

令和4年12月20日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

令和3年(ワ)第71号 債務不存在等確認請求事件 (本訴)

令和3年(ワ)第238号 損害賠償等請求反訴事件 (反訴)

口頭弁論終結日 令和4年10月4日

判 決

主 文

- 1 原告と被告との間において、原告が別紙1物件目録記載の土地について、賃借期限平成29年4月1日から20年、賃料年額3億2536万4253円 (ただし、平成30年5月14日以降は賃料年額3億3038万7864円) の定めによる賃借権を有することを確認する。
- 2 原告が被告に対し、原告が平成9年4月1日以降平成13年7月8日まで及び平成15年7月9日以降に別紙1物件目録記載の土地を占有していることについて、不法行為に基づく損害賠償債務を負っていないことを確認する。
- 3 原告が被告に対し、原告が平成9年4月1日以降平成23年7月8日まで及び平成25年7月9日以降に別紙1物件目録記載の土地を占有していることについて、不当利得に基づく返還債務を負っていないことを確認する。
- 4 被告の反訴請求をいずれも棄却する。
- 5 訴訟費用は本訴反訴を通じ被告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

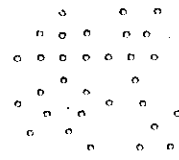
第1 請求

1 本訴

主文1項ないし3項に同旨

2 反訴

(1) 原告は、被告に対し、61億9173万5839円及び、うち886万27



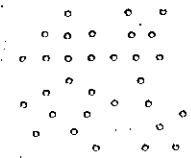
32円に係る平成13年7月9日から平成15年3月31日までの各日から、
うち605万4060円に係る平成15年4月1日から同年7月8日までの
各日から各支払済みまで年5パーセントの割合による金員を支払え。

(2) 原告は、被告に対し、31億3103万4462円及びこれに対する令和3
年7月21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。

第2 事案の概要

本件本訴は、原告が被告との間で別紙1物件目録記載の各土地（以下「本件各
不動産」という。）につき賃貸借契約を締結したところ、被告が同契約は地方自治
法237条2項に違反し無効であると主張し、又このことを前提に、遅くとも平
成9年4月1日以降、原告が本件各不動産を占有していることに関し、不法行為
に基づく損害賠償請求権と不当利得返還請求権が発生している旨主張している
ことから、原告が被告に対し、同契約に基づく本件各不動産の賃借権を有するこ
との確認、本件各不動産の占有に関する不法行為に基づく損害賠償債務の不存在
確認（ただし、確認の対象期間は平成9年4月1日以降のうち、被告が反訴にお
いて不法行為に基づく損害賠償請求を行っている平成13年7月9日から平成
15年7月8日までを除いたもの）及び不当利得返還債務の不存在確認（ただし、
確認の対象期間は、平成9年4月1日以降のうち、被告が反訴において不当利得
返還請求を行っている平成23年7月9日から平成25年7月8日までを除い
たもの）を求める事案である。

本件反訴は、上記のとおり、被告が、原告と被告との間で締結された本件各不
動産の賃貸借契約が地方自治法237条2項に違反し無効であると主張し、遅く
とも平成9年4月1日以降、原告が本件各不動産を無権限で占有していること
により、被告の原告に対する不法行為に基づく損害賠償請求権又は不当利得返還請
求権が発生していることを前提として、被告が原告に対し、これらのうち、平成
13年7月9日から平成15年7月8日までの本件各不動産の占有に関する不
法行為に基づく損害賠償金61億9173万5839円（ただし、被告が同期間



における本件各不動産の適正賃料であると主張する金額から、賃貸借契約に基づき支払われた同期間分の賃料を控除したもの)及び被告が同期間の各日に発生すると主張する損害賠償金(平成13年7月9日から平成15年3月31日までは1日あたり886万2732円、同年4月1日から同年7月8日までは1日あたり605万4060円)に対する、各日から支払済みまで平成29年法律第44号による改正前の民法所定の年5パーセントの割合による遅延損害金、並びに平成23年7月9日から平成25年7月8日までの本件各不動産の占有に関する不当利得金31億3103万4462円(ただし、被告が同期間における本件各不動産の適正賃料であると主張する金額から、賃貸借契約に基づき支払われた同期間分の賃料を控除したもの)及びこれに対する令和3年7月21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を求める事案である。

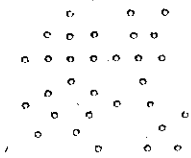
1 前提事実(争いのない事実並びに掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実)

(1) 当事者

ア 原告は、山梨県富士吉田市を本店所在地とし、鉄道事業、観光事業及び不動産事業等を目的とする株式会社である(なお、原告の前身となる富士山麓電気鉄道株式会社は、昭和7年に、富士山麓土地株式会社を吸収合併した。以下、特に指摘する場合を除き、同社と原告を区別することなく「原告」という。)

原告は、昭和2年以降、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(ただし、占有し、使用している範囲については変更がある。)

イ 被告は、普通地方公共団体であり、本件各不動産を、昭和2年以降、現在に至るまで、一貫して所有している。なお、長崎幸太郎氏は、平成31年2月17日、被告の知事職に就任した。



(2) 被告は、昭和2年1月29日、原告の前身となる富士山麓電気鉄道株式会社の姉妹会社である富士山麓土地株式会社に対し、山梨県指令山第2643号に基づき、本件各不動産（ただし、面積は167万坪（557ヘクタール））を貸し付けた（乙4、6）。

5 原告は、昭和3年から、道路網整備と別荘地造成を開始し、本件各不動産において山中湖ホテルを建設して開業し、昭和4年6月以降、本件各不動産における別荘事業を開始し、昭和10年には富士ゴルフ倶楽部を設立するなどして、本件各不動産の所在する山中湖畔におけるリゾート開発に着手した（乙6、7）。

10 (3) 被告は、昭和12年以降も、原告に対し、山梨県恩賜県有財産管理条例等に基づき貸付けを継続し、当該貸付けは、昭和42年まで継続した（乙26の1）。

(4) 原告は、上記(3)のとおり、昭和2年以降、被告から本件各不動産につき、継続的に貸付けを受け、その費用負担において土地の造成を行うなどした上で、現在に至るまでこれを占有し、本件各不動産において、上記(2)の別荘事業、ホテル事業及びゴルフ場事業等（以下「別荘事業等」という。）を行っている（甲15 1、乙6）。

(5) 原告と被告は、昭和42年8月22日、本件各不動産につき、期間を昭和42年4月1日から昭和52年3月31日までの10年間とし、賃料を年額2827万0239円とする内容の賃貸借契約を締結した（以下「昭和42年契約」といい、当該契約以降の原告と被告との間における本件各不動産の賃貸借契約を総称して「本件賃貸借契約」という。）（乙25）。

20 また、原告と被告は、昭和52年5月23日、本件各不動産につき、貸付期間を昭和52年4月1日から昭和72年3月31日までの20年間とし、年額賃料2億7536万2566円とする内容の賃貸借契約を締結した（以下「昭和52年契約」という。）（乙35）。

25 (6) 平成以降における本件各不動産の賃貸借契約の締結

ア 原告と被告は、平成9年4月1日、本件各不動産につき、期間を平成9年

4月1日から平成29年3月31日までの20年間とし、賃料を年額5億0383万8935円（ただし、賃料は3年ごとに改定するものとする。）との内容の賃貸借契約を締結した（以下「平成9年契約」という。）（甲2）。

イ 平成9年契約の賃料については、平成12年4月1日に年額4億5212万8910円と、平成15年4月1日に年額3億9479万7462円と、平成18年4月1日に年額3億5103万5256円と、平成21年4月1日に年額3億4041万1867円と、平成24年4月1日に年額3億2631万0865円と、平成27年3月31日に年額3億2524万0216円と、平成28年8月22日に年額3億2519万7301円と、それぞれ改定された（乙9、72、74）。

ウ 原告と被告は、平成29年3月30日、本件各不動産につき、期間を平成29年4月1日から同49年3月31日までの20年間とし、賃料を年額3億2536万4253円（ただし、賃料は3年ごとに改定するものとする。）との内容の賃貸借契約を締結した（以下「平成29年契約」という。）（甲3）。

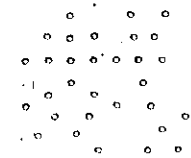
エ 平成29年契約については、平成30年5月14日付けで契約内容の一部を変更する内容の契約が締結され、賃料が年額3億3038万7864円に変更された（甲26）。

オ 平成9年契約及び平成29年契約のいずれについても、被告の議会における議決は行われていない。

(7) 住民訴訟の経緯並びに平成9年契約及び平成29年契約の有効性につき争いがあること

ア 原告と被告の間の本件各不動産に関する平成9年契約及び平成29年契約に関し、山梨県の住民により甲府地方裁判所平成29年（行ウ）第6号損害賠償請求義務付け請求（住民訴訟）事件が提起され、原告は同住民訴訟に補助参加した。

同住民訴訟の被告である山梨県知事は、同住民訴訟の中で、当初、平成9



年契約及び平成29年契約はいずれも有効であると主張していたが、令和2年11月5日以降、本件各不動産に関する賃貸借契約が無効であり、原告が本件各不動産を不法占拠しているとして、被告は、原告に対し、不法行為に基づく損害賠償請求権又は不当利得返還請求権を有すると主張するに至った（甲4、甲5、甲6）。

イ また、被告は、本件訴訟において、後述のとおり、平成9年契約及び平成29年契約はいずれも地方自治法237条2項に違反し無効であるとして、その効力を争っている（顕著な事実）。

2 争点及び争点に関する当事者の主張の概要

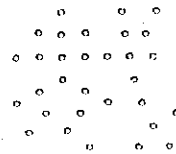
(1) 平成9年契約及び平成29年契約が地方自治法237条2項の「適正な対価」のない「貸し付け」に当たるか。

(被告の主張)

ア 平成9年契約の賃料額（同年度の賃料額5億0383万8935円）及び平成29年契約の賃料額（同年度の賃料額3億2530万6276円）は、いずれも現況ではなく、造成前の素地価格（昭和2年当時の状態である山林・原野であること。以下「素地価格」という。）を基礎として算定された賃料額であるところ、本件各不動産の適正賃料額は、以下のとおり、造成後の現況を基礎として算定すべきであって、上記平成9年契約及び平成29年契約の賃料額は、適正賃料額よりも著しく低廉であり、「適正な対価」とはいえない。

ア) 以下のとおり、平成9年契約時点及び平成29年契約時点における本件各不動産の適正賃料額については、造成後の現況を基礎として算定されるべきであった。

a 昭和42年契約以前における本件各不動産の貸付けの根拠とされた山梨県恩賜県有財産管理条例は、貸付けに係る借地期間やその更新に関して、借地法の適用を排除していることに加え、貸付が許可処分とされ、



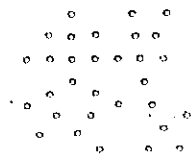
5 実際の貸付期間も一定の範囲に限定されかつ使用料金額も対価性を欠いたものであったことからすれば、昭和2年の貸付開始から昭和42年契約よりも前までの本件各不動産の使用関係については、借地期間やその更新に関する借地法の規定が適用される余地がないから、昭和42年契約は、新規契約として締結されたものである。

よって、昭和42年契約及びそれ以降の賃貸借契約においては、契約締結時点における状態、すなわち造成後の現況を基礎として適正賃料額を算定すべきであった。

10 b また、土地の適正賃料額の算定にあたって、賃借人がその土地の造成費を負担したという事情を加味することができる場合があり得るとしても、その事情を加味し得る期間は、賃借人が負担したコストの額等を踏まえた相当期間に限られるというべきである。

15 そして、貸付開始から40年が経過した昭和42年契約の時点において、なお造成前の素地価格を基礎として賃料額を算定することを正当化する事情は見当たらないし、どんなに遅くとも、使用開始から約70年が経過した平成9年4月1日以降においては、賃料額を「一般的なみの地代」とすることなく、原告が遥か昔に負担したとされるコストを賃料額に考慮し続ける合理性は認められない。

20 c さらに、被告は、本件各不動産に係る固定資産税は賦課されない（地方税法348条1項）ものの、本件各不動産が所在する市町村に対し、国有資産等所在市町村交付金（以下「市町村交付金」という。）を交付しなければならない（国有資産等所在市町村交付金法（以下「交付金法」という。）2条1項1号）。この市町村交付金は、形式的には固定資産税そのものではないが、実質的には固定資産税に代わるべきものであり、
25 交付金法3条は、市町村交付金の金額（以下「交付金額」という）を、固定資産税の対象であると仮定した場合における固定資産税の金額と



一致させている。そして、固定資産税の賦課に際しては、あくまでも対象となる固定資産の現況を基礎とした評価がなされていることからすれば、契約締結時点における現況ではなく、造成前の素地価格を基礎として適正賃料額を算定することは、国有資産等所在市町村交付金が現況を基礎として算定されることとの関係でも、不合理である。現に、本件各不動産について、少なくとも別荘敷、会社直営建物敷及びゴルフ場敷においては、現行純賃料より公租公課相当額（適正な交付金相当額）の方が高額となるという状態が生じている。

d 加えて、原告は、昭和2年当初の貸付許可の条件とされていた「開発」を実行しておらず、この点においても、平成9年契約時点において、造成前の素地価格を基礎として算定した低廉な賃料額をもって適正賃料額を算定すべき事情は見当たらない。

(イ) 以上のとおり、昭和42年契約以降、平成9年契約より前までの各賃貸借契約も、造成後の現況を基礎として適正賃料額を算定すべきであったにもかかわらず、造成前の素地価格を基礎として賃料額が算定されており、「適正な対価」による「貸し付け」とはいえないにもかかわらず、被告議会の議決が行われていないのであって、争点(2)において詳述するとおり、いずれも地方自治法237条2項に違反し無効である。

したがって、平成9年契約は新規契約となるのであって、このことから、平成9年契約における適正賃料額が、造成後の現況を基礎として算定されるべきことは、一層明らかである。

以上を前提として算定されるべき平成9年契約時点における本件各不動産の適正賃料額は、54億5765万8520円ないし63億0128万円（演習場内別荘敷を除く。）が相当であるべきところ、平成9年契約において実際に合意された賃料額との間には、約1.1倍ないし1.2倍以上もの乖離があること等からすると、平成9年契約の賃料額は「適正な対価」



とはいえない。

(ウ) また、平成29年契約の前提となる平成9年契約は、「適正な対価」による「貸し付け」とはいえないにもかかわらず、被告議会の議決が行われていないのであって、地方自治法237条2項に違反し、無効である。

したがって、平成29年契約も新規契約に当たると解されるのであるから、その賃料額も、造成後の現況を基礎として適正賃料額を算定すべきであり、平成29年4月当時の本件各不動産の適正賃料額は、17億3652万0519円ないし20億1157万円（演習場内別荘敷を除く。）が相当であるべきところ、実際に合意された賃料額との間には、5倍ないし6倍以上もの乖離があることからすると、このような賃料額が「適正な対価」であるとは到底いえない。

イ 本件各不動産のうちゴルフ場敷等についての個別主張

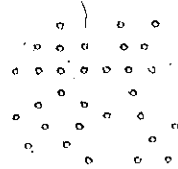
本件各不動産のうち、少なくともゴルフ場敷等（ゴルフ場敷、園地敷、道路敷及び別荘敷内緩衝樹林帯）に係る使用関係については、建物所有目的とはいえず、昭和42年契約の前後を問わず（平成9年契約時点においても）、借地法及び借地借家法の規定の適用がないことが明らかである。

したがって、平成9年契約のうち、ゴルフ場敷等の賃貸借契約は、新規の賃貸借契約であり、その適正賃料額が、造成後の現況を基礎とした新規賃料として算定されるべきである。

ウ 以上によれば、平成9年契約及び平成29年契約のいずれについても、地方自治法237条2項の「適正な対価」のない「貸し付け」に当たるといふべきである。

（原告の主張）

ア 地方自治法237条2項における「適正な対価」とは、地方自治法その他の地方自治に関する法令において、その理解を指示する特定の規定があるものではなく、一般の観念により公正で妥当と認められる取引慣行に従い定ま



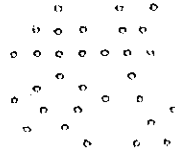
る価格が、適正な対価であると考えられる。

そして、本件で問題となる適正な地代に関していえば、原則として、①不動産の鑑定評価に関する法律を実施するために政府が定めた不動産鑑定評価基準（国土交通事務次官通知、最終改正、平成26年5月1日）に従って見定められる近傍類地の地代（土地収用法72条参照）であるか、または、②それによらない価格をもって適正な価格を見定めることを相当とする合理的な理由がある場合において、その理由を勘案して見定められる相当な価格をいうが、この合理的な理由は、地方財政における収入の適実厳正確保の要請（地方財政法4条2項）及び土地の適正な利用の確保実現の要請を含む土地に関する基本理念に係る地方公共団体の責務（土地基本法7条）を勘案して、その存否が判断されるのである。このように、適正な地代であるかどうかは、総合的な判断により定まるものであり、一義的に定まる適正な価格なる観念が存在するものではなく、適正な地代の賃貸借契約であるかどうかは、諸般の事情を総合考慮した合理的な裁量に委ねられるというべきである。

イ(ア) 本件賃貸借契約においては、被告である山梨県自ら、3年ごとの頻度で日本不動産研究所に貸付料の調査を委託し、その結果作成された同研究所による調査報告書に基づいて賃料額の見直しを行っている。そして、この調査報告書は、継続賃料の評価手法の考え方に基づき、利回り法、差額配分法、スライド法を適用して求めた各試算賃料を調整して賃料を算定している。

イ(イ) また、賃料額の設定は、被告が設置した森林総合利用協議会において、大学教員等の学識経験者や弁護士、不動産鑑定士等の専門資格を有する者による議論を経て検証がなされており、平成29年契約の更新に際し、平成27年の改定賃料で契約を更新することについて、同協議会での議論を踏まえて決定されている。

イ(ウ) これらのことからすると、本件賃貸借契約の賃料額が「適正な対価」で



ないとの評価はあり得ない。

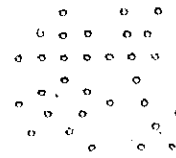
ウ さらに、不動産鑑定評価基準上、継続賃料の鑑定評価は、直近合意時点の現行賃料を前提に算定される（不動産鑑定評価基準総論第7章第2節I）ところ、契約当初、開発前の山林原野を前提に賃料が決められ、当該賃料を前提に賃料改定が繰り返されてきた場合、算定される賃料も開発前の山林原野を前提として定められることは不動産鑑定評価基準上当然であり、山林原野を前提に継続賃料を算定することは不動産鑑定評価基準に沿った適正なものである。そして、本件各不動産が昭和2年に貸し付けられ、その後の貸付けが継続された経緯に照らせば、本件賃貸借契約における適正賃料の算定にあたっては、不動産鑑定評価基準上、開発前の素地価格を基礎とすべきであり、実際にも、本件賃貸借契約の賃料額が開発前の素地価格を基礎として算定されていることからすれば、当該賃料額が「適正な対価」であることは明らかである。

エ(ア)a そもそも、本件各不動産の使用関係にかかる借地法の適用の有無、ないしは、借地法に基づく更新請求権の有無と、新規賃料の考え方をを用いて適正賃料をいかに算出すべきであるかという点には、関連性がない。

すなわち、不動産鑑定評価基準に関する実務指針では、「賃貸借等」とは、借地借家法の適用がある場合に限定されるものではないとされており、借地法に基づく更新請求権の有無により、新規賃料と継続賃料を用いる場合が区分されるなどとは定められていない。

そして、原告は、昭和2年より連綿と本件土地を被告から賃借しているのであり、借地法に基づく更新請求権の有無にかかわらず、昭和42年契約については、継続賃料の考え方で適正賃料が算出されるべきである。

b また、仮に借地法の適用の有無が問題になるとしても、そもそも地方公共団体はあくまで「法律の範囲内で条例を制定できる」（憲法94条）



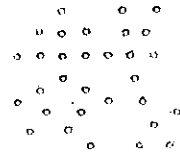
にとどまり、借地法は、条例によって適用を除外されるものではないから（最判昭和50年9月10日刑集29巻8号489頁等参照）、昭和42年以前の原告による本件各不動産の使用関係に関し、恩賜県有財産管理条例を根拠として、借地法の適用が排除されないことは明白である。

5 (イ) 上記のほか、原告が別荘事業を継続的に営むためには、造成費以外にも、周辺設備の維持管理費、道路・水道の補修等の修繕費等様々な費用が必要となるのであり、別荘地の運営において、土地の造成費のみを議論すれば足りるわけではない。

仮に造成費が会計上償却されても、造成による効用や付加価値が失われるものではなく、原告は付加価値の維持のために絶えず維持管理に努めているものである。

10 (ウ) さらに、市町村交付金と現行賃料額との点についても、現在の交付金額は現行賃料額を下回っているし、固定資産税の対象となる土地の課税評価額は、本件に関する賃料の適正性、適法性とは必ずしも連動せず、独立の
15 ものであり、本件における「適正な継続賃料」については、課税の便宜から決定される固定資産税の徴収額やその相当額の交付金の設定とは独立に決定しなければならない。

オ また、借地法は、「建物所有目的」の賃貸借契約に適用があると定められているところ（借地法1条）、賃貸借契約が建物所有目的であるか否かは、土地
20 の賃貸借の主たる目的がその土地上に建物を所有することにあるか否かによって判断される。そして、本件賃貸借契約上、①別荘敷や会社直営建物敷、商業敷含め、いずれの使用区分の土地についてもまとめて一つの契約書で締結されており、本件各不動産は一体として捉えられていること、②本件賃貸借契約2条1項が「乙は、前条の土地（以下「貸付土地」という。）に別荘等の施設を非堅固の構造をもって建築し、その業務を行うために使用するもの
25 とする。」と規定して、別荘地やゴルフ場等を区別せずに一体の貸付土地と



5 したうえで、貸付土地上に建物を建築することを予定していること、③原告は、山中湖倶楽部というゴルフ会員制度を設けて、別荘敷に別荘を所有していない一般会員よりも別荘所有者の年会費を低く設定するとともに、別荘所有者向けに「オーナーズカード」を発行し、その特典としてゴルフ場のプレイフィー及びレストラン飲食代の割引制度を設けており、ゴルフ場を別荘地と一体的に利用していることといった事情が存在する本件において、本件賃貸借契約のうち使用区分をゴルフ場敷、園地敷、道路敷及び別荘敷内緩衝樹林帯とする賃貸借契約についても、別荘敷等と一体として建物使用目的を有する賃貸借契約であるものといえ、借地法の適用があることに疑いの余地はない。

10 したがって、本件各不動産の賃料額の算定につき、仮に借地法の適用の有無が問題になるとしても、本件各不動産の賃料額の算定に当たって素地価格を前提として賃料額を算定することは、なんら問題がないというべきである。

15 カ 以上によれば、平成9年契約及び平成29年契約のいずれについても、地方自治法237条2項の「適正な対価」のない「貸し付け」に当たるなどといえないことは明らかである。

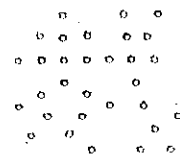
(2) 本件賃貸借契約が地方自治法237条2項の「適正な対価」のない「貸し付け」に当たるとした場合、本件賃貸借契約が私法上無効となるか。

(被告の主張)

20 ア 地方自治法237条2項は、「条例又は議会の議決による」ことなく財産を「適正な対価なくして（中略）貸し付け」ることを明確に禁止しているところ、当該規定は、総計予算主義の原則や財政運営への住民代表議会の意思の反映といった地方自治の原則を具現化したものであり、同条同項に違反して、条例又は議会の議決によることなく締結された契約は、無効であると解

25 されている。

イ(ア) また、契約が、強行規定（効力規定）に違反している場合には、当該契



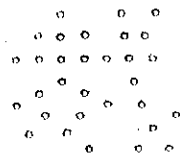
約は無効になると解すべきところ、地方自治法237条2項はまさに強行規定（効力規定）と解されているのであるから、同条同項に違反する本件賃貸借契約が無効であることは明らかである。

5 (イ) さらに、行政裁量とは、あくまでも、立法者が法律の枠内で行政機関に認めた判断の余地であるところ、地方自治法237条2項は、「条例又は議会の議決による」ことなく財産を「適正な対価なくして（中略）貸し付け」ることを、明確に禁止しており、普通地方公共団体の長等は、このような法律の枠内において行政事務を執行しなければならないのであって、法律によって上記の行為を禁止されている普通地方公共団体の長自身が、
10 禁止行為（「適正な対価なくして（中略）貸し付け」る行為）に該当するかどうかについて、裁量を有しているなどという解釈をとりえないことも明らかである。

(ウ) なお、仮に、賃借人が造成費を負担したことを理由として、適正賃料額の算定に当たってその事情を考慮すべき場合があるとしても、そのような
15 考慮が認められ得るのは、賃借人が実際に負担したコストの額等を踏まえた相当期間に限られるというべきところ、前記のとおり、本件においては、貸付開始から40年が経過した昭和42年契約の時点において、本件各不動産が全く造成されていない山林・原野であることを基礎として賃料額を算定することを正当化する事情は見当たらない。

20 ウ そして、前記のとおり、平成9年契約及び平成29年契約のいずれについても、地方自治法237条2項の「適正な対価」のない「貸し付け」に当たるとは明らかであるところ、そのいずれの契約についても被告議会の議決は行われていないのであるから、平成9年契約及び平成29年契約は、地方自治法237条2項に違反し、私法上も無効であるといわざるを得ない。

25 エ そして、本件賃貸借契約の賃料額が「適正な対価」ではなく、本来であれば地方自治法237条2項違反として違法無効とされるべき契約であるに



もかかわらず、信義則・禁反言という民法の一般原理を理由として違法無効（を主張すること）が否定され、同法違反の契約の効力が維持されるとすれば、「法律による行政の原理」と抵触することになる。

このようなケースにおいては、一般原理の適用には慎重でなければならぬところ（最判昭和62年10月30日集民152号93頁）、本件において、本件各賃貸借契約の違法無効が信義則・禁反言という民法の一般原則によって否定されるような事情は存しない。

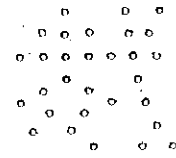
（原告の主張）

ア(ア) 地方自治法237条2項における「適正な対価」について、これを示す

「時価」それ自体が幅のある概念であって、「時価」がいくらであるのか判断するための基礎となる不動産鑑定評価もまた、不動産鑑定士の裁量的判断によって結果が変わりうるのであるから、これらの事柄を前提として賃料等の対価を決定するに際して、第一次的な決定権者たる地方公共団体の長に一切裁量が認められないと解することは不可能である。「適正な対価」は判断に幅のある概念であって、かかる「適正な対価」について、地方公共団体の長の裁量権があるというべきである。

イ(イ) そして、被告は、本件各不動産を含む山梨県内の富士山麓地域を、県内における重要な観光資源となる地域ととらえ、本件各不動産を、その周辺地域を含めた山梨県における総合的な観光開発の一環として位置づけており、原告は、昭和2年から継続的に、多大な経営資源を投じて同エリアの発展・振興のために尽力してきているところ、本件賃貸借契約の貸付料については、3年ごとの貸付料適正化調査の中で、不動産鑑定士による検証が行われ、被告の森林総合利用協議会においても、大学教員や弁護士、不動産鑑定士等の有識者による議論を経て検証がなされている。

本件各不動産に係る平成29年契約の更新に際しても、平成27年の改定賃料で契約を更新することについて、被告の森林総合利用協議会での議



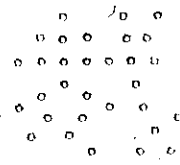
論を踏まえて決定されており、その後も平成30年5月14日付けで貸付料が改定されている。

5 (ウ) このように、本件賃貸借契約は、これまでの貸付の経緯や県の観光政策等を踏まえて締結されたものであり、さらに、適正な手続に則って締結されてきたものである以上、かかる契約の締結にあたり、当時の山梨県知事の行為に裁量権の逸脱濫用等全く存在しない。

10 イ(ア) また、土地の「譲渡」及び「貸し付け」が適正な対価なくしてされたかどうかは、諸般の事情を総合考慮することにより定まるものであり、議会の議決を経ないことのみによって当該「譲渡」及び「貸し付け」が違法性を帯びることが客観的に明白になるとはいえず、取引の安全保護の観点からも、その私法行為の効力を無効としなければ地方財政の健全な運営を慮る前記規定の趣旨を没却する結果となるような、特段の事情が認められる場合に限り、当該「譲渡」及び「貸し付け」が、私法上無効になるものと解するのが相当である。

15 (イ) そして、本件において、契約の一方当事者である被告は、昭和2年から連綿と賃料を改定しつつ賃貸借契約を締結し続け、契約が有効であることを前提に開発行為を是認し、転貸借の承認等、原告の事業に必要な協力を自ら続けてきたものであり、また、契約の締結、更新、賃料の改定に際しては、被告自らが内部で取り決めた手続を履践し、第三者による賃料の客観的な評価も受けてきたという経緯がある。

20 このように、本件賃貸借契約の賃料が「適正な対価」と評価できないことを原告が知り得るほど明白であるとはいえないし、ましてや契約当事者である被告が、本件賃貸借契約を無効と主張することは、信義則・禁反言の法理に悖ることなども考慮すれば、本件賃貸借契約を無効としなければ、
25 地方自治法237条2項の趣旨を没却する結果となる特段の事情が認められるとは到底いえない。



したがって、本件賃貸借契約が私法上無効となることはあり得ない。

(3) 平成13年7月9日から平成15年3月31日までの期間における、被告の損害の有無及び損害額

(被告の主張)

5 ア 原告は、遅くとも平成9年4月1日以降、現在に至るまで、被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。

そして、原告自身、造成前の素地価格を基礎として適正賃料額を算定すべき事情が存在しないことを認識していたにもかかわらず、造成前の素地価格を基礎として算定された賃料額（「適正」ではない賃料額）を合意していたもの
10 と認められることからしても、かかる無権原での本件各不動産の占有について、原告には不法行為法上の故意又は過失が認められる。

したがって、被告は、原告に対し、遅くとも平成13年7月9日以降、適正賃料相当額と原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。

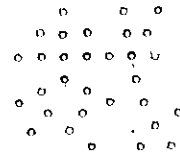
15 なお、不動産鑑定評価の結果によれば、平成13年7月9日から令和3年7月8日までの期間に発生した被告の原告に対する損害賠償請求権の元本総額は、365億0091万2636円である。

20 イ 被告は、反訴請求において、さしあたり、上記ア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。

そして、同期間における無権原占有によって生じた損害の合計は、別紙2のとおり、61億9173万5839円を下らず、被告は、原告に対し、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。

25 (原告の主張)

否認ないし争う。



原告は本件各不動産を有効な本件賃貸借契約に基づいて占有している
あり、被告の主張は失当である。

(4) 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、被告の損
失と原告の利得の有無及び損害額

5 (被告の主張)

ア 原告の故意又は過失の有無にかかわらず、前記のとおり、原告が、遅くとも平成9年4月1日以降、被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、被告は、原告に対し、遅くとも平成23年7月9日以降、適正賃料相当額と原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、
10 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。

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被告の原告に対する利得金返還請求権の元本総額は、365億0091万2636円である。

イ 被告は、反訴請求において、さしあたり、上記ア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。
15

そして、同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、別紙3のとおり、31億3103万4462円を下らず、被告は、原告に対し、同期間に関して同額の利得金返還請求権及びこれに対する遅延損害金支払請求権を有している。
20

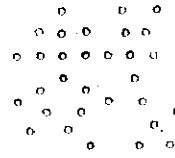
(原告の主張)

否認ないし争う。

原告は本件土地を有効な本件賃貸借契約に基づいて占有している。

25 第3 当裁判所の判断

1 認定事実



上記前提事実並びに掲記の証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(1) 被告から原告に対する本件各不動産の貸付け

ア 被告は、昭和2年1月29日、山梨県指令山第2643号に基づき、原告の前身となる富士山麓電気鉄道株式会社の姉妹会社である富士山麓土地株式会社に対し、本件各不動産（ただし、面積は167万坪（557ヘクタール））について、貸付けの料金を8350円、貸渡期間を昭和2年1月から昭和11年12月として、貸付けを行った。なお、富士山麓土地株式会社は、昭和7年に、富士山麓電気鉄道株式会社に吸収合併されている。（乙4、6）

同貸付けにおいては、富士山麓電気鉄道株式会社（原告）が順次、山梨県内に鉄道を敷設することや、道路改修のための費用を負担すること、貸付期間満了後の更新を認めることなどが条件として付されていた（乙4）。

イ 昭和2年当時、本件各不動産は溶岩原生林であったところ、原告は、昭和3年から、道路網整備と別荘地造成を開始し、昭和4年6月には貸別荘3棟が竣工するなどして、原告の本件各不動産における別荘事業が開始された（乙6、7）。

原告は、本件各不動産において、昭和3年に山中湖ホテルを建設開業し、昭和10年には富士ゴルフ倶楽部を設立するなどして、本件各不動産の所在する山中湖畔におけるリゾート開発に着手した（乙6、7）。

ウ 上記アの、被告から原告に対する本件各不動産の貸付け以降も、被告から原告に対しては、以下のとおり、山梨県恩賜県有財産管理条例等に基づく貸付けが継続してなされた（乙26の1）。

(ア) 昭和12年6月14日付山梨県指令山第181号に基づく貸付け（貸付期間は昭和12年1月から同21年12月まで）

(イ) 昭和23年3月の貸付け（別荘敷及び別荘敷予定地に係る貸付期間は昭和21年4月から同30年3月まで、別荘敷外国人専用については昭和2

2年4月から同30年3月まで)

(ウ) 昭和31年3月5日付山梨県指令吉林省第197号に基づく貸付け(別荘敷、別荘敷予定地及びスケート場敷に係る貸付けであり、貸付期間は昭和30年4月1日から同33年3月31日まで)

(エ) 昭和31年3月5日付山梨県指令吉林省第198号に基づく貸付け(外国人専用別荘敷に係る貸付けであり、貸付期間は昭和30年4月1日から同33年3月31日まで)

(オ) 昭和34年2月17日付県指令吉林省第90号に基づく貸付け(ゴルフ場敷等に係る貸付けであり、貸付期間は昭和33年4月から同36年3月まで)

(カ) 昭和34年3月17日付県指令吉林省第668号に基づく貸付け(別荘敷等に係る貸付けであり、貸付期間は昭和33年4月から同36年3月まで)

(キ) 昭和34年3月18日付県指令吉林省第873号に基づく貸付け(建物敷に係る貸付けであり、貸付期間は昭和34年3月から同36年3月まで)

(ク) 昭和37年3月27日付県指令吉林省第3-9号に基づく貸付け(別荘敷等に係る貸付けであり、貸付期間は昭和36年4月から同37年3月まで)

(ケ) 昭和38年3月30日付県指令吉林省第5-50号に基づく貸付け(別荘敷等に係る貸付けであり、貸付期間は昭和37年4月から同42年3月まで)

(2) 原告の本件各不動産の別荘敷の開発・管理状況等

ア 原告は、昭和37年当時、本件各不動産における別荘敷の開発を継続していたところ、同時点において存在していた別荘敷38万0729ヘクタールのうち、現に転貸がなされていたのが16万2395ヘクタールであったのに対し、未だ転貸がなされていない別荘敷が21万8334ヘクタール存在

していた（乙15）。

そのため、原告は、転貸未了の土地につき、道路網の完備や排水溝の設置、水道、消火栓、電灯、街灯等を設置するなどの追加的な開発を計画し、それらの費用の実費相当を転借人から施設分担金として徴収する形でこれを実行し、昭和39年頃の別荘敷の開発造成においても、同様の費用負担の形式によって追加的な開発を実行した（乙15ないし17）。

イ 昭和42年1月30日時点で、本件各不動産の別荘敷は250万2006ヘクタールとなったが、少なくともこのうち50万0858ヘクタールについては未だ転貸等がなされていない土地であった（乙19）。

10 (3) 昭和42年契約の締結

本件各不動産は、上記(1)アの昭和2年における被告から原告に対する貸付け以降、上記(1)ウのとおり、山梨県の恩賜県有財産管理条例に基づいて継続的に貸付けがなされていたが、原告と被告は、昭和42年8月22日、本件各不動産につき、以下の内容の昭和42年契約を締結するに至った（乙25）。

15 ア 対象土地（第1条）

本件各不動産（ただし、面積は446万1100ヘクタール）

イ 期間（第3条）

昭和42年4月1日から昭和52年3月31日までの10年間

ウ 賃料（第4条）

20 年額2827万0239円

エ 維持費の負担（第11条）

原告は、借受土地の維持保全に要する経費を負担する。

オ 継続貸付（第17条）

原告は、継続貸付を受けようとするときは、期間満了の日の30日前までに被告に申請を行う。

25 カ(ア) 原告が被告の承認を得て転貸する場合の転貸料（土地造成費等一切の費

用を含む)は、時価による適正な料金をもって定める(第19条)。

(イ)原告は、使用上転借人がこの契約に定められた条件に違反した一切の行為に対しても、その責任を負うものとする(第20条)。

(4) 昭和52年契約の締結

原告と被告は、昭和52年5月23日、本件各不動産につき、貸付期間を昭和52年4月1日から昭和72年3月31日までの20年間とし、年額賃料2億7536万2566円とする内容の昭和52年契約を締結した(乙35)。

同契約には、昭和42年契約と同様、本件各不動産の維持保全に要する経費を原告の負担とすること(第12条)、原告が本件各不動産につき、継続貸付を受けようとするときは、期間満了の日の30日前までに被告に申請すること(第19条)などの規定がある(乙35)。

(5) 昭和42年及び同52年契約における本件各不動産の賃料については、いずれも現況ではなく、造成前の素地価格(昭和2年当時の状態である山林・原野であること)を基礎とし、契約時の直近合意時点の金額を踏まえた算定に基づき合意されたものである(弁論の全趣旨)。

(6) 原告による、本件各不動産における別荘事業等

ア(ア)原告は、昭和2年以降、被告から本件各不動産につき、上記のとおり継続的に貸付けを受け、その費用負担において土地の造成を行うなどした上で、現在に至るまでこれを占有し、本件各不動産において、別荘事業等を行っている(甲1、乙6)。

(イ)本件各不動産は、原告が被告から賃借した土地を別荘所有者等に転貸する形で利用されている別荘敷、自衛隊の演習場として利用されている演習場内別荘敷、並びにゴルフコース及びゴルフ練習場として利用されているゴルフ場敷のほか、商業施設が存在する商業敷、公園として利用されている園地敷及び私道として利用されている道路敷などによって構成されている(甲1、乙9)。

(ウ) 原告は、現在、本件各不動産のうちの別荘敷について、これを固定資産税や不動産取得税の負担のない転貸借地権として区画販売した上で、転貸借地権の購入者（別荘所有者）から、転貸借料及び別荘地の管理料に当たる共益費を徴収する形で別荘事業を行っている（乙18、32ないし34）。

5 このほか、原告は、本件各不動産につき転貸を受けた別荘所有者に対しオーナーズカードを発行した上で、原告の運営するゴルフ場のプレイフィーやレストランの飲食代を割引く制度を設けるなどしている（甲11）。

イ 原告は、本件各不動産につき、近時において、以下の内容の管理等を行っている。

10 (ア) 原告は、平成24年、本件各不動産内に、原告の費用負担で布団籠（堰堤）を設置した（甲36の1、36の2）。

(イ) 原告は、平成27年、土砂流入被害について、原告の費用負担で土嚢を設置するなどの対応をした（甲37）。

15 (ウ) 原告は、令和4年2月、本件各不動産内の道路等について、原告の費用負担で除雪作業を行った（甲38の1ないし38の4）。

(7) 被告における森林総合協議会の設置等

被告は、平成9年3月28日、県有林を総合的な視点にたって利用することにより、豊かで潤いに満ちた森林社会の創造に資するために必要な協議を行うことを所掌事項とする森林総合利用協議会を設置した（甲22）。

20 同協議会の委員には、大学教授、弁護士、不動産鑑定士、土地家屋調査士等が山梨県知事の委嘱に基づき就いており、本件各不動産を含む県有林の土地の貸付けについての検証がなされている（甲19、20ないし25、乙27）。

(8) 平成以降における本件各不動産の賃貸借契約の締結

25 ア 原告と被告は、平成9年4月1日、本件各不動産につき、以下の内容の平成9年契約を締結した（甲2）。

(ア) 対象土地（第1条）

本件各不動産

うち、別荘敷は287万0178ヘクタール

(イ) 使用目的 (第2条)

原告が別荘などの施設を建築し、その業務を行うために使用する。

5 (ウ) 期間 (第4条)

平成9年4月1日から同29年3月31日までの20年間

(エ) 賃料 (第5条)

年額5億0383万8935円

賃料は、3年ごとに改定するものとする。

10 (オ) 維持費 (第12条)

原告は、対象土地の維持保全に要する経費を負担する。

(カ) 継続貸付 (第18条)

原告は、継続貸付を受けようとするときは、期間満了の日の30日前までに、被告に申請する。

15 (キ) 転貸料 (第20条)

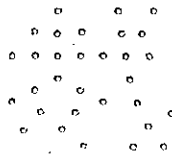
原告が被告の承認を得て転貸する場合の転貸料(土地造成費等一切の費用を含む。)は、時価による適正な料金をもって定める。

イ 平成9年契約の賃料については、現況ではなく、造成前の素地価格(昭和2年当時の状態である山林・原野であること)を基礎とし、契約時の直近合意時点の金額を踏まえた算定に基づき合意された(弁論の全趣旨)。

20 (9) 本件賃貸借契約の賃料に関する賃料適正化調査

ア 被告においては、本件各不動産を含む恩賜県有財産の賃料に関する貸付料適正化調査が実施され、3年ごとに不動産鑑定士による賃料の相当性が検証されており、その検証内容は県知事宛の調査報告書として書面化される形でとりまとめがなされている(甲17、18)。

イ 平成9年契約については、上記アの検討結果も踏まえ、以下のとおり賃料



の改定等、契約内容の変更がなされている（乙9）。

(ア) 平成12年4月1日

賃料につき、年額4億5212万8910円に改定

(イ) 平成15年4月1日

面積を440万6710㎡に変更した上で、賃料につき、年額3億9479万7462円に改定

(ウ) 平成18年4月1日

賃料につき、年額3億5103万5256円に改定

(エ) 平成21年4月1日

賃料につき、年額3億4041万1867円に改定

(オ) 平成24年4月1日

賃料につき、年額3億2631万0865円に改定

(カ) 平成27年3月31日

賃料につき、年額3億2524万0216円に改定（乙74）

(キ) 平成28年8月22日

賃料につき、年額3億2519万7301円に改定（乙72）

(10ア) 原告と被告は、平成29年3月30日、本件各不動産につき、以下の内容の平成29年契約を締結した（甲3）。

(ア) 対象土地（第1条）

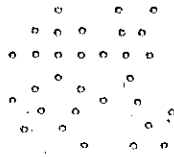
本件各不動産（なお、別紙1物件目録8記載の土地は、平成31年1月25日に分筆されており、分筆後は同目録8に記載の地番に所在する土地のみが対象土地となっている。）

うち、別荘敷は287万7412ヘクタール

(イ) 使用目的（第2条）

原告が別荘などの施設を建築し、その業務を行うために使用する。

(ウ) 期間（第4条）



平成29年4月1日から同49年3月31日までの20年間

(エ) 賃料 (第5条)

年額3億2536万4253円

賃料は、3年ごとに改定するものとする。

(オ) 維持費 (第12条)

原告は、対象土地の維持保全に要する経費を負担する。

(カ) 継続貸付 (第18条)

原告は、継続貸付を受けようとするときは、期間満了の日の30日前までに、被告に申請する。

(キ) 転貸料 (第20条)

原告が被告の承認を得て転貸する場合の転貸料(土地造成費等一切の費用を含む。)は、時価による適正な料金をもって定める。

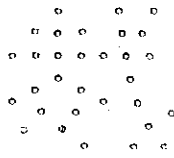
イ 平成29年契約については、平成29年3月27日開催の第18回森林総合利用協議会において、継続貸付(契約の更新)を行うことにつき協議がなされ、その協議結果をふまえた上で、同契約が締結された(甲25)。

平成29年契約における本件各不動産の賃料については、現況ではなく、造成前の素地価格(昭和2年当時の状態である山林・原野であること)を基礎とし、賃料に関する直近合意時点の金額である平成28年8月22日改定の年額3億2519万7301円を踏まえた算定に基づき合意された(弁論の全趣旨)。

ウ 平成29年契約については、平成30年5月14日付けで契約内容の一部を変更する内容の契約が締結され、賃料が年額3億3038万7864円に変更された(甲26)。

2 争点(1)(平成9年契約及び平成29年契約が地方自治法237条2項の「適正な対価」のない「貸し付け」に当たるか。)について

(1) 地方自治法237条2項の趣旨は、適正な対価によらずに普通地方公共団体



の財産の譲渡又は貸付けがされると、当該普通地方公共団体に多大の損失を生
ずるおそれや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がある
ため、条例による場合のほかは、適正な対価によらずに財産の譲渡又は貸付
けを行う必要性和妥当性を議会において審議させ、当該譲渡等を行うかどうか
を議会の判断に委ねることとした点にあると解される（最高裁平成30年11
月6日第三小法廷判決・集民260号41頁）。

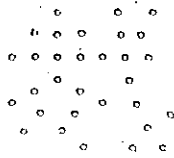
このような地方自治法237条2項の趣旨に照らせば、条例又は議会の議決
によることなく財産の貸付けを行うための「適正な対価」とは、当該普通地方
公共団体が損失を被ることがないと客観的に評価し得る価額のことを指し、原
則として当該財産の時価をいうものと解すべきである。

そして、当該財産が不動産である場合の時価とは、その価額が客観的な算定
方法に基づいて算出された金額であること、具体的には不動産鑑定評価基準に
基づく不動産鑑定の結果によるもの、又は不動産鑑定評価基準における不動産
の評価方法に即した形で算定されたものであるか否かにより判断すべきもの
と解される。

以上の観点を踏まえ、以下検討する。

(2)ア(ア) 被告は、昭和2年の貸付開始から昭和42年契約よりも前までの本件各
不動産の使用関係については、借地期間やその更新に関する借地法の規定
が適用される余地がなく、昭和42年契約は新規契約として締結されたも
のであるとした上で、昭和42年契約及びそれ以降の本件賃貸借契約にお
いては、契約締結時点における状態、すなわち造成後の現況を基礎として
適正賃料額を算定すべきであるとして、平成9年契約及び平成29年契約
において、造成前の素地価格を基礎として算定された賃料額は適正な対価
には当たらない旨主張する。

そして、昭和38年6月8日法律第99号による改正前の地方自治法2
13条は、「普通地方公共団体は、法律又はこれに基づく政令に特別の定

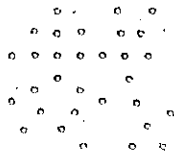


があるものを除く外、財産の取得、管理及び処分(中略)に関する事項は、
条例でこれを定めなければならない」としていたところ、当時の被告の恩
賜県有財産管理条例は、恩賜県有財産について、その全てが模範林である
と定め(第2条)、その貸付けについても公用、公共用等の特別の必要があ
る場合に限って可能とし(第15条)、貸付期間は一定の期間を超えては
ならない(第17条)ものと規定していた(乙22)。また、恩賜県有財産
の貸付けは賃貸借契約ではなく許可処分によっており(乙24)、上記認
定事実(1)ア及びウのとおり、実際の貸付期間は、借地法の規定する60年
ないし30年(借地法2条)とは異なり、当初は9年間とされ、その後も、
9年間、5年間、3年間、2年間又は1年間と、一般的な借地契約と比較
して短期間に設定されていた事実が認められる。

以上によれば、恩賜県有財産管理条例による貸付けが行われていた当時、
原告と被告は、本件各不動産の貸付けについては、借地法の規定とは異な
った内容の貸付けを行うことに合意していたというべきである。

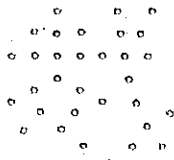
また、上記認定事実(3)及び(4)で認定したとおり、昭和42年契約におい
ては貸付期間を10年間とし、昭和52年契約においても貸付期間を20
年間とする事実が認められることからすれば、原告及び被告は、本件各不
動産の貸付けについて契約という法形式を採用した後も、借地法の規定と
は異なる内容の合意をしていたというべきである。

(イ) しかし、証拠(甲32)によれば、不動産鑑定評価基準では、不動産の
鑑定評価によって求める賃料は、一般的には正常賃料又は継続賃料である
が、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定賃料を求めることがあ
るので、依頼目的に対応した条件を踏まえてこれを適切に判断し、明確に
すべきであり、このうち、正常賃料とは、正常価格と同一の市場概念の下
において新たな賃貸借等(賃借権若しくは地上権又は地役権に基づき、不
動産を使用し、又は収益することをいう。)の契約において成立するであ



ろう経済価値を表示する適正な賃料（新規賃料）をいうとされ、継続賃料とは、不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料をいうとされているところ、継続賃料の鑑定評価額は、現行賃料を前提として、契約当事者間で現行賃料を合意しそれを適用した時点（以下「直近合意時点」という。）以降において、公租公課、土地及び建物価格、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の変動等のほか、賃貸借等の契約の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容を総合的に勘案し、契約当事者間の公平に留意の上決定するとされ、継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価額は、差額配分法による賃料、利回り法による賃料、スライド法による賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとするとしてされた上、賃料の改定が契約期間の満了に伴う更新又は借地権の第三者への譲渡を契機とする場合において、更新料又は名義書替料が支払われるときは、これらの額を総合的に勘案して求めるものとされ、借地借家法第11条、同第32条の適用がない賃貸借等であっても、契約当事者間に事情変更に伴う賃料改定特約が約定されている場合のほか、継続賃料評価により賃貸借等の当事者間で賃料増減の検討について合意がなされている場合には、賃料増減請求権を類推適用して継続賃料の鑑定評価を行うことが可能であると規定されている事実が認められる。

(ウ) そうすると、借地法の適用の有無にかかわらず、契約当事者間に事情変更に伴う賃料改定特約が約定されている場合のほか、継続賃料評価により賃貸借等の当事者間で賃料増減の検討について合意がなされている場合には、賃料増減請求権を類推適用して継続賃料の鑑定評価を行うことが可能であるというべきところ、上記認定事実(1)ア及びウのとおり、原告と被告は、昭和2年以降、昭和42年3月に至るまで、10回にわたって、本



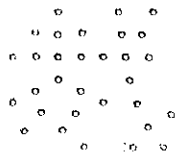
件各不動産の貸付けを繰り返していた事実が認められる上、上記認定事実(5)のとおり、昭和42年契約及び同52年契約の当時、本件各不動産の賃料については、造成前の素地価格（昭和2年当時の状態である山林・原野であること）を基礎とし、契約時の直近合意時点の金額を踏まえた算定に基づき合意された事実が認められることからすれば、恩賜県有財産管理条例による貸付けが行われていた当時、原告と被告は、本件各不動産の賃料については、造成前の素地価格（昭和2年当時の状態である山林・原野であること）を基礎とし、契約時の直近合意時点の金額を踏まえた算定に基づく合意が繰り返されてきたものと推認される。

(エ) 以上によれば、昭和42年契約に至るまでの間、原告及び被告は、継続賃料評価により賃貸借等の賃料増減の検討について合意がなされていたというべきであって、不動産評価基準に照らしても、昭和42年契約の当時、賃料増減請求権を類推適用して継続賃料の鑑定評価を行うことが可能である場合に該当するというべきである。

(オ) そうすると、昭和42年契約及びそれ以降の本件賃貸借契約において、造成前の素地価格（昭和2年当時の状態である山林・原野であること）を基礎とし、契約時の直近合意時点の金額を踏まえた算定に基づいて賃料を算定したことが不当であるなどということはできず、被告が主張するような、契約締結時点における造成後の現況を基礎として賃料額を算定していないことをもって、平成9年契約及び平成29年契約において、造成前の素地価格を基礎として算定された賃料額が、地方自治法237条2項の「適正な対価」に当たらないなどということとはできない。

したがって、被告の上記主張を採用することはできない。

イ(ア) また、被告は、適正な賃料額を算定するにあたって、賃借人が土地の造成費を負担したという事情を加味することができる場合があり得るとしても、これを加味し得る期間は、賃借人が負担したコストの額等を踏まえ



た相当期間に限られるべきであるとした上で、本件においては、遅くとも昭和42年契約が締結されるまでに、本件各不動産の開発に要したコストは既に回収されているはずであることや、転借人からの転貸料や転貸借地権の販売代金といった金員を収受し、利益を得ていることなどから、どんなに遅くとも平成9年契約以降の賃料額として、造成前の素地価格を基礎としてこれを算定することに合理性が認められない旨主張するところ、証拠(乙30及び31)には、同旨の記載がある。

(イ) しかし、上記認定事実(2)及び(6)のとおり、原告は、昭和2年以降、被告から本件各不動産につき、上記のとおり継続的に貸付けを受け、その費用負担において土地の造成を行うなどした上で、現在に至るまでこれを占有し、本件各不動産において、別荘事業等を行っているところ、昭和37年当時存在していた別荘敷38万0729ヘクタールのうち、未だ転貸がなされていない別荘敷が21万8334ヘクタール存在しており、これら転貸未了の土地につき、原告は、道路網の完備や排水溝の設置、水道、消火栓、電灯、街灯等を設置するなどの追加的な開発を計画してこれを実行し、昭和39年頃の別荘敷の開発造成においても、追加的な開発を実行した事実が認められることに加え、上記認定事実(6)イのとおり、原告は、本件各不動産につき、平成24年、本件各不動産内に、原告の費用負担で布団籠(堰堤)を設置し、平成27年、土砂流入被害について、原告の費用負担で土嚢を設置するなどの対応をし、令和4年2月、本件各不動産内の道路等について、原告の費用負担で除雪作業を行った事実が認められる。

また、上記認定事実(7)及び(9)のとおり、被告は、平成9年3月28日、山梨県知事の委嘱に基づき、大学教授、弁護士、不動産鑑定士及び土地家屋調査士等が委員となる、県有林を総合的な視点にたって利用することにより、豊かで潤いに満ちた森林社会の創造に資するために必要な協議を行うことを所掌事項とする森林総合利用協議会を設置し、本件各不動産を含



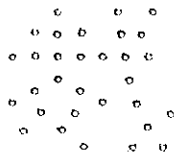
む県有林の土地の貸付けについての検証を行い、その後、被告においては、本件各不動産を含む恩賜県有財産の賃料に関する貸付料適正化調査が実施され、3年ごとに不動産鑑定士による賃料の相当性が検証されており、その検証内容は県知事宛の調査報告書として書面化される形でとりまとめられ、平成9年契約についても、当該検討結果を踏まえ、賃料の改定等の契約内容の変更が行われている事実が認められる。

5
10
(ウ) a 以上のとおり、本件賃貸借契約は、原告が本件各不動産において別荘事業等の事業を行うことを目的になされたものであり、賃借人である原告がその費用負担において土地の造成を行ったとしても、それによって原告が本件各不動産を利用することによって利益を得ることができるかは、いずれの契約時点においても不確実であり、将来的に得る利益の内容も明確であるとはいえない。

15
したがって、賃貸借契約締結後、偶々、別荘事業等が軌道に乗り、原告において本件各不動産の造成に要した費用を償却することができたとしても、賃貸借契約締結時点では不確実であった投下資本の回収や造成費用の償却という要素を根拠に、造成後の現況を基礎とした賃料に改定・変更することは、昭和2年の貸付け時や本件賃貸借契約締結時における、当事者の合理的意思に適うものとは認められない。

20
25
b また、経済合理性の観点に照らしても、原告は、被告に対する賃料や本件各不動産の造成費用等のコストのみならず、それらのコストを費やしてもなお本件各不動産における別荘事業等が失敗・頓挫し、損失を被るリスクを負うものであり、原告が土地の造成等を行ったことにより、本件各不動産の価値が上昇したことに伴って生じる利益は、原告がそれらのコストやリスクを負ったことの対価であるから、原告がこれを享受することが合理的かつ相当というべきである。

その反面、被告は、本件各不動産の貸付けや本件賃貸借契約によって、



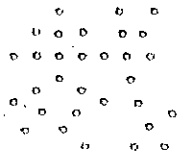
本件各不動産の価値上昇に関するコストやリスクを負うことなく、また原告の土地の造成や別荘事業等の成否にかかわらず、原告から一定の賃料収入を得るといふ利益を得るものであるところ、それを超えて、偶々、原告による土地の造成や別荘事業等の成功によって生じた本件各不動産の価値の上昇に伴う利益を、被告が享受する経済合理性は認められない。

そして、仮に原告において本件各不動産の造成に要した費用の償却が完了していたとしても、そのことを理由に造成後の現況を基礎とした賃料への改定・変更を認めることは、何ら造成に伴うコスト及びリスクを負っていない賃貸人である被告が、自らが寄与していない本件各不動産の価値の上昇に伴う利益を享受することを意味し、およそ不相当であつて経済合理性を欠くものというべきである。

c. さらに、本件においては、本件各不動産を含む恩賜県有財産の賃料に関する貸付料適正化調査が実施され、3年ごとに不動産鑑定士による賃料の相当性が検証されており、その検証内容は県知事宛の調査報告書として書面化される形でとりまとめられ、平成9年契約についても、当該検討結果を踏まえ、賃料の改定等の契約内容の変更が行われているというのであつて、被告が主体的に賃料額の相当性を検討した上で、原告との合意に至っているといたした事情も踏まえると、平成9年契約以降の賃料額として、造成前の素地価格を基礎としてこれを算定することに合理性が認められないなどとはいえないというべきである。

(エ) したがって、被告の上記主張を採用することはできない。

ウ 加えて、被告は、本件各不動産に関し、固定資産税に相当する市町村交付金について、本件賃貸借契約に基づく現行賃料を、市町村交付金として適正な相当額が上回っているなどとして、現行賃料は「適正な対価」とはいえない旨主張する。



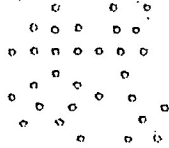
しかし、かかる被告の主張は、原告が指摘するとおり、現に市町村に対して交付されている実際の金額ではなく、被告の想定に基づく市町村交付金相当額を前提とした上で、それとの比較において現行賃料が下回っているとす
るものであり、およそ失当であるといわざるを得ず、採用できない。

5 エ そして、その他の被告の主張についても、上記アないしウと同様の理由によりいずれも採用できない。

(3) 本件においては、上記認定事実(8)イ及び(10)イのとおり、平成9年契約及び平成29年契約における各賃料は、いずれも造成前の素地価格を基礎とし、各契約時の直近合意時点の金額を踏まえた算定に基づき合意された。

10 そして、本件賃貸借契約については、上記(2)ア(ウ)のとおり、恩賜県有財産管理条例による貸付けが行われていた当時、原告と被告は、本件各不動産の賃料については、昭和42年契約及び同52年契約と同様に、造成前の素地価格(昭和2年当時の状態である山林・原野であること)を基礎とし、契約時の直近合意時点の金額を踏まえた算定に基づく合意が繰り返されてきたものと推認され、上記認定事実(3)オ、(4)、(8)ア(カ)及び(10)ア(カ)のとおり、貸付期間満了に際し、
15 原告の申請に基づく継続貸付がなされることが契約上予定されていることや、現に原告と被告との間で本件各不動産の継続貸付が繰り返されていたものであることからすると、平成9年契約及び平成29年契約において賃料を合意するに当たり、不動産鑑定評価基準における不動産の賃貸借等の継続に係る特定の
20 当事者間、すなわち原告と被告との間で成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料である、継続賃料の評価方法に基づいてこれを算定することは合理性を有するものと認められる。

25 そうすると、上記(2)ア(イ)のとおり、不動産鑑定評価基準において、継続賃料は現行賃料を前提に、直近合意時点以降における諸要素の変動や賃貸借契約の締結経緯・内容等を勘案した上で決定すべきものであるとされているところ、平成9年契約及び平成29年契約は、いずれも各契約時の直近合意時点の金額



を踏まえた算定に基づき合意されたものであるから、その点において、不動産鑑定評価基準における不動産の評価方法に即した形で算定されたものであると認められる。

したがって、平成9年契約及び平成29年契約の賃料は、本件各不動産の時価としての賃料に当たるものというべきであり、同賃料に基づく貸付けは「適正な対価」のない「貸し付け」に当たるなどということとはできないというべきである。

(4) そして、被告のその余の主張及び立証によっても、上記認定及び説示を覆すには足りない。

(5) よって、その余の点（争点(2)ないし(4)）について判断するまでもなく、被告の反訴請求にはいずれも理由がない。

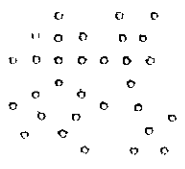
3 原告の本訴請求について

前提事実(6)ウのとおり、原告と被告は、平成29年3月30日、本件各不動産につき、期間を平成29年4月1日から同49年3月31日までの20年間とし、賃料を年額3億2536万4253円とする平成29年契約を締結し、さらに前提事実(6)エのとおり、平成30年5月14日付けで賃料が年額3億3038万7864円に変更された事実が認められ、上記のとおり被告の主張を採用することができないことも併せれば、原告の本訴請求はいずれも理由がある。

4 結論

よって、主文のとおり、判決する。

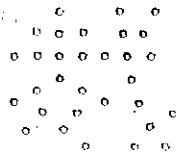
甲府地方裁判所民事部



別紙1

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|-----|-----------------------|
| 5 | 1 | 所 在 | 南都留郡山中湖村山中字茶屋の段 |
| | | 地 番 | 248番1 |
| | | 地 目 | 山林 |
| | | 地 積 | 549926 m ² |
| 10 | 2 | 所 在 | 南都留郡山中湖村山中字下り山 |
| | | 地 番 | 262番1 |
| | | 地 目 | 山林 |
| | | 地 積 | 549312 m ² |
| 15 | 3 | 所 在 | 南都留郡山中湖村山中字南中原 |
| | | 地 番 | 274番1 |
| | | 地 目 | 山林 |
| | | 地 積 | 622447 m ² |
| 20 | 4 | 所 在 | 南都留郡山中湖村山中字南中原 |
| | | 地 番 | 274番148 |
| | | 地 目 | 山林 |
| | | 地 積 | 1298 m ² |
| 25 | 5 | 所 在 | 南都留郡山中湖村山中字三本柏木 |
| | | 地 番 | 295番1 |
| | | 地 目 | 山林 |



地積 365878 m²

6 所 在 南都留郡山中湖村山中字三本柏木

地番 295番61

5 地目 山林

地積 6484 m²

7 所 在 南都留郡山中湖村山中字三本柏木

地番 295番62

10 地目 山林

地積 115202 m²

8 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

地番 506番296

15 地目 山林

地積 802967 m²

9 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

地番 507番1

20 地目 恩賜県有財産模範林

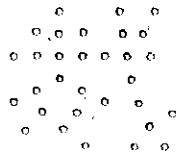
地積 514976 m²

10 所 在 富士吉田市上吉田字駕籠坂上

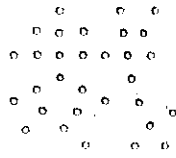
地番 5611番1

25 地目 恩賜県有財産模範林

地積 991692 m²



以上



別紙2

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

- 5 鳴内雅人不動産鑑定士による不動産鑑定評価（以下「鳴内鑑定」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17万5766㎡を除く）の純賃料額（年額）は、下表のとおりである（乙61～乙64）。

時点	鳴内鑑定	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

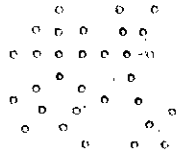
- 10 ただし、小数点以下は四捨五入で表記している。

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。

- 15 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、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」欄記載のとおりである。

- 20 また、原告が被告に対して上記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「原告の既払額」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



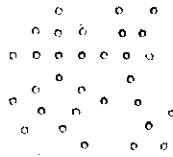
表「差額（損害額）」欄記載の金額を下らない。

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、被告は、原告に対し、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。

期間	適正な純賃料額	原告の既払額	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

ただし、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。

以上



別紙3

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の金額について

- 5 鳴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24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）。

時点	鳴内鑑定	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
④ H25.4.1	1,746,629,763円	1,592,829,507円	1,669,729,635円

ただし、小数点以下は四捨五入で表記している。

10

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。

15

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」欄記載のとおりである。

20

また、原告が被告に対して上記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「原告の既払額」のとおりである。

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31億3103万4462円を下らず、被告は、原告に対し、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	原告の既払額	差額 (利得金額)
① H23.7.9～ H24.3.31	1,557,583,761.0円	207,233,235.0円	1,350,350,525.9円
② H24.4.1～ H25.2.28	1,530,645,108.8円	246,582,913.5円	1,284,062,195.3円
③ H25.3.1～ H25.3.31	139,113,337.2円	22,418,656.8円	116,694,680.4円
④ H25.4.1～ H25.7.8	452,885,572.3円	72,958,511.9円	379,927,060.3円
		合計	3,131,034,462.0円

ただし、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。

以上