# 不動産取引の現場から

■NPO法人日本住宅性能検査協会 理事長
■仲裁ADR法学会 理事
大谷 昭二氏

## 「おひさま0円システム」が太陽光発電普及に効果的

### ＜ビル屋根太陽光発電設置とファンド＞

「おひさま0円システム」という太陽光発電設置者の初期投資を下げる政策が、政令指定都市の太陽光発電の設置件数を増加させるファンドとして注目されています。政令指定都市と消費者に実施した意識調査（中央大学横山彰研究会）により太陽光発電の設置にはコストの問題が最も大きな影響を及ぼしていることが明らかになっています。初期投資を下げる「おひさま0円システム」とはどのようなシステムなのでしょうか。

「おひさま0円システム」とは長野県飯田市が独自におこなっている太陽光発電設備促進政策です。飯田市が株式会社にファンドの運営を委託し、ファンドが市民から募った資金で太陽光発電設備を飯田市内の住宅に取り付ける。飯田市にとっては市民の資金で住宅用太陽光発電設備を導入することができ、一方で市民はファンドに出資をすることで初期費用がかからないことが最大の特徴ですが。ファンドの投資対象は、太陽光発電以外にも木質バイオマス発電や小水力発電があります。

中央大学横山彰研究会による出資金のシナリオによると政令指定都市で最大で2011年～2020年までで4万3398件設置でき、2021年～2030年までで7万1515件設置できるとしています。また市の補助金なしで普及が可能であるとし、政令指定都市における予算削減効果は1年間あたり最大で26億980万円で、CO2削減効果は初年度で最大919万0348トンあるとし、この「おひさま0円システム」政策は太陽光発電普及政策として高い成果を期待できる有意義な政策であるとしています。また、このファンド活用は、商業ビルにおいても有効であるので、利用制度の早急の普及がもとめられています。

これらファンドを利用しての屋根貸し制度での問題点としては、屋根貸しには対抗要件（当事者間で効力の生じた法律または権利関係を、第三者に対して主張するための要件）が認められていない点があります。

例えば施設所有者のA社と発電事業者B社が賃借契約を交わしたとします。A社が施設をC社に売却。B社がC社から『賃借料が高いD社に屋根を貸すから明け渡せ』と要求された場合、B社は対抗できません。

施設の老朽化により建て替えや補修をする際にパネル撤去費用、撤去期間中の休業補償をどうするかといった問題もあります。周辺にビルやマンションが建設されて日照環境が変化する場合も隣の地主にビルを建てるなとは言えない。事業者が施設のオーナーに約束が違うと言っても不可抗力とされます。オーナーが亡くなった後、親族が契約打ち切りを求めるといったトラブルが発生する可能性もあります。事業期間は長期にわたるため、こうしたリスクを想定して契約することが重要になります。

**＜参考ファンドの例＞**

・長野県飯田市「おひさま発電所」（太陽光発電）
事業内容：太陽光発電（38機合計208kW）、省エネルギー事業
事業開始：2005年12月～2007年3月（3カ年事業）
市民出資総額：2億150万円（ファンド名「南信州おひさまファンド」）

・北海道浜頓別町「はまかぜちゃん」（風力発電）
事業内容：風力発電（990kW）
事業開始：2001年
市民出資総額：1億4150万円
ファンド募集主体：株式会社北海道市民風力発電

・市民風車ファンド2006（大間・秋田・波崎・海上）」（風力発電）
（秋田県秋田市、青森県大間市、茨城県神栖市、千葉県旭市）
事業内容：風力発電（1500kWラ4基、1000kWラ1基　合計5基）
事業開始：2006年
市民出資総額：8億6000万円
ファンド募集主体：株式会社自然エネルギー市民ファンド他

・岡山県備前市「備前みどりのエネルギー事業」（木質バイオマス）
事業内容：グリーン熱供給事業（主に木質バイオマスを使ったボイラー、ストーブ）、省エネルギー事業
事業開始：2006年～2008年3月（3カ年事業、予定）
市民出資総額：1億8540万円
ファンド募集主体：備前グリーンエネルギー株式会社

日本住宅性能検査協会　団体概要

建築を巡る紛争の予防および解決を目的とする第三者評価機関。有識者による7つの専門研究会と全国に展開する7つの支部組織、弁護士との提携による紛争解決支援センターによって構成されており、客観的な立場から公正・公平な評価を行う。調査対象はマンションやオフィスビルをはじめ、学校、各種公共施設、商業施設など多種多様。構造だけでなく、設備についても調査診断を行っており、工事費用の見積もり内容評価や、建物瑕疵問題、原状回復問題等で年間2000件の相談を受ける。

＜連絡先＞〒103－0012
東京都中央区日本橋堀留町1丁目11番5号　日本橋吉泉ビル2階
電話：03（5847）8235
E-mail：info@nichijuken.org