

太陽光屋根貸し事業に関する Q&A 集  
(第 1 版)

平成 26 年 4 月

多摩市

## 目次

本 Q&A 集について	1
屋根貸し手法による太陽光発電設備の設置	1
Q 1 どんな屋根の形状でも太陽光発電設備は設置できますか？	2
Q 2 築 30 年になりますが、太陽光発電設備は設置できますか？	2
Q 3 敷地内に空地があるのですが、地面でも可能ですか？その際、パネルの管理等は こちらが行っていかなければならないのですか？	3
Q 4 発電量モニターなどを住民啓発用に設置してもらうことは可能ですか？	3
Q 5 屋根以外の場所に、何か設置することはあるのですか？	4
Q 6 5 年後に大規模改修を行う予定ですが、改修後でないと太陽光発電設備を設置する ことはできませんか？	4
Q 7 すでにパネルを設置している施設の空き屋根部分で屋根貸しすることは可能で すか？	5
Q 8 屋根の一部にのみパネル設置となった場合、残りの部分については、施設所有者が 使用することは可能ですか？	5
Q 9 現在、東京電力ではなく特定規模電気事業者（PPS）と電気使用契約を結んでいます が、屋根貸しは可能ですか？	6
Q 10 災害時に非常用電源として活用することは可能ですか？	6
Q 11 集合住宅の場合、契約者は誰になりますか？また、住民全員の賛同が得られない と、契約はできませんか？	6
Q 12 賃貸借の契約期間は何年くらいになりますか？	7
Q 13 賃料はどのくらいですか？	7
Q 14 工事施工時に、資機材搬入に伴い、資材置き場等が必要となる場合はあります か？	8
Q 15 設置工事はどのくらいの期間がかかりますか？	8
Q 16 定期的にパネルのメンテナンス等が必要になってくるのですか？ また、その際、 こういった作業が必要になってくるのですか？	9
Q 17 太陽光発電設備設置後に雨漏りが発生した場合、設置業者が修理してくれるので すか？	9
Q 18 天候が悪くて想定よりも発電しなかった場合や自然災害等により機器が破損し、 発電しなかった場合でも賃料は支払われますか？	10
Q 19 設置業者が倒産した場合、設備はどうなりますか？	10
Q 20 自然災害・天災等で建物をやむなく修繕・廃止しなければならなくなった場合、 パネル自体の損壊も含め、どのような対応が必要となりますか？	11

- Q 2 1 自然災害により建物が甚大な被害を受け、大規模な改修もしくは建て替えが必要となった場合、賃貸借契約はどうなりますか。また、撤去が必要な場合の費用負担はどうなりますか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 1
- Q 2 2 台風等の自然災害でソーラーパネルが第三者や建物（設置している建物やそれ以外の建造物）等に被害をあたえた場合はどうなりますか？・・・・・・・・・・・・ 1 2
- Q 2 3 パネルを設置したことによる周辺住民から苦情（反射等）に対しては、どのような対応が必要となりますか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 2
- Q 2 4 屋根を賃貸借期間中に引っ越しをすることになり、マンションを売却する場合、契約はどうなりますか？他の住民にも影響がありますか？・・・・・・・・・・・・ 1 2
- Q 2 5 賃貸借期間中に建物の老朽化が早く進んだため建物を取り壊す、または、建て替えることになった場合はどうなりますか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 3
- Q 2 6 賃貸借終了後の太陽光パネルはどうなりますか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 3
- Q 2 7 屋根貸しにより得た賃料収入には税金がかかるのですか？・・・・・・・・・・・・ 1 3
- Q 2 8 昨年、住宅を新築したばかりで、10年間の住宅性能保証がついていますが、屋根貸しをすると保証はどうなりますか？・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 3

## 本 Q&A 集について

本市では、再生可能エネルギーの普及により、地球温暖化の主な要因となっているCO<sub>2</sub>の排出量を削減するとともに、自立分散型エネルギー社会への転換を図り、環境負荷の小さい、災害に強いまちをつくることを目指しています。

本市における再生可能エネルギー普及手法のひとつとして、屋根貸しによる公共施設等への太陽光発電設備の設置を、民間の集合住宅や事業所への普及に向けてのリーディングプロジェクトとして実施しています。リーディングプロジェクトを通じて、屋根貸しを実施するにあたっての課題を検証するとともに、屋根貸しモデルを作成し、屋根貸し手法の普及を図ってまいります。

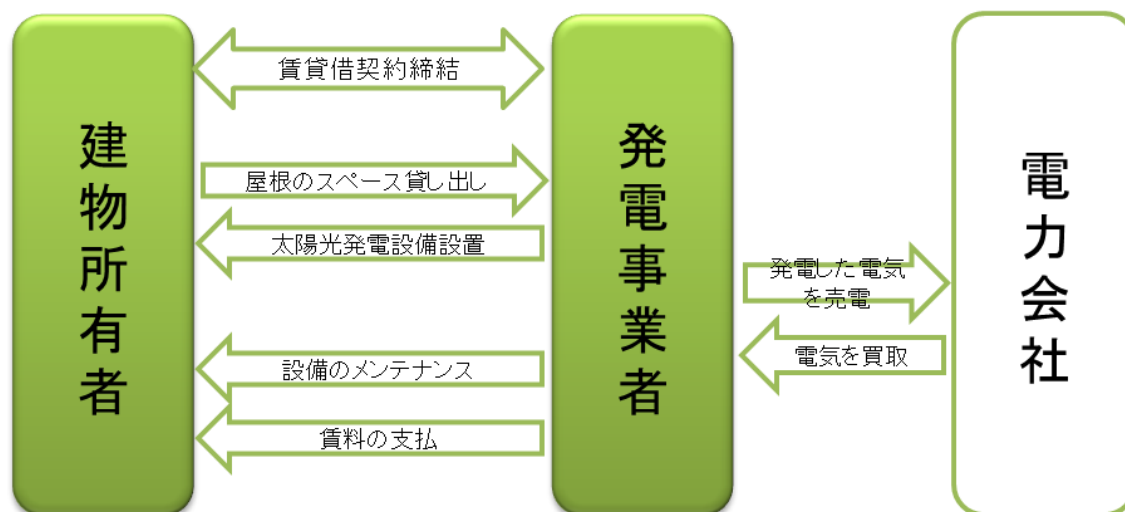
本資料は、多摩市も委員として参画している「多摩市再生可能エネルギー事業化検討協議会」での検証内容を元に作成したものであり、屋根貸し手法によって、集合住宅や事業所へ太陽光発電設備設置を検討する、住宅管理組合や事業者の方に向けたものです。

設置にあたっては、事前に様々なリスクへの対応等を検討した上で、発電事業者と契約を締結する必要があります。屋根貸しの検討にあたり本資料を参考にしてください。

## 屋根貸し手法による太陽光発電設備の設置

屋根貸し手法とは、建物所有者が建物の屋根を有償で発電事業者へ貸出し、事業者において、太陽光発電システム一式等を設置し、契約期間におけるメンテナンスを実施し、売電収入を事業者の収益とするものです。

建物所有者における屋根貸し手法のメリットには、一定の賃料収入を得ながら、災害時における非常用電源を確保することができることや、自ら設置する場合よりも手間がかからないことなどが挙げられます。



## Q 1 どんな屋根の形状でも太陽光発電設備は設置できますか？

おおむね、どんな形状でも設置は可能です。その中でも特に陸屋根や折板屋根と呼ばれる形状の屋根が太陽光発電設備に適しています。一方で曲率のあるドーム状の屋根や瓦屋根などは不可能ではないですが、比較的設置コストがかかります。物件に応じて安全性と設置コスト等を見てトータルに判断することとなるかと思いますので、設置業者にご相談ください。

### <陸屋根への設置例>



### <折板屋根への設置例>



## Q 2 築30年になりますが、太陽光発電設備は設置できますか？

築年数だけでは一概に判断できません。建物の構造や屋根の材質等トータルで可能かどうか判断するため、設置業者に相談してください。ただ、一般的には太陽光発電設備の設置にかかる賃貸借契約は20年程度の長期となりますので、その間は建て替えや取り壊しの予定がないことが要件となります。

### 留意ポイント

FITによる固定価格買取期間が20年であることから、一般的には20年程度の長期の契約となります。

建物所有者側の都合により途中で契約を解除する場合、補償料等が発生する場合がありますので、ご注意ください。

**Q 3 敷地内に空地があるのですが、地面でも可能ですか？その際、パネルの管理等はこちらが行っていかなければならないのですか？**

地面に太陽光パネルを設置することは可能です。パネルの管理は借地者（発電事業者）が行います。借地部分についてはフェンス等の囲いをすることもあり、借地部分の管理についても借地者（発電事業者）が行います。

**留意ポイント**

太陽光パネルの設置に関しては、必ずしも平らな土地である必要はありません。あまり活用されていない敷地の法面等でも日照条件が良好であれば、設置が可能な場合があります。

**Q 4 発電量モニターなどを住民啓発用に設置してもらうことは可能ですか？**

モニター設置等については発電業者との調整になります。事前に発電業者と調整のうえ、契約書で確認することが重要です。

**留意ポイント**

モニターの設置には、そこにどのような情報をどのように表示するのか等機器によって異なり、コストも大きく変わってきます。賃料にも影響することが想定されるため、どのように使っていくのかを明確にしたうえで、発電事業者と調整することが必要です。また、賃貸借期間中にモニターの故障等も想定されることから、その際の対応についてもあらかじめ確認しておきましょう。

モニター等の運用に関しては、別に電源等を要する場合もあるので、電気の使用に関すること、及び電気料の取り扱いについても書面での確認が必要です。

## Q 5 屋根以外の場所に、何か設置することはあるのですか？

パワーコンディショナー（直流から交流に変換する装置）が屋上建屋等の壁面に設置されます。また、屋上に設置するスペース等がない場合には建物の壁面等へ設置する場合があります。

### 留意ポイント

パワーコンディショナー以外にも、発電場所から、電力会社へ売電する連携ポイントまでの距離が長い場合には、敷地内に柱を建てる場合があります。

そのため、どこに何を設置するのか、事前に発電事業者と調整のうえ、書面で確認する必要があります。

## Q 6 5年後に大規模改修を行う予定ですが、改修後でないと太陽光発電設備を設置することはできませんか？

改修時期と改修内容にもよりますが、設置は不可能ではありません。可否の判断については、改修時期や内容はもちろんのこと、設置業者によっても異なるため、まずは設置業者に確認してください。なお、契約にあたっては、賃貸借部分の改修時の設備の取り扱い（一時撤去費用、撤去期間中の賃料や損失補償等）について、あらかじめ契約書等で確認しておく方がいいでしょう。

### 留意ポイント

屋根貸しによる発電では一般的には20年程度の長期の契約となります。

直近では改修の予定がない場合でも、20年間の賃貸借期間においては大規模修繕等を実施すると思われます。パネル等の一時撤去が必要となる場合もありますし、たとえ一時撤去が必要でなくても、工事の際に建物をシート等で覆うことにより発電量が減少することも想定されます。

そのため、契約時からそれらを見越した契約を締結することが重要です。

**Q 7** すでにパネルを設置している施設の空き屋根部分で屋根貸しすることは可能ですか？

既設パネルが自家使用設備であれば可能です。しかし、屋根貸しを行うためには10kw以上の発電設備の設置が必要なため、その必要面積以上の空きスペースがあることが必要です。

**留意ポイント**

パネルの設置には1kWあたり10～15㎡程度の面積が必要となります。そのため、屋根貸しをするにあたっては、概ね150㎡以上の設置面積が確保できることが条件となってきます。

**Q 8** 屋根の一部にのみパネル設置となった場合、残りの部分については、施設所有者が使用することは可能ですか？

建物所有者と設置業者とが賃貸借する場所は、あらかじめ契約によって特定しますので、契約外の部分の使用については基本的に建物所有者の裁量に任せられます。ただし、太陽光パネルの発電に支障をきたす設備の設置や使用はできません。太陽光を遮蔽したり、強力な電磁波を発生する設備等が該当します。

**留意ポイント**

屋根等については比較的に利用するケースは少ないとは思われますが、今後、全く利用等しないとは限りません。そのため、設置場所及び貸し付ける範囲については書面で確認しておく方がいいでしょう。



**Q 9 現在、東京電力ではなく特定規模電気事業者（PPS）と電気使用契約を結んでいますが、屋根貸しは可能ですか？**

可能です。

なお、発電した電気は電力会社へ売電することとなります。

**Q 10 災害時に非常用電源として活用することは可能ですか？**

災害等により停電となった場合の非常電源として活用できることは、屋根貸しによるメリットのひとつです。ただし、設置箇所数や設置場所により設置コストが増大するため、賃借料にも影響してきます。そのため、どこで、どの程度使用できればいいのか等を事前に確認のうえ、設置業者と調整のうえ、契約書等で確認することが重要です。

**留意ポイント**

一般的には、屋根貸しによる太陽光発電では蓄電池等は設置されていないため、災害時の利用についても晴天時のみの使用となります。その際の電気の使用料については、無償の場合が多いようですが、使用条件等について書面で確認するほうがいいでしょう。

**Q 11 集合住宅の場合、契約者は誰になりますか？また、住民全員の賛同が得られないと、契約はできませんか？**

分譲の場合は管理組合理事長が契約者になります。その場合、契約するためには、管理組合総会による決議（一定割合以上\*の同意）が必要になります。賃貸の場合は、建物オーナーが契約者になります。

## Q 1 2 賃貸借の契約期間は何年くらいになりますか？

太陽光発電設備の設置には多額の費用を要するため、FIT(固定価格買取制度)における買取期間である20年程度の賃貸借契約を締結するのが一般的です。なお、20年よりも短い期間を希望する場合は、個別に相談いただく形になります。

## Q 1 3 賃料はどのくらいですか？

パネルの設置には1kWあたり10～15㎡の面積が必要であり、賃料は、年額1kWあたり1,000円から2,000円程度のケースが多いようです。しかし、設置条件等により異なってきますので、詳細は設置業者にお問い合わせください。

### 留意ポイント

賃料の設定については、①面積あたりの価格を設定する場合や、②発電設備の設備量(kWあたりの金額設定)、③売電収入の一定割合を設定する場合等があります。

①や②は賃料が定額であるのに対し、③については発電量に応じて決まってくるため、変動します。

いずれの場合でも、立地や発電条件、契約面積等によって大きく変わってきますので、発電事業者と協議のうえ、個別に決めることとなります。

また、契約書に規定する賃料については、今後、消費税額の変更も想定されることから、外税にする等の対応が必要です。

#### Q14 工事施工時に、資機材搬入に伴い、資材置き場等が必要となる場合はありますか？

屋上にスペースが確保できる場合については、工事期間のうち一定期間、屋上を資材置き場として利用するのが一般的です。屋上にスペースが確保できない場合（傾斜屋根等）については、建物周辺に一時的な資材置き場の確保が必要となってきます。

敷地内に資材置き場が確保できない場合は、近隣の土地等を借用することとなります。借用にかかる費用は、原則、設置業者が負担しますが、屋根貸し賃料へ影響する可能性がありますので設置業者と事前に協議してください。

#### Q15 設置工事はどのくらいの期間がかかりますか？

設置工法、規模にもよりますが、50kw程度の設備の場合で、屋上防水や設置のための基礎工事が必要でなければ、標準的な工法によるパネル設置工事は1週間程度となります。工事日・時間については設置業者と事前に打ち合わせをしておく必要があります。

#### **留意ポイント**

太陽光発電設備の設置工事自体は比較的短期間で終わりますが、発電（売電）の開始までには電力会社側の接続工事が必要であり、接続にあたって1～2ヶ月程度要する場合があります。

**Q 1 6** 定期的にパネルのメンテナンス等が必要になってくるのですか？ また、その際、こういった作業が必要になってくるのですか？

設備を最適なコンディションで運用するためには、定期的なメンテナンスが必要です。

どのくらいの頻度でメンテナンスを行うのか等については、事前に設置業者に確認をしてください。

想定される作業は、パソコン等電気設備の調整、パネルの定期清掃（損傷時は補修・交換）などです。

**Q 1 7** 太陽光発電設備設置後に雨漏りが発生した場合、設置業者が修理してくれるのですか？

雨漏り等が発生し、太陽光発電設備が原因かどうか明らかでない場合、一般的には建物の所有者が原因を立証しない限り、所有者が補修等を行う必要があります。そのため、契約にあたっては、「こういう場合には太陽光発電設備が原因の雨漏りと見なす、あるいは設置後一定期間中に雨漏りが発生した場合は太陽光発電設備が原因とみなす」といった「推定条項」や立証の責任は借主が負うといった「特約条項」を盛り込むこともあります。

現在では、屋根に穴等を開けない工法等もあります。ご依頼する業者がどのような工法で設置するのかを確認するとともに、太陽光発電設備が原因で雨漏りが発生した場合の費用負担等について、契約書を事前に確認し、納得した上で契約しましょう。

#### **留意ポイント**

借主（発電事業者）の財政基盤が強くない場合には、借主（発電事業者）の瑕疵による賠償が行われない可能性もあります。そのため、契約にあたっては、借主に保険の加入を義務付けるとともに、保証内容等についても確認しておく必要があります。

**Q18 天候が悪くて想定よりも発電しなかった場合や自然災害等により機器が破損し、発電しなかった場合でも賃料は支払われますか？**

一般的な固定金額での賃貸借契約であれば、固定価格の賃料が支払われます。契約の方法によりますので、契約を締結する際にはどのような条件での賃料支払いとなるのか、契約書を確認してください。

**留意ポイント**

賃料を売電収入の一定割合(売電収入の〇%等)として契約した場合には発電量に応じて賃料も増減します。

自然災害等のリスクに対しては、保険で対応することが一般的です。そのため、借主である発電事業者には保険の加入を義務付けるとともに、保証の範囲等についても確認することが重要です。

大規模な地震等で建物が倒壊したり発電設備が破損してしまった場合等については、合理的な期間については両者の契約上の義務(屋根を貸す義務や賃料を支払う義務等)を免除したり、発電事業自体が困難な場合は両当事者から契約を解除できるよう契約で定める場合があります。

**Q19 設置業者が倒産した場合、設備はどうなりますか？**

一般的には債権者に設備の所有権が移転され、事業が継続される場合が多いかと思います。しかし、設備が破損していて資産価値がない等の場合は事業継承がされない場合もあります。

**Q20 自然災害・天災等で建物をやむなく修繕・廃止しなければならなくなった場合、パネル自体の損壊も含め、どのような対応が必要となりますか？**

修復が可能な場合には、事業者負担により修理し、事業を継続するのが一般的です。しかし、修理することが困難であり、また、その原因が設置業者の責によらない場合（自然災害等）などは、契約解除となる場合があります。契約書でどのような場合に契約が解除となるか確認するとともに、その場合の費用負担等についても事前に確認しておきましょう。

**Q21 自然災害により建物が甚大な被害を受け、大規模な改修もしくは建て替えが必要となった場合、賃貸借契約はどうなりますか？ また、撤去が必要な場合の費用負担はどうなりますか？**

自然災害等、設置者や所有者の責によらず事業の継続が困難になった場合の「契約解除の条項」を契約書に盛り込むことが多いようです。

ただし、その場合、撤去費等はどちらが負担するのか等についてはあらかじめ確認する必要があります。

**Q 2 2 台風等の自然災害でソーラーパネルが第三者や建物（設置している建物やそれ以外の建造物）等に被害をあたえた場合はどうなりますか？**

基本的には太陽光パネルの設置業者が対応することとなりますが、場合によっては建物所有者も同様に損害賠償の請求を受ける場合があります。そのため、設置業者が当該賠償等の保険に加入しているかどうか、事前に確認する必要があります。

**留意ポイント**

Q17同様、借主の財政基盤が強くない場合には、賠償等が行われない可能性があります。そのため、借主である発電事業者に保険の加入を義務付けるとともに、保証の範囲等についても確認することが重要です。

**Q 2 3 パネルを設置したことによる周辺住民から苦情（反射等）に対しては、どのような対応が必要となりますか？**

一部では、太陽光パネルによる反射被害についての訴訟が起こされています。そのため、反射被害の恐れがある場所については設置しないのはもちろんのこと、万一発生した場合の業者の対応についても事前に確認しておく必要があります。

**Q 2 4 屋根を賃貸借期間中に引っ越しをすることになり、マンションを売却する場合、契約はどうなりますか？他の住民にも影響がありますか？**

区分所有のマンションに関しては、管理組合の理事長が契約者となります。そのため、区分所有者が変更となった場合でも、契約や他の住民の方に対して、特段の影響はありません。

**Q 2 5 賃貸借期間中に建物の老朽化が早く進んだため建物を取り壊す、または、建て替えることになった場合はどうなりますか？**

発電事業者は、契約期間を通して事業採算を積算しているため、契約期間の途中で契約を解除する場合には、撤去料やその後の電気の売却益の補償が必要な場合があります。そのため、万一契約を解除しなければいけなくなった場合の費用等については、あらかじめ契約書で確認する必要があります。

**Q 2 6 賃貸借終了後の太陽光パネルはどうなりますか？**

賃貸借期間終了後は設置業者が撤去するのが一般的です。しかし、契約により期間終了後は再度賃貸借を更新する、あるいは設備を有償又は無償で譲渡するという場合もありますので、契約書で必ず確認をしてください。

**Q 2 7 屋根貸しにより得た賃料収入には税金がかかるのですか？**

収益事業に該当するため法人税および法人住民税の課税対象となります。また、売上高が 1,000 万を超えると、消費税の課税対象となります。

**Q 2 8 昨年、住宅を新築したばかりで、10年間の住宅性能保証がついていますが、屋根貸しをすると保証はどうなりますか？**

住宅性能保証が無効になることはありません。ただし、屋根貸しに伴う工事や設置した太陽光発電設備に起因する損害については、保険金が支払われません。屋根貸しに伴う工事や設置した太陽光発電設備に起因する損害が発生した場合の費用負担等については、契約書を事前に確認しましょう。