

県有地の貸付に関する調査及び検証特別委員会会議録

日時 令和2年12月10日(木) 開会時間 午後3時15分
閉会時間 午後7時04分

場所 委員会室棟 第1委員会室

委員出席者 委員長 皆川 巖
副委員長 土橋 亨
委員 浅川 力三 河西 敏郎 白壁 賢一 猪股 尚彦
渡辺 淳也 向山 憲稔 飯島 修 小越 智子

委員欠席者 なし

説明のため出席した者

総務部長 市川 康雄 総務部理事(次長事務取扱) 小澤 浩
資産活用室長 小澤 浩 行政経営管理課長 保坂 一郎
森林環境部長 村松 稔 林務長 金子 景一 森林環境部次長 保坂 陽一
森林環境部技監 山田 秋津 県有林課長 小沢 武雄

議題(付託案件) 県有地の貸付に関する調査及び検証に関する件
第120号 和解の件

会議の概要 まず、12月9日に執行部から説明のあった賃料の算出方法の根拠、不動産鑑定評価書について質疑を行った。
次に、第120号議案について執行部から説明を受けた後、質疑を行った。
次に、参考人の出席要求について、協議を行った。

主な質疑等

※賃料の算出方法の根拠、不動産鑑定評価書について

質疑

向山委員 よろしくお願ひします。昨日の不動産鑑定書について、内容の御説明等もいただいた中でなんですけど、まずは、その鑑定書自体についてお伺ひをしたいと思います。

昨日の御説明の中では、それ以外の鑑定書も存在するということなんですけど、もう一度確認をここでしたいんですけども、今回の鑑定書は正式に採用したと。

それ以前の、前任の弁護士の方が行った鑑定書というのは、意見書と一緒に存在はするというので、もう一度確認したいと思います。

小沢県有林課長 御質問にお答えします。鑑定意見書の参考資料として、不動産鑑定評価書が存在しております。

向山委員 きのような話だと、発注書によってそれが変わったということだったんですが、今回のこの新しい弁護士になった中でのこの鑑定書は、発注書は鑑定書ということで出して、別の形になったという認識でよろしいでしょうか。

小沢県有林課長 そのとおりでございます。

向山委員 承知しました。参考になんですが、資料請求していますけども、前の弁護士が行ったときの鑑定書では、金額はどのような金額になっていますでしょうか。

小沢県有林課長 お問い合わせの不動産鑑定書につきましては、基礎価格の算定におきまして、賃貸借割合相当額の控除が行われており、貸付における一時金を受領していない県有林において賃借権を認めることは適当でないこと、また、国有資産等所在市町村交付金法に基づく交付金相当額の再計算が省略されていることなどから、県が貸付料としてお示しできる内容のものとなっていないことから、この場での公表は控えさせていただきます。

向山委員 公表することで、どういう弊害が生まれるのでしょうか。

小沢県有林課長 鑑定書の基礎価格算定において、県が貸付料としてお示しできるものになっていないということから、この場では公表を控えさせていただくものです。

向山委員 これは審議において、別に同じ条件で比較しているわけじゃなくて、今説明いただいた部分で足りないってことをわかった上で数字を頂ければ、それを比較検討する意味で重要な数字だと思うんですけども。これを請求していただきたいと思うんですが、いかがでしょうか。

皆川委員長 数字、公表できるかどうかです。できますか。

向山委員 個人情報等があって、そのことによって、出したことで誰かに責任が及ぶようなもの、また、そのことによって何か迷惑がかかるようなものであれば出す必要ないと思いますが、金額を数字として出していただければというふうに思います。

小沢県有林課長 この鑑定書の公表の条件がございます。鑑定書の中に幾つか条件が記載されていまして、依頼者及び鑑定評価書の提出先となっております。依頼先は山梨県、それから鑑定評価額の公表の有無ということで、公表なしという表現になっております。

ですので、鑑定士の了解もいただいた上で検討させていただきたいと思いません。

向山委員 鑑定評価をお願いした際、発注書の中に、これは公表するかしないかでいくと、しないということで、こういう条件で行っているんですか。もっと言うと、この不動産鑑定書と意見書を合わせて、予算は幾らかかりましたか。

小沢県有林課長 契約金額でございますが、561万円でございます。

向山委員 この鑑定書と意見書は、何のために要望されたんでしょうか。

小沢県有林課長 今回、地方自治法にあります適正な対価として、開発前の山林素地価格をもとに貸付料を算定することに重大な疑義が生じたということから、これを客観的に検証する必要があるということで、弁護士でもある不動産鑑定士に依頼しまして、鑑定意見書を提出いただいているところであります。

向山委員 もう一度聞きます。それを公表できない理由は何ですか。

小沢県有林課長 繰り返しになって大変恐縮でございます。鑑定意見書に、鑑定額の公表の有無という欄がございます、公表はなしという条件がつけられておりますので、この場では公表を控えさせていただきます。

向山委員 では、もうお願いした段階で公表しないことを条件に、内々の資料として561万円かけて、県としてお願いしたということよろしいでしょうか。

小沢県有林課長 検討資料として発注して、提出いただいたと思っています。

向山委員 今の議論の中では、特にこの評価書、新しい嶋内鑑定と言ってしまうんですけど、嶋内鑑定が別に間違っている云々ではなくて、比較検討する上で県が鑑定しているのであれば、しっかり評価額として検討するべきではないかと思えますけども、いかがでしょうか。請求していただければと思えますが。

皆川委員長 課長、不動産鑑定士に確認して、公表していいかどうか。確認できますか。

小沢県有林課長 確認することはできます。

皆川委員長 即時できますか。いつまでにできますか。

小沢県有林課長 連絡することはできますので、回答は一両日中にはできると思います。

皆川委員長 この委員会中にできますか。電話で。電話で確認できますか。

小沢県有林課長 相手と連絡がとれれば確認ができると思います。

皆川委員長 すぐに手配してください。それで確認してください。

向山委員 審議は、きょうで終わりだと思いますので、きょうのうちにお知らせいただ

ければと思います。

加えて、この新しい鑑定の正確性、また、公平性という部分でお伺いをしたいと思います。きのうもありましたけども、この鑑定書に関して言えば、それこそ本当に政治的な中立性、また、公平性をきちんと担保して正々堂々とこの価格で、私ども山梨県はしっかりと評価をしていくというものにしていかなければならないと思います。

そうした意味でいきますと、平成29年の10月6日、原告側の記者会見にこの鑑定士さんが同席をされていたということですが、この件については、山梨県としては承知をされていましてでしょうか。

小沢県有林課長 承知をしておりました。

向山委員 承知をしていた上で、この鑑定士に評価を依頼した理由についてお伺いします。

小沢県有林課長 すいません、先ほどの御質問、もう一度お願いできますでしょうか。

向山委員 平成29年10月6日金曜日の、原告側の弁護士同伴の記者会見に、この当該鑑定士さんが同席をされていたと承知しています。そのことを山梨県として承知をしていますか。

小沢県有林課長 その場に同席していたということは承知しておりません。

皆川委員長 しているのか。

小沢県有林課長 承知しておりません。

向山委員 この鑑定を出すときに、その記者会見に同席したことは承知した上で鑑定を依頼しているということでしょうか。

小沢県有林課長 発注のときには承知はしておりません。

向山委員 その上で、一部報道機関等でもありましたけども、普通に考えてですね、原告側の記者会見に同席をしている方が被告側の土地評価を行うことについて、県としてはどのようにお考えになっておりますでしょうか。

小沢県有林課長 この件につきましては、本会議の答弁でもお答えさせていただいているところでありますけれども、依頼しました不動産鑑定士は、原告の訴訟提起の際に一般的なアドバイスを行ったのみと、それ以上の関係はないということで本人に確認をしております。

向山委員 じゃあ、角度を変えて。その鑑定士の方は、県として依頼をした際に、自分が原告側のアドバイスをした、または記者会見に同席したということを山梨県側に伝えて、この鑑定を行いましたか。

小沢県有林課長 お答えします。伝えておりません。

向山委員 県に伝えずに鑑定を請け負って行ったというふうに捉えました。
そうでありますと、一般的に考えて、原告側の人間と同じ主張をされている方が被告側と同じ感覚でやるときに、信義則ではそこを伝えて行くべきじゃないかなと思いますけども、そのことについてはどのように、県としては総括をされていますでしょうか。

小沢県有林課長 今回、不動産鑑定をお願いしました不動産鑑定士は、近隣の固定資産税との比較も争点となっていることから、税務に関する知見を有する不動産鑑定士として依頼をしたものであります。

向山委員 聞いたのは、本来であれば、原告側の主張に沿っている鑑定士さんが、被告側から受けたときに、それを明かさないで行ったことに対して、私の一般的な感覚だと、それを普通言ってやるのが本来じゃないですかと思うんですけど、そのことについては山梨県として、どう総括をされているんでしょうか。

小沢県有林課長 繰り返しになりますけれども、今回、税務に関する知見を有する不動産鑑定士に依頼をしたものであります。

皆川委員長 答えになっていないな。

向山委員 すみません、それじゃあ林務長、答えてください。そのことについてはどう思われますか。

金子林務長 不動産鑑定士は、不動産鑑定に関する法律に基づいて業務を行う必要がございます。その中で、すみません、ちょっと正確な表現を忘れてしまったんですが、関係のある者というか、利害関係がある場合はそれはできないということになっているので、その部分はクリアしているものと考えてございます。

向山委員 林務当局の見解はわかりましたけども、総務、法務の関係からすると、そこら辺についてはどのような見解をお持ちでしょうか。

保坂行政経営管理課長 森林環境部と同じ認識でおります。以上です。

向山委員 かなりセンシティブな問題なので、このことに関して疑義を持たれないようにしなければいけないというふうに思いますけども、今回この原告側と同席したということで、疑義が持たれるきっかけになっているという認識はありますでしょうか。

小沢県有林課長 新聞報道等で、そういった意見があるということは承知しております。

向山委員 そうであれば、今回の、正直言って嶋内鑑定の中身については、私も専門家

じゃないので、正確に正しい部分、正しくない部分っていうのは評価をしづら
いところがあるんですが、仮にその嶋内鑑定の評価額が正しいと仮定しても、
その論証を強化、補強する意味でも、別の鑑定士から評価額を頂いて、その論
拠をしっかりとすべきだと思いますけど、そこら辺についてはどのようにお考
えでしょうか。

小沢県有林課長 ですので、先ほど申し上げましたように、本人に関係性について確認をし
ましたところ、一般的なアドバイスのみであるということを確認しているところ
です。

皆川委員長 そんなことは聞いていない。それは違うじゃない、答えが。もう一回言っ
てやってくれる？

向山委員 今回の質問は、新しい嶋内鑑定が出て、疑義を持たれることになってしまっ
てると、結果的に。結果的に疑義を持たれることになってしまっているんで、こ
れを正々堂々と山梨県の価格だとして前に打ち出すのであれば、それをしっか
りと支える、補強する不動産鑑定を新たに行うほうがいいと、私は思いますけ
ども、山梨県としてはその部分についてはどのようにお考えでしょうか。

小沢県有林課長 繰り返しになって恐縮ですけども、不動産鑑定評価に関する法律において、
不動産鑑定士でない者は不動産の鑑定評価を行ってはならないと規定しており
ます。ですので、今回の不動産鑑定につきましては、適正なものと考えており
ます。

皆川委員長 そういう答えじゃない。

向山委員 多分、県有林課長さんにお答えを求めるのは、なかなか難しいので、総務部
としては、訴訟業務を進める中で、補強をする意味では必要かと思うんですけ
ども、その部分についての見解をお伺いします。

保坂行政経営管理課長 知事の答弁にございますように、検証委員会を行うことになってお
るんですけども、検証委員会の議論の中でですが、鑑定を行う可能性は十分高
いと思っております。

向山委員 これも知事の答弁で言っていますけども、きのうも紹介させていただきました
が、第三者に任せるのではなくて、県当局、または県議会が一緒になって正
当な価格が何かを導き出す、その必要性があるんじゃないでしょうか。

そうであれば、検証委員会に任すのではなくて、しっかりと何本も、県とし
てのしっかりとした不動産鑑定を行って、この価格なら間違いはないというのが
県民に対する納得する説明になると思うんですけども、そこはいかがでしょ
うか。

市川総務部長 お答え申し上げます。やはり、こうした大きな問題があつて、非常に過去か
らのことも踏まえた上で大きな方向転換があると。そうしたときに、委員の御

指摘もわかりますが、逆に県民の皆様にご理解いただくためにも、中立の立場から、第三者の立場から今想定しているのは、弁護士を構成員とすることを考えていますけれども、そういった方々にしっかり検証していただくということは重要ではないかと思っております。

向山委員 第三者委員会というか、検証委員会は別に否定していません。検証委員会はそれでやっていただければいいと思っています。そうではなくて、先ほども課長さんの答弁の中では、検証委員会に鑑定書を別にするかどうか委ねるというお言葉だったんですけど、そうではなくて、県として、少しでも疑義を持たれているのであれば堂々とやりましょうと、知事はそういうお考えだと思いますけども、それに沿って、県当局も新しい鑑定を行って補強を行うべきだと思いますけど、いかがでしょうか。

市川総務部長 鑑定を発注するに当たっても、やはりそこはしっかり、専門家の先生にしっかり御意見を聞いて、結局のところ検証委員会自体が発注するのではなくて、それは当然のことながら県が発注することになりますので、県が発注する上でも、やはり検証委員会のしっかりした専門的な御意見を踏まえた上でやるのがいいのではないかなと思います。

向山委員 ぜひ、検証委員会の先生方の御意見もあると思いますけども、県としてもその中で積極的に、ないと私は信じていますけども、疑義がないことを証明するような方策を、ぜひとっていただきたいというふうに思います。

この鑑定書の中身と、具体的などころには入っていないんですけども、これまでの鑑定と、わかりやすく、ポイントとすると、従前のものと何が大きく違うのか。私の考えだと、現況か素地価格か、そういうところだと思うんですけど、何がポイントかというのを幾つか挙げていただければと思います。

小沢県有林課長 昨日、御説明しました資料、A4の縦版の資料をごらんいただけますでしょうか。その中の9ページをごらんください。これまでの鑑定方法と今回の不動産鑑定の対比表となっております。

大きく異なるところは、一番上にありますように、土地価格でございます。従前の方法は、開発前の山林原野の素地価格を基礎としている。今回の不動産鑑定については現況を基礎としている。ここが1つ、大きな点です。

それからもう1点、従前の方法では利回り法、差額配分法、スライド法という3つの鑑定方法を取り入れまして、この結果を、配分割合を決めて賃料を算定していると。

今回の不動産鑑定につきましては、山林原野を基礎とした低廉な地価、地代の影響を排するために、利回り法のみを採用しているといったところが大きな違いであります。

向山委員 そうしたことを踏まえてお伺いしたいと思いますが、平成29年3月27日の森林総合利用協議会での議論で、お伺いしたいと思います。

当時、委員の方から、評価方法が不動産鑑定評価基準に沿った鑑定であるのかどうか疑問に思っているものですからお聞きしたい、と。特に、当時の説明、

これはその以前の説明だと思えますけれども、当時の説明によると、土地は原野の評価だったということですが、今では富士山が世界遺産に登録され多分この辺の土地評価は相当上がっていると思うんですね、ということで、当時の県有林課長さんは、県が実際にやっているのは不動産鑑定士が不動産の価格等調査を行う場合のガイドラインというのが国交省から出されていてそれに基づいてやっていただいています。県が貸しているのは造成した後の状態で貸したわけではないので貸したときの状態で評価していると理解しています。ここで出てきますこの価格等調査ガイドラインについては、前回のものはこれに沿っていなかった、あるいは沿っていた、その認識はいかがでしょうか。

小沢県有林課長 このガイドラインに沿ったものであります。

向山委員 その上で、不動産鑑定士と思われる委員の方から、審査する部署が国交省にもありますし、不動産鑑定士協会連合会にもあります。価格について何か問題があればそういうところで調査をされるということに手続上なっております。ということで、過去これまで、その審査する部署から違法だ、あるいは適正ではないという指摘を受けたことはありましたでしょうか。

小沢県有林課長 ありません。

向山委員 そのときに適正ではないという指摘がなかったというのは、このガイドライン自体には沿っているから指摘はなかったという認識なのか。どのような認識で、その上部組織というのは指摘をしてこなかったのでしょうか。これまで間違っていたにもかかわらず。

小沢県有林課長 国交省の定めるガイドラインに沿っていたからであります。

向山委員 素人的な質問で恐縮ですけど、ガイドラインに沿っていたけども間違っていたというのは、どうして間違っちゃったんですか。

小沢県有林課長 価格等の調査につきましては、ガイドラインには沿っておりますけれども、不動産鑑定基準に準拠したものではなかったということでもあります。

向山委員 この委員さんの言葉の中をちょっと読ませていただきます。「不動産調査ガイドラインと申します。この中には、不動産鑑定評価基準に沿ったものも、簡易なものも含め、不動産鑑定士が行う価格等調査全般において最低限のルールを定めたものになっております」。でも、基準には沿っていなかったという認識でよろしいでしょうか。

小沢県有林課長 価格適正化調査につきましては、不動産鑑定基準の調査項目の一部を省略した調査となっております。

向山委員 そこが基準には沿ってなくて、違法な、不適格な調査を行っていたという認識でよろしいでしょうか。

小沢県有林課長 ガイドラインに沿った調査を行っていた適正化調査につきましては、不動産鑑定評価とは異なりまして、先ほどお話ししましたように、不動産鑑定評価基準に準拠したものではなく、開発前の素地価格、山林原野の価格を貸付算定の前提とした場合の、いわばシミュレーションと考えております。

向山委員 もっと言うと、県だけの問題ではない気がするんですよ、これ。国土交通省の大きな過失があると思います。この算定のミス、このことについては、国の責任はどうお考えでしょうか。

金子林務長 ガイドラインにおいて、不動産鑑定評価と呼べるものは、不動産鑑定基準に沿った、完全に準拠したものでなければならないとされています。これに、完全に準拠していないもので価格等調査というのがございまして、その価格等調査としては適正に、今回の適正化調査は行われています。

ただ、完全準拠していないわけですので、前提条件、これについて、県が今までの貸付経緯の中で開発前の山林素地を前提にしていると。これが、結果として価格が不適切だということであって、価格等調査もきちっとガイドラインの中で、不動産鑑定評価とは違うものですよということで位置づけをされていますので、特に国の定めが悪いということではないということでございます。

先ほど、不動産鑑定士の利害関係というお話がございまして、不動産鑑定書、今回の資料の11ページを見ていただくと、不動産鑑定書の頭の紙があると思うんですが、よろしいでしょうか。この一番下に、「本件鑑定評価に当たっては、自己または関係人の利害の有無、その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った」ということが記載してございます。これは、先ほどの国交省が出しています不動産鑑定基準の中でも、「不動産の鑑定評価に当たっては、自己または関係人の利害関係の有無、その他いかなる理由にかかわらず、公平妥当な態度を保持すること」という定めがございまして、これに従って鑑定評価をなされたということでございます。

向山委員 評価書では、良心に従い誠実に、ということですけども、誠実だったと思いますでしょうか。

小沢県有林課長 誠実に行ったものと思っています。

向山委員 原告側のアドバイスをしていて、原告側の記者会見に同席をしていて、それを言わずに行うことは誠実だったと思いますでしょうか。

小沢県有林課長 不動産鑑定評価書にも書かれておりますように、誠実な不動産鑑定評価が行われたものと理解しております。

向山委員 自分は誠実ではないと思いますので、厳重に抗議をしていただきたいと思います。適正な対価を支払って不動産鑑定をしていただいた上で、県民に疑義を持たれる。また、県当局に対して、知事に対しても不要なものを与えているの

で、全く誠実ではないと思いますので、強く抗議をしていただきたいと思います。いかがでしょうか。

小沢県有林課長 今回の不動産鑑定評価につきましては、鑑定書にありますように、誠実に不動産鑑定が行われたものと理解しております。

向山委員 もう一度言います。私は誠実ではないと思います。この誠実ではないことに対して、何も言わないことも不誠実だと思います。それは誰に対してか。県民に対してです。であれば、これは総務でもいいんですけど、この余計な疑義を生んだことに対して、しっかり抗議をしていただきたいと思います。いかがでしょうか。

市川総務部長 詳細な鑑定士とのやり取りは、私ども総務部は把握する立場にはないのですが、ただ、先ほど来、森林環境部のほうから御答弁申し上げているとおり、鑑定士の間ではきちんと契約を行い、こういった評価書が納入されると。その鑑定士の仕事も法定の仕事でございますので、そういったことから考えると、いろいろな御指摘があるのは、先ほど森林環境部のほうからありましたように承知はしておりますけれども、直ちに抗議を申し上げるというようなことについては慎重に考えるべきかと思えます。

以上でございます。

向山委員 県のお考えは承知をしましたが、私は誠実ではないと思いますので、抗議をぜひしていただきたいと思います。

長くなって恐縮ですが、この3月27日のものに関して言いますと、最終的に県の当時の県有林課長さんが、金額が安いことに関して、先ほど言いましたように、「県が勝手に決めているのではなくて、価格等調査ガイドラインに基づいて不動産鑑定士の方に算定していただいています。決して安いとか高いとかそういうものじゃないと理解しております」。最後、座長さん、「意見なども出尽くしたということで、本協議会といたしまして、適切に県有林の利用がされているということで、借地管理上も問題ないということですから、法律的な見解からも、貸付契約の更新が適当であるということでもよろしいでしょうか」、委員「はい、異議なし」ということで、ここにいらっしゃった方々のこの見解も、この不動産鑑定の基準に沿っていなかったということで、全て間違っていたということでもよろしいでしょうか。

小沢県有林課長 その協議会の中で議論された、話し合われた内容につきましては、更新契約に当たって意見をいただいていたところでありまして、価格についての適正性まで議論が及んだものではないと。旧借地借家法に基づいて継続更新を行うということについて御意見をいただき、御理解いただけたと、このように理解しています。

向山委員 じゃあ、価格の部分まではこの協議会は見ることができず、足りなかったと。体制としたら。当時は足りなかったということでもよろしいでしょうか。

小沢県有林課長 平成29年の会議におきましては契約更新ということで、価格については議論されていなかったところでありますけれども、結果的には、その価格というものが適切なものではなかったということになると思います。

向山委員 価格の議論がなかったというと、今までの質問が全てなくなっちゃうのですが、先ほど何回か言わせていただきましたが、委員の方からあったのは、不動産鑑定基準に沿っていなくて安いのではないか。ということはこれは価格の議論ではないのですか。

小沢県有林課長 委員の発言は、価格についての意見であったと理解しております。

向山委員 ここだと思うんです。県政運営を変える大きなミスを犯したという認識があるわけですよ、県とすれば。そうであれば、当時の過ちを適切に認めて謝罪をするべきじゃないんでしょうか。

小沢県有林課長 協議会における議論の中で、結果的に価格という部分について議論が足りなかったと感じております。

向山委員 議論が足りない中で参加していただいた協議会の皆さんにも、これを信じていた県民の皆さんにも、申し訳ないという気持ちはありますでしょうか。

小沢県有林課長 申し訳なく思っております。

向山委員 じゃあ、林務長にお伺いしますけれども、責任は誰にあるというふうにお思いでしょうか。

金子林務長 まずは、県の説明の仕方、それが一番大きな原因だったと思います。あわせて、協議会の運営の仕方、これも事務局である県の責任。基本的には県に責任があったのだろうというふうに思っております。

向山委員 これは、この不動産鑑定じゃなくて、後々の知事等への責任にも及んでくる部分ですので、ここについては聞きませんが、最後に1点だけ。
先ほどから出ています不動産鑑定基準については、富士急行側が口頭弁論の中で、そもそもこの新しい鑑定自体が基準に沿っていないというふうに言っていますけれども、その富士急側との争点の大きなポイントの違いはどこでしょうか。

小沢県有林課長 補助参加人である富士急行が行った鑑定でありますので、コメントについては差し控えさせていただきます。

向山委員 富士急行側が行った口頭弁論での準備書面は、この新しい嶋内鑑定に関して不動産基準に沿っていないという論証をされているというふうに承知をしていますけれども、どの部分が、この基準に対しての考え方が違っていると認識をされていますでしょうか。

小沢県有林課長 繰り返しになって大変恐縮でございます。法律に基づく不動産鑑定士が行った鑑定評価でありますので、適正なものと考えております。

向山委員 適正なものかどうかは、別に非難はしていません。適正じゃないとは全然言っていないで、あくまで富士急行側の意見として、先ほどから課長もおっしゃっています不動産鑑定基準に、この嶋内鑑定は沿っていない。基準に合っていないというふうにおっしゃっているんですけども、ここはどういう相違があるのか、また、争点になっているのかお伺いします。

小沢県有林課長 補助参加人が行いました不動産鑑定評価でございます。コメントについては差し控えさせていただきます。

向山委員 補助参加人が行った不動産鑑定についての不動産鑑定基準をお伺いしているんじゃないんです。不動産鑑定士の行った新しい不動産鑑定に対して、基準に合っているというのが県の主張で、それは基準に合っていないというのが富士急の主張なんですけども、この主張の違いを、どのように県として認識をされているのか。それがわからないと、県として過去どこで間違っていたかということの論証の検証の精査もできないと思うんですけど、そこはどこにポイントがあったというお考えでしょうか。

皆川委員長 この際申し上げますけれど、執行部の答弁につきましては、質問者の意見をしっかり把握して、聞いて、そして的確にお答えをいただきたいと思います。

小沢県有林課長 繰り返しになりますけれども、補助参加人が行いました不動産鑑定評価でございます。コメントは差し控えさせていただきます。

皆川委員長 金子林務長、今のに答えてください。

金子林務長 不動産鑑定基準に関しての御質問だというふうに思います。

富士急行側から御指摘の点は、例えば、継続賃料の算出に関して、不動産鑑定基準では幾つかの方法を勘案して実施すると。この鑑定評価が、利回りだけを使っているといったところが1つの争点。で、私どもの不動産鑑定を行った鑑定士に聞いたところ、富士急行の鑑定については、1つは土地の最有効使用という原則で、もう1つは、対象確定条件に合致しているかといったところに問題があるのではないかといった御意見はいただいておりますが、これらは鑑定基準の取り扱いに対する専門的な部分でございますので、これ以上のところは、私どもではちょっと判断ができないと。争点というか、違いはそういうところにあるということでございます。

向山委員 何を確認したいかということ、争点はあるという認識で、違いがあるという認識でいいんですね。この不動産鑑定基準に対する見解の違いというのはあり得るという認識でよろしいでしょうか。

金子林務長

そうです。そもそも、不動産鑑定につきましては不動産鑑定評価に関する法律、これに基づいて実施されるものでございまして、この法律には地方自治法との適用関係に及ぶ規定がなく、国土交通省が定める不動産鑑定基準において実施しているということで、民間の継続賃料の鑑定では、その直近合意時点の賃料、これを前提に、その時点から変化等を踏まえて継続賃料を算出し、増額、あるいは減額するといったことがございます。

一方、県有財産の貸付では、直近合意時点での賃料が適正な対価でない場合、その契約は無効となりますので、直近合意時点の賃料を前提とした継続賃料は算定することができず、適正な対価となる賃料を改めて算定する必要が生じるという大きな違いがございます。

今回の場合、当該県有林につきましては、地方自治法237条2項の規定による適正な対価で貸付を行うことを義務づけている中、この適正な対価ではないということはこれまでの法的議論の中で、知事も答弁しているとおりでございますので、その前提が異なります。

したがって、要するに、公有財産である県有林と民有地の貸付とは取り扱いが異なるということですので、不動産鑑定基準の中に地方自治法との適用関係に及ぶ規定がないというところが大きな違いになっているのではないかとこのように考えてございます。

白壁委員

心だに、誠の道にかなひなば、いのらずとても神や守らむ。正しいことをやっていたら、神様にお願いしますって言わなくてもしっかり神は守ってくれる。正しくなければどんなに説明してもこれは駄目。そういう意味。これ、菅原道真がそう言ったの。私が言ったんじゃないよ。

実は夕べ、ちょっと前から不動産鑑定書を見てたんだけど、閲覧もして。乙45号の証拠書類を確認して、夕べよく熟読してみたの。熟読したら、山中湖というところはすばらしいところで、東京に隣接してお客さんも年間には1,800数十万人来ると。合ってるかな。今、富士北麓、この東部地域に来る人たちって1,300万人って言われてるね。そう書いてあるからしょうがないね。その鑑定士の人が、これはすごいところってね。お客さんはどんどん来るし、売店はすごい売れるし、別荘はばんばん売れてるって書いてある。そう書いてある。読んだところね。見ていくとおもしろいことがいっぱい書いてあって、減価率の問題だとか、高いほうを使っているとか。いわゆる期待利回りも、不動産研究所のものと、嶋内さんが出したものの高いほうの期待利回りを使ってるよね。それはよくわかってるね。

さらに言うと、演習場の関係の地代の関係もうたってるね。演習場って何で高いのかなって考えると、これは我々が御案内のように、もともと我々の先祖が持っていた土地を、みんな明治政府が、私は搾取って言うんだけど、あなたたちが税金納めなければ国は頂くよって、明治政府。で、そのうち御料地って天皇の土地になって、この間も代表質問で書かせてもらった。ちょっと力作になったけど。ああいう経過の中で、それから今度は大東亜戦争が始まりました。そのときにどういう状況になったかという、陸軍が接収したんだよね。で、吉田恩組は陸軍が接収して、で、大砲を撃った。で、鳴沢恩組はグライダーの土地として、もともと桑畑だったところを滑走路にとられた。で、戦争で負けました。今度は米軍が入ってきた。

そういう経緯があるから、通常の価格では絶対貸さないんだよ。国もそういうところで、我々は入会権と称してるけど、それを主張するから通常の単価より当然高くなるんだよ。これも原野としてね。だから、こういうところをよくわかってもらわないと。

まだいっぱいあるよ、この中見てくと。ゴルフ場を別荘地にするって書いてある。誰がこう言ったの。書いてある、この中に。で、減価率って、価格を下げる、減するっていう減価率ね。これを中に入れて、ゴルフ場の中の道路敷を100分の15で、ちゃんと減価率で書いてある。完璧にそういう中に入っている。

で、別荘地って何があるかっていうと、別荘敷というところがある。園地もある。公園もあったりする。これはもうもちろん減価率をかけながら、まあ、50っていう数字がどうなのかな。僕は何しろ商売で鑑定書を見るから。

この中で鑑定士持ってる人いますか。誰かいるかな、いない。ちょっと専門的な話になって悪いんだけど、我々がやるときには、大体その地域の賃貸借の価格を先に調査して、それと逸脱しないような単価を先に鑑定士の皆さんにお願いをして、そこからつくってもらう。逆算する。そんなに相場から逸脱しないよ。そういうことをしていくの。

で、これを見ていくと、うまくつくったねっていうところがいっぱい出てくる。根本はやっぱり現況主義だね、宅地はね。ここが中心になって単価が上がっていて、なおかつ一番高い係数を使っているから、一気に上がっている。それは誰が見ても、そういうふうと思うよ。

で、1点聞きたい。例えば、県有地だとか国有地で当初の、本当に明治の時代からペルリが来て、欧米列強に追いつくと。鉄道も入れなきゃなんないわ、電気も入れなきゃなんないわ。こういう時代から大正から昭和にかけてのは、全国でこういう、いわゆる県有地、国有地、こういうものの賃貸借が始まった。こう言うと、全国ではあんまりないんだよって、そのとおりだよ。北海道と山梨だけだよ。

ということで、北海道の国有地とか道有地、この中で現況でやっているところが何か所あるか御存じかな。わかるか。

小沢県有林課長 現段階でありますけれども、国有林において調べた範囲では、本県と比べることのできる貸付は確認できておりません。

白壁委員 ゼロ。当時のやつをいろいろ調べてみたら、林野庁なんかにも話を聞いてみたら、ない。みんないわゆる、原野からの計算でずっときてんだよね。ということなんです。だから、これでやると多分、山梨だけってことになるんだろうけど。

ここで皆さんがよく言っている鑑定士協会連合会の基準っていうところで、よくみんな話に出るじゃんね。これについてちょっとお伺いしたい。これはもうすごい齟齬がっていうか、おもしろいなこの鑑定書っていうのが。この鑑定書32ページあって、その32分の11とかってのがページ数だから、下のやつのページは違うんで。鑑定書としてのページは32分ので出てるからちょっと見てもらいたいんだけど。

いっぱいあるんだ、十幾つある。矛盾点、問題点。

1つは、14ページのところで、「本鑑定評価は現在賃貸中の土地について継続地代を求めるものである」って書いてあるね。そして、今度5ページに戻ってくれる。「裁判における地代水準把握のための原則的時価算定として鑑定評価を行う」って言ってるの。これ、違うこと言ってるんだよ。

で、そこでいろいろ問題が出てくるんだけど、要は、別荘地とか商業地とかゴルフ場として開発をされているんだよね。その前の素地である山林原野としての賃貸借が継続されて、それを前提として地代が授受されたということ。これは14ページに書いてあるんだけど、これに対して「賃貸借が開始された当初はまだ開発が行われていなかったため、山林原野としての賃貸借が行われるのが妥当であったものと推定される」って書いてあるね。これ、14ページだよ。と言いながら、しかし、開発が行われ、別荘地、商業地、ゴルフ場として使用可能になった後は、山林原野としての賃貸借は妥当ではない。一回そこで認めておいて、次は妥当ではないと言ってるの。開発が了した、開発が終わったところ、部分について、地代は相応に上昇させるのが適切である。これ、またそれを肯定している。ということ言ってるんだよね。

だけど、ここの中で、継続賃料で鑑定評価について、こんな言い方で上げたり下げたりじゃなくって、こっちでは認めてこっちでは認めないなんて、おもしろい鑑定書だなと思って見てんだけど。これ、読んだか。みなさん、これどう思う。これは文章的におかしいのか。一旦はこれでいいよって言いながら、実はこうなんだ、で、こうなんだ。ちょっと違うかな、こうなんだって言ってるの。5ページと14ページ見比べてみて。どう、判断は。

だから、さっき言ったよね。本鑑定評価に当たっては、自己または云々の、誠実に云々と書いてあるね。何だかよくわかんないな。夕べ読んでたら、あれ、これおかしいな、この鑑定書は。なぜか減価率は著しくして、一番高いのを使うし、それをかけるから当然高くなってくるし。これは何か恣意的につくられている。俺、素人だよ。免許も何も持ってない。だから、それは違ってるって言ってくれていいんだけど。

そういうふうに考えてると、これ大丈夫かかって。だから、私は代表質問のときにそう言ったの。これを考えて、日本不動産研究所の鑑定書を見ると、これだといいいねって。利回り法じゃなくて、ちゃんと3つの手法を使って考察している、全部。そこでちゃんと単価を出している。ちょっと気になるところあるんだけどね。ここをちょっとこうしなきゃならないねってところがあるんだけど、これからすると、それが1,000万ぐらいの違いだったのかもしれないよね。そっちの知らないから。片方しか、ここに出てるのしか僕持ってないから。どう、ちょっと読んでみて、どう感じる。どう。急に言ってもわかんないよね。専門的なところ、今からいくから。

保坂行政経営管理課長 申し訳ございません。お答えできることが何もございません。すみません。

白壁委員

それをもとに、いろいろ考えてみたの。不動産鑑定評価基準の本があるから、その総論の第7章の鑑定評価方式の第2節。賃料を求める鑑定評価の手法っていうやつが出てんだけど、その中には、賃料を決める場合の一般的留意事項、継続賃料を求める場合には、継続賃料の鑑定評価額は現行賃料を前提として、

契約当事者間で現行賃料を合意し、それを適用した時点、これが直近合意時点っていうんだよね。それ以降については公租公課、皆さん得意な公租公課。で、土地及び建物価格、近隣域もしくは同一需給圏内の類似取引事例における賃料または同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の変動等のほか、賃貸借等の契約の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容を総合的に、一方的じゃない。勘案し、契約当事者間の公平に留意するべきと言っている。わかるね。皆さん、想定答弁でも結構勉強してると思うんだけど、こう書いてある。

これね、おもしろいのよ。今度、判例が出てくるのよ。判例も載ってるよね。最高裁の判例で。その前にこれを言っとかなきゃかな。7章215ページにある、借地借家法第11条第1項、第32条第1項は、土地または建物の賃貸借契約の長期間に及ぶことが多いため、事情変更に応じて相当不相当となった賃料を調整し、当事者の公平を図ることを目的としたものであるから、同項に基づく賃料増減請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、ここが重要、賃貸借契約の当事者が現実に合意した賃料のうち直近のもの。さっき言ったよね。直近合意賃料をもとにして、それ以降の同項所定の経済情勢の変動等のほか、賃貸借契約の締結経緯、これ重要だよ。締結経緯があるんだよ。契約内容等の賃料額の決定の要素として、諸般の事情を総合的に考慮すべきであるとして書いてある。ここまでわかるね。

次に、最高裁。平成20年2月29日、判例タイムズだよ、これ。1267号、161ページほかに、ここに借地借家法第32条1項の規定は、強行法規であり、賃料自動改定特約によっても、その適用を排除することはできないものである。賃料の自動特約ってのがつくときがあるんだよね。それはできないものだ。

で、これが最高裁の、昭和28年(オ)の第861号と、31年の5月15日の第三小法廷判決で、民集の10巻の5号496ページ、最高裁昭和54年(オ)第593号、同56年4月20日の第二小法廷判決、民集35巻の3号656ページ、最高裁平成14年(受)第689号、同15年の6月12日、第一小法廷判決、民集の57巻の6号、595ページの参照です。

で、同項の規定に基づく賃料減額請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が現実に合意した賃料のうち、直近のもの、さっきから言ってるね、をもとにして、同賃料が合意された日以降の同所定の経済情勢の変動等のほか、諸般の事情を総合的に考慮すべきであり、賃料自動改定特約が存在したとしても、上記判断に当たっては同特約に拘束されることはなく、上記諸般の事情の1つとして同特約の存在や、同特約が定められるに至った経緯等の考慮の対象とすべきであるってわけ。ということだよ。言っている意味わかるね。こういうことなの。

これを考えていくと、被告の鑑定評価書は、開発が行われ、別荘敷地だとか商業地だとかゴルフ場として使用が可能になった後は、山林原野としての賃貸借は妥当ではないとしてるよね。開発が了した部分についての地代は相応に上昇させることが適切であるとする継続賃料の鑑定評価の考え方は、不動産鑑定基準実務指針及び最高裁判例を否定して鑑定評価が行われているものだということしか考えられない。わかってくれる。難しいことじゃないよね。

だから、そういうことなの。だから、このやり方というのは間違ってるっちゃうことが、この判例の中に出てる。基本的には合意だよ。で、諸般の事情だ

よ。だから、だんだん状況に合わせて上がっていく。そうすると、所在市町村交付金と固定資産税。おもしろいね。所在市町村交付金をかけてるんじゃないかと、そっちの高い単価かけてんだよね。この鑑定書。そうでしょ。所在市町村交付金じゃなくて固定資産税をかけてるの。だから、当然高くなりますということなんだよ。どう、この点についてわかってくれたか。まだいくよ。14項目あるから。

小沢県有林課長 委員のお話にありましたように、継続賃料につきましては不動産鑑定基準にもありますように、現行賃料を合意し、それを適用した時点以降においてと、現行の賃料がベースになって計算すべきと書いてあります。

白壁委員 普通だよ。だから判例もそうなんだよ。

小沢県有林課長 はい。今回の不動産鑑定、先ほどページが紹介されましたけども、14ページにありますように、継続賃料の考え方のもとに、複数の鑑定評価の方法について検討をされているところでもあります。この中で、差額配分法、スライド法につきましては、対象不動産が山林原野の状態であるものとして低廉な価格を基礎として算定がされているということから、採用できないという判断をしておるところでもあります。ゆえに、この利回り法のみを採用して今回鑑定をしているというものであります。

白壁委員 皆さん、判例を何と考える。幾つも言ったよ、今。判例を何と考えるか。その利回り方式をやってないところについても14項目の1つに入ってるから、それは後でさわるけど、それも合理的根拠がない。それは、鑑定士のほうもいろいろ言ってるよ。根拠を出しながらこうですああですって言ってるけど、私から言わせると根拠がない。これも法的なところでいろいろ出てくるから、今からやるけどね。

ちょっとそれに関係することで、いわゆる開発前の素地価格を基礎としていないんだよね。さっきから言うとおりにね。ということは、開発が行われて別荘地、商業地、ゴルフ場として使用可能になった後は、山林原野としての賃貸借は妥当ではないって、14ページで言ってるよね。固定資産税評価額の現況主義による課税評価の考え方を理由として、開発が了した部分についての地代は相応に上昇させることが適切であると言ってるよね。これも重要で、さっきから言ってるけどね。

だから、利回り法の基礎価格、開発後の状態である別荘地、商業地、ゴルフ場の現況を前提とする基礎価格で求めているのは、継続賃料の鑑定評価において、こうした考え方が妥当かな。継続賃料だよ。継続賃料っていうと、そこで考えたら妥当じゃないんだよね。でもこれ、たしか昭和2年から継続してたっけ。きのうきょう借りてるもんじゃねえよね。この間、3年とか10年とかっていう資料見せてくれたよね。てことは、継続賃料だ。ということは、これは妥当じゃないんだよ。ということよ。

またこの不動産鑑定評価基準を出してくると嫌がられるんだけど、公益社団法人不動産鑑定士協会連合会の基準全般、価格等調査ガイドライン、証券化・財務諸表等のQ&Aというのがあるよね。2017年の3月21日に更新され

たもの。これに載ってくると、よく皆さんが、よく前から言ってる、何十年も貸し付けてる土地、山林について、借受人が当初から別荘地として開発し、転貸事業を営んでいる場合、貸付料については開発素地として山林カッコ住宅、宅地見込地カッコ閉じの貸付価格とするのか、それとも、別荘地としての貸付価格とするのか、このことについて記述されている文章があればって、こう質問が出てるんだよ。

それに対して何を言ってるかっていうと、賃貸借の目的、期間、賃料、特約契約等の内容が契約の経緯、権利の態様、地域の状況、対象不動産の状況等、具体的なものがわからないから、ここで言うのはちょっと難しいねって言うの。

だけど、当初から賃貸人が一切資本投下をしておらず、別荘地としての開発に係る費用等を全て賃借人が負担しており、何ら特約がない場合には、貸付料は山林価格が基礎となるのが一般的です。開発素地としての山林カッコ宅地見込地カッコ閉じとなるかは、当該山林の所在する地域の状況、対象不動産の状況等により異なることなので、少なくとも周辺の山林価格に影響を与えていることは考えられますが、現状が別荘地であるからといって、必ずしも宅地見込地になるとは限りません。だけど、これはそうじゃないよと。これは宅地だよって言うてるんだよね。言うてるんです。だから、それを根拠に言ってる。

これをやってくるとどういうことか。ここにもいっぱい出てくるんだけど、同じような質疑応答、こればっかじゃないんだよ、いっぱいあるんだよ。調べてたら。類似するものがこの基準の委員会の中にいっぱいあって。当初から賃貸人が一切資本投下しておらず、別荘地としての開発に係る費用等全て賃借人が負担しており、何ら特約のない場合には、さっき言ったとおりだね。で、開発素地としての山林になるかどうか。同じようなことがずっと出てんだよ。

結果的には、継続賃料の鑑定評価は現行賃料を前提としている以上、さっきのような相談の場合には、契約当初時の土地の状況が、開発前の素地価格を前提として賃料が決められ、かつ、当該賃料を前提として賃料改定の経緯がある場合、みんな当たるね。価格時点での継続賃料の相当額が、開発前の素地価格が前提となるものであり、原告鑑定評価書の開発が行われ、別荘地、商業地、ゴルフ場として使用可能になった後は、山林原野としての賃貸借は妥当ではないとして、さっき皆さんが言ってたね。開発が了した部分について、地代は相応に上昇させることが適当であるって14ページに書いてある。で、利回り法の基礎価格で別荘地、商業地などを前提にしてるんだけど、これは理由が通らないよ。そうじゃないか。理由が成り立たない。理解に苦しむということ。この点についてはどう。

小沢県有林課長 利回り法が採用されている理由と、現況を基礎として算定している理由も書かれておりまして。先ほど来紹介しております不動産鑑定評価書にもありますように、不動産鑑定士が専門的な職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行っており、適切なものと考えております。

皆川委員長 白壁委員、あとどのくらいかかりますか。

白壁委員 まだ2番だもん。今度3番に入る。14項目ある。

皆川委員長 では、ここで暫時休憩します。

(休憩)

皆川委員長 それでは質疑を続けます。飯島委員。

飯島委員 代表質問の中でも申し上げましたが、今回の問題は、私は一石を投じて、いほうに進めるべきだという感覚でいます。93年間のこの借地、やはり時代の流れもあるし、立ちどまって見直すいい機会に捉えるべきだと思います。当然、富士急に限らず、北杜市にも鳴沢村にも借りている企業がありますから、おしなべて平等に、それが公平公正だということを信じて疑わないわけであり

ます。さて、その鑑定書のことでありますが、一般的に何事にも金銭が伴う契約は、複数の、いわゆる業者というか、相手から見積もりをとって審議するというのが、私はとてもノーマルじゃないかというふうに思います。この間の質疑の中で、この嶋内さんの鑑定書以外は出てなかったと、こういう答弁もあったかと思えますけども、よくよく聞くと意見書としてもらっていたということですから、複数のそういうものが出ているということですね、事実としては。それを握り潰すのではなくて、県議会が責任を持ってやってもらいたいという、こういう知事の答弁もあるわけですから、それを公開して、その是非を明らかにして、みんなに問うて議論するべきだと、こう思います。

価格は適正とずっと言ってきたのが一転して、適正ではなかったと。これは、大変なことですよ。青天の霹靂。しかも、重大な過ちがあると、こういうコメントもしています。

ただ私、懸念するのは、賃料改定ありきという、何かそういうものが見え隠れしちゃうんです。再三申し上げたように、賃料を見直すべきだと申し上げましたけど、これは改定しろってことじゃないんですよ。今までの賃料でいってという答えもあるんです。立ち止まって見直す。

先ほど白壁委員も披露してましたけど、日本不動産鑑定士協会連合会とか国土交通省からのコメント、それが存じてないっていう答弁がありましたけど、私の情報ではコメントちゃんとしてるんですよ。

先ほど白壁委員が披露しました、長いからちょっとはしよりますけど、貸し出すほうが一切資本投下しておらず、別荘地としての開発にかかる費用等全て、借りている人が負担しており、何ら特約がない場合には、貸付料は山林価格が基礎となるのが一般的という見解を示しているんですよ、不動産鑑定士協会連合会が。だから、それについて何もコメントがなかったっておっしゃった、さっき。私の情報が間違いですか。

金子林務長 日本不動産鑑定士協会連合会については、本会議でも答弁させていただきましたが、この結果を私どもが、山林原野の素地価格が適正な価格の出し方であるということを立証する材料として検討した経緯がございます。

先ほど白壁委員もおっしゃっていましたが、このQ&A質疑応答集のまず、この回答の冒頭に、先ほどもありましたが、賃貸借の目的、期間、契約の経緯、

契約の態様、そういった具体的な賃貸借の内容は不明ですので、御質問に対する見解をお答えすることは困難ですと云って、ただし書き以下で、民間の賃貸事例はこういうものが一般的という紹介がされているところでございまして、これは質問のほうでも、見解あるいはそういう文書があれば御教示をとということでありましたので、この鑑定士協会連合会のほうに問い合わせをした経緯がございまして、これは公有地というのは考えていませんと、あくまで民有地で事例があるということと、これを一般的という根拠というのは特にありませんということでしたので、これを山林素地価格が正しいと立証する材料にはできないということで、判断をしたということでございます。

飯島委員 不動産鑑定士協会連合会と連絡を取り合ったと、こういう答弁がありました。が、じゃあその機会を捉えて、民有地は民有地の状況があるだろうと。でも、本件は県有地だと。そういう場合はどうですかと、こういう会話があってもよさそうだと思うんですが、そういう会話はしなかったんですか。

金子林務長 当然にお伺いをしたんですが、そういった事例は承知をしていないというようなことでございました。

飯島委員 それはそれとして、もう1つ、これも代表質問のときに、あえてまた申し上げますと、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準に沿っていないと。国土交通省が、今回の鑑定書が不動産鑑定評価基準に沿っていないと、こういうことを言っていますけど、それに対しては改めてどう思いますか。

金子林務長 国土交通省がそういうことを言っているというのは全く承知をしてないんですが、恐らく、国土交通省の定める不動産鑑定評価基準に適合していないという意味でございますか。

飯島委員 そういうことです。

金子林務長 これについては、専門的な鑑定士の評価の部分もございますが、基本的に、どうしてこういう継続賃料を算定するに際して幾つかの手法を勘案するという、ほかのやり方とどうして違うのかというところは確認をしまして、まずは、対象確定条件というのがあります。これは5項目が列挙されているわけですが、その中で、現況が宅地なのにこれを山林素地という、現況でないもので評価するということがまず認められていないというお話でした。

そしてもう1つ、不動産鑑定基準で大事な原則が、土地の最有効使用というものでございまして、その土地の持っている最大限の価値というところをもとに評価をするという、これも鑑定基準にございまして、そこから見ると、別荘として現に使われている場所の最有効利用が山林ということは、これはあり得ないだろうというようなお話でございました。

以上でございます。

飯島委員 ありがとうございます。林務長から具体的なお話があって、別荘地の現況でありながら山林ではおかしいという、こういう流れがあったということですよ。

ね。

私がこれをあえて申し上げるのは、私の読む力がないのか、国土交通省の定める不動産鑑定評価基準の中には、継続賃料の算定に当たっては、過去の契約経緯を考慮すべきであるが、今回は考慮されていないと。で、継続地代は差額分配法、利回り法、スライド法の3手法を関連づけ決定するが、合理的根拠がなく、利回り法しか用いていない。採用された利回り法の適用においても、基礎価格、期待利回り、継続賃料利回りが恣意的に適用されていると。ちょっと辛口ですよ。厳しいって。このコメントに対して黙っていていいのですか。国土交通省に。抗議すべきことは抗議すべきこともあるかなと思いますが、どう思いますか。このコメントについて。

金子林務長 今、委員御指摘の点というのは、国土交通省がこの鑑定書に対してそのような評価をされているということでございましょうか。

飯島委員 そういうふうに理解してます。

金子林務長 国土交通省が個別の評価書に、例えばそのようなコメントをするとすれば、そのことを私どもが知らないはずがないというか、通常そういう仕組みということではないので、お手持ちの国土交通省からの見解というのは、国土交通省のどこがどんな形で出されたものかを教えていただけるとありがたいんですが。

飯島委員 わかりました。ちょっと私も今、即答できないので精査します。
一方、こういう国土交通省の不動産鑑定基準と、こういう仕事があるわけですから、県としても国土交通省に、先ほどの不動産鑑定士協会連合会ではないですけど、大事な問題ですから、相談というか、念のために担保をとるという行為はしてもいいと思いますけど。それに関してはどう思いますか。

金子林務長 それは、国土交通省に照会するというより、国土交通省が出している不動産鑑定基準に沿っているかということだと思います。

先ほどお話したように、今回の不動産鑑定に関しましては、対象確定条件、土地の最有効使用、こういう原則にのっとりた場合に現況での評価をします。で、現況で評価をすると、先ほど申しあげました直近合意というか、山林素地で評価したものをもとに、先ほどの継続賃料の出し方ができないと。これは、この評価書のほうにもそれぞれその理由というのが記載されておまして、そこから先はというか、これの適用というところに関しましては、不動産鑑定士という業務独占の資格を持っている方の見解というところですので、私のほうでこれ以上のところの答弁は控えさせていただきたいと思いますが、そのような確認はしっかりして、今後そういう主張をしていくということになると思います。

飯島委員 今、コロナ禍で日本中、大変な状況であります。政府は専門家というか、有識者会議を必ず開いて、その善後策をいつも考えている。この問題でいうとやっぱり、不動産鑑定士協会連合会とか国土交通省っていうのは私、専門家、当局というか、最たるものだと思うんです。やっぱりこういうところの組織を利

用するとか、担保にとって、この嶋内さんの鑑定書は間違いないと。こういうことが言われることによって、県民、あるいは富士急側も理解し、安心するということだと思っんです。

それが、なかなか今の議論の中では、嶋内さんも原告側ともつき合いがあったり、頭のいい方なんでしょう。頭を切りかえてどんどんやれると、優秀な方だというふうに思いますけど、その辺の異議も払拭しながらもうちょっと時間をかけて進めないと、大事な問題なので、専門家の意見を聞くということについてはどう思いますか。

小沢県有林課長 今回の不動産鑑定でありますけれども、不動産鑑定士が専門的な知見のもと行った結果でありまして、適正なものと考えております。

飯島委員 もちろん、嶋内さんも立派な不動産鑑定士だと思いますけど、協会とか組織があるわけですから、それをうまく利用して、担保をとって、それを県民に知らしめる、我々に知らせる。そういうことによって納得がいくわけですよ。今後そういうことをやっていただきたいと要望します。

やはりこの問題は、もうこれっきりにしたいんです。また変な話、知事が代わって、総務部長も代わって、林務長も代わって、森林環境部長が代わったら、また同じような問題が起きたって、こういうことしたくないんです。みっともないし。今回の機を捉えて、誰がその任になっても、議員になってもわかると。しっかりした契約書をつくって、こういうことになったからこういう値段になるんだなど。疑義が生じたらその都度話し合おうっていうのは、いろんな契約書にあるんですけど。そうしないと、無駄とか、みっともないし、これをいい機会に捉えたいと思っんですが、その辺は林務長、どう思いますか。

金子林務部長 今後、この問題を検証委員会等で検証していくということでございますので、その中でそういった視点が含まれるものと考えてございます。

白壁委員 テクニカルな話でちょっと。現況が前提の基礎価格で求めることができると適正な継続賃料となるって言うてるんだけど、どういうことを根拠でそういうことを言うてるんだらう、この鑑定書は。

いわゆる利回り法のこと言うてるんだけど、現況を前提で基礎価格を求めることができらばって言うてるんだ。適正な賃料を算定することができるため、利回り法を適用すると言っている。ということは、言いかえると、現況の基礎価格を求めれば適正な継続賃料となるって言うてるんだけど、何でそれがこんな簡単に言えるんだよ。

金子林務長 先ほど申し上げましたように、この鑑定におきましては対象確定条件、土地の最有効使用という観点から現況評価をすべきということでございます。

白壁委員 これ、民間だろうが公共だろうが関係ない話ね。でも、さっきからそう言うてるんだけど、それは237の2ってやつだよ。そうじゃないんだ。これ、いわゆる不動産鑑定評価基準だから、民であろうが公であろうが価格は一緒。例えば、そこのところ借りますって言ったときに、県が言ったら幾らで、民間が言

ったら幾らですって、そんなことあるわけじゃないって。価格を決定すんだから。そうでしょう。

そうするとまた、不動産鑑定基準の総論の第7章、鑑定評価の方法というのが出てくるの。これが、第2節、賃料を求める鑑定評価の手法。で、ローマ数字のⅢ、継続賃料を求める鑑定手法の方法で、その中で、アラビア数字の2、利回り法。(1)意義って出てくるの。利回り法は、基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に必要な経費等を加算して試算、賃料を求める手法である。これは当たり前ね。わかってるね。利回り法の意義ね。意味わかるよね。そういう意味だよ。

次、適用方法。1、基礎価格及び必要諸経費等の求め方については、積算法に準ずるものとする。これもいいね。で、継続賃料利回りは、直近合意時点における、直近合意時点における基礎価格に対する純賃料の割合を踏まえ、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、期待利回り、契約締結時及びその後の各賃料改定時の利回り、基礎価格の変動の程度、もしくは近隣地域、もしくは同一需給圏内の類似地域等における対象不動産と類似の不動産の賃貸借等の事例または同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等の事例における利回りを総合的に比較衡量して求めるものとするって、第7章に書いてあるんだよ。

こうやって考えていくと、いろいろ問題があるんだけど、基礎価格を現況の前提とする利回り法を適用するっていう理由にならないんだよ、さっき言ってるのが。ならないよ、これを用いると。そうすると、これは公共だから。そうじゃない。また言うよ。そこの平和通りの土地が、県が借りにいったら、民間が借りにいったら金額が違うか。そんなことない。だから、そのために鑑定評価っていう、鑑定士を持っている人が評価するんだよ。それが、この人がやったらこう、この人がやったらこう。これから未来永劫間違えないように。間違ってるのはこの鑑定書。恣意的に上げてるんだから。それで今後、その上げている根拠、次のところで言うから。どう、この考え方。

金子林務長

今の委員御指摘の不動産鑑定基準でございますが、今おっしゃられたところの前に、第4章、不動産の価格に関する諸原則というのがございまして、これのローマ数字のⅣ、最有効使用の原則というのがございます。

不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用を前提とした把握される価格を標準として形成されるとあります。

さらには、第5章、鑑定評価の基本的事項の第1節、対象不動産の確定というのがございまして、これは当該不動産の現実の利用状況を照合して確認するというので、ローマ数字のⅠ、対象確定条件という中に、この資料、皆さんお持ちでないの、この中にそういう規定がございまして。要は、継続賃料を算定するというやり方は確かにそのとおりですが、その前の前提の原則のところ、それに当てはまらないということを今、不動産鑑定士からは言っております。それは確かにこの不動産鑑定基準には適合したものだというふうに考えてございます。

以上でございます。

白壁委員

だからそうじゃなくて、この基礎価格を求めることができると適正な継続賃

料になるっていうことを言ってるんだけど、これが何で妥当なのかっていうことなんだよ。基礎価格って何ぞや。

小沢県有林課長 基礎価格とは、現況の土地価格……。

白壁委員 皆さんが現況をそういう形にするから基礎価格もそうなるんだけど、結果的にはその第4章を受けて、第6章ってさっき言ったよね。で、第7章に入ってきて、ここで利回り法の適用について、ここで言及してるの。ここがずっとまだ続くんだよ、これ。

これ、皆さんに資料提出するか。1章からずっと読んでくと、どういう捉え方で、不動産の評価についての基準が、というのがわかるから。

ちょっと委員長、資料請求して。こっちから資料請求してください。皆さんにお諮りください。

皆川委員長 その前に、執行部に申し上げます。先ほど委員会から要求しました意見書の金額の公表について、さっき電話で確認するという話がありましたね、不動産鑑定士。それは承諾がとれましたか。

小沢県有林課長 現時点で先方と確認がとれていないところであります。

皆川委員長 だいぶ時間がたってるけど。電話するって言ってたじゃない。全然通じないの、電話が。

小沢県有林課長 はい。確認はとれていません。

皆川委員長 さらに努力して、できたら、なるべく委員会の最中に答えをもらったらいと思うんだけど、どうでしょうか。

小沢県有林課長 引き続き確認をとります。

皆川委員長 白壁委員から資料要求がありましたけど、これにつきまして執行部の皆さん、よろしいでしょうか。いいですね。じゃあ、そういうことで、資料要求お願いいたします。

白壁委員 今のところをちょっとまとめたんで、聞いてください。被告の鑑定評価書は、利回り法が現況の前提の基礎価格を求めることができれば、さっき言うとおり、正当な賃料を試算することができるっていうことを理由として、利回り法を適用しているんだよね。でも、継続賃料の鑑定評価を、不動産鑑定評価基準に関する実務指針があるよね。これに基づき、現行賃料を前提として、直近合意時点から価格時点までの事情変更のほか、賃貸借等の契約の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容を総合的に勘案すると。しなきゃ駄目だよってことだね。契約当事者間の公平に留意するもの、行うものである。ちゃんと契約のときには当事者間で合意してるよね。

例えば、その土地の賃貸借契約が締結された経緯だとか、契約内容だとか、

賃料改定の経緯を勘案することを、していないんじゃないかな。だから、単に固定資産税評価基準で現況主義でやって、それをいわゆるよりどころにしてるんだねっていうことだよ。山林原野の状態で賃貸借契約を締結した経緯やその内容、契約内容及びこれら山林原野の状況を前提として賃料改定がなされた経緯を全く考慮してないように感じるんだね。現行賃料が低廉であると断定してるんだよ。その上で、基礎価格を現況前提とする利回り法を適用するとしてるんだけど、これはやっぱり継続賃料の鑑定評価の留意事項を無視してるね。不当な評価方針に基づくとしか私には思えないし、恣意的に鑑定評価が行われているとしか考えられないんだよ。

被告の鑑定評価書は、種別類型が、借地権が設定された土地となっているんだよね。本来で言うと、基礎価格について、土地との関係がこの中に書いてないんだよ。どういう関係でそういうふうになってるかっていう、底地と更地の。本来で言えば、それが書いてないとわかんねえんだよね。だから、そういうことを考えていくと、何で利回り法だけしか適用しないのかなって。書いてないのよ。見てみて。そういうことも書いてないのよ。これじゃあ、やっぱり理論不足だよ。これについてちょっと考えてくれるかな。上申書の中でちょっとさわってたけど。

金子林務長

不動産の鑑定基準につきましては、先ほどから委員御指摘の、第7章でございますね。それより前の基本的な部分で対象確定条件、あるいは土地の最有効使用というところがございまして、それにのっるとこういったことになるということ。これは不動産鑑定基準の専門的な部分になりますので、この場での議論がなかなかみ合わないのかなというふうに思っております。

一方、全く別の視点、不動産鑑定基準というところから少し離れますと、地方自治法237条2項のところに戻りまして、これは、適正な対価っていうのは当該不動産が有する市場価値とされる。これは時価ですね。これは一般的な法解釈でもあるし、これまでの法的議論の結論でもあるといった知事答弁のとおりです。

その視点から見たときに、現在の契約が無効だと。この法律に外れていればこれは無効になるというのが最高裁の判例であるということも答弁させていただいております。もしそうだと、直近合意時点というのが、直近合意時点は契約ですから、その契約がもし無効だということになれば、そもそもよって立つところの直近合意時点の賃料というのがないといった考え方は、これは別途できるかなというふうに考えております。

皆川委員長

質問者に的確に答えてください。今のは質問じゃないことに答えているから。

白壁委員

ああ言やこう言う。そういうのを漱石枕流っていうんだよ。夏目漱石の名前だ。どっから来たかって、漱石枕流っていうんだよ。ああ言えばこう言うって。

だけどこれね、答えは1つよ。1つ。答え1つってどういう意味かっていうと、我々が判断できるものじゃないってことよ。だから、裁判官が右勝って左勝って赤勝って白勝ってって、はい、県の勝ちとか原告の勝ちって言ったらそこまでの話だ。

これ、私と林務長で話をして、これは違うじゃない、第4章からちゃんと読

んだらこういうこと。僕に言わせるとそんなことないよ。読みかえだもん。それでも、金科玉条のごとく237の2って。妥当な数字って、単価ちゃんとやらなければこうだと、それを逸脱している場合には成り立たないし、それを超える場合には議会の議決が必要だと。それだけ。そこの根底にあるのは、ちゃんとした単価で貸しなさいよっちゅうことだけだよ。だけど、これを2人でやってもしょうがないな。だから本来であると、裁判官がどっちが勝ちとか。

和解って話を風の便りで聞いたんだけど、和解っていうのは裁判官が、あんな和解しなさいって和解勧告してきたら和解を検討だよ。もう1つは、原告が降る場合。被告は降りられない。そういうことよ。

じゃあ、次のところへちょっと行くよ。継続してるんだよ。

皆川委員長

端的に、じゃあ。

白壁委員

継続賃料利回りの求め方が、ちょっとこれ、僕に言わせると不思議。平成29年度の恩賜林の貸付適正調査報告書ってのがあるよね。それは、10年後の実績の利回りのもとになってるよね。それをもとに期待利回り調整してるから。で、本来であれば、安く持ってこようと思ったら、貸しつける場合には安くしたらいいよね。そのときには低いほうをとるんだよ。今回はなぜか知らないけど、高い利回りを採用してんだよね。それも利回り法の適用じゃなくって、実質的には積算法を適用してるんだよ。積算法なんだよ。だから、継続賃料の鑑定評価は、実質的には新規賃料を求めていることになってしまうんだね。これはやっぱり問題だよ。

もう1つは、期待利回りについては、これは国交省の中で書いてあることだけど、公的主体における定期借地権の活用実態調査報告書っていうのが出てるんだけど、その実質利回りについては4件用いて書いてあるんだけど、実質利回りイコール純賃料利回りということであって、これに定期借地権の補正を加えて普通借地権の期待利回りとして、さらに国交省の調査の土地価格と別荘敷地の標準価格の土地価格差を考慮して、期待利回りを補正していること。だから、別荘敷地の期待利回りから別荘敷の、商業敷の土地価格差を考慮して、商業敷の期待利回りとしている。不動産鑑定基準で規定する期待利回りの求め方としては適切であるかな、今言ってることが。

で、やってるんだよ。これは適切かなっていうことで、またこれも、根拠というのは第7章に出てくるんだけど、こういうのが論理必然的に誤りがあったってわかるのかな。僕は見ると、論理必然的には正しかったって感じるんだけど。何かそういう話があるよね、よく。論理必然的に誤りが見つかりましたって、我々が間違ってたって、これはこういうことですよ。ということで、その根拠っていうのが不動産鑑定基準の7章の中にずっと出てきて、還元利回りだとか。還元利回り及び割引率だとかいろいろなもの、ものすごいページ数になるんだけど。これで考えていくと、この鑑定書の中の被告鑑定書もあるわね、これのね。乙45。で、これの継続利回りの算定の概要って、この中にあるんだ。

そうすると、これ面白いことが、ずっとさっきから言ってるね。さっきも口頭で言ったんだけど、前のやつとこの鑑定書の両方をかしゃんとやって、高いほうだけ引っ張ってくるんだよ。何でそのときに安いほうを出してやらないの。

安いほうだって、まあ、そもそも価格があんまり上がらないからね。高いほうでやれば価格が上がるからね。3.8っていう、これ自体がおかしいんだけど、3.8から商業敷なんかのところ、高いほうから引っ張ってくるよね。これも何だっていうさっきの話と同じになってくる。これについてももう一度聞きたい。

それと、もっと根本的なところ。237の2。他県で、昭和の初めから我々と同じように現況で借りてくれてって言われてるところ、ほかにあるのかな。山林原野のところが多いんだよね。もう1回聞きたい。ほかにどこかありますか、全国に。特に恩賜林があるところとか、道有地があつたりするところは北海道なんだけど。もう1回聞きます。ほかにありますか。山梨県のほかに。

2つ今聞いた。

小沢県有林課長 委員御指摘の継続賃料利回りの決定方法でありますけれども、資料の34ページにその決定の方法が記載されております。この記述を読み上げますと、賃料水準が低位にあったことを考慮すると、継続賃料利回りは両者のうち高位にあるものと判定し、賃料水準の是正を図るのは適当であると。よって、継続賃料利回りを次のとおり定めたと書かれておまして、不動産鑑定士の判断により継続賃料が選定されたものと理解しております。

それからもう1点、他県の利用状況についてでありますけれども、現在把握できているのは、国有林の事例がないと把握しているところであります。

白壁委員

でしょ。ないんだもん。さっきのもう1回説明するね。いわゆる、従前の実績純賃料利回りってやつが、例えば別荘敷であれば2.88だよ、こっちは。この鑑定書でいくと、3.8ぐらいある。だから、どっちが大きいのかなっていうと3.8のが大きいから3.8を引っ張るんだよ。ほんで、例の今度分譲するゴルフ場。誰が分譲するもんかい。あんだけ仕上がってるものを。すごいいいゴルフ場だよ、手づくりの。でも皆さんは、鑑定書の中では分譲することを前提にして減価率を考えてんだよ。その中で、15%の潰れ地の分を、道路分を考えてる。こんなばかなこと。でもそこに、ゴルフ場敷って書いてあって、純賃料利回りが7.82なんだよ。従前のやつがあると。期待利回りいくと3.8と同じだ。じゃあ3.8にするのかなと思ったら、やっぱり7.82が一番高いところを持っていくんだよ。わかるかな。だから高くなる、みんな。だって今、高いとこみんな引っ張ってんだもん。道路敷なんていうのは、前は0.89だったんだよ。それで、今度計算したら3.8だから、3.8がくる。道路敷もあれかい。分譲すんのかな。

よくわからない。だから、減価率っていったって100分の幾つって押さえてくんだから。そこの価格に対して、例えば1万数千円っていう単価が出ていったら、それを補正してるの。補正するとその単価が下がってくる。だから、こういうところがすごく不思議なんだよね。恣意的としか思えない。

これはだけど、林務長に聞いても無理だよ。鑑定士の先生に聞いてくださいとね。だって書いてあるんだもん、ここに、鑑定士云々。で、誠実に行動云々だと書いてあるね。うそ、絶対に。ということで、今聞いても多分そう言うと思うから、またこの後。

もうちょっとね。あと10項目ぐらいあるから。次は公租公課のやり方を、不思議なやり方やっているので、それをちょっと皆さんにお示ししたいと思う

んだよ。ちょっとここで休憩を。

渡辺委員 それでは質問させていただきます。まず初めに、鑑定書の中身ではなく、この鑑定書の意義といいますか、重要性。嶋内鑑定的重要性について、幾つか前提として、質問させていただきたいと思いますが。

まず初めに、そもそも主張としては、きょうお配りいただきましたこの契約書は、地方自治法237条2項に違反して、違法・無効であるという主張をされていると思います。その根拠としては、適正な価格ではないと。この契約書に載せられている金額は適正ではないと。適正な価格ではない、不適正な価格であると。それは素地価格を山林原野にして算定したものであると。県が提出したこの嶋内鑑定書によって適正な価格をお示しになられたと思いますけれども、そういう理解でよろしいでしょうか。

小沢県有林課長 はい。そのとおりでございます。

渡辺委員 そのとおりということで、この嶋内鑑定書があつて、この契約が違法・無効であると主張されている中で、今までもさまざまな委員の中からほかの意見書に添付された参考資料としての鑑定書も含める中で、私が先日申し上げました、補助参加人が提出した2つの鑑定書もある中で、この嶋内鑑定のみを適正だと判断して違法・無効だと主張をされる、その根拠は何ですか。

小沢県有林課長 今回の鑑定評価書につきましては、鑑定基準に準拠して、法律による不動産鑑定士が鑑定した鑑定結果であるからであります。

渡辺委員 それでは、開示していただけないですけれども、鑑定意見書についての参考資料としての鑑定書や、あるいは補助参加人が提出した2つの鑑定書は、そういったものに準拠してないものと、県としては判断したということよろしいでしょうか。

小沢県有林課長 鑑定意見書に添付されております不動産鑑定書につきましては、先ほど来お話をさせていただいておりますけれども、算定の方法について……。

皆川委員長 渡辺委員の質問に的確に教えてください。

金子林務長 この鑑定書を根拠に今までの主張を変えたのかという趣旨の御質問でよろしいでしょうか。

渡辺委員 そうです。

金子林務長 これは、何度も言って申し訳ないのですが、地方自治法237条2項で、適正な価格で貸付を行うことが義務づけられていると。で、この適正な価格というのは、一般的な法解釈によりますと、当該財産が有する市場価格、時価とされているということ。こういったことを法的議論の中で結論として得たと。これはまた答弁で知事が申し上げていますが、社会通念上からも、要するに公租

公課と同じレベルの借地料というのは、これは適正なものではあるはずがないといったようなところから、そもそもそういったところが法定議論の結論というところでは。

そして、御質問の不動産鑑定につきましては、不動産の鑑定評価に関する法律に基づいて実施されますが、この法律には地方自治法とは適用関係に及ぶ規定がないわけです。国交省が定める、先ほどから出ている不動産鑑定評価書において定めていくと。その中で、対象確定条件とか土地最有効利用という規定もあるんですが、継続賃料の算定については直近合意時点の貸付料を前提とするということもあるわけです。このため、民間における継続賃料の評価では、当然のように直近合意時点の賃料を前提に、そこから3年間なら3年間、これの変化を踏まえて継続賃料を算出して増額、あるいは減額するということもあり得るわけです。

一方、県有財産の貸付では、直近合意時点の賃料が適正な対価ではない場合はその契約が無効になるということですので、直近合意時点の賃料を前提として、今回のケースの場合は継続賃料を算定することができないと。適正な対価となる賃料を改めて算出する必要があるということでは。

したがって、補助参加人が提出をされている直近合意時点の賃料を前提とした不動産鑑定につきましては、県有林の賃料としては不適切なものだと考えておまして、今回県が提出した不動産鑑定評価額が適正な対価だと思っています。

要するに、公有財産である県有林と、民有地の貸付とは取り扱いが異なるということですので、今回の不動産鑑定そのものが主張変更の根拠というわけではなくて、主張変更を裏づけるものと考えております。

以上でございます。

渡辺委員

それはお聞かせいただきました。ただ、それはあくまで県としての立場の主張であって、例えば裁判の中でそういった確定判決を得たわけでもなく、また、それに本当に直接的に言及した判例があるわけでもないとは承知しております。それこそ、どの不動産鑑定書が裁判所によって証拠として認定されて、それがおっしゃるように、地方自治法237条2項に反して、以前のものは反していたと判断するのは、やはり裁判所なのではないかと私は考えますが、いかがでしょうか。

金子林務長

今回、住民訴訟に関しましては、原告の主張と、私ども被告の主張が一致していると、その意味では237条2項に違反しているというところは一致しているという状況でございますので、その部分での争点はないと考えてございます。

渡辺委員

争点がないとすれば、知事はこのままでは敗訴するという話になっていますけれども、裁判所として、今までのこの賃貸借契約は地方自治法237条2項に反して違法・無効であるというふうに判示するとお考えになっているということですか。

金子林務長

これは、代理人弁護士によりますと、この状態であれば敗訴するというふう

に聞いております。

渡辺委員

私には到底納得できず、やはり裁判の結果を見守るしかないのだろうと、私自身は思います。

意見書ではなくて、不動産鑑定から離れますので、戻りますけれども、先ほど向山委員から質問もありました、藤田弁護士のと時の不動産意見書に添付された参考資料たる不動産鑑定書は、開示ができないということ、項目があつて開示できないと、電話で確認しているけれども連絡がつかないということです。確認ですけれども、それでよろしいですか。

金子林務長

開示につきましては、今回この場で検討をしていただく材料として出しているようにお願いをしたいと思っております。

ただ、それをしっかり見ていただかないと、先ほど金額は幾らかというお話がありましたけれども、例えば金額だけを申し上げると、その数字が一人歩きしてしまいますので、きちっとした根拠なり、こちらが言っていることなりがわかるように、全ての資料をお見せする中で金額をお話していきたいと思っております。

資料としては、これは、何が何でもということまで言えませんが、公開できるように最大限努力したいと思っております。

渡辺委員

最大限努力していただけるということですが、ちなみに、この嶋内鑑定書の、先ほど白壁委員が言われたページでいうと、32分の2ページ。下に13と書いてあるところです。

不動産鑑定書というものが、そもそもこういうものなのかどうかは、私も承知はしておりませんが、その32分の2ページの7番に、鑑定評価書の依頼目的等というところがありまして、その(2)依頼人以外の提出先等、ということに記載があります。

その上もちろん、裁判所代理人弁護士ということがありますけれども、鑑定評価書の公表の有無は、嶋内鑑定書もなしだったということですよ。これは、許可を得て我々に配付されたという理解でよろしいでしょうか。

小沢県有林課長 はい。そのとおりです。

渡辺委員

であれば、そもそもこの特別委員会が開催されることを承知してというか、そのための資料として、もしくは、委員長から資料請求があつたのかどうかは承知しておりませんが、この嶋内鑑定は開示されている。

しかしながら、委員会の中で、藤田弁護士の鑑定評価書に添付される参考資料たる鑑定書があることが発言でわかつたわけですが、それはこの委員会には提出する必要がないと判断して提出していただけなかつたという理解でよろしいでしょうか。

小沢県有林課長 御質問は、資料請求があつたかどうかということによろしいでしょうか。

皆川委員長

もう1回質問を。

渡辺委員 この嶋内鑑定書については、きのう、委員会が開会したときには既に我々の手元にはあったということは、嶋内鑑定も評価鑑定額の公表の有無はなしになっていますので、許可を得て我々に配付されているはずだと思います。

ところが、藤田弁護士のとくに発注があった鑑定評価書に添付された参考資料たる鑑定書については、御提出いただけなかったということは、どういう意味合いでそうなったのでしょうか。

小沢県有林課長 失礼しました。今回の鑑定については事前に依頼がありましたので、御用意させていただいた次第です。

渡辺委員 依頼があったからこれは添付していただけたということで、依頼がなかったから藤田弁護士の時代のものは提出しなかったと。ですから、ぜひ可及的速やかに、依頼がありましたので公表していただきたいと思います。

私が思ったのは、恐らくそうではないと思いますけど、恣意的にこの嶋内鑑定書だけを提出したのではないですよ。それを確認しておきたいと思います。

小沢県有林課長 依頼に基づきまして提出をさせていただきました。

渡辺委員 承知しました。ただ今後、この和解の承認について議会で議論するに当たって、ほかの鑑定書の結果等も、私自身も見て、自分の目で評価をしていきたいと思っておりますので、ぜひ提出をお願いいたしたいと思います。

それで、この嶋内鑑定書が裁判所に提出されたのは、たしか2020年9月23日だと承知しておりますが、その日づけでよろしいですか。裁判所に提出された日づけです。

小沢県有林課長 10月12日であります。

渡辺委員 10月12日にこの鑑定書が証拠提出されたと御答弁いただきました。

しかしながら、先ほど林務長の答弁にもありましたけれども、この鑑定書がそもそもではないにしても、裁判において今までの主張を変更した大きな理由の補強証拠だということは、誰の目にも明らかだとは思いますが。

今までの主張を転換した被告上申書の（進行について）という日づけが、令和2年8月12日に、いわゆる、今までの主張が成り立たなくなったということで、本訴における被告の訴訟追行のあり方という被告上申書が提出されているはずですが。

その最後の部分を見ると、本件不動産にかかる適正な時価に関する主張を改めて行う予定であると。後日、鑑定書をやはり出すと言っているんですよ。

しかしながら、これは鑑定書が提出されてもないにもかかわらず、もう方針の変更をこの上申書で申し出ているんですよ。それは、普通であれば鑑定書があって、と思うんですけども、県のほうでその嶋内鑑定を確認したのはいつですか。

小沢県有林課長 今回の不動産鑑定書につきましては、完成日9月23日となっております。

渡辺委員 9月23日に完成した鑑定書なのに、8月12日にはもう変更しているんですよね。この訴訟の追行の変更について、大きく大転換した理由は何ですか。鑑定書をまだ見ていない状況の中で。

金子林務長 先ほど来申し上げていますように、この鑑定書自体は、これをもって主張変更しているわけではなくて、それを裏づけるものでございまして、その前の法的議論の中で237条第2項の適正な対価ではないと。

逆に言うと、今までの山林原野を基礎とした算定が適正ではなかったということが明確になってしまったので、そこで主張を転換しているということでございます。

渡辺委員 今までの山林原野を基礎とした価格が適正ではなかったことが明確になったと、なぜ言えたのですか。その時点で。

金子林務長 これは、昨日も申し上げましたが、適正な対価についての真実を発見しているということ、さまざまな検討を行ってきたことや、それまでの原告とのやり取りも含めまして、法的議論の中でそういった結論に達したということでございます。

渡辺委員 そういう結論に達したから、それまでの県の方針を180度転換するほどのことを、不動産鑑定書の結果もなくそういった理論を構築して変更したというのは、なかなか私には理解しかねるところではあります。

先ほど主張したように、やはり不動産鑑定書があって、こういった鑑定書が出てきたがゆえに方針の転換があったと考えるほうが普通じゃないかなと思います。この不動産鑑定書の鑑定人と、鑑定書が出てくるまでにやり取りは行ったのですか。こういう形で鑑定書が出てくるという等のやり取りはあったのですか。

小沢県有林課長 そういうやり取りはありません。

渡辺委員 それでは、鑑定書を見ることもなく、今までさまざまな訴訟補助参加人が提出してきた鑑定書等の金額等やその算定基準を知りながら、そういったものがあって、そしてまだ開示されていないですけど、藤田弁護士のそういったものがあって、意見書もある中で、県としてはそういった鑑定書がある中でも、県としての理論構築を変え、素地価格を山林原野ではなく現況にしたという結論を出したら、そうしたら、鑑定書がまさに裏づける形で補強証拠として……補強証拠ではないですね、鑑定結果として出てきたという結果でもよろしいですか。

金子林務長 今、御指摘のあった、例えば鑑定意見書、これはそれより前の5月に出ていますが、この中で意見書としては、「本件土地の適正賃料の鑑定評価に当たっては、造成開発前のいわゆる素地価格とせず、本件土地の現況を所与とすべきものと思料され、県のこの点に関する主張は妥当ではない」と。これが弁護士と

不動産鑑定士両方の資格を持った有識者の意見でございますので、これも1つの大きな要素でございます、そういう考え方に立てば、おのずとそのような不動産鑑定がなされるであろうということでございます。

渡辺委員

繰り返しになりますが、それが社会通念上とおっしゃいましたけれども、社会通念上、一般的といいますか、常識的な考え方であるとすれば、それ以前に出された鑑定書は、やはり明らかな、重大な誤りがあった。日本に名立たる鑑定事務所が出した鑑定書というものは、訴訟補助参加人のものも含めて重大な誤りであったということになる、ということですよ。

金子林務長

補助参加人の鑑定書につきましてはコメントを控えさせていただきますが、この鑑定意見書につけられていた鑑定というのは、不動産鑑定自体が目的ではないというのがありますが、まず1つは、国有資産等所在市町村交付金に基づく交付金相当額、これは現行によるものとされているというところでございますけれども、これを再計算をせずに、現状の県が支払っている交付税相当額、それを使うということを前提に不動産鑑定を行ったとなっております。

そうすると、実際に相手方に請求する賃料と、本来の賃料とで大きな差が生じてしまうということや、借地権に関しましては、これは一時金を受領していない中で、県としてはそれは認めていないという部分も大きく齟齬があって、金額として、県の貸付料の姿としてお示しできるものではなくて、鑑定意見書としては当然、その鑑定においても現況を所与としたもともとの更地価格、土地価格でやっておりますので、その部分では正しいわけですが、貸付料そのものの証左としては使えないという判断に達したところです。

渡辺委員

裁判所の判断でもなく、また、判例によるものでもなくそういった結論に。今までの議論を見ますと、この237条の2項にある適正な価格がいかなるものなのかについてが最大の争点であり、これをどう捉えるかによって、この問題はどの方向に行くかということが決まってくる大事な問題だと思います。

その適正な価格を考えるに当たって、やはり中立公平な裁判所の判決を求めるのがよろしいかと思いますが、今その話をお伺いして、私が先ほど言ったように、そしてまた白壁委員からも、さまざまな点で鳴内鑑定に対して疑義が生じたように、私としては、意図的にこの鑑定書がつけられたのではないかと感じてしまうんです。そもそも、8月12日に出した県の訴訟の主張の変更に沿うような形でつけられていたのではないかと、その鑑定書が提出された日づけも見ながら。

そして、本来であれば、この8月12日の段階で鑑定書も添付して、一緒に準備書面として、あるいは上申書として出せばよかったものを、後日鑑定書だけ10月、2カ月後に出しているということを考えると、恣意的にやられたのではないかと考えてしまうのですが、いかがでしょうか。

金子林務長

さまざまな準備書面、あるいは上申書を提出する時期については、これは訴訟進行上のスケジュールということでございますので、このスケジュールが適切であると、代理人弁護士との協議の上決まったものでございます。

渡辺委員 訴訟戦術の一環として訴訟代理人が、これが適正な出し方だと思ってされたということだと理解いたしました。私には到底納得できるものではないと思っております。

この鑑定結果が恣意的につくられたのではないかと思う理由は、そこが大きなところでして、ぜひ、そうではないということも判断し、この鑑定結果が、先ほどの内容等にもありましたように国交省のガイドラインに沿っていて、また、さまざまな意味で適切であるということをお示しいただくためにも、先日たしかお願いしたのですけれども、補助参加人の、裁判所に証拠資料として提出した2つの鑑定書も、ぜひ委員会として見せていただきたいのと、先ほども言いましたけれども、可及的速やかに藤田弁護士の時代に発注された不動産鑑定意見書の参考資料についている不動産鑑定書もお示しいただきたいということをお願い申し上げて、質問を終わります。

以上です。

皆川委員長 渡辺委員に申し上げます。今の裁判関係全ての資料という要求に対して、それに入っているの、補助参加人の鑑定書はまだ届いていないだけだから。それはいいですね。

渡辺委員 わかりました。

小越委員 昨日頂きました鑑定ですけれども、このどこを見れば、県としてこれは適正価格でないということが書いてあるのか教えていただきたいんですけど。どこを見れば、今までの価格の考え方が違っているのか、誤りだったというのが、この鑑定書のどこに、どのように書いてあるんですか。

小沢県有林課長 鑑定書の内容につきましては、資料の、まず11ページをごらんください。まずこの鑑定が、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行ったものであるということ。それと、考え方につきましては25ページにありますとおり、今回、継続地代をまず求めると。そのため、算定評価方法、差額配分法、スライド法、それから賃貸事例比較法、利回り法の適用についての検討を行って、土地価格が山林原野の状態で算定がされているということから、差額配分法、それからスライド法については採用できないという判断をされて、利回り法のみにおいて算定をします。こういう考え方のもとで適正に算定をされた鑑定書と理解しております。

小越委員 25ページ、32分の14のところが、県が言っている適正価格ではなかったという根拠だということをお伺いしました。それで、この32の5ですね。理由の要旨のところ、現地立会人というところに山梨県の総務部の方々と一緒に、弁護士藤田康幸様、弁護士櫻田晋太郎様、弁護士足立格様って書いてあるんですけど、足立様という方は今度変わった弁護士さんと聞いているんですけど、この藤田さん、櫻田さんという方は前の弁護士さんだったのか。この方々はどのような立場の方なのか教えてください。

保坂行政経営管理課長 お答えいたします。藤田康幸様、この方が前の訴訟代理人でありまし

て、それから、櫻田晋太郎様と書いてある方も、藤田弁護士と同じ法律事務所の弁護士で、同じく訴訟代理人になっております。

以上です。

小越委員 この藤田さんと櫻田さんという方は、弁護士さんで、この県有林のことについては退いて、今は足立さんという方だけが担当されているのでしょうか。

保坂行政経営管理課長 そのとおりでございます。

小越委員 それで、この方も現地立会人で、藤田さんと櫻田さんという方、この方2人は前の山林原野でやったほうがいいですよと主張されていた。後藤さんのときからずっとここまで。片や、足立さんという方は、今は違うよということをしていたお2人の方が現地に行って立ち会っていると思うんですけど、そこに県の担当者の方も一緒に行っちゃいます。このお2人の方々、真っ向から意見が違うんですけども、そのような方々との意見交換というのはされたんでしょうか。どんな意見が出されたんでしょうか。

小澤資産活用室長 私のほうも現地のほうに同席しておりましたので、状況のほうを報告させていただきます。現地では、基本的には現地のまさに確認です。具体的には、ポイントポイントで全部をつぶさに見るわけにはいかないので、標準的な画地をそれぞれ見て回りまして、我々のほうからどういう使用状況でというようなことを御説明しながら、主には鑑定士の先生に御説明をしながら回ってまいりました。その中で、実際にどういう方針でやるかというようなところの話はなく、基本的にはまさに鑑定士さんの御判断に委ねるというようなスタンスで回っていったというふうに記憶しております。

以上です。

小越委員 ということは、このお2人の藤田さんと櫻田さんという方は、この鑑定書についてのコメントや意見を見てないのかな。そのコメントや意見やそういうものは、発表するとかお持ちでないとか、県には伝わっていないということですかね。

小澤資産活用室長 その後の状況については、私のほうでつぶさに承知はしておりませんが、少なくともこの現地確認の当日に方針とかそういったものをやると、逆に恣意的にというような話になるかと思しますので、私の記憶では全くそういうような状況はなかったと。で、完成が9月23日でございますので、そのときは、藤田弁護士さん、櫻田弁護士さんは、7月31日に合意解除というような形になっておやめになっていらっしゃいますので、完成品を見ていないというふうに承知しております。

以上です。

小越委員 じゃあ、藤田さんと櫻田さんに、現地も行っているのですから、この鑑定書についての御意見や、その直後にやめていただいた経過があるので、この方々にどんな御意見を持っているのか聞きたいと、私は思います。

それで、この鑑定書の先ほど、32分の14、25ページのところに、山梨県が言っている価格が適正でないという根拠が書いてあるというふうに書いてあります。その上のほうには別荘敷、増減化要因、特段の増減化要因はないですとか、それから右側のほうに、対象不動産の現況を前提とした基礎価格を求めることができればって書いてありますけど、利回りの話がされて、私はちょっとよくわからないんですけど、そもそも一番最初のページにある、一番最初の不動産鑑定評価書の概要ですね、この大きいところの。その左側の、従前の方法の、土地価格を開発の山林原野の素地価格を基礎とする取引事例比較法、山中湖村内の宅地見込地、新しいほうは、現況を基礎とする、山中湖村内の別荘地とする。ここの最初の考え方がそもそも違うので、大きく変わっていたという理解でよろしいですか。

小沢県有林課長 土地価格のベースとするものが、従前の方法と、今回の不動産鑑定評価で違うというところで、この取引事例、具体的にその下に表がありますけれども、例えば別荘敷でありますと、従前は2,632円、今回の不動産では1万1,240円という、こういった開きが出ています。

小越委員 そもそも、その土地価格をどう見るか。山林原野でやるのか、それから現況にするかっていうそのこの大前提が違うので、利回り、スライドっていっぱいあるんですけど、大前提が違うからどうやっても違ってきてしまうと思うんですよ。

私もここの最後の、先ほど白壁委員が言っておりました、北富士演習場のことを、委員会のときに使わせていただきました。北富士演習場に対して余りに安過ぎるんじゃないかと。北富士演習場は野原ですからね。それに比べて宅地なのに、どうしてこうなっているんだっていうことを質問させていただきました。今でもそう思っています。

そのときに聞いたときに、例えばこれ、フジヤマスタイル。その当時、平成29年の質問のときですけど、フジヤマスタイルというホームページを見ました。そこには、富士急の山中湖畔別荘地は転貸借地権です、と。戦前から約90年にわたる転貸借地権を利用した別荘運営をしております。地主である山梨県から富士急は全体を一括して借り受け、一人一人のお客様に転貸しています。転貸借地権とは、期間満了に伴う更新が永続的に可能な権利です。そして、転貸借地権別荘地ならではのメリットがたくさん、固定資産税、不動産取得税がかかりません。お得なローン設定も可能。転貸借地権は固定資産税、不動産取得税がかかりません。なので、お求めやすい価格で購入。例えば、所有権、土地は坪当たり6万円、転貸借地料は坪当たり3万円。半分ですよ。こんな安いんですかと思ったんですけど、所有権としてほぼ変わらないランニングコスト、賃貸借料が必要ですが、固定資産税がかかりません。土地面積1平米当たり年額168円。別荘地の管理費に当たる共益費は、土地面積1平米当たり年額4.76円のため、合計1平米172.76円となります。単純計算すると、1,000平米約302坪の敷地なら、年額17万2,760円、月額換算で約1万4,397円。これが1年間の土地のランニングコストの全てです。めちゃくちゃ安いわけですよ。私、このことを前のとき議会で質問しました。こんなに安く買えるのか、別荘地ってこんなに安く買えるのかと思いました。

だから私は、それはおかしいんじゃないか、不当じゃないかってことを質問したわけです。例えば、農地だった、それから急傾斜地のところを開発して家をつくった。そのときに、だったら農地の価格でずっと固定資産税がいくのかと。航空写真を撮って、ここが農地でも、宅地があればそこは宅地課税されるわけですよね。農地のところに1つでも小屋があれば、それは課税されるわけですよ。農地だったけど、勝手に宅地にしたらそれは、これは宅地でしょうっていうふうにくるわけです。課税されるわけ。それは私からすると、一般庶民からするとおかしいじゃないか。それなのにどうしてあそこだけこんなに安くなるんだと。ということが私、素朴な疑問なんです。だから不当じゃないかというふうに私は思うんですけど、いかがですか。

小沢県有林課長 今回の不動産鑑定評価において、現況を基礎として算定しましたところ、別荘敷であれば2,632円だったものが1万1,240円という数字が出ておりますので、そういう意味では、現況を基礎とした土地価格というのは、当然でありますけれども、土地価格が高いと理解しています。

小越委員 こういうことはどう思うかって聞いてるんですけど。私、普通の感覚からすると、どうしてこんなに安いのかと思うわけです。県有地のところだと固定資産税もかからなくて、ほかのところよりも半分ぐらいで買えるって。それで売り出しているわけですよ、富士急さんのところは。何でこんなことができるのか。だから不当じゃないかっていうことで私は質問して、不当であるということ質問させていただきました。

そもそも、山林か宅地かっていうことで全然違って来るんですけども、この森林総合利用協議会第18回、平成29年3月27日のときに県有林課の課長さんがこれを答えてるんですけど。まず、鑑定評価ではないのではないかという話があったかと思いますが、県が求めているのは、貸付料を求めているという前提でございます。

つまり、鑑定評価と貸付料とは違うものなんですか。

小沢県有林課長 貸付料につきましては、土地価格に対して利回り法、差額配分法、スライド法等の評価手法を用いまして、必要な補正もかけた上でそれぞれ算定をしまして、さらにその3つの手法を適当な配分で配分しまして、貸付料を算定しているものであります。

小越委員 じゃあ鑑定評価、よくテレビで出てくる1坪当たり、例えば坪当たり50万とか5万とか3万っていうのが、すなわち山梨県の貸付料ということになるってことですか。

小沢県有林課長 委員の御質問でありますけれども、9ページにありますように、従前の方法でありますと、別荘地を例に挙げますと2,632円という数字がありますが、この数字をベースに利回り法、差額配分法、スライド法で必要な計算を行いまして、その結果、貸付料が算出されるものであります。

具体的には、一番下の表に貸付料という欄がございます。別荘敷については、平米当たり87.16円という数字があって、これが貸付料であります。ですの

で、先ほどの別荘敷の土地価格は2,632円でありましてけれども、貸付料については87.18円ということでありまして。

小越委員 　例えば、これは商業取引の中でも、ここは本当は1坪10万なんだけど、誰も買ってくれそうもないから8万円にやりますよと、いや、もっと買うから12万にしましょうというふうに、価格と実際の売買の金額って違うんじゃないですか。

　山梨県の場合は、その鑑定で出された金額と、県が賃料というか、もらう金額ってというのはイコールなんですか、別なんですか。

小沢県有林課長 　基本的にはイコールとなります。

小越委員 　そうなりますと、先ほど出していただきました賃貸借契約書、ありがとうございます。これを読んでいきますと、例えば第3条に、甲と乙の関係で、乙が富士急さんですね。乙、富士急は、貸付土地を善良な管理者の注意をもって管理するとともに、次の各号が掲げる事柄を厳守するものとする。貸付土地の使用目的を変更しないこと。貸付土地を転貸しないこと。貸付土地の権利を譲渡しないこと。貸付土地の形質を変更しないこと。これは守られてきたんでしょうか。

小沢県有林課長 　第3条には4項目のルールがございます。このルールに沿って貸し出しがなされていると。それで、この契約書の内容に沿って貸し出しがなされていると理解しております。

小越委員 　それが適切にやられているかどうかということを知りたいのです。

　そして、第20条のところに、乙が、つまり富士急が、甲の山梨県の承認を得て転貸する場合の転貸料（土地造成費等一切の費用を含む）は、時価による適正な料金をもって定めるものとすると書いてあります。ということは、時価による適正な料金をもって転貸した場合ですけども、改定されたことがあるのでしょうか。

小沢県有林課長 　ここに記載されております転貸料につきましては、乙が適正な料金をもって定めております。

小越委員 　時価による適正な料金をもって定められたという……何か、変わってるんですよね。80円だけど、このときによって、県の承認を得て、時価による適正な料金に定める。変わったということがあるんですか。

小沢県有林課長 　転貸料につきましては、適宜、乙の側で料金を定めております。

小越委員 　やったことがあるかと聞いている。

小沢県有林課長 　適正な料金をもって定めております。

小越委員 やったことがあると。転貸料のところ、富士急さんが山梨県に言って、転貸料は時価による適正な価格でやったことがあるってことですよね。だから、本当は100円だったかもしれないけど、転貸する場合はもっと高くとったかもというふうにしたことがあると今、おっしゃいましたよね。

そうなりますと、この第13条に、甲は、つまり山梨県は随時貸付土地に立ち入り、契約条件の履行状況を調査することができるものとし、必要と認める場合は乙にその状況に関する資料または報告を求めることができる」と書いてあります。これ、どのくらいやったんでしょうか。

小沢県有林課長 今、手元に資料がございませんので、確認をさせていただきたいと思います。

小越委員 知りたいのは、山梨県がこれまで、富士急さんに対してどのような指導をしてきたのか、立ち入ってきたのか。いや、これは転貸してますからちゃんとお金は違いますよってことをどのくらいしてきたのかっていうことなんです。そういうことをしてきたのか、してこなかったのか、なぜやってこなかったのか、どのくらいやってきたのかで違うと思うんですよね。6万と12万で全然違いますよね。それはどうしてなっているのか。立ち入りしながら確認をしてくる、そういうことを怠っていたんじゃないですか。だから、この金額のままいつているのじゃないかと、私は思うんです。

であれば、今回のこの鑑定書を見た限り、私は不当だと思っていますけども、ちょっと高過ぎると思います、これだと。余りに。やはり私はさっき言ったように、普通感覚からすると、農地に家ができたならそれは課税されるわけですから、これでは県有林というだけで余りにおかしいと思うんですよ、普通感覚からすれば。だったらそれをちゃんと取るべきだと思う。

同時に、じゃあ今まで県は何をしてきたんだということを言いたいです。同時に、この最後のところに、協議、これは普通ありますけど、この契約に定めてない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議してこれを定めるものとする」と書いてあります。だから、甲と乙、山梨県と富士急は、この地方自治法とか何とかじゃなくて、この契約に疑義があるというときには、富士急と話し合っただけでこなきゃいけなかったんですよ。今回なんか一番話し合うときじゃないですか。話し合ったんですか。協議したんですか。

小沢県有林課長 今回のことというのは、この料金、鑑定についてということですか。

小越委員 だって、あの契約無効だと言っているのだから。

小沢県有林課長 この件について話をしたかどうかというところは、私のほうでは把握しておりません。

小越委員 この契約がそもそも無効だって言っているわけだから、そうしたら、この契約に疑義が生じた場合は甲乙協議して定めるといっているけど、やっていないわけですよ。この契約は無効だよってことを、県が富士急さんと話もしてないわけですよ。私は不当なやり方だと思います。普通感覚からすると、何でこんなに安いんだと思って。どうしてここに課税されないんだというふうに思い

ますよ。

同時に、富士急さんに対してもちゃんと指導をしてきたのか。

そして今回のところも、先ほどの皆さんの質問を聞いていると、何でこういうふうになんて急になってきたのかと、非常に不思議なんです。

この和解案を見ると、何となくこのまま和解案をのんでいけば、今、私たち県のほうは、これは適正な価格ではないっていうふうになっています。適正な価格ではないとなった場合には、このまま訴えますよと。40億円、80億円訴えますよってこと、富士急にやりますよってことになりますよね。

それをするとということになったら、裁判を待たずに、知事は過去の人に責任を負わせたくないと言っているけど、責任を負わせることになるわけですよ。同じわけですよ。

だったら今、裁判で、こんなに2つに意見が割れているわけだから、両方やってもらうのが普通じゃないでしょうか。

同時に、山梨県として、裁判の中じゃなくて、こんなに大きな方向転換なんだから、こうやって話し合ったときに、裁判の中じゃなくて、山梨県としてはこう思うというふうに県民に言わなかったら、これだと何となく過去の方々を、何としても、何としても訴えようっていうような、そういう意図を感じてしまうんですよ、私は。そんなことはないと思うんですけど、私はそんな意図を感じてしまうので、やっぱり裁判で明らかにする。そして、山梨県として今までどうなったかと県民に示してほしい。そう思います。

きのう向山委員が言っていましたけど、県の職員の方は虚偽答弁だと、私は思いません。その当時の県の方針に沿って、誠実に答えていただいたと私は思っています。でも、県の方針が変わったときに、首長が変わったときに、首長が変われば変わるかもしれませんが、じゃあ、今までどういう経過をしてきたのか、首長が変わったから、だからこういうふうになりましたってことを県民にはっきり言ってもらいたい。そうじゃなかったら、職員の方が余にかわいそうですよ。職員の方は真面目に仕事しています。私はそう思っています。そう信じています。だから、どうしてこうなったかと、県民の人に裁判で明らかにする。この和解案をのんでしまったら、結局、過去の方々を訴えるということに近づいてしまうような気がします。

以上です。

皆川委員長 さっきの第13条の答えはいらぬの。立ち入りしたかどうかという答え。

小越委員 いいです。

皆川委員長 先ほどの鑑定士との連絡はどうですか。もうだいぶ時間がたっているけど。電話はまだ通じないの。おかしい。こんなにかかるわけがないでしょう。課長、教えてください。

小沢県有林課長 本人と連絡とれたという確認は、まだとれておりません。

皆川委員長 何時間たっているの。こんなにたっても連絡がとれない鑑定所なんてあるの。提出の期限をお答えいただけますか。いつまでに出してくれるか。不動産鑑

定評価書の価格の問題。

小沢県有林課長 連絡をとりまして、確認がとれ次第、不動産鑑定書について協議をさせていただきたいと思います。

皆川委員長 あしたぐらいには答えられるの。じゃあ、あした提出してください。

小沢県有林課長 あした提出できるように努力します。

皆川委員長 はい。ありがとうございます。

※第120号議案 和解の件

質疑

猪股委員 質問というか、感じたことを言わせていただくと、先ほど小越委員が言われましたとおり、裁判で負けることが前提でこの和解案が出てきているという捉え方でありまして。要は、今回のこの検証特別委員会の質疑を聞いていますと、当局は本当に苦しい思いをしていることは十分わかっています。

そこで言わなきゃならないので、こっちもつらいんですけど、これだけ質疑があった中でも、和解に結びつく答弁につながっていないと私は思います。

それで、できたら継続して審議をしていただくか、ここで結論を出すのは大変だと思います。意見とさせていただきます。

以上です。

渡辺委員 まず、本委員会が資料要求している資料がまだ出そろっていないという点、また、先日参考人としてお願いしたことができていない点、まだまだ審議すべき内容が多々あるということ踏まえた中で、まだこの和解の件を承認する可否かについての判断をすべきではないという立場です、私は。現地も見にいかなきゃならないですから。

その中で、少し質疑をさせていただきたいんですけども、そもそもこの契約は、賃貸人と賃借人の合意のもとによって契約が結ばれていると承知しております。その信頼関係に基づいた契約を、貸主が借主に対して、これは法律で違法無効だから損害賠償請求をするかもしれないというふうに主張すること自体、信頼関係の中で成り立っている契約に対して余りに誠実な対応ではないという話が出たと思います。

また、小越委員からも、なぜ先に、こうなる前に契約の当事者たる訴訟補助参加人に対して話もしなかったのか、なぜ誠実な対応を行ってこなかったのか。それにもかかわらず和解案をこうやって提出してくるというところについて、どのようにお考えですか。契約の信頼性、信義に基づく契約関係について。

小沢県有林課長 今回、和解議案の提出に至りましたのは、先ほど来お話ししましたとおり、訴訟代理人からこのまま訴訟を継続した場合、敗訴し判決に基づき県議会の議決

を経ることなく、歴代知事や賃借人の損害賠償等を行わなければならなくなる可能性が高い旨の助言があったことから、庁内での協議の上、県として受けられる妥当な結論に導けるよう和解する方向で進めることとさせていただきます。

渡辺委員

ここにも書いてあるとおり、このままいくと敗訴するということですがけれども、私は、質問の中で先ほど言いましたけれども、裁判所がこの契約について、今回の訴訟の中で地方自治法237条の2項に違反して、適正な価格ではなく、違法無効であると主張するとは到底思えない。そこまで踏み込んだ判決を本当にして、敗訴という言葉が何を指しているのかわかりませんが、私はそこまでの判決は下らないと思っております。

それよりも、先ほどの、県を信じて、県の主張する条件に合意して契約した、契約の当事者たる賃借人に、借主に損害賠償請求を行うというような、この和解に合意するという、この行為は余りに信義にもとる、欠けると思うんですけれども、いかがお考えですか。

村松森林環境部長 この点につきましては、まさに適正価格がどうかということがポイントだということで、いろいろ御指摘いただいていると思います。

これまで、我々が繰り返し御説明申し上げてまいりましたとおり、今回の貸付料につきましては、地方自治法に定める適正な対価とは言えないということでございます。そこから、この契約につきましても、無効になるというような、法的な議論としての結論に至ったということでございます。

こうした状況を鑑みますと、やはりこの裁判をこのまま継続した場合には敗訴という結論に至るであろうということが、代理人弁護士からの助言でございまして、そのような状況に至った場合に、まさにこの判決結果、敗訴の結果に基づきまして、必要な対応を取らなければならなくなるということでございます。

こういう形ではなくて、やはり今回は和解という形で、県として受け入れられる妥当な結論に導いていきたいということで、和解を行うことが、より県の対応として適切であるという判断のもと、今回和解について原告と交渉を重ね、このたび議案として御承認を賜りたくお願いをしている状況でございます。

以上でございます。

渡辺委員

何度も繰り返しますけれども、契約の借主は、県を信じてこの契約を結んだのであります。それに対して当事者たる県が、この中にあるように、損害賠償請求することは余りにも理不尽だと。百歩譲って、もし、万が一この補助参加人たる借主に故意過失があつて損害を賠償しなければならないということがあればまだしも、ここには不当利得の返還請求まで和解の中には載ってきています。この意は、故意過失がなかったとしても、不当の利得だからその差額分を返還せよというふうに理解しておりますけれども、それでよろしいでしょうか。その理解で。

村松森林環境部長 その点につきましては、まさに検証委員会の議論においてということでございますので、現時点で、予断をもってそうなるということで申し上げること

はできないということでございます。

以上でございます。

渡辺委員

一般的に考えると、故意過失もない。損害もないのに、不当利得の返還までここに記載されることについて、契約当事者の立場の中で、これを了承して和解するという事は承服しかねるところであります。

ぜひ、冒頭申し上げたとおり、もっと資料も提供していただき、あるいは参考人から意見も聞かせていただいて審議を続けさせていただく。まだ判断すべき時点ではないと考えております。

以上です。

向山委員

端的にお伺いしたいと思います。

まず、この和解案にある検証委員会のメンバーは、どのようなメンバー構成になっていますでしょうか。

保坂行政経営管理課長 現在、準備を進めているところでございますけれども、複数の弁護士を想定しております。

以上です。

向山委員

県議会でこの和解案を議決するに当たって、この検証委員会が全ての権限を握っているといってもおかしくありません。そのメンバーが現時点でわからないということではよろしいでしょうか。

保坂行政経営管理課長 現在交渉中でございます、未定ということになっております。

向山委員

未定というふうに確認させていただきました。

今後の訴訟リスクについてお伺いしたいのですが、この和解を行った上で、今回の新しい見解によって訴訟、住民監査請求による訴訟、あるいは国家賠償法による訴訟は、どこまで可能性があるとお考えでしょうか。

保坂行政経営管理課長 訴訟リスクにつきましては、想定する範囲がなかなか難しいところがございますけれども、仮に賃料を上げるとすれば、その賃料の増額に係る訴訟が考えられると思います。

以上です。

向山委員

今回のこの裁判自体が和解で終わったとしても、新たな住民監査請求の可能性はあるとお考えでしょうか。

保坂行政経営管理課長 住民監査請求につきましては、まず、この件については、住民監査請求があつて、その後住民訴訟という過程があります。住民監査請求につきましては、1年を経過したものは住民監査請求ができませんので、仮に今回のことに関しましては、平成29年以降のものは対象になりますけれども、その以前のもの、平成9年から28年の契約については対象にはならないということになります。

向山委員 端的にお伺いします。長崎知事本人の責任と、横内元知事の相続人が賠償請求を受ける可能性はあるとお考えでしょうか。

保坂行政経営管理課長 考えられることとしては、相続人に対しても請求がいくということは考えられます。

向山委員 可能性があるというふうに認識をしました。
今回の12月24日の口頭弁論までに、裁判所から何を求められていますでしょうか。

保坂行政経営管理課長 お答えします。故意過失について、これまで争点ではなかったのですが、それについて、その主張を提出したいということになってございます。
以上です。

向山委員 12月24日までに、過失についての結論を出すというふうに承知をしました。次に、専決処分での和解はあり得ますでしょうか。

市川総務部長 このように当然議案として議会にお諮りしているものですから、これをお認めいただけなかったことを理由というのか、背景として専決というのは、基本的には考えておりません。

向山委員 原告側ですけども、まず、和解の受け入れを今定例会でなければいけないという理由をおっしゃっていますでしょうか。

保坂行政経営管理課長 理由については聞いておりません。

向山委員 聞けていないのか、聞いていないのか、お伺いします。

保坂行政経営管理課長 弁護士同士の交渉になっておりますので、その点は確認させていただきます。

向山委員 最後に、今回の2日間の議論を通して、議会と争点は全て解消できたとお考えでしょうか。

市川総務部長 先ほど来、さまざまな御指摘を頂戴しております。まだ十分お答えできていないところがあると考えてございます。これからも真摯に、私どもとしては当然、議案としてお諮りしている以上、採決をお願いするものではございますが、説明はそれにかかわらず、議会に対してさせていただきたいと思っております。

向山委員 今、御答弁いただきまして、この2日間いろいろやり取りをさせていただいて、仮に県の賃料、新しい見解が正しいのであれば、大きな責任があるというふうに思います。

今回の和解案については、和解を受けることによって責任の有無が明確にな

らない可能性もあると思います。敗訴の可能性があるのであれば敗訴を甘んじて受けて、本会議でも言いましたが、私は確定判決を受けて毅然と損害賠償請求を行うべき、加えて、過去の責任において、責任がある職員がいれば、懲戒請求も含めて厳しい判断をすべきだというふうに考えます。これまで17億円かける数年の、約100億円近い、さらに1,000億円近い賠償の可能性もありますので、ぜひ真摯に取り組んでいただきたいと思います。

以上です。

討論 なし

※参考人の出席要求について

協議

皆川委員長 この際申し上げます。参考人の出席要求についてであります。昨日来の審査の中で、委員各位から当時の県職員、弁護士、不動産鑑定士及び補助参加人の訴訟代理人など、関係者に参考人としての出席をお願いしたい旨の申し出がありました。これについて精査したところ、委員長としてはまず、令和元年度の行政経営管理課長、平成19年度の県有林課長、平成28年度の県有林課長、平成28年度の富士・東部林務環境事務所長及び平成28年度の森林環境部長を参考人として委員会に出席を求め、本件について御意見を伺うこととし、審査の状況に応じてその他の方々に参考人として出席を願うことといたします。これに御異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

皆川委員長 御異議なしと認めます。

白壁委員 林務長というのは昔で言うと林務部長で、一番権限を持っている。極端に言うと知事よりも持っているという。今も林務長というのはすばらしいわけですね。森林環境部と一緒になっちゃったけど。例えば、時効の発生するぐらいのところまでの林務長は、御意見を伺いたいなと思う。時効が成立しなくても、過去の経緯を知っている方で御協力いただける方々とか。だから、過去の経緯を説明していただけるような林務長さんはぜひ、退職されて御迷惑だと思いますけど、お越しいただきたいと思います。と言っても、亡くなっている人もいますよね。

皆川委員長 審査の状況に応じてその他の方々にということで、いいですか。

白壁委員 ぜひお願いします、そういうことで。

皆川委員長 今言ったように、本件についての意見を伺うこととし、審査の状況に応じて

その他の方々に参考人として出席を願うことといたしますので、これに御異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

皆川委員長 異議なしと認めます。よって、参考人の出席要求は、お諮りしたとおり決定いたしました。

重ねてお諮りいたします。ただいま決定されました参考人の招致の日時の決定は、委員長に一任願いたいと思います。これに御異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

皆川委員長 御異議なしと認めます。よって、参考人の招致の日時は、お諮りしたとおり決定いたしました。それでは、参考人の招致について、議長に申し出ることといたします。

その他

- ・ 本件については、今後参考人からの意見聴取や現地視察などを行う必要があるため、今定例会中に審査を終了することは困難であることから、閉会中継続して審査することとし、閉会中もなお継続して調査を要する事件については配付資料のとおりとすることについて了承された。
- ・ 本件に関する今後の審査日程等の決定は委員長に委任された。

以 上

県有地の貸付に関する調査及び検証特別委員長 皆川 巖