2013 6・17 毎週月曜 第5週除く 第818号

週刊ビル経営

発行所 ㈱ビル経営研究所 〒104-0061 東京都中央区銀座7-17-12 2F TEL 03(3543)7421 FAX 03(3543)5839
発行人 垂澤清三 年間購読料25,000円(税込)

編集後記

株価が乱高下を続けている。「建築物は、数千年後に美しい廃墟になるよう造るべきである」と言った建築家がいるが、崩壊後にまで美を求めることのできるビルと異なり、崩壊後の株券は紙くずである。建て替えやリニューアルが可能なビルと違い、そもそも株は価値を創ることが難しい。政権への期待ももちろんだが、景気浮揚のための努力を続けなければならないのは我々も同様である。「結局“元の木阿弥”に戻った」では、ビルも株も浮かばれない。市井の1ビルが街を形づくるように、個人の努力が経済を動かしているのである。（久保）

分譲型ソーラーに見る 個人事業としての太陽光発電

太陽光発電と聞いてまず想像されるのは、ビルや家屋、工場などの屋上に並べられたソーラーパネルではないだろうか。またここ数年はメガソーラーに代表される事業用の発電設備も増加しており、太陽光発電は電力の補助からビジネスへと発展を遂げつつある。こうしたなか、太陽光発電を個人レベルで事業化する動きが活発化している。しかしファンドなどへの投資とは異なり、設備を保有して安定的に発電を行うのは簡単ではない。そこで登場したのが分譲型の太陽光発電事業だ。専門業者が分譲した太陽光発電設備を購入し、オーナー自身が事業主となって経営する仕組みだが、果たしてビジネスとして成り立つのだろうか。分譲型を中心に、個人事業としての太陽光発電の実態を探ってみた。

太陽光発電事業は個人でも可能か？

用地選定・工事・メンテ…意外と多いハードルの数々

長引く景気低迷によるコスト削減や、東日本大震災による電力危機によって高まった省エネ・節電などへの意識は、今ではエコロジーという言葉に代表される「環境への意識」へと変化してきている。この変化のなかで、太陽光発電や風力発電にも注目が集まり、今やソーラーパネルも発電用風車も珍しいものではなくなった。当初は「省」「節」の文字が示すとおりエネルギーの削減と効率化が主眼であり、太陽光発電や風力発電などはいわば補助的な役割に過ぎなかったといっていい。これは機器の性能や発電効率などが実用レベルに達しているものが少なく、設置・運用にかかるコストまで考慮した場合、かえって非効率となることが多かったためでもある。しかし効率面においては技術の進歩によってこれをおおむね克服し、特に太陽光発電に関しては電力会社の電力を使用するよりも費用対効果に優れる場合もでてきている。太陽光発電の普及はさらにすすみ、補助から発電の主役へと確実にその活躍の場を広げているのである。

しかしソーラーパネルの性能向上は、現在の太陽光発電の普及における両輪の片方に過ぎない。もうひとつの後押しとなったのが、平成24年7月1日施行の「再生可能エネルギー特別措置法」によって策定された、いわゆる全量買い取り制度だ。この制度によってつくられた電力が買い取られることになり、太陽光発電は「利益」という新たな面を持つゆる分野から資本が投入されている。個人投資家もそのひとつだが、これまでは大資本によるメガソーラー構築のために立ち上げられたファンドへの参加など、その投資は金額的にも関われる範囲も限定的であった。しかし「個人投資家の規模で、さらに大きなメリットを享受できるスキームを」という声は大きく、その声に押されて登場したのが「分譲型太陽光発電」なのである。

「分譲型太陽光発電」の仕組みはごくシンプルなものだ。業者によって多少の差異はあるが、一般的には太陽光発電に適した土地にソーラーパネルを設置し、利回り収支も確保できるよう事業性を整えたうえで販売する。これを購入したオーナーは、発電した電力を販売した利益を得ながら初期費用を償却していく。現在の買い取り価格は、10kW未満の施設は38円、10kWを超えると37・8円で、今年4月から1年以内に申し込めば、10kW未満なら今後10年間、10kW以上だと今後20年間はこの価格で買い取られることが保証されている。しかしこの買い取り制度は太陽光発電普及のために定められたものであり、設備の価格が下がり、普及がすすめば買い取り価格もそれに応じて下げられる。今年の価格も昨年度の一律42円から早くも1割下げられているが、業界にはパネルの導入費用が1割下がった実感は無いという。「空室」は無いが、発電効率を下げかねない要因は少なからず存在する。次に太陽光発電事業を行う際の注意点を考えたい。

何よりもまず考えなければならないのは、日当たりだ。日中はもちろん日の出や日の入り時なども考慮は必要で、できるかぎり長時間日が当たる場所を選択したい。またパネルに日が当たっていれば良いと思われがちだが、実は電柱や電線など少しでも影ができると発電量が大幅に下がる可能性がある。これはグループ化されたパネル群が、発電効率が最も低いパネルに発電レベルを合わせてしまう仕組みのため。パネルの並べ方を工夫することである程度は軽減できるが、影は無いにこしたことはない。

次に考慮したいのが、電力系統だ。送電には高圧と低圧があり、主に地域間の送電や電力消費の多い施設に対しては高圧で、主に地域内では低圧で送電される。高圧は一般的に規模の大きな施設に適しているが、設置コストが比較的大きく管理者を置く必要もある。低圧はコストも小さいが送れる電力も小さく、設置地域の送電状況によっては発電した電力の一部が送電できなくなる可能性もある。また周辺に送電線が無い場合、これを建設するのは電力会社ではなくオーナーの負担である。これらの状況を良く見極めて検討したい。

もうひとつが設備の管理だ。メンテナンスフリーを謳うソーラーパネルメーカーもあるが、不具合の発見にはやはり日常的な管理は必要だ。長年使用していれば汚れの付着などで効率が落ちてくるし、パネル自体に問題がなくても周辺機器も劣化してくる。問題が大きくなる前の早期発見という意味でも、こまめな管理を心がけたい。

さて以上のような注意点を見ていくと、オーナーが個人レベルで可能な事業とは言えそうにない。条件を満たした土地を購入し、自身で電力会社と折衝して設備を整え、日常の管理を行うのは、知識やノウハウの面からいっても無理がある。やはり分譲型の太陽光発電を導入するのが最も効果的といえそうだ。とはいえ昨今はソーラーパネルの販売を目的とした業者や、ノウハウの足りない業者なども少なくないという。業者は慎重に選びたい。

▶郊外に建つ太陽光施設

◀フェンス等も必要だ

太陽光発電の適地とは

地目種別

基本的には「農地」以外ならOK。農地でも可能な場合があるが、農業振興地域として指定されている土地は転用が認められないことが多く、認められても手続き等に1年以上かかる場合が多いため、現実的ではない。また転用による固定資産税の増加も考慮しておく必要がある。農地から雑種地への変更で、年間8000円の固定資産税が39万円に上昇した例もある。

日照条件

日当たりが良いことが絶対条件。以下に掲げた年間日照時間がこの参考になるが、現在主流のシリコン型ソーラーパネルは熱によって発電効率が低下するので、日照条件が良くても気温の高い地域は注意が必要だ。同じ県内でも地域によって条件は異なるため現地調査は必須。また地形によっては日の出、日の入り時に影になる場合もあるので朝夕の日差しも確認したい。建物などの陰を避けるのはもちろんだが、電柱や電線などの影がかかるだけで発電効率が大きく低下する恐れがあるため、電線を引く位置や近隣の開発計画なども考慮に入れた綿密な調査が求められる。

年間日照時間

順位	都道府県	日照時間
1	山梨県	2183.0
2	高知県	2154.2
3	宮崎県	2116.1
4	群馬県	2110.0
5	静岡県	2099.9
6	徳島県	2092.9
7	愛知県	2091.6
8	和歌山県	2088.8
9	岐阜県	2085.1
10	三重県	2065.6

管理

発電量を維持するために、日常的なメンテナンスは必須。とはいえオーナー自身が見回るのは効率からいっても現実的ではなく、管理人を置くか業者に委託するのが一般的。日照条件などを考慮すると辺鄙な場所の方が適地は多いといえるが、万が一の対応に備えて交通アクセスが確保できるほうが安心感は高い。

ビル業界唯一のポータルサイト

「ビルモール」はhttp://www.biru-mall.com
画面上にパスワード入力表示が出たらユーザー名を「biru」、パスワード名を「kinkyu」と入力してください。

環境ネットワーク

太陽光適地は年々減少、今年は最後のチャンスか

専務取締役
細田　俊二氏

当社は日照時間ナンバーワンの山梨県を中心に太陽光発電事業を手がけています。当初は家庭用がメインでしたが、全量買い取り制度の始まりとともに事業用にも進出し、用地の選定から造成、機器の設置工事、管理までワンストップで行っています。これまでに449・28kWを1区画、49・92kWを15区画の全16区画を販売しました。今後も展開していく予定ですが、全量買い取り制度の開始とともに太陽光発電に適した土地が取り合い状態となり、最近では用地がまったく不足しています。実は前述の区画も発売前に売れており、確かなニーズは感じているのですが、発電に適していない土地を勧めるわけにもいきません。そもそも太陽光に適した土地は辺鄙な場所にあることが多く、良い土地であればビルやアパートを建てたほうが賢明でしょう。この辺鄙な土地というのは、管理面でもオーナーの負担となってしまいます。太陽光発電事業の管理は欠かせませんが、当社が営業エリアを山梨県内に絞っているのもそのためで、全ての施設に1時間以内に駆けつけることが可能です。太陽光発電事業はグリーン投資減税など税制面でもメリットがあり、また地域の方にも喜ばれる施設です。遊休地の活用にもなりますので、土地をお持ちの方は検討されてはいかがでしょうか。来年以降は買い取り価格の低下が予想されますので、今年が勝負だと思います。