

# 太陽光発電施設 鑑定評価のご案内

鑑定評価手法を適用し、メガソーラー施設の投資採算価値を評価いたします。



【メガソーラー施設の評価・調査 受任実績】

平成30年10月現在 **163件**※

※資本評価、上場インフラファンドの土地評価を含む

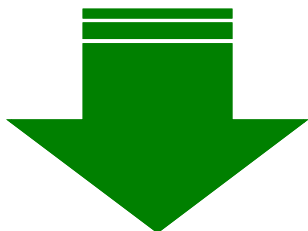
株式会社 谷澤総合鑑定所

The Tanizawa Sōgō Appraisal Co., Ltd.

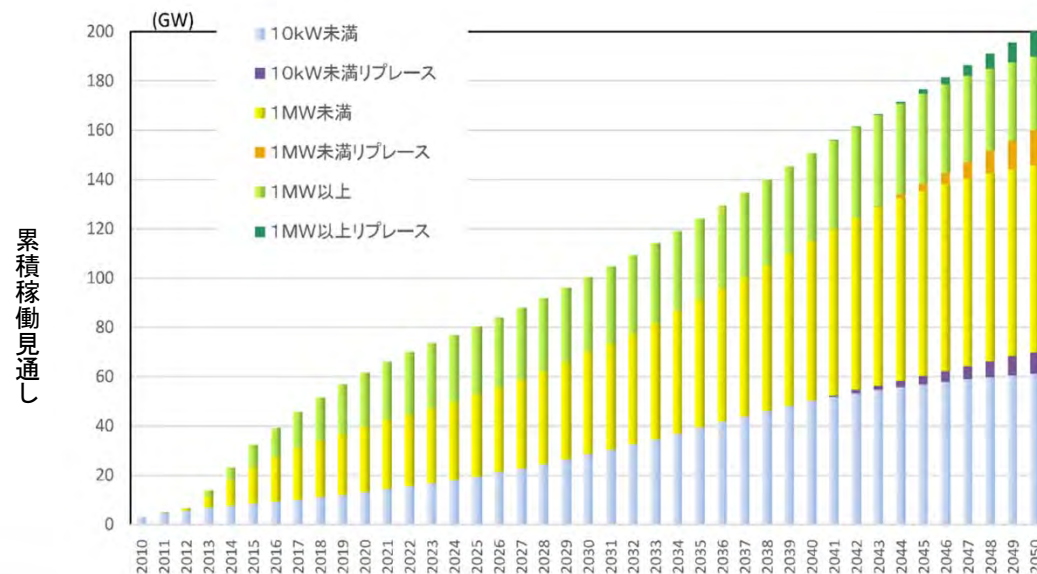
# メガソーラー事業を取り巻く環境

## 国内導入量の見通し

- 脱炭素実現に向け、2050年には200GWの導入量が見込まれる（下記グラフ青線）
- 現状の設備導入量は約43GW,認定量は約71GW（2017年12月時点）
- 2030年のエネルギーミックス（電源構成）,太陽光は約64GW（経済産業省）



今後も導入量の増加が予測されます。



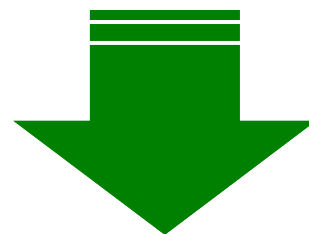
出典: JPEA PV OUTLOOK ~太陽光発電 2050年の黎明~ 一般財団法人太陽光発電協会(JPEA)



# メガソーラー市場を取り巻く環境

## セカンダリーマーケットの活性化

- 2012年7月、固定価格買取制度（FIT）開始
- 2015年4月、インフラファンド市場が開設
- 2016年度の税制改正大綱により、投資法人の非課税期間が20年に延長
- 2018年10月時点、5銘柄が東証に上場、さらに数銘柄が上場準備中



投資環境が整備されたことで投資家の注目を集め  
セカンダリーマーケットが活性化しています。



# 評価が求められる場面

## 鑑定評価の依頼目的

- 投資信託及び投資法人に関する法律における特定資産（不動産等）の適正な価格を求めるため【投資法人】
- 証券化対象資産の適正な価格（投資採算価値）を把握するため【SPC】
- 開発中の太陽光発電施設（ID付土地等）を売買する際の参考
- 太陽光発電施設の敷地（底地）を売買する際の参考
- 新たに地上権又は賃借権を設定する際の適正地代を把握するため
- 担保評価の参考 など



# 太陽光発電施設の評価方法

## 収益性に着目したDCF法が中心

- J-REIT等、証券化対象不動産の鑑定評価実務で培ったノウハウを活用し、投資家保護に適う評価書をご提供します。
- 国際評価基準,不動産鑑定評価基準,その他不動産鑑定評価上のガイドラインや実務指針等を準用し、有資格者が適正な鑑定評価を行います。
- 収益還元法（DCF法）：インカムアプローチ
- 原価法：コストアプローチ
- 取引事例比較法：マーケットアプローチ（※）

（※）取引事例比較法を適用するには多数の取引事例が必要であるため、取引市場が成熟し今後取引事例が蓄積されるのを待つ必要があります。



# 太陽光発電施設の評価実績

**【メガソーラー施設の評価・調査の受任実績】 合計163件(※)**

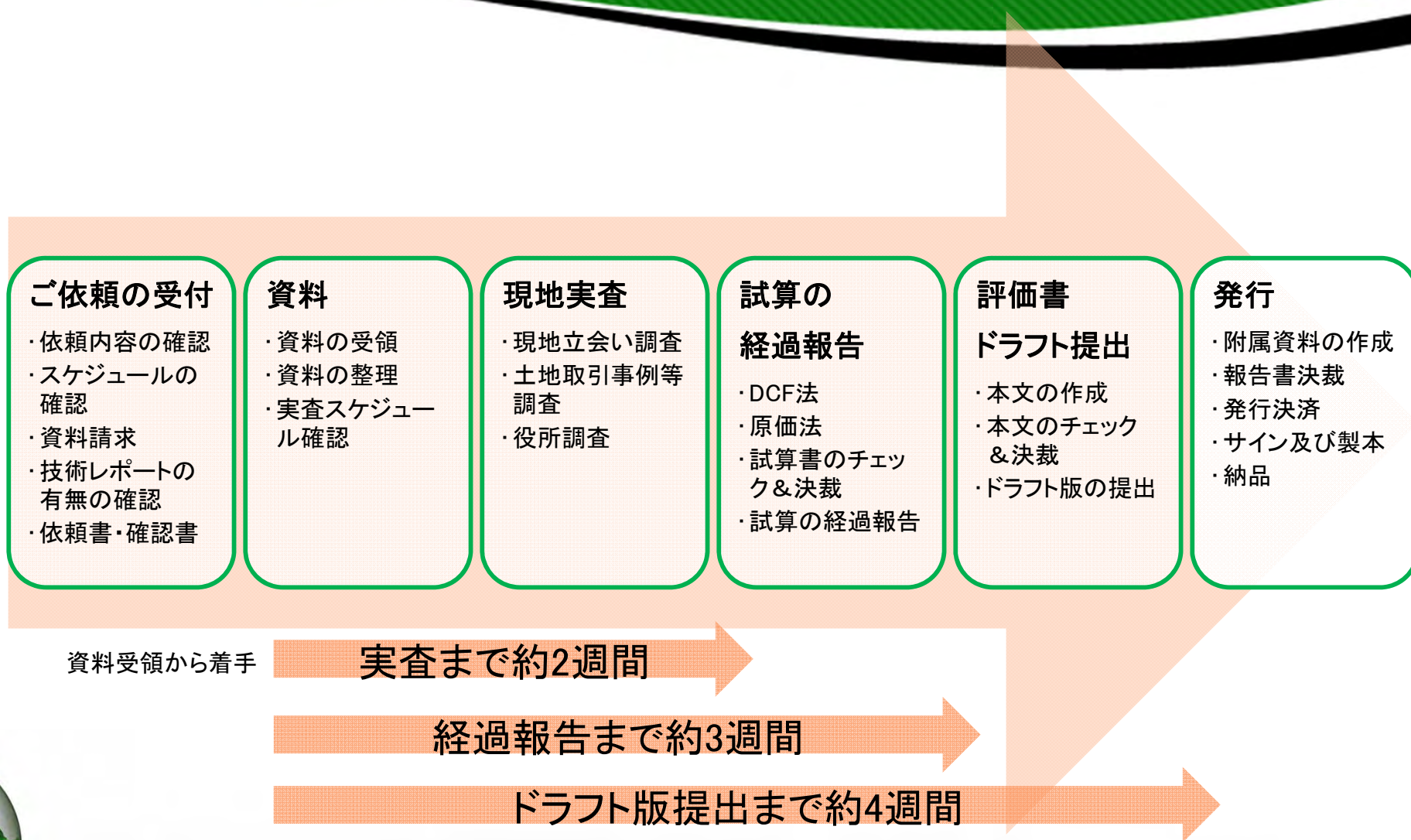
- 平成28年：15件（資産評価15）
- 平成29年：120件（資産評価20, 資本評価13, 簡易調査87）
- 平成30年：28件（資産評価24, 資本評価4）

※平成30年10月現在

※上場インフラファンドの土地評価を含む



# 太陽光発電施設評価の流れ



## <拠点・お問い合わせ>

### 本社

〒530-0005  
大阪市北区中之島2丁目2番7号中之島セントラルタワー  
TEL: 06-6208-3344

### 東京本社

〒107-0052  
東京都港区赤坂1丁目11番44号赤坂インターシティ  
TEL: 03-5549-2202 (代表)

### 東北支社

〒980-0014  
仙台市青葉区本町3丁目4番18号太陽生命仙台北町ビル  
TEL: 022-722-2933 (代表)

### 中部支社

〒460-0003  
名古屋市中区錦2丁目13番30号名古屋伏見ビル  
TEL: 052-203-1005 (代表)

### 神戸支社

〒651-0086  
神戸市中央区磯上通7丁目1番8号三宮プラザWEST  
TEL: 078-231-0701 (代表)

### 中国支社

〒730-0032  
広島市中区立町1番23号ろうぎん広島ビル  
TEL: 082-241-6464 (代表)

### 九州支社

〒810-0001  
福岡市中央区天神2丁目8番38号協和ビル  
TEL: 092-771-0641 (代表)



<設立> 1967年(昭和42年)2月1日  
<資本金> 2,500万円  
<登録> 不動産鑑定業 国土交通大臣登録(13)第19号  
一級建築士事務所 大阪府知事登録(ハ)第9340号  
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 補21第600号  
<資格者> 不動産鑑定士 70人 ほか(平成30年10月現在)

