

住民監査請求に基づく監査結果報告書

〔 崎津地区メガソーラー事業に係る
公有財産賃貸借契約について 〕

令和8年3月

鳥 取 県 監 査 委 員

住民監査請求に基づく監査結果報告書

目 次

鳥取県職員措置請求（住民監査請求）に係る監査の結果について

第 1 監査の請求	1
1 請求人	
2 請求のあった日	
3 請求の要旨	
第 2 請求の受理、請求人の証拠の提出及び陳述の機会	3
第 3 監査の実施	3
1 監査対象事項	
2 監査対象機関	
3 監査対象機関に対する監査の実施	
4 監査の執行者	
第 4 監査の結果	4
1 監査対象機関から確認した事実及び監査対象機関の見解	
2 監査委員の判断	
第 5 本件請求に対する結論	9
参考	
1 鳥取県職員措置請求書（住民監査請求書）	11
2 住民監査請求制度の概要	30

鳥取県職員措置請求（住民監査請求）に係る監査の結果について

鳥取県職員措置請求について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号。以下「法」という。）第 242 条第 5 項の規定により監査を行った結果、措置請求事項の一部については理由がないものと認め棄却し、一部については住民監査請求の要件を欠くため監査を実施しないことを決定した。

第 1 監査の請求

1 請求人

個人

2 請求のあった日

令和 8 年 1 月 27 日（受付日）

3 請求の要旨

監査委員は請求の主張を以下のとおりと解した。（本件請求書は別添のとおり）

（1）請求の趣旨

鳥取県（企業局及び鳥取県住宅供給公社を含む）が関与し締結した崎津地区メガソーラー事業（当初はソフトバンク鳥取米子ソーラーパークとして開始され、現在は鳥取米子ソーラーパーク株式会社が事業主体となっている事業）に係る土地賃貸借契約について、その賃料算定及び契約締結に至る判断過程が、地方自治法及び公有財産管理の原則に照らし不合理であり、鳥取県に損害を生じさせている疑いがある。

（2）事実関係の概要

ア 事業及び契約の概要

対象事業：崎津地区メガソーラー事業

事業者：鳥取米子ソーラーパーク株式会社

対象土地面積：約 53.2ha（県・市・県住宅供給公社）

設備容量：約 42.9MW

契約形態：土地賃貸借契約

イ 賃料の算定方法

鳥取県及び米子市の公表資料によれば、本件賃料率 3% は平成 24 年 3 月 15 日付の県企業局説明資料において、当該事業に係る土地賃料算定の基準として採用されたことが確認される。（当初 3.75%、平成 24 年度 3 月 15 日に 3% に改定）

ウ 賃料収入

令和 3 年度実績（米子市分）：約 2,685 万円

県・市・公社合計：概ね約 6,000 万円規模

（3）問題点（監査を求める理由）

ア 賃料算定基準の合理性欠如

本件賃料算定は、平成 24 年当時の FIT 制度（約 40 円/kWh）を前提とした売電価格連動モデルに依拠している。

しかし、近年の再生可能エネルギー売電価格（FIT/FIP）は約9～12円/kWh程度にまで低下しており、制度環境・市場環境は当初と著しく変化している。

なお、米子市が関与する別の太陽光発電事業であるローカルエナジー事業においては、令和3年度実績として、売電収入2,031,332円、売電量242,403kWhが公表されており、これを基に算出される実質売電単価は約8.4円/kWhにとどまる。

この実績値と比較すると、本件崎津地区メガソーラー事業において前提とされている売電価格は、賃料率3%を前提に逆算すると、令和3年度における本件土地賃料について、経済部経済戦略課資料（令和3年度）にある米子市分26,856,196円、農林水産商工常任委員会資料（平成24年度9月19日）にある鳥取県企業局分23,381,000円、鳥取県住宅供給公社分8,708,000円を合算すると、年間賃料総額は58,945,196円となる。

これを、平成24年3月15日に採用された賃料率3%に基づき逆算すると、想定される年間売電収入は約1,964,839,867円となり、令和3年度の発電量49,057,668kWhで除すると、実質的に約40.05円/kWhの売電単価を前提としている計算となる。

実質的に約40円/kWhを超える売電単価を想定していることになり同一自治体内の再生可能エネルギー事業として著しい乖離があり、当該売電価格を基礎として賃料率3%を維持する合理性には重大な疑義がある。（経済部経済戦略課資料（令和4年度）においても同様の計算をすると約39.432円）

にもかかわらず、売電価格の大幅な変動を反映した再評価、土地賃料の妥当性検証、他自治体・同種事例との比較検討が行われたことを示す公的記録は確認できない。

これは、賃料算定が現行の経済条件、市場実勢と整合していない可能性を示すものである。

したがって、本請求における算定は、行政が把握し管理している賃料水準を前提として、当該算定方式の合理性を検証するものである。

イ 全国事例との比較による低廉性の疑義

公表されている全国のメガソーラー用地賃料事例では、1㎡あたり150～500円/年程度が一般的であるのに対し、本件では、約53.2ha（532,000㎡）、年間賃料総額約6,000万円とすると、1㎡あたり約110円/年程度にとどまり、規模・立地・出力を考慮しても、低位に位置している。

ウ 判断過程の記録不備

本件について、なぜ「本件賃料率3%」という基準が採用されたのか、その基準が現在も妥当と判断した理由、他の算定方法（固定㎡単価、鑑定評価等）を検討したか、競争性確保（入札・公募等）の可否を検討したかといった判断過程を示す文書の存在が確認できない。

(4) 県に生じている損害の可能性

仮に、合理的な賃料水準が現在の市場実勢や全国事例に照らしてより高額である場合、契約期間（20年以上）にわたり累積で多額の逸失利益が発生している可能性がある。

第2 請求の受理、請求人の証拠の提出及び陳述の機会

監査委員は、本件請求が法第242条に規定する請求の要件を具備しているものと認め、これを受理した。なお、法第242条第7項の規定に基づく証拠の提出及び陳述については、請求人から陳述の希望はなく、また、新たな証拠の提出はなかった。

第3 監査の実施

1 監査対象事項

「本件請求のあった日までの1年間に鳥取県（以下「県」という。）が収入調定（注1）した崎津地区メガソーラー事業に係る県有地の賃貸借契約の貸付料が違法又は不当であるか。」とした。

なお、当該契約の締結行為自体は平成26年2月であり、当該財務会計行為から1年を経過している場合は住民監査請求の対象外のため、契約の締結については監査対象事項としない。

また、請求人が主張する「判断過程の記録不備」についても公文書の記録・保存は財務会計行為ではなく、住民監査請求の対象外のため、監査対象事項としない。

注1：所属年度、歳入科目、納入金額、納入義務者、法令違反がないかを調査して徴収を決定すること。

2 監査対象機関

県総務部行政体制整備局行財政改革推進課（以下「行財政改革推進課」という。）

なお、県企業局長は契約締結に関与しているが、すでに1年を経過した財務会計行為であり、住民監査請求の対象外のため、県企業局は監査対象機関としない。

また、鳥取県住宅供給公社理事長は、県職員ではなく、住民監査請求の対象外のため、鳥取県住宅供給公社は監査対象機関としない。

3 監査対象機関に対する監査の実施

本件請求について、本件県有地の賃貸借契約及び同契約に基づく貸付料の収入調定の状況を確認するため、監査対象機関の聞き取り、資料の確認及び現地調査により監査を実施した。

4 監査の執行者

監査委員 高務 裕子

監査委員 牧田 宗大

監査委員 山根 ころろ

監査委員 伊藤 保

第4 監査の結果

1 監査対象機関から確認した事実及び監査対象機関の見解

(1) 本件県有地賃貸借契約について

ア 契約の当事者

(甲) 鳥取県

(乙) 米子市大崎字中海ノ二 3439 番 7

鳥取米子ソーラーパーク株式会社

イ 契約締結の日

(ア) 平成 24 年 9 月 26 日契約締結 ((イ)の契約締結により失効)

(イ) 平成 26 年 2 月 1 日契約締結 (鳥取米子ソーラーパークの発電開始日)、平成 28 年 9 月 26 日変更契約締結

ウ 貸付物件 (契約書第 2 条)

土地：米子市葭津字中海ノ一 2000 番 9 ほか 8 筆 (貸付面積 24.3ha)

※米子市 (19.8ha)、鳥取県住宅供給公社 (9.1ha) を含む葭津地区の貸付け全体面積は 53.2ha

<土地の内訳>

	土地の所在地	地 目	公簿面積
1	米子市葭津字中海ノ一 2000 番 9	雑種地	27,938.00 m ²
2	米子市葭津字中海ノ二 2000 番 14	雑種地	6,552.00 m ²
3	米子市葭津字中海ノ三 2000 番 18	雑種地	29,059.00 m ²
4	米子市葭津字中海ノ四 2000 番 22	雑種地	31,222.00 m ²
5	米子市葭津字中海ノ五 2000 番 32	雑種地	26,200.00 m ²
6	米子市葭津字中海ノ六 2000 番 42	雑種地	53,131.00 m ²
7	米子市葭津字中海ノ七 2000 番 54	雑種地	19,025.00 m ²
8	米子市葭津字中海ノ八 2000 番 58	雑種地	28,970.00 m ²
9	米子市葭津字中海ノ九 2000 番 67	雑種地	21,246.00 m ²
	合 計		243,343.00 m ²

エ 貸付期間 (契約書第 4 条)

20 年間 (平成 26 年 2 月 1 日～令和 16 年 1 月 31 日)

オ 貸付料 (契約書第 5 条)

貸付料の月額、①の算式により算定した額とする。但し、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法 (平成 23 年法律第 108 号) (以下「再エネ特措法」という。) 第 3 条 8 項の規定により、又は法令その他制度改正等の理由により本事業に適用される調達価格が改定された場合には、40 円/kWh は改定後の調達価格とする。又、①の算式により算定した貸付料の年間累計額が②の額を下廻る場合には、本契約第 5 条第 3 項の規定に従い、各年度単位でこれを精算する (貸付期間が 1 年に満たない場合は月割計算とし、1 円未満の端数は切り捨てる。)

但し、①及び②の額によるのは、再エネ特措法第 3 条で定める本事業に適用される調達期間中とし、調達期間終了後の額については、調達期間終了の 1 年前までに甲乙別途協議し定めるものとする。

- ① 40 円/kW×再エネ特措法の定める電気事業者による当月の受給電力量×0.0375
×0.4919
- ② 25,140,723 円

カ 本件請求のあった日までの1年間に県が収入調定した貸付料
令和6年度12月分～令和7年度11月分 37,102,076 円
※1㎡当たり152円

区分	調定日	納入通知書発行日	調定額(円)
令和6年12月分	令和7年1月28日	令和7年1月28日	1,641,170
令和7年1月分	令和7年2月26日	令和7年2月26日	2,072,865
令和7年2月分	令和7年3月28日	令和7年3月28日	1,457,675
令和7年3月分	令和7年4月22日	令和7年4月22日	3,003,911
令和7年4月分	令和7年6月2日	令和7年6月2日	3,903,533
令和7年5月分	令和7年6月25日	令和7年6月25日	3,919,683
令和7年6月分	令和7年7月15日	令和7年7月15日	3,911,263
令和7年7月分	令和7年8月18日	令和7年8月18日	5,076,059
令和7年8月分	令和7年9月21日	令和7年9月21日	4,313,792
令和7年9月分	令和7年10月31日	令和7年10月31日	3,017,006
令和7年10月分	令和7年11月25日	令和7年11月25日	2,268,871
令和7年11月分	令和7年12月19日	令和7年12月19日	2,516,248
合計			37,102,076

キ 契約の見直し規定（契約書第6条）

甲及び乙は、貸付料が不相当となったと認めるときは、甲乙協議の上、双方の合意に基づきこれを改定することができる。

（2）監査対象機関の見解について

行財政改革推進課の主張は、以下のとおりである。

ア 事実関係の概要

（ア）賃料の算定方法

事実関係に誤認がある。

平成24年3月15日付の県企業局説明資料（農林水産商工常任委員会資料）では、「地代は売電収入の3%を基本とする方向（固定ではなく発電量に比例した額）」との記載があるのみであり、土地貸付料算定の基準として採用されたことは確認できない。

なお、平成24年3月15日時点では賃料率は売電収入の3%（ソフトバンクが全国展開に当たり設定した率）の方向だったが、当時の監査委員及び県議会農林水産商工常任委員会の意見を踏まえ、適正貸付料相当額に引き上げるよう交渉した結果、3.75%で合意し、平成24年9月26日付の賃貸借契約書には3.75%が明記されている。

(イ) 賃料収入

事実関係に一部誤認がある。

県・米子市・鳥取県住宅供給公社合計の令和3年度貸付料収入は、実際の年間発電量（鳥取米子ソーラーパーク全体）から計算すると以下のとおり約7,450万円となる。

<計算式>

令和3年度年間発電量（※）49,642,416kW×40円/kW×0.0375=74,463,624円

（※）発電月は、令和3年2月～令和4年1月。

参考 … 太陽光パネルの配分率は、県：市：公社=49.19：36.47：14.34

令和3年度の鳥取県の貸付料収入は、36,628,650円

イ 問題点（監査を求める理由）

(ア) 賃料算定基準の合理性欠如

事実関係に一部誤認があり、かつ異議がある。

本件貸付料算定の根拠（平成24年当時のFIT制度）及び再生可能エネルギー売電価格については、事実誤認はない。

また、米子市のローカルエナジー株式会社に係る令和3年度実績数値及び崎津地区メガソーラー事業が売電単価を40円/kWhとしていることについても事実誤認はないが、請求人が提示している米子市経済部経済戦略課資料によると、以下のとおり整理できる。

①ローカルエナジー株式会社は平成28年度から事業を開始しており、崎津地区メガソーラー事業とは時点が異なるため、FIT制度上、売電単価が異なる。

（崎津地区：平成24年度単価は@40円/kWh、米子市ローカルエナジー：仮に事業開始時点の平成28年度単価は@24円/kWh）

②ローカルエナジー株式会社は、消化ガス発電機、蓄電池、太陽光パネルにより発電しており、発電手法によって単価が異なる（平成28年度のFIT制度の調達価格は太陽光24円/kWh（税抜）、バイオマス（メタン発酵ガス）39円/kWh（税抜））ため、太陽光発電のみの崎津地区メガソーラー事業の売電単価とは単純に比較できない。（実際に米子市がどのように算定しているかは不明）

以上より、崎津地区メガソーラー事業の方が先行しており、その後に開始した米子市のローカルエナジー事業の売電数値等をもって、県の崎津地区メガソーラー事業の算定方法（貸付料は売電収入の3.75%）の合理性が欠如しているとはいえないと考える。

○売電価格の大幅な変動を反映した再評価

FIT制度（固定価格買取制度）は、再生可能エネルギーで発電した電気を電力会社が一定価格で一定期間買い取ることを国が約束する制度であり、契約時に売電単価が固定されるため、売電価格は日照量の変化に伴う発電量の増減分しか変動せず、「売電価格の大幅な変動」は生じない制度設計となっている。

よって、「売電価格の大幅な変動を反映した再評価」を行うこと自体あり得ないものとする。

○土地賃料の妥当性検証

貸付料の妥当性は、平成 24 年度（平成 24 年 9 月 26 日締結）の当初契約時に不動産鑑定評価の手法に基づいて次のとおり検証済である。

<検証内容>

収益分析法（注2）で算出すると、売電収入歩合（売電収入の 3.75%）による貸付料は 120 円/㎡（予定）となり、積算法（注3）で算出すると、期待利回り 3% として貸付料は 118 円/㎡となる。両者が概ね同等であること及び売電収入で貸付料を変動させることに一定の合理性があることから、売電収入歩合による貸付料を採用することで相手方と合意し、契約を締結した。

なお、平成 25 年度（平成 26 年 2 月 1 日締結）には、貸付地に設置されたパネル枚数の割合で貸付料の配分率を定める合意書を鳥取米子ソーラーパーク株式会社、米子市、鳥取県住宅供給公社と締結した。（平成 26 年 2 月発電開始）

注 2：一般の企業経営に基づく総収益を分析して対象不動産が一定期間に生み出すであろうと期待される純収益を求め、これに必要諸経費等を加算して賃料を求める方法。

注 3：対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して対象不動産の賃料を求める方法。

○他自治体・同種事例との比較検討

FIT 制度の創設（平成 24 年 7 月）直後の同年 9 月に当該賃貸借契約を締結しており、契約前の貸付料算定時に比較可能な事例が限られていたが、複数の他自治体案件との事例比較を行った記録は残っている。

○最低保証料の改定

請求人が指摘している「農林水産商工常任委員会資料（平成 24 年 9 月 19 日）（追加分）」では、「最低保証料 鳥取県企業局 年額 23,381 千円（予定）」と記載されているが、平成 24 年度契約（平成 24 年 9 月 26 日締結）では、最低保証料は 23,381,106 円と定められ、その後、貸付料の配分率を規定した平成 25 年度契約（平成 26 年 2 月 1 日締結）で 25,140,723 円に改定している。

○競争性確保の可否の検討の有無

当該土地は、県内外企業への工場等立地の受け皿となる工業団地として保有していたもので、他の工業団地と同様に従来から県ホームページやパンフレットへの掲載、企業訪問等により企業等に進出・利用を呼びかけ、公平に周知がなされていたが、希望者はない状態であった。

(イ) 全国事例との比較による低廉性の疑義

異議がある。

メガソーラー（1,000kW以上）の土地賃借料の全国数値について、資源エネルギー庁の調達価格等算定委員会の資料及び意見書によると、平成 24 年度に収集したデータでは、土地賃借料 7 件の平均値は 141 円/㎡であること、平成 25 年度に収集したデータでは、一部の高額な案件等が全体の平均値を高めており、土地賃借料 249

件の中央値は 150 円/㎡程度であることから、請求人が指摘している「1 ㎡あたり 150～500 円/年程度が一般的である」とはいえないと考える。

本件の貸付料実績単価を令和 3 年度年間貸付料から算出すると、年間貸付料 36,628,650 円÷貸付面積 243,343 ㎡（公募面積）＝約 150 円/㎡となり、全国事例と比較して鳥取県の貸付料が極端に低いとはいえない。

ウ 県に生じている損害の可能性
異議がある。

平成 24 年度の契約時に貸付料を 120 円/㎡と想定していたが、本件請求のあった日までの 1 年間に県が収入調定した貸付料（令和 6 年 12 月分から令和 7 年 11 月分）37,102,076 円で計算すると約 152 円/㎡に上昇しており、この金額は前述の土地賃借料の中央値と同程度である。

本件は契約当初の FIT 売電単価を固定して発電量に応じて貸付料が変動する内容となっており、FIT 調達価格が減少傾向にある中、現在の貸付内容により県に多額の逸失利益が発生しているとは考えにくい。

2 監査委員の判断

請求人の主張を検証した結果は、次のとおりである。

(1) 賃料算定基準の合理性欠如

請求時点の貸付料の規定は、契約書第 5 条により、「貸付料の月額額は、①の算式により算定した額とする。但し、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成 23 年法律第 108 号）（以下「再エネ特措法」という。）第 3 条 8 項の規定により、又は法令その他制度改正等の理由により本事業に適用される調達価格が改定された場合には、40 円/kW は改定後の調達価格とする。又、①の算式により算定した貸付料の年間累計額が②の額を下廻る場合には、本契約第 5 条第 3 項の規定に従い、各年度単位でこれを精算する（貸付期間が 1 年に満たない場合は月割計算とし、1 円未満の端数は切り捨てる。）。

但し、①及び②の額によるのは、再エネ特措法第 3 条で定める本事業に適用される調達期間中とし、調達期間終了後の額については、調達期間終了の 1 年前までに甲乙別途協議し定めるものとする。

① $40 \text{ 円/kW} \times \text{再エネ特措法の定める電気事業者による当月の受給電力量} \times 0.0375$
 $\times 0.4919$

② 25,140,723 円」

とされている。

請求人は貸付料の算定において売電収入の 3% としていると主張しているが、事実としては 3.75% であり、請求人の認識より実際の貸付料は高いものとなっている。

なお、当該算定は、不動産鑑定評価の収益分析法を用いており、積算法で算出した貸付料とも概ね同等であったことから採用されたものであり、当該契約締結手続も法令に沿ったものであることから適法な契約である。

また、これまで貸付料に最低保証料を適用したことはなく、県又は賃借人から貸付料

が不相当となったと申し入れたこともない。

貸付料の算定式の 40 円/kWは、借入人の土地借受目的である太陽光発電に適用される固定価格買取制度（FIT 制度）の調達価格（税抜）であり、20 年間送配電事業者が 40 円/kWで電気を買い取るものである。

借入人の太陽光発電事業の計画・運営において、20 年間 40 円/kWで売電することを前提として土地賃貸借契約を締結したことを考慮すれば、貸付料を見直す合理的な理由はない。

以上のことから貸付料が不相当であると判断することはできない。

（２）全国事例との比較による低廉性の疑義

請求人提出の資料「メガソーラー事業における土地の賃料について」によれば、全国の事例は出力は 2 MW程度で、面積は 15,000 m²～45,000 m²で、本件太陽光発電施設の出力は約 42.9MW、面積 53.2ha（うち県 24.3ha）と全国事例に比べ大規模であること、また、同資料の「メガソーラー事業における適正な土地の賃料」において「土地の存する地域、個別性、市場動向によって事業に与える影響が異なるため、個々のメガソーラー事業における土地の賃料については、負担可能な額に差が出てくると考えられる」とあることから、全国の事例と単純比較することは適当ではないものとする。

なお、本件請求のあった日までの 1 年間に県が収入調定した貸付料（令和 6 年 12 月分から令和 7 年 11 月分）は 37,102,076 円であり、1 m²当たりの単価は 152 円/m²である。

メガソーラー（1,000kW以上）の土地賃借料の全国数値について、「平成 25 年度調達価格及び調達期間に関する意見（平成 25 年 3 月 11 日：調達価格等算定委員会）」及び「最近の太陽光発電市場の動向及び前回のご指摘事項について（平成 26 年 2 月 17 日：資源エネルギー庁省エネルギー・新エネルギー部）」によると、平成 24 年度に収集したデータでは、土地賃借料 7 件の平均値は 141 円/m²、平成 25 年度に収集した土地賃借料 249 件の中央値は 150 円/m²程度となっており、これらと比較しても令和 6 年 12 月分から令和 7 年 11 月分の貸付料の単価 152 円/m²は、不相当であると判断することはできない。

（３）県に生じている損害の可能性

（１）及び（２）で上述したとおり、貸付料について再評価を行う理由はなく、また、現在の貸付料が明らかに低位であるとはいえないことから、県に損害が生じているとは認められない。

第 5 本件請求に対する結論

本件請求について監査を行った結果、本件請求のあった日までの 1 年間に県が収入調定した崎津地区メガソーラー事業に係る県有地の貸付料は適法な契約に基づくものであり、また、貸付料の改定は、契約書第 6 条に基づき「貸付料が不相当となったと認めるときは、契約当事者が協議の上、双方の合意に基づき改定することができる。」と規定

されているが、貸付料が不相当となっているとは認められず、県に損害が生じているとはいえないことから、住民監査請求の本件措置請求事項については理由がないものと判断し、棄却する。

なお、本件措置請求事項のうち県有地の賃貸借契約の締結行為、県企業局長及び鳥取県住宅供給公社理事長並びに判断過程の記録不備は、住民監査請求の要件を欠くため監査を実施しない。