

古川メガソーラー発電所 (宮城県大崎市)

#### **FOCUS**

## 再エネ市場の長期安定成長を 不動産・金融・電気の専門性で支援

太陽光発電事業は、セカンダリー市場の取引が活発化。資金力のある投資家が新規参入している。 設備価格の低下や、発電効率の向上で開発コストも適正化。投資・開発環境が整ってきた。 こうしたなか、開発・運営全般に渡る、長期・安定的な収益モデルの構築をサポートする、 クリーンエナジーマネジメントの専門ソリューションが好評だ。

### PM 編集部

金島春夫 氏に聞く クリーンエナジーマネジメント 代表取締役

### 発電コスト従量料金並みに 競争力高まる太陽光発電

クリーンエナジーマネジメント (CEM) は、太陽光や風力、バイオマス発電など再 生可能エネルギー発電事業(再エネ事業) の開発・運営支援を手がける企業。リク ルートビルマネジメント (現ザイマックス) やラサール不動産投資顧問を経た代表取 締役の金島春夫氏が2011年に設立した。

最大の強みは、再エネ事業に不可欠な不 動産・金融・電気の3要素をワンストップ でサポートできる点。社員には一級建築士 や金融投資家出身者など、電気・設備面に

精通した不動産・金融プレーヤーを少数 精鋭で揃える。「新規参入事業者向けの 稟議書作成から、立地の見立て・取得、 キャッシュフロー予測、資金調達、コンス トラクションマネジメント、竣工後のAM・ PM業務まで、投資家が必要とする機能 を自在に提供できる」と金島氏は自信を見

#### [図表] クリーンエナジーマネジメントの業務範囲

# 計画開発運用売却

- ▶ 土地の状況や環境調査
- ▶ 造成費のコスト算出
- ▶ 予測発電量算出
- ▶ 投資リターン算出
- ▶ 工事業者の選定·発注
- ▶ 各種許可申請代行
- ▶ エネルギー会社との マッチング
- ▶ 工事定例会への代理出席
- ▶ 保守管理
- ▶ 支払代行
- ▶ 異常値の発見と検証
- ▶ ファンドへの売却支援
- ▶ 売却資料の作成

#### せる [図表]。

とくに太陽光発電施設の開発・運営実績は、約50施設・300MW規模と経験豊富である。今後の事業環境についても「先行きは明るい」と金島氏はいう。理由は3つある。

まず、パネルや蓄電池など発電設備について、大量生産で価格が大幅に低下、発電性能も大幅に向上している。固定価格買取制度(FIT)は開始当時の40円/kWhから18円/kWhへと漸減したが、開発コストも40万円/kWから15万円/kW程度まで低下、表面利回りで10%以上のリターンが期待できる。

「業務用電力の料金は、現在13円/kWh 前後。FITの事業期間(20年間)が終了し た後も、十分に事業性が確保できる」(金 島氏)。

さらに、停滞している新規開発も「電力会社との系統連系がボトルネックだったが、国の広域連携ネットワークが電力会社と話し合いを進めており、2019年度内には解消が見込まれる」(金島氏)と期待感を示す。

セカンダリー市場も活発化している。資金力のあるリース会社などが投資家として参入。FIT導入直後に、採算度外視で大量参入したプレーヤーは徐々に淘汰されつつある。

## 案件に合わせた立ち回りで 投資家の期待へ柔軟に対応

太陽光発電施設への投資は不透明な部分が多い。とくにセカンダリー案件は、開発コストを下げるために造成工事をないがしるにし、電気事業法で規定された害獣・自然対策を講じていないケースも散見される。こうしたむずかしい案件こそCEMの腕の見せ所だ。

発電会社・地権者・金融機関の間に立ち「設備の瑕疵を改善、土地の権利調整など遵法性を確保。管理コストも見直し事業収支を整える。出力実績が予測値におよばない場合には、設備に問題があるのか、そもそも予測値の算定に問題があったのかなど、過去の類似案件の運用実績と比較。ハード・ソフト両面にわたり安定運用を支援している」(金島氏)。

具体的な支援実績をみていこう。大手ガス傘下の再生可能エネルギー投資会社のケースでは、案件取得・金融周りを支援。 不動産投資会社が保有していた物流施設の屋根上発電システムの取得に成功した。

太陽光発電デベロッパーのパシフィコ・エナジーが組成した私募ファンドについては、「古川メガソーラー発電所」(宮城県大崎市、出力56.87MW)の組み入れを支援した。

米・大手金融投資家との取組みでは、 施設の管理・運営面を支援。米国の銀行 法に抵触する地権者への地代支払いを代 行するなどストラクチャー上の機能補完も 担っている。

リース会社が取得した土地付きの太陽 光発電設備について、CEMが土地だけを 取得するケースも増えている。運営力に自 信をもつCEMならではの取組みといえよ う。不動産保有会社としてSPC化し、投 資家を募るなど次なる展開も想定する。

太陽光発電施設に限らず、他の再工ネ事業にも意欲的に取り組む。千葉県銚子市では2MW規模の風力発電施設の開発を手がける。さらにバイオディーゼル発電所の開発にも取り組む。パームオイルを生成する際の残渣を活用。大手メーカーと共同研究が進行中だ。日本で燃料の精製モデルを検証し、将来的には海外での事業展開を視野に入れる。

金島氏は、今後の事業方針について「再 エネ事業をはじめとしたインフラ投資市場 は成長余地が大きく残された領域。本来 的には、長期安定的なインカムリターンを 期待するコア型ファンド向きの商品といえ る。金融機関や機関投資家が納得できる バンカブルな商品づくりで、マーケットの 成長をサポートしていきたい」と意気込み を語った。