

森林総合利用協議会資料

台帳番号：610160

【継続貸付に伴う更新契約】

賃貸借契約の内容

- 1 借地人：富士観光開発株式会社
- 2 所在地：鳴沢村絶頭8543-1、鳴沢村富士山8545-1
第430林班は1小班、第423-1林班ホ1、ホ2小班
- 3 貸付面積：64.5607ha
- 4 当初貸付：昭和61年2月5日
貸付期間：平成17年4月1日～平成27年3月31日（貸付期間：10年）
- 5 貸付経緯： 県有林高度活用の一環としてスキー場整備について、県庁内で候補地を検討し、専門機関の調査結果（立地、経営主体、必要面積）を踏まえ、鳴沢村内に整備することとし、保護団体に意見を聴取したうえで、富士観光開発（株）に貸し付けた。
- 6 利用状況： 雑用地（スキー場：ふじてんスノーリゾート）として使用
- 7 貸付料： 33,100,269円

8 貸付料算出方法：

県有林内の建物敷等の貸付地の継続賃料は、3年ごとの料金改定期にあわせて不動産鑑定機関に委託して実施する「恩賜県有財産貸付料適正化調査」に基づき、土地価格や経済指標の動向に応じた適正な額を算出し、料金改定を行っている。

継続賃料の算出に関しては、この調査では、調査ポイントの現地調査を行ったうえで、国土交通省の定めた「不動産鑑定評価基準」において算出方法が示されており、この方法を準用し、利回り法、スライド法、差額配分法の3手法を適用して試算賃料を算定し、さらに、算定に用いる手法の特徴を考慮した上で配分を決定している。なお、3つの手法の特徴は以下のとおり。

- ・利回り法：個々の土地の利回りを賃料に反映できるメリットがある。
- ・スライド法：経済動向が反映され対外的に説明しやすいが、消費者物価指数に代表される経済動向指数を用いて一律に適用されてしまうため、個々の事例が反映されないデメリットがある。
- ・差額配分法：土地価格を基礎とした正常賃料と実際の賃料の差額を徐々に解消できるメリットがある。

貸地使用目的別内訳表

使用目的	面積 ha	年間貸付料 円	
		管理費	㎡当り 単価
		所在市町村交付金	
		純賃料	
雑用地 (スキー場)	64.5607	1,291,214	2.00
		3,479,821	5.39
		28,329,234	43.88
合計	64.5607	33,100,269	51.27

貸付の経緯

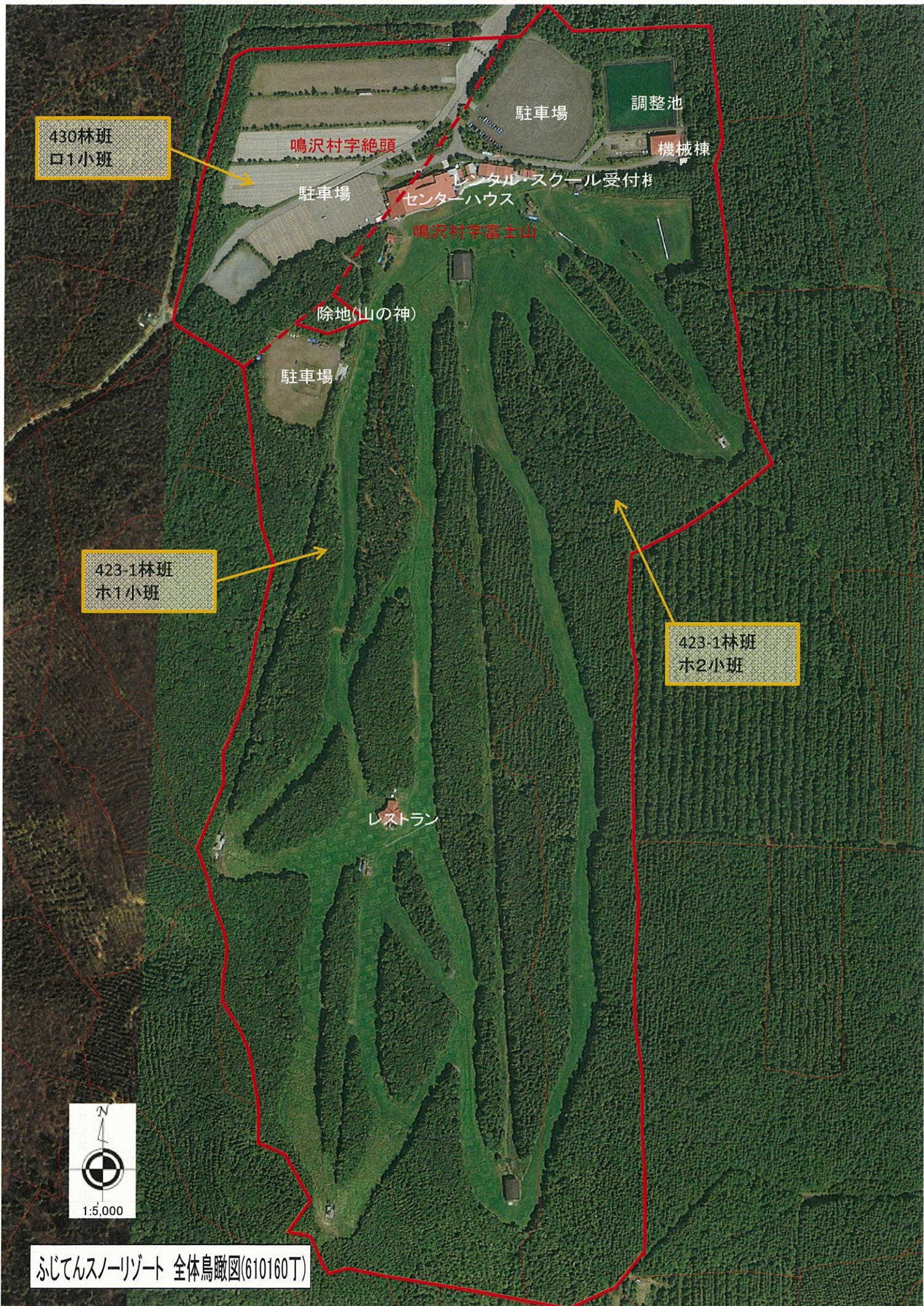
年	内 容
昭和 61 年	雑用地（スキー場：富士天神山スキー場）として新規貸付契約 面積 64.6864ha
昭和 62 年 4 月	貸付面積変更契約 ・ 県営鳴沢林道付替工事に伴い、林道用地分を除外。 面積 64.6864ha→64.5607ha
平成 7 年 4 月	契約更新 更新後の契約期間：H7.4.1～H17.3.31
平成 17 年 4 月	契約更新 更新後の契約期間：H17.4.1～H27.3.31
平成 26 年	更新契約のための申請書提出 更新後の契約期間：H27.4.1～H37.3.31（貸付期間 10 年）
平成 27 年	料金改定予定

ふじてんスノーリゾート平面図



ふじてんスノーリゾートリゾート面積規模

総面積	64.5607ha
上記のうち森林面積	28.2822ha
残置森林率	43.80%



430林班
口1小班

鳴沢村字絶頭

駐車場

調整池

機械棟

駐車場

レンタルスクール受付棟
センターハウス

鳴沢村字富士山

除地(山の神)

駐車場

423-1林班
ホ1小班

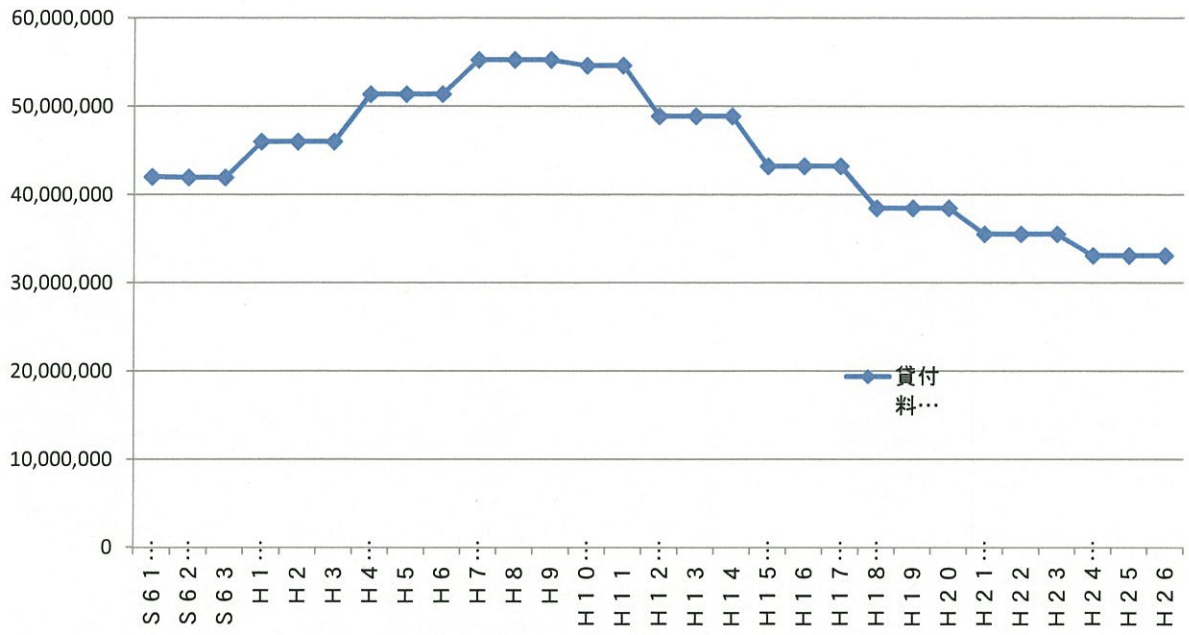
423-1林班
ホ2小班

レストラン

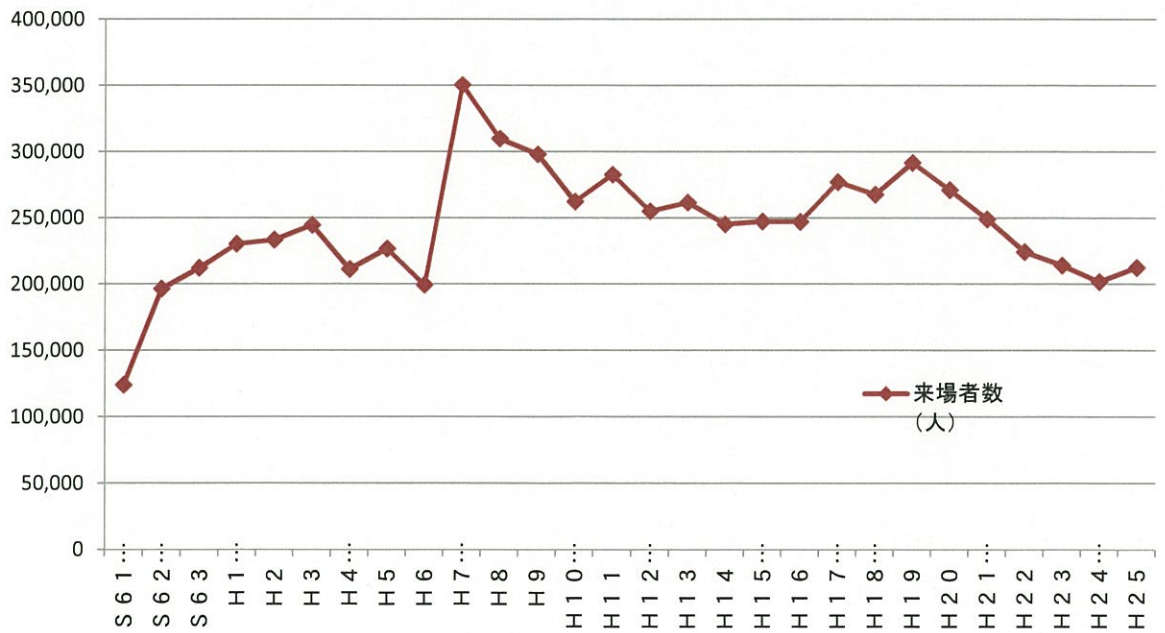




ふじてんスノーリゾート貸付料の推移



ふじてんスノーリゾート来場者の推移



近隣地価調査基準地の土地価格の推移

