

数値に基づく太陽光発電

CPM[®]がもたらす
高い職業倫理と
プロフェッショナルスキル
第23回

「土地活用に関する土地があるけど、どうにかできないかな？」というクライアントの声を受けたのが平成24年後半ごろでした。クライアント所有の土地で残地になっていた熊本市内の土地ですが、熊本市内から離れたため、長期的な賃貸需要も期待できず、収益物件を建てるには地形も悪く活用が困っておられました。土地の有効利用を検討する中で収益性に優れた太陽光発電を提案させていただきました。設備導入以降の動向を確認していますが、これまでの実績を基に売却の判断・タイミングなどや長期保有を考えた場合の出口戦略を内部収益率（IRR）の数値を使って検証します。

収益の出る運用実績

熊本市内某所に設置した太陽光発電設備は54kWで、設備費用が諸経費を含めて2062万円となり、フルローンによる融資を受けました。融資条件は借入額2000万円、金利1.2%、借入期間15年です。平成25年1月より発電開始しました。設備費用に土地の評価額（250万円）を含めた総投資額（2312万円）から求める1年目の表面利回りは11.30%となり、管理・メンテナンス

自己資本に対し内部収益率が高いうちの売却提案

と、25年後まで確認していきま。その結果を基に売却のタイミングなどの出口戦略を考えます。分析の前提条件は以下になります。

①平成29年からの売電収入はこれまでの実績から導き出した最良のシナリオ、最も起こりうるシナリオ、最悪のシナリオを考慮して、加重平均した数値（268万円）を使用しています。これは最も起こりうるシナリオの売電収入よりも少ない金額となり、さらに翌年から発電効率が1%ずつ下がると想定をします。

②投資の収益性を見るための数値は現時点での設置業者の予想値です。

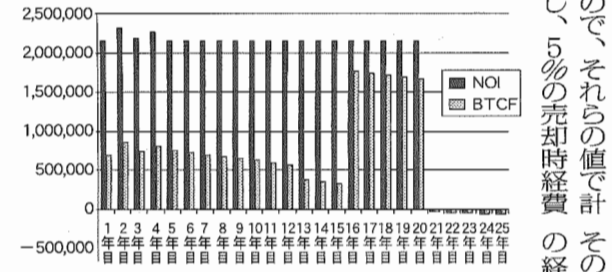
<表1>

	収入	運営費	純利益 (NOI)	年間返済額	BTCF
H25	2,612,190	471,796	2,140,394	1,457,592	682,802
H26	2,786,316	471,796	2,314,520	1,457,592	856,928
H27	2,662,196	471,796	2,190,400	1,457,592	732,808
H28	2,738,918	471,796	2,267,122	1,457,592	809,530

出口戦略を考える分析

ここまで順調に運用でき、NOI、BTCFのそれぞれに安定した収益がキャッシュフローを確保しています。売電開始から5年目ですが、投資開始からのタイミングによって投資の収益性がどう変化するかを5年ご

<グラフ1> 太陽光発電の収益・キャッシュフローの推移



21年以降は損失の可能性

当初、土地は所有地のため、経費が出るなら20年後もそのまま所有し続けても良いとクライアントは考えていました。しかし、単価40円（税別）

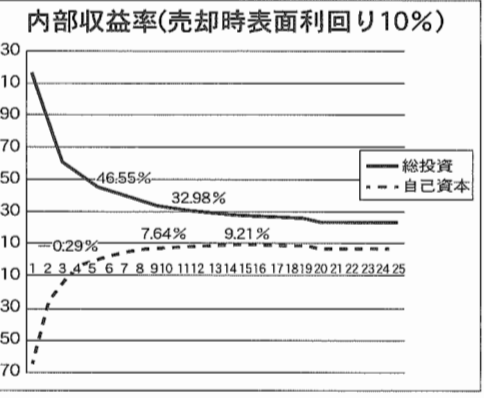
21年以降は損失の可能性

当初、土地は所有地のため、経費が出るなら20年後もそのまま所有し続けても良いとクライアントは考えていました。しかし、単価40円（税別）

<表2>

FR	売却額：表面利回り10～12%の場合（2段目）		
	総投資に対する利回り	自己資本に対する利回り	
*	10%	11%	12%
5年	0.29%	-2.95%	-5.46%
10年	7.64%	6.88%	6.19%
15年	9.21%	8.89%	8.62%
20年	7.17%	7.10%	7.04%
25年	6.85%	6.80%	6.76%

<グラフ2>



この分析で使用しているIRRは投資期間全体で見ると利回りを考える指標となり、収入から運営費を除いたNOI、そこから年間負債支払額を除いたBTCFの数値を使って、それぞれ総投資額に対するIRRと自己資本

15年目で最大化され、自己投資に対するIRRは年がたつにつれて減少していきます。グラフ2Vを見ると各年にてIRRを求めると、総投資に対するIRRは15年目で最大化しており、自己資本に対するIRRは期間が短いほど高くなっています。

これらの収益・キャッシュフローを基に、総投資に対するIRR、自己資本に対するIRRを求めると表2Vの値になります。総投資に対するIRRは売却金額が変わっても

執筆者

E-Life不動産株式会社
代表取締役 井ノ口 寛容
CPM[®]

1980年 熊本県熊本市生まれ
2009年1月創業。
賃貸管理を主な業務とし、管理戸数3000戸
2016年にPM事業部を開設

高い倫理観と高度な知識で、オーナーの賃貸経営・資産活用をサポート。

仲介会社様向け 賃貸情報サイト

登録無料

ID登録いただいて、かつ特定物件の内見をしていただき、アンケートにお応えいただいた方に、セブン-イレブンなどで使えるnanacoポイント1000ポイントをプレゼント!!

①空室一覧のダウンロード ④申込書のダウンロード
②室内画像のダウンロード ⑤24時間いつでも鍵確認ができます!
③地図検索

http://musashi-chintai.com/

武蔵コーポレーション株式会社 管理戸数伸び率 **日本一**

管理戸数 **8000**戸 入居率 **96.3%**
(平成28年7月末現在)

エリア/埼玉県、東京都、神奈川県、千葉県、宇都宮市、群馬県(一部)、茨城県南

大宮本社 〒330-8669 埼玉県さいたま市大宮区桜木町1-7-5 大宮ソニックシティビル21F
【賃貸営業部】TEL:048-649-5634 FAX:048-778-9672

全国賃貸住宅新聞 @zenchin X LINE@ はじめました。

最新ニュース記事を無料で配信!

登録手順 ①... ② ③ ④
その他 友だち 友だち追加

QRコードから友達になる

ID検索から友達になる
ID検索 @zenchin

HAPTIC 無垢床

賃貸のお部屋に 無垢床 なんてどうなの?

工事中に60%入居者が決まるお部屋の秘密とは?

詳しくはWEBへ
ハプティック 検索
http://www.haptic.co.jp/
0120-954-451