

イ 純賃料の算定について
直近の平成26年度に行つた適正化調査（以下このイの項において「本件調査」という。）から、次のとおり純賃料の算定について確認した。

本件調査の対象不動産は、山梨県内に所在する恩賜県有財産の貸付地である土地398物件（建物数342物件、山舎（山小屋）数56物件）であった。

また、調査目的は、「山梨県恩賜県有財産管理条例等に基づき貸付けが行われている土地に関して、同一使用目的により当該貸付けを継続する場合の純賃料を、不動産鑑定評価基準（以下「鑑定基準」という。）における継続賃料の評価手法の考え方に基づき求め、もつて貸付料改定の参考資料とするため」としている。

鑑定基準は、国土交通省が、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たつての統一な基準として定めているものである。鑑定基準は、賃料を求める鑑定手法として、「継続賃料にあつては差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法等がある」とした上で、「地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価の手法を適用すべき」としている。

本件調査は、鑑定基準の考え方にに基づき、利回り法、差額配分法、スライド法の3手法を適用して求めた各試算賃料を調整の上、純賃料を算定していた。なお、賃貸事例比較法については、山梨県の貸付けと類似の賃貸事例の収集が困難であることから、適用していなかった。

(ア) 利回り法による試算賃料の査定

利回り法は、対象不動産の基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に、必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法であるが、本件調査は、純賃料の調査であることから必要諸経費等は加算せず、「対象不動産の基礎価格×継続純賃料利回り」で求めている。

対象不動産の基礎価格については、まず、各物件を代表する中庸性のある地点において基準となる土地を設定し、当該基準となる土地価格を取引事例比較法を適用して査定、当該基準となる土地価格と対象不動産との価格形成要因の比較を行い、対象不動産の土地価格を査定している。基準となる土地価格の査定に当たっては、実際に市場で発生した近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るものうちから、複数を選択し査定している。なお、基準となる土地価格の査定に当たっては、現況において造成等が行われていても、造成等は賃借人が賃貸開始後に資本を投下して実施したものであることから、原価法（対象不動産について、価格時点における再調達原価を求め、減価修正を行つて試算価格を求める手法）は適用していない。

基準となる土地は、本件別荘敷においては、(公財)ポニースカウト日本連盟に対する貸付地である山中野宮場39,421㎡、本件ゴルフ場敷においては、富士観光開発(株)に対する貸付地であるふじてんスノーリゾート645,607㎡を設定している。

(公財)ポニースカウト日本連盟の山中野宮場については、宅地見込地とし

て、南都留郡山中湖村山中の2つの取引事例を基に、土地価格を3,650円/㎡と査定している。

本件別荘敷は、基準となる(公財)ポニースカウト日本連盟の山中野宮場に比べ広大であることから、不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者の社内基準に基づき△30%の補正を行い、基礎価格を2,555円/㎡(3,650円/㎡×70%)と査定している。

富士観光開発(株)のふじてんスノーリゾートについては、宅地化の影響を受けた林地として、南都留郡富士河口湖町小立と大石の取引事例を基に、土地価格を500円/㎡と査定している。

本件ゴルフ場敷は、基準となるふじてんスノーリゾートに比べ平坦であることから、+30%の補正を行い、基礎価格を650円/㎡(500円/㎡×130%)と査定している。

次に、継続純賃料利回りについて、まず、現行純賃料(平成26年度の純賃料をいう。以下同じ。)を前回改定時点における基礎価格で除して従前実績純賃料利回りを求め、次に、多数の継続地代改定事例に係る地価変動と継続賃料利回りとの相関を検討して査定した地価変動に対する継続純賃料利回りの増減率を乗じ、継続純賃料利回りを査定している。

本件別荘敷については、現行純賃料を前回改定時点における基礎価格で除して従前実績純賃料利回り2.88%を求め、価格変動に対する継続純賃料利回りの増減率を乗じて、継続純賃料利回りを2.88%と査定している。

本件ゴルフ場敷については、現行純賃料を前回改定時点における基礎価格で除して従前実績純賃料利回り7.24%を求め、価格変動に対する継続純賃料利回りの増減率を乗じて、継続純賃料利回りを7.9%と査定している。

以上の結果、利回り法による試算賃料は、本件別荘敷が73,58円/㎡(2,555円/㎡×2.88%)、本件ゴルフ場敷が51,35円/㎡(650円/㎡×7.9%)となっている。

(イ) 差額配分法による試算賃料の査定

差額配分法は、対象不動産の経済価値に即応した適正な実賃料と実際実賃料との間に発生している差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち貸主に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実賃料に加減して試算賃料を求める手法である。

鑑定基準は、適正な実賃料については、積算法（対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、期待利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法）、賃貸事例比較法等により求めるものとするとしており、本件調査では、類似の土地に係る賃貸事例の収集が困難であることから賃貸事例比較法は適用せず、積算法を適用している。

適正な実賃料の査定に当たっては、対象不動産の基礎価格に期待利回りを乗じて査定しており、期待利回りについては、一般的な普通借地権の設定利回り、長期金利水準、対象不動産の資産としての個別性、県下の地価動向等を総

合的に勘案し、2.7%と査定している。

適正な実質賃料と実際実質賃料との差額の配分については、一般的に公平の観点から、2分の1又は3分の1の配分率がいられることが多いが、本件調査においては、平成17年度以前において長期間にわたリスライド法を中心とした貸付料の改定が行われてきた経緯から、対象不動産の土地価格との連動性がやや希薄で、結果として差額賃料が大きくなっているものが多く見られる状況を考慮し、一般的な配分率を採用して短期間に適正な実質賃料への修正を行うのではなく、長期的に調整を図っていくべきとの判断から、配分率を4分の1としている。

以上の結果、差額配分法による試算賃料は、本件別荘数が72.40円/㎡ ((2,555円/㎡×2.7%-73.54円/㎡)×1/4+73.54円/㎡)、本件ゴルフ場数が43.20円/㎡ ((650円/㎡×2.7%-51.75円/㎡)×1/4+51.75円/㎡)となっている。

(ウ) スライド法による試算賃料の査定

スライド法は、最終合意時点における純賃料に一般経済変動や不動産価格等から採用した適正な変動率を乗じて得た額に、価格時点における必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。

変動率については、地代変動との関連性が認められる次の指数を利用形態別に採用し、本件別荘数及び本件ゴルフ場数については、100.6%と査定している。

・一般経済変動指数
消費者物価指数全国総合(食料(酒類を除く。))及びエネルギーを除く。
：総務省

・不動産価格・賃料変動指数

山梨県地価調査の商業地平均変動率：山梨県

山梨県地価調査の林地平均変動率：山梨県

全国賃料統計のオプナス(人口30万人未満の都市)：不動産研究所

・企業収益関連変動指数

山梨県現金給与総額(事業所規模5人以上)：山梨県

大型小売店業態別、商品別販売額(山梨県内の百貨店及びスーパー)

：経済産業省

山梨県観光入込統計調査(富士東部)：山梨県

以上の結果、スライド法による試算賃料は、本件別荘数が73.98円/㎡ (73.54円/㎡×100.6%)、本件ゴルフ場数が52.06円/㎡ (51.75円/㎡×100.6%)となっている。

(エ) 試算賃料の調整と純賃料の算定

差額配分法を導入した平成20年度以降の適正化調査では、利回り法：差額配分法：スライド法の配分を45：10：45とし、同配分率により調整して純賃料を算定している。

評価手法ごとの配分率設定の考え方は、次のとおりである。利回り法による試算賃料は、従前実績純賃料利回りを基礎とした継続賃料利回りを基に、前回の賃料改定時点からの土地価格の変動を反映させたものである。契約の個別性及び市場における賃料改定の実態を反映したものであり、規範性が高いと認められることから、配分の比重を45%としている。

差額配分法による試算賃料は、現行賃料と適正な賃料との乖離を把握し、これを賃料改定を通じて徐々に解消していくという市場実態に基づくものである。賃料差額が大きい場合に変動率が大きくなる特徴があり、長期的な調整が必要との判断から、配分の比重を10%としている。

スライド法による試算賃料は、経済情勢等の変動に応じて現行賃料をスライドさせ、実質的な経済性を維持するものである。各種変動指数を用い、客観的で、かつ、公平性を有しており、規範性が高いと認められることから、配分の比重を45%としている。

さらに、上記配分率により求めた本件別荘数の純賃料は、73.64円/㎡と現行純賃料と比べ0.14%上昇しているが、該当物件の状況や土地価格、賃貸不動産の価格の推移などの経済情勢等を考慮の上、全体的に、現行純賃料を上回る物件については据え置くことが妥当と判断している。

この結果、最終的な純賃料は、本件別荘数が73.54円/㎡、本件ゴルフ場数が50.85円/㎡となっている。

ウ 平成27～29年度の貸付料

上記の手法により算定した結果、貸付料は次のとおりである。

貸付料 = 純賃料 × 貸付面積 + 所在市町村交付金 × 貸付面積

・本件別荘数(平成27年度)

：73,54円/㎡×2,878,730㎡+11,92円/㎡×2,878,730㎡ = 246,016,263円

・本件別荘数(平成28、29年度)

：73,54円/㎡×2,877,412㎡+11,92円/㎡×2,877,412㎡ = 245,903,627円

・本件ゴルフ場数(平成27～29年度)

：50,85円/㎡×641,760㎡+6,37円/㎡×641,760㎡ = 36,721,506円

※ 純賃料、所在市町村交付金の項目ごとに端数処理を行っている。

(5) 不動産鑑定評価と適正化調査について

不動産鑑定評価に当たっては、鑑定基準の第8章「鑑定評価の手順」に定められている次の10項目を実施すべきとされているが、適正化調査においては、一部適用又は不適用としているものがある。

- ・項目 1 鑑定評価の基本的事項の確定 適用
- ・項目 2 依頼者、提出先等及び利害関係等の確認 適用
- ・項目 3 処理計画の策定 適用
- ・項目 4 対象不動産の確認 一部適用
- ・項目 5 資料の収集及び整理 一部適用
- ・項目 6 資料の検討及び価格形成要因の分析 一部適用
- ・項目 7 鑑定評価の手法の適用 適用
- ・項目 8 試算価格又は試算賃料の調整 適用
- ・項目 9 鑑定評価額の決定 一部適用
- ・項目 10 鑑定評価報告書の作成 不適用

一部適用又は不適用の内容と理由は、次のとおりである。なお、山舎（山小屋）敷については、特別な条件の箇所であり、鑑定基準が必要とされる手順を当てはめることが困難であるため、不動産鑑定士が鑑定基準に準じた手法により算定している。

ア 項目 4 対象不動産の確認

不動産鑑定評価では、対象不動産の所在、地番、数量等について、登記事項証明書や公図に登録されている内容を实地により確認し、面積の異動等により現状を確認できない場合は必要に応じて現地実測確認を行い、権利関係は関係者への聞き取りや賃貸借契約書により確認し、規制・許可関係の状況については関係機関に調査を実施する必要がある。しかし、適正化調査では、必要な資料のうち山梨県が保有しているものを不動産鑑定士に提供することにより、現地確認や調査の一部を省略している。

イ 項目 5 資料の収集及び整理

山梨県が保有する果有林の地図や図面等の情報は不動産鑑定士に提供しているが、対象不動産の基準となる土地の価格算定に必要な近隣の取引事例等については、不動産鑑定士が収集している。

ウ 項目 6 資料の検討及び価格形成要因の分析

不動産鑑定評価では、資料の十分な検討を行った上で、対象不動産ごとに、鑑定評価書に具体的な分析内容を記載する必要があるが、適正化調査では、対象となる貸付地が多いため、貸付地ごとに価格形成要因の分析と必要な補正を行い、その結果を一覧表にまとめて示している。
また、埋蔵文化財、地下埋設物及び土壌汚染の有無については、山梨県が果有林の貸付け時に問題がないことを確認していることから、検討する要因から除いている。

なお、果有林の貸付けについては、申請に基づいて、使用目的や果有林を利用する必要性を1件ごとに審査し、承認しているものであることから、最有効

使用について、適正化調査では記載を求めていない。
土地価格の算定に当たっては、現状の使用状態が借受人による資本投下による開発に起因しているものは、価格形成要因として山梨県の関与する部分ではないため、貸付け開始時の土地の状況に対応する区分（宅地見込地又は宅地化の影響を受けた山林）で判断している。

エ 項目 9 鑑定評価額の決定

不動産鑑定評価では、対象物件に必要な公租公課や諸経費を含めた賃料を鑑定評価額とするが、山梨県は、適正化調査において算定された純賃料に所在市町村交付金を加えて賃付料を決定しているため、適正化調査では、貸付地ごとの純賃料の単価を求めている。

オ 項目 10 鑑定評価報告書の作成

以上のとおり、「鑑定評価の手順」の一部を適用していないことから、鑑定評価報告書ではなく、調査報告書としている。

2 監査委員の判断

(1) 賃料算定に用いる基礎価格の妥当性について

ア 請求人は、地価調査結果から、本件別荘敷の基準となる土地として近隣の宅地2か所を想定し、南都留郡山中湖村平野と山中の住宅地の平均値から基礎価格を算定している。
本件ゴルフ場敷の基準となる土地についても、本件別荘敷と同じ物件から平均値を求め、広大地補正などにより減額補正を行い、基礎価格を算定している。

この算定に当たり、請求人は、本件別荘敷及び本件ゴルフ場敷ともに、基準となる土地として、開発により細分化された住宅地を設定している。

イ 一方、山梨県は、不動産鑑定士が行う適正化調査において、近隣又は同一需給圏において使用目的ごとに基準となる貸付地を定めて、基準となる土地価格を取引事例比較法を適用して査定、当該基準となる土地価格と対象不動産との価格形成要因の比較を行い、本件別荘敷及び本件ゴルフ場敷の基礎価格をそれぞれ算定している。
また、基準となる土地をそれぞれ一団の土地として扱い、本件土地については、不動産鑑定士の判断により、開発前の土地の状態（宅地見込地又は宅地化の影響を受けた林地）を前提として賃料が算定されている。

ウ 対象不動産の基礎価格については、意見聴取した複数の不動産鑑定士の所見を踏まえると、あくまでも貸付け開始時における土地の状態を前提とした価格とす

る取扱いが一般的である。

請求人が主張するように、賃借人によりなされた造成後の宅地等を前提に賃料を算定することは、造成工事費、開発に当たった諸経費、道路や上水道等の維持管理費、借入金金利等といった賃借人の費用負担を賃付料に反映させることになり、不合理と言わざるを得ない。

本件土地については、恩賜県有財産である山林・原野を一团の土地として貸し付け、貸付後に、本件会社が別荘地及びゴルフ場として整備したものであり、山梨県は、開発前の土地の状態（宅地見込地又は宅地化の影響を受けた林地）を前提に賃料を算定していることから、貸付時における土地の状態を前提とする一般的な取扱いと同様で、妥当と認められる。

また、請求人は、本件ゴルフ場敷について、基礎価格の減額補正を行っているものの、ゴルフ場とは種別・類型の異なる住宅地の土地価格を採用しているが、このような利用形態の異なる土地価格を算定に用いることは、一般的に行われていない。

(2) 賃料の評価手法の妥当性について

ア 請求人は、賃料の評価手法について、現行賃料が低い場合に廉価な賃料となってしまうこと、適正賃料と現行賃料との差額を賃付人と賃借人各々にどの程度負担させるかの判断が恣意的になること、本件土地と類似する賃貸事例を収集することは困難であることから、スライド法、差額配分法及び賃貸事例比較法を否定し、利回り法のみを採用している。

イ 一方、山梨県は、継続貸付料の料金改定に当たり、3年ごとに不動産鑑定士による適正化調査を実施し、鑑定基準で定める複数の手法を用い、不動産鑑定士が算定した純賃料を基に賃付料を決定している。

具体的には、鑑定基準に基づき、平成17年度の適正化調査までは、利回り法及びスライド法により純賃料を算定するとともに、平成20年度の適正化調査からは、実際に支払っている賃料と対象となる不動産の経済的価値に即した適正な賃料との間に乖離が生じたため、利回り法及びスライド法に差額配分法を併用し、純賃料を算定している。

ウ 賃料の評価手法については、鑑定基準に、「地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価の手法を適用すべき」と定められており、山梨県が、継続貸付料の算定に当たって、利回り法、差額配分法及びスライド法を用いることは、妥当と言える。他方、請求人が指摘する理由によって、スライド法及び差額配分法の採用を否定することは、合理的でない。

また、本件別荘敷及び本件ゴルフ場敷が極めて広大で、類似の賃貸事例を収集することが困難なことから、賃貸事例比較法を採用しないことは不合理とは言

えない。

さらに、適正化調査において、不動産鑑定士は、各評価手法に基づいて算定した試算賃料の調整として、より規範性の高い手法の比重を重くするなど、各手法の特性を考慮して配分の比重を設定しており、鑑定基準に照らし合わせ、妥当と認められる。

(3) 適正化調査の妥当性について

ア 請求人は、9月7日に実施した陳述において、適正化調査は、鑑定基準によらないものであり、単に内部資料として賃料水準を把握することを目的としたもので、客観的な適正賃料を明らかにしようとするものではなく、また、造成前の原野の状態を想定して調査する等の特殊な前提条件が付されていることが特に問題であり、不動産の利用状況を全く反映しない評価であって、本件土地に係る賃料の適正性を何ら根拠づけるものとなり得ないと主張する。

イ 山梨県は、本件土地の継続貸付料について、3年ごとに不動産鑑定士による適正化調査を実施し、不動産鑑定士が算定した純賃料を基に、監査対象部局で決定している。

不動産鑑定士が行う価格等調査（不動産の価格等を文書等に表示する調査）について、その適正な実施を図るためのルールを定めた国土交通省の「価格等調査ガイドライン」によると、鑑定基準に則らないことが合理的な理由がある場合は、不動産鑑定士は、価格等調査を行うことができるとされている。

山梨県は、多くの貸付地について継続貸付料を求めるところから、物件ごとの不動産鑑定評価ではなく、価格等調査として適正化調査を実施しているが、当該調査において、不動産鑑定士は、山梨県が保有する国有林の地図や図面等を用いた上で、対象不動産の基準となる土地の価格算定に必要な近隣の取引事例など、純賃料の算定に不可欠なものについて収集し、分析・評価を行っている。

ウ 適正化調査については、山梨県が保有する資料を提供すること等により、本来、不動産鑑定士が行う資料の収集、検討及び確認、鑑定評価額の記載等の一部を省略したものであり、不動産鑑定士は、鑑定基準に則って調査を実施し、複数の手法を適切に組み合わせて純賃料を算定していることから、不合理な点はなく、妥当と認められる。

なお、適正化調査において、開発前の土地の状態を前提として賃料を算定することが妥当であることは、前述のとおりである。

(4) まとめ

上記のとおり、請求人が主張する基礎価格の算定及び賃料の評価手法は、いずれも不合理であるのに対し、不動産鑑定士が行った適正化調査の結果に基づく山梨県の継続貸付料の算定に、不合理な点は認められない。

このことから、旧契約において、適正賃料に至るまでの増額措置をしなかったことは、自治法第237条第2項の趣旨に反し違法であり、また、新契約においても、適正賃料を大きく下回る金額で契約を締結したことは、同規定に反し違法で、契約自体無効であるとする請求人の主張に、理由を見いだすことはできない。

したがって、山梨県知事に対し、旧契約について、講ずべき賃料の増額措置を怠ったことによる損害を賠償する等の必要な措置を講ずること、また、新契約について、不当に低廉な賃料を対価として本件会社に本件土地を占有させたことによる損害賠償、及び本件会社に対する本件土地の明渡請求又は本件会社との間での適正な賃料による賃貸借契約を締結すること等の必要な措置を講ずることを求める本件請求は、棄却する。