

東急不動産の再生可能エネルギー事業について

2025.01.21

1. 日本のエネルギー事情は大変
2. 再エネは陣取り合戦
3. 再エネのビジネスモデル
4. 事業環境の変化、デフレからインフレへ
5. 再エネ事業の成長とマネタイズ戦略
6. 再エネ事業の強みと弱み
7. 再エネ事業の特徴を踏まえた施策
8. 不動産事業とのシナジー
9. 地域との共生

当社は事業を通じて様々な社会課題解決に挑戦してきました

経済成長期の住宅難

業界初の分譲集合住宅を供給
日本初の金融機関提携ローン発足



超高齢化社会の到来

シニア住宅事業の展開



生活水準の高度化、価値観の多様化

管理、仲介、リゾート事業など
事業を多角化し生活総合サービスを提供

eコマースの拡大

インダストリー
事業の展開



1953年
設立

現在

日本のエネルギー事情は大変

日本のエネルギー事情は大変

地球温暖化 進行

- ✓ 地球規模で平均気温や海面水位が上昇
- ✓ 温暖化対策としてCO2排出量の削減を企業に求め、**カーボンプライシングが2028年より本格導入**
出典：経済産業省・内閣官房「成長志向型カーボンプライシング構想について」

脱炭素・再エネ
導入の動きが
世界的に加速

エネルギー 低自給率

- ✓ エネルギー自給率：**15.2%**（2023年度）
- ✓ OECD加盟38か国中2番目に低い
出典：資源エネルギー庁「2023年度エネルギー需給実績（速報）」

エネルギー資源に
乏しい日本でも
再エネであれば
自給可能！
海外依存低減へ！

エネルギー 貿易赤字拡大

- ✓ 2023年の化石燃料貿易赤字は**26兆円**でG7で最大
- ✓ 海外への燃料依存に加え、円安が赤字を加速
出典：2024年12月15日 日経新聞

エネルギー 使用量増加

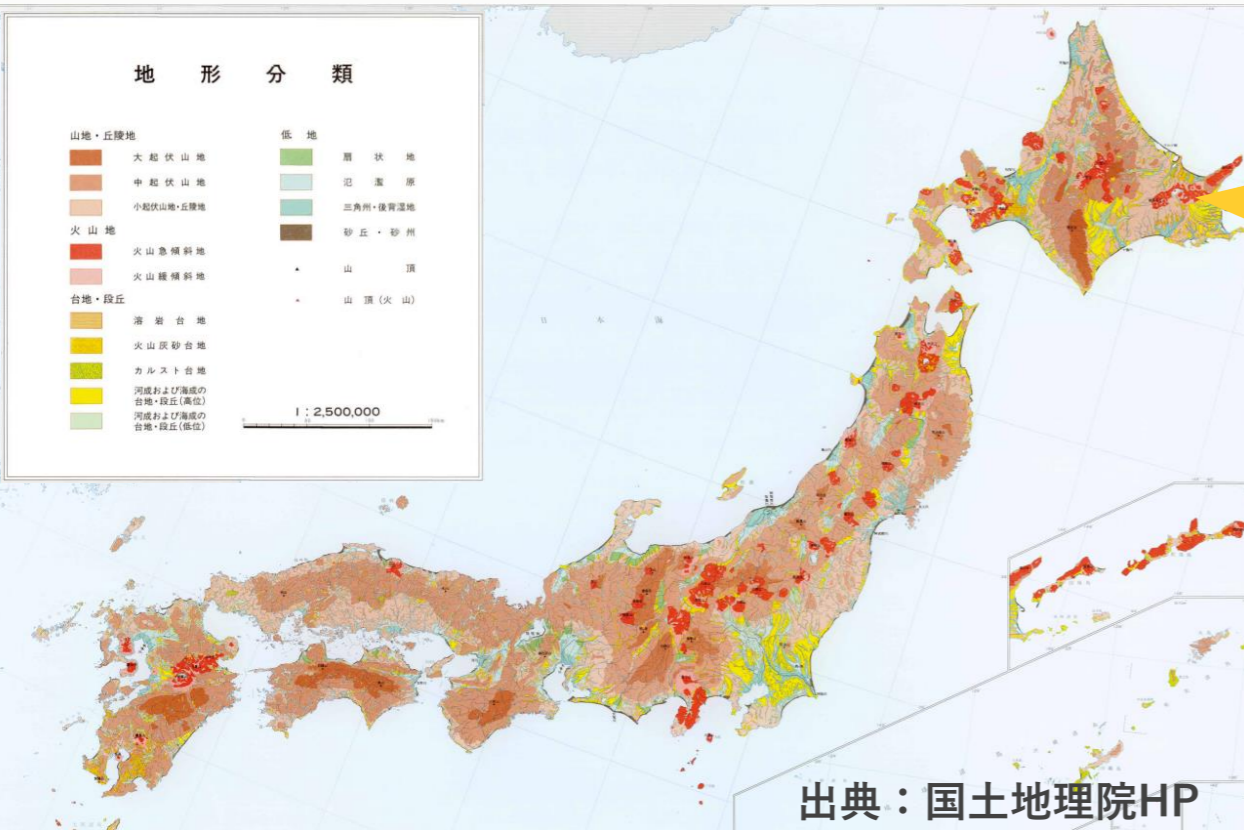
- ✓ データセンター・半導体工場の新增設などが影響し
全国電力需要量は増加の見通し
出典：資源エネルギー庁「エネルギーを巡る状況とエネルギー・原子力政策について」

再エネ導入で
電力需要増を
支える！

解決策のひとつとして『再生可能エネルギー』は重要なカギになる

再エネは陣取り合戦

日本で再エネに適した場所は限られています！



国土の75%が山地(赤部分)

太陽光
適地少

立地要件に高いハードル

陸上風力
適地少

2020年～国内洋上風力
事業公募開始

洋上風力
これから

再エネ適地は減少傾向
すでに当社は多くの再エネ発電所を確保

再エネのビジネスモデル

再エネのビジネスモデル

関与案件

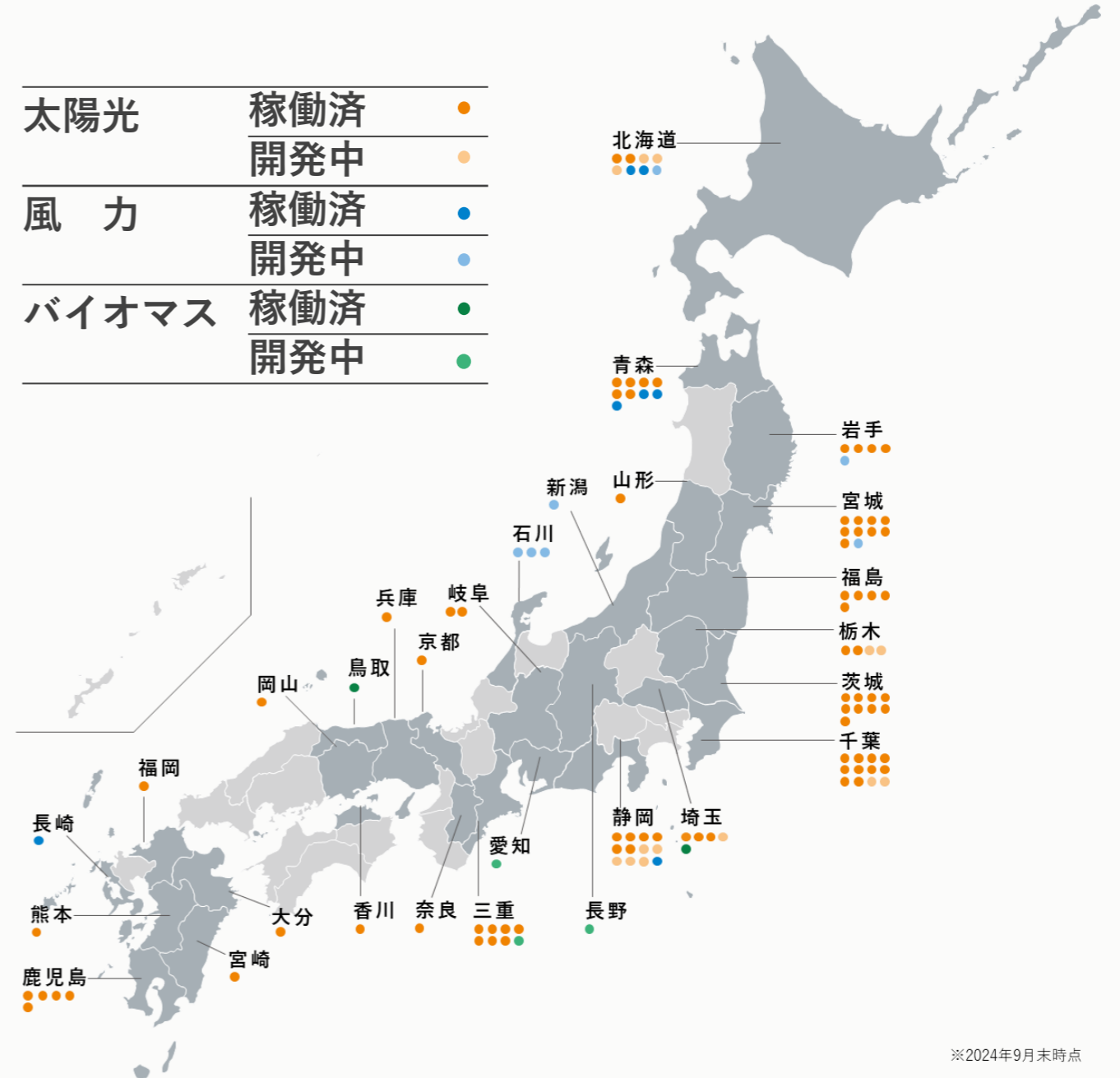
- 国内：113事業
（うち太陽光93、
ルーフトップ1（全国1,131棟）、
風力14、バイオマス5）
- 海外：2事業
（欧州・太陽光）
- 蓄電池：5事業

※2024年度9月末時点

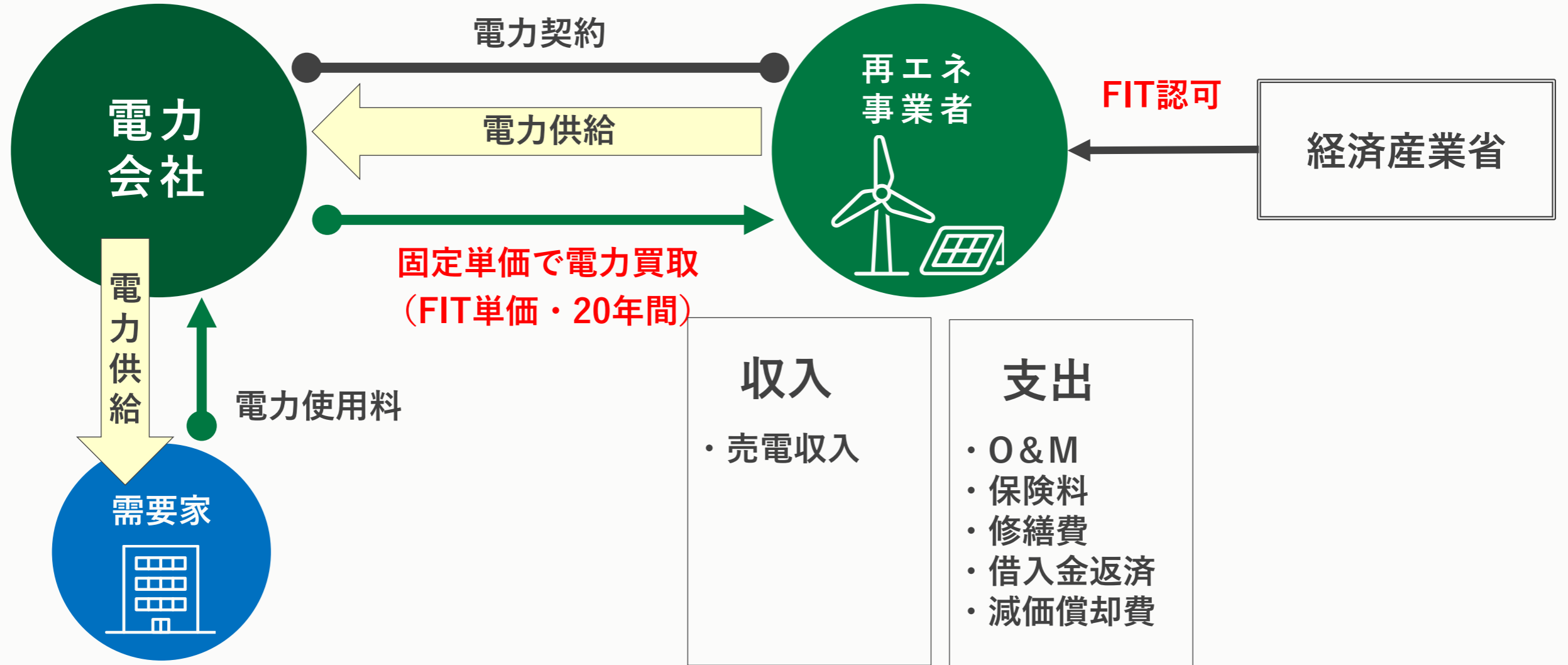
関連社員数

106名 ※2024年度期初時点

太陽光	稼働済	●
	開発中	●
風力	稼働済	●
	開発中	●
バイオマス	稼働済	●
	開発中	●

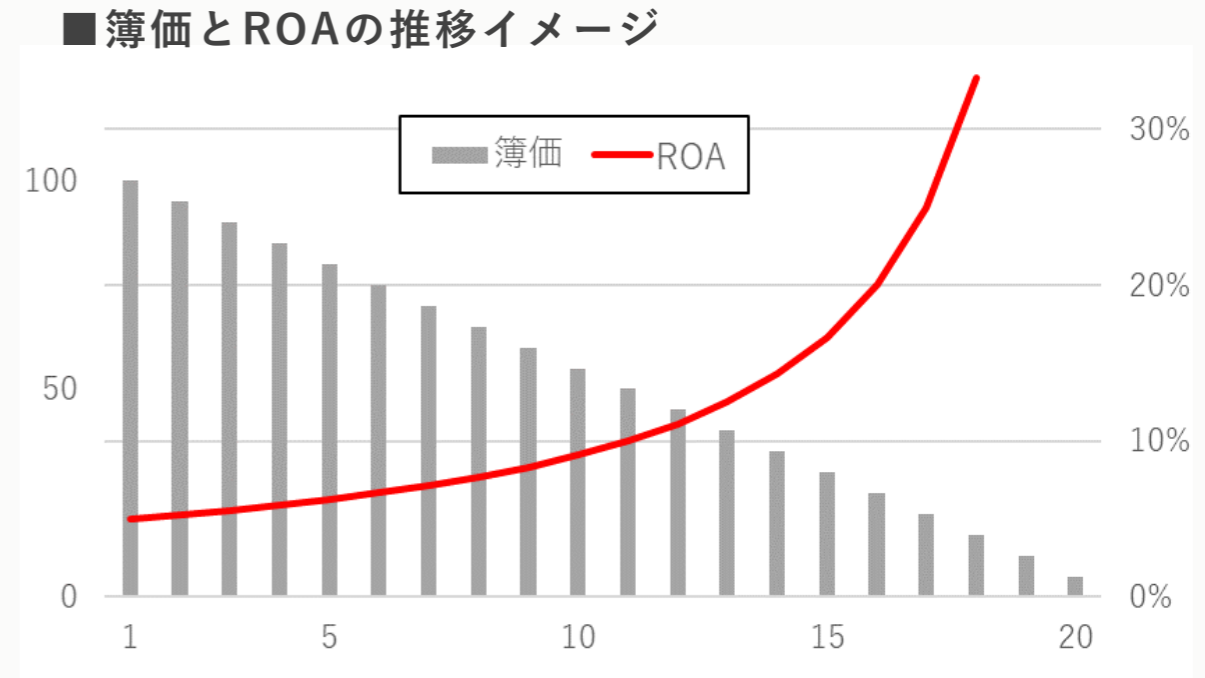


これまでのFIT制度（固定買取）



再エネは優良なアセット

- ① 発電量は天候等に左右されるが、事故や故障リスクが低く安定
- ② **FITであれば固定収入でキャッシュフローが安定（20年間）**
- ③ **20年で減価償却されて簿価ゼロ**
⇒ 発電コストが低下していく
- ④ 土地と電力系統の権利を確保できていれば、設備更新して事業継続が可能



キャッシュフローが大きく、
年数経過に伴いROAが大きく向上

事業環境の変化、デフレからインフレへ

FIT制度(固定買取)が足かせになる可能性があります

インフレ社会の到来



エネルギー料金高騰と再エネ価値向上の可能性

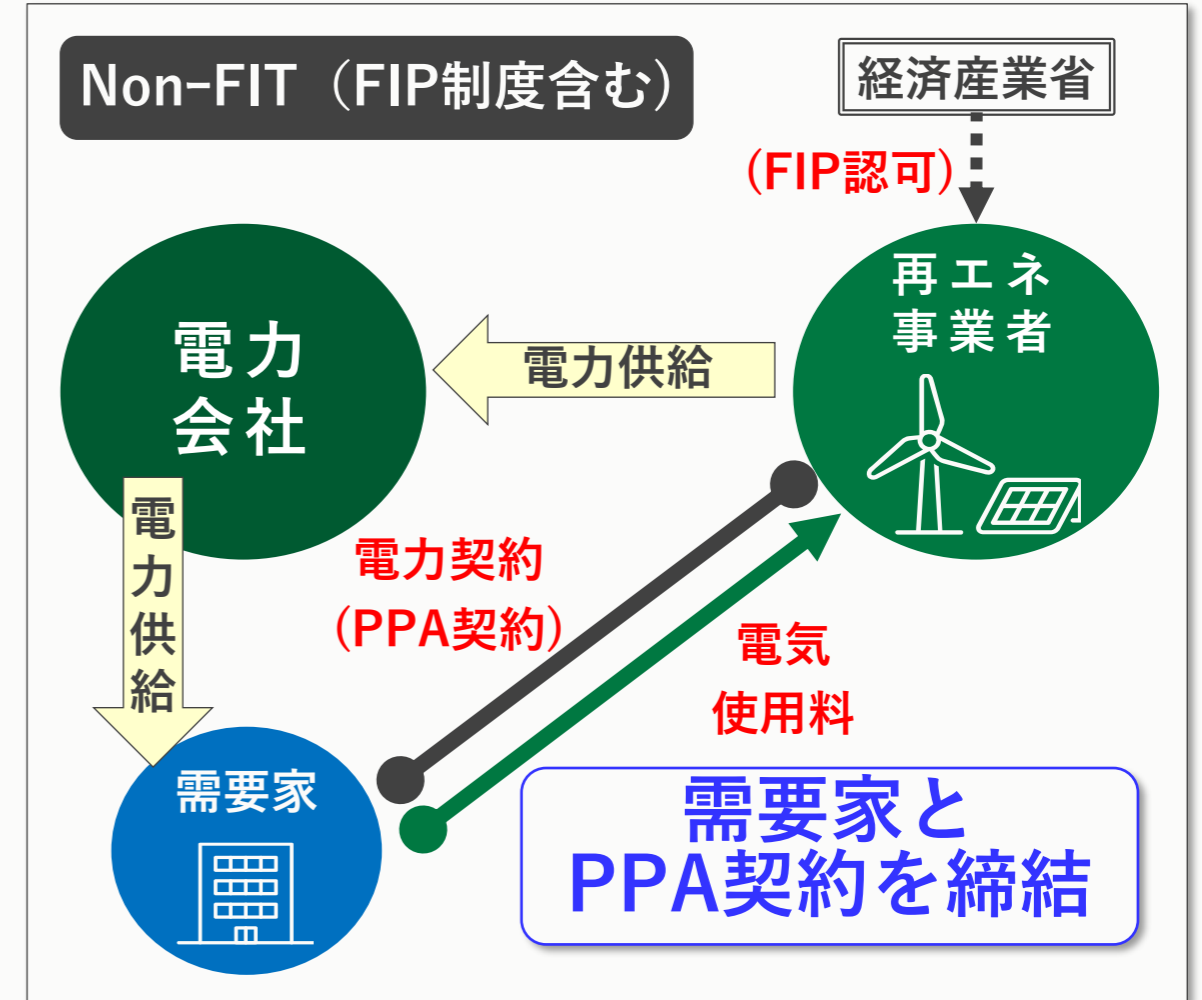
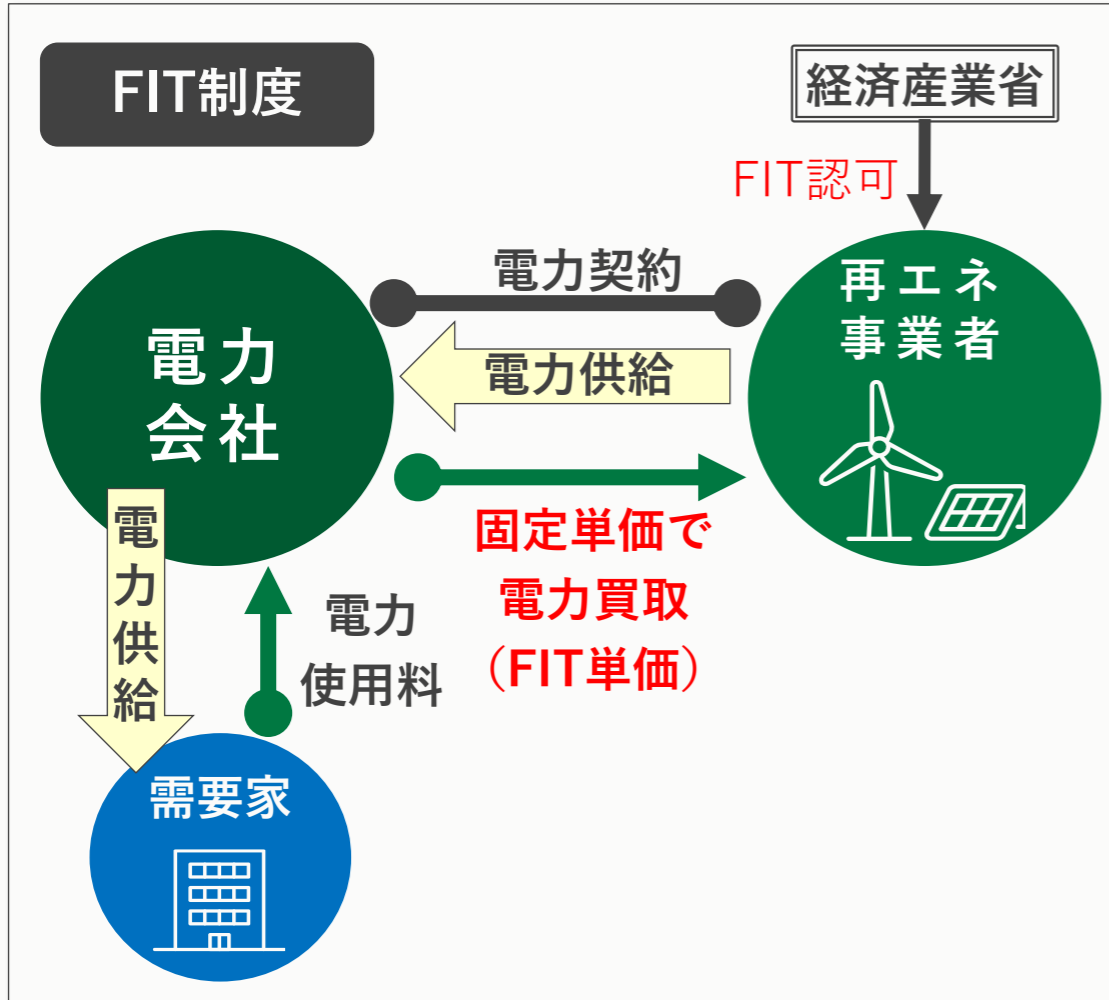


「固定買取」ではアップサイドがない



再エネを作って需要家に直接売る力、
再エネ価値のマネタイズが大事な時代へ！

事業環境の変化、デフレからインフレへ



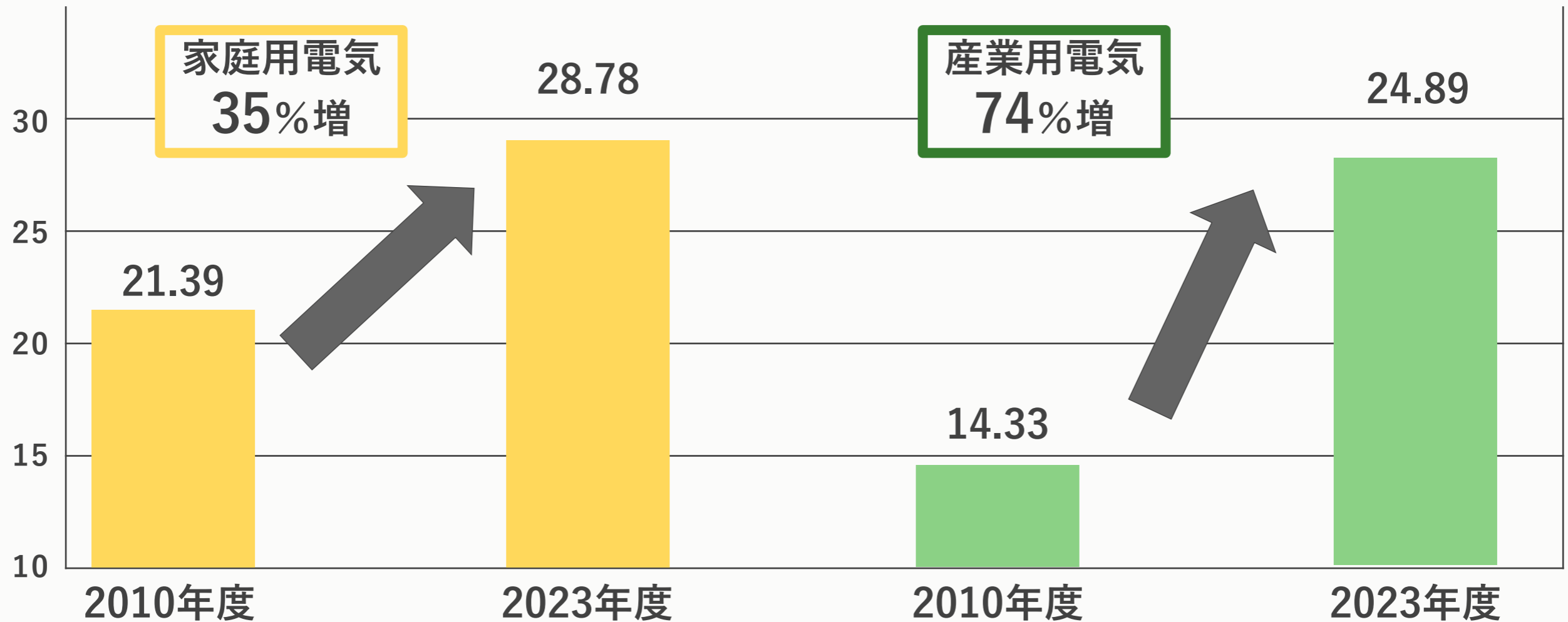
太陽光FIT買取価格推移 (円/kWh)



事業環境の変化、デフレからインフレへ

電気料金単価（円/kWh）

出典：資源エネルギー庁「エネルギーを巡る状況とエネルギー・原子力政策について」



日本の電気料金は上昇傾向にあります

太陽光パネルの
一般的な変換効率
15～20%

技術革新が進むと…

37%となる
製品も実証済

出典：資源エネルギー庁HP

発電量
アップ

太陽光発電所の
設置コスト
2013年：38.3万円/kW

建築費が増加する一方で、
設備費は大きく低下

10年で31%ダウン
2023年：26.5万円/kW

出典：経済産業省（調達価格等算定委員会）

設置コスト
ダウン

今後更に利益を伸ばせる可能性が高く、稼ぐ伸びしろがあります

2014年から約10年間で大幅に拡大！



詫間太陽光発電所
(香川県)



すずらん釧路町太陽光発電所
(北海道)



リエネ松前風力発電所
(北海道)



東松山バイオマス発電所
(埼玉県)



リエネソーラーファーム東松山
(埼玉県)



リエネLOGI'Q枚方太陽光発電所
(大阪府)

社会課題
解決



再エネ
価値向上



収益の
多角化



不動産事業
との
シナジー

不動産事業に次ぐ収益の柱として『再エネのリーディングカンパニー』へ

再エネ事業の成長とマネタイズ戦略

再エネ事業フロー全体を
カバーするプレイヤー不在

電力会社等、旧態依然の
ビジネスモデルが継続(原子力・火力)



日本のエネルギー業界の変革者へ

他社に類を見ない再エネ特化型の『バリューチェーン』を構築
(各フェーズのビジネスチャンスを着実にマネタイズ)

発電事業

管理・運営事業

小売事業

再エネ電源の
更なる確保

電源に対する
良質な管理運営

需要家ニーズに
合った電力供給

再エネに特化したプロフェッショナル集団を設立



商号	株式会社リエネ
代表取締役	根津 登志之
従業員数	43名（25年1月時点）

開発

施設の屋根上を活用した
太陽光発電事業による
PPAモデルの提案

稼働管理
AM

発電状況分析に基づく
保守修繕計画や
資金計画の策定

需給調整

調整力としての
蓄電池事業への参画

小売

需要家のニーズに合わせた
グリーン電力の提供

TOBにより、リニューアブル・ジャパン社がグループに仲間入り



再エネ事業のバリューチェーンの更なる強化
非連続な成長を実現！

RJ社のO&M事業や再エネ人材等を獲得

日本トップクラス
ポートフォリオ拡充
再エネ人材増強

業界2位
O&M事業
獲得

AM強化

小売強化



東急不動産



リニューアブル・ジャパン

発電事業



リニューアブル・ジャパン

管理・運営事業

ReENE
CO., LTD.



リニューアブル・ジャパン

小売事業

RJ社とのシナジー効果で企業価値を最大化！

再エネ事業の強みと弱み

火力・原子力発電所

- 1か所で大容量の発電
- 24時間、安定的に発電
- △ 建設用地が限定的
- × 設備が大型で、停止時のロス大
- × 事故発生時の周辺リスク大
- △ 大規模な送電網で都市部へ供給

再エネ発電所

- △ 1か所あたりの発電量小
- △ 発電量が天候に左右される
- 都市部周辺でも建設可能
- 需要に合わせて設置可能
- 事故リスク小
- 需要地近傍で発電・供給可能

リスクが低く、地域需要に応じた分散整備が可能

再エネは発電のボラティリティが高い

自然由来の電力

太陽光： 日照時間次第
 (夜間・積雪×) 風力： 風況次第

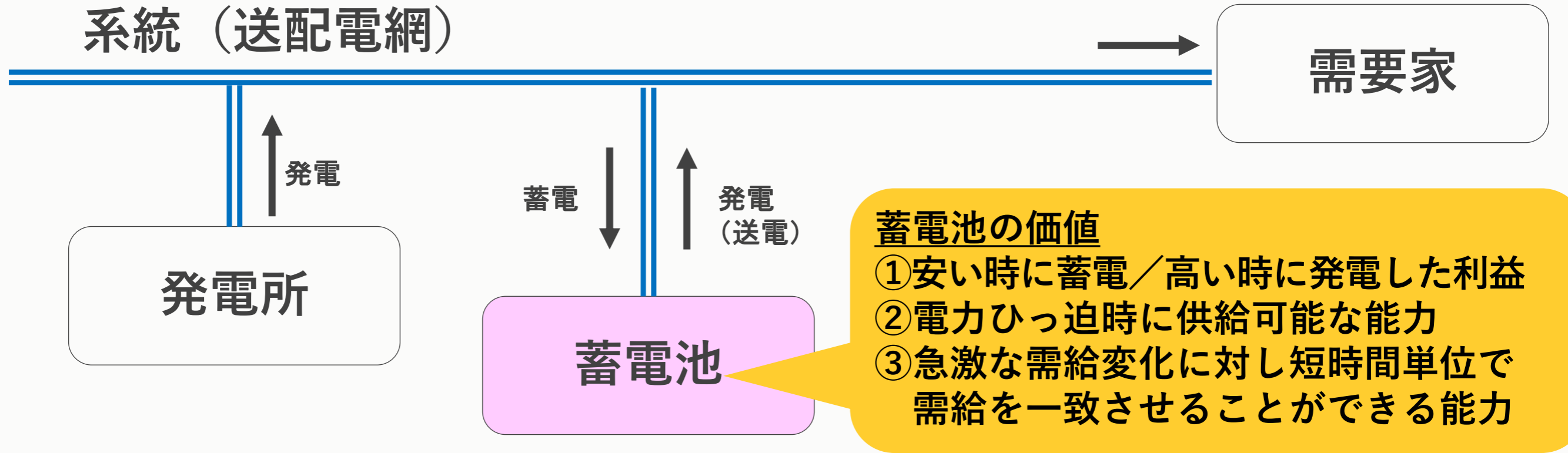
出力抑制

需要と供給のバランスが取れず発電所の出力が抑制

再エネが無駄になってしまっている

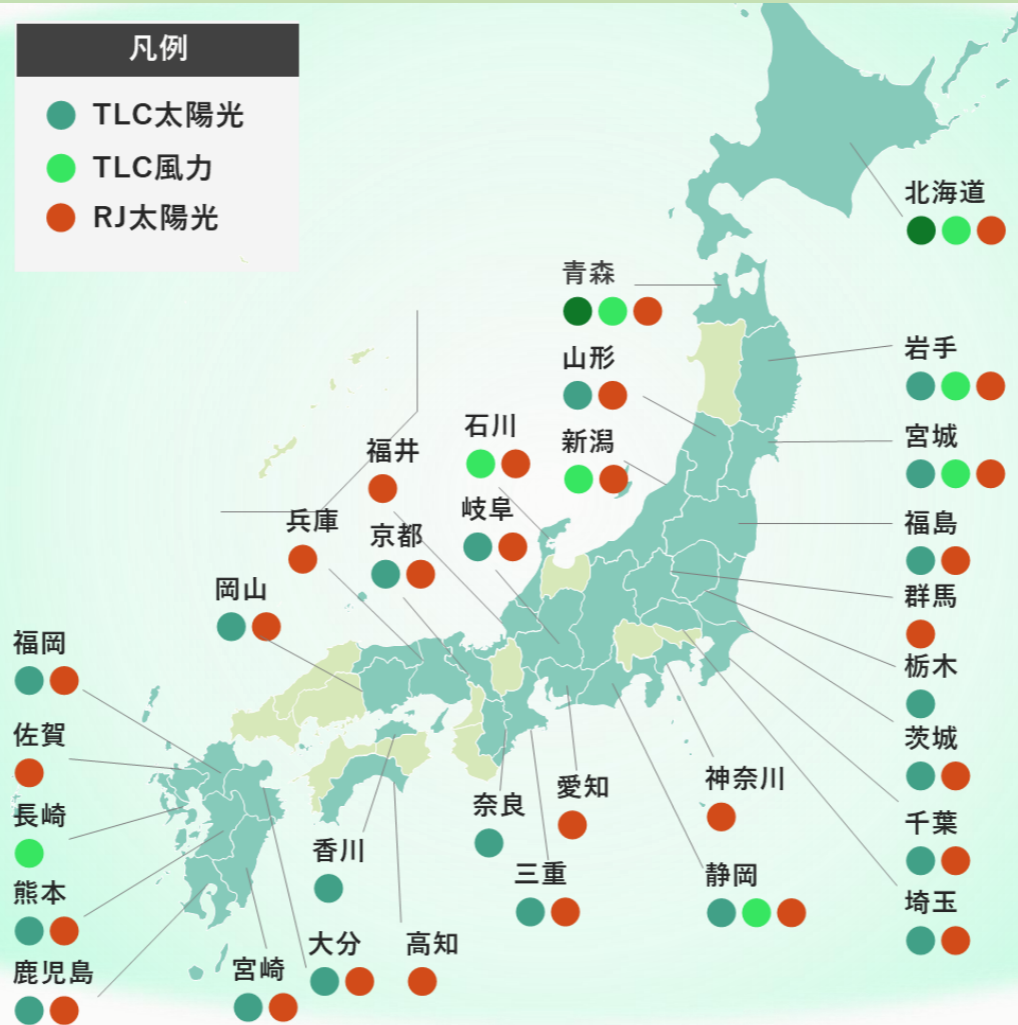
系統用蓄電池の導入がカギになります

再エネ事業の特徴を踏まえた施策



補助金活用等による導入推進
経験豊富なパートナーとの提携による運用ノウハウの早期獲得

再エネは自然由来の影響大(日照・積雪・風況)



日本全国への分散投資により、再エネ発電量を平準化！

再エネは電源別の特徴や成長性が異なります



※円の大きさは今後の市場規模のイメージ

電源別の特徴をふまえたポートフォリオ戦略により 再エネの安定供給を実現

不動産事業とのシナジー

**データセンターで大量の電力を消費する
GAFAMをはじめとしたグローバルIT企業は、
データセンターへの再エネ導入を積極的に計画**

- ✓ Googleは、2030年度までに全データセンターを再エネで運用する計画を公表



**使用電力の100%を
自社開発再エネで運用する
「石狩再エネデータセンター第1号」を
建設中（北海道石狩市）**



先進物流施設や製造業を誘致し
国内生産拠点等を一帯的に備える
産業団地整備が官民連携で進捗

- ✓ 国内企業は、地政学的リスクへの備え等により国内に拠点を持つ動き



区域内全域を再エネ100%で賄う
「サザン鳥栖クロスパーク」の
開発事業者に選定（佐賀県鳥栖市）



再エネ事業のノウハウを活用して、
不動産事業の価値を高めていきます

地域との共生

再エネ事業は地域資源を活用させていただいています

例えば、北海道松前町では…



北海道松前町と
連携協定を結びました

コワーキングスペースや
バス待合機能を持つ
地域共生施設を整備しました



再エネを学ぶ授業も
実施しています

非常時に安定的な
再エネ電源の供給が可能です

既存の送配電ネットワークを活用し
「地域マイクログリッド」として
非常時に当社発電所から町へ電力供給



再エネ事業により地域の未来へ貢献します！

日本のエネルギー問題を
再生可能エネルギー事業を通じて解決したい

再エネ発電所の適地は限られており、早期の電源確保が必要

再エネを作って需要家に直接売る力、
再エネ価値のマネタイズが大事な時代が到来

再エネ事業フロー内にはビジネスチャンスが多数存在

当社は国内トップクラスの再エネ電源を保有し
強固なバリューチェーンを構築することで
日本のエネルギー業界を変革します！

WE ARE GREEN



東急不動産ホールディングス