

平成19年度 森林総合利用協議会 会議録

- 1 日 時 平成19年12月18日(火) 午後1時30分～午後3時30分
- 2 場 所 恩賜林記念館 特別会議室
- 3 出席者
(委員): 大久保栄治委員、風間ふたば委員、金子正司委員(座長)、川手一郎委員、柴山聡委員、高村忠久委員、田中美津江委員、中込勝委員、野田岳志委員、平井信子委員、望月秀次郎委員(50音順)
(事務局): 若林林務長、橘田次長、前山技監、小林県有林課長、一瀬県有林課総括課長補佐(司会)、今井県有林課長補佐、中安副主幹、齋藤副主査、田中主事
- 4 傍聴人等の数 8人
- 5 会議次第
 - (1) 開会
 - (2) 林務長あいさつ
 - (3) 委員委嘱
 - (4) 委員・職員の紹介
 - (5) 座長選出
 - (6) 座長あいさつ
 - (7) 議事
 - (8) 閉会
- 6 議事の概要
県有林の土地貸付について

[会議内容]

座 長： 今回の利用協議会の開催目的、協議内容について事務局から説明をお願いします。

県有林課長： <本協議会の設置の目的及びこれまでの協議テーマについて説明>
<県有林の土地貸付を協議テーマとした経緯について説明>
<協議方法等について説明>

座 長： 事務局より協議テーマ等について、大まかな説明がありましたが、引き続き配布資料により、詳しい説明をしていただきたいと思います。
御質問につきましては、後ほど一括してお願いしたいと思います。

課長補佐： <資料に基づき説明>

座長：事務局から今回の協議テーマには3つの課題があり、2回に分けて協議会を開催したい要望がありました。

本日は貸し付けの基本的な方針、契約方法、貸付期間、更新方法について、この課題を中心に協議を進めたいと思います。

本日は初めての会議ということですので、ただ今説明された内容全般について御質問等がありましたら、御発言をお願いし、その後、貸付の期間、貸付契約、更新方法について皆さんから御意見や忌憚のない御発言をお願いします。

その後、専門家の立場から委員さんに、土地貸付に関しての法律面での解釈等についてのお話をいただきたいと思います。

まず、全般的な質問等、不明のところがありましたら御発言をお願い致します。

委員：今日、配られました資料3の貸し付けの件で、大正14年3月に富士岳麓開発地貸付規程が設けられ、その定めによって貸し付けられたとありますが、この貸付規程は現在も生きているのですか。

県有林課長：富士岳麓開発計画を推進するための貸付規程であり、今はその規程はありません。

委員：規程はないとのことですが、この規程を受けて、継続されている規程もないのですか。

県有林課長：現在は、恩賜県有財産管理条例がありますので、貸し付けについては、この条例に基づいて取り扱っております。

委員：条例についてお聞きしたいのですが、貸し付けについては貸付期間とかいろいろありますが、貸し付けのところで転貸貸付は認めているのですか。

県有林課長：転貸については、管理条例の中で、例えば別荘地といったようなもので、知事の承認を得たものについては、転貸を認めております。

委員：管理条例のどこにありますか。

県有林課長：管理条例施行規則第11条に「借受人の名義を変更し、又は借受地の転貸若しくは使用目的の変更をしようとするときは、知事の承認を受けなければならない。」ということで、転貸については、知事の承認があれば認めております。

委員：わかりました。

委員：この後も議論になろうかと思いますが、先ほどの説明の中で、昭和39年に条例から規則に改正されて知事専決という話ですが、やはり公平性、透明性を保って

いくには議会論議というものも非常に重要だと思いますが、今の制度の中で議会論議するのは、予算くらいということでしょうか。

県有林課長： 条例の中で、売り払う場合、面積が1件2万㎡以上で、予定価格が7千万円以上というものについては、議会の議決を得ることになっております。

また、適正な対価なく貸す場合、売り払う場合についても議会の議決を得ることになっております。

委員： わかりました。

委員： 当初の大正14年の貸付時点において、その利用目的といたしますか、どういう建物所有を目的として貸しているのか、別荘地として利用を前提に貸しているのかについてお聞きしたい。

県有林課長： 富士岳麓開発計画書は、富士北麓地域の開発、要するに富士山を日本に、世界に見せようということで、今でいう総合リゾート開発的な位置付けがされており、非常に広大な面積が含まれておりました。

この計画の中では、ある程度エリアごとに使用するような内容が記載されており、その中にスキー場とかゴルフ場、別荘、そういう種々のものが含まれております。山中湖の周りが別荘地として、また、籠坂の方はスキー場として位置付けられています。

富士急行株式会社の前身である富士山麓土地株式会社から、別荘地として借りたいという申請があり、貸し付けたものであります。

座長： 次に貸し付けの契約期間、更新の方法等に絞って御意見を伺いたいと思います。

委員： これはかなり専門家の分野に入ってしまうのですが、新聞紙上に出たいわゆる又貸しについて、この記事だけを見ると、公有財産を借り、利用しながら、要するに企業が利益追求していると取られやすい内容に見えるんですね。

企業の名前が出てしまっており、名前を出してしまうことがあまりいいことではないだろうと思うのですが、この様な場合、例えばある企業が開発をし、県が適正価格で貸付けをしたとしても、それ以上の賃料で借り受けを希望する他の企業があったとしても、一切そういったことは考慮せず更新しているのですか。

県有林課長： 借地法の関係で説明しましたが、そこに建物があって借地期限が切れた時に、借地人から更新していただきたいという要望があれば、法律上契約更新を断ることができません。

万が一、断る時にはそれなりの補償を行うこととなります。

今回の場合440haという大面積でありますので、仮に、買い受け希望があった場合、莫大な金額になります。

ということは、補償する場合にも莫大な金額になり、現実的には、解約することは難しいと思います。

民間企業が、自分の資金を使って別荘地を開発し、地域にそれだけの貢献度があるということは、認識しなければならないと思っております。

なお、現在の貸し付けの取り扱い方針では、ある民間企業が新たに借りたいといった場合でも、資料の5頁にありますように、昔のように別荘敷やゴルフ場、スキー場などの大面積、要するに、森林を大幅に伐採してしまうような貸し付けについては考えておりません。

あくまでも、資料のアからエにあるような貸し付けを考えています。

委員： 法律家の先生にお聞きしたいのですが、先ほども話がありましたが、これだけ長い間貸し付けがされていると、借りた方にも権利があるだろうと、かなり強い権利があるだろうと理解するのですか、そういう理解でよろしいのですか。

委員： 借地法の適用がされる限りは、建物が有り、あるいは再築して、将来的に存続して賃料を払っている限り、それはまず返さなくていいという意味では、一種の既得権的なものが、ある程度あるのは間違いないです。

ところが、建物所有でない、つまり借地法の適用でない場合、ゴルフ場とかですと、これはあくまでゴルフ場目的ですから、期間は20年です。20年の場合には、ここで返さなければ既得権益がでていくというわけではありません。

ただし、一方で、期間が終了したからといって、当然、立ち退きを迫れるかというと、場合によっては、権利の乱用ということもあるでしょうから、一概に言えないと思います。

県有地の場合は、そのところが正に難しいところだと思います。

委員： 資料3では、山中湖別荘地は県有地の貸付規模が上から2番目ということで、報道の内容も山中湖別荘地や富士急行という名前が出てますが、歴史を顧みますと、先ほど説明があったように、県が富士北麓開発のためにゴルフ場、スキー場、別荘地ということで全般的な開発をするという形で始まったのが経緯と書いてあります。

私の言わんとするところは、県土の35%が恩賜林、県有地です。金額的には、私は妥当だという解釈の中で、9億8千万円の借地料が入ってくると、その内3億5千万円が山中湖別荘地の借地料ということで、今までの説明の中で妥当ではないかなと思います。

ただ、賃貸借契約期間が平成9年から20年間という項目がありますので、その平成9年の契約内容について、説明いただければありがたいなと思います。

県有林課長： 当初、昭和2年に1㎡当たり1厘5毛で貸し付けていました。その後、総金額しか知りませんが、昭和40年代には約1千9百76万円ということで、昭和60年に約3億7千万円、平成元年に約4億1千万円、バブルの一番高い頃、平成7年ですけれども約5億2千万円、近年になって、平成11年頃から下がりがまして、ここ

3年でいきますと、平成17年に約3億9千万円、平成18年が約3億5千万円、平成19年が約3億4千9百万円となっており、その時々地価や物価の変動に見合った数字で賃料が動いております。

なお、先ほど説明しました借地法の関係で、更新の場合につきましては、非堅固な建物の場合は、1回目の貸付期間は30年ですが、2回目以降は20年ということになっておりますので、20年の契約期間でやっております。

委員：平成9年の時にですね。わかりました。

座長：それから、委員さんの質問の中で、県が別荘地を適正な価格で貸し、その別荘地を転貸して営業して、それで民間の会社が利益を得ているということですが、適正な価格とは何を捉えて言っているのか、その質問があったと思うんですが。

県有林課長：県有地の貸付料につきましては、現在、不動産鑑定により評価をしております。その金額で富士急に貸し付けをしているわけですが、転貸する場合、当然それにはプラスアルファ分の金額も上乘せされていると思います。

適正な価格というのは、貸し手と借り手というものがあって初めて成立するものと思っております。ですから、県が適正な値段で富士急に貸して、富士急が上乘せする金額というのは、当然、借りる人が納得するような金額、当然、市場価格というような格好のものだと思いますので、借りる人がいることでその値段が適正な価格と考えております。一企業が暴利を得ているとは、特段考えておりません。当然、そういうことになりましたと、借りる人がいなくなってしまう。

借りる人がいる値段が、適正な価格ではないかと考えています。

委員：誤解のないように言っておきますが、私は暴利を貪っているというようなことを言っているのではなく、気になったのは新聞記事の最後で、オンブズマンの方が指摘していることが、常に、正しいんだということで、今まで流れてきていること自体に、実は疑問に思っているところもあります。

県でも、もっと強く出てもらおうと思いましたが、新聞ですからそこだけ端折って書いてあるんでしょうけども、そういうことが少し心配になったので、聞いてみただけですので誤解のないようにお願いします。

委員：ここで、富士急が地域に貢献しているということだけは、補足させていただきます。

委員：富士急は県にも貢献しているでしょう。これだけの金額を出すのだから。

委員：今の行っている議論は、契約とか契約の方法とか期間についてだけですか。

座長：先ほどの事務局の説明全般について、解らない部分についての質疑応答です。

その後、次の段階の議題へ入っていきます。

委員：先ほど説明させていただきましたが、富士急の別荘地について貴重な意見を論じていますので、確認ですが、借地契約の更新期間の20年が適用されるから、平成9年から29年まで契約を結んだということによろしいですね。

県有林課長：はい。

委員：これは、一体的に全部同時の契約でやっているんですか。

県有林課長：はい。

委員：そうすると、主たる目的を別荘地だとみた上で、それ以外の敷地としてゴルフ場とかありますが、それも含めて全体として20年で更新しているという解釈ですか。

県有林課長：そのとおりです。

委員：わかりました。

県有林課長：借地法が適用されるのは、建物所有が目的であり、倉庫とかは別にしまして、居住とかそういうものであれば、借地法の対象になると思います。

ただ、県有地の建物貸し付けにつきましては、ひとつの目的だけで貸している場合はなかなかありません。建物に入る道ですとか、いろいろ付随しているものがあります。

県有地の貸し付けについては、使用目的として10種類に分けています。

富士急の場合ですと、目的を8つに分けていますが、この中には借地法に該当するものと、民法が適用されるものと色々混在しておりますが、やはり、主とするものは別荘地ということで捉えまして、また、富士急も別荘地という格好の中で一体的に管理していますので、これがメインだろうということで、一本で契約しております。

また、5頁にあるように、今現在、平成18年度から適用している貸付方針があります。

かつて高度活用事業の時には、ゴルフ場とかスキー場とかに貸し付けておりましたが、今は環境の時代ということもあり、森林を森林として守っていくという中で、あまり大きな開発にならないような企業の研修・研究施設や美術館というような森林の中に一緒に埋め込めるといような施設に貸していきたいと考えています。

委員：県有林は県土の保全という視点があって、それはそれとして重要なのですが、そのようなものに支障がない限りにおいて、できるだけ積極的に貸し付けていただ

きたいという意味合いでお話しをさせていただきます。

そこで、これまでの貸し付けした実績を見てみますと、富士急行をはじめ観光関連のところへ大口に貸しているわけですが、先ほどお話に出ましたが、長い歴史の経緯の中で進められてきていますし、地域の活性化というか、地域の雇用で大変な貢献をしてきているのは間違いないわけがあります。

こういった企業につきましては、透明性を確保しておくのは当たり前のことですが、是非今後もそういう形で継続してもらいたいというのが一つです。

もう一つは、これから企業に貸していく場合も出てくるかと思いますが、観光の面で見えていきますと、今山梨県では、観光立県を標榜しており、全国でも20数県が観光立県を標榜しておりますので、そういう中で山梨県が特色ある施策を推進していくに当たっては、他県と違う所は県有林であります。

最近では森林浴、森林セラピーといった国全体の動きになってきていますから、本来の目的を逸しない限りで、適正な価格の範囲内で県有林の積極的な貸し付けを是非お願いしたいということです。

委員： 今の貸付方針の中にその様な方針が出ていませんが、この協議会で是非そういうふうにしてほしいという意見の集約をしてもよろしいでしょうか。

県有林課長： いただいた御意見を県の施策に反映していきたいと考えておりますので、忌憚なく御意見を伺わせていただければと思っております。

委員： 県有林をどのように利活用していくかは大事だと思います。

山梨県が、今言われるように全国でも有数の県有林の所有県であるならば、それをただ寝かせておくだけではなく、開放するなら開放して、その賃料を活かして森林を整備するとか、その方針の方がいいと思うんですね。

ただ、今の森林というのは難しく、経済林としては基本的には殆んど成り立っていないという問題があります。

経済林でいこうというのは無理がありますから、こういう貸し付けの中で、期間云々は別にしても、今おっしゃった観光立県を知事さんは標榜し、これだけ恵まれた森林を持っている県もないと思いますから、その利活用を考えていいと思っています。

いわゆる森林を森林としてだけで手入れをしていくとなると、おそらく、ものすごくお金もかかることですから、それを活かしながら手入れをしていくという方法を模索していただけたらと思います。

県有林課長： 説明の中で、森林総合利用計画についてお話しましたが、この中で森林整備の取扱いや、森林利用の方針などがあり、五つに土地利用区分しております。

特に、保健休養林は、森林に触れていただく保健休養の場として活用するエリアとして位置づけておりますが、そういう場所であれば、貸し付けできるものは貸していきたいと考えています。

一方、本来の水源涵養、県土保全という場所につきましては、森林として整備していかなければなりません。

一般の方に森林を利用していただける場所について、活用をする方向ですが、今まで借りていた団体、企業も撤退しているところがあり、その場所が未利用となっているというのが実態であります。

委員： 県は、こことここは貸し付けをしますよというような広告とか、インターネットを使っての広告等はされているのですか。

県有林課長： 現在、インターネットでの広告等はしてありませんが、今後は先ほど述べたとおり、貸付箇所についてのホームページでの公開を考えております。

ただ今のような御意見を協議会の場からいただければ、私どもとしても、こういう場所があるので是非ご活用くださいと、ホームページに載せたいと考えております。

委員： 適正な価格とは何に対して適正な価格なのかという説明があまりないのと、大正14年の3月に県の目的に沿った開発ということで貸し付けをなさっておりますが、現在貸し付けている土地、例えば富士急が使っている土地が、県の考えている土地利用に沿っているのか、時代が変わって、県の考えていることと違う方向に行っているのかどうなのかということを知りたいと思います。

例えば林野に対する適正な価格と、そこが開発されている時に、開発を貸し主がするのか借り主がするのかによって、適正な価格がどうなるのかという説明が、長い間のことですから多分そういうものの説明が足りていないため、新聞記事のようになってしまうのではないのでしょうか。

これを読みますと、なんだか公平さに欠けるじゃないかという思いがします。

ちょっと考えてみますと、個人的に土地を借りても、林野はそのまま、あるいは農地は使われていない農地をそのままお借りする場合と、少しそこが宅地になるとか建物が建てられるような状況になってお借りする場合とでは、完全に違いますね。

ですから、適正な価格というのが私にはよく解らないし、基準が解らないということと、利用が当初考えられた利用に沿った使い方をなされているのかをお聞きしたいと思います。

県有林課長： 今回新聞記事に出ている3分の1という数字は、一般の民間会社が全て自分の資金で開発して、さあ買ってください、別荘を造ってくださいというものとの比較になっています。

当初、富士急に貸し付けた土地は原野の状態でありましたので、当然、企業はお金を出して今の完成品にまで仕上げてきたという企業努力をしております。

20年とか30年間という長期間かけて約400haを整備したものですから、開発前の山林原野で評価するのが適正な価格であり、なおかつ価格は不動産鑑定士が鑑定評価を行っており、問題ないものと思っております。

一つ例を挙げますと、清里の森別荘地につきましては、県が直接開発して貸し付しておりますが、清里の森の貸付単価は1㎡当たり170円、富士急の転貸時の価格は1㎡当たり175円で、同じ開発が終わった段階での比較であれば、それほど貸付単価は違っておりません。

それから、大正14年3月に富士急に貸し付けた時、県の計画としてそこを富士北麓開発という中で、別荘地として位置付けたところです。

当初から別荘地ということで位置付けておりますので、県としては、世の中の情勢が変わったからといって、別荘地として使用されていれば、当初の目的に沿ったものと考えております。

委員： 水環境の方から見ていますと、貸したい土地があって、県も森林を有効活用したいということですが、そういう場所を貸すことが県が言っている水源涵養機能に対してマイナスに働かないか、大丈夫かとかそういったことを判断された上で、貸し出す場所等を決めているかどうか気になるところです。

以前から、県にしていだきたいと思っているのは、これだけ県有林を沢山持っている県であればなおさらのことですが、最初にうたっておられるように水資源を守るであるとか、口先で言うのではなくて、本当にどのくらい県有林が働いているのか、ということに対する学術的な調査研究とかも考えていだきたいということです。

場所によっては、そこを開発しても、その下流の方あるいはその地域に大きな影響を及ぼさないという場所もあると思いますが、場所によっては、地下水の流れに大きな影響を及ぼして、ここは開発しない方がいいという場所も当然あると思います。そういうことも配慮して開発するべき所なのか、開発しない方がいいのかということ、長い目で調べておくということをしないと後々困ることにならないかという心配がありますので、是非そういったことも考えていだきたいと思います。

県有林課長： 先ほど説明いたしました、県有林につきましては、水源涵養、県土保全機能の充実を第一義として取り組んできたところで、そういった中で土地利用区分というものがあります。

その中で優先度の高いもの、例えば自然災害から県土を守る林地保全地帯、自然景観を保存する風致保存地帯、その他保健休養地帯、林業経営地帯など、大雑把ではございますが、大きくゾーン区分しております。

そういう中で貸し付けをする場合、保健休養地帯が考えられるわけですが、それとても必要最小限で森林に環境に負荷を与えないような中での貸し付けを考えております。

おっしゃるような下流への影響とかそういうものまでは詳細ではありませんが、土地利用区分により行っているところです。

委員： 先ほど委員が言われましたように、新聞に出てしまうと一般の人は、県と富士急は癒着していないかという見方をされてしまいます。

結局、ここで問題なのは、我々委員は今までの説明の中で根拠は解りましたが、一般の人にはこういった根拠は解らないわけです。もっとPRの仕方が易しくできないかということが第一点です。

最後に随意契約の項が出ていますが、今これが、防衛省じゃないけども問題になっていますが、上手く説明することが一般の人が納得する元になりますので、PRの仕方がもう少しうまくできないかということです。

県にとって観光も大事ですが、本家本元の森林の役割の意味、この辺も非常に大事なんです。

例えばさっきから話に出てきていますが、急斜面を観光開発するとかそういう意味ではなくて、大きいエリアの中で、こういう所は観光、こういう所は何々というように、県有林課ばかりでなくて、例えば義務教育課も入ったり、いろいろな関係者も加わって、総合的に土地利用ができないかというのが、おそらく委員さんの考えだと思うんですが、調査費を計上したり、今すぐにはなくてもグローバルにもものを見ていった方が今後良いのではないかと思います。

要するに、部分だけをとらえて貸し付けがどうこうだと言っても、貸し付けの仕方は私にはちっとも解らず、ここで説明されて初めて解ったのですけれども、長いスパンの中で今後の方針というものが大事なものでないかと感じました。

県有林課長： PRが上手くないということは、よく言われているところですが、その点につきまして、皆さんの意見を参考にさせていただきたいと思っています。

山梨県は観光立県を標榜しておりますので、その中での県有林のあり方等を十分検討し、東京の方や首都圏の方々にも、山梨のすばらしさをよく見ていただくよう努力していきたいと思っています。

委員： 今、委員が援護射撃して下さった気がするんですが、私達から見れば、富士急がどうの、清泉寮がどうのというのではなくて、県として、この場所はこういうことで使いたい、だからこうしているというのが解れば、それなりに納得できるのだけれど、そこが虫食いみたいにあっちこっちポロポロ貸し出されている。

そして、その貸付料の単価がこの表に載っていますけれど、それぞれが少しずつ違いますが、何故ここがこんなに高く、こっちはこんなに安いんだと思う。普通の感覚ですとやはりそういうふうに思ってしまう。

そのあたりは歴史があるので、いろいろ整理するのは大変かと思いますが、そういったことを解りやすく作っていただいて公開されれば、皆さんそれなりに納得していただけたらと思います。

そのためには、今言ったように、ある程度、科学的な根拠等も付けながら、山梨は自然を大切にするのでこういう造林もする、もちろん観光も地域振興もしなくちゃいけないのも重々解るので、みんなが納得できるような使い方がなされるということであれば、特に強い疑問は出てこないような気がします。

座長： 明治44年3月に御下賜の御沙汰書の中に、国土保全の策、経営の策といった

旨、県土保全に留意して、その次に財政的な収入を図れというように言われております。それをずっと守り続けてきたところもありまして、保健休養的な利用というのは、面積の割には非常に少ないわけです。

今までは二の次的なものであったわけですが、社会が色々と変化する中で、県土の35%という面積ですから、使える所は使っていこうということが、考えの中に出てきていると思っています。

それともう一つは、持続可能な森林経営という取り組みです。

北杜市の増富の県有林で、広い面積の中で森林の持つ効用・効果が持続的に発揮されるためには、森林をどのように管理していけばいいかという取り組みを10年かけてやっており、これは世界的な取り組みの流れの中でやっていることですが、そういう中で自ずと守るべき所は守る、使える所は使うということが出てくると思います。そういう取り組みには時間をかけてやらないといけません。

それでは、次に土地の貸し付けについて、委員の専門的な立場からの説明をいただきたいと思います。

県有林課長： 新聞記事で問題になっているのは、随意契約で80年とその更新についてです。例えば入札にできないのか、契約を解除できないのか、使っていない所を返してと言えないのか、御教授していただければと思います。

委員： そもそも管理条例がありますが、それは基本的にはあくまで民法上の賃貸借、借地借家法の借地契約というものが適用されることを前提に、その貸し付けについて県がどのようにするかということについての内部規定です。

県議会の同意が必要な場合とか、知事権限でできるとか、無償で貸し付ける場合は議会の同意を得なければならないとかがあります。

そういう意味では、恩賜県有財産というのは県の所有地ですけれども、民法の適用が先ずされるということでもあります。

その上で、先ほどから富士急の別荘が問題になっていますが、主に別荘地としての使用目的ですから、借地法が適用されるということです。

借地法が適用されれば、正当な事由がなければ期間が満了しても、そもそも期間自体が長いですが、期間が来ても正当な事由がなければ、更新を拒絶できません。要するに、やめることはできません。これはもう仕方がないわけです。こういう貸し付けを既にしてしまっているというか、法律ではそういう貸し付けしかできないわけです。

そういうもとの、契約の内容を建物所有とみるのか、単なる別荘地とみるのか。例えば、丘の公園がありますが、あれはゴルフ場ですよね。企業局だから問題ないが、民間だとしたら主たる目的はあくまでゴルフ場です。附属施設として建物がありますが、あくまで主たる目的はゴルフ場ですので、基本的には借地法は適用されないという気がします。

そういうことで、主たる目的が何なのかというのが解釈においては大事で、それによって期間の更新とか明け渡しとかそういう問題が全然違ってくるということで

す。

あと80年とは何のことですか。

県有林課長： 昭和2年に貸し付けて、今年で80年目にもなるということが言われ、半永久的にこのまま貸し付けて良いのかということです。

委員： 80年目といっても何回か更新しているわけですね。

県有林課長： はい。

委員： 最初から80年という期間で貸し付けているわけではないですね。

県有林課長： 当初は、請書という格好で更新してきておりましたが、昭和40年代になって賃貸借契約書により行っております。

委員： 80年間だからといって、いつまでも貸し付けられるのかと言われれば、元々そういう貸し付けをしていることだし、法律上で借地法があり、主たる目的が建物を建てるという目的であれば、建物はほぼ永久的に建て替えをして存続するもので、代々持つという意識の中で来ていますから、県だから、県有地だからといって権利の行使をするというのは難しい気がします。

座長： 委員さん。適正な価格という質問が出ておりますが、日本不動産研究所が350箇所位を3年に一回調査されているということですが、簡単に説明するのは大変なのかもしれませんが、考え方としてはいかがですか。

委員： 先ほど原野で貸し付けというお話しがありましたが、要するに開発前の山林若しくは原野、殆ど山林ではないかと思いますが、その状態で値段を出しているということによろしいでしょうか。

県有林課長： 日本不動産研究所にお願いしている不動産鑑定では、民間会社が原野状態で借り、その後開発したのものとして、あくまで素地が山林であるということで評価しております。

委員： そういう前提ということですね。

県有林課長： はい。

委員： いろいろな貸付地があり、当然、手を加える前の状態での評価という形になると思いますが、それについての適正な価格かということだと思います。ですから、隣の別荘地と単純に比較もできないし、かつ、この広大な面積ですか

ら、特に富士急の土地については、ゴルフ場を遙かに上回るような面積ですので、実際に調査しているところに聞いてみないと、どういうやり方をしているか私には解りませんが、そういう中で値段を出していると思われます。

適正な価格もそうですけれど、契約形態ということで、これからもし新規に貸付けることがある場合には、契約方法の見直しについて検討する方向性はないのでしょうか。

例えば、単に契約相手ありきの随意契約ということだけでなく、一定の要件を満たせば、競合させて、案を出させて、一番資力もあって利用計画も充実しているという、その中で競合があってもいいと思います。

それで新規のものについては、例えば建物所有目的であれば、新借地借家法が適用になりますから、その事業用と個人の住宅用とでは期間も違います。

新借地借家法であれば、事業用であれば20年だとか、一般住宅では30年だとか貸付期間が区切られますから、そういう可能性もあるので、その辺も検討されたいかがかと思います。

それと、今ゴルフ場とかが全国的にも経営がだいぶ厳しく、売却されたりして撤退するようなケースがありますが、外資とかがかなり安い価格で買っているということもあります。今後、今ゴルフ場で貸している所とかいろいろありますけど、もしそういうようなケースが出た場合に、どういう対応になるのか、その辺がちょっと気になった点です。

座長： お二人にご説明をいただきましたが、説明の中で何か伺いたいことがありますか。

委員： 最初に山林という評価なので、1㎡当たりいくらという評価をし、借りた相手の方も長い期間投資をして、今は宅地になりました。しかし、20年経って契約更新する時も現状ではなくて、最初に貸し付けた時の山林の状態の評価を根拠にしているということで、理解してよろしいんですか。

県有林課長： はい。

委員： わかりました。

座長： 他にありませんか。

委員： 貸し付けた土地の固定資産税について、聞かせてください。

県有林課長： 県有地の場合には、固定資産税はかかりません。

ただし、評価額の100分の1.4の金額を所在市町村交付金として各市町村へお支払いしています。

委員： ということは、新聞に出ているように不平不満ができるわけですか。

県有林課長： 実際の評価額は、民間であろうと県であろうと、変わるものではないと思います。

委員： 固定資産税は県税ではなく、市町村税です。本来は、市町村で評価額に100分1.4を掛けて固定資産税をいただくのですが、県有地についてはそれができませんから、県からは、固定資産税に見合う金額が市町村へ交付されています。

その固定資産税を評価する時に、現状が宅地になっているのに、評価は山林ということに疑問をお持ちになったのでしょうか。

委員： そうです。

委員： その整合性がとれていれば、そんなに問題ないんでしょうけども、多分、そういうことを委員はおっしゃったと思います。

県有林課長： 所在市町村交付金の関係ですが、近傍の土地評価額から計算をし、県有地であろうと、民地であろうと、ほぼ同じ評価額を基礎として算定し、市町村へお支払いしています。

委員： 所在市町村交付金分は、賃料の中に入っているのですか。

県有林課長： 賃料に上乘せしています。

座長： 他に何かありますか。

委員： 今日の第一回目の会議としては、どのような方向として結論付ければ良いのでしょうか。

座長： 今日は貸付の基本的な方針、契約方法、期間、更新方法について協議をいただくということになっております。

委員： 時代は変わりましたが、恩賜県有財産を貸し付けるといって恐れ多いでしょうから、恩賜県有財産と、県が買い求めた県有財産とを少し区別して貸し付けたいかがでしょうか。

県有林課長： 県有林面積は15万8千haと説明いたしましたが、この内、約85%位が御下賜されたものであり、残りは県が買い求めたものでありますが、一体として管理しておりますので、区別するのは難しいと思います。

基本的に森林資源として広いエリアで考えますので、そのような色づけをする必

要はないのではないかと考えています。

座 長： 県有林は行政財産として、国土保全、水資源涵養等の機能を保持する目的ですので、貸し付ける時は、それを普通財産にして貸し付ける。また、主に林野を買う原資は、恩賜県有財産の売り払い代金を基金に積み立てて、その基金から買うという流れですよね。だから、同じ取り扱いをするということでしょう。
他に何か御意見ありますか。なければ、これで第1回目の協議を終了したいと思います。

座 長： どうもありがとうございました。

司 会： 長時間にわたりまして大変ご熱心な協議をいただきありがとうございました。それでは、これもちまして本日の協議会を終了させていただきます。