

令和8年3月13日付
鳥取県公報号外第17号別冊

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 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 m²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。

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



(様式1)

鳥取県職員措置請求書

(請求の対象とする執行機関・職員)に関する措置請求の要旨

1 請求の要旨

- 次の事項について、記載してください。
 - ・だれが(請求の対象とする職員)
 - ・いつ、どのような財務会計上の行為を行っているか(監査対象事項)
 - ・その行為は、どのような理由で、違法又は不当であるか
 - ・その行為により、どのような損害が生じているか
 - ・どのような措置を請求するのか

2 請求者

住所

氏名(白署)

地方自治法242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

令和8年/月/日

鳥取県監査委員 (あて)

備考 氏名は白署 親覚障がい者が公職選挙法施行令別表第1に定める点字で自己の氏名を記載することを含む。) すること。

本請求は地方自治法242条1項に基づき
住民監査請求であり、本書面は請求人の
情報確認の為参考として添付するも
のみである。

住民監査請求書

1 請求人

2 被請求人

鳥取県知事
鳥取県企業局長
鳥取県住宅供給公社理事長
その他本件に関与した県職員

3 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、その賃料算定および契約締結に至る判断過程が、地方自治法およ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ため、地方自治法第242条第1項に基づき、監査を求める。

4 事実関係の概要

(1) 事業および契約の概要

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（SBエナジー等出資）
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（長期）

(2) 賃料の算定方法

鳥取県およ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）。

(3) 実際の賃料収入

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

5 問題点（監査を求める理由）

(1) 賃料算定基準の合理性欠如

本件賃料算定は、2012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（令和3年度）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49,067,668kWh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（令和4年度）において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。

なお、鳥取県企業局分及び鳥取県住宅供給公社分の賃料は、当該資料において最低保証料として年額が定められており、その後の改定又は再評価が行われたことを示す資料は確認できない。

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。

(2) 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。

(3) 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が存在が確認できない。

これは、公有財産の管理・処分において求められる合理性・透明性・説明責任を欠く疑いがある。

なお、崎津地区と同様に、鳥取県が関与した太陽光発電事業として、皆生千拓地におけるメガソーラー事業が存在することが各種報道等からうかがわれる。

しかしながら、当該事業について、

- ・土地賃貸借条件
- ・賃料算定根拠
- ・判断過程
- ・契約主体および契約内容

等を確認するため、県の公表資料および閲覧可能な行政資料を調査した限りにおいて、

当該事業の詳細を把握し得る資料は確認できなかった。

このことは、

- ・当該事業に係る判断過程の記録が適切に保存・公開されていない可能性
- ・又は、そもそも十分な検討・記録を伴わないまま事業が進められた可能性

を示唆するものであり、

公有財産の管理としての透明性および説明責任の観点から、重大な疑義がある。

なお、本請求においては、当該皆生千拓地事業自体を直接の監査対象とするものではなく、本件崎津地区事業との比較において、公有財産管理の透明性に関する問題意識を補足的に述べるものである。

6 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。

7 求める監査事項

よって、以下の点について監査を求める。

- ・本件土地賃料の算定根拠および判断過程の妥当性
- ・充電価格連動方式を現在まで維持している合理性
- ・他の算定方法・競争性確保手法を検討しなかった理由
- ・県に損害が生じている場合は是正措置の要否

8 結語

本件は、特定企業を名指しで非難するものではなく、公有財産の管理が適正な判断過程を経て行われているかを問うものである。地方自治体の趣旨に照らし、適正な監査と必要な是正措置を強く求める。

参考資料

農林水産商工常任委員会資料（平成24年9月19日）

(https://www.pref.tottori.lg.jp/secure/752925/20120919_no_kigyuu_houkoku_tsuika.pdf)

経済部経済戦略課（令和3年度）

(https://www.city.yonago.lg.jp/secure/48236/6-1_keizaisenryaku_R3.pdf)

経済部経済戦略課（令和4年度）

(https://www.city.yonago.lg.jp/secure/52112/6-1_keizaisenryaku_R4.pdf)

関西総合鑑定所『メガソーラー事業における土地の賃料についてVol.63』

(<http://www.kansai-kantei.co.jp/mame.php?vol=63>)

農林水産商工常任委員会資料

(平成24年9月19日)

(追加分)

目 次

1. 米子市崎津地区に係る鳥取米子ソーラーパーク(株)との賃貸借
契約の締結について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1ページ

企 業 局

米子市崎津地区に係る鳥取米子ソーラーパーク(株)との賃貸借契約の締結について

平成24年9月19日
環境立県推進課
住宅政策課
企業局経営企画課

長年、未利用状態が続いていた米子崎津地区53.2haについて、SB エナジー(株)と三井物産(株)が出資する特定目的会社(SPC)が大規模太陽光発電所として一括利用する協議を行ってきましたが、SPCとそれぞれの土地所有者との間で次のような内容で賃貸借契約を締結することになりました。

契約締結後、SPCは10月初旬までに工業団地、住宅団地の工事に着工し、平成25年7月の完成を予定しています。

なお、米子市の商業用地は、現在、粗造成中であり、賃貸借契約は12月までに締結される予定です。

1 賃貸借契約書の主な内容

(1) 契約の相手方

鳥取米子ソーラーパーク(株)

代表取締役 藤井 宏明

出資者 ソフトバンク(株)の完全子会社SB エナジー(株)と三井物産(株)

(2) 貸付面積

・全体面積 53.2ha

(内訳) 工業団地(鳥取県企業局) 24.3ha

商業用地(米子市) 19.8ha

住宅団地(鳥取県住宅供給公社) 9.1ha

・設備容量 42.9MW(一般家庭の約12,000世帯分相当の消費電力を発電)

(3) 使用目的

太陽光発電施設及び関連施設の設置並びにその管理・運営

(4) 太陽光発電施設等の名称

ソフトバンク鳥取米子ソーラーパーク

(5) 貸付期間

20年間

(6) 年間貸付料

売電収入歩合制と最低保証料の併用とし、次のいずれか高い額とする。なお、工事期間中の貸付料は徴収しない。

①年間売電収入総額(税抜)×3.75%×県、米子市及び県住宅供給公社の三者が別途締結する合意書により定めた配分率(太陽光パネル設置容量の比率で算定)

②調達期間中の年間平均計画発電量×調達価格(税抜)×3.75%×80%×県、米子市及び県住宅供給公社の三者が別途締結する合意書により定めた配分率(太陽光パネル設置容量の比率で算定)【最低保証料】

※最低保証料 鳥取県企業局 年額 23,381千円(予定)

鳥取県住宅供給公社 年額 8,708千円(予定)

(7) 担保権の設定等

金融機関からのプロジェクトファイナンスによる資金調達及び本件事業の安定性・継続性確保の観点から、プロジェクトファイナンスに係る一般的な特約として、賃借権に対する担保権等の設定、責任財産限定特約及び倒産申立権の放棄を規定。

※プロジェクトファイナンス：将来の事業収入を担保に金融機関から融資を受ける金融手法。

2. 今後の予定案

- 土地の賃貸借契約の締結（鳥取県企業局、鳥取県住宅供給公社）
- 着工（10月初旬）
- 完成（平成25年7月を予定）

3 経緯等

【平成23年】

- 5/26 関西広域連合委員会で、平井知事がソフトバンク孫社長へ崎津地区での設置を具体的に提案。
- 7/10 平井知事と米子市 野坂市長が現地を視察、打合せ。
- 7/13 秋田市内で平井知事がソフトバンク孫社長と面談。約 51ha のすぐに使える土地があること、米子の日射量は東京と変わらないこと等をPR。
- 7月から10月にかけて、数回、ソフトバンク社が現地調査を実施。なお、7/2、9/12 には、奈良県したソフトバンク社の担当者と平井知事が面談。
- 11/21 かねてから提案していた崎津地区のメガソーラー事業について平井知事が孫社長へトップセールス。
- 11/21 自然エネルギー協議会終了後の質疑において、孫社長がソフトバンク社の十数カ所のメガソーラー予定地に崎津地区が含まれていることをコメント。

【平成24年】

- 3/15 県議会の福祉生活病院常任委員会及び農林水産商工常任委員会において、地代を売電収入の3%を基本とすることを報告。（工事期間中の地代は全額免除）
- 4/6 米子市議会にてSPCへの太陽光発電所用地の貸し付けに関する議案は全会一致で可決。
- 6/26 SBエナジー（株）、三井物産（株）、鳥取県、米子市、鳥取県住宅供給公社の5者で、「米子市崎津地区での大規模太陽光発電所の設置及び運営に関する検討の協定」を締結。
- 8/29 SBエナジー（株）、三井物産（株）、鳥取県、米子市、鳥取県住宅供給公社の5者で、「米子市崎津地区での大規模太陽光発電所の設置及び運営に関する協定」を締結し、次の点に配慮するようにSPCに要請。
 - ・発電所等の建設に際し、鳥取県内の企業又は在住者の活用に努めること。
 - ・発電所等に見学施設あるいはガイダンス施設を設置する等、再生可能エネルギーの導入啓発に努めること。

経済部 経済戦略課

1. 流通業務(用地関係)

事業費内訳

(単位：円)

工事費	用地費及び補償費	その他	財源内訳		
			国庫支出金	その他	一般財源
0	用地費	委託料		土地分譲収入等	
	0	504,900		605,660	
	補償費	事務費等			
	0	100,760			

2. 給津がないタウン用地関係

メガソーラー事業を行う鳥取米子ソーラーパーク株式会社が、平成26年2月から操業、発電を開始している。

令和3年度	発電量	49,057,668 kWh
	借地料収入	26,856,196円

3. 企業誘致関係

(1) 米子市企業立地促進補助金交付実績

誘致企業の新設、増設を促進するため、以下のとおり補助金を交付し支援した。

ア	工場立地促進補助金	2件	7,127千円
イ	雇用促進補助金	1件	750千円

(2) 米子市情報通信及び事務管理関連企業立地促進補助金交付実績

誘致企業の新設、増設を促進するため、以下のとおり補助金を交付し支援した。

ア	企業立地事業補助金	1件	22,492千円
イ	雇用事業補助金	1件	1,252千円

4. 次期産業用地関係

米子インター周辺工業用地が全区画分譲完了したこと、また、引き続き企業立地のニーズがあることから、次期産業用地の造成のための準備作業に着手した。

5. 関西事務所関係

副所長1名を配置し、本市の企業誘致に必要な情報収集や本市のPRに関する活動を行った。

コロナウィルス感染症の拡大を受け、企業への訪問件数は大幅に減少している。

企業訪問及び企業との協議等 11社

6 産業振興関係

(1) 地域エネルギー会社「ローカルエナジー株式会社」の電力小売・卸売事業の実態

地元企業5社とともに市も出資した、エネルギー地産地消による地域内資金循環を理念に掲げた地域エネルギー会社「ローカルエナジー株式会社」が、平成28年4月から継続電力の小売・卸売事業を開始している。

(2) 未利用エネルギーを活用した発電事業を開始

従来未利用であったエネルギーを活用するため、消化ガス発電機（内浜処理場）、蓄電池（市内13公民館）及び太陽光パネル（同4公民館）を設置し、発電事業を開始した。

令和3年度実績	発電量	242,403 kWh
	売電収入	2,031,332円

(3) 医療・バイオ分野産業の振興を目的とした医工連携への参画

医療・バイオ分野産業のさらなる発展を目指し、島取大学医学部附属病院、島取県産業振興機構等が主催する以下の会議への参画等により、医工連携の推進を図った。

ア 「医療機器開発人材育成共学講座」

主催：国立大学法人島取大学医学部附属病院新規医療研究推進センター

目的：医学部附属病院の医療機器に関するニーズ、試作品等を県内企業の技術シーズで製作、量産化をはかり、その過程で医療機器開発ができる人材を育成する。

イ 「とっとりバイオフロンティア事業運営委員会」

主催：公益財団法人島取県産業振興機構とっとりバイオフロンティア推進室

目的：バイオテクノロジーを用いた再生医療、抗体医薬等向け製品の研究開発を推進

(4) 新たな事業活動を創出するための取組への支援

市内の中小企業者、協同組合等及び生産者団体と県内の学術研究機関とが連携し、新たな事業活動を創出するための研究開発、調査等の取組を行うことを支援する目的で、産学官しごとの種（シーズ）づくり支援事業補助金の交付を行った。

令和3年度実績：6件 1,005,000円

7 雇用対策関係

(1) 特定新卒者就職支度金

身体障がい者等就職困難者に対し、就職支度金の支給を行った。

令和3年度支給実績 8人 200,000円

(2) (一財) 米子市勤労者福祉サービスセンター

中小企業勤労者に対する福利厚生事業の向上を図るための事業を共同で実施する(一財)米子市勤労者福祉サービスセンターに補助金を交付し、その運営を支援した。

ア 加入事業所数 283事業所、会員数 2,114人(令和4年3月31日現在)

イ 補助金額 管理運営補助金 7,800,000円

(3) 勤労者福祉資金

勤労者のための金融機関である中国労働金庫に資金を預託し、勤労者向けの各種融資の充実を図った。

勤労者福祉資金貸付金 100,000千円

(4) 中海圏域就業支援連携事業

松江市・安来市・現進市と共同し、大学などの新規卒業者や一般求職者の地元での就労を促進するために、

企業情報発信を行うサイト「S-net」の運用やしまね大交流会への協賛を行った。

ア 「S-net」の実績について

企業登録数 50社

イ 「しまね大交流会」への協賛

しまね産学官人材育成コンソーシアムが主催する「しまね大交流会」へ協賛し、オンラインイベント「地方の働き方セミナー」を実施し、地方においての働き方や人材育成等の情報発信を支援した。

開催日：令和3年11月6、7日

参加企業：79社

参加学生：2,020人

ウ 中商圏域就業支援連携事業推進協議会負担金（米子市分） 1,587,596円

(5) 職業情報発信事業

市外在住の学生や社会人を対象に、LINE及びYouTubeを通して、就職、観光及び地域に関する情報を発信した。

LINE登録者数 313人(令和4年3月31日現在)

YouTube登録者数 42人(令和4年3月31日現在)

(6) 米子市生涯現役促進地域連携事業（厚生労働省委託事業）

高齢者が現役世代の補助的な役割を担い、社会の支え手としてハツラツと活躍できる生涯現役社会の創出を目的とし、高齢者の就業等を促進する事業を実施した。

事業期間：平成28年12月1日～令和4年3月31日（5年4ヶ月間）

事業実施主体：米子市生涯現役促進協議会

（構成員）米子市・米子商工会議所・米子日吉津商工会・（社）米子市社会福祉協議会

（一財）米子市勤労者福祉サービスセンター・（公社）米子広域シルバー人材センター

事業内容：生涯現役相談センターの開設（平成29年5月17日）

生涯現役活動セミナーの開催、高齢者ニーズ調査、企業ニーズ調査の実施、

高齢者向け情報発信サイトの運営

事業費：6,079,267円

相談センターの実績（令和4年3月31日現在）

求人企業登録件数 80件

求職者登録数 269人

就職者数 134人

経済部 経済戦略課

1 国連業務団地関係

(1) 事業費内訳

(単位：円)

工事費	用地費及び補償費	その他	財 源 内 訳		
			国庫支出金	その他	一般財源
0	用地費	委託料		土地分譲収入等	
	0	346,500		447,260	
	補償費	事務費等			
	0	100,760			

(2) 定期借地

HINODEASONS 株式会社へ売却（分譲代金：204,362,592円）

2 規律がないタウン用地関係

メガソーラー事業を行う鳥取米子ソーラーパーク株式会社が、平成26年2月から操業。売電を開始している。

令和4年度	発電量	50,570,136 kWh	
	借地料収入	27,733,548円	

3 企業誘致関係

(1) 米子市企業立地促進補助金交付実績

誘致企業の新設、増設を促進するため、以下のとおり補助金を交付し支援した。

工場立地促進補助金	2件	15,473千円	
雇用促進補助金	1件	3,300千円	

(2) 米子市情報通信及び事務管理関連企業立地促進補助金交付実績

誘致企業の新設、増設を促進するため、以下のとおり補助金を交付し支援した。

企業立地事業補助金	1件	22,492千円	
雇用事業補助金	1件	1,283千円	

4 米子インター西産業用地整備事業

令和2年に完成した米子インター周辺工業用地の南側（米子市赤井平）に新たな産業用地の整備を決定し、令和4年度は、用地買収、測量設計委託、農地転用等の事務手続きを行った。各種事務手続き等が当初の計画よりも早く進捗したため、一部の工事に前倒して着手した。

(1) 業務委託関係

米子インター西産業用地整備に係る測量設計地質調査業務委託	35,811,600円
米子インター西産業用地整備に係る用地測量調査業務委託	20,696,500円

(2) 用地取得関係

用地取得…(面積) 48,549.23㎡、(対象者) 31名、(金額) 559,187,802円

5 関西事務所関係

副所長1名を配置し、本市の企業誘致に必要な情報収集や本市のPRに関する活動を行った。

企業訪問及び企業との協議等 14社

6 産業振興関係

(1) 地域エネルギー会社「ローカルエナジー株式会社」の電力小売・卸売事業の実施

地元企業5社とともに市も出資した。エネルギー地産地消による地域内資金循環を理念に掲げた地域エネルギー会社「ローカルエナジー株式会社」が、平成28年4月から継続電力の小売・卸売事業を開始している。

(2) 未利用エネルギーを活用した発電事業を開始

従来未利用であったエネルギーを活用するため、消化ガス発電機(内掛処理場)、蓄電池(市内13公民館)及び太陽光パネル(同4公民館)を設置し、発電事業を開始した。

令和4年度実績 発電量 328,556 kWh

売電収入 2,753,293円

(3) 医療・バイオ分野産業の振興を目的とした医工連携への参画

医療・バイオ分野産業のさらなる発展を目指し、鳥取大学医学部附属病院、鳥取県産業振興機構等が主催するとっとりバイオフロンティア事業運営委員会への参画等により、医工連携の推進を図った。

「とっとりバイオフロンティア事業運営委員会」

主催：公益財団法人鳥取県産業振興機構とっとりバイオフロンティア推進室

目的：バイオテクノロジーを用いた再生医療、抗体医薬等向け製品の研究開発を推進

(4) 新たな事業活動を創出するための取組への支援

市内の中小企業者、協同組合等及び生産者団体と県内の学術研究機関とが連携し、新たな事業活動を創出するための研究開発、調査等の取組を行うことを支援する目的で、産学官・医工連携しごとの種(シーズ)づくり支援事業補助金を交付した。

令和4年度交付決定実績：6件 1,155,000円

内訳) 令和4年度予算分 4件 755,000円

令和4年度設定分債務負担行為[※] 2件 400,000円

※令和5年支払分

7 雇用対策関係

(1) 特定新卒者就職支度金

身体障がい者等就職困難者に対し、就職支度金の支給を行った。

令和4年度支給実績 11人 275,000円

(2) (一財)米子市勤労者福祉サービスセンター

中小企業勤労者に対する福利厚生事業の向上を図るための事業を共同で実施する(一財)米子市勤労者福祉サービスセンターに補助金を交付し、その運営を支援した。

ア 加入事業所数 285事業所、会員数 2,175人(令和5年3月31日現在)

- イ 補助金額 管理運営補助金 7,800,000円
- (3) 勤労者福祉資金
勤労者のための金融機関である中国労働金庫に資金を預託し、勤労者向けの各種融資の充実を図った。
勤労者福祉資金貸付金 100,000千円
- (4) 中海圏域就業支援連携事業
松江市・安来市・城達市と共同し、大学などの新規卒業者や一般求職者の地元での就労を促進するために、企業情報発信を行うサイト「S-net」の運用やしまね大交流会への協賛を行った。
- ア 「S-net」の実績について
企業登録数51社
- イ 「しまね大交流会」への協賛
しまね産学官人材育成コンソーシアムが主催する「しまね大交流会」へ協賛し、「人材不足解消セミナー」を実施し、地方における働き方や人材育成等の情報発信を支援した。
開 催 日：令和4年11月6日
出 展 企 業：100社
参 加 学 生：954人
- ウ 中海圏域就業支援連携事業推進協議会負担金（米子市分） 1,628,626円
- (5) 職業情報発信事業
市外在住の学生や社会人を対象に、LINE及びYouTubeを通して、就職、観光及び地域に関する情報を発信した。
LINE登録者数 358人(令和5年3月31日現在)
YouTube登録者数 47人(令和5年3月31日現在)
- (6) 米子市生涯現役促進地域連携事業（厚生労働省委託事業）
高齢者が現役世代の補助的な役割を担い、社会の支え手としてハブクラブと活躍できる生涯現役社会の創出を目的とし、高齢者の就業等を促進する事業を実施した。
事 業 期 間：平成28年12月1日～令和5年3月31日（6年4ヶ月間）
事業実施主体：米子市生涯現役促進協議会
（構成員）米子市・米子商工会議所・米子日吉津商工会・（社）米子市社会福祉協議会
（一財）米子市勤労者福祉サービスセンター・（公）米子広域シルバー人材センター
事 業 内 容：生涯現役相談センターの開設（平成29年5月17日）
生涯現役活動セミナーの開催、高齢者ニーズ調査、企業ニーズ調査の実施、
高齢者向け情報発信サイトの運営
事 業 費：5,730,986円
相談センターの実績（令和5年3月31日現在）
求 入 企 業 登 録 件 数 86件
求 職 者 登 録 数 280人
就 職 者 数 145人
- (7) 米子市社会人スキルアップ・再就職支援補助金
米子市在住の社会人に対し、在職者のスキルアップ及び離職者の再就職を促進するため、職業能力の開発及び向上に必要な講座等の経費に係る補助金の交付を行った。

交付件数 135人

交付金額 2,044,000円

(8) 米子市企業人材スキルアップ支援補助金

中小企業者等における人材のスキルアップを促進し、事業の成長に資するため、雇用する従業員に職業能力の開発及び向上に必要な講座を受講させる中小企業者等に対し、講座等の経費に係る補助金の交付を行った。

交付件数 8件(8社)

交付金額 516,000円

8 その他の経済対策

物価高騰対策生活者支援事業

物価高騰による市民生活への影響を軽減するため、市民一人あたり2,200円(440円×5枚)分の「全国共通おこめ券」を配付した。

対象者 令和4年11月1日時点で米子市の住民基本台帳に住所が登録されていて、同年12月21日までに引き続き住所が登録されている方

配付日 令和5年2月1日～令和5年3月24日

配付者数 142,655人

配布枚数 713,275枚

メガソーラー事業における土地の賃料について

■はじめに

平成24年7月1日にスタートした再生可能エネルギーの固定価格買取制度により、国内ではメガソーラーの導入が急速に進んでいます。経済産業省は、11月16日に再生可能エネルギー発電設備の10月末日時点での導入状況を発表しました。それによれば、固定価格買取制度の対象に認定された新規の発電設備は計255.7万キロワットであり、その内訳では、メガソーラー等（非住宅用太陽光発電設備）が162.7万キロワットと最も多くなっています。また、メガソーラー事業の拡大とともに、遊休地、工場跡地、廃棄物処理場、ゴルフ場等をメガソーラー用地として賃貸することが、新たな土地の有効活用の方法として注目を集めています。今回は、このようなメガソーラー事業における土地の賃料について取り上げます。

■メガソーラー事業拡大の背景

①太陽光発電の市場動向

日本では、1980年代から2005年までは太陽光発電システムの設置数は増加していましたが、2005年度に新エネルギー財団による助成が打ち切られると、国内市場は縮小しました。このため2008年・2009年に経済産業省等によって助成策の強化が図られた結果、市場の拡大が再開しています。2009年11月から主に住宅用の太陽光発電の余剰電力の買取制度が運用されてきましたが、2011年3月11日の東日本大震災と福島第一原発事故を受けて、政府は原子力発電重視の政策を見直し、再生可能エネルギーの開発を加速し、市場を拡大する方針を打ち出しました。事業用太陽光発電の全量買取制度や太陽光発電以外の事業にも買取を拡大することが検討された結果、2011年8月26日に「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」（再生可能エネルギー買取法）が成立し、2012年7月1日より全量固定価格買取制度が開始されました。これにより、日本における太陽光発電の市場は拡大傾向にあります。

<用語の説明>

再生可能エネルギー	「エネルギー供給事業者による非化石エネルギー源の利用及び化石エネルギー原料の有効な利用の促進に関する法律」で、太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱その他の自然界に存する熱、バイオマスが規定されている。
-----------	--

再生可能エネルギーの 固定価格買取制度	平成 23 年 8 月 26 日に成立した「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」に基づき、太陽光、風力、水力、地熱、バイオマスの再生可能エネルギー源を用いて発電された電気を、国が定める価格で一定期間電気事業者(電力大手 10 社)が買い取ることを義務付ける。電気事業者が買取に要した費用は、電気料金の一部として、国民が再生可能エネルギー発電推進付加金によって負担する。買取価格と買取期間については平成 24 年 6 月 18 日に経済産業省から告示され、平成 24 年 7 月 1 日から平成 25 年 3 月 31 日までの間においては、太陽光発電設備の 10kw 以上のものは、1kw あたり 40 円(消費税抜)、期間は 20 年と決定された。
再生可能エネルギー 発電推進付加金	再エネ賦課金、サーチャージとも表す。電力会社による再生可能エネルギー買取費用を一般電気料金に転嫁する制度。サーチャージ単価は全国一律で、今年 4 月 27 日の算定委員会のとりまとめでは、月額 7,000 円の標準的家庭(300kwh/月、1kwh あたり約 23 円)の場合、月々 70~100 円程度の負担増と試算されている。

②メガソーラー事業の動向

メガソーラーとは、一般的に出力が 1MW(メガワット、=1,000kw キロワット)以上の太陽光発電所のことを指すとされています。(通常、住宅用の太陽光発電システムは 3~4kw 程度が主流。)メガソーラーの設置条件や気象条件等により異なりますが、1kw あたり年間約 1,000kwh の電力を発電します。一般家庭で消費する電力量が年間約 3,600kwh とすれば、1MW のメガソーラーで約 270 世帯分がまかなえる計算です。

電力会社によるメガソーラーは、平成 24 年 2 月時点では計画・建設中も含めて約 25 カ所(1MW~10MW 以上)、電力会社以外によるメガソーラーは、平成 23 年 9 月時点では計画・建設中も含めて約 48 カ所(1~2MW が主流)でしたが、平成 24 年 4 月~10 月末時点で、再生可能エネルギー設備の認定を受けたメガソーラーは、合計 340 件(1,008,439kw)となっており、24 年度末にかけて大規模なメガソーラーが複数運転を開始する予定です。

■メガソーラー事業用地の賃料の動向

メガソーラー事業には、広大な土地が必要であり、1MW のメガソーラー設置に必要な敷地面積は 1.5ha 程度とされています。固定価格買取制度の導入に先立って、資源エネルギー庁の調達価格等算定委員会が買取価格に関する意見を出していますが、その中では、メガソーラー事業のほとんどが賃借で土地を準備するとして、土地賃借料が費用項目とし

て提案されていました。メガソーラー事業の土地賃借料については、平成24年3月に(社)太陽光発電協会が会員企業にヒアリングを行った結果として、「100円～200円/㎡(年)が一番多くの回答が得られたが、直近ではメガソーラー検討中の事業者からの引き合いが多く高騰している」というデータを公表しています。

全国メガソーラー事業における土地賃借料については、まとまった規模のメガソーラー適地で、日照、造成、送電線との連系等の好条件の土地を中心にメガソーラー事業者間で競争関係が生じていると推定され、固定価格買取制度で40円/kwが保証されていることを背景に、強気の賃料設定を示している事例も見られますが、概ね200～300円/㎡(年)で推移しているようです。以下に、メガソーラー事業(2メガワット程度)における土地の成約賃料及び募集賃料の実績を掲載します。(各公共団体公表資料、ヒアリング等によりデータを収集)

1.全国におけるメガソーラー事業(2メガワット程度)の土地の成約賃料

所在	契約日	土地賃料	出力	面積	事業者
		(㎡単価・年額)			地権者
熊本県宇土市	H24.5	200円	2MW	25,000㎡	スカイ・ソーラー・ジャパン 市土地開発公社
香川県三豊市	H24.8	787円	2MW	15,000㎡	オリックス 民有地
徳島県松茂町	H24.3	420円	2.8MW	33,209㎡	SBエナジー 徳島県
徳島県小松島市	H24.3	520円	2.8MW	35,000㎡	SBエナジー 徳島県
徳島県徳島市	H24.3	273円	2MW	28,741㎡	ソーラーウェイ 徳島県
長崎県佐々町	H24.9	225円	1.5MW	27,350㎡	チョーブロ 佐々町
大分県宇佐市	H24.8	249円	2MW	37,000㎡	京セラ 宇佐市
岡山県津山市	H24.9	211円	1.6MW	45,000㎡	マーチャント・バンカーズ 民有地
山口県下関市	H24.9	166円	1.5MW	24,081㎡	多摩川ホールディングス 民有地
宮崎県川南町	H24.7	200円	2MW	30,000㎡	宮崎ガス 川南町

2.全国におけるメガソーラー事業(2メガワット程度)の土地の募集資料

所在	土地賃料	面積	備考
	(㎡単価・年額)		
兵庫県淡路市	300円	21,000㎡	淡路市、公募で300円/㎡以上を希望
兵庫県三木市	500円	32,000㎡	三木市
福岡県田川市	150円	24,000㎡	福岡県、公募で150円/㎡以上を希望
三重県津市	150円	24,000㎡	三重県、公募で150円/㎡以上を希望
静岡県浜松市	150円	24,000㎡	浜松市、公募で150円/㎡以上を希望
長野県大町市	300円	33,000㎡	大町市
岡山県笠岡市	600円	38,000㎡	民有地
岡山県赤松市	245円	30,000㎡	市有地

■メガソーラー事業の標準的な収支(2MW程度の事業)

平成24年3月の買取価格決定時に(社)太陽光発電協会が要望を出した土地の賃借料は、年額150円/㎡を前提としており、当時公表された試算方法を参考として、2MW程度のメガソーラーの建設コスト・収入・費用の標準的な収支を計算すれば、次の通りです。

○メガソーラー(2MW出力)、敷地面積30,000㎡のケース

<初期投資>	
メガソーラー建設費	6億5,000万円
土地造成費	300万円
系統連系費用	2,700万円
初期投資合計	6億8,000万円
<年間収入> 売電収入	8,000万円

<年間費用>	
運転・保守管理費	1,100万円
一般管理費	150万円
電気関連技術者の人件費	300万円
土地賃借料(年額、 1㎡あたり150円の場合)	450万円
固定資産税	952万円
年間費用合計	2,952万円
<撤去費用(20年後)>	3,400万円

上記は固定価格買取制度の導入前の試算方法による結果です。しかし、前記の成約賃料及び募集賃料の実績のとおり、現在の市場においてはメガソーラー用地の土地賃借料は150円/㎡を大きく上回り、概ね200円～300円/㎡程度まで上昇しており、中には520円/㎡、787円/㎡まで高騰している事例が見られました。これは、現実には事業計画を精査し、採算を考えれば、200円～300円/㎡以上でもメガソーラー事業が継続できるということを表していると考えられます。よって、現実には上記の表の通りではなく、個々のメガソーラー事業の事業収支を踏まえた上で負担可能な土地の賃料を試算すべきと考えられます。

来年度以降、買取価格が40円/kwより低下することが予測されますが、今後、メガソーラー設備の設置コストの低下も見込まれることから、賃料の負担可能額は下がり、メガソーラー事業における土地の賃料は概ね堅調に推移すると予測されます。

■メガソーラー事業における適正な土地の賃料

以上のように、メガソーラー用地の土地賃料については、評価時点での賃貸市場の賃貸事例による市場性からのアプローチと、メガソーラー事業の個々の事業収支による収益性からのアプローチの両面を検討の上、適正な賃料を評価する必要があります。やはり土地の存する地域、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ためです。

メガソーラー事業は、今後も市場規模が拡大すると予測され、これまでに有効利用できていなかった土地についても賃貸借が増加するでしょう。当社においても、メガソーラー事業における土地の賃料査定やご相談を承った実績がございますので、お気軽にご相談下さい。

以上

出典：(社)太陽光発電協会、日本住宅性能検査協会、資源エネルギー庁、電気事業連合会

住民監査請求制度の概要

1 住民監査請求制度について

(1) 制度の目的

住民監査請求は、地方公共団体の住民が、長（知事等）、委員会や職員による公金の支出、財産の管理、契約の締結などの財務会計上の行為が違法若しくは不当であると認めるとき、このことを証明する書面を添えて、監査委員に対し監査を求め、必要な措置を講ずるべきことを請求するものです。

この制度は、住民の請求により違法若しくは不当な行為を止めさせたり、改めさせたり、これによって生じた損害を回復させることによって、地方公共団体の財務面における適正な運営を確保し、住民全体の利益を擁護することを目的とするものです。

(2) 制度の特徴

- ア 住民であれば1人でも請求できます。
- イ 請求できる内容は、財務会計上の行為に限定されています。
- ウ 請求のあった日から60日以内に結果が出されます。
- エ 監査の結果等に不服がある場合は、住民訴訟が提起できます。

(3) 請求の要件（根拠法令：地方自治法第242条）

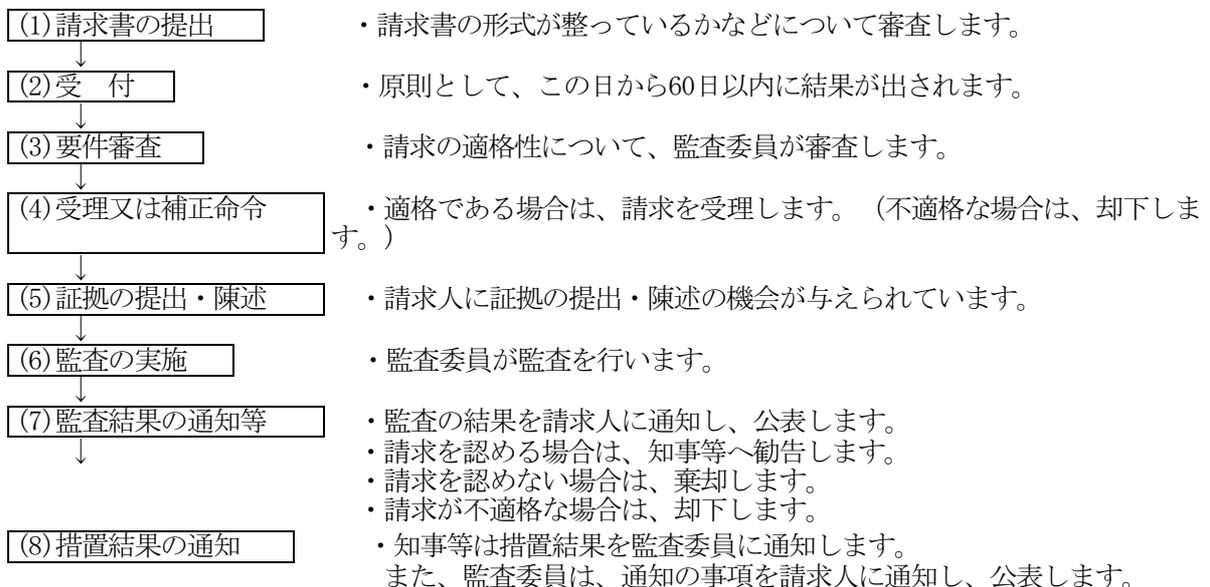
監査請求ができるのは、次のような財務会計上の行為です。

- ア 違法若しくは不当な (1)公金の支出 (2)財産の取得、管理、処分 (3)契約の締結、履行 (4)債務その他の義務の負担(予算に基づかない借入等)
- イ 違法若しくは不当に (1)公金の賦課、徴収を怠る事実 (2)財産の管理を怠る事実
- ウ 上記アの行為が行われることが相当の確実さで予測される場合

また、監査請求には、請求の対象となる行為を具体的に記載した「事実を証する書面」を添付することが必要です。

なお、正当な理由がある場合を除き、当該行為のあった日又は終わった日から1年を経過したときは監査請求することができません。（上記の「イ」を除く。）

2 住民監査請求の流れ



(住民訴訟の提起) ——— 根拠法令：地方自治法第242条の2

請求人は、次に掲げる場合は訴訟を提起できる。

- (1) 監査委員の監査の結果又は勧告に不服がある場合
(監査結果の通知があった日から30日以内)
- (2) 監査委員の勧告を受けた知事等の措置に不服がある場合
(当該措置に係る監査委員の通知があった日から30日以内)
- (3) 監査委員の勧告を受けた鳥取県議会、知事が措置を講じない場合
(当該勧告に示された期間を経過した日から30日以内)