

県有地の貸付に関する調査及び検証特別委員会会議録

(参考人招致)

日時 令和2年12月24日(木) 開会時間 午前10時00分
閉会時間 午後5時46分

場所 委員会室棟 第4委員会室

委員出席者 委員長 皆川 巖
副委員長 土橋 亨
委員 浅川 力三 河西 敏郎 白壁 賢一 猪股 尚彦
渡辺 淳也 向山 憲稔 飯島 修 小越 智子

委員欠席者 なし

参考人

平成29年代表監査委員 佐藤佳臣 監査委員(税理士) 小泉久司
弁護士(元被告訴訟代理人) 細田 浩
大和不動産鑑定株式会社 山下翔吾 大和不動産鑑定株式会社 彦坂正博(随行)
株式会社谷澤総合鑑定所 近藤克哉 不動産鑑定士 嶋内雅人
弁護士(被告訴訟代理人) 足立 格
弁護士(補助者訴訟代理人) 関 理秀 富士急行株式会社 事業部長 渡辺広幸

議題

- 山本 栄彦 元知事
・書面による意見を事務局が朗読
- 横内 正明 元知事(御遺族 横内公明 氏)
・書面による意見を事務局が朗読
- 後藤 斎 前知事
・書面による意見を事務局が朗読
- 渡辺 春己 氏
・書面による意見を事務局が朗読
- 佐藤 佳臣 氏、小泉 久司 氏
・県有林賃貸借契約にかかる住民監査請求に関する監査事務について
- 細田 浩 氏
・県有林賃貸借契約にかかる住民訴訟事務について
- 山下 翔吾 氏、彦坂 正博 氏、近藤 克哉 氏、嶋内 雅人 氏
・南都留郡山中湖村平野地内外の不動産鑑定について
- 足立 格 氏
・県有林賃貸借契約にかかる住民訴訟事務について
- 関 理秀 氏、渡辺 広幸 氏
・県有林賃貸借契約にかかる訴訟の補助者訴訟代理人及び補助参加人の立場からの意見

会議の内容

※意見書の朗読（山本栄彦元知事、横内正明元知事、後藤斎前知事、渡辺春己氏）

皆川委員長

ただいまから県有地に関する調査及び検証特別委員会を開会いたします。

初めに、本日の進め方についてであります。

本日は、お手元に配付の日程のとおり、参考人からの意見聴取及び質疑を行います。

また、午後3時からおおむね1時間、昨日の回答に対する質疑を求め、執行部からの回答及び質疑を行うことといたします。

御了承願います。

なお、昨日、委員より意見のありました、この場合の執行部の出席につきましては、参考人が十分発言できない恐れがあることから、出席を求めないことといたします。

御了承願います。

これより参考人からの意見聴取及び質疑を行います。

参考人のうち、山本栄彦元知事、横内正明元知事の御遺族、後藤斎前知事につきましては、御都合がつかず、本日は欠席となっております。

なお、3名から書面により、それぞれご意見を承っておりますので、事務局に朗読いたさせます。事務局、朗読をお願いします。

深澤議事調査課長 山梨県議会議長桜本広樹殿、山本栄彦。意見書。本件土地は昭和2年に富士山麓土地株式会社、現富士急行株式会社に貸し付けた県有地の賃料に関する問題である。当初は10年間、その後は20年間ごとに契約更新し、その間3年おきに賃料見直しを不動産鑑定士に委託し、見直しを行ってきたと聞いている。わたくしの知事就任は平成15年2月であり、平成19年2月まで在任しており、その間2度、平成15年、平成18年に見直しがあったことになる。20年ごとに行われる契約更新時には該当しないため、決裁区分が部長か所長ではなかったかと思うが、その後、県有地貸し付けの話が出た折、不動産鑑定に基づいて、賃料を決定することの説明を受けたことを覚えております。この件のみならず、昨今、行政改革が叫ばれ、内閣に行革担当相が誕生し、盛んに行革が行われようとしております。国有地、県有地等、全国的に同じような問題を抱える自治体がたくさんあると思う。山林、原野を開発したりリゾート地、スポーツ施設、山小屋等これらの公有地の諸問題を国全体で考える機関をつくり、日本学術会議等、その意見などをもとに、全国統一した見解を示していただくよう山梨から発信してください。真に新しい時代にふさわしい取り組みを皆望んでおります。富士北麓地域は、近年の人々の自然志向の動きと県職員を初め、県民の皆様のご尽力により、富士山の世界文化遺産登録が実現し、今や世界に誇る富士山として、日本有数の観光客を迎え入れる観光地へと発展してまいりました。このように人為的努力と富士山というかけがえのない自然遺産とが相まって、今の姿をつくり出したことを県民と等しく確認し合い、日本の中心富士山をいただく山梨の発展繁栄のため、知事初め職員の皆様、そして県議会議員各位の絶大なお力添え、ご活躍を心から願ってやみません。

令和2年12月23日にいただいております。

引き続きまして、横内正明元知事のご遺族でございます横内公明様からいただいたものでございます。

住民訴訟の中で、原告から知事の職にあった者（横内正明元知事）として損害賠償請求を求められたことに関して。このことを知ったのは、令和2年8月

20日頃、森林環境部県有林課から裁判が起きていることに関し、説明に伺いたい旨の電話があったときである。

兄、横内元知事と関係のあるA氏に確認したところ、確かにそういった事実があるとのことだった。

そこで、8月28日頃、A氏と知人B氏とともに兄の事務所で林務長、県有林課長から説明を聞いた。

大変驚くとともに、3知事に対し、このような高額な賠償請求とはどういうことかと思った。

A氏に聞くと、兄は2月頃、「この件についてはもう収まる」と言っていた、とのことだった。

兄が亡くなってから、初めて8月に知ったわけで、県有林課長に聞いたら「知事は横内さんには迷惑をかけないから」とのこと。

そのときの説明では、原告はダミーである感じが感じられた。

このようなことから、知事に会わせてほしいと言ったところ、県有林課長は、秘書課と調整すると言って、そのまま音沙汰がない。

県の経過もわからずにいる。

恨みを買うような覚えはなく、和解案は、過去の県政史全てを非と認め損害賠償請求に応じる和解であり、兄の名誉にかけて絶対に認めるわけにはいかない。真実を徹底的に追求する司法判断に委ねる対応を望む。令和2年12月22日横内公明。

続きまして、後藤前知事の意見書でございます。

令和2年12月23日、山梨県議会議長桜本広樹殿。令和2年12月22日付をもって意見を求められた山中湖県有地に関する住民訴訟の和解案について、下記のとおり意見を提出します。

まず、私の手元には裁判資料や議会の議事録もなく、現在の状況は新聞報道などで知るのみです。当時の記憶をたどりながらになりますので、意見として申し上げられる内容に限りがあることをご容赦ください。

第一に、継続賃料での継続貸付（以下、継続貸付）とした当時の判断についてです。土地専門家、弁護士、公募委員らで構成する県森林総合利用協議会において、専門的な見識をもって県有林（以下、県有地）の貸付や賃料について協議していただきました。

協議会への事務局提案に際しましては、事前に弁護士や不動産鑑定士に意見を求め、すべての方から継続貸付と賃料の算定について妥当であるとの回答をいただきました。その後の平成29年3月、協議会において、富士急行などに貸し付けている県有地の貸付について、貸付契約の更新が妥当であるとの判断がなされました。一方、県議会においても、本件を含めた予算案（歳入）を審議していただき、承認されました。以上のことから、当時の私の判断に故意または過失は一切ないと考えています。

過去の契約にさかのぼって、首長が個人として裁判で損害賠償責任を追及されるようであれば、公共事業や物品の契約など多岐わたり影響が出て、県政は混乱して円滑に運営されなくなるとも考えます。

次に、県の方針転換についてです。これまでの県の主張を撤回して原告と和解しようとしている今回の方針転換は、私以外にも、予算を承認してきた県議会議員、住民監査請求（平成29年8月、不当に安く県有地を富士急行に貸し付けたとして歴代県知事に賠償を求めたもの）を棄却した監査委員、森林総合利用協議会委員、事務に携わった県職員ら、多くの関係者に影響が及ぶこととなります。さらに、富士急行以外の多くの県有地の賃料の見直しにも波及し、地元経済に与える影響は非常に大きいと懸念されます。このような重大問題は

十分に審議されるべきであり、拙速な判断は避けるべきなのは言うまでもありません。そのために県議会は調査及び検証特別委員会を設置し、さらに定例会の会期延長まで決定したのだと受け止めております。報道で知るところですが、本件は賃料の適正価格の基準(開発前の素地価格か不動産の現況か)、数字が違う複数の土地鑑定書、数々の法律解釈など、過去の県政史上、類を見ないほど複雑な問題と見受けられます。よって、和解ではなく、法律の専門機関であり中立公正な裁判所に判断してもらうのが、最も適切であると考えています。

次に、新和解案の検証期間についてです。貸付契約は私を含めた歴代知事(山本栄彦、横内正明両元知事)の在任期間中。内容はほぼ変わらず締結されてきたと記憶しております。新和解案では平成29年以降の現行契約のみを検証の対象とするそうですが、昔からの契約経緯などを見ずに公正中立で正確な検証ができるはずがありません。どのような事情があるかは存じませんが、過去の知事の判断を不問とし、私の判断のみを追及するのは、誰の目から見ても著しく公平性に欠けると考えています。県民の代表である議員の皆様も、同様のお考えであろうかと思っております。このように、和解案が関係者間で公正でないことも、裁判所の判決を求める理由の一つです。

次に、原告が指摘している富士急行との癒着についてです。当時の貸付契約の判断に関し、富士急行との癒着などは、一切なかったことを断言します。森林総合利用協議会の公平かつ専門的な意見などを踏まえた判断で、このような指摘がされること自体、極めて遺憾に存じます。

次に、開発前の素地価格を基準とした賃料で継続貸付されていることへの個人的な見解です。富士急行の山中湖畔の別荘地の歴史は、大正時代末期にまでさかのぼり、山林原野の状態で借りた県有地を、手作業で開拓していったと聞いております。今では富士山麓は一大観光地と化し、県経済、県民雇用にも大きく寄与しております。このようなケースは富士急行以外にも多数あり、過去の契約や経緯を総合的に考慮すべきものと考えています。

以上、私の意見として提出いたします。

最後に、私なりの県政運営への考えをお伝えできれば幸いに存じます。

地方自治の根幹は、言うまでもなく二元代表制にあります。首長と議会は車の両輪に例えられ、互いにアクセルとブレーキの両方の役割を担います。今回、県議会が特別委員会を設置し、県政や県内経済に大きな影響を与えるこの問題について慎重に議論しようとする努力されていることは、二元代表制が機能している表れだと思えます。

このような中、県経済にも大きな影響を与える本件について、県が一原告の要望を受け、県民の代表である議会に拙速な議決を要請していることは、前知事、そして一県民として残念でなりません。議員の皆様には、県民の代表として、賢明な判断をなされることを願っております。後藤斎。

以上でございます。

皆川委員

ご了承願います。

次に、澤野不動産鑑定士、渡辺弁護士、藤田弁護士につきましては、御都合がつかず、本日は欠席となっております。

また今回の参考人招致は、閉会日までの限られた日程の中で、調整を行ったため、参考人の中には、1月以降であれば、出席可能との返答もありましたことを報告いたします。

なお、渡辺弁護士からは書面により御意見を承っておりますので事務局に朗読いたさせます。

深澤議事調査課長 朗読いたします。意見書。前略、令和2年12月21日、貴県議会の後記特別委員会から、現在訴訟係属中のいわゆる住民訴訟（甲府地方裁判所平成29年（行ウ）第6号事件）の代理人の1人に対し、参考人として議会への出頭の依頼がありました。

ところで、訴訟係属中の案件につき、議会の場で意見を述べることは弁護士としての守秘義務や誠実義務に反するおそれがあることは言うまでもありません。

そればかりか係属中の案件について関係当事者を呼び出し、議会の場でその意見を述べさせること自体が司法権に対する立法府（地方議会）の介入となりかねません。

原告及び原告代理人が被告の提案した和解案に同意の意向を示したのは、議会に専門的有識者を含む公正な検証委員会を設置して、これまでの山梨県民の財産を適正・有効に使用しているか否かについて諸資料を集め検証する方法が、公正な行政の一つのあり方であると考えたからです。これに対し、議会が当事者の意見を述べさせて事案を判断することは、司法に対する介入であり、越権行為にほかならないと考えております。

そればかりではなく、住民訴訟の係属中において、県議会の参考人になりうることは、県民が住民訴訟の提起を躊躇するという萎縮効果をもたらしかねないものであり、国民の裁判を受ける権利に対する侵害にもなりかねません。

本案件については、これまでの訴訟の中で、それぞれの当事者により主張・立証が行われており、議会において、訴訟資料を検証することが可能です。

貴県議会におかれましては、必要に応じて訴訟記録等を調査し、さらには、諸資料の検証を行い、住民訴訟の公益的な意義を十分に踏まえて、これまでの行政行為の適否あるいは今後の行政のあり方を御検討くださるよう強く望むものです。

令和2年12月22日に3名の連名でいただいております。山梨県議会議長 桜本広樹殿。以上でございます。

※参考人：佐藤 佳臣 氏 小泉 久司 氏

皆川委員長 御了承願います。次に、一般財団法人日本不動産研究所につきましては、当初出席される予定でありましたが、昨日連絡があり、訴訟中の案件について、訴訟外でコメントはしないという方針であり、辞退したい旨の変更がありました。あわせて御了承願います。

ただいまから参考人からの意見聴取、質疑に入ります。

参考人を御紹介します。平成29年度住民監査請求がありました当時の代表監査委員、佐藤佳臣様。

佐藤参考人 よろしくお願ひします。

皆川委員長 よろしくお願ひします。
同じく、監査委員、小泉久司様。

小泉参考人 よろしくお願ひします。

皆川委員長 よろしくお願ひします。
この際、委員会を代表いたしまして、一言挨拶を申し上げます。
皆様には、御多忙のところ、当委員会の求めに応じて御出席を賜り、ありがとうございます。

本日は、過去、県有林賃貸借契約に係る住民監査請求にかかわったそれぞれのお立場から、忌憚のない御意見をいただけますよう、お願ひいたします。

それでは、佐藤佳臣さんから順番に、県有林賃貸借契約に係る住民監査請求に関する監査事務について、5分程度、意見陳述をお願ひいたします。その後、委員からの質疑に対してお答えいただきたいと存じます。

まず、佐藤佳臣さん、御意見をお願ひいたします。

佐藤参考人 当時の監査状況につきまして、御説明をさせていただきます。

平成29年、住民監査請求がございました。当時の監査人への請求内容は、県有地の貸付に関しまして、不当に低廉な価格での貸付ということに伴いまして、請求人たちが主張いたします貸付料との差額、これを平成9年からの契約につきまして、損害賠償額を知事に請求をする。並びに、新契約、平成29年以降の賃貸借契約になるのですが、それにつきましても、その差額についての損害賠償並びに貸付先であります富士急行に対しまして、新たな契約の締結並びに土地の明け渡しを求める。そのことにつきまして監査をし、必要な勧告を行うということが、当時の請求人の請求内容でございました。

それに対しまして、私たち監査委員の立場から、請求人等の陳述を受けまして協議をした結果、当時、監査結果にも記述をさせていただいておりますが、貸付地の基礎価格、その妥当性並びに算定方法の妥当性、さらにはそれを算出したときの適正化調査、これの有効性、この3点につきまして審議し、現行といたしますか、当時の県の貸付料の算定には問題がないということで、請求人には請求する理由がないということで棄却を、同年10月にしたものであります。

当時の監査結果、これは県公報に記載をさせていただきますが、争点になりましたのは、その貸付地の基礎価格というものを、どのように考えるかという点にあったかと思ひます。貸し付けた後、貸付人が別荘地あるいは分譲地としての整備、それなりの投資をする中で、当時、貸付地を宅地見込み地あるいは宅地

化による影響が、山林に該当するという事で基礎価格を算出した県の算定方法というものに、特段の合理性、不合理性が認められないという内容が、主な論点であったかと記憶をしています。

そのことを踏まえまして、監査委員として合議のもとに、当時の請求の棄却という決定をしたものでございます。

皆川委員長 次に、小泉久司さん、御意見をお願いいたします。

小泉参考人 経過につきましては、佐藤前代表監査委員が述べたとおりでございます。
賃料算定に用いる基礎価格の妥当性というところが、大きな問題だと思いきまして、監査委員の中で議論をいたしまして、そこで得たものは請求人が主張するように、基準としての基準地の宅地の平米単価をもとに、継続賃料、利回りの率を見て地代を算定しているという方法によりますと、賃借人が、素地の土地にかけた、道路、上水道等の整備費用とか、あるいは買い付け費用とか、また造成地等々の資金投入が行われていて、それによって素地の土地の価格が上がったと、こういう状況の中で、上がったところの地代をもとに、価格をもとに賃料が算定されているという点が請求人の主張としては、やや合理性を欠いているのではないかという結論でありました。

県の価格については、当時の問題ですけど、適正化調査等の妥当性もあるという観点の中で、賃料を確認して、大分誤差がありましたけれども、我々監査委員2名と議選の監査委員2名、合わせて4名の合議によりまして、請求人の請求を棄却したという過程でございます。

皆川委員長 参考人からの意見陳述が終わりました。
続いて、委員から質疑を行います。質疑はありませんか。

向山委員 それでは、当時の監査状況を確認させていただきたいと思えます。
監査請求の結果を見させていただく中で、平成29年9月7日に、請求人に対して証拠の提出及び陳述の機会を設けたとあります。加えて、同日、監査対象部局、森林環境部だと思えますけれども、陳述調書を行ったということですが、もう一つ、地方自治法の199条第8項の規定の基づき、利害関係を持たない複数の不動産鑑定士から意見聴取を行ったということですが、まずこの請求人に対して陳述の機会を設けた際に、請求人の方は、どなたが出席されたか、わかればお教えいただきたいのと、この複数の不動産鑑定士という方は、どちらから聴取をしたのか、ここをまずお伺いしたいと思えます。

佐藤参考人 2点お尋ねをいただきました。
当時、請求人の陳述に際しましては、代理の弁護士の方、氏名までは記憶してございませんが、何名かの弁護士の方が請求人の委任を受けて今回の住民監査請求の手続きをとってしまして、陳述につきましても、その方たちから陳述をいたしました。
それから2点目、監査結果にも記述がございますが、私たちが監査をする際に、不動産鑑定というものがどういうものかということの十分な審議が必要ということもありまして、複数の不動産鑑定士から意見を聞いております。氏名につきましては、公表は控えさせていただきますが、当時不動産鑑定協会等々の御連絡もする中で人選し、公的な不動産鑑定に精通をしておいでになる2名の鑑定士から御意見を伺っております。

向山委員 1点確認ですが、その代理人弁護士の中に、今回不動産鑑定をされた嶋内さんという方はいらっしゃいましたか。

佐藤参考人 申しわけございません。複数の弁護士の方の出席という答弁をさせていただきましたが、氏名までは、今私の手元にはございませんので、必要があれば事務局には、その当時の陳述に出席した方の記録があるかと思しますので、そちらに委ねたいと思います。お願いいたします。

向山委員 それでは委員長、また後ほど資料としていただければと思います。
あわせて、監査結果の中でも触れられておりますけれども、不動産鑑定士の方々の監査委員の皆の判断ということで、いわゆる開発前の素地価格か現況かというところで、複数の不動産鑑定士の方の御意見もいただいた上で、対象不動産の基礎価格については、あくまでも貸付開始時における土地の状態を前提として価格とするという結論を出されていますけれども、改めてここで確認ですが、この開発前の素地価格というのは、お二方、それぞれとも当時妥当だと判断された、その根拠を教えてくださいと思います。

佐藤参考人 通常の賃貸借契約によりまして、土地を貸し付けるという行為を行う場合に、その後に、利用目的に沿って借り受けた方が、一定の整備、あるいは投資をするということがあるかと思いますが、もしその部分を全く考慮せずに、新しく現況になった土地、その状況だけをもって基礎価格とすることは、その貸付人が整備をした費用あるいは維持管理に要した費用というのを全く考慮しないことになるということで、当時貸し出された土地は何百ヘクタールに及ぶ広大な土地だと思いますが、請求人が主張するように、区画された現況のところを、一つの宅地という見方をすると、それに対して整備をした費用というのを全く反映しない貸付料の算定基礎ということは、あくまでも賃貸借においては妥当ではないと考えた結果でございます。

小泉参考人 県の当時の賃料の算定の方法でございますが、まず、3つの方法に比重を設けてありました。利回り法と差額配分法とスライド法という方法が加重平均としてありました。その中で、利回り法は旭ヶ丘のほうの別荘地におきましては、ボーイスカウトの山中キャンプ野営場の金額をもとに計算をされていて、当時やったのは、別荘地とゴルフ場の件だけでしたので、ゴルフ場のほうは、ふじてんスノーリゾートの平米単価をもとに、多少傾斜地の比重をつけて価格を算定していくと。

それからあと、それに差額配分法やスライド法を併用いたしまして、利回り法のようにすると、差額配分法を10、スライド法を45、こういう比重で単価を計算してございました。

私も別荘敷のところと、その基準値の位置関係なども確認しましたし、それからゴルフ場敷地と、ふじてんスノーリゾートの状況なども確認をしまして、価格としては妥当性があるのかなという判断をしたものでございます。

向山委員 妥当性の確認をしていただいて、しっかり判断をしていただいたということを確認させていただきました。

1点だけ、そのときに合議制ということですが、異論や異議、こうしたのはおかしいのではないかという意見があった中での合議だったのか、全く意見がなかったのか、そこを確認したいと思います。

- 佐藤参考人 数回にわたりまして、監査委員で協議をしました。いずれの点も、先ほども申しましたように、素地価格の妥当性、あるいは賃料算定方法の妥当性、それから適正化調査というものの有効性、それぞれ議論をする中で、監査結果に対して異なる御意見というのとはなかったという記憶でございます。
- 小泉参考人 私の記憶でも4名の監査委員で合議の上、特に異論はなかったと記憶しております。
- 向山委員 お二人の方、議会選出の委員を含めて異なる意見はなかったということを確認させていただきました。
その上で、今回山梨県の大きな方針転換があったわけですが、県の主張をそのまま伝えるのであれば、法的に成り立たないことが判明をしたと。あくまで政治的な判断や、大きな政策判断ではなくて、法的に成り立たないから今回の決定をしたというのが、山梨県の大きな今回の方針転換の理由になっています。
そのことについて、当時、自信を持って妥当性があるとされたと思うんですけども、今回の方針転換については、どのように受けとめになっていますか。
- 佐藤参考人 住民監査請求の棄却をして、しばらくたってからになります。その間、訴訟、住民訴訟が起こされた当時は、まだ監査委員をしておりました。その審議というのを注視しておいた状況でございます。これにつきましては、報道等で知ったということ以外の情報は持ち合わせておりませんが、重大な誤りがあった、それから法的に説明できないという県当局の御発言だったという記憶がありますが、私ども監査委員としましては、当時、意見陳述あるいは私どもの事実確認、あるいは国の方針、不動産鑑定士の御意見等々さまざまなものを踏まえて下した監査結果でございます。適正に判断をしたという考えについては変わりございません。
今の御質問に対しましては、私も正直なところ、その重大な誤りあるいは法的に問題があるということについては、具体的にどういうところに法的な問題があるのか、あるいは重大な過失があるのか、しっかりと説明が必要なのかなど、あるいはそれに基づいて議論が展開されることが望ましいのではないかと考えております。
- 小泉参考人 方針転換のことですけれども、私も正直申しまして、こういう形になったことについては、よく理解できていません。方向・方針転換する過程のプロセス、あるいは議論、こういったものが私もよくわかりませんので、一概に軽々しくその判断することができかねるというのが、実情であります。
また、重大な問題とか法的な問題につきましては、今どういう議論があっただけで今になったのか、そこがまだ私もよく理解できていないので、今答えは差し控えさせていただきますと思っています。
- 向山委員 ありがとうございます。正直、議会もそこがまだわかっていないところがあって、今突き詰めているところがあるので、大変恐縮ですけども、最後に1点だけお伺いしたいのですが、仮に山梨県のその法的な判断とか、見直しが正しいということになれば、また、議会がここで和解案を議決すれば、それが議会も追認をしたということになって、ほぼほぼそうしたことが県行政として、また議会として、今の法解釈が、県が新しく変えた方針転換が正しいということを決定的ことになります。

そうなると、大変恐縮ですけれども、監査委員制度の根幹を揺るがすような決定になると思っています。監査請求に対して、法的な解釈をその場で見抜くことができずに、住民監査請求の途中で県の方針転換になってしまうということがあります。

そうした中で、この監査委員制度を知事の言葉をかりますと、間違った説明をした中で御判断をいただいてしまったと。制度的な見直しについても考えなければいけないという御発言があったと記憶をしています。この監査委員の4人の合議制の中に、法律の専門家である弁護士の先生がいらっしゃるかどうか、いらっしゃる時もあったのかもしれませんが、そうしたところも踏まえて、仮の御質問で大変恐縮ですが、仮にこの県の主張が全て言っていることが正しいということになれば、この監査委員制度をどのように見直すべきなのか、また、今の制度のままでお二人のお考えの中では、しっかりしたものができるのかどうか、そこについてお答えできる範囲でお伺いしたいと思います。

佐藤参考人

自治法に基づきます監査制度、これは広く県行政の財務的・行政的な行為に対しての監査をするという立場で、今委員がお尋ねいただいているのは、住民監査請求があったときに、監査委員としては、4人の監査委員の中の合議制という中で、一定の結論を出しました。

委員の御趣旨と外れるかもしれませんが、今議論になっているのは、自治法においても住民監査請求があった後に、その住民の方たちは、その監査結果に不服がある場合、住民訴訟を起こすことができる。まさしく今住民訴訟が起こされている。いわゆる司法の場に、その議論が委ねられているという状況だと思います。

監査制度というのは、あくまでも住民監査請求に関していえば、広く県民の方が行政に対して不利益をこうむる等々に対して、しっかりとした監査、是正をさせる。間違いがあれば正すということです。

そういう意味で、私どもは当時の判断というものを適正にさせていただいたにもかかわらず、さらにそれを不服とすることに対して住民訴訟という制度があるわけですから、それは必要があれば住民訴訟という場で議論をいただくということで、監査制度そのものに何か疑義があるということは、申しわけございませんが、私の制度を知る立場からは、制度そのものに何か欠陥があるとは理解できないところでございます。

小泉参考人

もとより、今回のこの特別委員会の決定は大変重いものがあるだろうと考えています。それが与える影響は、いろいろなところに出てきて、山梨県のみならず、日本全国に影響が出てくるという、重要な案件だと思っております。

御指摘の件でございますが、今、前代表監査委員がおっしゃいましたように、住民監査請求があって、それが言質になっていまして、その後、住民訴訟ということが第2段階として予定をされているところでございまして、全てが住民監査請求で100%の回答ができるかという、なかなか難しい問題もあろうかと思えます。

そういった面で、前代表監査委員がおっしゃいましたように、我々もその当時、その時々状況において最善を尽くして真理を追求していくわけでございますけれども、万が一足りないところもしあったとすれば、それは住民訴訟で法的に、判断をいただくことが方法として残るかなと考えているところでございます。

小越委員

今の御説明で、住民監査請求の請求人の中に、適正賃料のことについての御

判断をされたとありますが、請求人の文章を見ますと、山梨県において適正な時価、時の価格に比して不相当と認めるときに、いつでも改定することができる」とされている。しかし、山梨県知事が旧契約及び新契約において、賃料の増額改定を行ったこと、または適正でない賃料の契約締結を行ったことということで、賃料がいいか悪いかじゃなくて、適正な時価、時の価格に不相当として改定することができるということをしなかったじゃないかということ、請求されたと思うんですけど、それについての代表監査人としての見解は、わからないんですけど、そこに対しての見解はどのようになったのでしょうか。

佐藤参考人 当時の請求人の主張の中に、請求人が主張する適正な賃料に比べて低い賃料になっているということを前提に、貸付先と県との契約の中に、必要なときにはその賃料の改定をすることができるという条項が入っていると。そのことを適正に行使をしなかった。そのことが県民に損害を与えているということのよりどころという主張だと思いますが、私もは、賃料の改定というものは適正化調査をもとに、さまざまな手法を組み合わせる賃料の算定をしております。そのことは、瑕疵があるという判断をしておりますので、その改定ということ、適正な賃料にすることを怠ったという主張は当たらないという判断になろうかと思えます。

小越委員 適正な賃料でずっといたもので、適正な時価、時の価格はずっとそのままだったので、それを山梨県が改正するという必要はなかったという論理立てで、そのことについてのコメントというか、監査委員からの時の価格に対して不相当と見た上で改定することができるのではないかと。それをしていなかったのではないかとということについてのコメントはないというんですよね。賃料はそもそも適正だったから、山梨県がその時々に応じて改定する必要はなかったから、その請求人のことは認められないという理解ですよね。そうしますと、この住民監査請求資料にあって、私も行ったんですけども、例えば富士急の山中湖畔別荘地は転貸借地権ですので固定資産税はかかりませんというものがありましたよね。こういうことについて、普通は固定資産税、不動産取得税はかかりません。お得なローン設定も可能。富士急がそこを借りて、転貸借地権でやっているからという、このことについての議論はあったのでしょうか。

佐藤参考人 県有地の貸付において、利用目的等々を明らかにした上において貸し付けます。貸付の必要な金額を賃料として県が徴収する。一般的な貸付契約です。その中で、必要があれば、転貸ができるという規定は盛り込まれていると理解をしておりますが、今委員のお尋ねのように、それを転貸するとか、あるいは固定資産税がかかっていないとかということについての議論をしたという記憶はございません。

小越委員 先ほど陳述の中で担当は森林環境部、県有林課だと思うんですけども、森林環境部からは、そのような説明はなかったのでしょうか。

佐藤参考人 担当部局からの聞き取りの際に、そのことの説明は受けた記憶はございません。

小越委員 住民監査というところの資料に、新聞紙上ですとか、フジヤマスタイルというところの富士急が転貸借地権で、このように出していますというものが載っ

ていますが、それは監査の中には生かされなかったということだと思っておりますけれども、私、平成29年2月の森林環境の常任委員会で、この問題を質問させていただいています。そのことは監査委員の方には伝わっていませんでしたでしょうか。

佐藤参考人 確認です。平成29年ですか。

小越委員 平成29年の2月です。

佐藤参考人 当時私もまだ現職だったと思いますが、そのことの御説明、説明を受けたという記憶はございません。

小越委員 前の参考人の方に聞いたら、県有林課の課長が、私が質問して、今の長崎知事が言っていること、論じていることと同じことを言ったんですけれども、常任委員会で質問して、どうしたんですかと言ったら、住民監査のときに、私の言った意見を取り入れたと参考人の方が言っていたので、監査の中にどう生かされたのかと思ったけど、生かされてなかったということは今確認したと思います。

それで、お二人にお伺いしたいんですけど、山林原野のまま素地価格でいくというのは、いろいろな説明をお聞きになって、県有林課の皆から聞いて、そうお考えになったという理解でよろしいでしょうか。

佐藤参考人 論点の一つに、その貸付地の基礎価格というものの妥当性というのが論点になったという御説明をしました。それに関しましては、先ほど御説明させていただきました複数の不動産鑑定士の方の御意見等々を踏まえた監査結果であったということで、ある意味、担当部局の御意見というのは、専門的な見地の鑑定士たちの御意見等々を踏まえたという御理解をさせていただいております。

小泉参考人 今、お二人でということだったので、発言させていただきますけど、私は税理士をしておりまして、不動産鑑定業務をやっているわけではありませんけど、一般的な土地の賃貸とか、そういったことが仕事の中で出てまいります。その中で、考えるに、今回は山林原野の素地ですけども、土地を貸すときに、自分で造成費用をかけたり、費用をかけて価値を上げていく。その上がったところで地代を検討するということを、余り私も経験したことがなくて、したがって、今、県からの何かそういう情報がかかっているという話で、私はもうふだんからそういう考え方でおりまして、一般的に言えば、それが社会の通念になっているのかなと、こういう状況だと理解しています。

上の権利が強くなればなるほど、地代というものは安くなる。こういう傾向が現実でありまして、そういった県の指摘があって、そういう考えを取り入れたということは、全くございません。

渡辺委員 まず、向山委員の質問とも関連するのですが、県は今現在、原告の主張に近い形で、当該この監査請求するに至った当該契約は、地方自治法237条2項に違反して、違法無効であるという主張をしております。それは、地方自治法237条2項における適正な賃料が、本契約の賃料ではないという主張に基づいているところでもあります。そこで、先ほどのお話の中で、原告の代理人たる弁護士の先生から意見聴取を行われたということでもあります。

原告の訴状の中にも、この発言はありまして、本件契約は、地方自治法23

7条2項に違反して、違法無効であるという主張がされているところではありますが、そのような話は、原告訴訟代理人からお伺いすると、むしろ向こうが主張されたのかどうか、まずお伺いしたいと思います。

佐藤参考人 私どもが監査をした当時、9月にその請求人の代理人の弁護士の方との意見聴取、陳述という機会がございました。自治法をそのときに引用したのかどうかは記憶にございませんが、法的にということが自治法のその適正な貸付の部分を捉えておっしゃっていたということについては、明確な記憶はございません。要するに自治法の何条のこれに抵触するという言い方で意見陳述をされたかということに関して言うならば、申しわけございませんが、記憶にございません。

渡辺委員 監査請求に至った理由も、またそれは棄却されたことで、住民訴訟を起こした理由の大きな点に当たる中で、当時の原告の訴訟代理人たる弁護士の先生が主張されなかったということは、不思議なところもあります。記憶に残らないということがですね。はっきり申し上げるべきではないかと思う。今まさにそこが問題の議論の中心点になって、県もその主張を採用するに至ったがゆえに、こういった問題が起きているところですので、何とも不可解な感じを受けますが、それはともかくとして、監査請求の中で、いわゆるこの視点です。地方自治法237条の2項、適正な価格という点について、監査の中で議論があったのか。それともその点は余り議論がなかったのか、お伺いしたいと思います。

佐藤参考人 一部私のあくまでも記憶でしたので、明確に自治法の237条を引用して陳述をしたかどうかというのは、陳述の要旨等々があるので、そちらを参考にさせていただくのがよろしいかと思うのですが、少なくとも委員がおっしゃいますように、請求人にすれば、今回の住民監査請求というのは、県が県民の財産たる県有地を適正に貸し付けていないということが、大きな意味での主張だと思います。そういう意味では、自治法の237条というのは、当然のことながら、守らなければならない行政としての課題であるので、それに抵触するというのは、おのずと出てきた請求人の主張だと思います。明確にその発言をしたかどうかということは別にしましても、請求人としては、当然のことながら自治法の237条に抵触しているということを論点にしているんだろうということは推測できると思います。

それを踏まえた上で、私どもの監査という立場では、その適正な貸付と、県有財産、県民の財産の貸付はどうあるべきなのかということ、当然のことながら監査をするわけですので、先ほど来から申し上げておりますように、その対象地となっている貸付地は、どのように評価をするのがいいのか。あるいは継続的に賃料を算定するに当たって、どういう手法を用いて賃料を算定すればいいかということにつきまして、監査結果の中でその論点を上げて、判断していくかを示しておりますので、そういう意味においては、当然のことながら、貸付の妥当性ということも議論をさせていただき、監査結果を出したと、こういう御理解をしていただければと思います。

渡辺委員 先ほど佐藤参考人から御指摘がありました原告訴訟代理人との意見聴取における陳述書の記録等があれば、資料請求をお願いしたいと思います。

皆川委員長 先ほど、向山委員からの質問の弁護士の氏名並びに渡辺委員からの陳述要旨について、執行部に委員会として資料要求したいと思います。よろしいでし

ようか。

(「異議なし」の声あり)

皆川委員長 異議なしですね。お願いいたします。

渡辺委員 もちろん最大の論点は適正な価格がどこにあるのか、いかなるものが県として適正な価格であるかどうかについては、恐らく本委員会もそうですけれども、監査請求における最大の論点であったと承知しております。

その中で、森林総合利用協議会あるいは日本不動産鑑定士協会から御紹介いただいた不動産鑑定士の先生方から御意見をお伺いしたと捉えております。その中で、素地か現況かという話の中で、基本的に当初は、素地価格で算定していくことが正しかったという方向性であったと思います。

その中で、意見をお伺いする中で、議論の中で、現況で行うべきだ。この当該契約は算定としては、現況で行うべきだとおっしゃる方はいらっしゃったかどうか。不動産鑑定士からの御意見の中であり、あるいは把握されております森林利用協議会の議論の中で、現況で当該契約の価格を評価すべきだという意見や議論とかはあったのか、お伺いしたいと思います。

佐藤参考人 共有しなければならぬ、認識があろうかと思っておりますので、私どもが監査をする際、監査結果では、複数の学識経験者という言い方をしておりますが、2名の不動産鑑定士の方です。委員が先ほど日本不動産鑑定所の方と御発言をされたのですが、私どもがお願いしたのは、山梨県内の不動産鑑定協会等々にお尋ねをする中で、あるいは公的にいろいろな取引事例を行っている、その方の不動産鑑定士ということでありますので、そこには日本不動産鑑定所が直接関与している部分ではないということ、訂正させていただきます。

その上で、もう一つ利用者協議会という議論が、委員から御発言がありましたが、私どもが監査をする際には、請求人の陳述、それから各種の事実関係、あるいは対象部局からの意見、あるいは先ほど言いました不動産鑑定士の御意見で、委員のそれぞれの見識をもとに判断をしたものでございまして、そこにその利用者協議会というものが、直接的に関与するという、これは恐らく森林環境部が県有林の貸付の公平性とかあるいは透明性というものを確保するために設けた組織だと思いますけれども、直接的にそこを監査において何らかの関係があったということにはございませんので、そこは訂正というか、意見を申し述べさせていただきます。

そういう中で、いずれにしましても、私ども監査委員、それから各種事実、意見陳述の内容を全部合議のもとに決めたのが、その価格、対象地の価格というのは、先ほど小泉参考人から細かく説明をしていただきましたけれども、区画が全部整備された、あるいはゴルフ場として造成が全部終わって利用されている。その現況を対象地として判断をするというか、基礎とするということについては、それに至るまでの整備あるいは維持管理等々を含めた、投資を全く考慮しない結果になるということ、適当ではないということを考えて、宅地見込み地であり、あるいは影響を受ける土地ということでの、現況ではない土地価格というものを基礎に算定するということの合理性を判断したということでもあります。

渡辺委員 不見識なところがあって大変申しわけありませんでした。
最後に、先ほどの御説明の中で、住民監査請求、そしてそれが棄却された場

合、それに不服がある場合に住民訴訟、この国の制度的なものの中で、今、県の中ではその住民訴訟において、原告と被告の和解を行いたいということを示しておられます。

それは、そもそもこの監査請求を棄却したこと自体に問題があるという発言もされている中で、この和解案に至るわけですけれども、最後に、こういった県と原告との和解案ということ、現在これをどのようにお考えになっておられるのか、率直な御意見を最後にお伺いしたいと思います。

佐藤参考人 参考人ということで意見を述べております。その意味で、私どもは当時合議のもとに行った監査請求に対しての判断というのが、適切に行ったということ、を改めてお話をさせていただきます。

その上で、法律、自治法に基づいて認められた制度であります住民訴訟というものが、現在展開をされております。その後、それに対しての今度は訴訟です。原告、被告という立場の中で、どの取り扱いをされるのかというのは、当事者の方々において議論されていくことだと思いますので、私がそれに対してこうという意見は、申しわけございませんが、持ち合わせてございません。

それからお時間をいただいて、1点、さっき小越委員から、転賃の話がございました。私が勘違いしたのかもしれませんが、監査対象部局、森林環境部から転賃について説明がありましたかという御質問だったと思いますので、それについては記憶になかったという話をさせていただいたんですが、そういう御質問でよかったですでしょうか。

小越委員 この住民監査の資料のところにも、富士急が安く売り出しているというか、資料が載っているんですけども、例えば富士急の山中湖畔別荘地は転賃借地権です。メリットがたくさんあります。固定資産税、不動産取得税がかかりません。お求めやすい価格で購入可能、所有地土地は坪当たり6万円程度、転賃借地権は坪当たり3万円程度と、こういう資料があって、そういうことは、富士急のところは安く売り出し、そうでなければ高目ということで売り出す。こういうことについて、県有林課からの説明はなかったんですか。富士急がこういうことをやっているということ。

佐藤参考人 転賃の具体的なことについて、当時の森林環境部から、その意見陳述等々とかを含めて説明はなかったです。

ただ、さっき私があえて発言をしたのは、小越委員から、請求人がそういう転賃のことについて陳述の際に触れたのではないかという御質問かと思ったので、私がお答えしたのは、対象部局、森林環境部からはありませんでしたという話をさせていただいたんですが、それでよろしければ、その事実ということで、答弁を訂正します。

小越委員 森林環境部からはなかったということで確認できればいいです。

皆川委員長 時間がオーバーしましたので、これにて質疑を終了いたします。

参考人の皆様、お忙しい中、当委員会に御出席いただき、貴重な意見をいただきました。心から感謝を申し上げます。

本日は、まことにありがとうございました。御退席ください。

暫時休憩いたします。再開は午前11時15分といたします。

※参考人：細田 浩 氏

皆川委員長 それでは、細田浩さんから5分程度、県有林賃貸借契約に係る住民訴訟事務について意見陳述をお願いいたします。その後、委員からの質疑に対してお答えをいただきたいと思います。

 細田浩さん、御意見ををお願いいたします。

細田参考人 弁護士の細田です。よろしくをお願いいたします。

 私が県の代理人として今回問題となっている事件について担当させていただきました。

 途中で辞任しているわけですがけれども、脳梗塞となったりして、70歳を超えているということで、維持できるかどうかと健康の問題もありましたので、やめさせていただきました。

 その後、私がやっているときには、正直申しまして何も問題はなかった。その後は、もう新聞報道でしか知りませんので、事件のことについて、私が代理人になっていることについては、記録が県にあるはずですが、私の手元にはもうありません。

 ですから、少なくともどういう形で県が動いていたかということは、私が書いた準備書面、それから証拠説明書があります。具体的に乙号証という形で県の内容については出ているはずですから、それが私がやった全てです。だから、約2年前の話で、私の記憶が定かではないという、あるいは矛盾しているところがあれば、それは県の記録を前提にして、先生方が判断してほしいということとあります。

 知っている限りのことについては、私はお話をする予定ですがけれども、とにかく2年たっているということで、県が恐らく裁判の中で提出している証拠について出しているはずですから、そのことを前提としていただきたいということとあります。

皆川委員長 今の御意見だけでよろしいですか。

細田参考人 はい。

皆川委員長 参考人からの意見陳述を終えましたので、委員からの質疑を行います。質疑はありませんか。

向山委員 今、細田参考人から裁判資料をもとにということですので、私も幾つか持ってきた部分を確認でお伺いしていきたいと思います。

 一番大きな争点となっています賃料算定の基礎についてですけれども、開発前の素地価格か現況かということで、原告、被告で主張が争われてきたところだと思っておりますが、被告の準備書面の第1準備書面の14ページのところに、昭和2年以来、今日に至るまで長期にわたり継続して本賃貸借契約に基づき、平穩に土地の使用関係が形成されていた事実を全く無視した暴論であると。仮に本契約が無効ではないにしても、適正賃料に関する合理的で明確な、誰でも納得し得る基準を何も示すことなく、本件損害賠償の請求を義務づけることを求める原告の主張には全く理由はないと、細田参考人は論述をされていると思いますが、このお考えについては、今でもお変わらないかということ、まず御確認したいと思います。

細田参考人

全く変わりないです。これはどういうことかということ、私の県の代理人として動いてきた経歴についてお話ししますけれども、私自身がこの広い意味の県有地についてかかわりを持ったというのは、最近のことではないです。これは昭和52年に、国始まって以来の最大の国有地の払い下げとあるんですが、それが北富士県有地214ヘクタールです。約30件の事件が10年間くらいに起きました。

県は、私をどういう形で選んだかということ、とにかく若い先生で、恩賜県有財産のこと、歴史についてとにかくしっかり勉強してもらって先生を選びたい。だから、若い、弁護士になり立ての先生を養わないとだめだということで、私自身がその北富士県有地の214ヘクタールの代理人として、県は簡単に言うと、教育したわけです。

私が1回限りの事件で頼まれたわけではなくて、その北富士県有地全体の歴史について、とにかくしっかり調査をして、それを私が一人でやっているわけじゃなくて、プロジェクトチームがあって、そのプロジェクトチームと一緒に勉強をして、現地も行ったりと、そういうことの中で、約30件の事件を担当した。これは私だけじゃないですが、代理人は私一人です。ほかの恩賜県有財産保護組合の代理人は別にいて、その人たちとも協議をします。

だから、今回の別荘地、富士急の問題についても、当然県が被告になっているわけですから、富士急に対して損害賠償請求をしなくちゃいけないのに、しなかったということで訴えられているわけですから、当然訴訟告知を富士急にして、そういう裁判が今起きているけれども、将来あなたの方に対して損害賠償請求しなくちゃいけない場合があるかもしれないということで、訴訟告知をして、富士急の代理人も補助参加という形で入って、被告の県が適切な賃貸借契約を結んでいるということで協力しながらやってきた。

それは、先ほど申しましたように、富士急だけじゃなくて、恩賜県有財産保護組合が県と一緒にあって、造林事業を、北富士圏域でやったわけです。そのときは、保護組合と県の代理人である私が協議をしながら、これはおかしいという形で裁判をやってきた。

そういうことで、絶えず恩賜県有財産については、いろいろなところで裁判が起きていたんです。これは今回の事件についても同じことです。

私は県代理人として県が損害を及ぼさないようにやってきたという認識でいるわけです。

向山委員

もう歴史的に、恩賜林のいろいろな部分で歴史も知ってくださっている中で弁護作業をしていただいたということがわかりました。その上で、全く今も変わりないという御答弁をいただいたところです。

今回長崎知事の本会議の答弁を引用しますと、専門家の意見も踏まえながら、改めて山林原野としての土地価格を評価するという従前の県の方針を検証したところ、従来の県の主張は法律上成り立たないことが判明したと。法律上現況でなければならないことが判明したということを知事はおっしゃっています。

その要因の一つとして、公租公課というところを上げているんですけれども、これは原告からの第1準備書面の4ページから5ページのところにあるんですが、本件別荘敷賃料固定資産税相当額以下の極めて低廉な額であること。これは東京地裁の判例、平成7年11月30日のものを使っています。

これはどういう意味かといいますと、公有地の賃料が近隣土地の公租公課にも及ばない金額である場合は、それを適正な対価ということができないことは明らかであると言っています。

これに対して、補助参加人である富士急行は、準備書面の3の4ページで反論しておりまして、上記裁判判例は、固定資産税の有無も含めて本件とは事実を全く異にしており、この裁判例に基づく原告の主張は失当と言わざるを得ないという、こういう論理展開をされているんですけども、この公租公課についての議論についてはどのようにお考えでしょうか。

細田参考人

今、長崎知事が言っている言葉、それから富士急が言っていることについては、私はコメントできません。ただ、はっきりしていることは、昭和2年、1927年から県はこの県有地を富士急に貸したということについては争いがないはずで、ということ、どういうことかということ、継続的な賃貸借契約があると。継続的な賃貸借契約の場合については、そのときの現況がどうだったかということ、当然問題になるはずであって、賃料算定についても、そのことが考慮されなければならない。

だから、その現況を無視して地代を算定するということは、昭和2年から、もう70年以上やっていることについて、現在こういうように使っているから、賃料はこうならなくちゃいけないというのは、それは原則としておかしい。

ただ、東京地裁がどう言っているとか、原告の主張がどうだかということとはともかくとして、私たちがやっていたときには、そういったことについては問題にならなかったと思います。そうしたスタンスで、県は主張してきているし、準備書面の中に、この県有地はどのような形で富士急に貸してきたのか。その経過については詳しく書いてある。これは県有林課のほうと私たちが協議してつくっていますから、今その準備書面の内容は、もうさっぱり忘れちゃったけれど、あるかということは知っておいていただきたい。

それから、私は新聞記事しか見ていませんので、今この裁判記録を全然しゃべられない部分があるんですけども、住民訴訟というものはどういうものかということ、これをぜひ理解しておいていただきたいと思います。

きょうここに立つについても、住民訴訟というものについて、みんなよくわかっているかどうかはわからないんですけども、これは地方自治法の242条の2というところに裁判と、住民が裁判することができるということが書いてあるわけです。それはどういう場合かということ、県に損害を与えた場合については、それは違法公金支出、違法な財務会計行為があったという場合は、住民が県にかわって違法行為をした人に対して損害賠償請求できるんだということで、県だけじゃなくて、歴代知事が被告になっている形です。

そこで問題は、適正価格ではなかったという形で、その損害賠償請求をしているんだけど、ただ、その適正価格かどうかということについては、鑑定とか何かの議論の前に、本当にこれは違法公金支出があったのかどうか。財務会計行為、恐らくそれは住民、監査委員の方々が言っているのかもしれませんが、私たちは裁判を受任する段階で、これ本当に不適切な価格で賃貸借契約を結んでいるかどうかという、その違法性は一体何か。恩賜県有林財産管理条例を無視した違法な契約をしているのかどうか。そこをまずはっきりと確定させなきゃいけないと思います。違法性は何か。そこはわかりません。今、県が言っていること。

仮に、違法だということが、いわば本当に20億円だと、20億円なのにもっと安い値段で賃貸借契約を結んだのだから、取るべきものを取っていないと。それが違法だということであるならば、契約はしっかり毎回、たしか20年ごとに更新してきているわけですから、お互いに了解し合って賃貸借契約を結んでいた賃料が何で違法なんだということは、私から見ると素朴な問題として、何をやっているんだという感じがします。

それから、そこで出てくるのが、今までに気づかなかったけど、鑑定してみたら、県が鑑定してみたら20億円だと。それを評価しなければおかしいと言っているけれども、それは重大な錯誤があった。重大な錯誤って一体何なんだと。重大な錯誤があったから無効だと言っているわけだけれども、契約が重大な錯誤だから無効って、これは条文からいくと、これはあえて言うなら、無効だという問題ならば、それは民法の95条のところに錯誤というのがある。錯誤については契約無効だということを言えるということが書いてあるわけです。

95条というのを見ていただくと、最近、2020年4月から改定されて、もっと詳しくなったけど、旧民法を見ていくと、95条というものがあるわけです。今も載っています。95条というのは、重大な部分について要素の錯誤があったとしても、意思表示をする側が重大な過失があった場合は、過去を主張できないという規定があるわけです。

だから、それを重大な、つまり自分たちも重大な錯誤があったと言っているんだから、こんな自治法で無効だなんて言えるのかという議論は出てくるわけです。

そういうことが今主張されているということ自体が、私から見ると、とにかく2年前にやっていたときは、そんな話は一回も出てこなかった。だから、おかしいと思います。

金額の点で高いか安いかわという議論はもちろんあります。だけど、それはみんなお互いに合意し合ってきた。詳しいことは記録を見ていただくとわかるけれども、賃料算定については、ホームページでみんな公開されているはずなんです。そういうことを私は準備書面で書いて、公開されて賃料についてもこういう形で決めていますという形でやっているわけだから、誰も気づかなかったものが何で今ごろになって気づく、こういうことを言うのかというところが問題だと思います。

だから、そういうことからすると、私は今、県が言っていることは納得できない。おかしいと思うわけです。

向山委員

貴重なお言葉を今いただいたと思います。

その上で、少し角度を変えてお伺いするんですけども、長年行政訴訟で山梨県の担当の弁護士ということで務められていた中で、法律に基づいた解釈以外で、例えば方針転換として、為政者あるいは行政職員の考え方によって、法解釈を曲げるとか、これまでのことを変えるというのは、過去にあったでしょうか。

細田参考人

そういうのは、少なくとも今パッと思い出せと言われてもよくわかりませんが、裁判に負けてしまうというのはありました。天野知事的时候には、高根町で建物規制があって、高さ規制が13メートルで、それ以上のものは建てさせないという自主基準があったわけです。けれども、荒川工業という事業者が、たしか13メートルだか20何メートルだか忘れちゃったけれども、これを超える建物を建てたいと。法律どおりでやってくれということ言われたわけです。

そのときには、建築確認申請を出しました。法律的には清里地区というのは、高さ規定がないんです。都市計画区域外だから。そうすると、極端なことを言うと、どんな高さのものを建ててもいいということだったんですけど、高根町もそれから県も個々の自治体ごとに、その景観というものを守っていくためには、自主的な基準をつくって、そして高さについては事業者にも協力してもらおうということで、清里駅前地区については、標高が1,000メートルであったので、

大体受光の高さが13メートルだ。それ以上の高さのものについては、問題が出てくる。八ヶ岳の南岳麓のところに大きな建物を建てるということは問題があるということで、みんな事業者に協力してもらっていたんですね。

それから、荒川工業が13メートルではとても採算が合わない。高さを20メートルにさせてくれということをやったが、県は高根町もそうだったんですけど、それをやったら、今までに協力してもらった事業者は、県の指導に従ってやってもらっていたんだから、困るということです。

高根町もそれでは困ると。当時の高根町長が、困るということでみんな頑張ったわけです。ただ、県は、代理人としては、法律とは違う考え方というのは、なかなか難しいということで、天野知事には、これは負けると。何としても景観とか環境は守らなくちゃいけないということで負けてもいいからやってくれということはありません。ただ、それは県の姿勢をとにかく貫かなくちゃいけない。

あるいは、千代田湖のゴルフ場があって、そのときは平瀬浄水場のところの上にゴルフ場ができると、荒川の水の中に農薬が入ってしまうかもしれないということがあって、これはもう甲府市民の中でも2つの意見に分かれた。地権者は賛成だけど、水を飲む甲府の市民は、もう絶対反対という、これも条例上は、本来は適合しなくちゃいけない。この不許可にすることはできないという中で、甲府市民の水を守るという形で不同意にしてしまった。

だけど、私たちから見ると、なかなかこれは難しいなという感じだったけど、だけど、そこで私たちの意見と県の考え方は違いが出てきたけど、だけど、それはそれでお互いに議論し合って、もうそういう形でやった意図は、それで闘うしかないということはあるのね。だけど、結果的にはそれはよかったということは、だから、私は法律的に、勝てるか勝てないかという、県の政策を実現できるかできないかという中で、最善の努力はしていくわけですけども、だけど県と意見が違うということはあるんです。だけど、それはそれなりにやっていく。

ただ、この事件はどうだと言われると、そうかなという感じがするんですけどね。これは明らかにおかしいと私は思います。

向山委員

今の最後のところで、この事件はどうかというのは、確認なんですけども、参考人がやられたときには、県の方針で恣意的に参考人の考えを曲げられたということはないということ、まず確認したいのと、今のこの方針転換を見て、少し恣意的なものがあるのではないかというお考えをお持ちということでしょうか。その2点を伺います。

細田参考人

私のときは政策転換するから何かやってくれということは一切なかった。今ここで議論している事柄については、個人的にコメントは避けたいと思います。

向山委員

弁護士の交代のときのことについて、最後に1点お伺いします。長崎知事の本案議の答弁です。少し読ませていただくんですけども、まことに遺憾ながら、行き違いなどによりまして、係る私の考えが、従前の県の訴訟代理人に伝わっておらず、また各準備書面についても、被告である知事と相談することなく裁判所に提出されていました。その結果、従来からの県の方針の正当性を検証することなく、漫然と、また訴訟の勝敗のみにこだわった訴訟追行がなされてしまいました。

具体的には、例えば先述したとおり、開発前の素地価格を基礎とするとの従来の県の方針の正当性の検証が全くされてこなかったこと。2番目に、これは

細田参考人の時代のものなんですけども、令和元年5月7日の準備書面におきまして、貸付当初の指令書にある開発状況等について、誤った解釈が記載され、裁判所に提出されていたということを、弁護士交代の理由に上げていますけども、これはあくまで知事の答弁なんですけども、このことについてはどのようにお考えですか。

細田参考人

今、読まれたことが事実だったら、それは違うと思います。まず、私がつくったものは、みんな決裁をとっているわけです。私が自分で勝手に出すということはあり得ない話であって、これはもう当然、組織の中の話ですから、だから県の組織の中で、県の代理人としてやっているわけですから、知事が知っているかどうか、それはわかりません。本当に読んでいるのかどうかは。ですが、少なくとも全部稟議の中でやっているわけだから、最終責任は、これはもう県のトップがやる。

これは私がそういうことを言われたからといって、無断でやってしまいましたなんていうことは、県の中ではあり得ない話です。これは、先ほどのように、政策が違っても私が書いてあるのを見たら、全部決裁をとってあるはずですよ。それ以外のことはあり得ないと思います。

渡辺委員

1点、今、県が主張しているのは、当該契約が違法無効だということ、現在県は主張されております。その根拠として、地方自治法237条の2項、普通地方公共団体は、適正な価格をもって売却もしくは貸付を行わなければならないという状況だと理解しております。その適正な価格、当該契約の価格は、適正な価格ではないということ、これも地方自治法237条2項に反するので、違法無効であるという主張を知事は答弁されていると、私は承知しております。

私としては、大変乱暴な法解釈であると思いますが、参考人はこの県の主張に対してどのようにお考えになっておられるのか、お伺いしたいと思います。

細田参考人

適正な価格で賃貸借契約を結ばなければいけないというのは、当たり前のことであって、法律がどうかはともかくとして、当然適正価格だと認識をしています。適正価格かどうかということは、私たちの準備書面で書いていますけれども、ずっと恩賜県有財産の県有地については、日本不動産研究所とかから問題があるところについては、しっかり意見を聞いているわけです。全部について不動産鑑定すると、ものすごくかかってしまいます。問題があるところは鑑定士が入ってやっているはずですよ。そして文書の中で、記録の中に入っているはずですよ。

私たちは、そういう中で裁判をやっていく際に、富士急は富士急なりに不動産鑑定士の鑑定を経ていますが、私たちは、日本不動産研究所の所長たちも入って議論して、私たちが言っていることが正しいかどうか、そこについて適正価格じゃないという話は一回も出てきていません。

それからあと一つは、それが違法であったというのであれば、典型的にどうかといえば、歴代の知事が富士急と談合して、本当はこれだけの値段でなければ、あなた方から取らなくちゃいけないんだけど、まけてあげると言ってお互いに通謀し合って、あるべき価格よりも低い値段で賃貸借契約を結んだというのであれば、不適正な価格であると。何でそんなことをやるんだということで、それについて主張立証をするのであればいいです。

だけど、そういうことは一切なくて、不適正だったということ、それは組織の中で通らないだろうと。もしそういうことがあるのなら、何で裁

判の中でそういう議論が、職員と私たちの間で出てこなかったのかということが、当然問題にしたいわけです。

渡辺委員

もう一点だけ、お伺いしたいと思いますが、ただいま県は訴訟に補助参加人とされておる民間企業と、私が感じる中では、意思の疎通をほとんどすることなく今回の和解案であるとか、訴訟方針の大転換をされていると承知しております。参考人が代理人として御参加されていたときには、補助参加人とやりとり等を行って情報共有等はされていたのかどうか、大変失礼ですが、お伺いしたいと思います。

細田参考人

これは当然やらなくちゃいけないことです。私たちが損害賠償請求されているわけだから、もし、県が負ければ、当然に補助参加人である富士急に損害賠償請求することになる。そういうことにならないために、訴訟告知制度があるわけです。当然だから富士急は訴訟告知されているわけだから、県が負けては困るから、補助参加人として入ってきて、それで補助参加人は補助参加人なりの準備書面をつくる。私たちは私たちがなりの準備書面をつくる。当然それについて齟齬があったら困るから、打ち合わせをするわけです。打ち合わせしないなんていうことはあり得ないわけです。

先ほど言ったように、北富士県有地を、日本で最大の規模の北富士県有地214ヘクタールを県の払い下げを受けて、保護組合との間で分収造林契約を結んで、林業整備事業をやると。そうしたら忍草林野組合が占有利害だという場合については、当然に木が抜かれるわけだから、保護組合の代理人と県は共同でそれはおかしいと、入会権なんかないよという形で打ち合わせしなくてはならないわけです。そういうことは幾らでもある話であって、そういうことが逆に何もしないで、自分たちだけでやるということはありません。

白壁委員

参考人がさっきから言われている214ヘクタール、地元の悲願であったものが払い下げになったということで、北富士演習場の関係、相当精通されたということに関して、お聞きしたいんですけど、県でとった鑑定書というのがあります。これが根拠に20億円というのがあります。その中で、余りにも逸脱した低廉な単価で県は貸し付けている。その根拠は、比較検討法の中で、演習場は借りている、貸している部分と。ちなみにその単価をいいますと、378平米当たり、円で、県が貸しているのは75円程度、こういった単価の差額があるから、一つの部品として出しているんですけど、我々からすると、下賜されたものであって、私の地元は、河口湖町ですけど、地元の先人が残した汗と涙の固まりの土地であって、それを地租改正によって、我々搾取と言いますけど、接收をされたと。

さらにそれが今度は戦争が始まって、日清・日露から始まって大東亜戦争があって、最後負けたところで米軍がまた持っていったということで、天皇を主体にしながら、一生懸命忍草で母の会が闘ったりして、闘争の歴史だったと。

こういう中であって、単価というのは、徐々に徐々に通常よりも3%から5%くらいずっと上がっていったというのが、この差額の多さになったと思うんですけど、でも、鑑定書を見ると、こんな逸脱した単価であったと。だから、700幾らくらいが妥当なんだと。公租公課の関係でやっていますけど、という捉え方でやっているんですけど、参考人の見知からするといかがでしょうか。

細田参考人

白壁委員が言われたことというのは、すごく大事なことだと思います。まず演習場と、それ以外の県有地を本当は区別しないといけない。演習場の適正地

代は幾らだということについては、これは原告代理人が言っていることだと。被告側じゃない。それで、原告代理人は、演習場が高いんだから、賃料の内訳を示せということを行っているわけです。演習場の外の恩賜県有財産を一元的に理解するということは、これは問題があると。これは演習場の問題というのは、県有地だけでも、国はすごく高い値段で地代を払っているわけです。だから、それを普通の県有地と同じように、同次元でやるということとはできないです。

それから、あと一つは、地代が高いということを前提にして、県はそれをまた演習場交付金という形で、地元配布しているわけです。そういったことを無視して、今の委員がお読みになったこと、私は読んでないからわかりませんが、それを前提としてこれはおかしいというのは、それは何も勉強していない人です。

小越委員 参考人にはとても失礼なんですけれども、知事が今回の裁判で、参考人ではないと思うんですけど、弁護士の方から今回の裁判は負けるので、和解すると確かに知事が言っていたんですけど、細田参考人がやっているときには、そのような話はなかったんですよ。

細田参考人 まず長崎知事に会ったことはない。天野知事には負けると言った。今の知事とは私は全然接触がないですから、負けるということは言ったことはないです。それから、私の後の弁護士とは、事件の引継はあった。その後の弁護士については、私はわからない。それで、私の後の先生がどういう訴訟活動をしたかというのは、私にはわかりません。

小越委員 参考人から見て、敗訴することはないとお考えですか。

細田参考人 これは恐らく富士急の代理人も私も負けるとは思っていなかった。それは今言ったように、違法な公金支出は何なのか、先ほど言ったように、負けるとすれば歴代の知事が富士急と何か談合し合って、本来の適正価格よりも安い値段で地代を設定して、それを部下にこのとおりにしろと言ってやっていたというのであれば、それは負けるだろうと思いますが、私は少なくとも感じたことは一切なかったです。

小越委員 契約書のところに、もし疑義がある場合は、甲乙、富士急と山梨県が協議して、これを定めるものと書いてあります。聞いたら、今回のことで協議しないと言うんですけど、もし今回の和解が成立したときに、富士急は多分これをもって甲と乙協議をしていないと。この契約書に違反しているのではないかと山梨県が訴えられるかもしれないときに、山梨県は勝てるのでしょうか。

細田参考人 仮定の話をしてもとは思いますが、ただ、仮に和解が成立して、取るべきものを取ってなかったから、地代を払えということを富士急に、足らん部分を富士急は払えと言ったら、恐らく拒否する。拒否したときはどうするかといったら、県は責任を取って、今の差額分の地代の増額請求の裁判を起こすしかないです。それは勝てるかということですが、恐らく、私は負けると思います。

猪股委員 今までにはいろいろ法律的な話なんですけれども、きょうの山日の論説にもありましたとおり、この結果が他の全ての県有地にかかわる問題だということ捉えて参考人のお考えを聞きたいんですけど、1つ例にとりますと、富士急は、

今の県有地にゴルフ場があります。北杜のゴルフ場から話があって、結局県有地がもう抱え切れなくて、前にも返却した部分がある。会社の経営はぎりぎり赤字をつくっている段階で、これ以上賃貸借を上げられると、会社が成り立たなくなってくるということになってくるところが多々出てくる可能性があります。

山梨県全体を考えたときに、将来のことを考えれば、こういうやり方がいいのか、先生の見解をお願いします。

細田参考人

恐らくこれは県と富士急の問題じゃなくて、猪股委員が言われるように、これは県有地全体の問題であって、その問題、これは富士急だけの相対的な問題で解決はできない話であって、今後の県有地の賃貸借契約、普通財産賃貸借契約、これは清里の森もそうです。県が直営をやっているから、キリク協会とか、それから山小屋です。富士山のところの山小屋。みんなそこについて、地代がどうなるかということについては、これは全体に影響を及ぼすことだから、今議論が非常に狭いところの議論をしているけれども、みんなほかの人たちは利害関係を持っている。

極端なことを言うと、今は地代値下げの時代です。バブルの値上がりのときは、地主がもっとよこせという話だけど、今は民間の場合でも、地代が下がる。清里の森も下げざるを得なかったわけです。それを上げるという話がおかしいんです。

だから、逆にいうと、民間の場合については、地主は黙っているのが普通です。借地料が値下がるから、従前の地代を固定させるというのが普通であって、実際は値下がっているわけだから、借地人はもっと取るなんていうことはおかしいだろうという、そういう減額裁判が今起きているわけですから、これは問題があり過ぎると私は思います。

猪股委員

山林もそのままにしておけば、お金が入らない。借地権で3億何千万というお金が入る。契約をだめにしてしまったら一銭も入らない。それを考えると、この先、真剣にこの問題を考えていかないといけないし、先ほど参考人がおっしゃったとおりだと思うんですが、契約の重要性等。継続の契約。これは信頼関係ですね。そう思っています。これは大事にしていかなきゃならない問題だと思います。ありがとうございました。

皆川委員長

以上で質疑を終了いたします。

細田参考人には、お忙しい中、当委員会に御出席いただき、貴重な御意見をいただき、心から感謝申し上げます。本日はまことにありがとうございました。退出いただきまして、暫時休憩いたします。再開は午後1時30分といたします。

※参考人：山下 翔吾 氏 彦坂 正博 氏 近藤 克哉 氏 嶋内 雅人 氏

皆川委員長 休憩前に引き続き会議を開きます。
それでは、参考人を御紹介します。
大和不動産鑑定株式会社、山下翔吾様。
彦坂正博様。
株式会社谷澤総合鑑定所、近藤克哉様。
不動産鑑定士、嶋内雅人様です。
この際、委員会を代表いたしまして、一言御挨拶申し上げます。
皆様には、御多忙のところ、当委員会の求めに応じて御出席を賜り、ありがとうございます。本日は南都留郡山中湖村平野地内ほかの不動産鑑定をされているお立場から、忌憚のない御意見をいただきますようお願いいたします。
それでは、山下翔吾から順番に5分程度、南都留郡山中湖村平野地内ほかの不動産鑑定について意見陳述をお願いいたします。その後委員からの質疑に対してお答えをいただきたいと存じます。
まず、山下翔吾参考人に御意見ををお願いいたします。

山下参考人 御紹介いただきました大和不動産鑑定株式会社の山下翔吾と申します。よろしくをお願いいたします。
弊社が鑑定させていただきました不動産鑑定評価書ですけれども、こちらは平成30年1月31日に発行させていただいたものになります。こちらの内容につきましても、まず依頼者様が富士急行株式会社様からの依頼に基づきまして評価の目的としましては、同一使用目的で、継続中の土地賃貸借契約に基づく年額支払賃料である契約地代の妥当性の検証という目的で依頼を受けております。その目的に基づきまして評価をさせていただいております。
評価対象としましては、対象不動産は昭和2年に富士山麓土地株式会社が原野山林等の状態の土地を山梨県から賃借し、一定の整地、道路及び水道等を整備した上、主として区画割りした別荘地として第三者に転貸し、一部は富士急行株式会社がみずから使用している土地、そちらを対象不動産としまして継続賃料の評価をしたものになります。
このうち評価対象としましては、山梨県と富士急行株式会社様との土地賃貸借契約、現賃貸借契約における継続賃料の地代を求めたものであります。

皆川委員長 次に、近藤克哉参考人に御意見ををお願いいたします。

近藤参考人 谷澤鑑定所の近藤と申します。よろしくをお願いいたします。
本件の鑑定評価書の説明をさせていただきます。ポイントを絞って手短かにさせていただきます。
まず、本件評価に当たっては、依頼者様からの依頼目的が、地代改定に当たっての参考としてということであったことから、まず本件において求める賃料の種類を継続賃料ということに確定をいたしました。さらに価格時点は平成29年4月1日です。これを踏まえまして、本件鑑定評価では、国土交通省の規定する不動産鑑定評価基準にのっとり、鑑定評価の手法としては、差額配分法と利回り法とスライド法、この3手法を適用し、鑑定評価額を求めております。これらの3手法は、継続賃料を求める場合の鑑定評価手法として、鑑定評価基準に明確に規定されているものです。
本件鑑定評価書では、これら各手法で求めた各試算賃料、こちらはいずれも

3億円台前半になりまして、均衡して求められました。さらに、これらをもって決定いたしました鑑定評価額としては約3億3,000万円ということで、現行の貸付料より高額に求められる結果となっております。

次に、鑑定評価手法の適用に当たって、特に御説明しておくべき点として、差額配分法と利回り法にかかわる基礎価格の求め方というものがあると思います。この点については、鑑定評価基準において関連すると思われる規定がございまして、かなり抜粋しているのですが、継続賃料の鑑定評価を行う場合には、現行契約の内容のほか、当初契約の締結の経緯なども勘案して、かつ当事者間の公平に留意しなければいけないという趣旨の規定がございまして。

この趣旨に鑑みますと、まず本件については、本件に係る当初の契約では、当時の山梨県知事様の要請も受けまして、賃借人が当時まだ原野山林であったこの地を賃借するに至ったということを、まず考慮しなければいけないと思います。

また、それ以来、90年間の長きにわたって、賃借人の継続的な費用負担、資金投資が行われて、かつ賃借人御自身の観光事業を含めた別荘地事業の運営も相まって、現在の山中湖という我が国有数といえる別荘地が形成されたと、形成されるに至ったということも考慮しなければいけないことだと思います。

これらを踏まえて、基礎価格の査定に当たっては、現状を所与とするのではなく、公平ではないということから、当初契約締結当時の開発前の原野山林を前提として、基礎価格を求めるということが適切であると判断いたしました。

皆川委員長 次に、嶋内雅人参考人に御意見をお願いいたします。

嶋内参考人 嶋内でございます。それでは、御説明申し上げます。

まず、私がつくったのは、これは不動産鑑定評価書です。今の大和不動産鑑定、谷澤鑑定所もそうですけれども、一般的に鑑定といわれますと、鑑定評価書のほかに調査報告書というものがございまして。

鑑定評価書というものは、不動産鑑定士ができるのですが、これにのっとったものです。

調査報告書というのは、それから一部外れたものということですね。この本件の規模が大きく、しかも県民の大事な財産の評価については、鑑定評価書によって真偽を決めるのが妥当だと思っております。そのゆえ、私も鑑定評価書を発行したという次第です。

最初、対象不動産につきましては、今お二方がおっしゃいましたので、その辺は割愛させていただきます。

依頼目的としては、裁判における地代の賃料の把握です。

問題となるところでございますけれども、これは対象確定条件というものがもともとございまして。この不動産鑑定評価基準にも適用されているのですが、概略を申し上げますと、現状を所与として鑑定評価の対象とすることと、それから、建物と土地でできている不動産、戸建て住宅ということ。それについては、土地のみを鑑定評価の対象にする。建物をないものとして、それから土地と建物が一緒になっているもの。戸建て住宅等ですけれども、その状態を所与として、土地または建物のみを鑑定評価の対象にするということ。それから、併合または分割を前提とした鑑定評価の対象とする。造成工事等は、完成していない土地についてとか、建築工事が完成しない建物について、完成した状態を鑑定評価の対象とするということで、この5つの鑑定評価を基づいて対象不動産の確定という意向が、この鑑定評価基準に規定されております。

鑑定評価基準、対象不動産の確定ですけれども、私の鑑定評価書の3ページ

のところですけども、対象不動産上に建物が存しない場合は、現況を所与として評価するということです。先ほどの対象不動産確定のところの1番目のものに該当いたします。

2番目に、対象不動産の上に建物が存する場合は、これをないものとしします。これがこの鑑定評価基準でいう2番目の独立鑑定評価というものです。これに基づき評価を行っております。

次に、大事なポイントですけども、最有効使用の判定というのがございます。これは鑑定評価基準に不動産に関する11の諸原則が規定されておまして、その中で一番重要なものがこの最有効使用の原則です。土地の価格は、その不動産の最有効使用、最も効用を発揮する使用に基づいて価格が形成されます。ですから、最有効使用をどのように判定するのか、それに基づいてどうやって評価していくかというのが必要になります。

私の場合は別荘敷、開発系の建物敷、園地敷、商業敷等々は、現況を最有効使用と判定いたしました。

それから、ゴルフ場敷につきましては、これは地籍が大きいですので、分割の上、別荘の敷地にするのが最有効使用だということです。その全体でもって評価するということですね。ですから山林原野等でもなく、現況の別荘地あるいはゴルフ場につきましては分割した別荘地という状態を最有効使用と判定しております。

次に、鑑定評価の手法です。鑑定評価の手法につきましては、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法等がありますけども、私が採用したのは利回り法のみです。

なぜほかのものを採用しなかったかと申しますと、賃貸事例比較法につきましては、同様の賃貸事例は少ないということで、これは比較の対象から除かれるということです。差額配分法ですけども、これは現行の賃料と新規に貸した場合の賃料の間をとります。本件につきましては、非常に低い賃料で賃貸借が行われてきました。それでこの低い賃料に引っ張られるのはおかしいだろうということで、差額配分法は適用しておりません。

次に、スライド法ですけども、過去に求めた賃料です。現行の賃料、それに対して変動率を乗じて新しい賃料を求めるということです。安い賃料を求めていますので、これもおかしいだろうということで、利回り法を用いました。利回り法といいますものは、私が申しました先ほどの最有効使用の判定です。最有効使用の判定に基づきまして、別荘敷の価格、商業敷の価格、ゴルフ場の価格、現況に基づいて求めました。それに前回合意した時点の利回り、前回の基礎価格に対する利回りを乗じることによって利回り法を適用したということです。

適用している手法が1つであるということにつきまして疑問を持たれるかもしれません。それにつきましては、私の評価書の26ページから比較しております。公租公課の比較ですね。これは公租公課水準です。それから比較しております。それとか隣接地の賃料です。北富士演習場の賃料、これは法人税法の取り扱いです。法人税法の取り扱いですと、余り低廉であると、これは収益事業と見なされないということになります。

それと最後に、現行の賃料水準を検討しております。現行の賃料水準ですけども、これは固定資産税の税額とほぼ同じということになります。これはおかしいだろうということですので、こういうことで検討いたしました。検討した結果、この利回り法による賃料、これが適切であろうと判定いたしまして、総額で20億円程度、そのように鑑定評価額を確定いたしました。

皆川委員長

参考人からの意見陳述が終わりました。
続いて、委員から質疑を行います。質疑はありませんか。

向山委員

まず、いらっしゃる予定だった日本不動産研究所がこの場にはいないというのは、山梨県として昭和44年から依頼をして不動産評価制度の導入を図っているということですので、仮に今回の県の方針転換に正当性があれば、制度導入当初から不動産鑑定の方針が間違っていた可能性がありますので、当研究所の責任は重いと思います。

そうした意味でいけば、県議会としてもしっかりと説明をする機会を設けるべきだと思うんですけども、きょういらっしゃらないということで、委員長、また議長名での厳重な抗議も含めて検討いただければということ、まず申し上げたいと思います。

その上で質問に入らせていただきたいと思います。

まず、一般的な専門的な知識はないところがありますので、裁判資料に基づいてお伺いしたい。素人的な質問をさせていただくことを御了承いただいた上でお願いしたいと思います。

まず、不動産鑑定士の日本の3大鑑定事務所というのは、一般的に日本不動産研究所ときょういらっしゃっている大和不動産鑑定と谷澤総合鑑定所と、この3社で認識としては間違いないのかということをお伺いしたいと思います。

山下参考人

業界の中で規模が大きい、大きな3社というのが大和不動産鑑定、谷澤総合鑑定所、日本不動産研究所その3社が規模的に大きいというところで、一般的には3大鑑定事務所といわれております。

向山委員

その上で、今回の大きな一番の争点というのは、算定の基準の基礎をどこに持っていくかということだと思いますけれども、これは補助参加人の富士急行の準備書面の1の中では、貸付開始時における土地の状態を前提とした価格とする取り扱いが一般的であることは明らかである。いずれの方法により賃料を鑑定するにしても、原野（宅地見込み地）の貸付を前提に賃料の鑑定を行う必要があると言っています。

先ほど午前中にもありましたけれども、住民監査請求の監査結果の中でも2者、山梨県内の2者の不動産鑑定士の判断により、開発前の土地状態を前提とするということがありましたけれども、ここでお伺いをしたいんですが、まず根本的なところで、誰がこの賃料算定の基礎を決めるのかということ、依頼主が決めるのか、不動産鑑定会社のほうで決めるのかということ、1点お伺いしたいのと、恐らく御三方で考え方が違いまして、嶋内参考人は現況でということだと思うんですが、改めてそこを、話すとも長くなると思うんですけど、開発の土地価格、なぜ素地なのか現況なのかということ、もう一度お伺いしたいと思います。

彦坂参考人

まず1点目の開発不動産の確定です。それは御依頼者にお話をお伺いした上で、最終的には鑑定業者のほうで判断いたします。今回は、弊社でその賃貸借の目的物が何なのかということで議論になったんですけども、今回鑑定評価の対象となった目的物というのは、山梨県が所有している土地を富士急行が借りているという土地ですが、現実の今の状態がどうなっているかといいますと、わかりにくいんですけども、もともと山梨県が貸したのは、全部山林原野の状態の土地を富士急行に貸したわけですね。富士急行が現状をどうしているかという、もともと借りた土地を一定の開発をして、整地をして道路を入れて、

水道とかを通して大きな別荘地として、それぞれ区画割して別荘所有者とかに借地権付建物を分譲したりとかして、転貸をしているわけです。

現状、富士急行はその別荘所有者とかに一つの区画を転貸しているという状況です。なので、契約としては同じ土地に2つくっついています。いわゆるマスターリースとサブリースという形になっているわけです。

私たちが評価をするのは、あくまでもマスターリースです。もともと山梨県が富士急行に貸している契約を継続賃料なので、その目的物は何なのかというと、それは開発された後の状態の土地ではなくて、開発前の山林原野の状態の土地を貸しているということなので、弊社としては目的物としては、開発素地ですね。開発される前の一団の山林原野の土地というのを鑑定評価の対象としますということです。

これは土地なのでわかりにくいんですけども、例えばビルの家賃とかを例にとって考えますと、例えば一般的なオフィスビル、事務所ビルのワンフロアをある基準、民の所有者、例えば山梨県が持っていたとして、そのワンフロアを普通に貸すと、坪1万円で貸せますという契約があったとしますね。そこに通常の企業がワンフロアを借りれば、単なる坪1万円のオフィスなんですけども、例えば最近よく話題になっているシェアオフィスとかいう運営事業者がいらっしゃるんですけども、例えばそこに貸して、シェアオフィスの運営事業者は、そこを自分の事務所として使うのではなくて、そこを、資本投下して内部造作して区画割して、その小さな区画を例えば起業者といいますかね、新しく会社を起こした会社とかに転貸しているというケースがあると思います。

その場合に確かに現状はシェアオフィスになっていて、転貸先の賃料はもしかしたらそこを3万円で貸しているかもしれません。単価だけ見れば総額が小さいです。そんなに大きくないです。単価で見ると3万円で貸していると。でもその3万円を、どうして3万円で貸せるかということ、それはもともとのがらんだ空間じゃなくて、そのシェアオフィス、事業者がみずから資本投下して内部造作して、さらには適切な運営管理を行った付加価値がついた状態だから高く貸しているわけです。でも、その現状、シェアオフィスになったからといって、もともと貸しているものはあくまでもそのワンフロアですから、その賃料がいきなり坪1万から3万円にはならないということです。それと同じものだと考えていただくとわかりやすいかなと思います。

近藤参考人

まず、基礎価格を開発前のものにするか、でき上がり後のものにするかというのを誰が決めるかという話ですが、それについては、これは依頼者様が決めるものではないというのは断言できます。依頼内容、もともとなる賃貸借契約の内容を含めた依頼内容により、何が最も妥当なのかというのは鑑定士として判断すべきということになります。

本件については、先ほど申しあげました内容と繰り返しになってしまって恐縮ですが、改めて申し上げますと、今回の契約内容及び契約締結の経緯、当初契約の内容を含めた契約締結の経緯なども考えますと、契約当初当時の山梨県知事の要請を受けての当時原野であったこの地を賃借すると至ったことがまず第1点です。

あと、それ以降は90年間の長きにわたりと申しあげましたが、今、大和不動産鑑定株式会社のお話にもありました資本投資があったがゆえに、この今の山中湖別荘地ができ上がっているということ、この点を踏まえると、本件の鑑定評価においては、基礎価格については現状を所与、でき上がり後の現状を所与とするのは、当事者の公平という観点からは妥当ではなく、当初の契約の締結当時の状態、すなわち開発前の原野山林、これを前提として基礎価格を求め

ることが適切であると判断しております。

嶋内参考人

まず、価格を決めるのが誰かということなんですけど、これはお二方と同じように私たち不動産鑑定士です。不動産というのは、普通の財、品物、こういうものとは違う特質を持っておりまして、こういうものに対する経済原則は働きません。それで、我々不動産鑑定士は、不動産市場は現在不完全なものですから、それに成りかわって価格を求める。それが私たちの責務です。

その中で、依頼者から無用のプレッシャーがかかることがあります。この価格にしてくれということ。私も実際に受けることはございます。その場合は、当然断るようになっているということです。実際に不動産鑑定士協会連合会では、依頼者プレッシャーを報告制度などというものが別に設けられております。依頼者からこんな部分の価格にしてくれと強要されたことがありませんかというのを報告してくださいということです。ですから、その依頼者プレッシャーというものがあるというものは置いておきますけれども、それでも決めるのは私たち不動産鑑定士ということです。

なぜ、基礎価格ですか、私の場合は現況を求めたということなんですけども、何といたしても、不動産の場合は、不動産の価格と言いますのは、最有効使用に基づいて形成されます。これは不動産鑑定評価基準に書いてあります。先ほども申し上げましたけれども、不動産の価格に関する11の原則がございまして、その中で最も重要とされるのが、最有効使用の原則です。読んでみたいと思います。

最有効使用の原則というのは、不動産の価格はその不動産の効用が最高度に発揮される可能性に富む使用（以下、「最有効使用」という。）を前提として把握される区画を標準として形成されるということです。

その効用が最高度に発揮されるというのは、いわば一番もうかるとか一番使いやすいとか、そういう状態だということです。これが標準として形成されるということです。

次に、この最有効使用の規定ですけれども、この場合の最有効使用は、現実の社会経済情勢のもとで客観的に見て、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものであるということです。

私の場合は、現況、あくまで現況が別荘地は別荘地として使用するのが最有効使用であると。わざわざこれを原野として買う人はいないと思いますので、別荘地として使用するのが最有効使用だと、それで判断いたしまして、その別荘地の価格でもって求めたということです。

ここで反論があるかもしれないんですけども、みずから開発した土地について賃料が上がるのはおかしいのではないかと思います。私はこう考えます。そもそも地価水準が上がれば、固定資産税が上がるのは当然です。固定資産税というのは、課税標準に税率を掛けまして求めます。まず固定資産税について申し上げます。

日本一のオフィス街である大手町とか丸の内ですけれども、もとはどうだったかということ、江戸時代は武家屋敷でした。明治維新になりましたら武家屋が逃げました。もう原っぱです。何に使っていくかということ、そこに兵舎が建ったんです。兵隊がそこにいるんです。今のオフィス街からは全然想像がつかないです。というのが現在の日本一のオフィス街です。

当然地価水準は上がりました。固定資産税も上がっていきます。それに対して、開発先の三菱地所は高額の固定資産税を負担しています。それに対しておかしいと思う人はいないということです。

ですから、この場合も開発して山林が別荘地になった。そうしたら、相応の

負担をするのは当然だと思っております。というのは、固定資産税と地代の関係ですけれども、土地を使用する対価という点では非常に似通った性質を持っているかと思えます。賃借人はこの場合は富士急ですけれども、それがその賃借物に開発を行った部分について、私たちが投下した資本を返してよといえ、賃貸借契約が終了してから民法680条の第2項の有益費償還請求をすればいいということで、それで足りるはずで。

私はこの別荘地を最有効使用として判定いたしました。繰り返しになりますけど、不動産の価格は最有効使用を前提として計算します。ということで、別荘地として判定して求めたとしています。

向山委員

今、嶋内参考人のほうから最有効使用のお話をいただきましたので、大和不動産鑑定と谷澤総合鑑定所のほうに、その部分についてのお話を伺いたいのと、もう一つ嶋内参考人には、今最後いただいた有益費の償還請求の部分だと思うんですけど、今回のこの賃貸借契約に関していうと、原状回復で返すことになっていると思うので、そことの兼ね合いはどうかと、質問がかわってしまいますけど、それぞれにお伺いしたいと思います。

山下参考人

最有効使用の話があったかと思うんですけども、弊社が判定している最有効使用は、あくまで別荘敷となり得る開発素地という形で最有効使用を判定しておりますので、最終的な使用方法は同じ目線であるのですけれども、ただ、そこ切り離して考えなければいけないのは、その資本投下をして開発したというのが、あくまで富士急行である。もともと貸した目的物自体は山林の状態であった。そこですね。時の経過で目的物がかわるものではない。というところから、あくまで素地が賃貸の目的物であると判断しております。

近藤参考人

まず、最有効使用の判定についてのお話ですが、まず弊社も現状の最有効使用については、皆さんと同様の別荘敷と判定しております。ただ、事継続賃料の評価に当たっては、現状所与を見るだけでは鑑定評価はできません。確かにおっしゃるように、現状所与というのは、不動産鑑定評価の原則であるということはいえると思います。ただ、確かにオフィスや共同住宅などの、あと更地ですね。何もない更地の鑑定評価に当たっては、現状所与における最有効使用というのが、もう一番の基本中の基本になるのですが、事継続賃料の評価の場合には、価格時点の現状だけでなく、まず直近合意時点、今回の場合は平成27年の直近合意時点の状況で、さらにはもっと過去にさかのぼりまして、契約の当初契約、原契約の締結当時の状況というのも確認の上、留意することが鑑定評価基準上求められています。これは諸般の事情という言い方で規定されているんですが、これらの状況を考慮すると、価格時点の現状所与ではなく、当初の契約当時の状況ですね。開発前の原野山林というのをベースにした基礎価格を求めた上で、継続賃料の評価をすることが妥当であると考えていると思います。

あと、もう一つ、先ほどの丸の内の話ですが、丸の内では三菱地所などは土地所有者、オーナーとして資本投資をした上での現状の状況になっておりますので、本件に当てはまるわけではないと思います。

嶋内参考人

まず原状回復と有益費償還請求の話ですけれども、正直なところ、この賃貸借契約書を見まして、そもそもこの賃貸借契約自体がおかしかったのではないかなと私は思います。契約書の条文を読みますと、開発を条件としております。その一方で、それで開発された結果、別荘地とかゴルフ場になっているわけで

す。原状回復義務があるとなると、開発を行っていいよと、ただ原状回復義務があるとなると、そこから例えば別荘を全部収去して、道路のアスファルトも剥がして、そこに木を植えて育つのを何十年かかけて待つ。これは契約自体がおかしかったのではないかと私は思っております。

ですから、今回につきましても、有益費償還請求でもって正直県に対して請求することがいいでしょうし、その原状回復については、別途県との話し合いで決めるしかないのではないかと思っております。

あと最後、もう一度私が丸の内の例について言ったのを繰り返しますけれども、丸の内は確かに三菱地所が自分で開発しました。自分で持っています。自分で固定資産税を払っています。ここの本件対象不動産につきましても、県が持っていて、富士急が借りて開発しています。対価を支払うのは開発した三菱地所であり、富士急です。対価として支払うものの性質が固定資産税か地代かという違いだけであって、土地を利用するということによる対価だということについてはかわらないと思います。よって、本件につきましても私は別荘敷とかゴルフ場敷を現況として評価するのが正しいと考えております。

向山委員

視点を変えて、鑑定評価の手法のところでお伺いしたいんですけども、先ほどお話がありましたスライド法、差額分配法、利回り法、賃貸事例比較法と4種類あった中で、まずお二方のほうには、スライド法、差額分配法を原告のほうは用いるべきではないと主張をしていますが、その原告の主張にどのように反論されるかということ。

嶋内参考人のほうにいきますと、これは補助参加人の準備書面の3で主張されていますけども、最高裁判例の昭和43年7月5日、これも証拠書類で出ていますが、利回り法については、一つの合理的尺度として利用できるものであるが、この算定方法が他の合理的算定方法に比して、本則であるとまで解すべきものではないと判示されており、他の鑑定手法を無視して利回り法のみを適用すべきという原告の主張が失当であることは明らかであると、補助参加人が主張しています。それぞれこの鑑定評価手法についての御見解をお伺いしたいと思います。

彦坂参考人

鑑定評価基準では、鑑定評価手法は適用可能なものは基本的には全て適用するというのが原則になっていますので、弊社の場合は4手法を継続賃料の鑑定評価で4手法を全て使っています。できるだけ適用可能なものを全て使えとなっているかといいますと、それぞれアプローチの仕方が違うわけですね。なので、いろいろな角度からアプローチをした結果として、総合的に見たほうが、精度が高くなると、そういう趣旨があるので、なので適用可能なものは全て適用したというのが弊社の鑑定評価書になります。

近藤参考人

手法適用のお話ですが、弊社は差額配分法、利回り法、スライド法の3種類を適用しております。まず、なぜ複数の手法を使わないといけないかというところは、1つの手法だけによると、本当にその価格、鑑定評価額が正しいのかどうかというのは検証できないということになります。その意味で、鑑定評価基準は、大和不動産鑑定もおっしゃった複数の手法を使いまして、鑑定評価額の妥当性を検証せよと言っているわけです。

その上で、鑑定評価基準では、継続賃料の評価に当たっては、この3手法プラス賃貸事例比較法もそうですが、をはっきりと明確に規定した上で、この手法を関連づけてという言い方をしています。関連づけて鑑定評価額を求めなさいとなっております。

そのことから、基本的に複数の手法を使わないといけないと、使える場合には。本件については、現行賃料もはっきりしておりますし、過去からの契約の締結の経緯などもしっかりと資料としていただいた上で確認をしております。その結果として、本件に当たっては、差額配分法、利回り法、スライド法、この3つの手法は適用可能であると判断いたしましたので、弊社としては3手法を使ったということです。

嶋内参考人

私の場合、今質問がございましたとおり、適用している手法は確かに利回り法のみです。差額配分法と、それからスライド法というのは、利回りより低い賃料を基礎としておりますので、これはおかしいだろうということで適用しませんでした。

利回り法のみを適用したことは、確かにそのとおりですけども、それについてですが、私の評価書の26ページに書いてあるんですけども、読みます。不動産鑑定評価基準では、継続地代を求める鑑定評価での手法は、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法等を上げている。「等」になっているんですね。これは例示列举です。実際は実務で行われているものの中で大きいのは、公租公課倍率法というのが行われております。それについて、公租公課倍率法でもって検証したのが、私の評価書26ページから28ページまでです。

利回り法のみを適用しておりますけれども、公租公課倍率法という別の評価手法によっても、これで検証された。さらにほかのサイドに隣接している北富士演習場の賃料ですとか、ここの固定資産税相当額との比較、それから法人税法の特別な規定、それとも比較しまして、私は求めています。確かに委員がおっしゃった利回り法は確かに判例があるかもしれませんが、私は今言った方法をもちまして、これを補強しているつもりでおります。

向山委員

北富士演習場に関してなんですけど、被告はまだ主張を転換する前のことだったと思うんですが、その不動産鑑定になじまない土地だということによって、実際にした不動産鑑定が行われたものではなくて、政治的なものも含まれた土地価格ではないかという見解もありますけれども、そのものを比較するということの妥当性はどのようにお考えでしょうか。

嶋内参考人

これは、確かに妥当性はないというものがあるかもしれませんが、その政治的な配慮とおっしゃいますけれども、そもそもこの土地は、賃料というのは、その土地の利用価値によって生じるものです。その土地の利用価値が阻害されているとしたら、その阻害された部分も補償する。補償してその賃料は構成されていると考えております。

この北富士演習場の賃料につきましても、私は適正妥当と思っております。実際、これにつきましても、鑑定評価はとられていると私は仄聞しております。これを比較の対象のものとして用いるのは、全く問題ないと考えております。

向山委員

ここからは、報道機関でも、嶋内参考人の価格で出された鑑定の公平性の担保がなされているのかという議論が1つありまして、大変お聞きづらいところもあるんですけども、少しお伺いさせていただきたいと思っております。

報道等によりますと、原告の記者会見に出席した事実があるということで、平成29年10月6日、午後2時から山梨県庁の記者クラブで行われた記者会見に、参考人は同席をされたことはありますでしょうか。

嶋内参考人

ございます。

向山委員 記者会見に出席した理由と経緯についてお伺いします。

嶋内参考人 当時、その原告側の弁護士から依頼されまして、意見を求められました。それで同席して記者会見に臨んだ。そういう次第です。

向山委員 原告側の弁護士との関係ということですが、原告側の不動産鑑定評価を行った事実がありますでしょうか。

嶋内参考人 ございません。

向山委員 アドバイスということですが、具体的にどの程度のアドバイスをされて、そこに報酬は伴っていたでしょうか。

嶋内参考人 アドバイスにつきましては、被告側の調査報告書、不動産研究所が作り出した調査報告書について問題点を指摘いたしました。それから、その中で、これについて、もしも鑑定評価を行ったとしたら、適用するのは利回り法だけだと説明しました。そのほか不動産鑑定評価基準につきまして、詳細に説明したことはございます。報酬は一定程度受け取りました。

向山委員 不動産鑑定評価書まではやっていないけども、アドバイスをされた。それで報酬を受け取っていますということですが、今回被告である山梨県から不動産鑑定を依頼された経緯と理由についてお伺いします。

嶋内参考人 これは私が原告側の弁護士とはもう関係が切れまして、その後です。知事の秘書である深澤さんから連絡がございました。それでお受けした次第です。

向山委員 知事の秘書から連絡をいただいたということですが、どういう経緯で連絡をいただいたのか、もともとお知り合いだったということでしょうか。

嶋内参考人 知り合いということではございません。深澤さんがなぜ私を指名したのか、そこまでは意図を図りかねます。

向山委員 原告側の不動産鑑定のアドバイスを行っていたこと。また記者会見に同席をされていたことは、山梨県の不動産鑑定をされる際に、どなたにお伝えをしたのでしょうか。

嶋内参考人 山梨県側の人にですよね。多分、これは深澤さんにお伝えした気がします。深いところ、詳しいところまでは覚えておりません。私でいいんでしょうかみたいなことは言った覚えがございます。

向山委員 過去の特別委員会の審議の中で、県庁の方が、嶋内参考人が原告側の記者会見に同席したことを知らなかったと、なおかつ伝えられていないということを確認されているんですけども、その事実関係についてはいかがでしょうか。

嶋内参考人 そこは私にはわかりません。私は、今申し上げましたけれども、深澤さんから連絡を受けまして、私でいいですかと返事をしました。いいですということですので、依頼を受けて、不動産鑑定評価書をつくった。それだけです。

向山委員 記憶は昔のことなので、それでもことしですけど、伝えたという意識は、嶋内参考人にはあるということによろしいでしょうかね。

その上で、これは私の知り合いの不動産鑑定士の方にお伺いしたんですけども、仮に原告側のアドバイスを行っていて、被告側の鑑定をする際に、一般的には、もし仮にそれをやるのであれば、鑑定評価書の最初のところに、本鑑定に当たっては、原告にアドバイスも行っていますが、公平公正な点でやったとか、一言入れるなり、あるいは当方にそこら辺の事情を説明した上でやるのが信義則を考えると、そういうことをやるべきではないかという御意見もあるんですが、いかがでしょうか。

嶋内参考人 私としては、一度鑑定評価基準にのっとりまして、鑑定評価基準というか、このガイドラインにのっとりまして鑑定評価書をつくりました。そういった指摘があるのでしたら、それは真摯に受けとめます。

向山委員 これは大和不動産鑑定と谷澤総合鑑定所にお伺いしたいんですけども、あくまで一般論として、裁判で争っている双方から鑑定を依頼されることはありますでしょうか。

彦坂参考人 これは依頼というか、相談されることはあることはあるんですけども、受けるほうとしては、当然原告、被告というのが相対する場なので、会社としては、どちらかしか受けませんね、

近藤参考人 特に裁判という利益相反の場で、原告から依頼され、かつ被告から依頼されるという現実性はほぼないと思いますが、もしそうなった場合にも、恐らく鑑定評価依頼をいただいたとしても、それは謝絶すると思います。

向山委員 最後にお伺いしたいと思います。価格がこれだけ開いているものに関しまして、御自身たちが行っているその価格というのは、一般的なものという言い方は適切ではないかもしれないですけど、素人的な質問で恐縮です。例えば100人不動産鑑定士がいれば、大体これくらいの金額に落ち着くと思われるか、あるいは自分が真実を追い詰めた結果、特異だけでも、こういう形になったか、どのようにお考えになりますでしょうか、お三方からお伺いします。

彦坂参考人 継続賃料の鑑定評価の場合は、一般的に結構鑑定士によって幅が出るというのが一般的であるので、この件についてこれが一般的で、100人いたらどうかというのは、個別ではお答えが何ともしかねますね。ただ、当社として今回出した鑑定評価額というのは、適正な評価額であると確信しております。

近藤参考人 確かに継続賃料の鑑定評価というのは、評価額は鑑定士によって差が出るとよく言われます。

その意味で、本件の依頼者様も弊社の1者だけでなく、もう1者、2者から鑑定をとって、その価格の妥当性を検証しようと思われたと思います。その意味で、弊社の鑑定評価額3億3,000万弱の価格水準というのは、大和不動産鑑定の鑑定評価額は存じ上げないんですが、それほど大きな差はないと聞いております。その意味で、価格水準、賃料水準としては妥当なものが出せたというように、後から話を聞いて思いました。

嶋内参考人 正直なところ、これは依頼を受けたときに、裁判にかかわり始めたとき、実際この鑑定評価、依頼を受けたらどのように評価しようと思ったのは、かなり悩みました。というのは、今までずっと非常に低廉な賃料で来たわけです。それをここで見直す際に、どの鑑定評価手法を使ったらいいのだろう。実際にそれを求められた鑑定評価額がどうやって検証されるんだろう。これはかなり悩んだ次第です。

一般、みんなに受け入れられるかというというよりは、私自身がこれを本当に手探りでここにたどり着いた。手探りでこの鑑定評価基準に基づいて、あと私の個人的な経験ですとか見識に基づいてたどり着いた結果が、この鑑定評価額であると思っております。

白壁委員 素朴な質問を、嶋内参考人にお伺いしたいんですけど、この鑑定書を県に提出されていて、不思議だなと思うところが何点かあるので、お示しいただきたいんですけど、まず、地域分析のところ、現状は、参考人は確認されましたでしょうか。なだらかな起伏のところですけど、ここは後ろのページにもありますけど、急傾斜もあつたり、危険地域もあつたり、つまり45度くらいのところもあつたりということなんですけど、どういう御認識でしょうか。

嶋内参考人 これは、県庁の方に自動車に乗って案内をしていただきました。一通り見た次第です。

一部におきましては、確かにこんなところもありますけども、全体としては、確かになだらかに上がっている、その印象を受けた次第です。

白壁委員 きのう現地へ行ってきまして、多分皆の認識が一緒になって、結構なだらかではないというところで、多分認識、でもないですかね。なだらかだったんですか。ということで、あと、夏場は避暑地としてにぎわいを見せているということですけど、確かに昔、今から30年くらい前、バブルのころは1989年から1990年の前半、このころにはテニスブームがあつたりして、山中湖ってすごかったんです。今はお客が激減しまして、特にここはコロナがひどいものです。

でも、ここに、2018年1,800万人と書かれています。多分これは県の資料を使ったと思われます。その前の年が1,500万人です。その次の年2019年は1,700万人です。なぜ1,800万人の一番高いところを使ったんでしょうか。

嶋内参考人 正直申し上げまして、これは山梨県不動産鑑定士協会に所蔵されている資料を使いました。それは、山梨県不動産鑑定士協会では、地価公示等を行う場合の資料として、備えつけております。私はそれを採用した次第です。

白壁委員 その資料にそう載っていたということですね。たまたま、2017年が1,500万人だったと。何か見ていくと、一番いいところをつかっているなという感じたものですから、失礼で済みません。

あと、20ページのところで、民宿・ペンションや企業の保養地であって、スポーツ施設も充実しているということなんですけど、昔はこの山中湖というのは企業の保養地がすごかったです。今はほとんど解約されて、調べたら、1990年代までは800棟くらいがあつた。それが今100棟くらいになって、なおかつ一番稼働しているところは40棟程度、40件くらい。

だから、今は本当に寂れたところで、商業地域のA、B、Cを見ても、みんな

なきのう見てシャッター通りだったですね。これは特にコロナという意味じゃなくて、ここ10年くらいが全然だめです。もちろん別荘の売れ行きも激減しています。というところを御承知でこの環境を書かれているんでしょうか。

嶋内参考人 そこにつきましても、同じく山梨県不動産鑑定士協会が作成した資料に基づいております。

白壁委員 新たな認識をお持ちいただきたいと思います。

それと、11ページのところで、供給処理施設。済みません重箱の隅で。ガスはプロパンでいいです。下水道は富士急の簡易水道ではありません。下水道は個別浄化槽です。上水道は上の簡易水道です。これは上下間違っています。改めていただきたいと思います。

また11ページの下にも、山中湖周辺は良質なリゾート地で、相当の需要が見込まれるものと判定するとありますけど、先ほどから説明しているとおりで。今はもう河口湖にお客が取られていまして、私は河口湖ですけど、山中湖はもう最悪な状態です。

あと、ここでも12ページのところで、別荘敷のところ、北向きの緩やかな傾斜の平たん地であるというんですけど、ここら辺もぜひ認識を新たにしていきたいと思います。

それとあと、先ほど来お話がございました最有効使用の原則ということの中で、ゴルフ場を分譲すると。我々が考えると、常識的に考えると、すごい手づくりのゴルフ場で価値観があって、このゴルフ場があるから別荘が何とか、激減していますけど、今どのくらいだろう。基本的には激減しているんですね。20、30とかいう数字で激減しているんですけど、別荘があるから売れているというところがあると思うんですけど、それでも最有効利用なんでしょうか。

嶋内参考人 たしか、委員おっしゃるとおり、ゴルフ場の稼働率というのは、全国的に非常に低迷しております。それゆえに、それをゴルフ場として、そのまましておくのではなくて、別荘敷として分割して分譲したほうが、効用が上がると、そのように判定した次第です。

白壁委員 別荘で食べているところではないんです。あれは分譲のところなんです。分譲すると、いわゆるゴルフ場がなくなってしまうんです。ゴルフ場があることによって分譲敷が何とか激減しているけど、何とかなっているんです。改めていただければと思います。

それと、恩賜林のいわゆる北富士の演習場の話がございました。この北富士演習場というのは、明治、江戸時代と。江戸時代は先人、我々の先祖が残した土地です。それを搾取、我々は言っていますけど、明治政府がこの土地は税金を掛ける。地租改正といわれるものですね。掛けるから、税金を納めてくれるんだったら、あなたたちの土地にしていよいよ。払わなければ、国の土地だよということで、ゴルフ場のところに国有地があって、そこが借地になっていないところがあるじゃないですか。多分あれはそれだと思うんですけど、そういったところが、全体にあるんです。

山梨県の中の40%くらいかな。県有地がある。そのくらい多いです。その土地を今度は明治に入りまして、戦争がありました。日清・日露、そのときに北富士の演習場はみんな地元の人たちが使っていた。雑産物といいます。林野雑産物というのを、そこでとったり、将来の家を建てるために木を植えて、そういう木があったんです。全部がそうだった。それを明治政府が接収したん

です。

今度接収して、その後、大東亜戦争、太平洋戦争になりました。太平洋戦争になりましたら、陸軍が接収したんです。今度その土地を米軍が来まして、終わった後、敗戦の後、またそこを接収したんです。そのときには、我々の先祖が行って、おじいちゃん、おばあちゃんたちが忍草入会組合、忍草母の会とかとって、闘争の歴史です。みんな我々の大事な土地を国が召し上げていったという歴史があるんです。

だから、最初は山林原野です。でもそこには立木の補償もありました。なおかつその数%ずつ常に上がっていました。多いときには10%近く上がりました。今でも3%くらい上がっています。周りの価格がどんどん下がっていても、それだけ上がっているんです。なぜかという、そういう時代の虐げられた歴史があるから上がっているんです。

片やでは需要と供給です。需要が過多であれば値段は上がります。当然のことです。でも、需要がないので、片方は下がってきています。これは山梨県全体の県有地がそうです。でも、あそこだけは特殊な事情がありますから、どんどん上がっていますから、参考人のものは378円と書いてあります。我々のこの下のほうを見ると、70何円で、別荘敷があります。この差額になってしまったんです。

多分スタートは、それは立木とかいろいろあったかもしれませんが、ほぼ同じくらいで整います。という御認識はいかがでしょうか。

嶋内参考人

私も、この召し上げられた。それは存じ上げております。忍草母の会の闘争についても知っております。確かにその闘争があったからこそ、ここら辺の立木補償とか地代補償等もあったんでしょう。その点については、私は理解しているつもりでございます。

白壁委員

最後に、ぜひ御認識を改めていただきたいと思いますので、そうするとこの比較検討ができなくなると思うんです。そのときは原価率で下げてくる方法もあるでしょうけれども、それは恣意的なものも出てきて、半分でいいのかとか、さっき言われたように、6分の1でいいのかとか、許容範囲があるといつても、多分30%以内くらいでないと許容範囲に入らないと思うんですけど、ぜひここは歴史をもう少し考えていただくことと、認識を改めていただきたいと思いますので、よろしくお願い申し上げます。

渡辺委員

まず両者で大分意見が異なりますので、分けてお伺いしますけれども、1点、嶋内参考人には、先ほどそのお話の中で、現行の契約に基づく賃料が著しく低い発言の御趣旨がありましたが、それはそう思われているのにもかかわらず鑑定を行ったのか、鑑定を行った結果、そういう認識になられたのか、要するに予断を持って鑑定評価を行ったか否かについて、御確認させていただきたいと思います。

嶋内参考人

私、この裁判にかかわりまして、最初に気がついたのは、固定資産税とこの地代とが同じ水準ではないかということです。これは実際にここにありますが地価公示の固定資産税の標準値価格などを調べて、そこから固定資産税額を求めますと、見事にこの現行の地代と一致しました。それが初めに、これはおかしいということです。ですから、予断を持っているわけではありません。この地代が正常にとにかく固定資産税水準の地代しか払っていない。これはおかしいと思った。それが出発点です。

- 渡辺委員 それを踏まえて、谷澤総合鑑定所と大和不動産鑑定にお伺いしますけれども、この不動産鑑定を行うに当たって、固定資産税の考え方と同列で考えていくという趣旨だと理解しましたけれども、そういった考え方は適正なのか否かについて、両者の御見解をお伺いしたいと思います。
- 彦坂参考人 今回の場合は、固定資産税というか、市町村交付金相当額だと思うんですけども、それは私たちが決めるものではなくて、公的に決められたものなので、特にそれについて鑑定業者がどうこうの言うものではないので、あくまでも現行賃料を前提として評価して、その中でその決められた市町村交付金相当額があって、それを組み込んだということです。
- 近藤参考人 そもそも固定資産税を試算されたということですが、それがそもそも正しいのかどうかというところが、まず疑問点だと思います。私どもとしては、固定資産税相当額ということで、これまで県のほうで査定されていた交付金額ですね。こちらを賃料の一部を構成する必要諸経費ということで用いております。その部分について、仮定、想定をしてしまうというのは、個人的にはやり過ぎではないかと思います。
- 小越委員 嶋内参考人に聞くんですけども、先ほど秘書の深澤さんからお話があったと聞いたんですが、それはいつごろのことでしょうか。
- 嶋内参考人 いつごろだったでしょう。待ってください。ことしの現地視察をしたのがたしか6月ですから、その前、2月か3月か、それくらいだったのではないかという気がします、うろ覚えですけども、そんなに前ではなかったと思います。
- 小越委員 6月に現地視察、足立弁護士、藤田弁護士と一緒にいらっしゃるんですけど、それより前の2月ごろに深澤秘書からお話があったということですね。それで、もう一つ聞きたいのは、先日澤野という不動産鑑定事務所から鑑定意見書とそれから、そこについてきた鑑定評価書があるんですけど、これは嶋内参考人はごらんになっているのでしょうか。
- 嶋内参考人 はい、見ております。
- 小越委員 これを見ていただいて、評価というか、意見とかコメントとかというのはあって、それを誰かに伝えたりしたでしょうか。
- 嶋内参考人 誰かというのは、県の関係者というのであれば、伝えておりません。
- 皆川委員長 以上で質疑を終了いたします。
参考人の皆様には、お忙しい中を、当委員会に御出席の上、貴重な御意見をいただき、心から感謝申し上げます。本日はまことにありがとうございました。暫時休憩いたします。再開は午後3時といたします。

※参考人：足立 格 氏

皆川委員長 休憩前に引き続き会議を開きます。
参考人を御紹介します。
村田・若槻法律事務所弁護士、足立格様です。
この際、委員会を代表いたしまして、一言御挨拶申し上げます。
足立様には、御多忙のところ、当委員会の求めに応じて御出席を賜り、まことにありがとうございます。
本日は、県有林賃貸借契約にかかわる住民訴訟に対して、被告訴訟代理人としてかかわっているお立場から、忌憚のない御意見をいただきますようお願いいたします。
それでは、足立格参考人から5分程度、県有林賃貸借契約に係る住民訴訟事務について、意見陳述をお願いいたします。その後、委員からの質疑に対してお答えをいただきたいと思います。
足立格参考人、御意見ををお願いいたします。

足立参考人 弁護士の足立格でございます。本日は貴重な機会をいただきまして、まことにありがとうございます。
最初に、先ほど執行部の方から伺いまして、原告代理人からこの委員会の皆様、議長の桜本議員宛に意見書を渡されていると。その意見書の中で、議会に専門的有識者を含む公正な検証委員会を設置すると書いてあるというお話がございました。
それは、私が原告代理人とやりとりをした内容と全く違いますので、ただいま携帯電話で原告代理人の渡辺先生本人に確認をいたしまして、この議会というのは県庁内という意味ですよねと言いましたところ、そのとおりで。単に間違えただけですというお答えいただきましたので、まずその点を申し上げたいと思います。
中身について、5分程度ということですので、簡潔に御説明をさせていただきます。
お手元にお配りしておりますレジュメがございますが、そちらの11ページ、右下のほうに通しページを振っております。11ページをごらんいただけますでしょうか。
この住民訴訟について、議員の先生方にはお忙しい中、審議をいただきまして、まことにありがとうございます。まず山梨県の訴訟代理人としての私の意見を申し上げたいと思いますが、まず11ページに書かせていただいておりますとおり、過去の最高裁判例と過去の東京地裁の裁判例で、公租公課、本県でいいますと交付金になりますが、それと同水準の賃料は適正な対価には当たらないということが、はっきりと判事されております。
次に、その次の12ページのところをごらんいただけますでしょうか。
本件においては、補助参加人の方からももとの土地、開発前の土地について補助参加人が開発したので、開発前の土地を基礎に賃料も評価すべきだと、こういう御主張をいただいているところでございます。
こちらについて12ページのマル2番をごらんいただければと思いますが、ここも裁判例があるところでございまして、東京地裁の裁判例と東京高裁の裁判例でもって、開発のために要した費用、これは法律上、有益費と呼びますけれども、これについては、適正な対価の算定に当たり考慮できないという趣旨の裁判例がございました。

これは非常に重要なポイントですので、より詳しく申し上げますが、この裁判例の事案は、借りている人、賃借人が有益費用を出しましたと。有益費用を出しているのに、賃貸人から賃料を増額してくれと言われたときに、いや、自分は有益費用を負担していると。だから、その分の賃料は増額しないで済むはずだと、こういう主張をした事案でございます。

これについて裁判所は、有益費用というのは、契約が終わった後に存在する限りで償還されるものだから、契約継続中の賃料には反映されませんと、こういう判断をしております。

次に、レジュメのほう、駆け足になって恐縮ですけれども、16ページをごらんいただければと思います。

本件におきまして、地方自治法237条2項の適正な対価かどうかについて、知事に裁量があるかどうかということが大きな問題になっております。しかし、これについては、結論として、ここに上げております最高裁の判例によって、裁量というものはないだろうと思っております。

その理由ということになりますが、これは議員の皆様方には釈迦に説法になってしまうんですけども、本件の一番の問題点は、例えば私が持っているものを誰かに貸して、その賃料を決めていると、こういう事案ではありません。県有地というのは、あくまでも山梨県民の皆様方の財産になります。そういう意味では、議会の議員の皆様方、あるいは執行部が他人のものを県民の財産をかわりに貸し付けたり、処分しているという問題になります。

そのときに、当事者間で合意しているから、それでいいんだということには、ならないと思っております。それは地方自治法237条2項が定めるように、県民の財産権の侵害にならないようにということが重要だろうと思っております。

16ページのマル1番のところを見ていただければと思いますけれども、ここで上げている最高裁は、適正な対価でなくて土地を貸し付けたりする場合には、あくまでも議会において審議していただいて、住民の代表である議会の先生方、その判断に委ねると、これが237条2項の趣旨だと述べております。

そうだとしますと、議会の先生方の御判断がないところで、知事なり執行部が適正な対価はこうだと、自由な幅を持って決められるというのは、この最高裁判例の趣旨に完全に反すると考えております。

長くなってしまいましたが、以上の次第で、私としてはこの住民訴訟については、まず適正な対価かどうかという論点のところについては、現行賃料は適正な対価ではないだろうと。このままいけば山梨県側に厳しい判決が出るのではないかと考えております。

それを踏まえてですけれども、最後に、レジュメの5ページをごらんいただければと思います。

県有地の問題は、山梨県民の皆様方の財産ですから、何よりも議会、議員の先生方の御意見も反映して、その取り扱いを決めていくべきだろうと思っております。ところが、仮に厳しい判決が出たということになりますと、過去の知事の方々に対する責任追及が法的に義務づけられて、議会の議員の方々の御意見を反映できないということになります。

逆に、今お話しさせていただいている和解ということであれば、何かを法的に義務づけられるということではなくて、議会の議員の方々の御意見を伺いながら、検証委員会の適切な判断に委ねられるということがありますので、私は訴訟代理人として、本件を和解によってこの住民訴訟を解決するというのが適切ではないかと考えております。

続いて、委員からの質疑を行います。質疑はありませんか。

向山委員 法律の専門家の先生を前にして、お伺いするのは大変恐縮なんですけども、何点か裁判資料も参考にしながらお伺いしたいと思います。

適正な対価というところが大きな争点になっていると思いますが、被告の準備書面9で、適正対価の定義といえるのかどうか分かりませんが、当該財産が有する市場価格というところが、この適正な対価に当たるのかなと承知をしておりますが、まず、この地方自治法の237条2項によることを考えれば、この適正な対価ではないものは、それをもって違法無効と判断されたという、そういう帰結でよろしいでしょうか。

足立参考人 今回の向山委員からの御質問ですけれども、地方自治法237条2項の適正な対価でない場合ということですが、このレジュメの7ページに細かく上げているところではございますけれども、適正な対価に該当しない場合には、それをもって賃貸借契約が違法無効になるというのが、過去の裁判例、実務からの帰結ということになっております。

向山委員 そうすると、当該契約に関していいますと、開発前の素地価格か、また現況かというところが、大きなこの価格の差になると思うんですが、この大きな違いというのは、開発前の素地価格に基づいて行われているこの算出された価格というのは、基本的にはこの第237条の2項にひっかかってしまう可能性があるという認識でよろしいでしょうか。

足立参考人 向山委員の御指摘のとおりだと思います。開発前の素地価格をもとに賃料を算定するということになると、適正な対価ではないという判断がされるだろうと思います。

向山委員 そうしますと、裁判の中でも足立参考人は主張されていると思うんですが、当該賃貸借契約は、少なくとも平成29年度以降は違法無効であると。これは今もお考えは変わらないでしょうか。

足立参考人 向山委員の御指摘のとおりです。さらに敷衍して申し上げますと、私はそもそも開発前の素地価格をもとに賃料を算出し始めている時点で、開発がされているのに、開発前の素地価格で賃料が算出されている時点から、恐らく契約は違法無効になる可能性が高いだろうと思っています。

向山委員 その違法無効という、その判断は、当該賃貸借契約以外にも当てはまるという認識でよろしいでしょうか。

足立参考人 当てはまる可能性はあると思います。

向山委員 そうすると、1ヘクタール以上のところで300幾つの契約があるんですが、この歴史的な県の大間違いによって、その300幾つ全て今違法の不法占有状態である可能性があるという認識でよろしいでしょうか。

足立参考人 個別具体的な事由は恐らくあろうかと思っています。ですので、ほかの県有地についても一律に間違いなくそうだと言いつつことまでは難しいのですが、一般論というか、理屈、理論として申し上げますと、開発前の素地価格で算定してい

るとすると、地方自治法237条2項に反して違法無効だと言われる可能性は高いのだらうと思います。

向山委員 承知しました。そうすると、違法無効ということは、そもそもの賃貸借契約自体が存在をしない違法状態なので、平成29年に結んだ契約自体もそれは成り立たないから、そこに書いてあることも全て無効と捉えてよろしいでしょうか。

足立参考人 向山委員の御指摘のとおり、平成29年の賃貸借契約については無効と書いてあることが効力を有さないということになる可能性が高いと思っております。

向山委員 承知しました。そうすると、きのう視察をさせていただいたんですけども、現状で富士急行が不法占有されている状態だという認識で多分今県当局もいる状況だと思うんですが、そうした際に、その状態を改善する際には、来年度賃料更新ではなくて、違法無効であるから、賃貸借契約の再締結が必要だという認識でよろしいでしょうか。

足立参考人 御指摘のとおり、理論上、補助参加人の方との間で賃貸借契約を再締結するというにしないといけないだらうと思います。

向山委員 重ねて確認ですけど、そうすると、県内の300近くある中で、開発前の素地価格で算出をしてあるところは、契約更新の時期ではないけども、現状不法占有されている可能性があるから、確定というか、和解をすると、裁判上判決と同じ効力を持って違法無効ということになれば、むしろ今その状態なのかもしれないかもしれませんが、不法占有が続いているのであれば、全て契約をやり直す必要もあるかもしれないという、そういう認識でよろしいでしょうか。

足立参考人 今の向山委員の御指摘ですけれども、本件の和解というのは、何か法的効力が生じるものではございませんで、和解をした後に、あくまでも県庁内の公正な検証委員会でもって、本当に過去の知事の方々の責任はどうか、補助参加人との関係はどうかというのを検証してまいるわけでございます。その検証委員会の判断次第で、また違う結論が出るということは、これは十分あり得ると思っております。

向山委員 それはきょう聞かせていただいてよかったですと思います。県が違う見解を持っています、県当局の説明ですと、和解をすることは、現況として算出をすることを議会として追認をします。あわせて言うと、そこに対して今回の当該賃貸借契約に関する、嶋内鑑定士が行った鑑定というのが、ある意味では確定をします。もっと言うと、この賃貸借契約が違法無効ということが、議会として認定をします。その上に成り立った上で、県の設置をした検証委員会の中で、損害賠償請求の有無、また不当利得請求の有無というものを判断するという認識でいたんですけども、足立参考人の認識は、和解をすることは、素地価格、現況、そこからスタートをして考えるということ、そういう認識でよろしいでしょうか。

足立参考人 過去の裁判例、実務に照らすと、開発前の素地価格で算定するという結論というのを取るのが極めて難しいと。これは事実だらうと思います。ただし、県庁内に設けられる検証委員会で、これはどなたが担当されるかわかりませんけ

れども、そこはまた公正に議論を進められるんだらうと思いますので、何か和解をしたから法的に結論がこう決まっているということではなくて、それは検証委員会のほうでしっかりと議論をするということになるんだらうと思います。

向山委員

わかりました。県当局の認識が違うということがここでわかりましたので、また改めて県当局の考え方を聞く必要があるかと思います。

公租公課の部分で、1点お伺いするんですけども、この裁判資料の中でいきますと、補助参加人の富士急行は準備書面の3で、上記裁判判例は固定資産税の有無を含めて、本件とは、これは東京地裁判例の平成7年11月30日のことについてですけれども、上記裁判判例は、固定資産税の有無を含めて、本件とは事実を全く異にしており、この裁判例に基づく原告の主張は失当と言わざるを得ないという発言をされていますが、ここについてはどのようにお考えでしょうか。

足立参考人

大変僭越ですが、その補助参加人の方の御意見は誤っていると思います。

なぜならですけれども、今向山委員に御指摘いただいた東京地裁の裁判例、これは元東京高裁の長官を務められた富越裁判官が書かれている非常に潜在的価値の高いものと評価されておりますが、そこでどのように言われているかといいますと、適正な対価というのは、客観的公正な額でなければいけないということと、それに加えて、一般的に土地というのは、公租公課を超える収益力があると推察されると、これがはっきり一般論として判事されております。

そういうことからすると、公租公課と同じレベルで賃料を設定しているというのは、土地の収益力を下回るということになりますから、これは適正な対価、客観的公正な額ではないという判断になるのが自然だらうと思います。

向山委員

長くなって恐縮ですが、和解について、最後にお伺いしたいのですが、5ページを見させていただきますと、ここで和解をしないと、議会としての意思を示すことがなかなかできなくなるということで、和解が一番いいのではないかという御指摘だと思います。

ただ1点、地方自治法の考え方でもあると思うんですが、損害賠償請求権が出た場合に、議会で権利放棄の議決をするということもあると思います。これは平成24年4月20日の最高裁判例で、これも認められているところですけども、そこでも議会の考え方というのは、裁判の結果が出た後に示すことも可能ではないかと思うんですが、いかがでしょうか。

足立参考人

理論上は今向山委員から御指摘いただいたとおりだと思います。ただし、判決が出た後に、それは当然公表されて、山梨県民の皆様もごらんになるわけですから、その上で議会の委員の方々が損害賠償請求の放棄の議決をされるのかどうかというのは、これは難しい問題があるのかなと思っております。

向山委員

その難しいというのは、どういうところで難しいと御判断されたのでしょうか。

足立参考人

判決という形で、これは仮の話になりますが、過去の知事の皆さんに対する損害賠償請求の存在の有無というのが判断されるわけですから、そういう判断があるけれども、議会としてそれを放棄するということになるのと、それはなぜなのかという話にはなるだらうと思います。これは私の個人的な意見で、別にそれは問題ないということなのかもしれませんが、私個人的に考えます

と、判決が出ている状態で、請求権があるということが裁判所で判断されている状態で、それを放棄するというのは、そう簡単なことではないのではないかと思っております。

向山委員　　ここで、議会の意思としても示せるということ、確認をさせていただきました。

最後に、裁判所を通じて和解案の協議を行ってきたと思うんですが、きょう3時からあったということで、これまで地方裁判所を通じてどういう議論をされて和解を進めてきて、今後どういう展開になるか、最後にお伺いしたいと思います。

足立参考人　　まず、事実からお話をさせていただきますと、この和解については、前回の11月の裁判所の法廷で弁論がされた後に、進行協議という形になりまして、裁判長を除く右陪席裁判官と左陪席裁判官から、原告、被告双方に対して和解についての意向を聞かれました。もちろん議会の最終的には御承認を頂戴しなければいけないんですけども、私は山梨県の代理人として、その時点で和解を望んでいるということ、裁判所にお伝えして、裁判所からその意向を原告のほうにもお伝えいただいて、その後、原告御本人を含めて御検討いただいて、こちらで今御提案をさせていただいている和解案であれば、何とかなるだろうというお返事をいただいたところでございます。

ただし、裁判所としては、今県の議会で皆が御議論なさっていることと、訴訟の進行というのは別だと考えておりまして、次回期日がまた2月に設定されておりますけれども、和解についてのお話はそれで裁判所も進行を見守っていると思っておりますが、それとは別に訴訟については進行していきたくらうと思っております。

小越委員　　2点ですけど、先日24日のこの裁判で、どんなことがあるんですかと当局に聞きましたら、過去の知事の故意・過失についての話が24日にあると言いました。弁護人として足立参考人はどのようにきょう陳述されたのか、教えてください。

足立参考人　　適正な対価の問題とは異なりまして、過去の知事の方々の故意・過失については過去の事実経緯、過去の資料というのを全て検証して判断しなければいけないと思っております。

私としては、12月24日、本日までにその検証ができるのではないかと考えていたのですが、実際資料をいただいて、検討してみると、かなりの分量になりますので、本日までには検討が間に合わなかったということで、裁判所に2月12日までに、それについての主張をするので、今回は大変申しわけないが、主張はできないということでお伝えしたところでございます。

小越委員　　参考人の被告準備書面の9のところ、11月5日のところですけども、当該評価の結果、仮に元知事及び前知事の在任期間中における本件各不動産の適正賃料と甲3に基づく実際の賃金に乖離がある場合も、そのことに故意または過失がなければ、元知事及び前知事は被告に対して損害賠償責任を負わないから、被告において本件事実経過に照らして、元知事及び前知事の故意・過失を調査する必要もある。ということは、足立参考人からすると、前知事、元知事には故意・過失がないという御認識でいらっしゃるのでしょうか。

足立参考人 今、委員から御指摘があった点は非常に難しい問題だと思っております。私は、適正な対価の問題については、現行賃料が適正な対価ではなかっただろうと考えておりますが、過去の知事の皆様の故意・過失の問題については、まだ資料を検証しているところでございますので、どちらともいえないというのが、正直なところでございます。

小越委員 先ほど総務部長にもう一つ聞いたんですけども、その裏のページに、4ページのところに、補助参加人のことがあるんですけども、補助参加人に故意または過失があるかを調査し、故意または過失があれば被告は補助参加人に対して平成29年3月30日以降の甲2に基づく賃料と適正賃料との差額相当額について、不法行為に基づく損害賠償請求を行うことになり、他方、故意または過失がなければ、補助参加人に対して不当利得に基づく返還請求を行うこととなる。となりますと、補助参加人、すなわち富士急に対しては、故意または過失があるときは損害賠償をし、故意または過失がなければ不当利得の返還請求、すなわちどちらに転んでも補助参加人・富士急には請求するんですかと言ったら、総務部長はそうだったけど、そうですか。

足立参考人 今、御質問のあった点については、今後ひょっとすると補助参加人の富士急のほうから、何らかの御主張がされたりとか、別の理屈が主張されるかもしれませんが、その前提留保を置かせていただいた上で、今の御指摘のとおり、故意・過失があれば損害賠償ということになって、遅延損害金であったりとか、請求の期間というのが長くなるということになりますし、他方で故意・過失がないということになったとしても、不当利得といいまして、そうはいつでも高いところに安い賃料で済んでいたでしょうと。差額分は返還してくださいということになる可能性が高いだろうと思います。

小越委員 もう一つ聞きたいんですけども、先ほど山梨県の資料で、この問題に対する県の山梨県の庁内検討経緯というのをいただきました。それで、足立参考人が6月2日に顧問契約をされて、6月22日に現況調査をされたりしているんですけども、今まだ被告ですので、被告と一緒にやっている補助参加人の富士急の方々と一緒に被告の立場としてどうするか、この和解案をどうするかというのを、足立参考人から富士急の第2弁護士と一緒に話をしたりとか、相談したり報告したりするということはどのくらいあって、どんな話があったんでしょうか。

足立参考人 今の委員の御指摘の趣旨は、私はよく理解しております。ただ、結論としては、話をしておりません。その理由を御説明させていただきたいんですけども、先ほど冒頭5分間お時間をいただいておりますとお伝えしたとおり、本件の問題は、山梨県民の財産、これを適正な対価なくして貸し付けているのではないかというのが問題になっております。もちろん県は賃貸人で補助参加人が賃借人ということになりますけれども、一番考えなければいけないのは、法の趣旨にのっとり県民の財産を不当に侵害していないかということでございます。

そのときに、和解案について補助参加人と何か、もちろん和解していること自体は補助参加人にも伝わっておりますけれども、その内容について協議したり、対応の方向性についてお話をするという事は、これは県民の財産が問題になっている事案では、本件事案では私は適切ではないのではないかと考えております。

渡辺委員 参考人からいただきましたレジュメの18ページに、山梨県が提出した不動産鑑定（嶋内鑑定）は適正であるということが記載されております。先生のお話を先ほどから聞いておりますと、そもそもこの嶋内鑑定は、継続賃料を算定されていると承知しておりますが、先生の今の御発言を伺いますと、何か契約は違法無効であるということ、継続賃料ではないのではないかと素朴に思うんですが、この嶋内鑑定は継続賃料を算定している。そのことの整合性はいかがになるのでしょうか。

足立参考人 今回の渡辺委員からの御質問ですけれども、本件の不動産鑑定、難しい点がございます。それは何かということですが、通常の不動産鑑定、例えば賃料増額請求、減額請求をされる不動産鑑定は、その前の契約、直近の合意時点の契約が有効だと、こういうことを前提に継続賃料は出します。

したがって、ここの18ページにも書いておりますけれども、スライド法や差額配分法、利回り法などが総合的に判断されるということになります。

ところが、本件は、先ほど私が申し上げましたとおり、そもそも開発後に、開発前の素地価格を前提に賃料を算定し始めている時点から適正な対価ではなくなっていると思っております。

そうしますと、例えば直近でいいますと、平成9年の契約です。こちらについても、恐らくは適正な対価ではなかったという判断になるだろうと思います。そうしますと、継続賃料ではあるんですけれども、前の契約が有効という前提でないと、このスライド法や差額配分法は採用できませんので、嶋内鑑定士とその点は議論させていただいて、スライド法や差額配分法に基づいてやるというのは、あくまでも前の契約が前提、有効な場合だけです。平成9年のものというのは違法無効な過ちがあるので、その場合はスライド法や差額配分法は採用できないのではないかと、そういうことであの鑑定書をおつくりいただいております。

渡辺委員 参考人の理論によりますと、継続賃料ではないのではないかと考えてしまうんですが、これは新規賃料ですか。

足立参考人 私としては継続賃料を出していただいたという理解でおりますが、ただ、前の契約が違法無効だという可能性が高いので、それは新規賃料と言うのではないかという御指摘でしたら、そういう評価もあり得るのかもしれないとは思っています。

白壁委員 関連。有益費のお話をさっきからされていますけど、この有益費は設備投資のために投下した資金であって、維持費については鑑定書の中には出ていないんですけど、こういった捉え方というのは、参考人はどのように考えられますか。

足立参考人 済みません、白壁委員の御指摘の意図ができていないかもしれないんですが、補助参加人のほうでも、開発のために要した費用というのが有益費用であるということはお認めになられています。その前提で、裁判例は有益費というのを賃料の算定に当たって認めるべきではないということは、はっきりうたっておりますので、そうすると開発前の素地価格はおかしいのではないかとということをお申し上げました。

白壁委員 先にどんどん行かれていますけど、私が言っているのは、造成費用とい

うのは有益費に入っている。有益費といいますけど、これは別荘を70年間運営していくためには、もしくはゴルフ場を運営していくためには、当然維持費というものがかかってくると思います。こういったものの捉え方というのが、明記されていないんですけど、こういうのはどこに入ってくるんですか。

足立参考人 別荘ですとかゴルフ場の運営というのは、まさに補助参加人が御自身のビジネスでやられておられることなので、その維持費は御自身で負担されるということになるのではないのでしょうか。

渡辺委員 また、質問をかえまして、先ほど小越委員の質問にも関連するんですけども、午前中に以前に県の訴訟担当をされていた細田弁護士がいらっしゃって、その発言の中で、利害関係者たる補助参加人については、県が方針を転換、被告が方針を転換する際、あるいは主張をする、和解の意向を示すことは、情報共有あるいは情報の伝達は当然すべきものであるという発言をされて、私も利害関係人ですので、まず合意するかどうかはともかくとして、さまざまな情報共有くらいはしていくべきだと考えているんですけども、先生のお考えでは、それすら必要ないということですか。

足立参考人 今回の渡辺委員からの御指摘なんですけれども、レジュメの8ページをごらんいただけますでしょうか。最高裁の平成17年11月17日でございます。こちら、下線を引いているんですけども、下線を引いている箇所は2行目の後ろのほうから、特定の者の利益のために財政の運営がゆがめられるおそれもあるというのが、地方自治法237条2項の趣旨であるといわれております。

本件は、まさにそうでないかと、そういう疑い、ここが論点になっていると思いますので、そしてこの特定のものというのが、その論点との関係で補助参加人の方ということになるでしょうから、そうしますと、内容であったり、対応方針について補助参加人と事前にお話しするというのは、県民の方々にむしろ疑念を生じさせる。この条項の趣旨にもとめるのではないかと考えて、特に御連絡はしておりません。

飯島委員 時間がないので端的に。私も適正な価格というのは大事だと思います。この際、富士急に限らず、北杜市ですとかいろいろところで借りている業者がいますから、決められればいいと思っておりますが、実は午前中、先ほど渡辺委員からもありましたが、元被告訴訟代理人の細田弁護士からいろいろなレクチャーを受けたんですが、この間、お互いが納得して契約している案件だと。

例えば、例えば話で歴代の知事が富士急と談合などをしていけば、これは例えば民法95条に抵触するけれども、お互いが契約して納得している条項だから、そういう観点で見れば、これは何だというコメントがありましたけど、それについてどう思いますか。

足立参考人 今回の委員からの御指摘ですけども、私が自分の持ち物を貸すのであれば、まさに御指摘のとおりだろうと思います。しかし、本件は、あくまでも県民の財産ですので、そういう意味では、他人物を貸すのと同じ場面でございます。他人物を貸しているときに、実際の利益の帰属主体である県民のことを、県民を入れずに当事者間で納得しているから、それは適正で問題ないだろうというのは、恐らく違うだろうと思います。

そういうことを許さないというのが、地方自治法237条2項だと思いますので、当事者間の合意があるから、当事者間でやりとりしているからいいとい

うのは、法律論としては難しいと思っております。

皆川委員長

時間になりました。以上で質疑を終了いたします。

足立参考人におかれましては、お忙しい中、当委員会に御出席いただき、貴重な意見をいただき、心から感謝申し上げます。本日はまことにありがとうございました。

※参考人：関 理秀 氏 渡辺 広幸 氏

皆川委員長

休憩前に引き続き会議を開きます。

参考人を御紹介します。補助者訴訟代理人でありますTMI総合法律事務所弁護士、関理秀様。

補助参加人であります富士急行株式会社事業部長、渡辺広幸様。

この際、委員会を代表して一言御挨拶申し上げます。

皆様には、御多忙のところ、当委員会の要請に応じて御出席を賜りありがとうございます。

本日は、県有林賃貸借契約に係る訴訟の補助者訴訟代理人及び補助参加人のお立場から、忌憚のない御意見をいただきますようお願いいたします。

それでは、関理秀参考人から順番に5分程度意見陳述をお願いいたします。その後、委員からの質問に対してお答えいただきたいと存じます。

まず、関理秀参考人、御意見をお願いいたします。

関参考人

補助参加人の富士急行株式会社の代理人をしております関理秀と申します。どうぞよろしくをお願いいたします。

委員の皆様のお手元に、一応資料をA3、1枚でお配りをさせていただいております。既に皆様御承知かもしれませんが、県有林の借地につきましての歴史的な経緯ですとか、富士急行株式会社としての思いといいますか、そういうものにつきましては、追って渡辺部長のほうからお話をさせていただきたいと思っております。私からは、訴訟上の見通しと申しますか、補助参加人として認識しているところをお伝え申し上げたいと思ひまして、資料を作成させていただいております。

第一に、委員の方々に御理解いただきたいと。既に御承知の方もいらっしゃるかもしれませんが、御理解いただきたいことは、そもそも本件の賃貸借契約につきましては、当然のことでございますが、県の側、知事の側に裁量があるということでございます。適正な賃料が決まっています、その賃料じゃなければ1円たりとも、びた一文ずれてはいけない、こういう話では全くございません。裁量権があつて、その裁量権の範囲を逸脱したり濫用したりするものであるという場合に、住民訴訟においては裁量権の逸脱濫用があるから違法であるという判断が下ると、これがそもそも住民訴訟の出発点でございます。最高裁の判例でも、同様に判断されております。

それから、嶋内鑑定士の鑑定、これは嶋内鑑定士の御判断ということだとは思いますが、我々としては、原告側のサポートをしていた鑑定士であったということについて、いかがなのだろうかという思い。それから、宅地価格を前提として、基礎として計算をしている。御承知のとおり富士急行株式会社としては、連綿と開発をしてきたという経緯がございますので、果たして宅地価格を基礎とするということでのよいのか。それから、そもそも今現状別荘地になっていない、また別荘地になり得ない通路の部分ですとか、そういうところまで別荘地であるという前提で鑑定をしていらっしゃるということ、果たしてこの鑑定は、また鑑定評価基準との整合性ですとか、最高裁判例との整合性ですとか、そういうところから果たしてこの鑑定書は大丈夫なのだろうか、失礼ですが、我々としてはこれによって判断してよいのだろうかという疑問を持っているところでございます。

それから、逆に現在の賃料につきましては、御承知のとおり、日本不動産研究所は、県でおとりになられた御意見を踏まえて、ずっと連綿と契約をしてき

たものでございますが、これについて、その他の3大鑑定事務所と申しますけれども、大和不動産鑑定、それから谷澤総合鑑定所、それぞれから我々としても鑑定書をとらせていただきまして、2者から公平な立場で、1者では公平ではないかもしれないということもあって、2者、両方にとって裁判所に提出をさせていただいております。また、御承知のとおり、森林利用総合協議会でも賃料のことについて検証をされているということで、この賃料の決定に誤りがある、あるいは裁量権の逸脱、濫用があるとは、我々としては考えていないところでございます。

それから、原告と被告の主張が一致したから負けるんだ。あるいは先ほど少し傍聴させていただいておりましたけれども、県の側から被告と原告とで和解の協議をしていると。だから、負けるんだと。これはそもそも、事実関係について、例えばぶつかった、はい、確かにぶつかりましたと、原告と被告と主張が一致しているということであれば、それはぶつかったという前提で判断が出ると。これはございますけれども、あくまでここは法律上の主張でございます。裁量権の逸脱、濫用というのは、法律上の主張でございますので、この点については裁判所が判断をすべきことがらです。一致しているからといって、負けてしまうということになるわけでは決していないということは御理解いただきたいと思っております。

また、裁判所は県が負けるかもしれないと言ったかの説明をされているように承っているんですけれども、そのことは、少なくとも公開の法廷において、裁判所が発言したことは一度もございません。それから、きょう実は御承知かもしれませんが、3時から口頭弁論がございました。それで、我々からお出しさせていただいている私ども第120号議案しか手元になかったものですから、第120号議案を証拠として提出をさせていただきました。

ところがそこに提案理由としてこのように書かれてございます。裁判所から民事訴訟法89条の規定により、和解の試みがなされたので、和解することとしたいと、このように書かれてございますけれども、裁判長から本日期日において、裁判所として和解の勧奨をしたことはない。和解の勧奨をしていないのに、このように議会に説明をされるということは、事実と異なる説明を議会にされていらっしゃるのではないですかという御指摘がございました。

被告代理人のほうでは、一定の説明をされておられましたけれども、我々としては裁判長としては事実と異なる提案がされたということを指摘されているんだなと思って見ておったところでございます。この点につきましては、我々のほうではわかりかねるところもございますが、その指摘があったことを、ここで申し添えさせていただければと思っております。

それから、ここから先は細かい民事上の話でございますが、借地権、これも御承知かもしれませんが、本件の契約は建物所有目的の賃貸借でございます。純粹な普通財産でございますので、これについては、公法上の縛りではなく、私法上の契約であると、こういう前提で借地借家法、本件では旧借地法ということになります。借地権が存在するということは、これは明らか、最高裁の判例でも行政法学上も明らかであるという認識をいたしております。

それから、和解することにメリットがない。これも先ほど傍聴のときに、委員のほうからも御指摘があったところでございますけれども、過去の県行政を県側で十分な主張、立証を尽くさずに、みずから誤りだったと認める結果になってしまうのではないかとこのようにこちらとして、富士急行の補助参加人の代理人としては危惧をしているところでございます。

皆川委員長

次に、渡辺広幸参考人、御意見をお願いいたします。

渡辺参考人

山中湖畔別荘地賃借の経緯及び住民訴訟に係る状況をお話しさせていただきます。

まず、賃借経緯ですが、大正13年に本間利雄山梨県知事が、富士岳麓開発調査委員会を設置し、富士岳麓開発計画書を策定。この計画に基づき、大正14年3月、県会議員協議会において、民間会社に山中湖畔県有林を貸し付けることを決定し、同年4月に富士山麓開発地貸付規定を制定、同規定により昭和2年1月、富士急行株式会社の前身である富士山麓土地株式会社が山梨県との土地賃貸借契約を締結したことが、契約の始まりです。その後、借り受けた山中湖畔溶岩原生林を先人たちが想像を絶する努力で別荘地として開発し、今日があります。

契約更新については、直近で平成29年度の公開におきまして、最終的に平成29年3月の山梨県森林総合利用協議会で、継続貸付が承認された上で、山梨県との契約を更新しております。また、賃料については、賃料改定時に都度、山梨県から提示された賃料を適正と認め、お支払いしてきております。

3年前、南アルプス市在住の男性が弊社に対し、県有林が不当に安く貸し付けられているとして住民監査請求を行い。山梨県監査委員会は賃借人が負担した造成費用を賃料に反映させることは不合理と、これを棄却しています。

その後、住民訴訟に発展し、山梨県が被告となり、利害関係人である弊社は補助参加人として訴訟に参加しています。訴訟進行は裁判長の交代、コロナの影響で長引いていましたが、本年7月の口頭弁論では、原告の主張も尽き、次回期日は被告山梨県勝訴の判決を得るものと思っておりました。

しかし、被告は8月に代理人弁護士を突如変更し、これまでの主張は撤回するとし、原告に同調、和解をすべく協議を始めております。

弊社は主張撤回、原告との和解協議については裁判において初めて知る状況であり、ただただ驚きを覚えたばかりです。被告はそのよりどころを、嶋内不動産鑑定士の鑑定評価書としておりますが、原告のサポートをされていた方に、わざわざ鑑定をお願いしたことも含め、鑑定士手法、鑑定額については疑義があります。

そして、初めての鑑定とされた嶋内不動産鑑定士鑑定の前に行われた6.9億円の鑑定評価書の存在も明らかになり、なぜこの鑑定の存在を伏せ、嶋内鑑定士の鑑定書を採用したのかもわかりません。また、これまでの県関係者全てを否定し、一方的に現在の賃料は低廉で、契約自体を違法無効とされる事由も理解できません。これら不透明なことは、公平公正に法廷で判断いただくべきであり、和解とか一部の方が検証し、結論づけるものではないと考えております。

弊社だけでなく、ほかに県有林をお借りになっている方々、弊社別荘地を賃借する方々、たくさんの方々に影響を及ぼすお話でございます。ぜひ慎重な御審議をお願いしたいと思っております。

皆川委員長

参考人からの意見陳述が終わりました。

続いて、委員からの質疑を行います。質疑はありませんか。

渡辺委員

先ほど、被告訴訟代理人の弁護士の先生がいらっしやいまして、さまざまな御発言をされておりました。その中で、補助参加人の方々は特定の者の利益のために財政の運営がゆがめられるおそれもある方だとおっしゃり、一切訴訟において、訴訟転換する、あるいは準備書面を提出する上で、情報共有する必要がないという御発言もされて、実際、そういった協議は県から、あるいは県の被告訴訟代理人から、今回の訴訟追行に当たって、さまざまな情報共有等はどうか

であったのかということを確認したいと思います。

関参考人

率直に申しまして、以前の代理人でおられました細田弁護士、それから藤田弁護士については、そのほかの弁護士の方もいらっしゃいましたが、お二人とは連絡をとったりですとか、打ち合わせをしたりということは事実としてございました。今、いつと言われるとすぐ言えないんですけども。

他方で、足立弁護士がおつきになられたのが、交代されたのが8月でしたか、7月、それ以降は足立弁護士とは打ち合わせですとか、その協議の申し入れもございませんし、それから打ち合わせをしたという事実もございません。御挨拶もしようとしたんですけど、お返事をしていただけない状況でございます。

渡辺委員

何も連絡が来なかったということを確認させていただきました。

次に、被告訴訟代理人は、本件契約が地方自治法237条2項に違反し、違法無効であるという主張をされております。この本件契約は違法無効でありませうか、御見解をお伺いします。

関参考人

全く違法無効だとは考えておりません。

渡辺委員

その理由等をお聞かせ願いたいと思います。

関参考人

県と富士急行の間で契約を締結させていただいておりますが、その際の賃貸借契約上の賃料につきましては適正な判断をされて、示されたことについて賃料についてこちらもそれで問題ないということで、契約を締結させていただいておりますし、これ自体適正な対価だと考えております。また、その適正な対価を決めるに当たっては、県の森林利用協議会の御判断もございませうし、そもそも日本不動産研究所の意見もいただいた上で決定しているところでございませうので、何ら違法無効なところはないと考えております。

渡辺委員

私もそう考えておりますが、足立弁護士は、その折に、今契約は県の公的な財産であるがゆえに、当事者間の合意ができたからといって、適正ではないという主張をされております。それは私的な財産を売買、あるいは賃貸するのではなく、公的な県の県有地であるから、当事者間の合意だけではだめだという発言をされておりますが、それについてはいかがでしょうか。

関参考人

地方自治法の237条2項の条文をそのまま今空で言えるほど、覚えていないんですけども、確かにおっしゃるとおり、適正な対価でなければ貸し付けるということはできないと思っております。単に合意だけで例えば1円とか、契約を締結して、県有資産ですので、それで適正だということにはなり得ないと思っております。ですから、合意で有効になるわけではない。これは事実だとは思いますが、他方で申し上げたとおり、森林利用協議会ですとか、日本不動産研究所の御意見ですとかをいただいた上で、適正な対価だという判断のもとで契約を締結させていただいて、その賃料をお支払いさせていただいているということでございませうので、違法無効ということはあり得ないと考えております。

渡辺委員

適正な対価がどこにあるのかということが、本当にこの問題の本質で、最大の論点だと考えておりますが、その中で、被告訴訟代理人は、公租公課、いわゆる交付金と同水準の賃料は、適正な対価とは、同等の賃料では適正な対価に

該当しないという発言を先ほどされていたんですけれども、これについてはいかがお考えでしょうか。

関参考人 市町村交付金ですとか、そういうものが本件でかかわっているということは理解しておりますけれども、日本不動産研究所の御意見もその市町村交付金があるということを前提に意見が出ていると認識をいたしておりますので、その交付金が金額と同程度かどうかというのはともかくとして、適正な対価であるということは疑いようがないと思っております。

渡辺委員 世間では当該県有地を安く借り入れ、不当にもうけをしているという批判、御意見等もあつたりしますけれども、現在の経営状況等は不当に暴利をむさぼっているものなのか、経営状況についてお伺いしたいと思います。

渡辺参考人 山中湖別荘地につきましては、賃料として山梨県に3億3,000万ほど賃料をお支払いしております。お客様、我々が別荘オーナーからいただく賃料、地代でございますが、これを数千万上回る地代を頂戴しております。しかしながら、別荘の維持管理費、これは年間1億以上かかる状況でございますので、決してもうかっているとかいう状況ではないことを御説明させていただきます。

渡辺委員 県は嶋内鑑定が正しいという立場で証拠も提出して乙45号証として出されていると思います。このままの推移でいきますと、賃料交渉において、この20億をもとに賃料の要求をされてくると思います。経営状況等もお伺いしましたけれども、そうなった場合に、県が20億円の賃料の設定を迫ったときに、どの対応をなされるのか、最後にお伺いします。

関参考人 仮定の話にお答えしてよいかというのは、心配はございますけれども、御承知かもしれませんが、賃料につきましては、その裁判所における手続きがございます。その手続きにおいて要は賃料というのは、昔の賃料です。賃料増額請求ということをするのがございます。私も普通のアパートですとか普通の借地ですとかの事件を取り扱ったことは何度もございますが、そういう場合も基本的には前の賃料を前提に、次の賃料、確かに固定資産税が少し上がっているからですとか、そういう理由で賃料は徐々に、急激にぐんと上がるという判断が裁判所から出るということはないだろうと思っております。

そういう前提でこちらとしては、そういう御請求があったときには、そういう前提でこちらの主張を申し上げさせていただいた上で対応せざるを得ないのではないかと考えております。

猪股委員 今の協議されているのは、素地価格か現況か、これがもし嶋内鑑定とか鑑定書が1者で争われていると問題だと思うんです。それで、富士急がもし裁判で争うときには、この決め方で争ったときに、全然考え方が違うんですね。措置と現況と、これは裁判所で見きわめをして、ある程度の接点を設ける形が少しでもこの数字の上、20億円がずっと立ってしまって、これではなかなか話のまとまりがないのではないかなと思うんです。

何を言いたいかというのは、白壁委員が先ほど鑑定士にも質問させてもらった関係で、きのう現地調査に行ってきました。山中湖村は裏へ入ると、もうどうしようもない。そんな中で、土地の査定をされてもどうしようもないだろうと。湖畔は商業敷、まだまだいいかなと思うんです。それを一歩入ると、本当に淋しくて、これで評価できるのかな。空き家があつて、空き店舗があつて、

これで運営できるのかなということと、それで、別荘も3,300区画のうち2,200が、今あると。建物を見ればもう古くて使っていないところがいっぱいあるんですね。

これを見たときに、弁護士の立場で、こういう思いをどういう捉え方をして、裁判で争うのか。これは現況も考えてもらわないと、いいところだけ見てやられたのではつらいのではないかと思います。お聞きしたい。

関参考人

弁護士としてとおっしゃられましたので、私からと思いますが、おっしゃるとおりでして、これまでの賃料の設定というのも、そもそもそういう前提もあって、皆様の協議の前提にて契約を締結させていただいてきたと理解をしております。

裁判所で、おっしゃられた、今私が申し上げたその裁判所での賃料の増額請求が仮にあったり、増減額請求というのが正確ですけれども、そういうことがあったときに、裁判所は裁判所で現地に行って検証をすとか、必ずというわけではございませんが、そういう手続が踏まれることもございます。

ですから、私どもとしても、その賃料について県側から何かそういうアクションがあった場合には、こちらとしてはこう考えていますとか、現地のお写真とか、そういうものを提出させていただいた上で、客観的に賃料を定めていただくという手続に入っていくのかなと思っております。ただ、仮定の話でございますので、現時点ではこれ以上はお答えしづらいと思っております。

猪股委員

昔へ戻せばいろいろあるでしょうね。でも、明野原みたいな形で、ここまで再興したという見方と、山中湖村の歴史というのは、また別だと思うんですよ。それを参考にされたら、その場で言うと失礼にもなるから言わないんですけど、考えていくべきではないかと思えます。それを例にとられて質疑は言いづらかったから、ここで言わせてもらいます。

向山委員

借地借家法について、富士急行が訴訟の中で澤野順彦鑑定士のものを参考にしています。最終的には裁判所が相当賃料を判断することになるが、その場合の相当賃料は継続賃料の算定方法に従い計算されるという部分がございます。この澤野鑑定士は、新聞報道等で御存じかどうかはわかりませんが、県のほうから参考意見として取り寄せています。澤野鑑定士は、現況で継続賃料を算定されていますけれども、富士急として、訴訟の補助参加人として澤野鑑定士を出していることについて、どのようにお考えでしょうか。

関参考人

私どもとしては、まず今おっしゃられたのは、補助参加人として澤野鑑定士の鑑定書を提出すべきではないかという主張をさせていただいたことについての御質問ということですのでよろしいでしょうか。

向山委員

丙の6の証拠書類として、澤野順彦先生の実務解説借地借家法というのを参考にしています。この澤野鑑定士は借地借家法の専門家ということで、多分採用されていると思うんですが、その専門家の澤野鑑定士が不動産鑑定を、この当該賃貸借契約の土地でやった場合に、現況がされるべきだという結果を出されています。そうすると、富士急との見解に相違が生まれますけど、どのようにお考えでしょうか。

関参考人

失礼いたしました。澤野鑑定士の鑑定書自体、我々も実はつまびらかに拝見

できていないところがございます。新聞報道等で存じ上げて、そういうものが存在しているということは存じ上げておりますけれども、先ほど申し上げませんでした。本日の期日で、裁判所に県の側でもう一つ鑑定をしているということなので、そうであれば、それを文書として提出してくださいとお願いの文書提出命令と申しますが、その申し立てをさせていただいております。

こちらとして、その澤野先生の鑑定の内容をつまびらかに精査できておりませんので、なかなかお答えは難しいところではございますけれども、ただ澤野先生はその現況を前提に判断すべきだというお話だったということですので、現況を前提に現況の金額でそのまま本件の賃料がよいとおっしゃっているわけではないのではないかと考えております。

すなわち、富士急行のほうで連綿と開発をしてきたという経緯は、経緯として考慮には入れておられるのではないかと考えておりますので、その点では特段こちらの主張と、金額はどうかというのとはわかりませんが、その点では不一致があるということではないのかと考えております。

それ以上は、もう少し精査をした上でないとお答えが難しいと考えております。

向山委員 今のお答えをいただきまして、原告側が第5準備書面、また第6準備書面等で山梨県と富士急行との癒着構造がこの背景にあるのではないかという主張をしています。

具体的には、森林総合利用協議会でのやりとり、県有林課長が利害関係人関係会社に天下っている事実ということであります。このことについては、補助参加人としては、この場で申し上げることではないということと釈明をしておりますけれども、この件についてはどのようにお考えでしょうか。

渡辺参考人 当時森林総合利用協議会で県有林課長だった方のことかと存じますが、確かに富士急行のほうに在籍はしていただいております。ただし、県有地の関係、どういうお仕事をしていたかといえば、自然公園法、県が当社に求めるルール、これについてのアドバイス、指導、そういったものをしていただいたわけでありまして、その賃料に関していろいろ何か作用していたかということは、全くございません。

向山委員 承知をしました。その上で、これは本会議でも主張させていただきましたが、長崎知事は衆議院議員時代の2017年10月に、行為者に向けた文書の中で、私は我々の地域の今日の苦境は、いわゆる県有地問題に象徴される。政治を利用して商売を行い、商売を通じて政治を左右するという前世紀的な政治のあり方にこそ原因があるものと考えていますと。このあしき政治のあり方を改める世直しこそが、我が山梨県における総選挙の意義と確信しますと言っておりますけれども、この当時、長崎代議士がおっしゃっている政治を利用して商売を行い、商売を通じて政治を左右することは、現状として、事実としてありますでしょうか。

渡辺参考人 政治を利用してということが、よくわからない部分でございますが、全くただ一企業として、土地をお借りして適正な対価をお支払いして現在に至っていると考えております。

白壁委員 1点だけ。国立公園の1種、2種、3種、この間案内していただいたときに、3種があると言ったよね。だけど、両者の県でとっている今回の請求されてい

る澤野鑑定士の鑑定書も、全部2種しかないと書いてあるの。その前の嶋内鑑定士、そこにも2種しかないと書いてある。3種があるって確認だけど、何でなんだろう。これを基準にして、全部2種ですって、3種の部分はありませんというところを基準にして書いている。

嶋内鑑定士ではなくて、こっちの澤野鑑定士は、おおむね最有効使用の原則にのっとっていると書いてある。片方はゴルフ場を全部分譲しなさいと、それが一番いいと。きょうそれを言ったのは、これをやると相乗効果で今別荘が売れているから、これをやると、これを分譲すること自体がその原則に反するよという話をしたんだけど、そういう捉え方でいいのかなと思いました。

まず1つは、3種があるかどうかの確認、それと現状の中で、原価率15%しか持っていないんだけど、そんな捉え方でこの鑑定書が生きているのかなと。基本的には、もう違うと思うんだよ。まず一番重要なところは、勝つ負けるといふ、勝訴か敗訴かというときには、この一番重要なところは鑑定書だと思うが、鑑定書がしっかりしたものがあれば、それをもって、例えばこの嶋内鑑定士が合っているとしたら、20億円が合っているとしたら、これは敗訴になるわけです。

だったら、和解しましょうという話が成立するんだろうけど、現状はどこがどっちがどうなのかわかんない。だから、ジャッジマンというか、裁判官に委ねるべきなんだよということを、先ほど誰かも言っていたけど、そういう捉え方が一番ベストだと思う。

今3つ聞いたんですけど、最後教えてください。

渡辺参考人

それではまず、弊社が借り受けている県有林の中に第3種特別地域があるのかという御質問でございますが、私どもが借り受けている土地は全て第2種特別地域でございます。第3種とお話が出たのは、嶋内鑑定士がどこか、基準点とされている点ではなかったかと思えます。

皆川委員長

以上で質疑を終了いたします。

参考人の皆様には、お忙しい中、当委員会に御出席の上、貴重な意見をいただき、心から感謝申し上げます。本日はまことにありがとうございました。

退席願います。

以上で本日の予定は全て終了いたしました。

(「委員長」の声あり)

猪股委員

参考人の方々の話を聞かせていただいて、今からやるわけにはいきませんから、あした午前中に委員会を開催していただければありがたいんですけど、いかがですか。

皆川委員長

猪股委員からあすの委員会開催について意見がありました。

委員長としては十分な質疑を行う意味でも、また明12月25日は11月定例会の閉会日ではありますが、委員長として報告する必要があることから、あす午前10時に委員会を開催することといたします。御了承願います。

あすの委員会では、まず執行部から本日の口頭弁論の中で裁判所から指摘のありました議案の提案理由について及び澤野鑑定について説明を求めることといたします。

本日はこれをもって散会いたします。

その他

- ・12月25日(金)、午前10時から委員会を開催し、24日の口頭弁論の中で裁判所から指摘のあった議案の提案理由について及び澤野鑑定について審査することとした。

以 上

県有地の貸付に関する調査及び検証特別委員長 皆川 巖