

第10回

再生可能エネルギー発電施設 投資家調査

< 2026年5月 >

株式会社谷澤総合鑑定所

バリュエーションリサーチ部

株式会社ティーマックス

VRG

Valuation Research Group



調査の概要

【本調査の目的】

本再生可能エネルギー発電施設 投資家調査（以下、「本調査」といいます。）は、市場参加者が想定する利回りや景況感などのデータを集計・分析し、ご回答者にフィードバックすることで、適切な評価の参考資料及び健全な投資活動に資することを目的としています。

【調査対象】

再生可能エネルギー発電施設に投資する投資家等

【調査方法】

電子メールによるアンケート調査

【調査時期】

2026年5月11日～2026年5月20日

【設問数】

13

再生可能エネルギー発電施設を売買・運用する資産運用会社等、計22社、25名

【調査実施機関】

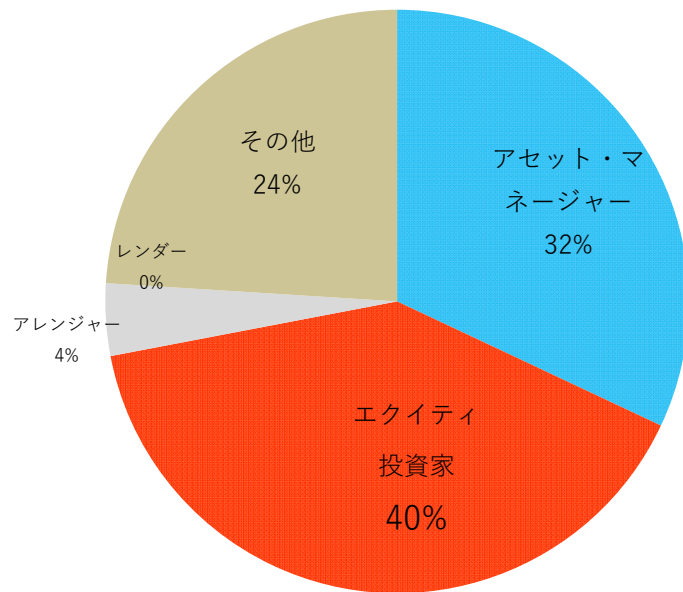
株式会社谷澤総合鑑定所 東京本社

株式会社ティーマックス

回答者について

問 1 .

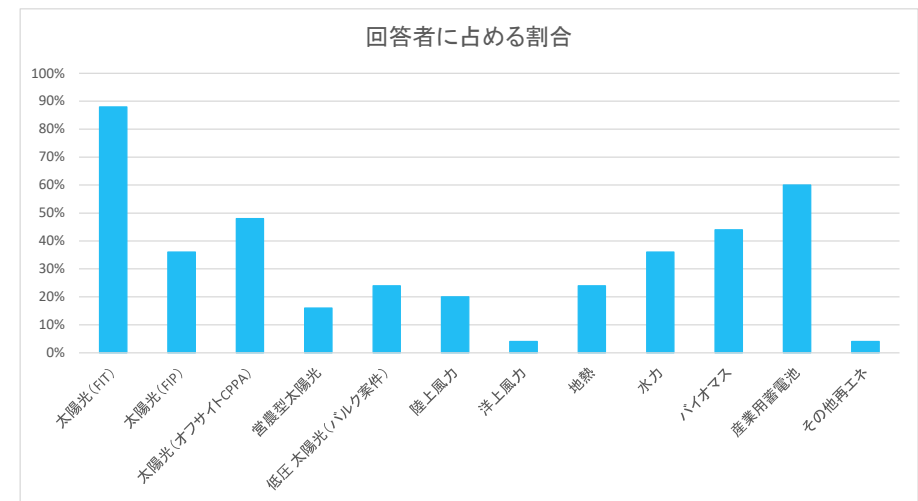
あなたが所属する組織の主たる属性をお選び下さい。



問 2 .

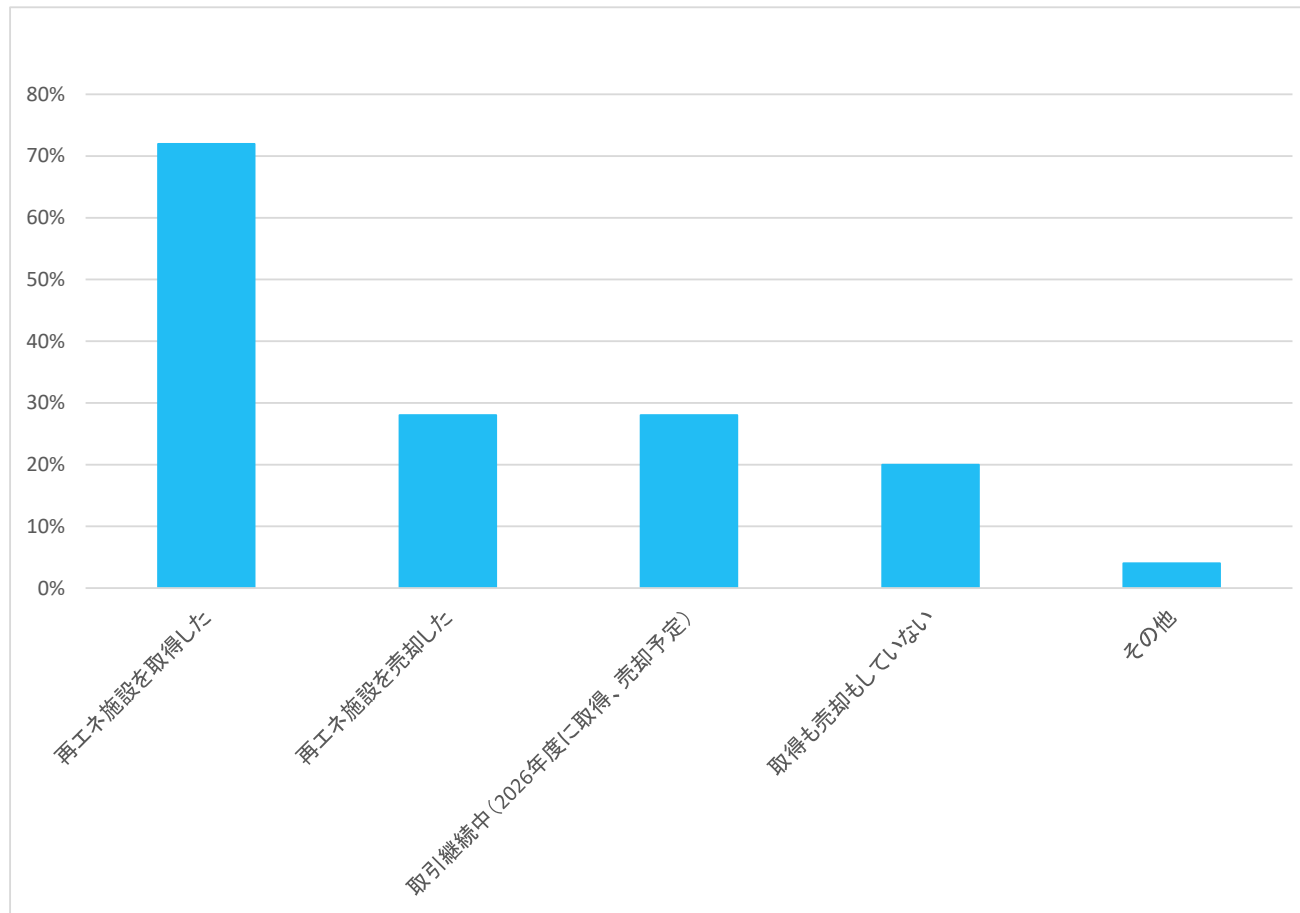
現在保有中（融資・開発中）の再エネ発電施設の種類をお答え下さい。

（複数回答可）



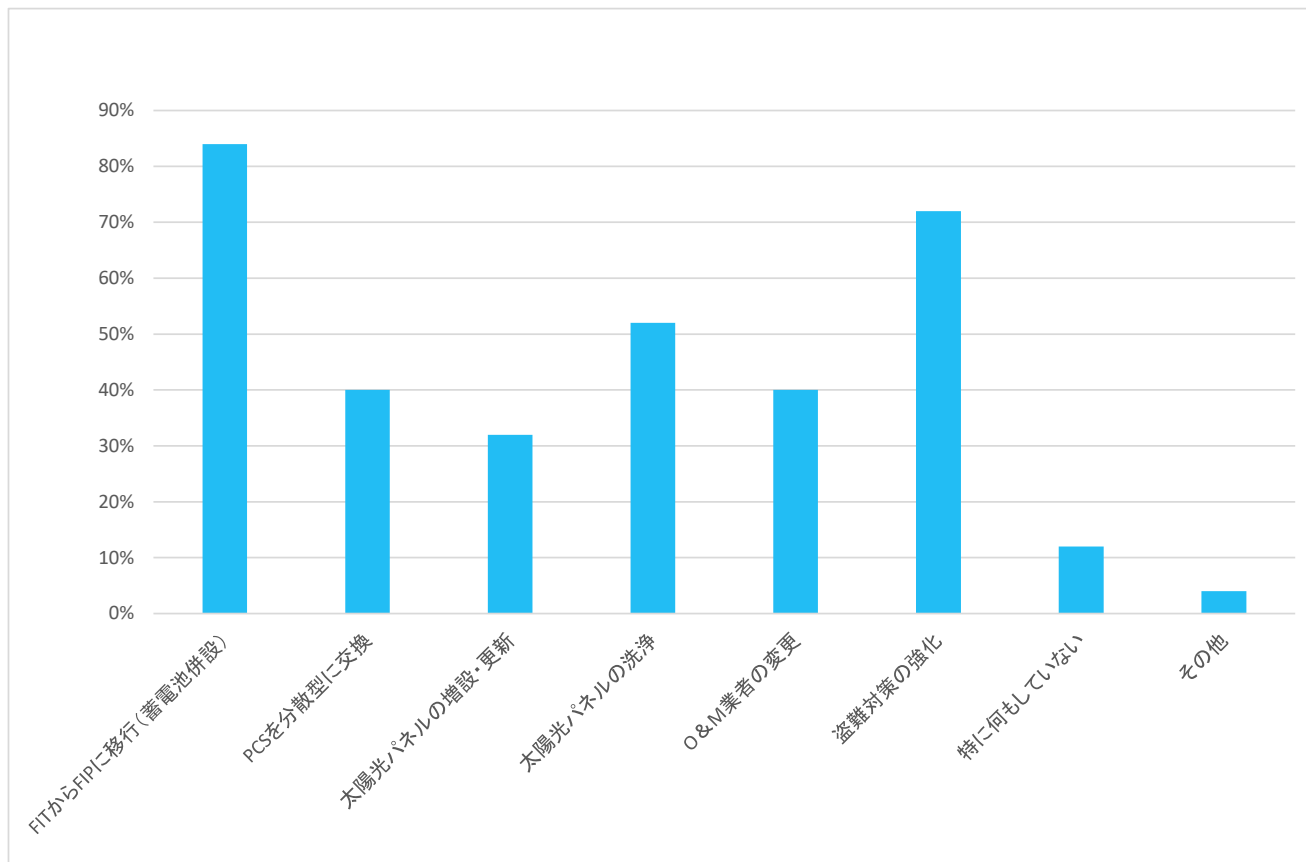
問 3 .

2025年度の再エネ施設の取引について、あてはまるものをお答え下さい。



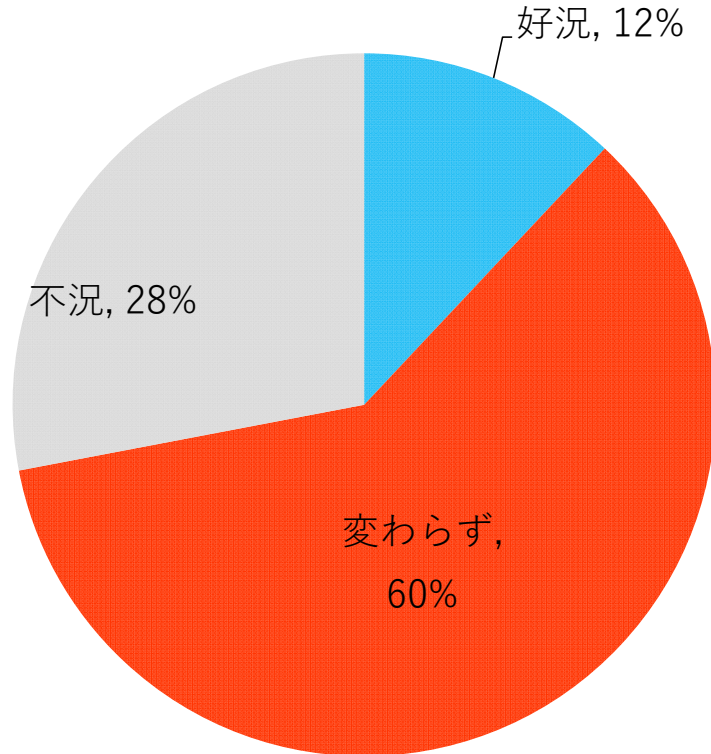
問4.

現在保有中の再エネ発電施設の収益性を上げるために実行・検討している施策をお答え下さい。（複数回答可）



市況・姿勢について

問5.
半年前と比べた再エネ発電施設取引市場の景況感について、最もあてはまるものをお選び下さい。



- 景況感は前回から「変わらず」の回答が最も多くなりましたが、前回から比率は低下しました(前回75%)。「不況」の回答は前回比10%増の28%となりましたが、「好況」の回答も前回比5%増の12%となり、それぞれ比率が上昇しています。

問 6 .

以下の再エネ発電施設における、今後1年間の投資（融資）姿勢について
ご回答下さい。

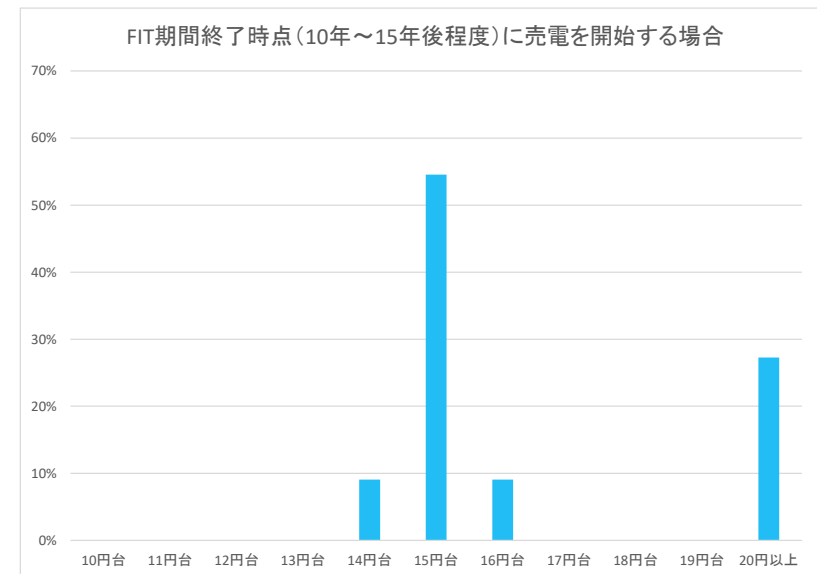
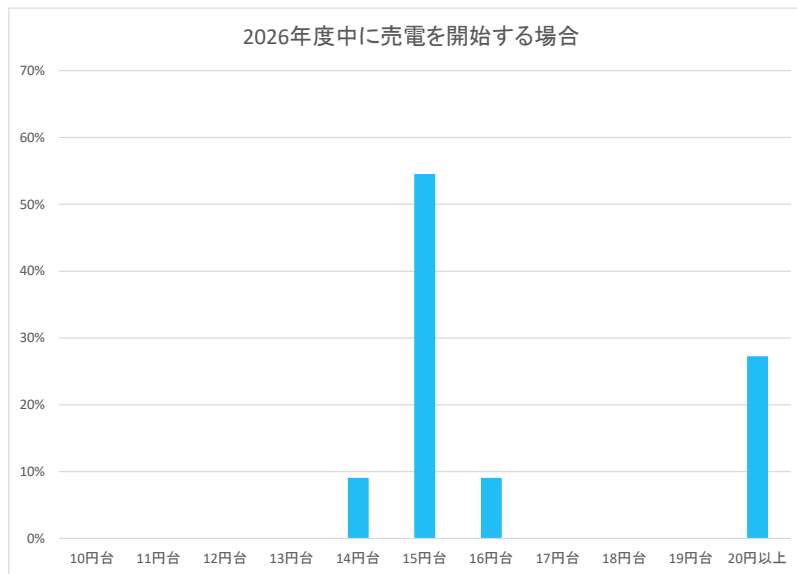
高圧・特高 太陽光（FIT）			回答割合	低圧 太陽光（バルク案件）			回答割合	水力			回答割合
	1.積極的に新規投資（融資）		37.5%		1.積極的に新規投資（融資）		8.7%		1.積極的に新規投資（融資）		17.4%
	2.控えめに新規投資（融資）		41.7%		2.控えめに新規投資（融資）		34.8%		2.控えめに新規投資（融資）		21.7%
	3.新規投資（融資）はしない		16.7%		3.新規投資（融資）はしない		52.2%		3.新規投資（融資）はしない		60.9%
	4.保有施設の売却を進める		4.2%		4.保有施設の売却を進める		0.0%		4.保有施設の売却を進める		0.0%
	5.その他		0.0%		5.その他		4.3%		5.その他		0.0%
高圧・特高 太陽光（FIP）			回答割合	陸上風力			回答割合	バイオマス			回答割合
	1.積極的に新規投資（融資）		39.1%		1.積極的に新規投資（融資）		4.3%		1.積極的に新規投資（融資）		4.3%
	2.控えめに新規投資（融資）		34.8%		2.控えめに新規投資（融資）		13.0%		2.控えめに新規投資（融資）		26.1%
	3.新規投資（融資）はしない		17.4%		3.新規投資（融資）はしない		82.6%		3.新規投資（融資）はしない		60.9%
	4.保有施設の売却を進める		0.0%		4.保有施設の売却を進める		0.0%		4.保有施設の売却を進める		4.3%
	5.その他		8.7%		5.その他		0.0%		5.その他		4.3%
高圧・特高 太陽光（オフサイトCPPA）			回答割合	洋上風力			回答割合	産業用蓄電池			回答割合
	1.積極的に新規投資（融資）		43.5%		1.積極的に新規投資（融資）		4.3%		1.積極的に新規投資（融資）		66.7%
	2.控えめに新規投資（融資）		21.7%		2.控えめに新規投資（融資）		8.7%		2.控えめに新規投資（融資）		20.8%
	3.新規投資（融資）はしない		30.4%		3.新規投資（融資）はしない		87.0%		3.新規投資（融資）はしない		4.2%
	4.保有施設の売却を進める		0.0%		4.保有施設の売却を進める		0.0%		4.保有施設の売却を進める		0.0%
	5.その他		4.3%		5.その他		0.0%		5.その他		8.3%
営農型太陽光			回答割合	地熱			回答割合	その他再エネ			回答割合
	1.積極的に新規投資（融資）		4.3%		1.積極的に新規投資（融資）		0.0%		1.積極的に新規投資（融資）		0.0%
	2.控えめに新規投資（融資）		39.1%		2.控えめに新規投資（融資）		26.1%		2.控えめに新規投資（融資）		13.6%
	3.新規投資（融資）はしない		52.2%		3.新規投資（融資）はしない		69.6%		3.新規投資（融資）はしない		54.5%
	4.保有施設の売却を進める		0.0%		4.保有施設の売却を進める		4.3%		4.保有施設の売却を進める		0.0%
	5.その他		4.3%		5.その他		0.0%		5.その他		31.8%

FIT後

問 7 .

上記質問 6 .で③高圧・特高 太陽光（オフサイトCPPA/固定価格）を選択された方への質問です。

環境価値を含む想定売電単価をお答え下さい。



- 想定売電単価は、前回調査と比べて上昇トレンドとなっています。

割引率

問 8 .

以下の条件を満たす太陽光発電施設の割引率をお答えください。

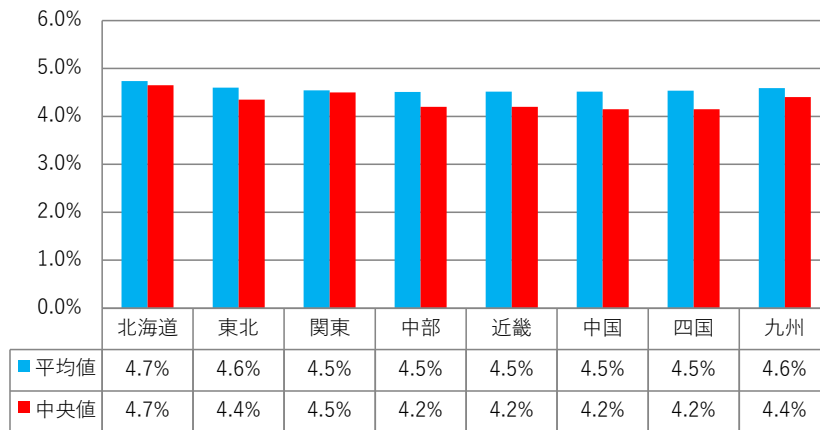
《割引率について》

本調査で想定する割引率は、DCF法において将来における各期のキャッシュフローをそれぞれ現在価値に割り戻す際に用いられる利回りであり、プロジェクトIRRと同義となります。（レバレッジを効かせたエクイティIRRではありません）

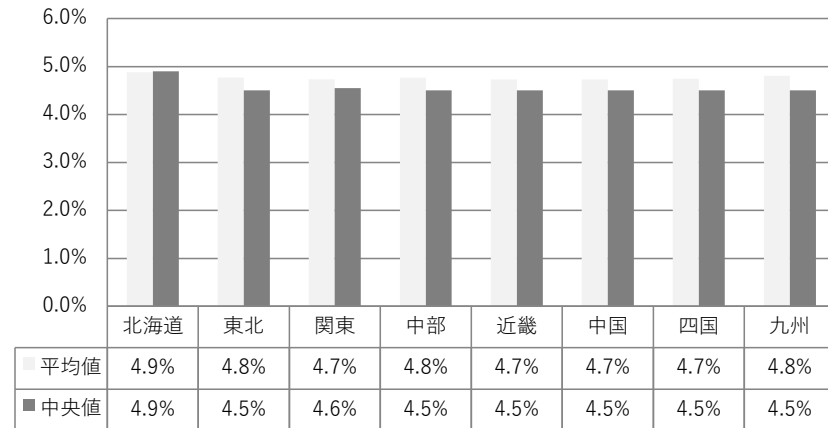
《太陽光発電施設的前提条件》

■施設の状態：セカンダリー、FIT期間残10年～15年、■認定出力：2MW未満（高圧）、■パネルメーカー：中国の大手メーカー、■土地の権利：地上権、■オペレーター：優良、■設備の維持管理：良好、■期待発電量の超過確率：P50、■ランニングコスト：標準的、■各県庁所在地からの距離：車で約1時間、■自然環境：各エリアにおいて標準的、■接道状況：良好、■土地の形状：平坦な整形地

現在の割引率

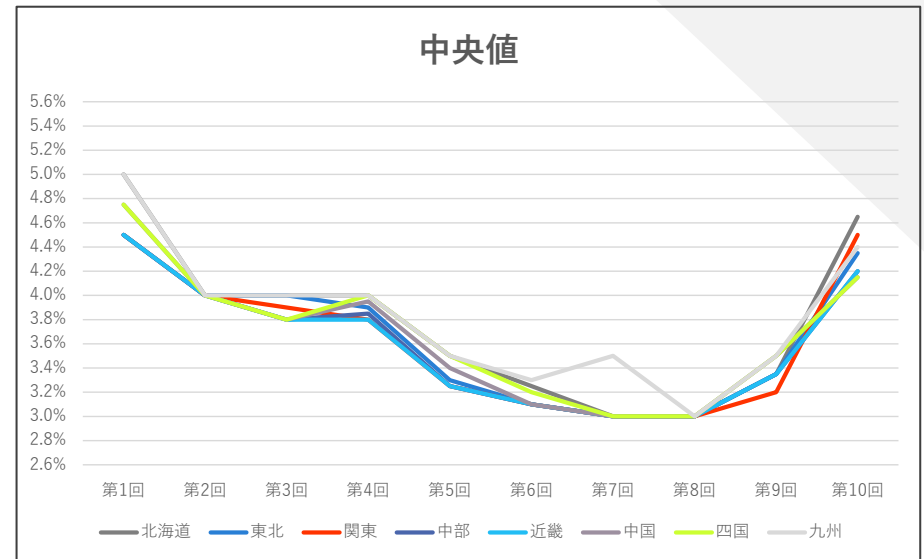
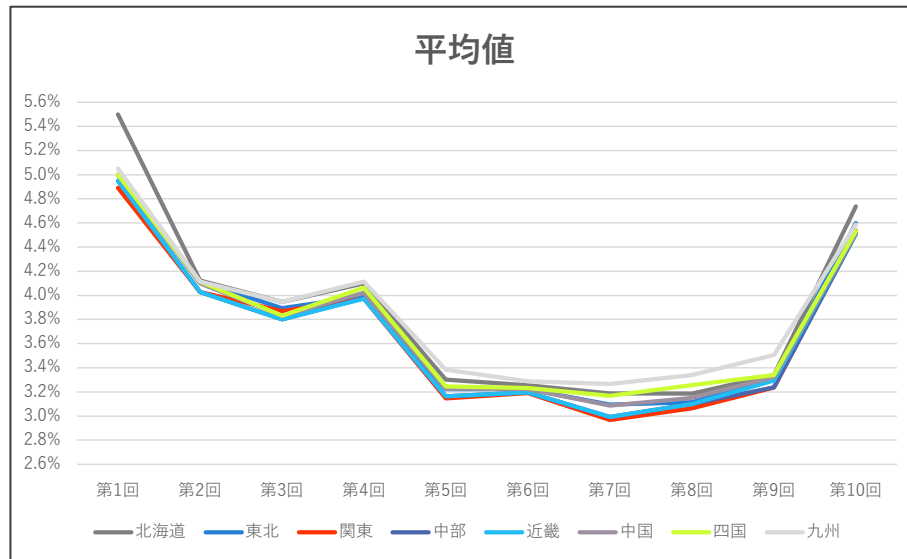


半年後の割引率



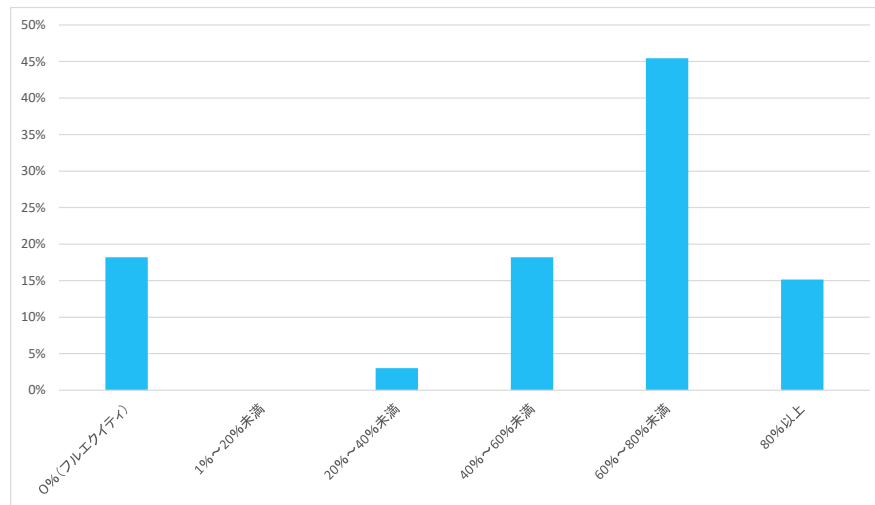
- ・ 前回調査と比較して割引率は、平均値で約1.8%の上昇、中央値で約1.4%の上昇となり、割引率の上昇傾向が顕著となりました。

※「現在の割引率」の推移（全エリア）



問 9 .

上記質問 8 . と同一の条件下において、ノンリコースローンで通常想定されるLTV (Loan to Value) をお答えください。(2 つまで回答可)



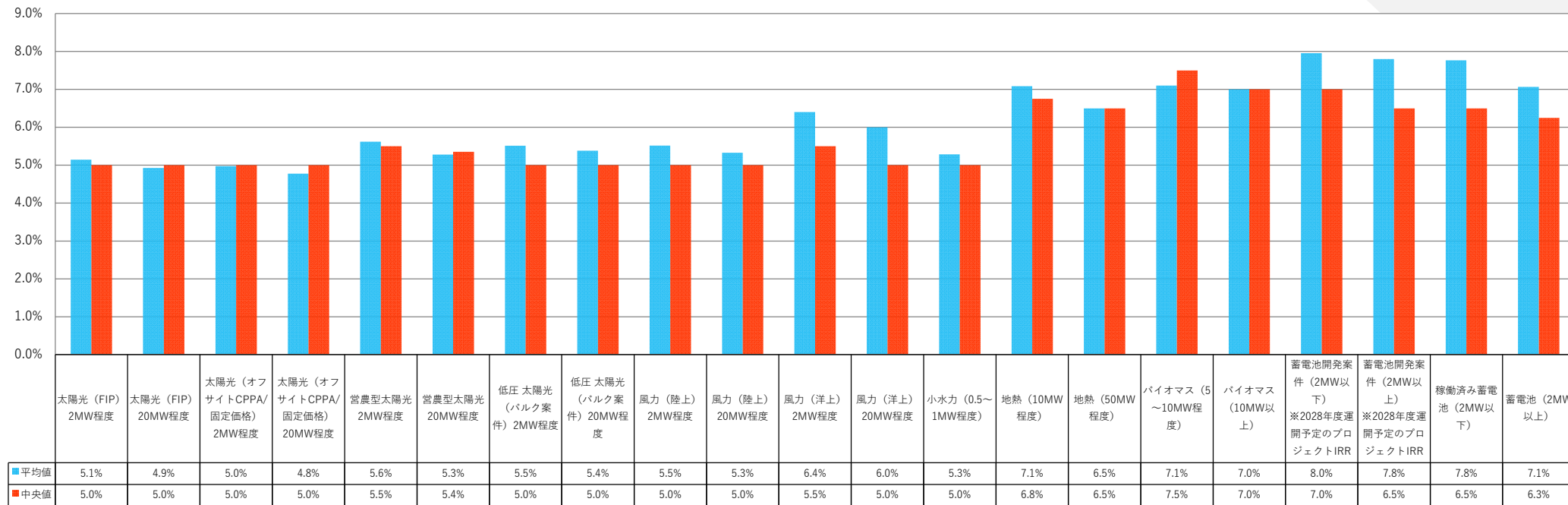
問 1 0 .

上記質問 8 . との比較において、以下の条件の場合に想定される割引率を、質問 8 . でご回答いただいた割引率との差でお答えください。

	平均値	中央値
① 規模が大きい特高施設の場合 (20MW以上)	-0.4%	-0.2%
② 規模が大きい特高施設の場合 (50MW以上)	-0.5%	-0.3%
③ 市街地から離れている場合 (車で約2時間程度)	0.1%	0.0%
④ 過去に盗難が発生している施設の場合 (現在セキュリティ導入済み)	0.1%	0.0%
⑤ 敷地が傾斜で、洗堀等がある場合 (右: 写真参考)	0.5%	0.3%
⑥ 架台が単管パイプである場合	0.7%	0.3%
⑦ 積雪が多く、冬場の立ち入りが出来ない施設の場合	0.5%	0.3%
⑧ モジュールのメーカー保証が適用外になっている場合	0.4%	0.4%
⑨ 土地の権利が所有権の場合	0.0%	0.0%
⑩ 土地の権利が賃借権の場合	0.0%	0.0%

問 1 1 .

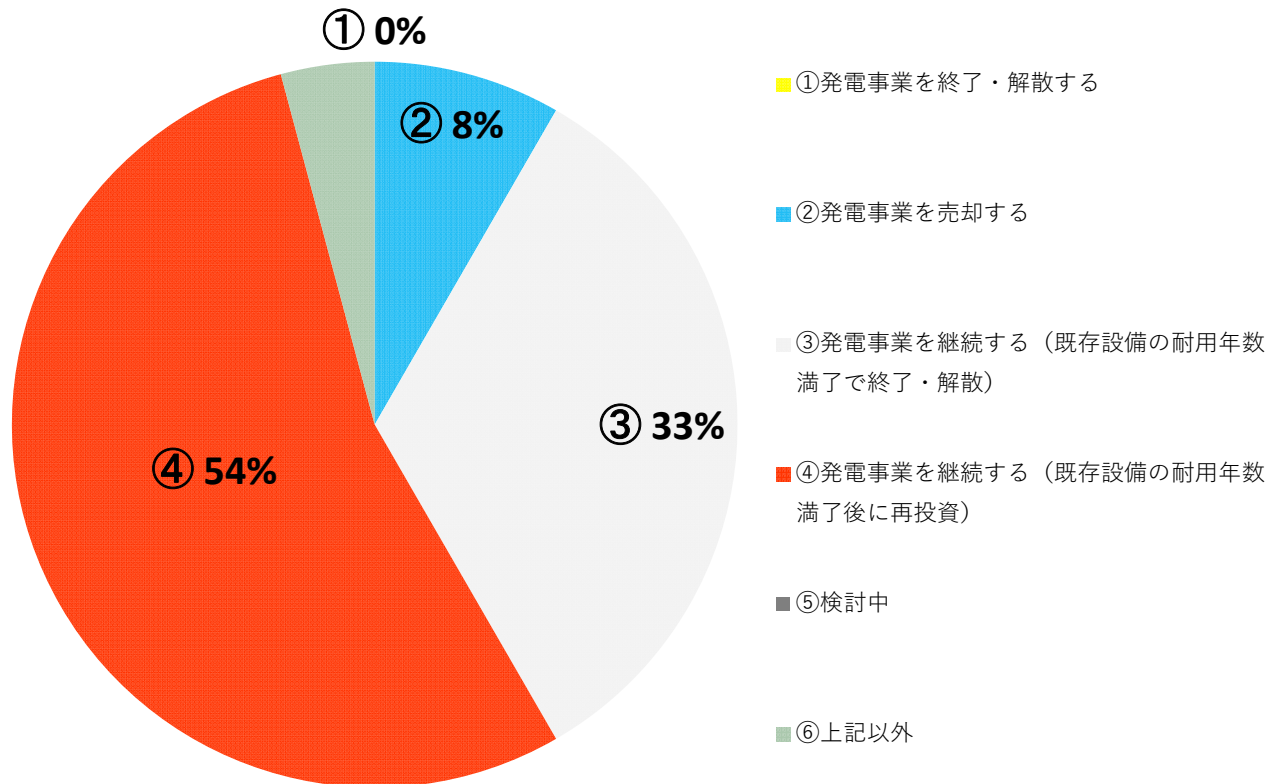
上記質問 5 . で投資対象とされた施設のうち、下記施設に期待される割引率をご教示ください。



将来性

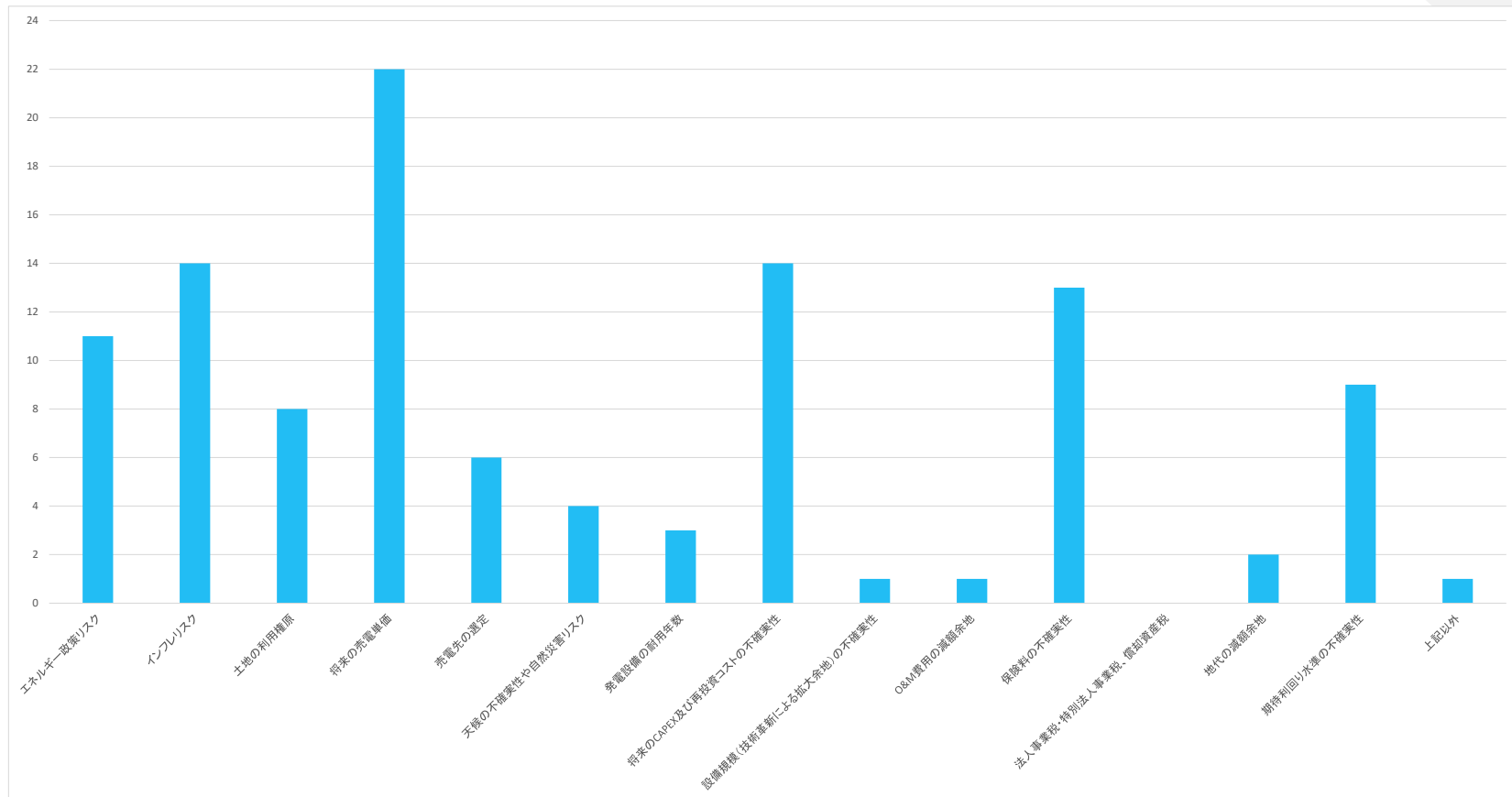
問 1 2 .

現在保有中（取得検討中）の施設について、FIT制度終了後の考えに最もあてはまるものをお選び下さい。



問13.

現在保有中（取得検討中）の施設について、FIT制度終了後の「事業価値」を認識するにあたって、特に障害となっている要因をご教示下さい。（5つまで回答可）



株式会社 谷澤総合鑑定所 バリュエーションリサーチ部の主なサービス

弊社のネットワークと真の価値を見極めるチカラでお客様をサポートいたします。

- フィナンシャルアドバイザー業務（ホテルや再生可能エネルギー発電施設の売買における助言、投資家のご紹介）
- 事業用不動産、再生可能エネルギー発電施設等の鑑定評価、公認会計士によるバリュエーションレポート作成
- 会計目的の機械・設備評価、在庫評価等（Fair Valueの算定）
- M&A・事業承継・事業再生等における資産評価及び株式・事業価値評価
- PPAにおける資産評価（不動産, 動産, 無形資産）
- IFRS適用に伴う各種資産の時価評価
- 国内外に保有する不動産、工場の機械設備評価

VRG

Valuation Research Group

株式会社ティーマックスの会社概要

株式会社ティーマックスは、不動産鑑定会社として2001年の創業以来、累計30,000件以上の不動産鑑定評価書や価格調査報告書等の不動産評価に係る各種レポートを金融機関や事業会社、不動産投資家向けに提供してまいりました。

CREサポート等のコンサルティングや、不動産キャップレート自動算定システムの開発・提供、私募REITモニタリング等、多様化するお客様のニーズに合わせた不動産ソリューションも展開しています。

弊社は、不動産金融工学や不動産市場に関する調査研究をベースとした、確かな評価力、企画提案力で、お客様のアカウンタビリティをサポートします。

不動産鑑定評価

不動産鑑定評価書
バリュエーションレポート
マーケットレポート
アドバイザリーレポート
モニタリングレポート
セカンドオピニオン
太陽光発電施設の法務DD

不動産ソリューション

不動産コンサルティング
不動産CR自動算定システム
私募REITモニタリング

調査・研究

不動産金融工学研究
不動産投資インデックス
不動産調査レポート

主な実績（2019～）

□ 不動産鑑定評価	オフィス（東京都）、賃貸マンション（東京都、大阪府）、商業施設（京都府）、シニアアセット（千葉県）、物流施設（東京都）、ホテル（京都府）、土地（沖縄県）、他。
□ 担保不動産の将来価格査定	メザニンレンダーがローン債権を有する不動産について、リスク管理のために将来価格を予測。
□ 担保不動産の資産査定	不動産担保ローンの証券化案件において、機関投資家の会計戦略として活用する目的で全担保不動産の資産査定を実施。
□ M&Aに係る不動産時価評価	企業買収M&Aにおいて、被買収企業が保有する大型不動産（オフィス、店舗、高級賃貸住宅、ホテル）を買い手側の立場で査定。
□ 事業会社保有不動産の時価評価	事業会社のIR向けに、保有不動産の時価評価を実施。オフィス、賃貸住宅、商業施設、ホテル、老人ホーム、倉庫などの資産構成で全50件を査定。
□ 開発不動産の価格アプローチ	不動産デベロッパーが保有する開発不動産（建付地＋未竣工建物）について、最有効使用の観点から取り壊しか工事続行かの両面から合理的な価格アプローチを行った。
□ J-REIT全物件価格調査	J-REIT保有不動産の全物件について、各投資法人の決算時点に合わせて推奨価格を提示するサービスを実施（毎月）。
□ J-REIT取得物件のマーケットレポート	J-REIT投資法人が物件取得する際の不動産需給動向、賃貸マーケット情報の収集に関するマーケットレポート。
□ 都内オフィスマーケットレポート	不動産投資物件周辺エリアのテナント需給動向やテナント属性調査を通じて、当該エリアの賃料ボラティリティを定性的・定量的に説明するレポート。
□ 賃貸住宅のマーケットレポート	J-REIT投資法人が取得を予定する賃貸住宅の市場レポート及び賃料レポート作成。
□ 商業施設のマーケットレポート	国内金融機関向けに、商業施設テナントの推奨賃料を査定。類型は郊外型ショッピングセンター、都市型商業施設、ロードサイド単独店。業種はGMS、スーパーマーケット、家電量販店、ホームセンター、ドラッグストア、フィットネスクラブ、CVS、飲食チェーン等。
□ ホテル市場のマーケットレポート	ホテル出店拡大を検討する事業会社向けに、全国6都市のホテル市場調査を行った。新規出店動向の整理、ビジネス・レジャー需要動向、インバウンド動向等から需給バランスを分析し、都市別に出店可能性を提示した。
□ 太陽光発電所の法務デューデリジェンス	投資家・レンダー（金融機関等）向けに、ファンド化される太陽光発電事業について土地の権利関係、関連法令の観点からのリスク分析を行った（継続中）。



ご協力誠にありがとうございました。
ご意見・ご質問等がございましたら、下記まで
お問い合わせくださいますようお願い申し上げます。

お問い合わせ先

株式会社谷澤総合鑑定所
バリュエーションリサーチ部

担当：岩下

Tel: (03)5114-6838

Tomoyoshi.Iwashita@tanikan.co.jp

<http://www.tanikan.co.jp>