2013 3・18 毎週月曜 第5週除く 第806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）
未来が変わる。日本が変える。 チャレンジ25

今週の注目記事

① 不動産の価値を向上させる 太陽光発電の設置
⑩ ビルオーナーにも大きな影響？ 防災備蓄品再点検
⑳ 建築のバリューアップにつながる リノベーション・リニューアル事例
⑦ 省エネ法改正案が閣議決定
⑧ 不動産経営者倶楽部 勉強会再現
⑭ 貸ビル街探訪 茅場町・兜町編
⑱ クローズアップ セキュリティロック編

不動産の価値を向上させる 太陽光発電の設置

「再生可能エネルギー固定価格買取制度」により注目されている太陽光発電。設置後、企業ＰＲの他、安定した収入を得ることができる。設置するメリット、注意点とともに各種メーカーの製品を紹介する。太陽光発電の設置を検討しているのであれば、是非、参考にしてみて欲しい。

太陽光の売電により設置件数が増加

「ビルを建て直す際、地球環境問題への対策を意識し、太陽光発電の導入を検討したことがありました。しかし当時は『再生可能エネルギー固定価格買取制度』がありませんでしたので、費用対効果を考えた時に厳しいと判断し、太陽光発電装置の設置はしませんでした」と話すのは複数のビルを所有するあるビルオーナー。

昨年7月より始まった「再生可能エネルギー固定価格買取制度」。買取価格・期間は年度ごとに見直しが行われる（一度売電が始まった場合は買取価格・期間は当初の特定契約の内容で固定される）。昨年度は10ｋＷｈあたり42円、今年度の買取価格案は、10ｋＷ未満が38円、それ以上の場合37・8円と発表されている（3月15日現在）。制度開始の前は「環境問題への取り組みを通じて企業姿勢をアピールした国的に導入件数が伸びています。昨年度と比べて今年度の買取価格は下がっていますが、現在のところ大きな影響はないと感じています」と話すのは太陽光発電協会、事業1部長の東正基氏。さらに「エリアで見てみると北海道の設置事例が圧倒的です。太陽光は気温が低く、空気が澄んでいる方が発電しやすいと考えられており、さらに土地が安いというメリットも大きいと思います」と話す。

また、太陽光発電を導入すると、自家発電を行うため、電気料金、光熱費を削減することができる。需要の多い時間帯における電力使用の問題を軽減。「空調を調整する」、「使用していない電気を切る」など身近な節電対策と組み合わせることでさらなる光熱費の削減につなげることができる。

固定価格買取制度で注目が集まる太陽光発電装置の設置

ヒロセ企画 屋上看板跡に太陽光発電パネルを設置

代表取締役 廣瀬 喜一郎氏

当社が所有する「新宿ヒロセビル」の屋上看板跡に太陽光パネルを設置してから3年が経過しました。最近ではアメリカの建物所有者が当社のビルをホームページで見て、太陽光発電パネルについて話が聞きたいと訪ねてきたこともありました。当初はＣＯ2排出量の削減などの環境配慮を目的に設置した太陽光発電パネルですが、東日本大震災が発生したことで当初の目的である環境配慮という目的に加えて、省エネ・節電と非常用発電という新たな役割が生まれました。とはいえ、当ビルのような中小規模ビルに太陽光発電パネルを設置したとしても、通常使用する電気を賄うことはできません。ですが、パネルの設置とともに高効率の空調設備と高効率の照明設備への更新といった省エネ対策を組み合わせることで電力会社との契約電力を約40ｋＷ削減することが可能となりました。都内の中小ビルで環境配慮型ビルとしてはまだ数少ないですから、太陽光発電パネルを設置することは、リーシングを有利に進めるための手段の一つとして有効であると考えています。

▲「新宿ヒロセビル」

グッドフェローズ パネル設置には充分な比較検討を

代表取締役副社長 佐伯 淳二氏

これまで、太陽光発電を設置したい方はメーカーや業者を自分で探していました。しかしこれは手間もかかり、最適か否か、費用対効果も含めて比較するのは難しかったかと思います。近くにどのような業者がいるのか分かりにくいということもありますが、導入を検討している方の90％が1社のみしか見積もりを取っていないという調査結果もあるほどです。当社が運営する「タイナビ」「タイナビNEXT」は、太陽光発電装置の設置業者が比較できるサイトです。家庭用をメーンとする「タイナビ」は約330社から、事業用の大規模がメーンとなっている「タイナビNEXT」は約150社から比較検討できます。使い方は簡単で、サイト上で案内に沿って必要事項を入力していくだけです。「タイナビ」は訪問見積もりのほか、簡単な見積もりをメールで受け取ることも可能です。いずれも同時に5社まで見積もりを依頼することができ、比較が簡単に行えます。例えば屋根の角度や材質、設置場所の状況によって効率も変わってきますが、「タイナビ」「タイナビNEXT」は設置場所の状況もするため、より実態に即した見積もりを取ることができます。各メーカーや設置業者による得意・不得意もありますので、複数の業者のなかから総合的な判断をすることで、より効率的な太陽光発電装置の設置につながると思います。

太陽光発電協会 設置企業増加 太陽光発電システム導入のメリットとは

事業1部長 東 正基氏

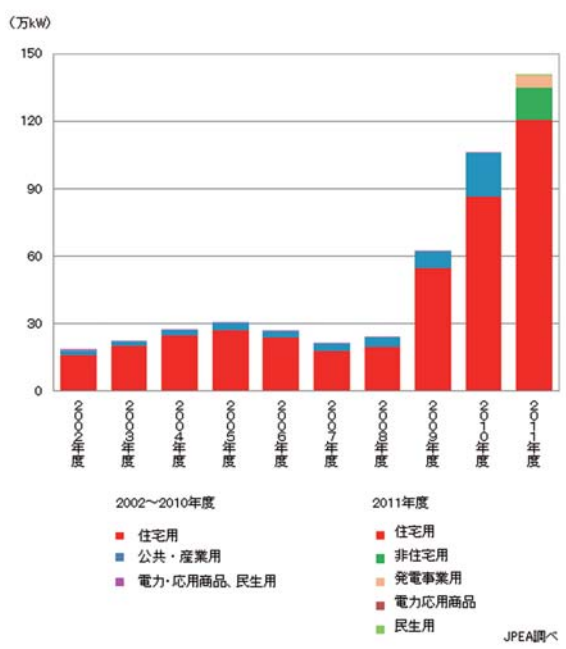
太陽光発電は、「太陽電池」と呼ばれる装置を用いて、太陽の光エネルギーを直接電気に変換する発電方式です。地球上に到達する太陽光のエネルギー量は1㎡当たり約1ｋＷ。もしも地球全体に降り注ぐ太陽エネルギーを100％変換できるとしたら、世界の年間消費エネルギーを、わずか1時間でまかなうことができるほど巨大なエネルギーであり、しかも、枯渇する心配がありません。この太陽光発電導入をする企業は年々増えています。特に昨年7月から始まった「再生可能エネルギー固定価格買取制度」が大きいと思います。平成24年度の場合、太陽光発電の買取価格は42円／ｋｗｈ（10ｋＷ以上は消費税込）と高額となっていました。そのため、売電に魅力を感じ、導入をする住宅・企業が増えました。太陽光は気温が低くて、空気が綺麗な方が発電しやすいと考えられています。そのため特に北海道エリアの非住宅用太陽光発電導入の実績が多かったようです。また今年度の買取価格案は、10ｋｗ未満38円、それ以上の場合37・8円（36円＋消費税1・8円）と発表されています。太陽光発電を1度設置してしまえば、太陽光という0円の燃料で電気を発電して、さらに売電をすることができるため、遅かれ早かれ設備投資した分は回収可能です。概ね1万㎡程度の面積があれば、1000ｋＷのシステムが設置できますので、おおまかな計算ではありますが、年間で約4200万円の収入（そのうち200万円は消費税として納付する必要があります）を得ることができます（平成24年度の場合）。システムの寿命である20年間、電気を生み続ける資産になります。太陽発電を販売しているメーカーは国内・外問わず数多くあります。中には施工までトータルで行う企業もあります。10年、20年と長く利用するものなので、自分と相性のあう企業を見つけてください。

さらに、太陽光発電を屋上に設置することにより、直射日光の遮断効果を得ることが可能。日射を遮り、直射日光による建物内の温度上昇を抑えることで空調負荷の軽減が期待できる。

再生可能エネルギーを生み出すこと、そして有効にエネルギーを活用することは環境保全効果の高い取り組みといえる。環境に貢献する企業としての認知度が高まることで、地域におけるイメージアップにも繋がるため、企業として良いＰＲ

〈2面につづく〉

太陽電池の国内出荷用途別内訳



▲データ提供　太陽光発電協会