

屋根登記制度の必要性と海外諸国における登記制度に関する報告書

2025年2月

一般社団法人再生可能エネルギー長期安定電源推進協会  
長期電源開発委員会

## 1. はじめに

再生可能エネルギーについては、第6次エネルギー基本計画における温室効果ガスを排出しない脱炭素エネルギー源であるとともに、国内で生産可能なことからエネルギー安全保障にも寄与できる有望かつ多様で、重要な国産エネルギー源であるとの評価に基づき、主力電源化を徹底し、再生可能エネルギーに最優先の原則で取り組み、国民負担の抑制と地域との共生を図りながら最大限の導入を促すこととされている。

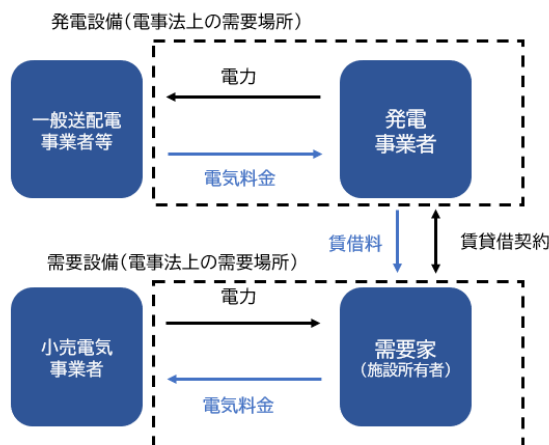
屋根設置型太陽光発電については、発電設備の適地が限られる中、住宅や工場・倉庫などの建築物の屋根への導入など、あらゆる手段を講じていくことが必要<sup>1</sup>との認識に基づき、FIT/FIP 制度等における推進施策が図られている。

発電事業者を中心とした事業者団体である REASP では、長期電源開発委員会にて屋根設置型太陽光発電の更なる普及促進に向けて、施設所有者の信用リスクが顕在化した場合の影響、ならびに制度上の対策検討を行ってきた。ベーカー&マッケンジー法律事務所の協力を得て、海外の先行制度を調査し、国内において検討が望まれる類似制度についてその概要を取りまとめた。

## 2. 屋根設置型太陽光発電事業とは

屋根設置型太陽光発電事業は建物屋根上に太陽光発電設備を設置する発電形態であるが、発電電力の供給先により概ね三つの類型（全量売電型、自家消費型、余剰売電型）が存在する。

### 【全量売電型】

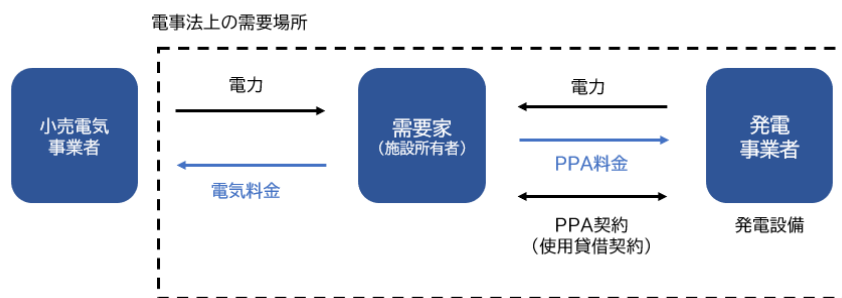


<sup>1</sup> 2022年4月7日開催 再生可能エネルギー大量導入・次世代電力ネットワーク小委員会 資料1 P18

[https://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/denryoku\\_gas/saisei\\_kano/040.html](https://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/denryoku_gas/saisei_kano/040.html)

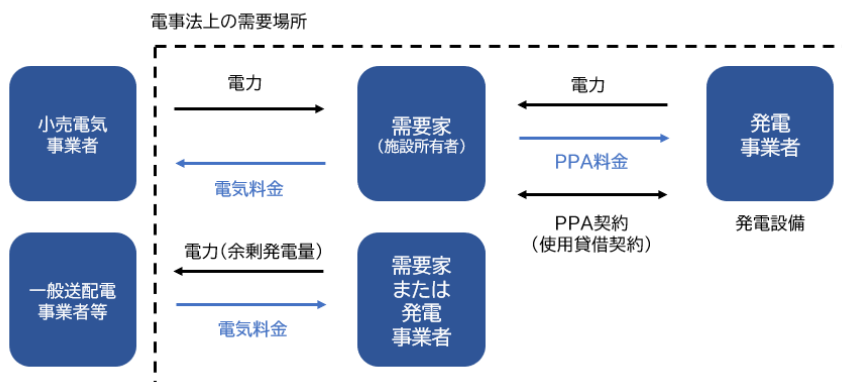
全量売電型は、建物の需要設備用の電力系統からの引込とは別に、発電設備用に引込を行い、発電電力全量を一般送配電事業者等に売電を行う形態である。発電設備を施設所有者以外の発電事業者が保有する場合、発電事業者と施設所有者間で賃貸借契約を締結し、発電事業者は発電設備設置場所にかかる設置賃借料を施設所有者に支払う。電気事業法においては、需要設備と発電設備は電氣的に切り離されている事から別の需要場所としての扱いとなる。なお、FIT/FIP 買取価格の低下により、売電価格が需要家の買電料金単価を下回る状況が生じており、昨今は全量売電型による発電設備の設置ニーズは低下している。

#### 【自家消費型】



自家消費型は、発電設備は需要設備に電氣的に接続され、発電電力全量を施設所有者である需要家に売電を行う形態である。電設備を施設所有者以外の発電事業者が保有する場合、需要家と発電事業者間で PPA 契約（売電契約）を締結し、発電電力全量を施設内に供給する。発電設備設置場所については、PPA 契約において使用貸借契約とすることが一般的である。電気事業法においては、需要設備と発電設備は電氣的に接続されており、一体の設備であり、一つの需要場所として扱われる。

#### 【余剰売電型】



余剰売電型は、自家消費型と同様の形態であるが、施設内で消費しきれない余剰電力を一般送配電事業者等に売電する点が自家消費型との相違点である。発電設備設置場所についても、使用貸借契約とすることが一般的である。余剰売電契約は、需要家が売電先との契約

者となることに加えて、発電事業者が売電先との契約者となることも認められている。ただし、買電契約者については、需要家のみが契約者となることができ、発電事業者が契約者となることは原則認められない。電気事業法においては、自家消費型と同様に需要設備と発電設備は電氣的に接続されており、一体の設備であり、一つの需要場所として扱われる。

### 3. 屋根設置型太陽光発電事業に関する現状の課題

再生可能エネルギーの導入拡大に向けて、再エネ適地の確保が国内における主要課題の一つとなっている。建物の屋根部分への太陽光発電設備の設置は、適地確保に繋がるだけでなく、地域共生の観点からも更なる普及の重要性が指摘されている。経済産業省資源エネルギー庁も、2023年度より屋根設置型太陽光発電のFIT制度に係る調達価格及びFIP制度に係る基準価格について、地上設置の場合よりも高額の価格区分を新設するなど、政府として屋根設置型太陽光発電事業の導入をバックアップしている。

もっとも、建物の屋根部分に係る賃借権（発電事業者及び建物所有者の間で締結される発電設備を設置する屋根部分の賃貸借契約に基づく賃借権をいう。以下「屋根賃借権」という。）に係る登記制度その他の対抗要件制度が現状存在しないことから、以下に掲げるような課題が存在しており、これらが屋根設置型太陽光発電事業の導入にブレーキをかけている状況がみられる。

#### (1)建物譲渡が行われた場合における建物新所有者及び建物所有者が倒産した場合における破産管財人等に屋根賃借権を対抗（主張）できないリスク

太陽光発電設備を設置した屋根に係る建物が譲渡された場合において、当該屋根部分の賃借権について借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含む。）の規定は適用されないであろうと考えられ、また、現行法上、屋根賃借権に係る登記等の対抗要件制度は存在しないことから、賃借人が建物新所有者に対して屋根賃借権を対抗することはできないと考えられる。

また、建物所有者が倒産した場合には、屋根賃借権に係る対抗要件制度が存在しない結果、屋根賃借権を破産管財人等に対抗できないため（破産法第56条第1項、第53条第1項等参照）、屋根賃借権に係る賃貸借契約が破産管財人等により解除される可能性がある。

#### (2)建物所有者の変更時に賃貸借契約を承継させる旨の賃貸借契約の規定は実効性を伴わないおそれがあること

実務上、屋根部分の賃貸借契約において、建物所有者の変更時には建物新所有者に対して当該賃貸借契約上の地位及び権利義務を承継させる旨を賃借人に義務づける例が少なくな

い。しかし、かかる規定は、賃貸人と賃借人の二者間での債権的な合意に留まり、建物新所有者などの第三者に対して当然に主張できるものではない。

このため、建物が譲渡された場合において、賃貸人が当該規定に違反して賃貸借契約上の地位及び権利義務を承継させなかったときは、賃借人としては、建物新所有者に対する権利主張はできず、太陽光発電事業を継続することはできないことになるため、賃貸人（建物旧所有者）に対して債務不履行に基づく損害賠償請求を行うことしかできないが、賃貸人に資力が無い場合には損害賠償請求でさえも実効性を欠くこととなる。

また、建物所有者が倒産し、屋根賃借権に係る賃貸借契約が破産管財人等により解除された場合には、破産管財人等に対して損害賠償請求を行うことはできるが（破産法第 54 条第 1 項等参照）、当該損害賠償請求権は破産債権等となるため、賃借人が実際に受領できる損害賠償額は限定的なものになると考えられる。

このように、建物所有者の変更時に賃貸借契約を承継させる旨の賃貸借契約の規定は、実効性を伴わないおそれがある。

### (3) 対抗要件制度が無いことに起因して発生する事実上の懸念

上記のとおり、対抗要件制度その他屋根賃借権を建物新所有者や建物所有者の破産管財人等の第三者に対抗する実効的な手段が無い場合、建物所有権の移転等により屋根賃借権が第三者に対抗できなくなるリスクに備えるべく、信用性の高い建物所有者（＝屋根賃貸人）である場合を除き発電事業者がプロジェクトファイナンス等により資金調達を行うことは難しい状況にある。

## 4. 諸外国における、①屋根設置型太陽光発電設備に係る不動産使用権原及びその対抗要件に係る制度の内容、及び②当該制度の運用実態

ベーカー&マッケンジー法律事務所の諸外国オフィス（台湾、ドイツ、オーストラリア及び米国カリフォルニア州）により、上記 1.(2)に係る調査を実施した（調査実施時期は 2022 年 12 月である）。

### (1) 台湾

発電事業者は、建物所有者との間で締結する賃貸借契約に基づき、屋根部分の使用権を取得する。賃借権については、登記制度等の対抗要件具備手段が存在しない。

しかし、台湾民法第 425 条は、(i)賃貸借の存続期間が 5 年以上で、当該賃貸借契約が公証されている場合であって、(ii)賃貸借の目的物件が賃借人に引き渡されており、かつ、賃借人により占有されているときは、賃貸人が賃貸目的物を第三者に譲渡した場合であっても、賃借人は当該第三者に対して（従前と同様の条件での）賃借権を第三者に対抗することができる、と規定しており、かつ、屋根設置型太陽光発電についてもこの台湾民法第 425 条が活用されている。

第三者に対する対抗力に関して、①建物が新所有者へ譲渡された場合について

は、上記台湾民法第 425 条に基づき対抗可能である。

②建物所有者の債権者により建物が差押えされた場合については、当該差押えを行った者は賃借権を解除又は排除する特別な権限を有しないため、差押えにより賃借権は阻害されない(もつとも、抵当権実行による裁判所による賃借権の排除については④を参照)。

③建物所有者が倒産した場合については、倒産手続きにおける特別な規定は存在しないため、賃借権は阻害されない。

④建物に設定された抵当権が実行された場合については、賃借権の設定前に当該抵当権が設定されていたときは、抵当権者はその裁量において裁判所に対して当該賃借権の排除を請求し、又は裁判所自らが当該賃借権の排除をする権限を有する一方、賃借権の設定後に当該抵当権が設定されたときは、抵当権者又は裁判所は当該抵当権を排除する権限を有しない。

台湾民法第 425 条の活用により、台湾では屋根設置型太陽光発電は非常に一般的である。

## (2) ドイツ

屋根部分の使用権は、債権法及び物権法のいずれでも設定可能であり、屋根設置型太陽光発電設備の普及のために使用されている。債権法に基づき賃貸借契約の締結により賃借権を設定する場合には、使用部分を屋根部分に限定することができるが、第三者への対抗力はないのが原則である。一方で、物権法に基づき利用権(Easement)を設定することも可能であり、土地全体又は最初から土地の区画の一部に限定して設定することができる(ドイツ民法においては、建物も土地の構成物であるとされている。)ところ、いずれの場合でも土地地番の参照は必要となるものの、土地登記簿へ登記することで第三者への対抗力を具備できる。契約書においては、発電設備(パネル等)が屋根に附合して建物と一体とみなされてしまわないよう、取り外し可能であることを理由に、発電設備は建物に附合しない旨規定しておく必要がある。

第三者に対する対抗力に関して、①建物が新所有者へ譲渡された場合については、(i)利用権が設定されていないとき(=賃借権が設定されているとき。以下同じ。)は、ドイツ民法第 566 条第 1 項の「売買は賃貸を破らない」の原則に従い、賃貸の目的物となっている不動産が売却される場合において新所有者は既存の賃貸借契約に係る権利及び義務を承継しなければならないという法定の義務があるため、新所有者は賃借権の負担を承継しなければならず、新所有者は賃貸借契約を理由なく解除することができない一方、(ii)利用権が設定されているときは(建物は土地の構成部分に過ぎないから利用権は土地建物に及んでおり)当該利用権による負担は随伴して新所有者に移転する。

②建物所有者の債権者により建物が差押えされた場合については、(i)利用権が設定されていないときは、強制執行は建物ではなく土地に対して行われるものであり、土地の新所有者は賃貸借契約を解約でき、(ii)利用権が設定されているときは、土地の新所有者は利用権を排除できない。

③建物所有者が倒産した場合については、(i)利用権が設定されていないときは、



倒産法の規定に基づき破産管財人は賃貸人の地位を承継することとなるところ、一般的には破産管財人は当該賃貸借契約について特別な解除権を有しないため、利用権の登記の有無にかかわらず、前建物所有者が賃借権を解約できない場合、破産管財人も屋根部分の賃借権を解約できず賃貸借関係を継続しなければならない（賃貸借の目的不動産が賃借人に引き渡されていない場合においては破産管財人が賃貸借を終了させることができるという例外的な規定は存在する。）。そのため、（利用権とは関係なく倒産法の規定に基づき）賃借権は存続する、一方で、(ii)利用権が設定されているときは、破産管財人及び賃貸借の目的不動産を取得した第三者は賃借人の物権法上の権利を尊重しなければならないため、破産管財人は当該利用権を許容しなければならず当該利用権は存続する。

④建物に設定された抵当権が実行された場合については、(i)利用権が設定されていないときは、競売人は賃借権を解約でき、(ii)利用権が設定されているときは、抵当権設定よりも利用権が先に設定されていた場合には当該利用権は存続し、抵当権設定よりも後に利用権が設定された場合には、競売後に利用権は消滅する。

なお、債権法に基づく賃借権の設定と物権法に基づく利用権の設定は、二者択一の手段ではない。すなわち、発電事業者としては、まずは賃借権の設定により契約上の権利（前記のとおり契約当事者間における効力しかない。）を確保した上で、より法的安定性を有し、かつ第三者に対する拘束力を生じさせる方法として、利用権の設定及び土地登記簿への登記を企図することとなる。しかしながら、地権者にとって利用権の設定は負担・不利益となるため、かかる利用権の設定を賃貸人が認めるか否かは、個々の事例における賃借人側の交渉力に依拠し、地権者にとって真に必要な場合にのみ利用権の設定を認めることになるのが通常である。

かかる背景から、賃借権の設定と利用権の設定についてそれぞれの多寡を回答することは困難である。

上記②及び④のとおり、差押え（強制執行）と抵当権実行が行われる場合には、賃借権では差押債権者及び抵当権者に対して対抗することができないため、屋根設置型太陽光発電の発電事業者が銀行からの融資を受ける場合、一般的に利用権の設定を要求されており、1MW以上の大規模屋根設置型太陽光発電プロジェクトにおいては、通常、融資金融機関の要求に従って、地権者による利用権の設定が行われている。

### (3) 米国カリフォルニア州

発電事業者による屋根の使用権については、賃貸借契約を締結することが推奨される。発電事業者は、UCC-1の固定資産届出を行うことで太陽光発電設備につき対抗力を備えることができるが、当該届出は設備についてのみ適用されるものであり、設備にアクセスする権利については適用することができない。代わりに、発電設備及び設備にアクセスする権利に係る賃貸借契約を締結し、不動産所在地を管轄する地方登録局に賃貸借契約の略式版（メモランダム）を届出することで賃借権を対抗することができるようになり、これにより建物の屋根部分が賃貸借の目的となっていることを第三者に認識させることができるようになる。

第三者に対する対抗力に関して、①建物が新所有者へ譲渡される場合について

は、建物の売主は譲受人となる者に対して既存の賃借権について通知し（又は譲受人となる者がデューディリジェンスの一部として賃借権を確認し）、当該譲渡の実行前に当事者間で当該賃借権の処理について協議することとなる。米国においては、売主が賃借権の負担付きであることを開示せずに不動産の譲渡が行われることは実務上極めて稀であり、開示しないまま譲渡することは詐欺的な譲渡となる。仮に、UCC-1 の固定資産届出も賃借権契約のメモランダム の届出による賃借権の対抗力の具備も行わず、かつ、上記詐欺的譲渡が行われた場合についてみると、そのような場合であっても、一般的には賃借人が当該賃借権契約上の義務を履行していれば（≒賃料を支払っていれば）、建物の新所有者は当該賃借権を尊重する必要があるとされている。もっとも、解約金の支払いをすることで貸主（建物新所有者）は賃借権契約を解除することができるとする条項（このような条項は、特に、物件の所有者が当該物件を新所有者に対して売却し、当該新所有者が既存の賃借権契約を承継することを望まない場合において、物件の所有者に一定の商業的な意味での柔軟性を与えるための「付随的リース条項」として定められることがある。）が当該賃借権契約に規定されている場合があり、そのような場合には貸主は当該賃借権契約の解除権を有することとなる。

②建物所有者の債権者により建物が差押えされた場合については、発電事業者が有する賃借権の優劣関係に依ることとなるが、米国においては、賃借権契約において賃借権は担保権及びそれに類似する権利に劣後する旨の規定がなされ、賃借人はこれに基づく劣後特約を締結することを要求されることが多く、差押えに対抗できないことが多い。賃借権の設定及び対抗要件の具備が行われた場合における建物賃借人と差押債権者との優劣についても、当該屋根部分の賃借権契約の条項及び当該賃借権が既存のローンやレンダの建物に対する担保権に劣後しているかどうかによることとなる。屋根設置型太陽光発電事業者としての賃借人の多くは、賃借権契約に基づく義務履行（≒賃料の支払）を継続することを前提として賃借を継続できるように、賃借人に対して non-disturbance agreement（非妨害契約）の締結を求めることとなるが、当該非妨害契約は賃借人が利用できる融資の選択肢の幅を減らす可能性があるため、必ずしも当該契約が締結できるわけではない。

③建物所有者が倒産した場合については、借主は破産手続に関し法定の権利を有し、当該賃借権は破産法上「許容される」か（その場合、当該賃借権は認識される必要がある）、「否認される」か（その場合、借主は全部又は一部の補償を受ける）のいずれかとなる。賃借権が否認された場合、一般的には、賃借人は破産財団に対して無担保債権となる損害賠償請求権を行使する権利を有することとなるが、当該無担保債権は通常廉価であるため、賃借人に対するレンダとしては、親会社保証か LC（信用状）の発行のいずれかを信用担保手段として要求する可能性がある。

④建物に設定された抵当権が実行された場合については、（上記②と同様に）発電事業者が有する賃借権の優劣関係に依ることとなるが、米国においては、賃借権契約において賃借権は担保権及びそれに類似する権利に劣後する旨の規定がなされ、賃借人はこれに基づく劣後特約を締結することを要求されることが多く、抵当権者に対抗できないことが多い。すなわち、仮に、賃借権が設定され、さらに UCC-



1 の固定資産届出も賃貸借契約のメモランダム届出による賃借権の対抗力の具備も行われた上で、土地及び建物に抵当権が設定され当該抵当権が実行された場合についてみると、一般的に、抵当権者は賃借人に対して、賃借権を抵当権に劣後させる劣後特約に合意することを要求する（反対に、このような劣後特約が合意されなかった場合、賃借人は賃貸借契約上の義務履行を継続することを前提に、賃貸借の目的物件の占有を継続することができる。）。屋根設置型太陽光発電事業者としての賃借人としては、（劣後特約がある場合でも）賃借人に対して non-disturbance agreement（非妨害契約）の締結を求めることが考えられるが、その可否は当該発電事業者の抵当権者に対する交渉力に依存する部分がある。

カリフォルニア州においては、屋根設置型太陽光発電設備に係る上記の権利及び対抗力に関する制度は有効に活用されている。

UCC-1 の固定資産届出と、地方登録局への賃貸借契約のメモランダム届出による賃借権の対抗力の確保の多寡については、見るべき統計資料等はないものの、多くの屋根設置型太陽光発電事業者は、UCC-1 の固定資産届出を用いて、発電設備に対する権利を保全しているものと認識している。

米国における屋根設置型太陽光発電事業者に対する融資は、（ノンリコースベースとするには規模が小さすぎるため）リコースベースのローンとされることがほとんどであり、それに加えて、親会社保証もなされることが通常である。

#### (4) オーストラリア

屋根使用権の確保の方法としては、賃借権又は使用権（ライセンス）が挙げられる。

なお、オーストラリアにおいては、建物は土地の付随物と考えられており、土地と建物の所有者は基本的に一致する。

賃借権は登記が可能である。トレンス制度（英米法の不動産登記制度）に基づき登記された権利利益は、後に登録された権利利益に優先するため、賃借権による負担付きの土地を取得した者は当該負担を負うことになる。もっとも、賃貸借契約の特約のすべてが対抗できるわけではなく、'touch and concern'（賃料支払義務や使用収益権等）の特約しか対抗できない。この問題への対処として、発電事業者は、土地所有者をして土地購入者に、発電事業者及び土地所有者の間の賃貸借契約に付随する特約のすべてに拘束されることに同意する旨の deed を締結させることを土地所有者に義務付けるような賃貸借契約を作成することが考えられる。

また、土地所有者が賃借権の設定に同意しない場合には、屋根部分に係る使用権を付与することが考えられる。しかし、当該使用権は契約関係に基づくものであるため、土地に関する権利を産み出すものではなく、登記・登録することはできない。土地所有者は、土地購入者が使用権に係るすべての契約条件に拘束されることを許容する deed を作成しなければ売却しないとの使用権として規定することはできるが、土地所有者がこの義務に反した場合には、発電事業者は屋根部分の使用に関する使用権を土地購入者に対抗することができず、契約違反に基づく損害賠償請求ができるに留まる。よって、大規模な屋根設置型太陽光発電プロジェクトの場合には、賃借権とその登記が必須である。

第三者に対する対抗力に関して、①建物が新所有者へ譲渡される場合については、上記のとおり。

②建物所有者の債権者により建物が差押えされた場合については、差押えはオーストラリアにおいては通常用いられる執行手段ではない（そのため後述④を参照とのこと。）。

③建物所有者（法人）が倒産した場合については、清算人は賃借権を放棄する権限を有し（このことは賃借権が登記された後に清算が生じた場合でも当てはまり、かかる放棄により清算の一部として無担保債権が発生する。）、当該賃借権に付随する支払に係る権利及び占有に係る権利の両方が終了する可能性があり、この場合には賃借人としての発電事業者は設備を撤去する必要が生じる。また、任意整理による場合には、発電事業者（賃借人）は引き続き占有権原を保持する。

④建物に設定された抵当権が実行された場合については、当該抵当権が登記されていたときは、抵当権者が当該抵当権に係る不動産を公告し、第三者に市場価格で売却する売却権が行使される一方、抵当権が登記されていない場合には、裁判所が債権回収のために売却を命令する可能性があるところ、これらに対して発電事業者が賃借権をもって対抗できるかは、当該賃借権の優劣関係に関する取り決めと登記の有無によって異なる。

発電事業者に対する賃借権の設定をせず、屋根部分に係る使用権の付与のみを行うという賃貸人も多く工夫が必要であるが、屋根設置型太陽光発電は実際に機能している（もっとも、オーストラリアにおける屋根設置型太陽光発電のほとんどはプロジェクトファイナンスを伴わない小規模なものであった。）。

また、賃借権や使用権については、屋根に付着しているすべての物品の所有権を屋根設置型発電事業者が留保する旨を規定すべきである。発電設備が（土地に付着して）土地の構成物と判断されない限度においては、発電事業者は発電設備が屋根に設置されている期間において、発電事業者が所有権を留保しているという事実を反映し、かつ、賃貸人が破産した場合において発電設備の所有権を失うリスクを低減させるために、賃貸人（地権者）に対する動産担保権の登記を検討する必要がある。地権者に対する動産担保権の登記が行われていれば、第三者に対する優先効も確保することができる。

賃借権を利用するプロジェクトと使用権を利用するプロジェクトの多寡について明確な比率を示すことは困難だが、大規模プロジェクトにおいては、登記された賃借権が最も一般的であり、小規模プロジェクトにおいては、使用権（多くの場合、無償）が一般的であるといえる。

## 5. 日本において考えられる屋根設置型太陽光発電設備に係る対抗要件制度の概要

上記の諸外国における制度の調査結果を踏まえ、国内において考えられる屋根設置型太陽光発電設備に係る対抗要件制度の案については、以下の制度が考えられる。

### (1) 現行法上の整理（前提）

国内では、屋根設置型太陽光発電設備を設置する屋根部分の使用権原については、屋根賃借権を用いることが一般的である。もっとも、現行法上、不動産（建物）の一部を対象とする賃借権の設定登記は認められていないため、発電事業者は屋根賃借権を第三者に対抗することができない。

なお、2022年11月11日に行われた第24回内閣府「再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース」の参考資料「第17回要望一覧と各省からの回答」<sup>2</sup>の番号「3」では、「(前略)…屋根の賃借権について対抗要件を具備できるよう法改正を行っていただきたい。」との提言につき、所轄省庁である法務省の検討結果として、「対応不可」、「建物の一部である屋根について、当該屋根を目的とする賃貸借をすることは可能ですが、これを登記することはできません。また、登記の対象となる不動産は、土地又は建物をいうこととされており、屋根のみについて分割又は区分による登記をすることはできません。」、「御提案の内容については、建物の一部分に過ぎない屋根の賃借権に対抗力を認めると建物の円滑な取引に支障を生ずるおそれがあり、また、賃借権設定の登記を認めるためには、公示上の観点から、その権利の及ぶ範囲を登記上明確にする必要があるため、確定した範囲を示す図面が必要となりますが、建物の一部である屋根については、立体的かつ複雑な構造となっており、2次元の図面を用いてその範囲を図示するのは限界があること、既に建物に設定された抵当権等の権利との関係で問題が生ずることなどの公示上の問題があります。これらの理由から、屋根等の不動産の一部についての登記を認めることには、慎重な検討が必要であると考えます。」との見解が示されている（以下「法務省見解」という。）。

## (2) 新たな民法の特別法の規定

### ①. 結論

屋根設置型太陽光発電設備に係る対抗要件制度として、以下の規定を、民法の特別法として制定することが考えられる（以下「特別法制定案」という。）。なお、特別法制定案は、日本の借地借家法の諸規定及び日本の借地借家法第31条に類似する台湾民法の規定を参考に作成している。

『太陽光発電設備（再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法施行規則（平成二十四年経済産業省令第四十六号）第三条第一号に定義するものをいう。以下同じ。）の所有を目的とする建物の屋根部分の賃貸借は、その登記がなくとも、その賃貸借契約が公正証書によってなされ、その屋根部分に賃借人が太陽光発電設備を所有し、並びに、賃借人がその賃借権の存在、その賃貸借契約の公正証書の作成日付、その屋根部分を特定するために必要な事項及びその賃貸借の期間

---

<sup>2</sup> <https://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/kisei/conference/energy/20221111/221111energy14.pdf>

を建物又は土地の上の見やすい場所に掲示するときは、これをもって第三者に対抗することができる。』

②. 理由1：法務省見解が述べる問題点は特別法制定案には妥当しないこと

法務省見解は、屋根賃借権の対抗要件具備が「対応不可」である理由として、以下の3つの問題点を指摘している。

- (i) 建物の一部分に過ぎない屋根の賃借権に対抗力を認めると建物の円滑な取引に支障を生ずるおそれがあること
- (ii) 建物の一部である屋根については、立体的かつ複雑な構造となっており、2次元の図面を用いてその範囲を図示するのは限界があること
- (iii) 既に建物に設定された抵当権等の権利との関係で問題が生ずること

しかし、以下に述べる通り、特別法制定案による場合には、上記(i)、(ii)及び(iii)の問題点はいずれも払拭できる。このため、特別法制定案によれば屋根賃借権の対抗要件制度を導入できると考える。

まず、借地借家法第31条は、「建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。」と規定している。これは「不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。」と定めた民法第605条の特則であるが、判例上、建物の一部の賃貸借であっても、借地借家法第31条による対抗要件の具備が認められている<sup>3</sup>（ただし、「引渡しがあった」といえるかという点については、賃借人による占有であることが外部から認識可能な状態が創出されることを必要とする見解が有力である<sup>4</sup>）。従って、借地借家法第31条の規定に準じて、建物の一部である屋根部分の賃貸借について対抗要件制度を導入することは可能と考えられ、「建物の一部分に過ぎない屋根の賃借権に対抗力を認めると建物の円滑な取引に支障を生ずるおそれがある」（上記(i)）とは言えない。

また、借地借家法第10条第1項は、建物賃借権ではなく借地権に関するものであるが、「借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。」と規定し

---

<sup>3</sup> 最判昭42.6.2は、賃借人の一人が1階の部屋と土間の店舗を、他の賃借人が2階の部屋と居間を賃借している事案について、建物の一部であって、障壁などによって他の部分と区画され、独占的排他的支配が可能な構造・規模を有するものは、「建物」に当たるとして、一部の使用に関する賃貸借契約の成立を認めている。

<sup>4</sup> 田山輝明、澤野順彦、野澤正充編『新基本法コンメンタール借地借家法』（第2版）202頁参照



ている。さらに同条第2項は、「前項の場合において、建物の滅失があっても、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、なお同項の効力を有する。…（後略）」と規定している。この規定は、原則として建物の登記を必要としているものの、建物が滅失した場合には「見やすい場所への掲示」（すなわち建物登記によらない公示）をもって借地権の対抗力の維持を認めている。従って、借地借家法第10条の規定に準じて、特別法制定案のように「見やすい場所への掲示」を要件として屋根賃借権の対抗要件具備を認めることは可能と考えられる。また、屋根が立体的かつ複雑な構造であっても、「見やすい場所への掲示」と、現に太陽光発電設備が設置されている建物の現況の双方を合わせれば、屋根賃借権の存在及びその範囲を客観的に公示することは十分に可能と考えられる。従って、特別法制定案に対しては、「建物の一部である屋根については、立体的かつ複雑な構造となっており、2次元の図面を用いてその範囲を図示するのは限界があること」（上記(ii)）との指摘は当たらないと考えられる。

さらに、「既に建物に設定された抵当権等の権利との関係で問題が生ずること」（上記(iii)）との指摘に関しては、屋根賃借権と抵当権等との対抗要件具備の先後を客観的に判断できることが必要不可欠と考えられるが、特別法制定案のように賃貸借契約が公正証書によってなされたこと及び公正証書の作成日付などの「見やすい場所への掲示」を要件とすれば、その「掲示」の実施と抵当権等の登記の先後は客観的に判断できると考えられる。すなわち、論理的に「掲示」の実施時期は公正証書の作成日付以降となるところ、公正証書の作成日付は当事者が通謀してバックデートできないため<sup>5</sup>、掲示されている公正証書の作成日付よりも前に抵当権等の登記がなされた場合には必ず抵当権等が優先する。他方、掲示されている公正証書の作成日付よりも後に抵当権等の登記がなされた場合には「掲示」の実施時期について紛争が生じる可能性もあるが、借地借家法第31条の場合に建物賃借人に引渡時期の主張・立証責任を負わせるのと同様、屋根賃借人に「掲示」の実施時期の主張・立証責任を負わせることで、借地借家法第31条の場合と同水準の法的安定性は確保できると考えられる。

### ③. 理由2:外国では特別法制定案に類似の制度が屋根設置型太陽光発電に活用されていること

また、上記の諸外国における制度の調査結果によれば、台湾では債権としての賃借権について対抗要件制度が存在しない一方、台湾民法第425条は、(i)賃貸借の存続期間が5年以上であって、当該賃貸借が公証されている場合であって、(ii)賃

---

<sup>5</sup> なお、公正証書の作成日付は、確定日付の一種とされている（民法施行法第5条第1項第1号）。公正証書の作成日付として真実の作成日付よりも早い虚偽の日付が掲示されるなど、「掲示」に虚偽の記載がなされる可能性も無いとは言えないが、これについては公正証書原本不実記載等罪（刑法第157条）に類する刑罰規定を新設して対処すれば足りると考えられる。



貸借の目的物件が賃借人に引き渡されており、かつ、賃借人により占有されているときは、賃借人は当該賃借権を第三者に対抗することができる、と規定しており、かつ、屋根設置型太陽光発電についてもこの台湾民法第 425 条が活用されているとのことである。台湾民法第 425 条は日本の借地借家法第 31 条と類似した趣旨のものと考えられるが、特別法制定案は、借地借家法第 31 条を参考にし、更に公示の要請に配慮する観点から追加の要件（公正証書による賃貸借契約、屋根部分の上の太陽光発電設備の所有、見やすい場所への掲示）を規定するものであるから、特別法制定案によって屋根賃借権の対抗要件具備を認めても何ら問題は無いはずである。

## 6. 特別法制定案以外の代替案

特別法制定案以外に以下の代替案による普及促進策も考えられる（以下「代替案」という。）。

### (1) 資源エネルギー庁による屋根設置型太陽光発電事業の認定制度及びこれによる対抗要件具備制度の創設

屋根賃借権の登記による対抗要件具備制度に代わり、経済産業省資源エネルギー庁等において、屋根設置型太陽光発電事業の登録を可能とする新たな認定制度を創設する。かかる登録により、第三者に対して当該屋根設置型太陽光発電事業の公示を可能とし、発電事業者による屋根賃借権について建物新所有者等に対する対抗力をもたせる。

ただし、不動産市場への影響を低減させるため、かかる認定制度に係る案件を、①再生可能エネルギー事業の導入拡大に資する一定規模以上のプロジェクト、②築浅かつ高スペックの建物における屋根設置型太陽光発電事業、かつ、③クレジットの優良と認められる発電事業者による高品質な発電所の開発及び適切な運営が担保できる場合に限定する。

### (2) 建物売却時における建物所有者による発電設備の売渡請求権の許容

上記の認定制度による対抗力を認める一方で、不動産流動性の低下に対する懸念を払拭するため、建物所有者について、建物売却時における発電事業者に対する発電設備の売渡請求権の行使を可能とし、当該請求権の行使により建物所有者が設備を買い取った場合には、上記認定制度による対抗力を備えた屋根賃借権が当然に消滅する制度を構築することで、円滑な所有権移転を担保し、不動産の流動性を確保する。

7. 屋根賃借権に係る対抗要件制度が導入された場合において残存するリスク・ボトルネック事項、及び各リスク・ボトルネック事項に対する手当ての可否の検討を通じた論点整理

仮に屋根賃借権に係る対抗要件制度が導入されて屋根賃借権の対抗要件具備が可能となった場合であっても、以下のリスク・ボトルネック事項が残存すると考えられる。それぞれのリスク・ボトルネック事項に対する手当てとしては以下のものが考えられる。

(1) 建物所有者から賛同を得られないリスク

対抗要件制度の導入により屋根賃借権に対抗力が認められた場合、建物の円滑な取引に支障が生じるおそれがあるとして、そもそも建物所有者が発電事業者に対する屋根賃借権の設定を敬遠する可能性が考えられる。

この点、代替案によれば、建物所有者は建物売却時において発電事業者に対し発電設備の売渡請求権を行使することができ、当該請求権の行使により設備買取が実施された場合、対抗力を備えた屋根賃借権が当然に消滅することが確保されていることから、上記建物所有者の懸念は払拭できるものと思われる。加えて、当該発電設備の買取価格を、残存簿価相当額に見合う金額とすることで建物所有者による買取のハードルを下げることも考えられる。建物所有者としては発電設備を買い取るにより屋根設置型太陽光発電事業を実施することができる、売電価格が比較的高く、また再エネ賦課金及び託送料金のかからないオンサイトPPAの価格競争力は高いといえるし、また屋根設置型太陽光発電設備の存在は建物自体の価値向上にも寄与すると考えられる。

もっとも、建物所有者としては買い取った太陽光発電設備がバランスシートに載ってしまう点、太陽光発電事業の事業リスクを自らが負担することになる点、自ら発電事業を実施するために定款変更、電力会社との間での契約変更手続等の事務負担を要する点などが懸念されるおそれは残ると考えられる。

また、当該建物に建物所有者の融資金融機関等のための抵当権等の担保権を設定する場合、その後に発電事業者に対する屋根賃借権が設定された際に、抵当権等と屋根賃借権の優先関係が不明確になることを融資金融機関等が懸念し、建物所有者が融資を受けづらくなるのではないかと考えられる。

もっとも、この点については、特別法制定案に従い、賃貸借契約が公正証書によってなされたこと及び公正証書の作成日付などの「見やすい場所への掲示」を要件とすれば、その「掲示」の実施と抵当権等の登記の先後は客観的に判断できるとされる。また、そもそも、発電事業者に対する屋根賃借権が設定されることは、建物所有者に追加的な賃料収入をもたらす、建物の収益性を高めるため、融資金融機関等にとっても望ましいことと考えられる。このため、上記の融資金融機関等の懸

念は払拭できると考えられる。

## (2) 建物所有者兼売電先（オフテーカー）の倒産によりオンサイト PPA 事業による売電収入が減少するリスク

売電先（オフテーカー）としての建物所有者が倒産した場合、売電代金の支払に不安が生じ、また、売電代金が支払われる場合であっても売電先の事業の廃止・変更等により電力消費量が低下してオンサイト PPA による売電収入が減少する可能性があると考えられる。

しかし、対抗要件制度の導入により屋根賃借権に対抗力が認められれば、清算型倒産手続（破産手続・特別清算手続等）、再建型倒産手続（民事再生手続・会社更生手続等）のいずれにおいても、発電事業者は屋根賃借権を主張することができるようになり、倒産手続における事業譲渡や換価手続等により建物所有者が変更されたとしても、建物新所有者に対して売電を継続できる可能性が高まる。とりわけ、代替案のように、①一定規模以上の発電プロジェクト、②築浅かつ高スペックの建物及び③クレジットの優良と認められる発電事業者による高品質な発電事業に限定する場合には、新たな建物所有者兼売電先の候補者をより早期に確保し、建物所有者の倒産に伴う売電停止期間を短縮することが期待できる。

ただし、発電事業者が、屋根賃借権を主張することができるようになっても、建物所有者との間のエネルギーサービス契約その他のオンサイト PPA に係る契約（以下「エネルギーサービス契約」という。）については、仮に屋根賃借契約と1本の契約にまとめられていた場合であっても、屋根賃借契約とは法的には別個の契約と解釈されるおそれがあり、双方未履行双務契約として、破産管財人等により解除されるリスクが残るものと考えられる（詳細は下記(3)参照）。

なお、仮に新たな建物所有者兼売電先の候補者を早期に確保できない場合や、破産管財人等によりエネルギーサービス契約が解除される場合であっても、発電設備設置時から FIT 又は FIP 認定の取得等の手当てをしておけば、発電量の全量を FIT 制度又は FIP 制度を利用して売電することで一定水準の収入を確保することができる。これをバックストップ策とすることで、建物所有者の倒産に係るリスクは限定的であると考えられる余地もある。

## (3) 契約上の地位の全部を承継できないリスク

対抗要件制度の導入により屋根賃借権に対抗力が認められた場合であっても、発電事業者が建物新所有者に対して対抗できるのは、賃借権自体、賃借期間、賃料など、賃借契約に係る本質的な要素のみであると考えられ、それ以外の契約内容（例えば違約金条項や建物の管理義務など）の全部を対抗できることにはならないと考えられる。

また、前述のとおりエネルギーサービス契約は屋根賃借契約とは別個の契約であるとして、屋根賃借権に対抗力が認められた場合であっても、エネルギーサー

ビス契約の契約上の地位は建物新所有者に承継されず、エネルギーサービス契約の内容（例えば売電価格など）を建物新所有者に主張することはできないおそれがある。例えば、エネルギーサービス契約に基づき建物所有者が発電事業者に対して支払う再エネ電気料金と、発電事業者が建物所有者に対して支払う屋根部分の賃料を一体のものとして、エネルギーサービス契約上のエネルギーサービス料金として規定していた場合であっても、建物新所有者に対抗できるのは屋根部分の賃料額のみであり、当該エネルギーサービス料金の全部を建物新所有者に主張することにはならないと解され得る点に留意する必要がある。

以上の点は、建物所有者兼売電先（オフテーカー）が倒産した場合も同様と考えられる。すなわち、屋根賃借権に係る賃貸借契約とエネルギーサービス契約が一本化されている場合、双方未履行双務契約として、破産管財人等により当該一本化された契約が解除されるおそれがある。発電事業者としては、対抗力がある屋根賃借権及びその他賃貸借契約に係る本質的な要素についてのみ破産管財人等に対して対抗できると考えられるが、その他の賃貸借契約の内容及びエネルギーサービス契約上の内容は、破産管財人等に対して対抗できず、倒産手続における事業譲渡や換価手続等により新たに建物所有者となる者との間で、改めてエネルギーサービス契約を締結しなければ、オフサイト PPA 事業を継続することはできないと考えられる。

#### (4) 建物滅失リスク

対抗要件制度の導入により屋根賃借権に対抗力が認められた場合であっても、建物の滅失により当然に屋根賃借権が終了するリスクは残る。災害等による滅失に加え、取壊しの場合でも屋根賃借権は当然に終了してしまう。この点は、屋根設置型太陽光発電事業に特有のリスクであり、土地置き太陽光発電事業とは異なる点と考えられる（土地の滅失は通常想定されない）。

もっとも、代替案のように、築浅かつ高スペックの建物及びクレジットの優良と認められる発電事業者による高品質な発電事業に限定すれば、築浅かつ高スペックの建物を取り壊される可能性は高くないと考えられるため、建物滅失のビジネス上のリスクは小さいと考える余地もある。

また、取壊しや災害等による建物滅失リスクに対処するため、屋根設置型太陽光発電事業をいわゆるバルク案件とし、あらかじめ一定数のデフォルトの発生を織り込んだポートフォリオとすることで手当てすることも考えられる。

なお、代替案では、建物所有者は建物売却時において発電事業者に対し発電設備の売渡請求権を行使することができることとされているが、建物の取壊し等を予定している建物所有者としては当該売渡請求権を行使しないことが想定されるため、そもそも当該売渡請求権の行使を期待できる局面ではないとも思われる。もっとも、代替案のように、築浅かつ高スペックの建物及びクレジットの優良と認められる発電事業者による高品質な発電事業に限定し、そのような建物を取り壊される可能性がそもそも低いといえる場合においては、かかるリスクは一定程度払拭できると考える余地もある。



(5) 見やすい場所への掲示を維持できなくなるリスク

特別法制定案においては、見やすい場所への掲示を対抗要件具備のための要件としているが、掲示の破壊や持出し等により、公示が失われる可能性がある。かかる公示が失われた期間中に、建物の第三者取得や建物所有者の倒産等が発生すると、建物所有者に対して屋根賃借権が対抗できない懸念がある。掲示の維持のため、事業期間中、定期に実地調査を行うことで対応することや、掲示を持出し等が困難な方法とする（建物所有者による持出し等に対しては逸失利益分の損害賠償等のペナルティを課す）ことも考えられるが、上記懸念を完全に払拭することは相応に難しいと思われる。

この点、代替案に基づき、資源エネルギー庁において屋根設置型太陽光発電事業の登録を可能とする新たな認定制度が創設された場合には、上記の公示が失われるリスクを排除することができる。もっとも、現状、資源エネルギー庁は、平等の観点等から、上記新たな認定制度の創設には消極的である。

(6) 建物所有者兼売電先（オフテーカー）が破綻した場合において電気需給契約におけるサービスが受けられなくなり、発電事業が継続不能となるリスク

建物所有者兼売電先（オフテーカー）が倒産した場合、①建物所有者が電気需給契約上の電気料金を支払わない結果、建物内のパワーコンディショナーが停電により停止し、又は、②開閉器の権原が建物所有者に残ってしまうことにより、事実上、発電事業者から建物所有者に対する売電ができなくなる可能性がある。

この点、①については、予め電気需給契約において、建物所有者の倒産時において電気需給契約上の買主の名義を発電事業者に変更できる建付けとしておくことができれば、発電事業者が建物所有者に代わり電気料金を支払うことで停電を回避することができると考えられる。また、②についても、予め発電事業者の建物所有者に対する売電債権を被担保債権として、建物所有者の開閉器に動産譲渡担保権を設定しておき、発電事業者が建物所有者の倒産時に開閉器の所有権を取得できる建付けとしておくことができれば、上記リスクは払拭できると思われる。

もっとも、①については、かかる建付けの採用が可能であるかは相手方となる小売電気事業者に左右されると考えられ、また、仮にかかる建付けを採用できても、当該建付けが倒産手続との関係で有効に機能するかは明確ではない。他方、②については、動産譲渡担保権を設定することは可能であり、動産譲渡登記等による対抗要件を具備することで、建物所有者の倒産時にはその所有権を確定的に取得することは可能であると考えられる。

しかし、建物所有者兼売電先の倒産時に、上記方法により建物の停電を回避し、開閉器の所有権を取得したとしても、上記(2)及び(3)記載のとおり、双方未履行双務契約として、破産管財人等によりエネルギーサービス契約が解除されるリスクは残ると考えられる。このため、実務上、当該建物においてオフサイト PPA 事業の継続のためには、倒産手続における事業譲渡や換価手続等により新たに建物所



有者となる者との間で、改めてエネルギーサービス契約を締結することが必要となると考えられる。

## REASP 報告書

### 屋根登記制度の必要性と海外諸国における登記制度に関する報告書

2025年2月7日 初版

編者 一般社団法人 再生可能エネルギー長期安定電源推進協会

発行者 一般社団法人 再生可能エネルギー長期安定電源推進協会 事務局

連絡先 一般社団法人 再生可能エネルギー長期安定電源推進協会 事務局  
info@reasp.or.jp

※無断転載、複写、複製、配布などの行為を固く禁じます。