

賃借権確認等請求訴訟  
控訴審判決に係る知事コメント

令和5年8月4日  
山 梨 県

(判決受入)

- 令和5年8月4日に東京高等裁判所において下された控訴審判決については、司法の判断としてこれを尊重し、最終的に受け入れることとした。
- これは、富士急行株式会社とは富士山の世界遺産10周年を契機として未来志向で互いに協力すべき点は一致しており、既に、県有地問題だけにとどまらない大局的視野に立った富士北麓地域の発展に向けた話し合いを重ねていることをも踏まえた判断である。

(今回の判決の意味)

- 控訴は棄却されたが、その内容は第一審に比べ県の主張を大幅に受け入れるものであった。
- まず何よりも「土地の造成による本件各不動産自体の価値の増加については、最終的にはこの価値の増加分は本件

各不動産の所有者である控訴人に帰属すべきもの」と判示しており、このことは山林素地を基礎とする賃料算定方法を今後においても永続的に採らざるを得ないことを明確に否定するものであった。

○ これにより、今後の適正な賃料改定への基盤が形成されたものといえる。

○ しかしながら、その上で、判決では、①過去の反復継続された当事者間の合意が極めて重要とされ、また、②県が主体的に賃料額の相当性を検討した上で、富士急行との合意に至っていることから、「本来は平成9年契約及び平成29年契約における適正賃料額の算定の際に、直近合意時点及び価格時点における新規賃料と現行賃料との間にかい離があり、本来、こうした事情についても総合的に勘案して適正賃料額を算定すべきであるといい得る」とされているにもかかわらず、地方自治法上の違法性を認めさせるには至らなかった。

○ このことはすなわち、賃料の適正性についてより多角的に精査することなく合意に至った当時の判断・責任が極め

て重いことを物語っており、批判や誹りを免れないものである。

(今回の裁判の意義)

- 山中湖畔の県有地の賃料については、従前より報道や議会の一部から適正さに疑義が呈され、更には、住民監査請求、住民訴訟を通して、住民からも同様の指摘がされたものである。
- 県民から選挙によって選ばれた知事としては、こうした指摘を闇に葬るのではなく、是正する可能性がある以上は、県民の利益の最大化のため、貸付けのあり方について、適正化を図るべく考えられる最大限の努力を尽くすべきことは当然である。
- 今回の訴訟の意義は以下のとおりである。
- 一つ目。県有地問題という「争点の存在」が明らかになったこと。

- すなわち、この裁判がなければ、これまでどおり県有地の賃料額は一種のタブーである状態が将来にわたり続いたということ。
- これまで公に議論されたことのない、問題が白日の下に晒されたことは大いに意義あること。
- 二つ目。県有地問題の議論を通して、賃料額は「適正な」金額でなければならぬことが、今や県民のコンセンサス、常識となったこと。
- 三つ目。「土地の造成による本件各不動産自体の価値の増加については、最終的にはこの価値の増加分は本件各不動産の所有者である控訴人に帰属すべきもの」と判示されたことにより、今後の適正な賃料改定への基盤が形成できたこと。
- 最後に山梨県としての最大の教訓は、県有地の賃料額を安易に相手方と合意をした結果、かくも多大な損

害を県に与えてしまったことを大いに反省すべきということである。

(今後の県の対応)

- 県としては、富士急行が現在負担している賃料の額は、山中湖畔県有地の経済的価値に比して低廉であるとの認識に変わりはなく、今後もその是正を図る必要があると考えている。
  
- 併せて、将来において二度とこのような重大な事態を生じさせないため、透明性があり、県民の利益を最大化させる新たな貸付けのルールを作っていく必要性を改めて認識した。