

直送済

令和5年(ネ)第171号 債務不存在等確認請求等控訴事件

控訴人 山梨県

被控訴人 富士急行株式会社

5

## 控訴理由書

令和5年2月16日

10 東京高等裁判所 第5民事部 YW口係 御中

控訴人訴訟代理人 弁護士 足立 格

控訴人訴訟復代理人 弁護士 佐々木 奏

15

同 弁護士 由井 照彦

同 弁護士 稲元 祥子

20

同 弁護士 小林 一樹

控訴人は、本書面において、原判決に対する控訴理由を述べる。

なお、本書面において用いる略語は、特に断らない限り、原判決の例による。

25

## 目次

第1	はじめに(本書面の構成等)	4
	1 地方自治法237条2項の趣旨及び同項に違反する契約の効力	4
	2 控訴人側が平成9年契約及び平成29年契約が地方地自法237条2項に違反して無効であると主張するに至る経緯	4
5	(1) 本件各不動産の貸付けにより住民全体に多大の損失が生じており財政の運営がゆがめられているとの報道及び関連住民訴訟の提起	5
	(2) 関連住民訴訟における控訴人側の主張の変更とその理由	5
	3 原判決の問題点と本書面の構成	8
10	第2 「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」なるものを根拠に「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」とする原判決の誤り	14
	1 原判決による「合意」の認定は弁論主義に違反している	14
	2 「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」とする原判決は前提となる不動産鑑定評価基準の理解を誤っている	15
15	3 原判決が認定する「合意」の意味内容が不明確である	17
	4 原判決のいう「合意」なるものの不存在	18
	(1) 原判決の事実認定の明白な誤り(「造成前の素地価格...を基礎とし、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」という事実はない)	18
20	ア 昭和2年から昭和42年までの貸付けに関する原判決の誤り	19
	イ 昭和42年契約に関する原判決の誤り	20
	ウ 昭和52年契約に関する原判決の誤り	20
	エ まとめ	24
	(2) 原判決のいう「合意」自体の不合理性	25
25	5 小括	27
	第3 平成9年契約及び平成29年契約においてもなお造成前の素地価格を基礎として賃	

	料額を算定する合理性があるとする原判決の誤り	28
	1 「当事者の合理的意思」に関する原判決の誤り	30
	(1) 昭和2年から昭和42年までの使用料金の低廉さ(対価性の欠如)や当初の貸付 条件(乙4の第8項)等からして本件各不動産の開発による利益を控訴人も享受する ことが「当事者の合理的意思」であった	30
5	(2) 「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った」とする原判決の誤り	31
	2 「経済合理性」(「コストやリスク」)に関する原判決の判示の誤り	33
	(1) 控訴人が「本件各不動産の価値上昇に関するコストやリスクを負」っていないとす る原判決の誤り	33
10	(2) 被控訴人が負担したとされる「コストやリスク」に関する原判決の誤り	35
	(3) 原判決が拠って立つ「経済合理性の観点」自体の誤り	37
	3 「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 た事情」に関する原判決の判示の誤り	37
15	4 小括	40
	5 補足主張	41
	第4 市町村交付金に関する原判決の判示の誤り	42
	第5 予備的抗弁(甲8による賃料増額請求)	43
	第6 結語	44

## 第1 はじめに（本書面の構成等）

### 1 地方自治法237条2項の趣旨及び同項に違反する契約の効力

5 地方自治法237条2項は、地方公共団体の住民全体の利益（公益）を守る規定であり、そのことは、最判平成30年11月16日集民260号41頁<sup>1</sup>や文献で明言されている（乙40・4905頁、乙41・986頁及び乙42・311頁）とおおりである。

10 そのため、裁判例及び学説において、地方自治法237条2項に違反する契約（当事者が合意した対価が適正でなく、かつ、そのことについて議会の議決を欠いている契約）の効力は無効とされ（乙37、乙38、乙39、乙40・4909頁、乙42・311頁、乙43・4頁等）、最高裁判所事務総局行政局監修に係る「主要行政事件裁判例概観3（第3版）－地方自治関係編－」でも、「契約の締結について議会の議決が必要とされる場合に、その議決を欠いたままで締結された契約」は、「無効とされる傾向にあるとあってよい」とされている（乙44・228頁及び乙45・199頁）。

### 2 控訴人側が平成9年契約及び平成29年契約が地方地自法237条2項に違反して無効であると主張するに至る経緯

20

---

<sup>1</sup> 同最判では、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…貸付け（以下「譲渡等」という。）がされると、当該普通地方公共団体に多大の損失が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…適正な対価によらずに財産の譲渡等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」と判示されている。

(1) 本件各不動産の貸付けにより住民全体に多大の損失が生じており財政の運営がゆがめられているとの報道及び関連住民訴訟の提起

本件各不動産の貸付けにおいて合意された賃料額が「適正な対価」からかけ離れて低額であることにより住民全体に多大の損失が生じており財政の運営がゆがめられていることが初めて公にかつ明確に指摘されたのは、平成19年の朝日新聞による一連の記事(乙83)である。その後も、この問題は、平成28年12月の週刊誌の記事(乙84)で取り上げられ、更に、平成29年12月には新聞赤旗の記事(乙85)でも取り上げられている。そして、平成29年契約が締結された後の同年8月には、平成9年契約及び平成29年契約の問題点を指摘する監査請求が行われた(乙86)が、同監査請求は同年9月に後記の従来<sup>2</sup>の控訴人側の主張と同様の考え方により棄却された(乙87)ため、同年10月には監査請求に引き続く住民訴訟(以下「関連住民訴訟」という。原判決6頁)が提起された(なお、関連住民訴訟は、控訴人が本件訴訟で反訴を提起したことを根拠として、第1審では訴えの利益がない<sup>2</sup>ことなどを理由に全部却下され、本来なされるべき実体面の判断はなされなかった。その後、関連住民訴訟は、原告の住民が控訴して、現在、御庁に係属している(令和4年(行コ)第94号))。このように、本件各不動産の貸付けにおいて合意された賃料額が「適正な対価」からかけ離れて低額なのではないかという点は従来から複数回にわたって問題とされ、平成29年10月には関連住民訴訟が提起されるに至っている。

(2) 関連住民訴訟における控訴人側の主張の変更とその理由

<sup>2</sup> 関連住民訴訟の第1審判決では、平成9年契約及び平成29年契約という「財務会計行為の是正という本件訴訟(注：関連住民訴訟)の住民訴訟としての意義及び目的は、別件訴訟(注：本件訴訟)における山梨県の別件反訴の提起により既に達せられているものというべき」と判示されている。

最判昭和53年3月30日民集32巻2号485頁は、関連住民訴訟のような住民訴訟制度の意義について、「地方公共団体の構成員である住民全体の利益を保障するために法律によって特別に認められた参政権の一種であり、その訴訟の原告は、自己の個人的利益のためや地方公共団体そのものの利益のためではなく、専ら原告を含む住民全体の利益のために、いわば公益の代表者として地方財務行政の適正化を主張するものである」と判示している。

関連住民訴訟について、当初、被告である（平成29年契約を締結した）後藤齋・前山梨県知事は、平成9年契約及び平成29年契約がいずれも有効であると主張していた。後藤齋・前山梨県知事がこのような主張をした背景には、控訴人において、本件各不動産を含む恩賜県有財産全体の賃料に関する貸付料適正化調査を実施すると共に、平成29年契約に際しては、控訴人が設置した森林総合利用協議会における議論を踏まえて、平成27年の改定賃料を基に契約を更新することを決定したことがあったと思われる。

しかし、前記のとおり、本件各賃貸借契約の賃料額が「適正な対価」からかけ離れて低額なのではないかということが従来から複数回にわたり指摘されてきたことを受けて、この問題に従前から問題意識をもっていた長崎幸太郎・現山梨県知事は、平成31年2月に知事に就任後、前記の最高裁が明示する住民訴訟制度の意義や法律による行政の原理も踏まえ、関連住民訴訟を契機として、関連住民訴訟の勝敗に拘泥することなく住民全体の利益につながる積極的な真実発見に努めて、控訴人側の従来主張の正当性を検証するよう指示した（乙88：令和2年11月山梨県議会議事録）<sup>3</sup>。

<sup>3</sup> 長崎幸太郎・現山梨県知事は、平成31年2月の知事就任後、当初から、かかる指示を行っていたが、行違い等により、当時の関連住民訴訟の被告訴訟代理人にかかる指示の内容が伝わらなかったため、控訴人内部で、関連住民訴訟の勝敗に拘泥することなく住民全体の利益につながる積極的な真実発見の観点からの控訴人側の従来主張の正当性の検証が行われたのは、令和2年7月以降となった（甲4・2頁、乙88）。

かかる指示を受けて検証した結果、それまでの控訴人側の主張の根拠であった「賃料適正化調査」（甲24・3枚目のとおり、昭和59年度から調査が開始されたとされている。）は、不動産鑑定評価とは異なる手法で行われ、「造成前の状態を想定した評価」を所与の「評価条件」として、特定の基準となる土地（財団法人ボーイスカウト日本法人が賃借している山中野营地）の価格の取引事例比較法（比準法）による査定結果に基づいて多数の土地の賃料額を算定するものであったところ、当該「評価条件」を適用することの合理性について当時具体的に検討がなされた形跡は見当たらなかった。また、同様に、それまでの控訴人側の主張の根拠であった森林総合利用協議会も、あくまで本件各不動産のみならず県有林全般の総合利用推進を所掌事項としており（甲22）、平成9年契約及び平成29年契約のいずれに關しても、本件各不動産の貸付けについて、昭和42年契約や昭和52年契約も含めた昭和2年からの100年近くにわたる事実経緯に焦点を当てた丁寧かつ詳細な検証はなされていない<sup>4</sup>ことも判明した（たとえば、第18回森林総合利用協議会（甲25）では、平成29年契約の他2件（合計3件）も協議事項となっていたが、協議時間は合計で40分である（末頁））。

以上のことに、控訴人代理人弁護士が従前の別案件で得た知見などから判明していた、高島良一・元裁判官が、「適正」な地代の算定にあたって、「借地条件として借地の造成等を賃借人に負担させたがため、地代を低廉にしたような場合は、造成費などが償却されると認められるまでは、その事情を勘案するのが妥当」であるものの、「相当期間が経過すれば、一般的なみの地代にしてもよいであろう」と述べている（乙30：水本浩・田尾桃二編「現代借地借家法講座 第1巻 借地法」109頁、同113頁）ことや、平成9年契約及び平成29年契約の適正賃料額を現況ではなく造成前の素地価格を基礎として算定することは市町村交付金が現況を基礎として

<sup>4</sup> 森林総合利用協議会では、本件各不動産のみならず県有林全般の総合利用推進が所掌事項とされていたため、かかる検証を行うだけの時間的余裕がなかったことも一因と思われる。

算定されることとの関係でも不合理であることなども考え併せると、平成9年契約及び平成29年契約において合意された開発前の山林原野であることを基礎とした賃料額が「適正な対価」であるといえる合理的な根拠が存在せず、むしろ、同賃料額は「適正な対価」ではないことが判明した。

5     そのため、控訴人側は、関連住民訴訟（及びその後には被控訴人から提訴された本訴）において、それまでの控訴人側の主張を変更し、平成9年契約及び平成29年契約が地方自治法237条2項に違反して無効であると主張した。

10     また、控訴人は、本件各不動産のみならず、本件各不動産以外の県有地（550件を超える）の貸付けの在り方も見直し、造成前の素地価格を基礎とした賃料額で合意されていた県有地について、現況を基礎とした賃料額とする適正化を進めている（乙89～乙92：令和3年2月、同年11月、令和4年2月及び同年9月の各山梨県議会議事録）。

15     このように、関連住民訴訟及び本件訴訟は、控訴人の住民全体の利益（公益）を守る観点から長崎幸太郎・現山梨県知事が進める県有地の適正な管理・運用の一環と位置付けられるものである。

### 3 原判決の問題点と本書面の構成

20     原判決は、平成9年契約及び平成29年契約において合意された賃料額が「適正な対価」といえるか、という争点に関して、「適正な対価」でないとはいえない旨判示し、それをもって、被控訴人の賃借権確認等の請求を認容し、控訴人の請求を棄却した。

25     しかし、本書面において詳述するとおり、平成9年契約及び平成29年契約において合意された賃料額は「適正な対価」とはいえず、両契約は地方自治法237条2項に違反して無効である。

上記原判決の判断は、控訴人（普通地方公共団体）に多大の損失が生じており、



被控訴人（特定の者）の利益のために財政の運営がゆがめられている現状を追認するものであり、前記最判平成30年11月16日や多数の文献が示す地方自治法237条2項の趣旨に反するものであって、誤りである。

以下では、具体的な控訴理由の詳細の論述に先立ち、上記争点に関する原審における控訴人の主張とそれに対する原判決の判示内容を整理しつつ、原判決の問題点と本書面の構成を示す。

1 (1) 控訴人は、原審において、平成9年契約及び平成29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であったことの根拠として、  
10 借地法及び借地借家法の適用関係との関連において、概要以下のとおり主張した。

① 昭和2年の貸付開始から昭和42年契約（乙25）よりも前までの本件各不動産の使用関係については、許可処分という法形式で行われており、その使用料金は極めて低廉で対価性を欠くことなどからして、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、  
15 新規契約として締結されたものである（原審における被告準備書面1・10～11頁、同37頁、被告準備書面2・5～7頁、被告準備書面3・4～8頁、被告準備書面4・9～12頁、乙26の1・7～10頁等）。

したがって、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  
20 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（原審における被告準備書面1・14～15頁、被告準備書面4・3～4頁、同7～8頁、乙20の1・15頁等）。

② 本件各不動産のうち、少なくともゴルフ場敷、園地敷、道路敷及び別荘敷  
25 内緩衝樹林帯（以下「ゴルフ場敷等」という。）に係る使用関係については、建物所有目的とはいえ、昭和42年契約の前後を問わず（平成9年契約及び平成29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(被告準備書面1・11～12頁、同37～38頁、被告準備書面2・7～9頁、被告準備書面3・8～9頁、被告準備書面4・12～13頁等)。

したがって、平成9年契約及び平成29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ことは、一層明らかである。

(2) これに対し、原判決は、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、「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」と判示し(原判決29頁)、この限りにおいては、控訴人の主張と同様の認定をしている。また、原判決は、ゴルフ場敷等について、そもそも借地法及び借地借家法の適用の余地がないという点について何ら具体的な判示をしておらず、当然にそれらの適用がないことを前提としているものと解される。

しかるに、原判決は、不動産鑑定評価基準において「借地法の適用の有無にかかわらず、…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」(原判決30頁)とした上で、「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」から、「不動産評価基準(原文ママ)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」(同31頁)とし、同様の理由により、平成9年契約及び平成29年契約についても、「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」(同35頁)と判示している。

(3) しかし、原審においては、被控訴人ですら「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」なるものを主張しておらず、原判決は弁論主義

に違反して突如かかる「合意」を認定したものである上、この点の原判決の判示は、前提となる不動産鑑定評価基準の理解を誤っていること、認定している「合意」の意味内容が不明確であること、またいずれにせよ原判決のこのような「合意」は存在しないことから、前記(1)の控訴人の主張を否定する根拠とはなり得ない。

控訴人は、この点について、後記第2（14頁以下）において詳述する。

2(1) 控訴人は、原審において、平成9年契約及び平成29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であったことの根拠として、借地法及び借地借家法の適用関係（前記1の点）のいかんにかかわらず、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（原審における被告準備書面1・15～16頁、乙20の1・8頁、乙30・109頁、同113頁、乙31・262頁、乙26の1・22頁等）ところ、本件においては、貸付開始から90年が経過した平成29年契約の時点はもとより、昭和42年契約や平成9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合理性はないことを指摘した（原審における被告準備書面1・4～9頁、同15～19頁、同36頁、被告準備書面2・3～5頁、被告準備書面3・3～4頁、被告準備書面4・4～7頁等）。

(2) これに対し、原判決は、当事者の合理的意思、経済合理性（被控訴人が負ったとする「コストやリスク」）、あるいは賃料額が決定された際の控訴人における「検討」を挙げて、「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」（原判決34頁）として、相当期間の経過、被控訴人による相当額の転貸料や転借地権設定料の収受等を踏まえても、昭和2年の当初の貸付けから70年が

経過した平成9年契約及び90年が経過した平成29年契約においても、被控訴人が負担したとされるコスト等を逡減すらさせずに全額加味することが適正であると判示している。

- 5 (3) しかし、上記原判決の判示は、前提となる事実の認定及び評価を誤るのみならず、一私企業である被控訴人が、県民全体の財産というべき県有地（その中でも、水害に苦しむ県民救済のために明治天皇から御下賜された、「公共の用に供する」林であり、その貸付けは公用、公共用等の特別の必要がある場合に限って可能とされ、特に公共的性格の強い財産として位置付けられていた恩賜県有財産）を廉価で使用収益することにより、控訴人の住民全体の利益（公益）  
10 の犠牲の下に被控訴人が多大な利益を得るという事態が生じていること（したがって、公益の保護を目的とした地方自治法237条2項に反し、法律による行政の原理に反する結果となっていること）を正しく評価しないものであり、誤りである。借地法及び借地借家法の適用関係いかんにかかわらず、平成9年契約及び平成29年契約における適正賃料額は、造成後の現況を基礎として算定すべきであって、造成前の素地価格を基礎として算定された両契約の賃料額は、「適正な対価」とは到底いえない。  
15

この点については、本書面の後記第3（28頁以下）において詳述する。

- 20 なお、仮に、平成9年契約及び平成29年契約における適正賃料額について、全て造成後の現況を前提として算定するという正しい考え方ではなく、造成前の素地価格を基礎として算定された直近合意賃料額を前提に継続賃料を算定するとした場合においても、継続賃料を算定する際の手法である差額配分法における正常賃料の算定等においては現況が考慮される結果、両契約における適正賃料額は、実際に合意された金額よりも大幅に高額となるのであって、いずれにせよ両契約の賃料額は、「適正な対価」とは到底いえない（後記41頁（第3  
25 の「5 補足主張」）参照）。

3 控訴人は、原審において、平成9年契約及び平成29年契約の適正賃料額を現況ではなく造成前の素地価格を基礎として算定することは、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、不合理であることを指摘した（原審における被告準備書面1・12～14頁、同19頁、乙36・31頁等）。

5 これに対して、原判決は、控訴人が主張する市町村交付金相当額が「現に市町村に対して交付されている実際の金額ではな」いことを理由に、上記控訴人の主張が「およそ失当である」と判示している（原判決35頁）。

しかし、上記原判決の判示は、そもそも控訴人の主張を正しく理解しないものである上、令和4年度以降は控訴人から市町村（山中湖村及び富士吉田市）に対して現況を前提とした適正な市町村交付金が交付されていることを看過したものであり、誤っている。

この点については、本書面の後記第4（42頁以下）において詳述する。

4 さらに、控訴人は、仮に何らかの理由で平成29年契約が無効ではないと判断された場合に備え、被控訴人の本訴での賃借権確認請求のうち賃料年額部分に対する予備的抗弁として、令和3年2月18日に控訴人が被控訴人に対して行った賃料増額請求（甲8、乙93：配達証明書）を主張する。

20 これにより、仮に平成29年契約が有効であるとの前提に立っても、令和3年2月18日以降の賃料額は、原判決の主文第1項記載の年額3億3038万7864円ではあり得ず、少なくともこれよりも相当程度増額された賃料額となる。

この点については、本書面の後記第5（43頁以下）において詳述する。

以上を示した構成に従い、後記第2～第5において、具体的な控訴理由を詳述する。

第2 「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」なるものを  
根拠に「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」  
とする原判決の誤り

5 1 原判決による「合意」の認定は弁論主義に違反している

原判決は、「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」との認定に基づいて、  
「不動産評価基準（原文ママ）に照らしても、昭和42年契約の当時、賃料増減請  
10 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」とし、「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では  
できない」と判示している（原判決31頁）。

この点、原告が認定した上記「合意」（控訴人と被控訴人の意思表示の合致）の存  
15 在は、原判決の考え方を前提とすれば、地方自治法237条2項の「適正な対価」  
の評価根拠事実（又は「適正な対価なく」の評価障害事実）であり、しかも、昭和  
42年契約及びそれ以降の各契約において、借地法及び借地借家法の適用の有無に  
かかわらず造成前の素地価格を基礎とした継続賃料を算定することを可能とする決  
定的な根拠となっているものであるから、弁論主義の適用のある事実であることは、  
20 明らかである。

しかるに、原審において、控訴人はもとより、被控訴人も、上記のような「合意」  
が存在するなどとは一切主張しておらず、これについて何らの審理もなされていな  
い。

すなわち、原判決は、当事者が主張していない事実を決定的な評価根拠事実（又  
25 は評価障害事実）として認定しているのであり、弁論主義違反の違法をおかしてい  
る。

原判決は、上記のような弁論主義違反の違法をおかした結果、後記2以下に述べるとおり、上記「合意」に関しておよそ誤った認定判断をしているのである。

2 「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」とする  
5 原判決は前提となる不動産鑑定評価基準の理解を誤っている

(1) 原判決は、不動産鑑定評価基準において「借地法の適用の有無にかかわらず、  
…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  
10 ことが可能である」(原判決30頁)とした上で、上記「合意」を理由として、控  
訴人と被控訴人が昭和42年契約を締結する際の賃料額に関しても、それ以前の  
本件各不動産の使用関係について借地法が適用されるか否かにかかわらず、「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」(同  
31頁)と判示している。

15 また、原判決が、昭和42年契約の前後を問わず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なゴルフ場敷等に関して、各契約を締結する際の賃料  
額につき継続賃料の鑑定評価を行うことが可能としているのも、同様の理由によ  
ると解される。

(2) しかし、上記原判決の判示は、以下のとおり、前提となる不動産鑑定評価基準  
20 の理解を誤っており、失当である。

まず、上記原判決の判示は、「不動産鑑定評価基準に関する実務指針」(乙52・  
216頁)における、以下の記載に依拠したものと思われる<sup>5</sup>。

<sup>5</sup> 原判決29～30頁は「証拠(甲32)によれば、不動産鑑定評価基準では…と規定されている事実が認められる。」と判示しているが、実際には、不動産鑑定評価基準(甲32)の規定ではなく、その実務指針(乙52)に依拠しているようである。

② 賃貸借契約等に賃料改定特約等がある場合

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。このように、賃料増減請求権を類推適用することにより継続賃料の鑑定評価を行う場合には、慎重な対応が必要となる。

しかし、上記実務指針の記載は、「② 賃貸借契約等に賃料改定特約等がある場合」という見出しからも明らかとおり、借地借家法に基づく賃料増減額請求権の適用がない賃貸借契約等においても、契約期間中における賃料について改定特約やそれに類する合意がある場合には、契約期間中における賃料の増減額について「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」と述べているに過ぎない。

これに対し、本件で問題となっているのは、控訴人と被控訴人が新たに昭和42年契約を締結し、賃料額を合意するに際しての適正賃料額であって、契約期間中における賃料改定に関する上記実務指針の記載が当てはまる場面でないことは、明らかである。

そもそも、不動産鑑定評価基準において、「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」（甲32・17頁）、すなわち「既存の契約における借地期間中の地代のことを指し」、「継続中の賃貸借契約等に基づく賃料改定を前提とするもの」である（乙94：黒沢泰「新版 実務につながる地代・家賃の判断と評価」37～38頁）。賃貸借契約等の期間満了に際しては、借地法又は借地借家法の規定が適用されて賃貸人が契約の更新を強制される場合であればともかく、そうでなければ、賃貸人は、期間満了以降、当該不動産の返還を受け、あるいは従前の借主以外の第三者に賃貸することも可能となるのであって、もし従前の賃借人に引き続き賃



貸する場合であっても、従前の賃貸借契約等に拘束されず、賃料額を含む契約条件は改めて合意されることになり、そこに「賃料増減請求権を類推適用」する余地はない（以上につき、原審における被告準備書面4・7～8頁、乙95：大河内鑑定追加意見書2頁～3頁）。

- 5 (3) このように、「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」とする原判決は、前提となる不動産鑑定評価基準の理解を誤っている。

したがって、昭和42年契約の締結時に合意された賃料について「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」とし、これを前提に「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」とする原判決は、前提を欠いており、誤りである。

### 3 原判決が認定する「合意」の意味内容が不明確である

15 原判決は、昭和42年契約及びそれ以降の各契約において、造成前の素地価格を基礎とした継続賃料によることが可能であったとする根拠として、「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」（同31頁）と判示しているが、そもそも原判決のいう「合意」がいかなる合意を指しているのか、その意味内容が不明確である。

20 仮に、原判決が、昭和42年契約までに、控訴人と被控訴人の間で、将来締結される各賃貸借契約において造成前の素地価格を基礎とした継続賃料によることが予め「合意」されていた、という趣旨であるとすれば、そのような「合意」があり得ないことは、後記4（18頁以下）において詳述するとおりである。

25 なお、原判決は、上記判示の直前に「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…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」と判示しているため<sup>6</sup>、この  
ような過去に繰り返されてきた合意そのものを指して「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」と述べているようにも解される。  
そうであれば、原判決は、現に継続賃料が合意されていたことを理由に、継続賃料  
5 で算定されることが許されるというトートロジーを述べるに過ぎず、根拠を欠いて  
いる。

したがって、上記「合意」なるものを根拠とする原判決の判示は、いずれにせよ  
誤りである。

#### 10 4 原判決のいう「合意」なるものの不存在

(1) 原判決の事実認定の明白な誤り（「造成前の素地価格…を基礎とし、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」とい  
う事実はない）

15 原判決は、以下の2点を挙げて、「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…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」として、「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  
20 合意がなされていた」と結論付けている（同30～31頁）。

①「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」こと

②昭和42年契約及び昭和52年契約の賃料額が、「造成前の素地価格…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」こと

25 しかし、以下に述べるとおり、上記①については、何ら原判決の認定の根拠とな

<sup>6</sup> この判示自体が誤りであることは、後記4において述べる。

る事情ではなく、また上記②については、それ自体が事実を反し誤っている。

#### ア 昭和2年から昭和42年までの貸付けに関する原判決の誤り

5 まず、昭和2年以降、昭和42年までの間における貸付けについていえば、この間に本件各不動産の貸付けが繰り返されていたのは事実であるが、これらは、原判決も認定するとおり、賃貸借契約ではなく許可処分という法形式によっており(乙24、原判決29頁)、その使用料金は極めて低廉で対価性を欠くものであった(原審における被告準備書面1・10～11頁、被告準備書面3・7頁、被告準備書面10 4・11～12頁)。

たとえば、昭和30年4月からの使用料金は年額23万7011円(乙26の1・9頁の才及び力の合計)、昭和36年4月からの使用料金は年額267万1655円(同10頁のコ、乙24)であり、初めて賃貸借契約として締結され(素地価格を基礎として算定され)た昭和42年契約の賃料年額2827万0239円(乙2 15 5)と比較して、極めて低廉であった。

このように、昭和2年以降、昭和42年までの間における本件各不動産の貸付けについていえば、およそ対価性を欠く(本件各不動産を造成前の山林原野と想定した場合の対価性すら欠く)ような使用料金のみが収受されていたのであって、原判決のいうような「造成前の素地価格…を基礎」とした賃料相当額が合意されていた 20 とすらいえない。

また、使用料金の額は、許可処分に伴う許可条件として控訴人が提示していたもので、その変動も極めて大きく(乙26の1・7～10頁。上記のとおり、昭和30年4月から昭和36年4月の6年間で11倍以上になっている。),「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」いたなどともいえない。

25 したがって、昭和42年までの間において、控訴人と被控訴人の間で「造成前の素地価格…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」かのような原判決31頁の認定は、全くの誤りである。

#### イ 昭和42年契約に関する原判決の誤り

5 また、控訴人と被控訴人の間で初めて賃貸借契約として締結された昭和42年契約についていえば、前記アのとおり、その賃料は年額2827万0239円(乙25)であり、昭和36年4月からの貸付けの許可処分における使用料年額267万1655円(同10頁のコ、乙24)と比較して、約1.1倍であった。

すなわち、昭和42年契約の賃料額が、「契約時の直近合意時点の金額を踏まえた  
10 算定に基づき合意された」(原判決31頁2行目以下)などとは、到底いえない。

なお、前記ア及び本イにおいて述べている内容は、控訴人が原審においても証拠を引用しつつ繰り返し主張していた事実である(原審における被告準備書面1・10～11頁、被告準備書面3・7頁、被告準備書面4・11～12頁)。

#### 15 ウ 昭和52年契約に関する原判決の誤り

さらに、昭和52年契約(乙35)についても、以下のとおり、平成9年契約や平成29年契約と同様の「造成前の素地価格…を基礎とし」た算定がなされたもの  
20 ではなく、また「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」  
ものでもない。

1 前提として、本件各不動産の賃料額は、昭和52年契約の前年である昭和51年に大幅に改定されており、昭和52年契約の賃料額も、かかる前年の変更契約をベースとしたものである。以下では、まずこの昭和51年における変更契約(乙96:昭和51年6月14日付恩賜県有財産賃貸借契約書、以下「昭和51年変

更契約」という<sup>1)</sup>の賃料額が決定された経緯について述べる。

昭和51年変更契約に関しては、当時本件各不動産の賃料額について検討し、被控訴人側との折衝等も行って控訴人林政課財産管理担当の者が作成していた資料（乙97：恩賜県有財産土地賃貸料の改訂について、乙98：富士急行貸付料改訂の基本的な考え方）が残存している。

このうち、同担当者が作成した決裁文書である昭和51年5月18日起案「恩賜県有財産土地賃貸料の改訂について」（乙97）は、「山梨県と富士急行株式会社との間に契約中の山中湖畔別荘敷ほかの賃貸料については、適正を欠いていたため」、「新たな算定方式」による鑑定結果をもとに「会社側と交渉していたところ」、「妥結できる見通しとなったので」、新たな賃料額にて変更契約を締結することにつき、決裁を求める内容となっている。

そして、同時期に同担当者が作成した「富士急行貸付料改訂の基本的な考え方」と題する資料（乙98）においては、上記決裁にかかる新たな賃料額の考え方が説明されている。

ii この点、上記「富士急行貸付料改訂の基本的な考え方」（乙98）によれば、昭和51年変更契約の賃料額は、本件各不動産の使用目的ごとに、以下のように決定されている。

#### ①別荘敷について

別荘敷については、乙98の1～3頁にかけて、「案の1」と「案の2」が挙げられている。このうち「案の1」は、「前回改訂時（昭48.4.1）より今回改訂時（昭51.4.1）までの土地価格上昇分について従来の料金を時点修正した場合」（乙98・1頁）であり、原判決がいうところの「契約時の直近合意時点の金額を踏まえた算定」であるといえる。

しかし、実際に採用されたのは、「案の2」の「適正な土地価格を求めたうえ

<sup>1)</sup> 乙96の体裁は新規の賃貸借契約であるが、第4条の貸付期間は昭和42年契約と同期間であることから、変更契約と呼ぶこととする。

で、借地権割合及び土地造成費を考慮した場合」であった（乙99：富士急行（株）にかかる山中湖畔貸付地賃貸料改定概要のとおり、「案の2」に基づいて算定された賃料額2億7532万2488円が、乙96の昭和51年変更契約における賃料額となっている。）。

5       そして、「案の2」でいう「適正な土地価格」とは、造成前の素地価格ではなく、別荘敷の現況すなわち造成後の宅地を前提とした土地価格である（乙98・3頁において用いられている1㎡当り土地価格1万円は、同2頁に挙げられている宅地の売買価格と一致している）。

10       また、「案の2」の算定方法においては、従前の賃料額がいくらであるかは考慮されておらず、その結果、別荘敷の賃料額は、一挙に1.781倍に引き上げられている（乙98・3頁）。

すなわち、別荘敷の賃料額は、造成後の現況をベースとしつつ「借地権割合及び土地造成費用を考慮」しており、かつ直近合意時点の金額を踏まえることなく算定されている。

15       なお、「会社直営建物敷」、「運動場敷」、「園地敷」及び「道路敷」についても別荘敷と同額とされ、その結果、別荘敷と同等又はそれ以上の倍率で、一挙に賃料額が引き上げられている（乙98・4頁以下）。

#### ②商業敷（商業用地）について

20       商業敷については、「商業用地としての適正な土地価格を求めたうえで、借地権割合を考慮して決定する」（乙98・5頁）とされ、賃料額は一挙に2.438倍に引き上げられている。すなわち、商業敷（商業用地）の賃料額は、現況（「商業用地としての適正な土地価格」）をベースとしており、かつ直近合意時点の金額を踏まえることなく算定されている。

#### ③ゴルフ場敷について

25       山林原野ではなくゴルフ場を前提とする収益還元法により決定され、賃料額は一挙に3.412倍に引き上げられている（乙98・6～7頁）。

iii 以上のように、昭和51年変更契約の賃料額は、平成9年契約や平成29年契約と同様の「造成前の素地価格…を基礎とし」た算定がなされたものではないし、「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」ものとも到底評価できず、このことは、同変更契約をベースに合意された翌年の昭和52年契約の賃料額についても、同様である。

iv ところで、昭和51年変更契約における前記iiの考え方は、別荘敷に関していえば、造成後の現況をベースとしてはいるものの、昭和51年時点ではもはや土地の造成費相当額を賃料額に考慮すべきではない（原審における被告準備書面1・16～18頁、後記第3（28頁以下）等）にもかかわらず、造成費相当額<sup>8</sup>を土地価格から全額控除している点（乙98・2頁～3頁）において適正とはいえない（しかも、土地造成費相当額を全額控除する理由は全く記載されていない）ほか、土地価格から「借地権割合」を控除して「底地価格」のみをベースに賃料額を算定している点等においても、適正とはいえない（土地価格から「借地権割合」を控除するのは、黒沢泰「新版 実務につながる地代・家賃の判断と評価」（乙100）71頁で紹介されている税法上の「通常の地代」の考え方であり、これは「借主が権利金を支払って借地権の設定を受けた場合」に、支払済みの権利金相当部分を借地権割合として土地価格から控除するものであって、本件のように借主が権利金を支払っていない場合には妥当しない考え方である。）。前記iiの考え方の不合理性については、乙95：大河内鑑定追加意見書6頁においても指摘されているとおりである。

控訴人は、原審において、昭和51年変更契約及び昭和52年契約について特に区別することなく、「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…造成前の素地価格を基礎として賃料額が算定されており」と主張してい

<sup>8</sup> 乙98：富士急行賃料改定の基本的な考え方2頁～3頁によれば、控除する土地造成費として、「長野県企業局が富士見町で行った保健休養地（別荘）」の直接工事費とされる「1㎡2000～3100円」の上限である1㎡3100円が用いられている。

た（原審における被告準備書面 5・5 頁）。これは、平成 9 年契約とは異なり、昭和 5 1 年変更契約は、造成後の現況をベースとしているものの、昭和 4 2 年以降は（ましてや昭和 5 1 年時点では）もはや土地の造成費相当額を賃料額に考慮すべきではないにもかかわらず、上記のとおり別荘敷の造成費相当額を（一部です  
5 らなく）全額控除している点等から、昭和 5 1 年変更契約及び昭和 5 2 年契約の賃料額も地方自治法 2 3 7 条 2 項の「適正な対価」とはいえない点で、平成 9 年契約等と異ならないため、敢えて他の契約と区別する必要がなかったことによる。

原判決が突如として認定した「合意」との関係でいえば、上述のとおり、昭和 5 1 年変更契約及び昭和 5 2 年契約は、原判決のいう「合意」とは相容れないも  
10 ののである。

## エ まとめ

以上のとおり、「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  
15 格…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」などという事実は全くなく、かかる認定を前提に「昭和 4 2 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」とする原判決の判示は、誤りである。

なお、昭和 5 2 年契約の後、具体的な経緯は不明であるが、「造成前の状態を想定  
20 した評価」という「評価条件」を付した継続賃料が算定され、これに基づいて賃料額が合意されるようになり（乙 1 0 1；貸付資産評価書の表紙「評価条件」における「造成前の状態を想定した評価」参照）、平成 9 年契約及び平成 2 9 年契約においても、かかる考え方で賃料額が合意されている。

しかし、いずれにせよ、このような事後的な事情は、「昭和 4 2 年契約に至るまで  
25 の間」に「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」という原判決の根拠となるものでないことは、論を俟たない。



## (2) 原判決のいう「合意」自体の不合理性

前記3（17頁以下）のとおり、そもそも原判決のいう「合意」の意味内容自体  
5 が不明確である。もっとも、原判決の結論を前提とする限り、原判決の判示は、平  
成29年契約（貸付開始から90年後）に至るまで、造成前の素地価格を基礎とし  
て継続賃料を算定し続けることを根拠づけるような「合意」が、予めなされていた  
という趣旨に解するほかない（そうでなければ、ゴルフ場敷等を含め、借地法及び  
借地借家法における更新の規定の適用を前提とすることなく、平成29年契約に至  
10 るまでかかる「合意」を理由として継続賃料を算定することはできない。）。

しかし、以下に述べるとおり、上記のような「合意」は、およそ合理性を欠くも  
のであって、控訴人がそのような合意をすることはあり得ず、この点においても上  
記「合意」は否定される。

ア まず、一般論として、賃貸人が、開発により事業用地とすることを前提として  
15 山林・原野を賃借人に貸し付ける場合には、賃貸人としても、単に山林・原野を  
基礎とした賃料だけを得続けることが目的ではなく、当然に、いずれ土地が有効  
利用されることに伴う一定の利益を享受することが目的となる。賃借人がその負  
担したコスト等に見合うだけの利益を享受することには合理性があるとしても、  
他方で賃貸人が、遠い将来にわたっても山林・原野を基礎とした賃料だけしか得  
20 られないことを前提とする合意をするなどということは、賃貸人にとっておよそ  
合理性を欠くものである（乙95：大河内鑑定追加意見書8頁）。

以下に挙げる各文献及び意見書の記述も、以上のような常識的な取引通念を前  
提として述べられたものである。

① 高島良一・元裁判官は、「適正」な地代の算定にあたって、「借地条件として  
25 借地の造成等を賃借人に負担させたがため、地代を低廉にしたような場合は、  
造成費などが償却されたと認められるまでは、その事情を勘案するのが妥当」

であるものの、「相当期間が経過すれば、一般的なみの地代にしてもよいであろう」と述べている（乙30：水本浩・田尾桃二編「現代借地借家法講座 第1巻 借地法」109頁、同113頁）。

5 ② 浅香紀久雄・元裁判官も、「借地契約に当たり借地人が土地（山林や農地）の造成費用を負担したことがあるが、その費用は造成費用の償却期間中は地代に反映すべきである」として、全く同趣旨を述べている（乙31：稲葉威雄ほか編「新 | 借地借家法講座・第1巻 総論・借地編1」262頁）。

③ 大河内意見書も、「造成費については契約に別段の定めがある場合を除き、時間の経過とともにその効用が逡減していく（反射的に所有権の価値に転化して  
10 いく）と考えることが妥当である」（乙20の1・8頁）と述べている。

イ とりわけ、本件各不動産については、控訴人は、被控訴人が本件各不動産を貸別荘地等として収益を上げることが前提としつつも、昭和42年までの間、対価性を欠く極めて低廉な使用料金のみで貸し付けていた。

具体的には、前記（1）アのとおり、昭和36年4月からの使用料金は昭和42年契約の賃料額の1割以下であり、昭和30年4月からの使用料金はそのまた  
15 1割以下と、極めて低廉であった。

さらに、昭和2年の貸付当初についていえば、「無償に等しき条件を以て…別荘地を取得すべき頗る有利の方法」（乙26の1・6～7頁）等として勧誘が行われていたことから明らかなとおり、対価性を欠くどころか「無償」とみなしうる  
20 ほどであった。

このように、控訴人が昭和42年契約までの40年間という長期間にわたり、本件各不動産を対価性を欠く極めて低廉な使用料金で貸し付けていたのは、当然ながら、本件各不動産における事業が成立した後の一定の段階で、それによる利益を控訴人も享受できることが前提となっていたからこそである。

25 40年間という長期間にわたり極めて廉価で貸し付けていながら、事業が成立した後も山林・原野を基礎として算定した賃料しか得られないなどという「合意」

をすることは、控訴人（ひいては、山梨県の全住民）にとって全くメリットのない合意であって、およそ合理性を欠く。

現に、昭和2年の貸付許可に際しての条件においても、「満期更新ノ場合貸付料ハ開発状況並一般経済状態ヲ精密ニ考査シ…適當ニ協定スルモノトスル」とされ、  
5 「開発状況」に応じて「貸付料」を増額することが当然に念頭に置かれていた（乙4の第8項）。

ウ さらにいえば、貸付けの対象である本件各不動産は、恩賜県有財産管理条例において、「模範林」すなわち県の「公共の用に供する」（乙23・38頁）林であると定められ（乙22・各2条）、その貸付けは公用、公共用等の特別の必要がある場合に限り可能とされており（乙22・明治45年16条、昭和13年17  
10 条、昭和24年以降15条）、特に公共的性格の強い財産として位置付けられていた（原判決29頁も参照。なお、控訴人においては、毎年、恩賜林御下賜の記念品式典において、知事が明治天皇からの「下賜ご沙汰書」を朗読し、水害に苦しむ県民救済という恩賜林御下賜の趣旨を改めて確認している。

15 地方公共団体が、上記のような公共的性格の強い模範林を、私企業に貸し付けるという文脈において、原判決が認定するような、将来にわたってその賃料額を低廉な範囲に拘束し、地方公共団体の住民の利益（公益）の犠牲の下に当該私企業のみが利益を享受し得るような「合意」をすることは、そのこと自体の適正性が大いに問題となるものである。この意味においても、そのような「合意」があ  
20 ったという原判決の認定は著しく不合理であって、誤りである。

## 5 小括

以上のとおり、原判決による「継続賃料評価により貸貸借等の賃料増減の検討に  
25 ついて合意」なる認定は、弁論主義に違反している（前記1）ことはもとより、前提となる不動産鑑定評価基準の理解を誤っており（前記2）、認定している「合意」

の意味内容も不明確であり（前記3）、またいずれにせよ「合意」に関する事実認定が全くの誤りであって、そのような「合意」は存在し得ない（前記4）。

したがって、かかる「合意」を根拠に「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」とし、「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、  
5 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」（原判決31頁）とする原判決の判示もまた、誤りである。

既に主張したとおり、昭和42年契約より前の本件各不動産の使用関係や、同契約以降も含むゴルフ場敷等の使用関係については、借地期間やその更新に関する借  
10 地法又は借地借家法の規定が適用されない以上、昭和42年契約は新規契約として締結されたものであり、同契約及びそれ以降の各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ことが明らかである。

15 **第3 平成9年契約及び平成29年契約においてもなお造成前の素地価格を基礎として賃料額を算定する合理性があるとする原判決の誤り**

既に主張したとおり、借地法及び借地借家法の適用関係いかににかかわらず、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  
20 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（乙20の1・8頁、乙30・109頁、同113頁、乙31・262頁、乙26の1・22頁等）。

これによれば、本件において、どれだけ遅くとも平成9年契約や平成29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合理性はな  
25 い。

しかるに、原判決は、以下の3点を理由に挙げて、「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」（原判決34頁）と判示している。

①「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」が「当事者の合理的意思に適うものとは認められない」こと（原判決33頁の「a」）

②「経済合理性の観点に照らしても」、「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」であること（原判決33～34頁の「b」）

③平成9年契約の賃料額の決定に際して「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った事情」があること（原判決34頁の「c」）

かかる原判決の判示は、相当期間の経過、被控訴人による相当額の転貸料や転借地権設定料の收受等を踏まえても、昭和2年の当初の貸付けから70年が経過した平成9年契約及び90年が経過した平成29年契約においても、被控訴人が負担したとされるコスト等を逡減すらさせずに全額加味することが適正であると判示するものに他ならない。

しかし、以下に述べるとおり、上記原判決の判示は、前提となる事実の認定及び評価を誤るのみならず、一私企業である被控訴人が、県民全体の財産というべき県有地（その中でも、水害に苦しむ県民救済のために明治天皇から御下賜された、「公共の用に供する」林であり、その貸付けは公用、公共用等の特別の必要がある場合に限って可能とされ、特に公共的性格の強い財産として位置付けられていた恩賜県有財産）を廉価で使用収益することにより、控訴人の住民全体の利益（公益）の犠牲の下に被控訴人が多大な利益を得るという事態が生じていること、即ち、正に、最判平成30年11月16日集民260号41頁にいう「当該普通地方公共団体に多大の損失が生じ」「特定の者の利益のために財政の運営がゆがめられ」たために、

地方公共団体の住民の公益が害されていることを正しく評価しない(それどころか、そのような状態を追認する)ものであり、誤りである。

## 1 「当事者の合理的意思」に関する原判決の誤り

5

(1) 昭和2年から昭和42年までの使用料金の低廉さ(対価性の欠如)や当初の貸付条件(乙4の第8項)等からして本件各不動産の開発による利益を控訴人も享受することが「当事者の合理的意思」であった

10 本件各不動産の開発による利益を被控訴人が総取りすることが「当事者の合理的意思」であるかのような原判決の判示が誤りであることは、前記第2の4(2)(25頁)において述べた、原判決のいう「合意」の不合理性に関する主張が、そのまま当てはまる。

とりわけ、本件においては、控訴人は、被控訴人が本件各不動産を貸別荘地等として収益を上げることが前提としつつ、昭和42年契約の前までの40年という長期間にわたり、およそ対価性を欠く極めて低廉な使用料金のみを徴収して貸し付けていた(乙26の1・6~10頁等)。

これは、本件各不動産における事業が成立した後の一定の段階で、それによる利益を控訴人も享受できるという当事者の意思があったからこそである。40年間という長期間にわたり極めて廉価で貸し付けていながら、事業が成立した後も山林・原野を基礎とした賃料しか得られないなどということは、控訴人にとって全くメリットがなく、「当事者の合理的意思」とは到底いえないし、地方公共団体たる控訴人としては、住民の公益の観点から当然に避けなければならない事柄である。。

25 現に、昭和2年の貸付許可に際しての条件においては、「満期更新ノ場合貸付料ハ開発状況並一般経済状態ヲ精密ニ考査シ…適當ニ協定スルモノトスル」とされ、「開発状況」に応じて「貸付料」を増額することが明記されている(乙4の第8項)。

以上からすれば、遅くとも被控訴人が「投下資本の回収や造成費用の償却」をするに足りる十分な期間を経過した段階においては、造成後の現況における本件各不動産の価値の上昇分を賃料額に反映することが、「当事者の合理的意思」であったことは明らかである。

5

(2) 「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」ったとする原判決の誤り

原判決は、その位置づけは不明確であるものの、「当事者の合理的意思」を認定するに際して、「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」ったかのように判示している(原判決33頁)。

しかし、上記原判決の認定も、誤りである。

ア 既に主張したとおり、被控訴人は、控訴人から、本件各不動産を低廉な賃料(前記第2の4(1)ア(19頁)のとおり、昭和42年までの40年間はおよそ対価性を欠くような極めて低廉な使用料金)で、権利金を一切負担することもなく借り受ける一方で、転借人からは、控訴人に支払う賃料に被控訴人の利益を乗せた金額(控訴人に支払う賃料よりも大幅に高い転貸借料)の支払いを受けるだけでなく、「転貸借地権」の「販売」代金と称して、多額の金員を収受してきた(乙14~乙18、乙32~乙34。この「販売」代金の一部が、転貸借を承諾する控訴人に支払われることもない。なお、この「販売」代金の内容や金額は、これまで、被控訴人から控訴人に報告されていない)。

被控訴人はこれまでに2300区画程度を転貸(「販売」)済みとのことであるから、保守的に考えて、仮に、1区画当たり700万円であるとしても(乙32及び乙34のとおり、1区画あたり1200万円を超えるものもある)、これまでに700万円×2300区画=161億円もの「販売」代金を収受していること

25

になる。

これらのことからすれば、どんなに遅くとも、貸付開始から70年が経過した平成9年契約時点、あるいは90年が経過した平成29年契約時点において、被  
5 控訴人が造成に関して負担したとされるコストを回収済みであり、かつ既に十分  
な利益を得ていたことは明らかである（以上につき、原審における被告準備書面  
1・6～8頁、同16～19頁、原審における被告準備書面2・12頁脚注2、  
乙26の1・22頁、乙20の1・8頁等）。

なお、そもそも被控訴人自身も、このように被控訴人がコストを回収済みであ  
り、かつ既に十分な利益を得ていたことを、何ら否定していない（原審における  
10 原告準備書面（2）4頁等）。

イ この点について補足すると、被控訴人は、これまでに2300区画程度を別荘・  
保養所等の敷地として転貸済みとしているところ、かつて被控訴人が発行した資  
料によれば、昭和45年の段階で、既に1900区画において別荘・保養所が建  
15 っていた（乙102：昭和52年8月発行富士急行「富士山麓史」164頁。乙  
6・5枚目のとおり、「旭日丘」とは本件各不動産における別荘地一帯の呼称であ  
る。）。

前記ア（31頁）のとおり、被控訴人のビジネスモデルは、「転貸借地権」の「販  
売」であり、建物を建設するのは転借人であることから、別荘・保養所が建っ  
ていたということは、既に被控訴人が転借人にこれらの区画を転貸済みであり、被  
20 控訴人が「転貸借地権」の「販売」代金を収受済みであったことを意味する。

ウ 以上のとおり、どんなに遅くとも平成9年契約あるいは平成29年契約時点に  
おいて、被控訴人が投下したとされる造成費用等のコストを回収済みであり、か  
つ既に十分な利益を得ていたのであって、「リスク」は消滅しており、「本件各不  
25 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」が「不確実であ」った  
などということは、あり得ない。



## 2 「経済合理性」（「コストやリスク」）に関する原判決の判示の誤り

### (1) 控訴人が「本件各不動産の価値上昇に関するコストやリスクを負」っていないとする原判決の誤り

5

原判決の「経済合理性の観点」からの判示（原判決33～34頁の「b」）は、控訴人が、「本件各不動産の価値上昇に関するコストやリスクを負」っておらず、本件各不動産の別荘地やレジャー施設等としての「価値上昇」が、被控訴人が負担したコスト及びリスクのみによってもたらされたものであるかのごとき前提に立っている点においても、誤っている。

10

ア 第1に、前記第2の4（2）（25頁）においても述べたとおり、控訴人は、被控訴人が本件各不動産を貸別荘地等として収益を上げることが前提としつつ、昭和2年から昭和42年までの40年という長期間にわたり、およそ対価性を欠く極めて低廉な使用料金のみを徴収して貸し付けていた（乙26の1・6～10頁等。例えば、昭和2年の貸付当初は対価性を欠くどころか「無償」とみなしうる使用料金であった。）。

15

すなわち、控訴人は、40年という長期間にわたり、原判決のいう造成前の素地価格を基礎とした賃料相当額すら得ることなく、被控訴人に本件各不動産を使用させていたのであって、結果として被控訴人の事業が成就せず、貸付けが終了して

20

イ 第2に、原判決は、「本件各不動産の価値上昇」が、被控訴人が負担した「コストやリスク」（本件各不動産の造成）のみによってもたらされたものであることを前提に、被控訴人がその「価値上昇」による利益を総取りすることを認めている

25

点でも、誤っている。

すなわち、平成9年契約や平成29年契約において合意された賃料額は、造成前の素地という前提で算定され(甲17・4頁)、また、特定の基準となる土地(財団法人ボーイスカウト日本法人が賃借している山中野营地)の価格の取引事例比較法(比準法)による査定結果に基づいて多数の土地の賃料額を算定するものであり(同7頁)、結果として現況である別荘地やゴルフ場等としての賃料額よりも著しく低額となっているところ(平成29年時点についていえば、造成前の素地を前提とした乙103:平成30年2月28日付調査報告書28頁においては別荘敷の正常賃料が1㎡あたり約71円と算定されているのに対し、現況を前提とした乙51においては1㎡あたり約572円<sup>9</sup>であり、8倍以上の差がある。)、このような著しい価格の差(「価値上昇」分)は、本件各不動産の造成のみに起因するものではあり得ない。

このように本件各不動産の別荘地やレジャー施設等としての利用価値が(素地のままの場合と比較して)大幅に高くなっているのは、本件各不動産に内在する価値や、本件各不動産を取り巻く環境の整備等、本件各不動産自体の造成以外によるところが大きいことは、明らかである。

そして、控訴人は、これに関して、以下に例示するように、これまで、本件各不動産を含む富士北麓の別荘地やレジャー施設等としての利用価値向上に資する、多大なコストを負担してきた。

① 控訴人は、昭和39年に、総工費17億円をかけて、本件各不動産から自動車で約20分の場所を起点とし、富士山5合目までを結ぶ富士山有料道路(富士スバルライン)を完成させ(乙104:昭和39年4月2日付山梨日日新聞(当時の新聞紙面の引用))、また昭和46年には、総工費10億5000万円をかけて河口湖大橋を開通させて上記富士山有料道路の渋滞を解消させる(乙

<sup>9</sup> 乙51・32頁記載の別荘時期の正常賃料16億4473万8437円を、同4頁記載の別荘敷の面積287万7412㎡で除した金額である。

105；昭和46年4月20日付山梨日日新聞（当時の新聞紙面の引用）等、富士北麓の環境整備のために、大規模な公共事業を実施した。また、近年においても、控訴人は、中央自動車道富士吉田線の都留インターチェンジフル化（平成17年～平成23年）費用として23億7800万円を負担し（乙106）、またアクセス県道などの改修を実施し、富士山の世界遺産登録（平成25年）・維持のために多額の経費を負担したほか、現在までに約21億6000万円を負担して富士山世界遺産センターを開館（平成28年）・運営する（乙107：山梨県ウェブサイト、乙108）等、富士北麓の価値向上のために大規模な事業を実施している。

10 ② 上記①のほか、控訴人が山中湖村内において実施した公共事業は、データが残存している平成14年度以降、平成28年度（平成29年3月末）までの間で、約5.3億円に上る（乙109）。

15 ウ 以上のとおり、控訴人は、「本件各不動産の価値上昇」に関して、多大な「コストやリスクを負」っていたのであって、控訴人がこれを負っていなかったかのごとき前提に立つ原判決の判示は、明らかに誤っている。

そして、地方公共団体たる控訴人が、このように「本件各不動産の価値上昇」に関して多大な「コストやリスク」を負担したにもかかわらず、その「価値上昇」分の利益（公益）を、一私企業たる被控訴人が総取りすることを認める原判決の結論が不当であることもまた、明らかである。

20

## （2） 被控訴人が負担したとされる「コストやリスク」に関する原判決の誤り

25 ア そもそも、被控訴人は、これまで、本件訴訟のみならず、関連住民訴訟（乙1～3、乙21、乙69参照）を通じて、控訴人からの再三の求釈明にも拘らず、本件各不動産につき具体的にいかなる「開発」を行い、いくらのコストを負担したのか等を明らかにすることを、頑なに拒んできた（ウェブサイト上の記事（乙

8)によれば、被控訴人は、少なくとも、本件各不動産のゴルフ場敷の造成について、自ら費用負担はしていないようである上、被控訴人は、乙9：大和不動産鑑定不動産鑑定評価書においても、被控訴人が負担した「開発」費用が（もしあれば）記載されるであろう箇所を、全てマスキングして開示を拒んでいる。

5       このように、被控訴人が自ら負担したとする「コストやリスク」の内容の開示すら拒んでいるにもかかわらず、あたかも「本件各不動産の価値上昇」に対応する「コストやリスク」を全て被控訴人が負担したかのごとく結論付ける原判決の判示が不合理であることは、論を俟たない。

イ       また、原判決が挙げる、被控訴人が平成24年から令和4年までに3回行ったとされる除雪作業等（原判決32頁）についていえば、せいぜい、被控訴人が平成9年契約及び平成29年契約（甲2、甲3）各12条所定の維持を行っていたという程度のことに過ぎない。

15       契約上、被控訴人側が本件各不動産の維持費用を負担することとなっていることについては、控訴人側が主張している適正賃料額の算定においても考慮されているのであって（乙50・28頁等、乙51・30頁等参照）、その範囲を超えて、造成前の素地価格を基礎として賃料額を算定する根拠となるような事情ではない。

20       くわえて、被控訴人が行っていたとされる上記の維持作業は、直近10年間程度の中で3回に過ぎない上、かかった費用の額も不明であり、少なくとも、造成後の現況を基礎として算定される適正賃料額と実際に合意された賃料額との差額（年間十数億円～数十億円となる。）と比較すれば、僅少な額に過ぎないと認められる。この点でも、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根拠とはならない。

ウ       さらに、昭和2年の当初における貸付許可（乙4）の第3項においては、被控訴人（富士山麓電気鉄道）が「第一期線」及び「第二期線」の各電気鉄道の敷設を完成しない場合は解除できるとされていた。しかるに、被控訴人は、昭和2年に、既に保有していた大月－吉田間の電車路線を買収し、昭和4年に富士山麓電

鉄として大月－吉田間（「第一期線」のうち「中央線大月駅を起点とし吉田に至るもの」）を開業した以外は、上記条件にある電気鉄道の敷設を完成させていない。

すなわち、被控訴人は、当初の貸付許可において負担すべきものとされていたコストを、負担していない。控訴人は、原審においてもこの点を指摘していたにもかかわらず（原判決9頁参照）、原判決は、この点について何ら具体的な判断を示していない。

エ 以上のとおり、被控訴人が負担したとする「コストやリスク」に関する原判決の判示は、いずれも不合理であって、根拠を欠いている。

### 10 (3) 原判決が拠って立つ「経済合理性の観点」自体の誤り

そもそも、原判決は、ひとたび賃借人が土地の造成費等を負担し、前記(2)イ(36頁)のような維持を行っていけば、その後の期間の経過や賃借人が享受した利益等にかかわらず、将来にわたって賃借人がそれによる土地の「価値上昇」分の利益を得続けることが「合理的かつ相当」とあるという前提に立っている（原判決33頁）。

しかし、賃貸人が、将来にわたって山林・原野を基礎とした賃料だけしか得られないことを前提とする合意をするなどということは、賃貸人にとっておよそ合理性を欠くものであって、そのような帰結が常識的な取引通念に照らして「合理的かつ相当」などとはいえないことは、前記第2の4(2)(25頁)において詳述したとおりである。

このように、「経済合理性」に関する原判決の判示は、そもそもの前提が誤っている。

### 25 3 「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

## といった事情」に関する原判決の判示の誤り

(1) 原判決は、「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事情」の内容として、平成9年契約において、3年ごとに実施されていた「賃料適正化調査」の結果を踏まえて賃料額が決定されていたことを挙げている（原判決34頁）。

しかし、上記「賃料適正化調査」は、昭和59年度に始まったものであるところ（甲24・3枚目、乙26の1・3頁）、前記第2の4（1）ウ及びエ（20頁以下）のとおり、造成後の現況をベースとしつつ「借地権割合及び土地造成費用を考慮」して算定された昭和51年変更契約や昭和52年契約（もとよりこれらも「適正な対価」ではない）とは異なり、造成前の素地価格を基礎とすることを所与の「評価条件」として、特定の基準となる土地（財団法人ボーイスカウト日本法人が賃借している山中野営地）の価格の取引事例比較法（比準法）による査定結果に基づいて多数の土地の賃料額を算定する方法に変わっており（乙101；貸付資産評価書の表紙「評価条件」における「造成前の状態を想定した評価」参照）、かつ、かかる「評価条件」を適用することの合理性について昭和59年当時具体的に検討がなされた形跡は見当たらない。

このような経緯からすると、控訴人において、平成9年契約に際して、造成前の素地価格を基礎とすることの当否について、「主体的に…相当性を検討した上で、原告との合意に至っている」というような事情は、認められない。

(2) また、原判決が挙げる平成9年3月28日設置の森林総合利用協議会についていえば、あくまでも県有林全般の総合利用推進を所掌事項とするもの（甲22）であって、平成9年契約当時、昭和2年からの100年近くにわたる事実経緯を含めた被控訴人との間の本件各不動産の賃貸借における特異な経緯に焦点を当てて議論がなされたこと等は窺われず、まして同協議会の設置から4日後に締結された平成9年契約の内容に影響を及ぼしたとも考えられない。

(3) そもそも、平成9年契約当時、控訴人が賃料額について検討を行っていたという事実はあるとしても、その結果として合意された賃料額が不適正であれば、その賃料額は「適正な対価」（地方自治法237条2項）とはいえないのであって、控訴人が「主体的に…相当性を検討」したからといって、本来的に不適正である賃料額が「適正な対価」に変わるものではない。地方自治法237条2項は、地方公共団体の住民全体の利益（公益）を守る規定であり、控訴人が「主体的に…相当性を検討」したとしても、当事者が合意した対価が適正でなく、かつ、そのことについて議会の議決を欠いていれば、その契約は無効である。

この点において、上記原判決の判示は、そもそも失当である。

10 (4) 本件では、一私企業である被控訴人が、県民全体の財産というべき県有地（その中でも、水害に苦しむ県民救済のために明治天皇から御下賜された、「公共の用に供する」林であり、その貸付けは公用、公共用等の特別の必要がある場合に限って可能とされ、特に公共的性格の強い財産として位置付けられていた恩賜県有財産）を廉価で使用収益し、もって控訴人の住民全体の利益（公益）の犠牲の下に、被控訴人が多大な利益を得るという事態が現実が発生している。

すなわち、本件では、正に、最判平成30年11月16日集民260号41頁にいう「当該普通地方公共団体に多大の損失が生」じ「特定の者の利益のために財政の運営がゆがめられ」たために、地方公共団体の住民全体の利益（公益）が害されているのであり、このことは、平成19年の朝日新聞による一連の記事（乙83）、平成28年12月の週刊誌の記事（乙84）、平成29年12月の新聞赤旗の記事（乙85）の他、関連住民訴訟でも再三指摘されている。法律に基づく行政の観点からも、このような地方自治法237条2項や公益に悖る事態が是正されなければならないことは当然である。

25 他方、前記第3の1（2）ア（31頁）のとおり、被控訴人はこれまで適正な対価によらずに本件各不動産を使用収益し、却って多大な利益を得ていたのであり、本訴のように、過去の支払賃料額と適正賃料額との差額分について控訴人か

ら請求を受け、あるいは将来に関して適正賃料額の請求を受けたからといって、被控訴人に損害が発生するとはいえない<sup>10</sup>。

なお、地方自治法237条2項違反の契約の効力を否定する学説（乙41・988～989頁）は、地方自治法237条2項違反の契約の効力を否定することによって、仮に、善意の契約の相手方に損害が発生する場合には、当該相手方から当該地方公共団体等に対する損害賠償請求や、（本件のように地方公共団体側から契約の相手方に対する損害賠償請求の場面においては）過失相殺によって処理すべき問題としているところ、本件においては、被控訴人は、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ものと認められ、「善意の契約の相手方」とはいえないし（原審における被告準備書面4・24～26頁参照）、上記のとおり、地方自治法237条2項違反の契約の効力を否定しても、被控訴人に損害が発生するともいえない（原審における被告準備書面4・22～24頁参照）。

#### 15 4 小括

以上のとおり、平成9年契約及び平成29年契約においてもなお、造成前の素地価格を基礎として賃料額を算定する合理性があるとする原判決の判示は、前提となる事実の認定及び評価を誤るのみならず、一私企業である被控訴人が、県民全体の財産というべき県有地（その中でも、水害に苦しむ県民救済のために明治天皇から御下賜された、「公共の用に供する」林であり、その貸付けは公用、公共用等の特別

<sup>10</sup> 本件各不動産の一部には転借人（別荘オーナー等）が存在するが、控訴人は、本訴訟において平成9年契約及び平成29年契約の無効及び賃借権の不存在が確認された場合においても、適正な対価をもって被控訴人（被控訴人が拒絶する場合には転借人）に対して新たに本件各不動産を賃貸すること等により、転借人が占有権原を失わないよう手当てする意向を有しており、転借人との関係において取引の安全を害することもない。



の必要がある場合に限って可能とされ、特に公共的性格の強い財産として位置付けられていた恩賜県有財産)を廉価で使用収益することにより、控訴人の住民全体の利益(公益)の犠牲の下に被控訴人が多大な利益を得るという事態が生じていること、即ち、正に、最判平成30年11月16日集民260号41頁にいう「当該普通地方公共団体に多大の損失が生」じ「特定の者の利益のために財政の運営がゆがめられ」たために、地方公共団体の住民の公益が害されていることを正しく評価しない(それどころか、そのような状態を迫認する)ものであり、誤りである。

したがって、借地法及び借地借家法の適用関係いかんにかかわらず、平成9年契約及び平成29年契約における適正賃料額は、造成後の現況を基礎として算定すべきである。これによれば、平成9年契約締結時点における適正賃料額は63億0128万円(演習場内別荘敷を除く)ないし54億5765万8520円(乙49、乙50)、平成29年契約締結時点における適正賃料額は20億1157万円(演習場内別荘敷を除く。)ないし17億3652万0519円となる(乙36、乙51)。

よって、平成9年契約及び平成29年契約において合意された賃料額は、「適正な対価」(地方自治法237条2項)とは到底いえない。

## 5 補足主張

また、仮に、平成9年契約及び平成29年契約における適正賃料額について、前記4(40頁)のように全て造成後の現況を前提として算定するという正しい考え方ではなく、直近合意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を前提に継続賃料を算定する場合においても、継続賃料を算定する際の手法である差額配分法における正常賃料の算定等においては現況が考慮される結果、両契約における適正賃料額は、実際に合意された金額よりも大幅に高額となる(乙26の2: 澤野鑑定書は、原審における被告準備書面1・26~27頁のとおり相当でない部分はあるものの、平成29年契約時点の適正賃料額について、基本的に上記のよう

な考え方で、本件各不動産の現況を考慮した継続賃料を算定したものと評価できる  
ところ、澤野鑑定書でも、平成29年契約時点の適正賃料額は6億9122万85  
42円と算定されており、合意された賃料額の2倍を超えている。)

よって、平成9年契約及び平成29年契約において合意された賃料額は、いかな  
5 る点からも、「適正な対価」（地方自治法237条2項）とは到底いえない。

#### 第4 市町村交付金に関する原判決の判示の誤り

控訴人は、原審において、平成9年契約及び平成29年契約の適正賃料額を現況  
10 ではなく造成前の素地価格を基礎として算定することは、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、不合理であることを指摘した（原審におけ  
る被告準備書面1・12～14頁、同19頁、乙36・31頁等）。

これに対して、原判決は、控訴人が主張する市町村交付金相当額が「現に市町村  
15 に対して交付されている実際の金額ではな」いことを理由に、上記控訴人の主張が  
「およそ失当である」と判示している（原判決35頁）。

しかし、上記原判決の判示は、以下の2点において、誤っている。

第1に、上記原判決の判示は、そもそも控訴人の主張を正しく理解しないもので  
ある。すなわち、控訴人が原審において主張していたのは、法律上、交付金額が固  
定資産の現況を基礎として算定されるものである（この点に当事者間に争いはない）  
20 ことからしても、「開発前の素地価格」を基礎として賃料額を算定することが不合理  
である、ということであって、「現に市町村に対して交付されている実際の金額」を  
問題としていたものではない（原審における被告準備書面1・12～14頁、被告  
準備書面2・9頁）。

第2に、控訴人は、現実に令和4年度以降、所在市町村（山中湖村及び富士吉田  
25 市）に対し、現況を基礎として算定された本件各不動産の市町村交付金を交付して  
おり（乙110）、上記原判決の判示は、この点を看過している。

このように、市町村交付金に関する原判決の判示も、誤りである。

## 第5 予備的抗弁（甲8による賃料増額請求）

5 以上に述べたところから明らかなとおり、平成9年契約及び平成29年契約において合意された、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」とはいえず、両契約は地方自治法237条2項に違反して無効である。

もっとも、控訴人は、仮に何らかの理由で平成29年契約が無効ではないと判断された場合に備え、被控訴人の本訴における賃借権確認請求（請求の趣旨第1項）  
10 のうち賃料年額部分に対する予備的抗弁として、以下のとおり、令和3年2月17日付賃料増額請求を主張する。

1 控訴人は、被控訴人に対し、令和3年2月17日付回答書兼通知書（甲8）をもって、本件各不動産の賃料額を年額20億1157万円に増額することを予備的に請求した。

15 上記書面（甲8）は、翌18日、被控訴人に到達した（乙93：配達証明書）。

2 この点、仮に平成29年契約が有効であり、前記1の賃料増額請求における相当賃料が継続賃料として算定される場合においては、その相当賃料の算定にあたって、直近合意時点以降における事情変更以外にも、「賃貸借等の契約締結の経緯」や「契約内容の要因」等の「諸般の事情」が総合的に考慮される（最判昭和44  
20 年9月25日集民96号625頁、乙52：不動産鑑定評価基準に関する実務指針213～214頁等）。

具体的にいえば、前記第2～第4に述べたところから、前記1の賃料増額請求時点（令和3年2月18日）において、本件各不動産につき、造成前の素地価格を基礎とし、現況を前提とした土地の「価値上昇」分を被控訴人が総取りし、控  
25 訴人がその一部すらも享受できないような賃料額（現況を基礎としないというだけでなく、現況を一切考慮しない賃料額）、また、法令上適正な、現況を基礎とし

て算定した市町村等交付金額を加味しない賃料額とすることが相当でないことは、明らかである。

この場合において、賃貸人である控訴人によって賃料増額請求がなされたときには、「賃貸借等の契約締結の経緯」や「契約内容の要因」等の「諸般の事情」として、現況を前提とした土地の「価値上昇」分や、また、法令上適正な、現況を基礎として算定した市町村等交付金額を加味した分が、賃料額に相当程度反映されるべきこととなる（乙95：大河内鑑定追加意見書11頁）。

3 よって、仮に平成29年契約が有効であるとの前提に立っても、令和3年2月18日以降の賃料額は、原判決の主文第1項記載の年額3億3038万7864円ではあり得ず、これよりも相当程度増額された賃料額となる。

以上のような予備的な主張を前提とした令和3年2月18日以降の賃料額については、現在、不動産鑑定士に評価を依頼中であり、追って補充する予定である（なお、乙26の2：澤野鑑定書は、原審における被告準備書面1・26～27頁のとおり相当でない部分はあるものの、平成29年契約時点の賃料額について、基本的に以上のような考え方で、本件各不動産の現況を考慮した継続賃料を算定したものと評価できる。）。

## 第6 結語

20 前記第2から第4までに述べたとおり、平成9年契約及び平成29年契約において合意された賃料額は、「適正な対価」（地方自治法237条2項）とはいえ、両契約は地方自治法237条2項に違反して無効であるから、控訴人の請求は認容され、被控訴人の請求は棄却されるべきである。

25 また、前記第5の予備的抗弁のとおり、本件各不動産の令和3年2月18日以降の賃料額は、原判決の主文第1項記載の金額ではあり得ず、この点でも原判決は維持され得ない。

本件は、県民全体の財産というべき県有地（その中でも、水害に苦しむ県民救済のために明治天皇から御下賜された、「公共の用に供する」林であり、その貸付けは公用、公共用等の特別の必要がある場合に限って可能とされ、特に公共的性格の強い財産として位置付けられていた恩賜県有財産）が一私企業である被控訴人に事業用地として貸し付けられ、その賃料額の適正性が問題となっている事案であり、控訴人の住民全体の利益（公益）に多大な影響を及ぼす事案である。

そして、本件が控訴人の住民全体の利益（公益）に多大な影響を及ぼすことは、平成19年の朝日新聞による一連の記事（乙83）、平成28年12月の週刊誌の記事（乙84）、平成29年12月の新聞赤旗の記事（乙85）の他、関連住民訴訟でも再三指摘されている。

本件では、従前の控訴人側の見解が地方地自法237条2項に抵触することが判明した以上、法律による行政の原理からも、そのような状態を是正する機会は当然に与えられるべきであり、「合意」があるからと言って、公益の観点から当該「合意」が不適正である場合に、控訴人の全住民が当該「合意」に拘束されるとの原判決の結論が妥当性を欠き、不合理であることは明らかである。

貴庁におかれては、本書面に記載の内容について、何卒慎重な審理を賜りたい。

以上