系統用蓄電所の事業用地に関するデューデリジェンス（DD）について

系統用蓄電所の事業用地に関するデューデリジェンス（DD）では、
主に「1. 土地調査」「2. 電力調査」「3. 許認可調査」の 3 つの側面から、
プロジェクトの実現可能性とリスクを総合的に評価します。
主要な調査項目は以下の通りです。

1. 土地調査（物理的・環境的側面）

① 地形・地盤：候補地の高低差、傾斜、造成の必要性を確認します。地盤の安定性は、設備の安全性に直結します。

② ハザードリスク：土砂災害、洪水、津波などの自然災害リスクをハザードマップ、行政窓口等で確認します。

③ 接道状況：設備搬入や工事車両のアクセスに必要な道路の幅、状況を確認します。

※蓄電池や関連機器を輸送・搬入するには、十分な幅の前面道路と、トレーラーやクレーンなどの重機が進入できる
ルートの確保が必須となります。設置機器に対する詳細な調査は買主様自身での調査をお願いします。

④ 土地形状：必要な蓄電容量に対して十分な土地面積（一般的に 500 ㎡程度から、規模、敷地形状、システムにより増）が確保可能かの確認をします。

⑤ 環境影響：周辺環境への騒音や景観などの影響、地域住民との調整事項を確認します。

⑥ その他：地盤調査は、現地調査の範囲内で簡易な地盤の状態だけの確認になります。
※買主自身での地盤調査をおこない、地盤の強度（支持力）が十分であるか、造成や改良が必要かの判断が必要となります。地盤の強度が不十分な場合は、地盤改良や適切なコンクリート基礎などの基礎工事が必須となります。

2. 電力調査（系統連系関連）

電力会社から受領する「接続検討回答書」「系統連系の承諾」による確認
変電所の受け入れ状況：接続を希望する変電所に十分な受け入れ容量（系統連系枠）があるか、電力会社への事前相談や調査を通じて確認します。この「系統枠の取得」は重要な要素です。

① 工事費負担金・所要工期：接続にかかる工事費、所要工期（受給契約申込後の期間含む）などの妥当性を評価します。

② 系統連系手続きのプロセス：系統連系手続きの流れや要件を確認します。

3. 許認可調査（法的・規制関連）

① 法令・条例の遵守：事業用地の土地利用規制（都市計画法、農地法、河川法、森林法など）や地方自治体の条例（景観条例、環境保全条例など）に適合しているかを現地、行政 窓口で確認します。

② 必要な許認可：開発行為や設備設置に必要な各種許認可の要件と取得可能性を調査

します。デューデリジェンスを通じて、プロジェクトに伴う法的、技術的、経済的なリスクを洗い出し、事業の実現可能性を正確に評価することが不可欠です

デューデリジェンス（DD）調査項目

一般調査項目				接続検討の回答書情報	
1	所在地・地番	13	農地法（農業転用許可）	1	接続検討の回答日
2	現況	14	森林法（林地開発）	2	最大受電電力に対する連系の可否
3	権利	15	河川法に基づく規制	3	工事費負担金額
4	地積（面積）	16	海岸法に基づく規制	4	所要工期
5	地勢（高低・傾斜・地質など）	17	埋蔵文化財に基づく規制	5	その他
6	地目	18	ガイドライン（要綱）に基づく規制		
7	道路（接道等）	19	積雪	取引関連	
8	搬入（経路等）	20	景観条例に基づく規制	1	不動産譲渡契約
9	敷地強度	21	環境アセスメント	2	発電量調整供給契約
10	ハザードマップ	22	他の条例	3	電力受給契約
11	騒音規制法（近隣住宅）に基づく規制	23	その他	4	系統連係保証金
12	消防法に基づく規制			5	連系承諾

系統用蓄電池の完工（開発）案件におけるデューデリジェンスについて

系統用蓄電池事業には特有のリスクや不確実性が多く含まれています。事業の成否を見極めるためにも、デューデリジェンス（DD）の実施は極めて重要です。

□デューデリジェンスが必要な主な理由

1.**収益モデルの不確実性（市場リスク）**

系統用蓄電池は、卸電力市場や需給調整市場、容量市場などでの取引を通じて収益を得るモデルです。FIT（固定価格買取制度）のような長期固定収入の保証がないため、売手側が提示する「収益シミュレーション」が現実的かどうかを厳しく精査する必要があります。

2.**設備劣化とメンテナンス費用の見極め**

蓄電池は充放電を繰り返すことで必ず劣化します。想定通りの寿命（サイクル数）が持つか、メーカー保証はどこまでカバーされているか、
将来の廃棄・リサイクル費用や定期的な O&M（運用・保守）費用が事業計画に正しく組み込まれているかを確認しなければなりません。

3.**厳格な法令・安全基準のクリア**

リチウムイオン蓄電池などは火災リスクを伴うため、消防法や建築基準法、各自治体の火災予防条例など、厳格な規制をクリアしている必要があります。
これらの許認可要件を満たしていない場合、稼働停止や多額の追加工事費が発生するリスクがあります。

□具体的に実施すべきデューデリジェンスの項目

1. **技術的・物理的調査（テクニカル DD）**

・蓄電池メーカー、PCS、EMS の信頼性、システムの仕様、劣化シミュレーションの妥当性の確認

・系統連系枠の確保状況、および電力網の出力制御（出力抑制）リスクの検証

・土地の地盤強度や、ハザードマップにおける自然災害リスク（水害等）の確認

・COD（商業本運転開始）における各種検査・試験結果の確認

2. **法務・許認可調査（リーガル DD）**

・土地の所有権や賃借権などの権利関係の確認

・電力会社との「系統連系契約」「市場参入契約」が確実に締結（または承諾)、保安管理に関する届出がされているかの確認

・O&M 契約、アグリゲーター（運用委託）契約、操業保険契約の確認

・消防法、電気事業法、農地法などの各種法令・条例のクリア状況の確認

3. **財務・事業性調査（ファイナンシャル DD）**

・売電（市場取引）収入、運用コスト、税金などの確認と妥当性評価

・【開発案件の場合】開発時の資金繰りの確認