

成功する分譲型太陽光発電物件とは
利回り優先
グリーン減税
相続税対策委
借入資金による融資方法にて出来る方法

以上であるが、それでいったい太陽光発電事業はどうすれば成功するのか！

産業用低圧太陽光発電システム（物件）とは

私どもは発電所を分譲販売しているのですが、全量買取制度が施行されて以降、

実はあちこちに不備のある太陽光発電所を物件として販売する業者が後を絶ちません。

当初、経産省は太陽光発電所に認可申請（設備認定 ID申請）の際に、十分な調査資料もなしに、申請を受け付けていたことが大きな原因だったようです。

今回は、平成26年4月1日より低圧分譲の禁止が決定しました。

良い分譲タイプ太陽光発電所をお探しの皆様のために以下にまとめてみました。ご参考になれば幸いです。

最も多いトラブルとなっているのは土地に関する問題点を抱えた物件です。

- 1) 国や自治体が定める規制をクリアできていない
 - A) 大規模開発許可
 - B) 林地開発許可
 - C) 伐採許可 / 伐採届け
 - D) 農地転用
 - E) 環境影響調査(大規模な開発案件の場合)
 - F) 保安林、河川法に関する規制
 - G) 産廃処理場に関わる規制
 - H) その他、国や自治体が求める規制

こういった問題をクリアしなければなりません。

回答

弊社では全て売買契約の終了物件の43.2円の販売を行っています。

2) 日射量が不十分、モジュール設置には起伏が大きすぎる等、発電所建設に適していない

- A) 午前中は、日光が当たらないという土地
- B) 南側、東側の隣地に木が生えており、伐採する約束で「山林」の土地で契約したが、伐採しなかった
- C) 造成する予定だったが、造成されないままだった

回答

土地の有効利用による平射地や日陰、造成に関わる問題はその業者の能力により大きく価格に反映されるものがあり、内容をいかに設定をするかが問題である。そのために追加金や別途負担金が発生するのは、利回りに大きく影響されるものである。

3) 太陽光発電用地の地権者に何の了承も取っていない
(賃貸または買収の了解さえも得ていない)

- 4) 反社会的勢力の影響力がある土地であった
- 5) 隣の地主との境界線が未確定、近隣住民の反対を受けていた
- 6) 地権者に了承は得ているが、まだ契約や仮契約すらもしていなかった

これは直前になって地権者に売却拒否する可能性があったり

業者を買収資金がない場合があったりする。

回答

全て買取り契約内容の終わっているご案内をしているということは全て内容をクリアさせて発表はさせて頂いております。

経産省や電力会社への各種申請・契約ができていない物件も、トラブルの多い物件です。

- 7) 電力会社で「受給契約申込書」が受付済でない
- 8) 電力会社で「受給契約申込書」が受付済だが、連系時期、負担金が不明確(不明確な事実を隠して販売されるケースがある)
- 9) 電力会社の「受入容量」が確保されていない。また既に一杯で、「逆潮流」の状況になっているのに、それを秘匿して販売されてる

- 10) 取得した経産省，設備認定IDの住所と、実際の住所が違っている（今は変更不可です）。
- 11) 地権者の了承を得ずに、申請されている物件

回答

全ての電力会社申請、設備認定受理の内容です。

詳細な設計・計画ができていないためにトラブルとなっている物件

- 12) 変電所の容量が確認・確保できていない
- 13) 発電・売電シミュレーション、20年～25年のキャッシュフロー収支が明示されていない

20年～25年の長期期間で十分なキャッシュ（利益ではない）が確保できることが重要
・安さを重視したことになって、5年～10年で不具合が起こるような廉価機材を使った物件を購入してしまう

- 14) 工事完了時期が明示されていない、また稼働（連系）時期について、正確な情報が明示されていない
- 15) パネルの配置図はもちろん、発電所全体の設置図面ができていない、または不正確である
- 16) 20～25年間のメンテナンス内容と体制ができていない（セキュリティ対策も不十分であった）
- 17) 土地の簡易測量すら全く行われておらず、公図のみで設計されて、予定の設置面積を確保できなかった

問題のある施工業者（実績や技量が不足）のためにトラブルとなっている物件

- 18) 安さ優先で、劣悪な機材が使用されていた
- 19) 手抜き工事が行われていた

問題のある販売会社（知識や経験が不足）のためにトラブルとなっている物件

- 20) 太陽光事業自体のリスクについて説明しない
- 21) お客様の質問に、不確かな情報ソースから回答する

- 正確な情報は、「経産省」と「電力会社」のみ。両社から頻繁に情報収集をしている業者選びが重要

22) 上記すべてについて、お客様に不利益となる情報を開示しない

良質で尚且つ早期に確実に収益の上がる太陽光発電物件を見きわめる内容は、三社以上の見積もり内容取って、比較することと、何処まで詳しい内容を聞くことが重要と思われます。それが確かで早い方法であると思われます。

弊社では上記内容に対するすべての対応説明を行います。

また、

一部回答はホームページにてオープンにはさせて頂いています。