

県有地の貸付に関する調査及び検証特別委員会

現地調査（令和3年1月28日）活動状況

1 調査日 令和3年1月28日（木）

2 出席委員（10名）

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

3 調査内容

○主な質疑等（委員会室等第4委員会室）

問) 前回も伺った部分で、借地権の有無と、公租公課は、前回伺ったとおり現況でなければ難しいと承知をしている。最有効使用の原則で素地か現況かと。清水県有地の方はないと思うが、ふじてんリゾートの方で、県職員の天下りがあるのかと。また、開発資金は、どなたが出しているのか。この5点を伺う。

答) 県職員OBの在籍はない。借地権の有無はない。資金投下は富士観光開発である。

問) 一応確認だが、公租公課との比較で、その前は最有効使用の原則で、開発前の素地価格で算定をしているかの確認と、あと、公租公課との比較で、現況で取っていないから、現状では、嶋内先生の、この表8も適用できないという。この2点も確認をしたい。

答) この土地の素地価格は、山林原野で算定している。
それから、鑑定書の比較については、現在、素地価格しかないので、表に当てはめて比較することはできない。

問) 清水の県有地の方も、ここに算定方法があるが、そもそもこの、前回貸付年額でいけば、素地価格ということによいか。

答) まず、現況か開発前の素地価格かについて、昭和46年から53年にかけて当時の相続税評価額、これは当然現況になるが、これに基づいて各画地の条件等々踏まえて、価格を算定してそれに基づいた賃料を設定した。それを先ほどのような形で、地価変動に応じてスライドさせてきているということで、価格としては、現況の利用状況に応じた価格となっている。
公租公課の倍率は、静岡市から固定資産税評価額の提供を受けて、こちらとの比較で、公租公課の倍率で現在の賃料との倍率を試算した。そうしたところ、2倍から3倍程度の範囲に各画地が収まっている状況である。

OBの方は当然いない。

借地権については、賃料に反映しているという意味ではなく、権利として発生していると

いう意味では、それぞれ少なくとも現況、建物が建っている場所については、一応借地権が発生していると理解している。

資本投下については、やはりそれぞれの利用者の方が住宅を建てたり、敷地としている。もともと「甲州廻米置場」ということで整地された土地であるので、基本的には建物や塀などは、それぞれの利用者さんが、作っている状況である。

問) 今伺った中で、借地権の有無について、もっとわかりやすく聞けば、一時金の支払いがあるかどうかを確認したい。

答) 昭和43年以前に、当時県が貸し付けていた民間事業者からの転貸という状況があったのを受けて、県との直接の賃貸借契約を結ぶ形に改善した経緯があるが、その時に、一時金の支払いがあったかどうかについては確認ができていない。

問) 一時金の有無が確認できていないけれど借地権があるって言い切れるのか。

答) 一時金の支払いの有無によって、借地権が発生するかであるが、一時金の支払いがあるなしで、借地権の有無ではなくてそれを賃料に反映させるか、賃料の前払いのような性格でもらうかどうかという議論であれば、それは清水県有地についてはないが、いわゆる債権としての借地権、これについては借地借家法により建物利用目的で土地を賃借している場合については、そこを利用する権利という形で発生しているという意味で、借地権はあると理解している。

問) 現況であれば公租公課との比較ができると思うので、嶋内鑑定の表8との兼ね合いを後程でよいので、どこに適用するのか、計算した上で提示してほしい。

先程の昭和46年から53年の相続税評価額という説明だが、開発から40年以上経っているもので、建て替え等も行っていると思う。その中で継続をしているということは、それでも現況って言えるのか。昭和46年から、ずっと残っている建物ではない。そこを開発されてきているものがある。それでもきちんと現状のものを評価していなくてその当時からずっと続けてきた継続賃料の中でやっているというのは、その現況ととらえてよろしいか。

答) 基本的には画地全体が住宅地の中ということで、路線価そのものが、そもそも住宅の路線価になっている。確かに委員が言うとおりの、建て替え等がある。その際は、増改築の承認を契約上要するという形にしているが、その際には、スライドではなくて、またその現況の固定資産評価額をもとにした賃料で1からスタートという形で今まできている。

問) 知事のメモの「フジカンさんかわいそう」というのがあったと思うが、「フジカンさんかわいそう」の意味は、このスキー場も、評価がかわいそうという意味で、知事は言ったのか。

答) このスキー場の評価をする基準点と、富士急のゴルフ場の評価点が同じというのはかわいそうではないかという意味だと捉えている。

問) ひっくり返すようで悪いのだけど。まず一つは、スキー場の横に通っている林道。富士線は林務で昭和30年代に、トロッコを入れて開発したところ。あの道があるからそこにスキー場ができたよね。確認をしてほしい。

答) その経緯については、承知していない。

問) 県でもそういうところに投資しているよね。

もう一点、富士観光開発株式会社は、当時の大正時代に192町歩だけ。県から鳴沢恩

組が恩賜林を借りて、50年経ったところで、富士レイクゴルフクラブと190何町歩の別荘地を富士観光開発に払い下げたよね。それから分譲して、いわゆる比較検討法ができるのは、あそこは所有権が富士観光開発に移っている別荘地があるから、本来であれば、あそこの売買の別荘地も比較検討して、基準点としてあそこのスキー場は評価を出さなきゃならないよね。そう考えるけれど、どうか。

答) 富士観光開発の別荘地と、今回のこのスキー場は、全く別の評価になるだろうと考えている。

問) 基準点としてそれを考えていって、それを最有効使用の原則の中で、ここはスキー場がベストだからということでやっているのではないかと思う。そうなってくると最有効使用の原則というのは、スキー場よりも別荘地の方が妥当だという評価基準になると思うけれど、そうでもないのか。

答) 最有効使用の判定については不動産鑑定士によるところであるが、このスキー場、今日行って見ればわかると思うが、スキーをする傾斜地で、その別荘地として成り立つのかどうかは疑問に思うところである。

問) それは富士山の長い歴史の中で、ちょうど噴火口のある山がスキー場になってその下の方はずっと平らだからね。あその場合には、今、1ヘクタールあたり500何十円だよ。サンメドウズの支配人さんが言っていたのは、400幾らで、富士観光開発と、山梨県は日本でワンツーで高いと。何で高いのかはよくわからないが。一覧表を作ってみた。富士急行が740何円で、清泉寮が80何円で、富士観光開発のスキー場が500何十円で、サンメドウズが400数十円で、何とかホテルがホテル敷で700数十円なんて。それは、すべてのところを鑑定評価しているだろうけど、最有効使用の原則に則ってないからそうやって単価がバラバラしているのか。みんな富士急が高いって言っているけれど、こっちの方が安いよね。面積が440もあるから、1ヘクタール当たりの単価は安いよね。でも、高いところもある。ユニファーフォレストのスキー場は2,000円ぐらいする。やっぱりそういったところの最有効使用の原則に則ってないと、スキー場の一部をスキー場にして、スキー場会員券をつけて、周りを別荘分譲してやっていったら、多分もっと単価が上がる。最有効使用だからね。そういう不動産鑑定はやっているのか。

答) 従来の借地については、正式な不動産鑑定というのを行っていないので、価格等調査、県では適正化調査と言っているが、そういった方法で、賃料を算定してきている。

問) 不動産鑑定もするのか。

静岡県のことを聞くが、静岡県の清水区にあるものを、計算すると、坪あたり年間4万円ぐらいということだけど、それを12で割ると、坪あたり月々3,000幾らで、すごく安い。これで、例えば3年ごとの見直しのたびに鑑定評価をしているとしたら、話はわかるが、あそこで鑑定評価したらもっと金額が高くなると思うし、継続賃料のとらえ方で、以前から言われている借地借家法の9に該当するから、借地権も当然ある。いわゆる新しい借地借家法じゃないから、これを追い出すことはできない。だけど、単価の見直しをして交渉することはできると思う。だから、3年ごとに鑑定を入れてくるとすごく大変だから、通常は10年ごととか20年ごとの見直しをして、更新3年。10年20年のところで鑑定評価するのは当然だと思うが、なぜやらないのか。

答) 3年ごとに賃料は更新をしている。賃料は、周辺の地価動向に応じて見直している。それから、契約更新は借地借家法、旧借地法の適用になり、継続なので基本的に20年になるがその都度の不動産鑑定評価を実施しているかについては、実施はしていない。それについて

は、過去の経緯もあるので、すぐには答えられないが、費用対効果等々も考えた結果ではないかと考えている。

問) こういうところがあるから賃借人とは、協議をしていかないといけないということが基本にあるけれど、本来やると20年ごとのところで、みんなが納得するような感じで書いてあるけれど、単純に変動率だよ。変動率ってことは継続賃料から来ている。だからと言って、比較検討をするところの単価をそのまま持ってきていない。長い経過の中で、継続賃料で来ているから、何だか知らないけど、月3,000円ぐらいであんない場所に60坪ぐらいの家に住めるようになっている。だからと言って、これがまた旧借家法だから、追い出せない。定期借地権とか定期借家法であればその期日で追い出すことができるが、追い出すっていう言い方は悪いけど、契約を解除できない。だから、本当に悩ましいところだけれど、それを今度は、相手方が増築もしくは改築もしくは新築、建て替えの時には、契約解除することができるという契約にしてあるって言ったが、本当にそうしているのか。

答) 現在の契約については新增改築のときに承認をするという内容になっていて、明確に禁止をしているのではない。しかし、方針として、新規の貸し付けの際に、建物を一般借地権という形で、今の借地については法律上、位置付けられるところで、委員の言うとおりに、継続を認めなければならないのであるが、そういう形でない、建物もしくは定期借地権で契約をする方針としていきたいと考えている。

問) 今回、富士急行の土地の関係でこれだけ精力的にやっている。たったこれだけの面積かもしれない。もともとあったところに道路を入られた。だから、面積が小さくなったとしても4,000幾らかある。こういうところもしっかりと力を入れて見直しをするべきである。やり方はいろいろあると思う。月々3,000円では住宅を建てるのに安すぎる。だからやり方があると思う。こういったところにも鑑定を入れて、足立弁護士に相談してどうしたら、追い出せるか、そのくらいの考え方を持った方がよいと思う。あとは現地を見させてもらう。



※現地調査の様子