早く実践するためには、常にOB顧客に近いポジションに住宅会社の皆様が存在していなければならず、便利屋的機能をもったOB顧客フォローはリフォーム営業の最良の手段でしょう。

しかし、この個人情報活用の際には、個人情報保護法を遵守した取り組みとしなければならず、特に、平成29年5月30日以降は、改正個人情報保護法の枠組みに「個人情報取扱規程」を改訂して取り組む必要があります。

まず、改正個人情報保護法の概要がパンフレットで見たい!という住宅業者様は、個人情報保護委員会が出したパンフレットもご覧ください。

個人情報保護法パンフ

https://www.ppc.go.jp/files/pdf/personal_2902leaf_smallbusinesses.pdf