

第14回 森林総合利用協議会 会議録

(平成27年2月19日掲載)

- 1 日時 平成27年1月21日(水) 午後3時10分～4時30分
- 2 場所 久野屋 音楽ホール(鳴沢村7216)
- 3 出席者 (敬称略)
 - (1) 委員: 磯田進、川手一郎、木村靖郎、窪田修、窪田克一、齊藤三恵、相馬保政、田中美津江、内藤友雄、宮澤恭子
 - (2) 事務局: (森林環境部) 長江林務長、佐野理事、保坂次長
(県有林課) 関岡課長、伴野課長補佐、佐藤課長補佐、土地管理担当職員(2人)
- 4 傍聴者等の数 なし
- 5 会議次第
 - (1) 開会
 - (2) 挨拶
 - (3) 委員紹介
 - (4) 職員紹介
 - (5) 議事
 - (6) 閉会
- 6 会議に付した議題
継続貸付について(1件)【公開】
※富士観光開発(株)への恩賜県有財産継続貸付(ふじてんスノーリゾート)
- 7 議事の概要

委員の互選により木村委員を座長に選出。

【座長】

議題の県有林の貸付について事務局から説明をお願いします。

(資料に基づき事務局から説明)

【座長】

事務局の説明が終わりましたが、これについてご意見、ご質問ありますか。
ご質問から受けます。

【委員】

当初の貸付の際は、山梨県恩賜県有財産管理条例(注:以下、「管理条例」という。)により、地元の保護団体の意見を聴取することとなっており、山梨県恩賜県有財産土地利用条例(注:以下、「土地利用条例」という。)の意見聴取にも該当すると思いますが、

更新や料金改定の時には、保護団体の意見聴取はしないのですか。

また、純賃料と貸付料の違いについて説明をお願いします。

【佐藤課長補佐】

地元の保護団体の意見聴取は、当初貸付の段階で行っておりますが、継続貸付や賃料改定においては、使用の目的が変わらないので、利用条例第4条に基づく保護団体の意見聴取は行っておりません。

純賃料に管理費と所在市町村交付金相当額を合わせたものが貸付料となります。

【委員】

純賃料に管理費と所在市町村交付金相当額を合わせたものを貸付料としていますが、これは、全国どこでも同様な扱いですか。

所在市町村交付金については、県有地には固定資産税が課されない代わりに、県から市町村に交付するものということで良いですか。

また、管理費については再度説明をお願いします。

【佐藤課長補佐】

所在市町村交付金については、国有財産等所在市町村交付金法に基づき、県有地を県以外の者が使用している場合に、固定資産税相当分を市町村に交付しているものです。

管理費は、県の策定する長期開発計画に基づく事業に係る一般管理費的経費で、内訳としては、契約書作成諸経費、現場確認経費等で、借地料に含めて徴収しています。

金額は、恩賜県有財産の一般管理費を、恩賜林の全面積で割って算出した額となっています。

【委員】

資料の貸付経緯に、「県が鳴沢村内に整備することとし」とありますが、これは県が整備したのですか。借り手側で整備したのですか。

【佐藤課長補佐】

整備は全て借り手側で行っており、立地だけを県で決めたものです。

【委員】

民間の貸付事例においては、固定資産税は土地の所有者が負担するので、賃料は、固定資産税を払ったうえで、利益が出るような額となっているものと思います。

そのため、県有林の貸付においても、所在市町村交付金相当額を純賃料に加えた額が、適正な賃料の一つの基準になるという趣旨は理解できます。

ただ、土地の評価に関して、県有林では固定資産税評価額は無いので、土地価格が存在しないこととなりますが、所在市町村交付金の額（＝固定資産税相当額）は、どのように算出していますか。純賃料との関係についても説明願います。

【佐藤課長補佐】

利回り法で賃料を算出する際に、近隣の宅地価格や商業地の価格、当時の山林価格を考慮のうえ、料金改定の際に不動産鑑定士が算出した土地価格に基づき、その額の百分の1.4を交付しています。

【委員】

関連質問ですが、管理費の根拠、交付金の算定方法についても説明願います。

また、資料に「不動産鑑定機関に委託して実施する適正化調査」とありますが、この調査では何を算出しているのですか。純賃料を算出しているという趣旨ですか。

純賃料に固定資産税相当額を上乗せしたものが貸付料という点については、適正な賃料の考え方との整合性が分かりづらいので、再度説明願います。

【佐藤課長補佐】

県の策定する長期開発計画に基づく事業の誘致に関しては、県が事業実施のため、自ら測量する等、総務費、保護管理費等の管理経費がかかるということで、開発当初の恩賜県有財産特別会計の一般管理費を恩賜林の全体面積で割った額を賃料に上乗せしています。

適正化調査では、土地価格、利回り率等を鑑定し、純賃料を算出しています。

賃料の考え方については、スライド法、利回り法、差額配分法を使用する方法を取っており、3つの手法をウエイト付けしたうえで決めています。

【佐野理事】

所在市町村交付金については、県有林には固定資産税は課税されませんが、本件のように民間事業者が県有林を借りて収益事業を行う場合には、固定資産税が課されている民有地において民間事業者が行う収益事業と実態は変わらないので、固定資産税に相当する分を地元の市町村が得るべきというのが法律の趣旨です。

先ほどの土地価格の中には固定資産税相当額が含まれていないので、民有地であればかかる固定資産税の相当額（所在市町村交付金）を純賃料に上乗せして一旦徴収した後に、県から地元の市町村に交付しています。

【委員】

その額は、どう計算していますか。

【佐藤課長補佐】

利回り法で賃料を計算する際に、土地価格を近隣の類似の土地価格から比準して算出しています。その価格を使用しています。

【委員】

利回り法で純賃料を求める際に、不動産鑑定士に依頼して算出した基礎価格を元に計

算しているということですか。

【佐藤課長補佐】

そのとおりです。

【委員】

了解しました。

【委員】

契約期間は10年ですが、賃料の改定は何年毎ですか。

【佐藤課長補佐】

賃料は3年毎に改定しています。

【委員】

民間では、例えばデベロッパーがショッピングセンターを造った場合、建設に要した経費を回収するために、その分を権利金や建設協力金との名目で賃料に加えているという事例があります。

管理費は、民間で言う権利金ないし建設協力金的な性格のもので、それを10年に分割して毎年徴収しているということかと理解しました。

【座長】

管理条例、土地利用条例に係る質問については、これまでの説明でよろしいですか。

【委員】

了解しました。

【委員】

地価に関して、バブルが平成2年頃崩壊し、県内の地価は平成4年をピークに翌年度あたりから下がり始めていますが、資料の地価と貸付料の推移を示した図では、貸付料が地価と連動していないように見えますので、説明願います。

【佐藤課長補佐】

これについては、賃料改定の手法が途中で変わったことによるものです。

新規貸付を行った昭和61年当時は、不動産の鑑定を行い当初の純賃料を決めています。その後の賃料改定の手法は、平成9年度まではスライド法を重視し、土地価格の反映よりは物価変動の影響を重視した改定を行っていました。

平成9年度以降は、スライド法と利回り法の併用の形を取り、平成21年度からは、スライド法、利回り法、差額配分法を併用しています。

【委員】

図面に貸付対象外箇所（山の神）とありますが、これは何ですか。

【佐藤課長補佐】

富士観光開発への貸付エリアから外れている箇所です。

ここは古くから、地元で石の祠をまつてある場所です。建物はありません。

この箇所は誰にも貸付はしていません。

【佐野理事】

県有林が県に明治44年3月に御下賜された際に、それ以前から山の中にあつた宗教的なもので、地元の方々が利用していたものについては、地元との関係の中で、特に貸すという形は取っていませんが、御下賜以降についても従前の利用形態を尊重しているというのが県の立場でして、そのため、こういう形で残っています。

【委員】

本件の貸付料の年間3300万円が高いのか安いのかについて判断するには、本件にかかる基礎価格（地価）と利回り率が必要です。

今回の協議会の資料では、前回よりもデータが増えていますが、この資料に記載されたデータだけでは判断できません。

【座長】

事務局に資料はありますか。

（事務局から説明）

【関岡課長】

年間の賃料の3300万円とは平成24年に改定した時の金額で、今回、平成27年度に改定を行いますが、その金額については、現在県で検討中です。

この協議会において賃料の妥当性を審議いただくことは想定していなかったため、現行の賃料である平成24年度から26年度についての3年間の額をお示ししています。

賃料算出の手法としては、スライド法、利回り法、差額配分法を使っており、それぞれで金額を算定して、前回賃料との差額、変動率を考えるための基礎資料として使い、賃料を算出しています。

【委員】

要するに、この協議会は、継続することについての協議の場であつて、賃料自体は県の方で決めるということですか。

【関岡課長】

賃料の算出は県で行っていますので、この協議会の審議事項ではないとまでは申し上げにくいのですが。

【佐野理事】

貸付にあたっての協議会の意見聴取は、新規貸付で1ha以上、継続貸付で5ha以上を対象としています。

新規の場合、県有林を民間の事業者へ貸し付ける場合に、その事業者が行う事業の内容等、賃料の額についても含まれますが、これらが県有林の利用として適正なものかというような内容で意見をいただいております。

継続貸付であれば、更新するにあたり、使用形態が貸付目的に合っているか、地域振興に寄与しているか、周辺環境に悪影響を出していないかというような内容です。

協議会の設置要綱にも、協議事項として、保健休養利用の意義のあり方、県全体の調和の取れた保健休養利用の方針、圏域毎の特徴を踏まえた地域振興の方法等が記載されており、そういう観点から、貸付が適正かどうかという観点でご意見をいただきたいと思っております。

【座長】

継続貸付についてご意見はありますか。

(意見なし)

【座長】

本件は適正な貸付であり、継続貸付にも異議は無いということによろしいですか。

(委員から「異議なし」の声あり、了承)

【座長】

いろいろご意見をいただきました。事務局は貴重な意見を活かしてください。

賃料算定はこれからということなので、最も適正と思われる賃料に決定してください。

議論の取りまとめは私に一任させていただきたいと思っておりますがよろしいですか。

(委員から「異議なし」の声あり、了承)

【座長】

予定の議事は終了しました。

以上で議事を終了します。委員の皆さん長時間ありがとうございました。