

明海大学不動産学部

## 不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第156回

不動産の不思議 不動産のふしぎ 不動産の不思議 不動産のふしぎ

## 【学生の目】

夏休みに群馬県に帰省した際、太陽光発電が設置された土地や建設中の土地が多いことに気付いた。畑や水田が急に太陽光発電に変わり、一変した景色がとても不思議だった。

写真の場所には以

前はガソリンスタンドが建っていて、廃業後も建物はそのまま残っていた。ガソリンスタンドの建物付きで売却するのは難しいと考え、更地にしたあとの土地活用を検討する際に、群馬県は日照時間が全国で4位と天候に恵まれる



岡部 将史

不動産学部4年

## 太陽光発電による土地利用

## 継続には近隣対応などが必要

ことから、太陽光発電にしたと思われる。大きな決断だから、その過程で不動産会社のアドバイスが役立つと想像する。

ガソリンスタンドの転用には、地中埋設のタンクの撤去のほか土壌汚染のチェックも必要で、相当の費用がかかる。太陽光発電は土地利用としては低利用にみえるが、その費用を負担しても採算がとれるのだろうか。採算が問題ないとすると、ビル

経営を止めて、太陽光発電に転じる人が続出するのではないかと、群馬県では、09年度から15年度までの間、電力の自家消費を通じて家庭部門の温室効果ガス排出を抑制することを目的として、住宅用太陽光発電の設置費補助を実施してきた。

また、16年度は金融機関との連携による低利の融資制度を創設した。住宅への直接補助から低利融資に変更

して、支援の窓口を広くしている。

太陽光発電のメリットは、まず環境に良いことだ。CO<sub>2</sub>を出さず、地球に優しい。次に余った電力を電力会社に売電すると収益を得ることが出来る。更に蓄電機能と一体化すると、蓄電を利用して災害時等の停電時でも電気を使うことができる。

デメリットは第一に費用の問題がある。住宅に太陽光発電を設置する場合、約180万〜200万円の設置費に加えて、年間の維持管理費が50万円程度必要となる。それらを踏まえて検討しなくてはならない。第

二に、毎日晴れるとも限らないから安定的な蓄電が難しい点がある。

太陽光発電は環境にやさしく、国や自治体が補助金で支援してくれて設置者の財布に優しい。しかも10年間かなりの収益が見込めるとされるが、隣地に建物が建つと日影になって発電効率が低下して、隣人同士の紛争になる可能性もある。経年後の金属の錆など、老朽化も周りから



ガソリンスタンドの跡地に立つ太陽光発電パネル

は歓迎できないだろう。せっかく造った太陽光発電が継続できる仕組みが必要だ。

## 【教員のコメント】

もののブラックボックス化が進む中で太陽光発電は電気ができる課程を再び見える化した。一方で、ネットフェンスで囲われた景観や隣地越しの日照を前提とする方式は、都市や建築の規律とは異色で、新たな相隣関係の必要性を物語っている。