

## 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、 <u>1kw あたり 40 円 (消費税抜)</u> 、 <u>期間は 20 年</u> 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

て勘察されていきました。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。

全国の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一適地で、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 ㎡	チョープロ
					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)の土地の募集賃料

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
岡山県赤磐市	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	<b>6 億 8,000 万円</b>
<年間収入> 売電収入	<b>8,000 万円</b>

<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	<b>2,952 万円</b>
<撤去費用（20 年後）>	<b>3,400 万円</b>

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勘案し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らず、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