

反訴原告（本诉被告） 山梨県

反诉被告（本訴原告） 富士急行株式会社

（本訴事件：令和3年（ワ）第71号 債務不存在等確認請求事件）

5

反訴状

令和3年7月9日

甲府地方裁判所 民事部 合議A係 御中

10

反訴原告（本诉被告）訴訟代理人 弁護士 足立 格

反訴原告（本诉被告）訴訟復代理人 弁護士 佐々木 奏

15 損害賠償等請求反訴事件

訴訟物の価額 93億2277万0301円

貼用印紙額 1532万9000円

※反訴請求の訴額に係る手数料は①1535万0000円であるところ、本訴請求のうち反訴請求とその目的を同じくする請求の価額（本訴請求の趣旨の第2項及び
20 同第3項の320万円）に対応する手数料は②2万1000円であるため、①から
②を差し引いた1532万9000円が反訴提起の手数料となる。

上記当事者間の頭書事件について、本诉被告（反訴原告）は、以下のとおり、反訴を提起する。

25 なお、本書面において用いる略語は、本訴事件における本诉被告の主張書面の例による。

反訴請求の趣旨

- 1 反訴被告は、反訴原告に対し、金 6 億 1 千 7 百 3 万 5 千 8 百 3 9 円及び、うち金 8 千 6 百 2 千 7 百 3 2 円に係る平成 13 年 7 月 9 日から平成 15 年 3 月 3 1 日までの各日から、うち金 6 千 0 百 5 万 4 千 0 百 6 0 円に係る平成 15 年 4 月 1 日から同年 7 月 8 日までの各日から各支払済みまで年 5 パーセントの割合による金員を支払え
- 2 反訴被告は、反訴原告に対し、金 3 億 1 千 0 百 3 万 4 千 4 百 6 2 円及びこれに対する反訴状送達の日翌日から支払済みまで年 3 パーセントの割合による金員を支払え
- 3 訴訟費用は反訴被告の負担とする
との判決並びに仮執行宣言を求めらる。

反訴請求の原因

第 1 反訴被告による無権原での本件各不動産の占有

- 1 反訴原告は、平成 9 年 4 月 1 日以前から、現在に至るまで、一貫して、本件各不動産（訴状別紙物件目録記載の各不動産）を所有している（訴状訂正申立書 3 頁のとおり、争いが無い）。
 - 2 反訴被告は、平成 9 年 4 月 1 日以前から、現在に至るまで、一貫して、本件各不動産を占有し、使用している（訴状訂正申立書 3～4 頁のとおり、争いが無い）。
 - 3 反訴被告は、平成 9 年 4 月 1 日以降の本件各不動産の占有権原として、本件各賃貸借契約（甲 2、甲 3）に基づく賃借権を主張している（訴状訂正申立書 3～4 頁）。
- しかし、本件各賃貸借契約が地方自治法 237 条 2 項に違反し無効であり、遅くとも平成 9 年 4 月 1 日以降、反訴被告が本件各不動産の占有権原を有していないことは、本訴事件に係る被告準備書面 1・4～33 頁において述べたとおりで

ある。

- 4 以上のとおり、反訴被告は、遅くとも平成9年4月1日以降、現在に至るまで、本件各不動産を権原なく占有し、使用している。

5 第2 不法行為に基づく損害賠償請求権

- 1 前記第1のとおり、反訴被告は、遅くとも平成9年4月1日以降、現在に至るまで、反訴原告が所有する本件各不動産を権原なく占有し、使用している。

10 そして、かかる無権原での本件各不動産の占有について、反訴被告に不法行為法上の故意又は過失が認められることは、本訴事件に係る被告準備書面1・22～23頁及び34頁において述べたとおりである。

したがって、反訴原告は、反訴被告に対し、遅くとも平成13年7月9日以降、適正賃料相当額と反訴被告から賃料として支払われた金額との差額分の損害について、不法行為に基づく損害賠償請求権を有する。

15 なお、不動産鑑定評価の結果によれば、平成13年7月9日から令和3年7月8日までの期間に発生した反訴原告の反訴被告に対する損害賠償請求権の元本総額は、364億1161万9566円である。

20 2 反訴原告は、反訴請求において、さしあたり、前記1の損害賠償請求権のうちの一部請求として、平成13年7月9日から平成15年7月8日までの期間における無権原占有によって生じた損害について、損害賠償請求を行うものである。

この点、嶋内雅人不動産鑑定士による不動産鑑定評価（以下「嶋内鑑定」という。）及び株式会社大河内不動産鑑定事務所による不動産鑑定評価（以下「大河内鑑定」という。）によれば、平成13年から平成15年の各4月1日時点における本件各不動産（但し、「使用区分」が「演習場内別荘敷」とされている17万57
25 66㎡を除く）の純賃料額¹（年額）は、下表のとおりである（乙61～乙64）。

¹ 各不動産鑑定評価において算定されている鑑定評価額は、いずれも純賃料に必要な諸経費等として適正な所在市町村交付金相当額を加えた金額であるところ、損害

| 時点 | 嶋内鑑定 | 大河内鑑定 | 両鑑定の平均 |
|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|
| ① H13.4.1 | 3,636,123,782 円 | 3,610,891,968 円 | 3,623,507,875 円 |
| ② H14.4.1 | 3,636,123,782 円 | 3,610,891,968 円 | 3,623,507,875 円 |
| ③ H15.4.1 | 2,582,940,000 円 | 2,512,614,663 円 | 2,547,777,332 円 |

※小数点以下は四捨五入で表記している。

※不動産鑑定評価は、甲 2・第 5 条第 2 項において貸付料の改定時期とされている平成 12 年 4 月 1 日及び平成 15 年 4 月 1 日を価格時点として実施している（乙 6 1～乙 6 4）。その上で、平成 13 年 4 月 1 日及び平成 14 年 4 月 1 日時点の純賃料額については、平成 12 年 4 月 1 日時点の評価額をベースとして、使用区分ごとの面積の増減に伴う調整を加えて算定している（末尾別紙 1 参照）。また、平成 15 年 4 月 1 日時点の純賃料額は、乙 6 3・23 頁及び乙 6 4・26 頁～28 頁参照。

10 上記両鑑定によれば、各価格時点の適正な純賃料額は、上表の「両鑑定の平均」を下回らないものと認められる。

そして、平成 13 年 7 月 9 日から平成 15 年 7 月 8 日までの期間を、3 つの期間（①平成 13 年 7 月 9 日～平成 14 年 3 月 31 日、②平成 14 年 4 月 1 日～平成 15 年 3 月 31 日、③平成 15 年 4 月 1 日～平成 15 年 7 月 8 日）に分けて、
15 上表の①②③の各価格時点の「両鑑定の平均」に基づいて（①及び③の期間は日割りで、②の期間は月割り）各期間の適正な純賃料額を算定すると、下表の「適正な純賃料額」欄記載のとおりである。

また、反訴被告が反訴原告に対して上記①②③の各期間分の純賃料として支払った金額（「演習場内別荘敷」に係るものを除く）は、下表「反訴被告の既払額」
20 のとおりである。

以上より、下表の①②③の各期間における無権限占有によって生じた損害は、下表「差額（損害額）」欄記載の金額を下らない。

及び不当利得の算定にあたっては、公租公課相当額は加えず純賃料に基づき算定することとしている。

そして、平成13年7月9日から平成15年7月8日までの期間における無権原占有によって生じた損害の合計は、金61億9173万5839円を下らず、反訴原告は、反诉被告に対し、同期間に関して同額の損害賠償請求権及びこれに対する遅延損害金支払請求権を有している。

5

| 期間 | 適正な純賃料額 | 反诉被告の既払額 | 差額（損害額） |
|------------------|-----------------|---------------|-----------------|
| ①H13.7.9～14.3.31 | 2,640,693,410 円 | 283,206,689 円 | 2,357,486,722 円 |
| ②H14.4.1～15.3.31 | 3,623,507,875 円 | 388,610,682 円 | 3,234,897,193 円 |
| ③H15.4.1～H15.7.8 | 691,040,975 円 | 91,689,051 円 | 599,351,924 円 |
| 合計 | | | 6,191,735,839 円 |

※小数点以下は四捨五入で表記しているが、「差額」の算定は小数点以下も考慮して行っている。

第3 不当利得返還請求権

10

1 反诉被告の故意又は過失の有無にかかわらず、前記第1のとおり、反诉被告が、遅くとも平成9年4月1日以降、反訴原告が所有する本件各不動産を無権原で占有していた以上、反訴原告は、反诉被告に対し、遅くとも平成23年7月9日以降、適正賃料相当額と反诉被告から賃料として支払われた金額との差額分の利得について、民法703条の不当利得に基づく利得金返還請求権を有する。

15

なお、不動産鑑定評価の結果によれば、平成13年7月9日から令和3年7月8日までの期間に発生した反訴原告の反诉被告に対する利得金返還請求権の元本総額は、364億1161万9566円である。

2 反訴原告は、反訴請求において、さしあたり、前記1の利得金返還請求権のうちの一部請求として、平成23年7月9日から平成25年7月8日までの期間における無権原占有によって生じた不当利得について、利得金返還請求を行うものである。

20

この点、嶋内鑑定及び大河内鑑定によれば、①平成23年4月1日、②平成2

4年4月1日、③平成25年3月1日、及び④平成25年4月1日の各時点における本件各不動産（但し、「使用区分」が「演習場内別荘敷」とされている17万5766㎡を除く）の純賃料額（年額）は、下表のとおりである（乙65～乙68）。

5

| 時点 | 嶋内鑑定 | 大河内鑑定 | 両鑑定の平均 |
|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|
| ① H23.4.1 | 2,133,621,820 円 | 2,124,940,522 円 | 2,129,281,171 円 |
| ② H24.4.1 | 1,747,190,000 円 | 1,592,399,328 円 | 1,669,794,664 円 |
| ③ H25.3.1 | 1,746,687,088 円 | 1,592,033,004 円 | 1,669,360,046 円 |
| ③ H25.4.1 | 1,746,629,763 円 | 1,592,829,507 円 | 1,669,729,635 円 |

※小数点以下は四捨五入で表記している。

※不動産鑑定評価は、甲2・第5条第2項において貸付料の改定時期とされている平成21年4月1日及び平成24年4月1日を価格時点として実施している（乙65～乙68）。その上で、平成23年4月1日時点の純賃料額については平成21年4月1日時点の評価額（乙65・20頁及び乙66・26頁～28頁）を、平成25年3月1日及び平成25年4月1日の純賃料額については平成24年4月1日時点の評価額（乙67・21頁及び乙68・27頁～29頁）を、それぞれベースとして、使用区分ごとの面積の増減に伴う調整を加えて算定している（末尾別紙2・別紙3参照）。

10

15

上記両鑑定によれば、各価格時点の適正な純賃料額は、「両鑑定の平均」を下回らないものと認められる。

そして、平成23年7月9日から平成25年7月8日までの期間を、4つの期間（①平成23年7月9日～平成24年3月31日、②平成24年4月1日～平成25年2月28日、③平成25年3月1日～同年3月31日、④平成25年4月1日～平成25年7月8日）に分けて、上表の①②③④の各価格時点の「両鑑定の平均」に基づいて（①及び④の期間は日割りで、②及び③の期間は月割りで）各期間の適正な純賃料額を算定すると、下表の「適正な純賃料額」欄記載のとおり

20

りである。

また、反訴被告が反訴原告に対して上記①②③④の各期間分の純賃料として支払った金額（「演習場内別荘敷」に係るものを除く）は、下表「反訴被告の既払額」のとおりである。

5 以上より、下表の①②③④の各期間における無権限占有によって生じた利得金は、下表「差額（利得金額）」欄記載の金額を下らない。

そして、平成23年7月9日から平成25年7月8日までの期間における無権原占有によって生じた利得金の合計は、金31億3103万4461円を下らず、反訴原告は、反訴被告に対し、同期間に関して同額の利得金返還請求権及びこれ
10 に対する遅延損害金支払請求権を有している。

| 期間 | 適正な純賃料額 | 反訴被告の既払額 | 差額（利得金額） |
|------------------------|-----------------|---------------|-----------------|
| ① H23.7.9～ H24.3.31 | 1,557,583,761 円 | 207,233,235 円 | 1,350,350,526 円 |
| ② H24.4.1～ H25.2.28 | 1,530,645,109 円 | 246,582,914 円 | 1,284,062,195 円 |
| ③ H25.3.1～ H25.3.31 | 139,113,337 円 | 22,418,657 円 | 116,694,680 円 |
| ④ H25.4.1～ H25.7.8 | 452,885,572 円 | 72,958,512 円 | 379,927,060 円 |
| 合計 | | | 3,131,034,462 円 |

※小数点以下は四捨五入で表記しているが、「差額」の算定は小数点以下も考慮して行っている。

15 第4 結語

よって、反訴原告は、反訴被告に対し、

1 反訴被告が、遅くとも平成9年4月1日以降、無権原で本件各不動産を占有し

ていたことに係る民法709条の不法行為に基づく損害賠償請求権のうちの一部請求として、平成13年7月9日から平成15年7月8日までの占有に係る損害金61億9173万5839円及び、うち金886万2732円（1日当たりの損害額）に係る不法行為日である平成13年7月9日から平成15年3月31日までの各日から、うち金605万4060円（1日当たりの損害額）に係る不法行為日である平成15年4月1日から同年7月8日までの各日から各支払済みまで改正前民法所定の年5パーセントの割合による遅延損害金の支払いを求めると共に、

2 反訴被告が、遅くとも平成9年4月1日以降、無権原で本件各不動産を占有していたことに係る民法703条の不当利得に基づく利得金返還請求権のうち一部請求として、平成23年7月9日から平成25年7月8日までの占有に係る不当利得金31億3103万4461円及びこれに対する反訴状送達の日翌日から支払済みまで民法所定の年3パーセントの割合による遅延損害金の支払いを求める。

15

証拠方法

証拠説明書記載のとおり。

20

添付書類

- | | |
|------------------|-----|
| 1 反訴状副本 | 1通 |
| 2 乙第61号証乃至乙第68号証 | 各1通 |

以上

別紙1：平成13年4月1日・平成14年4月1日時点の適正な純賃料額の算出

(1) 平成12年4月1日を価格時点とする両鑑定の評価額

| 使用区分 | 面積 (ha) | 嶋内鑑定 (乙61・23頁) | 大河内鑑定 (乙62・26～28頁) | 両鑑定の平均 |
|-----------|------------|-------------------|-----------------------|-----------------|
| 別荘敷 | 287.4487 | 2,866,910,000 円 | 3,442,104,592 円 | 3,154,507,296 円 |
| 会社直営建物敷 | 2.6172 | 26,100,000 円 | 1,571,105 円 | 13,835,553 円 |
| 商業敷(A) | 3.5628 | 84,500,000 円 | 52,177,206 円 | 68,338,603 円 |
| 商業敷(B) | 1.3055 | 23,220,000 円 | 9,578,454 円 | 16,399,227 円 |
| 商業敷(C) | 9.3543 | 110,930,000 円 | 56,153,863 円 | 83,541,931 円 |
| ゴルフ場敷 | 64.1760 | 505,660,000 円 | 33,223,650 円 | 269,441,825 円 |
| 園地敷及び道路敷 | 53.5076 | 42,180,000 円 | 19,272,367 円 | 30,726,184 円 |
| 別荘敷内緩衝樹林帯 | 1.1450 | 3,430,000 円 | 610,972 円 | 2,020,486 円 |
| 合計 | | 3,662,930,000 円 | 3,614,692,210 円 | 3,638,811,105 円 |

5 ※小数点以下は四捨五入で表記しているが、「両鑑定の平均」及び「合計」の算定は
小数点以下も考慮して行っている。

(2) 平成13年4月1日・平成14年4月1日時点の純賃料額

使用区分ごとに、前記(1)からの面積の増減の割合に応じて、両鑑定の評価額を増減することにより、算出している。

| 使用区分 | 面積 (ha) | 嶋内鑑定 | 大河内鑑定 | 両鑑定の平均 |
|-----------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 別荘敷 | 289.5283 | 2,887,651,183 円 | 3,467,007,125 円 | 3,177,329,154 円 |
| 会社直営建物敷 | 2.5453 | 25,382,978 円 | 1,527,944 円 | 13,455,461 円 |
| 商業敷(A) | 1.6868 | 40,006,343 円 | 24,703,186 円 | 32,354,765 円 |
| 商業敷(B) | 1.3055 | 23,220,000 円 | 9,578,454 円 | 16,399,227 円 |
| 商業敷(C) | 9.1526 | 108,538,097 円 | 54,943,058 円 | 81,740,577 円 |
| ゴルフ場敷 | 64.1760 | 505,660,000 円 | 33,223,650 円 | 269,441,825 円 |
| 園地敷及び道路敷 | 53.5776 | 42,235,181 円 | 19,297,580 円 | 30,766,380 円 |
| 別荘敷内緩衝樹林帯 | 1.1450 | 3,430,000 円 | 610,972 円 | 2,020,486 円 |

| | | | |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|
| 合計 | 3,636,123,782 円 | 3,610,891,968 円 | 3,623,507,875 円 |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|

※小数点以下は四捨五入で表記しているが、「両鑑定 averages」及び「合計」の算定は小数点以下も考慮して行っている。

(3) 平成15年4月1日時点の純賃料額

| 使用区分 | 面積 (ha) | 嶋内鑑定 (乙63・23頁) | 大河内鑑定 (乙64・26頁～28頁) | 両鑑定の平均 |
|-----------|------------|-------------------|------------------------|-----------------|
| 別荘敷 | 289.8249 | 2,065,860,000 円 | 2,405,103,168 円 | 2,235,481,584 円 |
| 会社直営建物敷 | 2.5453 | 18,140,000 円 | 1,058,845 円 | 9,599,422 円 |
| 商業敷(A) | 1.6868 | 28,220,000 円 | 18,989,994 円 | 23,604,997 円 |
| 商業敷(B) | 1.2915 | 16,210,000 円 | 7,286,643 円 | 11,748,322 円 |
| 商業敷(C) | 8.8756 | 74,250,000 円 | 36,922,496 円 | 55,586,248 円 |
| ゴルフ場敷 | 64.1760 | 347,650,000 円 | 29,346,988 円 | 188,498,494 円 |
| 園地敷及び道路敷 | 53.5493 | 30,160,000 円 | 13,365,905 円 | 21,762,953 円 |
| 別荘敷内緩衝樹林帯 | 1.1450 | 2,450,000 円 | 540,623 円 | 1,495,312 円 |
| 合計 | | 2,582,940,000 円 | 2,512,614,663 円 | 2,547,777,332 円 |

5 ※小数点以下は四捨五入で表記しているが、「両鑑定の平均」及び「合計」の算定は小数点以下も考慮して行っている。

以上

別紙2：平成23年4月1日時点の適正な純賃料額の算出

(1) 平成21年4月1日を価格時点とする両鑑定の評価額

| 使用区分 | 面積 (ha) | 嶋内鑑定 (乙65・20頁) | 大河内鑑定 (乙66・26～28頁) | 両鑑定の平均 |
|-----------|------------|-------------------|-----------------------|-----------------|
| 別荘敷 | 287.6219 | 1,702,800,000 円 | 2,024,168,126 円 | 1,863,484,063 円 |
| 会社直営建物敷 | 2.8563 | 16,910,000 円 | 1,007,703 円 | 8,958,851 円 |
| 商業敷(A) | 1.7771 | 27,330,000 円 | 14,629,087 円 | 20,979,544 円 |
| 商業敷(B) | 1.1787 | 13,600,000 円 | 4,851,529 円 | 9,225,765 円 |
| 商業敷(C) | 10.3202 | 79,370,000 円 | 36,409,666 円 | 57,889,833 円 |
| ゴルフ場敷 | 64.1760 | 265,960,000 円 | 31,912,514 円 | 148,936,257 円 |
| 園地敷及び道路敷 | 53.7250 | 25,100,000 円 | 11,372,508 円 | 18,236,254 円 |
| 別荘敷内緩衝樹林帯 | 1.4392 | 2,560,000 円 | 599,628 円 | 1,579,814 円 |
| 合計 | | 2,133,630,000 円 | 2,124,950,761 円 | 2,129,290,381 円 |

5 ※小数点以下は四捨五入で表記しているが、「両鑑定の平均」及び「合計」の算定は
小数点以下も考慮して行っている。

(2) 平成23年4月1日時点の純賃料額

使用区分ごとに、前記(1)からの面積の増減の割合に応じて、両鑑定の評価額を増減することにより、算出している。

| 使用区分 | 面積 (ha) | 嶋内鑑定 | 大河内鑑定 | 両鑑定の平均 |
|-----------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 別荘敷 | 287.6204 | 1,702,791,120 円 | 2,024,157,570 円 | 1,863,474,345 円 |
| 会社直営建物敷 | 2.8563 | 16,910,000 円 | 1,007,703 円 | 8,958,851 円 |
| 商業敷(A) | 1.7771 | 27,330,000 円 | 14,629,087 円 | 20,979,544 円 |
| 商業敷(B) | 1.1787 | 13,600,000 円 | 4,851,529 円 | 9,225,765 円 |
| 商業敷(C) | 10.3202 | 79,370,000 円 | 36,409,666 円 | 57,889,833 円 |
| ゴルフ場敷 | 64.1760 | 265,960,000 円 | 31,912,514 円 | 148,936,257 円 |
| 園地敷及び道路敷 | 53.7265 | 25,100,701 円 | 11,372,826 円 | 18,236,763 円 |
| 別荘敷内緩衝樹林帯 | 1.4392 | 2,560,000 円 | 599,628 円 | 1,579,814 円 |

| | | | |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|
| 合計 | 2,133,621,820 円 | 2,124,940,522 円 | 2,129,281,171 円 |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|

※小数点以下は四捨五入で表記しているが、「両鑑定 averages」及び「合計」の算定は小数点以下も考慮して行っている。

以上

別紙3：平成25年3月1日・平成25年4月1日時点の適正な純賃料額の算出

(1) 平成24年4月1日を価格時点とする両鑑定の評価額

| 使用区分 | 面積 (ha) | 嶋内鑑定 (乙67・21頁) | 大河内鑑定 (乙68・27頁～29頁) | 両鑑定の平均 |
|-----------|------------|-------------------|------------------------|-----------------|
| 別荘敷 | 287.7071 | 1,403,560,000 円 | 1,516,303,714 円 | 1,459,931,857 円 |
| 会社直営建物敷 | 2.8563 | 13,940,000 円 | 802,049 円 | 7,371,025 円 |
| 商業敷(A) | 1.7110 | 18,670,000 円 | 9,482,304 円 | 14,076,152 円 |
| 商業敷(B) | 1.1787 | 9,650,000 円 | 3,613,187 円 | 6,631,593 円 |
| 商業敷(C) | 10.3202 | 56,320,000 円 | 23,812,402 円 | 40,066,201 円 |
| ゴルフ場敷 | 64.1760 | 222,280,000 円 | 28,819,421 円 | 125,549,711 円 |
| 園地敷及び道路敷 | 53.7059 | 20,670,000 円 | 9,048,370 円 | 14,859,185 円 |
| 別荘敷内緩衝樹林帯 | 1.4392 | 2,100,000 円 | 517,882 円 | 1,308,941 円 |
| 合計 | | 1,747,190,000 円 | 1,592,399,328 円 | 1,669,794,664 円 |

5 ※小数点以下は四捨五入で表記しているが、「両鑑定の平均」及び「合計」の算定は
小数点以下も考慮して行っている。

(2) 平成25年3月1日時点の純賃料額

使用区分ごとに、前記(1)からの面積の増減の割合に応じて、両鑑定の評価額を増減することにより、算出している。

| 使用区分 | 面積 (ha) | 嶋内鑑定 | 大河内鑑定 | 両鑑定の平均 |
|-----------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 別荘敷 | 287.6362 | 1,403,214,119 円 | 1,515,930,049 円 | 1,459,572,084 円 |
| 会社直営建物敷 | 2.8153 | 13,739,902 円 | 790,536 円 | 7,265,219 円 |
| 商業敷(A) | 1.7110 | 18,670,000 円 | 9,482,304 円 | 14,076,152 円 |
| 商業敷(B) | 1.1787 | 9,650,000 円 | 3,613,187 円 | 6,631,593 円 |
| 商業敷(C) | 10.3202 | 56,320,000 円 | 23,812,402 円 | 40,066,201 円 |
| ゴルフ場敷 | 64.1760 | 222,280,000 円 | 28,819,421 円 | 125,549,711 円 |
| 園地敷及び道路敷 | 53.8178 | 20,713,067 円 | 9,067,223 円 | 14,890,145 円 |
| 別荘敷内緩衝樹林帯 | 1.4392 | 2,100,000 円 | 517,882 円 | 1,308,941 円 |

| | | | |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|
| 合計 | 1,746,687,088 円 | 1,592,033,004 円 | 1,669,360,046 円 |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|

※小数点以下は四捨五入で表記しているが、「両鑑定 averages」及び「合計」の算定は小数点以下も考慮して行っている。

(3) 平成25年4月1日時点の純賃料額

- 5 使用区分ごとに、前記(1)からの面積の増減の割合に応じて、両鑑定の評価額を増減することにより、算出している。

| 使用区分 | 面積 (ha) | 嶋内鑑定 | 大河内鑑定 | 両鑑定の平均 |
|-----------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 別荘敷 | 287.8921 | 1,404,462,510 円 | 1,517,278,720 円 | 1,460,870,615 円 |
| 会社直営建物敷 | 2.8153 | 13,739,902 円 | 790,536 円 | 7,265,219 円 |
| 商業敷(A) | 1.7110 | 18,670,000 円 | 9,482,304 円 | 14,076,152 円 |
| 商業敷(B) | 1.1787 | 9,650,000 円 | 3,613,187 円 | 6,631,593 円 |
| 商業敷(C) | 10.0822 | 55,021,172 円 | 23,263,250 円 | 39,142,211 円 |
| ゴルフ場敷 | 64.1760 | 222,280,000 円 | 28,819,421 円 | 125,549,711 円 |
| 園地敷及び道路敷 | 53.7999 | 20,706,178 円 | 9,064,207 円 | 14,885,193 円 |
| 別荘敷内緩衝樹林帯 | 1.4392 | 2,100,000 円 | 517,882 円 | 1,308,941 円 |
| 合計 | | 1,746,629,763 円 | 1,592,829,507 円 | 1,669,729,635 円 |

※小数点以下は四捨五入で表記しているが、「両鑑定の平均」及び「合計」の算定は小数点以下も考慮して行っている。

以上