

太陽光発電で 集合住宅や工場、遊休地を有効活用



遊休地を活用した太陽光発電パネル

——戸建て住宅だけでなく、マンションやアパートなど集合住宅への設置も進んでいます。

現在、当社が管理の見直しや大規模修繕工事のコンサルティングを行っているマンションの管理組合に対しても、太陽光発電の設置検討をお勧めしています。その理由は三つ。

一つ目はスケールメリットがあること。太陽光発電は、規模が大きくなればなるほど、kW当たりの設置単価も安くなり、メリットが生まれやすくなりますから、広い屋上を持つマンションでは、ぜひ活用したいところです。

二つ目は、マンション管理組合の財政の改善。マンションは、建物や設備の老朽化に伴う大規模修繕工事が10数年に一度、必要になります。そのため、入居者は毎月積立をしていますが、入居して年数が経つにつれ、その負担が重くなっていくケースが多く見られます。つまり、ほとんどどのマンションが、構造的な赤字体質になっている訳です。従って、太陽光発電で売電した

シヨン1棟丸ごとの省エネ（電気代削減）ができる、スマートマンションや電力高圧一括受電方式等の新しい仕組みも登場し、太陽光発電の設置と合わせて、入居者の負担を更に軽減する分譲マンションも出てきています。

三つ目が、地域の防災拠点となること。太陽光発電は、大規模災害時の非常用電源として活用することもできますので、いざという時には、マンションを地域の防災拠点にすることも可能になります。

最近では、太陽光発電のメリットに注目して、個人だけでなく、法人も自社の建物や工場に設置して、自家発電や売電をしています。また、遊休地に大規模な太陽光発電を設置する企業や土地オーナーが増え、その可能性は広がっています。今年4月からは消費税が上がります。そのための生活防衛としても、太陽光発電を導入する意味が出てくるでしょう。

お金で修繕積立に回せば、入居者にとって、金銭的負担が減ります。最近では、マンション1棟丸ごとの省エネ（電気代削減）ができる、スマートマンションや電力高圧一括受電方式等の新しい仕組みも登場し、太陽光発電の設置と合わせて、入居者の負担を更に軽減する分譲マンションも出てきています。

賃貸マンション経営にとつての太陽光発電

集合住宅や工場、遊休地を有効活用

お金を修繕積立に回せば、入居者にとって、金銭的負担

が減ります。最近では、マンション1棟丸ごとの省エネ（電気代削減）ができる、スマートマンションや電力高圧一括受電方式等の新しい仕組みも登場し、太陽光発電の設置と合わせて、入居者の負担を更に軽減する分譲マ

安定収入を確保

——所有している賃貸住宅に太陽光発電を設置したきっかけは

基本的に、賃貸住宅の収益性を高める事が狙いでいた。賃貸住宅の経営には、管理、メンテナンス、入退去費用、空室期間のロスなど、様々なコストがかかります。収益性を考えると、賃貸住宅の経営も厳しい時代に入ってきたことを感じています。したがって、太陽光発電は、収益の減少をカバーするとしても良い投資になると考えました。



成田氏所有の賃貸物件に設置された太陽光発電パネル

一般的な戸建てと違

い、集合住宅では太陽光パネルの設置面積が多く確保でき、発電量の多い産業用として20年固定買取制度を適用で

きるのが大きいですね。入居率に関わりなく、一定の収入が見込める

事は大きなメリットです。4月から消費増税となります。家賃は非課税ですが、実際には様々なコストの支払いに、消費税の負担が増えますから、実収入は減ってしまいます。しかし、太陽光発電で得た収入には消費税が転嫁される

事は大きなメリットです。4月から消費増税となります。家賃は非課税ですが、実際には様々なコストの支払いに、消費税の負担が増えますから、実収入は減ってしまいます。しかし、太陽光発電で得た収入には消費税が転嫁される

事は大きなメリットです。4月から消費増税となります。家賃は非課税ですが、実際には様々なコストの支払いに、消費税の負担が増えますから、実収入は減ってしまいます。しかし、太陽光発電で得た収入には消費税が転嫁される

事は大きなメリットです。4月から消費増税となります。家賃は非課税ですが、実際には様々なコストの支払いに、消費税の負担が増えますから、実収入は減ってしまいます。しかし、太陽光発電で得た収入には消費税が転嫁される

太陽光発電は季節変動が大きいので、10年融資を選択する場合は、ある程度の頭金を入れることが事業の安定を図る際に必要だと思います。

※太陽光による発電量は、設置場所や条件等によって、具体的な数值は異なります。

——賃貸住宅を経営する際に太陽光発電を採り入れるメリットは

このように、太陽光発電ですが、どんな物件でも設置ができるわけではありません。建物構造や場所などの特性を見極め、収益を上げることが可能かどうか、しっかりと検討することが必要だと思われます。

——所有している賃貸住宅に太陽光発電を設置した。融資は10年の返済期間を設定し、月返済額は3万1000円となっています。冬至の時期でも4万3000円ほどの売電収入があります。冬月は試算より実績が高くなっていますから、6万6000円ほど手元に残せると予想しています。



成田 勉(なりた・つとむ)さん

1966年愛知県生まれ。会社員として勤務した後、27歳で実家所有の賃貸住宅の経営を本格的に始める。現在は良質計画合同会社の代表として、不動産賃貸業を中心に、賃貸経営に関するコンサルティング・講演なども行っている。