

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9月16日）活動状況

1 調査日 令和3年9月16日（木）

2 出席委員（16名）

委員長 皆川 巖

副委員長 土橋 亨

委員 白壁 賢一 山田 一功 猪股 尚彦 渡辺 淳也

志村 直毅 向山 憲稔 浅川 力三 早川 浩

宮本 秀憲 山田 七穂 臼井 友基 桐原 正仁

小越 智子 飯島 修

3 調査内容

現地調査する富士すばるランドの県有林貸付地について

○主な質疑等

問) 水路敷用地とある。この水路は公共の水路ではないと思うが、富士観光開発は敷地内で使用するために、どこから水を引いているのか。

答) 水路は公共ではなく、この施設のために使っている水路である。

問) 参考までに、その水源はどこからきているか。

答) 水源についてはわからない。

問) 建物敷用地が16ヘクタールということで、航空写真で見るといろいろな建物が建っているが、建物自体を合計した面積はわかるか。

答) 建物敷の面積についてはわからない。

問) 当初の貸し付けが昭和40年、現行の貸付期間が平成7年から令和8年の30年間とあるが、これは30年に1度の更新をしてきたのか。

答) そのとおりである。

問) 30年の契約更新だが、賃料の改定の見直し等は、山中湖のものと同じように3年に一度行われてきたのか。また、その方法はこういった方式か。

答) 賃料改定は3年に一度やっており、価格等適正化調査でやってきた。

問) 価格等適正化調査は、日本不動産鑑定研究所に依頼して行ってきたのか。

答) 日本不動産鑑定事務所にやってもらった。

問) 昭和40年の当初貸し付けが行われた時から現在に至るまで、賃料を設定するにあたって価格等適正化調査をしたと思うが、最後の調査のときに、基本的には素地で行っていたのか、現況で賃料を設定してきたのか。

答) 素地価格で対応してきた。

問) 今回、64カ所の不動産鑑定を行っているが、前提となる基準としては現況でやるため変わる可能性が極めて高いと理解してよいか。

答) 現況でやるため、可能性として変わることもある。

意) 昭和40年から3年ごとに改定したということだが、その推移を見やすいような表でいただきたい。

現況は1,500万円余だが、昭和40年から、どういう推移で現在の金額になったのか。そして、その理由。

それと、現在の貸付面積が16平米余だが、昭和40年から、貸付面積に増減はないのか。今でなくてよいので、資料を出していただきたい。

問) この敷地を航空写真で見ると、当該敷地を挟むように町道5110号線と県道富士河口湖富士線の二本の道路が走っているが、当初貸し付けが行われた昭和40年の時に、この道路はあったのか。

答) 昭和40年当時は、町道5110号線についてはなかった。

問) 当然、土地の価格は道路が整備されることによって上がってくる。昭和40年に貸し付けた以降、県道富士河口湖富士線を整備したことがあるのか。

答) 県道富士河口湖富士線の整備については、舗装工事や改良工事をやっていると思う。

問) 今のところは山林原野の素地価格でやったとのことだが、この後に富士観光開発株式会社がいろいろな施設をつくった。これを現況でやるとなると、ここはどのような地目になるのか。

答) 地目については、今、不動産鑑定評価でやっている。

問) 地目によって、ほかのどこと比べれば良いか変わるので、教えてほしい。

航空写真の左側に空き地があるが、そこはいくらなのか。また、そこと比べて、地価がどのくらい違うのか。

答) 現在、近隣の土地価格についても不動産鑑定でやっているのですが、不動産鑑定結果で出てくることとなるが、委員の言う広場のようなところは、県有地ではなく民有地のため、わかりかねる。

問) 総工費、開発費はいくらか。

答) 総工費、開発費はわからない。

問) 新しい不動産鑑定の結果は、いつごろ出る予定か。

答) 不動産鑑定の関係は、9月30日までという契約でやっているが、首都圏等のコロナ対策等もある中で、今、終わりについては調整している段階である。

問) 基本的には最有効使用の原則に基づいた不動産鑑定を行うということでよいか。

答) 不動産鑑定基準に基づいてやっている。

問) 仮に、ここが現在の価格と比べてかなりの差異があった場合は、違法無効の可能性が高いと認識してよいか。

答) 仮定の話のため、今、答えることはできない。

問) 県職員のOBが、過去に就職した経緯はあるか。

答) 把握していない。

意) その確認をして、報告してほしい。

問) 民有地の広場とは、どこのことか。

答) 航空写真の左下の広場のところである。

意) 民有地と言っているところは、昭和31年9月30日以前の船津村、小立村、大石村、河口村が合併したときの財産。左上の芝生みたいところが2カ所と建物があるところが民有地。

スバルラインを開けたときに、ここにスケート場をつくり、真ん中の芝生広場と書いてあるところがスケート場だった。それと時を同じくして、産業道路をつくった。この産業道路が県道5110号線だが、県道が2本じゃ困るということで、今から25、26年前に町に移管された。

左側のラインの上に井戸をつくって、そこから水を引いて、スケート場で水を使った。

以前は、ここに国民宿舎があって、その下の体育館も、その当時は多く使っていた。スケートの客がいなくなったから、スケート場を解体した。

補足で説明させてもらった。



※現地調査の様子