

県有地の貸付に関する調査及び検証特別委員会会議録 （参考人招致）

日時 令和3年1月18日（月） 開会時間 午前11時00分
閉会時間 午後4時10分

場所 委員会室棟 大会議室

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

参考人

澤野法律不動産鑑定事務所 澤野 順彦
山梨県不動産鑑定士協会 会長 久保嶋 仁 副会長 小野 淳一（随行）
山梨県弁護士会 副会長 太田 道昭
弁護士（元最高裁判所判事） 鬼丸 かおる

議題

- 澤野 順彦 氏
 - ・南都留郡山中湖村平野地内外の不動産鑑定について
- 山梨県不動産鑑定士協会
 - ・民事裁判における不動産鑑定について
 - ・開発前の素地価格と現況の違いについて
 - ・継続地代を求める鑑定評価方法について
 - ・最有効使用の原則とは、どのようなものか。どのような場合に使用するのか。
 - ・不動産鑑定意見書と不動産鑑定評価書の違いについて
- 山梨県弁護士会
 - ・住民訴訟制度とは
 - ・地方自治法（237条2項）の適正な対価とは
 - ・最高裁 平成17年11月17日の判例（賃料が「適正な対価」かどうかについて知事に裁量はない）について
 - ・地方自治法（237条2項）と賃貸借契約の有効性について
 - ・民事訴訟法第89条の規定について
- 鬼丸 かおり 氏
 - ・和解とは。和解の効力について
 - ・原告と被告の主張が同じとなり争点がない場合、裁判所が下す判決は、どこまでを判断するものなのか。
 - ・適正な価格について、裁判所が不動産鑑定を行う事があるのか。原告と被告の双方が同じ不動産鑑定士から不動産評価を求めることはあり得るのか。

- ・過去の契約が「違法無効」な状態であった場合、他の者から訴えが起きた場合にはどうなるのか

会議の内容

※参考人：澤野 順彦 氏

- 皆川委員長 休憩前に引き続き会議を開きます。
これより参考人からの意見聴取及び質疑を行います。
それでは、参考人を御紹介します。
不動産鑑定士、澤野順彦様です。
この際、委員会を代表いたしまして一言御挨拶を申し上げます。
澤野様には御多忙のところ、当委員会の求めに応じて御出席を賜り、まことにありがとうございます。
本日は、南都留郡山中湖村平野地内外の不動産鑑定意見書を作成されているお立場から、忌憚のない御意見をいただけますようお願いいたします。
それでは、澤野順彦さんから5分程度、南都留郡山中湖村平野地内外の不動産鑑定について意見陳述をお願いいたします。その後、委員からの質疑に対してお答えをいただきたいと存じます。
澤野順彦参考人、御意見をお願いいたします。
- 澤野参考人 ただいま御紹介いただきました澤野です。不動産鑑定士と弁護士を兼ねて行っております。
今回、甲府地方裁判所に継続しております住民訴訟について、当時、代理人をされていた藤田弁護士から鑑定の相談がありました。住民訴訟は経済価値について首長さんの責任を問うというケースが多いので、弁護士がその訴訟を進行する上で、適正な賃料は幾らかとということを、いつも頭の中に入れておかないと進められないということで、鑑定の相談がありました。
その後、詳しくいろいろ受けましたのは令和元年の8月です。その後は少し協議いたしまして、9月に山梨県との間で鑑定評価の業務の委託を受けさせていただきました。どのような業務かということ、適正な賃料は幾らかということだけではなくて、もう一つは県有財産の貸付料の適正化調査というのが3年ごとに行われておりますが、そのための資料とするためにという目的も、鑑定の目的に入っております。
そして、訴訟事件ですから、法律問題と、それから経済的な評価の問題と両方かかわっておりますので、私としては弁護士として、研究者でもありますけれども、弁護士として、また不動産鑑定士として法的、または経済的な両面からの御意見を申し上げることができればということで引き受けております。
鑑定意見書となっておりますが、これは鑑定評価書ではないとか、単なる意見であるという御主張もあるようですけれども、私が法律家と不動産鑑定士の立場から出すものは、裁判所に出す鑑定書は大抵鑑定意見書という名前で提出しております。内容は鑑定評価書の部分と、それを使いながら法律上の意見を申し上げるというものです。本件の鑑定意見書もそのようにでき上がっております。
鑑定を行うに当たって、最も考慮したことは、私の鑑定意見書のところに詳しく出ておりますので、そこを全部読んでいただきますと、本件の賃貸借、貸

付全体、明治44年以来の貸付の経緯等が詳細に書かれております。山梨県史であるとか議会史、そういうかなり分厚い資料も提供していただき、私自身も求めて、それを拝見しながら、長い歴史の中でこの適正な貸付料がどうあるべきかということ、一応考えて評価しております。

そこで、鑑定意見書の内容を簡単に申し上げますと、まず本件土地の貸付の経緯、これが明治以降、どういう形で行われてきたか。決してそれぞれの時代における知事さんの勝手な意向で行われていたのではなくて、皆さんも御存じのとおり、貸付の条例であるとか、規則であるとか、たくさんの規定ができ上がっております。そのもとは、国有財産法とか地方自治法の規定の改正があったりして、それと連動しながら、山梨県においても適正な公的な手続がずっと現在まで行われてきております。

本件については、県有財産ですけれども、行政財産ではなくて普通財産でありますので、民法上の賃貸借契約が締結可能な形になっております。山梨県においても、昭和42年以前は、公有財産の貸付という形で行われていましたが、昭和42年に賃貸借契約が結ばれました。その後、期間が10年だったもので、昭和52年に再度賃貸借契約になり、その後20年置きに、平成9年、平成29年と契約が更新されております。これは旧借地法、現在の借地借家法上の賃貸借であることには間違いがないということになります。

そのもとで適正な賃料を求めるというのは、これは借地借家法の11条の規定に基づいて求めるほかはない。求める際の不動産鑑定評価のあり方については、鑑定評価基準に詳細に規定があります。私はそれにのっとって誠実に鑑定評価を行って、ただ求められた金額で直ちに、その賃料の改定ができるかという、そうではなくて、これは相手方があることですから、裁判になっても必ずその金額が通るということにはならない。将来の政策的な話し合いの場が必要となるということもあるということ、この不動産鑑定、鑑定意見書というものは成り立っております。

以上です。

皆川委員長

参考人からの意見陳述が終わりました。

続いて、委員からの質疑を行います。質疑はありますか。

向山委員

山梨県会議員の向山と申します。きょうはお忙しいところ大変貴重な時間をいただきましてありがとうございます。

大変素人的な観点もあるんですけども、専門家の澤野参考人に大変恐縮ですけども、質問させていただきたいと思っております。

山梨県の主張、主義、意見等に従いますと、澤野参考人の鑑定評価については、今回採用されなかったという、その理由が大きく分けると2点あると思っています。

山梨県の、今回の特別委員会での議事録をちょっと参照させていただきますと、澤野参考人の不動産鑑定書はあくまで参考資料とした理由におきましては、基礎価格の算定において借地権割合相当額の控除が行われていまして、県有林において貸付における一時金というものを受領していないということで、不動産鑑定にある借地権を認めることが適当でないということ。

それともう一点、所在市町村交付金に基づく交付金相当額の再計算というのが資料に必要なんですけども、これが省略されるといったことから、今回もう一つの意見書、澤野参考人の不動産鑑定書については参考資料という扱いをさせていただいたと。

この2点のまず借地権割合相当額の控除が、これは一時金がないから認められないという、この県の主張についての御見解と、もう一つは、澤野参考人の

意見書の鑑定書の中にあります公租公課の部分の考え方については、参考人もそのことに基づいて計算されていると思うんですが、県の主張は、そもそもの公租公課の所在市町村交付金の額が間違った金額であるから、その金額自体が適当でないと。その金額を計算し直して掛けると、今回の金額は適当でないと。この2点を県が主張をしているんですけども、そこについての参考人の御見解をお伺いしたいと思います。

澤野参考人

まず、借地権割合相当額を控除した金額を基礎価格とするのが適切かどうかですが、これは先ほど申し上げましたように、本件賃貸借が間違いなく旧借地法、それから現在の借地借家法の適用のある借地権です。その借地権である場合の継続賃料、新規に貸すわけではありませんので、契約が継続している間に、引き続き賃料の増減を請求する場合の規定というのが、借地借家法の11条にございます。この規定に基づいて、その増減請求の金額は算定できないという前提になっています。

そうしますと、継続している借地の場合の賃料は、当然、借地権というのは賃貸借契約が行われて借地借家法の適用がある場合には、これは借地権という規定がありますが、この借地権について、何がしかの経済価値が発生しているというのが、これはもう異論がないほど、日本の全国の裁判所、どこをとっても異論がないほど認められていることです。それから鑑定業界においても、借地権が存在して借地権価格が発生していないというのは、全国的にはどこにもない。特に、この山中湖村周辺は、かなり借地権割合も高く、相続税の路線価等に附設されている借地権割合も、私が出しているよりも高い割合で出されています。

ということで、権利金とかそういう一時金を支払っていないから借地権価格が発生していないというのは、もう40年、50年前の鑑定評価の考え方ではあったかもしれませんが、現在そんなことは絶対にありません。訴訟でも継続賃料の算定の際には、借地の場合には、借地権割合相当額を控除した額が基礎価格となっております。

それから、もう一つの公租公課です。地代の場合の出し方というのは、基礎価格に適正な利回りを掛けて純賃料相当額を出します。もう一つは必要経費としての公租公課を加えます。この公租公課ですが、公有地ですから、固定資産税が発生していない。どういう形にするかということ、国等の規定がありまして、それに基づいて、公有地について公租公課、固定資産税が発生していない場合は、その分を所有している県とか国が負担するということになって、交付金として支払われているんです。これは多分議会で議決事項になっていることだと思います。

この交付金は、交付金の額についてもかなり古くから資料を全部いただきまして、間違いなくこの交付金が支払われていることも確認しております。私の鑑定では、適正な基礎価格から求められた純賃料に、この交付金相当額を加えて適正な賃料としております。ということで、私自身の評価のやり方は全く間違いないと、私自身、自分ではそう思っております。

向山委員

実は、今回の補助参加人である富士急行さんの証拠書類の中に、澤野参考人の借地借家法の解説の本が出されているほど、参考人も専門家であると、私も承知をしておりますが、その中で、今大変貴重なお話をいただいたと思います。

今いただいたお話に加えて、ちょっとお伺いしたいんですが、その後に行われた鳴内鑑定士の鑑定書によりますと、一番最初の鑑定評価額というところに、20億円という評価を出されているんですが、一時金の受領がないため、実質賃料と支払賃料とが同額になると。また純賃料は末尾に記載してあるというこ

とで、この嶋内鑑定士のこの鑑定は、全くもってこの借地権を認めないというか、この割合を一時金が払っていないからということでは排しているんですけど、ここの考え方についてももう一度、そこについて、澤野参考人のお考えをお伺いいたします。

澤野参考人

ただいまの御質問の、嶋内鑑定が間違っているかどうかはちょっと別にしまして、考え方としては、補助参加人から訴訟に提出されております鑑定評価書は、基礎価格を宅地見込み地、要するに素地価格として、昔の山林素地を前提にして出している。これ自体はやっぱり間違いだと思います。嶋内鑑定はその点については、現況を前提にして宅地の価格を前提にしています。でも、宅地の鑑定評価というのは、特別な制限がない限り、そういう条件がない限り、現況を前提にして鑑定評価します。現況というのは、間違いなく別荘地等の宅地として利用されている部分がほとんどです。したがって、借地借家法の適用のある借地権があるということになります。

それを一時金の支払いがないので、借地権価格が発生していないという、今申し上げましたように、そういう理論をとる人は、多分全国でほとんどいらっしゃらない鑑定士だと、私は思っております。それは私から言うと間違いだと思っております。

向山委員

ありがとうございます。

もう一点、公租公課のほうで、県の主張でもう一度確認でお伺いするのは恐縮なんですけど、県のほうは、所在市町村交付金自体の金額自体が間違っていたと。それ自体をもう一度再計算し直して、6倍なり5倍なりを掛けなきゃいけないんじゃないかということを書いて、そこを一つの澤野参考人の鑑定書を採用しなかった根拠にしているんですけども、その交付金を払っていたことは事実としてあるけども、その交付金自体が間違っていたという、この主張についてはどのようにお考えでしょうか。

澤野参考人

その点は、むしろ後から県が主張しているんじゃなく、私が意見書の中でちゃんと述べておまして、本来は、交付金は交付金の算定規定というのが国以下で決まっております。山梨県においても、適正にその時々調査が行われて、適正な交付金の額が算定されております。それは私も確認しました。その金額が安いかどうかというのは、その土地の評価、一般的には固定資産の評価額です。固定資産の評価額に相当する評価が安いかどうかの問題です。

本来は、県が御主張されるように、土地を所在する市町村のためには、もうちょっと適正な土地価格を求めて、それに相当する交付金を交付するのがいいのではないかと、それは私が書いているんですよ。だから、県が私の鑑定書を出さないという理由とは、全然関係がないと思います。

交付金が相当かどうかというのは、ちゃんと国の基準がありますから、それにのっとって行われているかどうかチェックされれば、それで十分かと思えます。

向山委員

ありがとうございます。

もう一点だけ、中身の部分でお伺いしたいんですが、最有効使用の原則というところで、参考人の鑑定意見書の中には、最有効使用の原則は、現状の部分をそのまま採用されている部分があるんですが、嶋内鑑定士の鑑定書を見ますと、白壁委員のほうでよく御紹介いただくんですが、ゴルフ場敷につきまして、分割して宅地で評価するのが最有効使用の原則に適するんじゃないかというような評価をいただいています。この部分についての御見解の相違があるところ

については、どのようにお考えでしょうか。

澤野参考人

全くの個人的な見解になりますが、あそこのゴルフ場というのは別荘地と一体となって、もともと現在の補助参加人の会社が開発されて、そこに居住する人が多分利用されていることも多いと思います。だから、別荘地にゴルフ場があるのは採算が悪いからなくしちゃえというのは、私は不動産屋的発想だと思っています。

あの場合も、私自身は、ゴルフ場部分については借地借家法の適用のない土地と評価しております。それらはちゃんと分けております。ただ、あの別荘地全体としてゴルフ場が必要ないかという、私はあったほうが全体の価値が高くなる。だから、そこ自体の収益性が劣るとしても、それをあえて分割して別荘地に、今、別荘にしてもそんなに売れませんからね、そんなことをするのは、大体ちょっと時代錯誤かなと思っております。

向山委員

貴重な御意見、ありがとうございます。

もう一点だけ、開発資金の回収の部分についてお伺いしたいんですけども、原告側はこの90年以上に及ぶこの開発資金というのは、当該期間中に行われるべきものであると主張をしているのに対しまして、過去の、それまでの被告は、貸貸人、山梨県が造成から別荘地の維持管理までの投下資本や費用を負担せず利益を得ようとするのはおかしいと主張をしているんですが、この開発資金の回収については、参考人はどのようにお考えでしょうか。

澤野参考人

開発資金がひとり歩きするのは、それは私自身おかしいと思っています。それは、今、日本全国で借地権があるという宅地に住んでいる人は、もともと田んぼや畑を借りて、今は立派な家が建って、道路があって、社会資本整備が行われて、今は立派な宅地になっているだけのことで、その間、誰がどれだけの資本を投下したかということは、当然考慮されなければならないんです。

本件の場合についても、これも県の担当課からたくさん資料を取り寄せていただいて、明治時代からはちょっと無理だったんですが、大正、昭和になって、国・県の公共投資がどれだけ行われたか。それから、今のあそこの補助参加人が利用しているところをどれだけ補助参加人の資本が投下されたか、そこは詳しくは調べられなかったけど、それが結局現在宅地として存在する現況を前提とする鑑定をする場合には、当然それが借地権価格に反映してくる。借地権価格というのは、一時金を払っただけじゃなくて、長期間にわたって貸貸借を継続して、賃借人がその地域の発展等に寄与、貢献した部分についても、当然借地権価格として認められるべきだというのが、私のもともとの持論です。

向山委員

済みません、もう一点だけ、足立弁護士という県の被告訴訟代理人の弁護士の主張によりますと、この地方自治法第237条2項に及ぶ適正な価格ではない契約については、適正な価格ではないから、全て違法無効であると、その契約自体が違法であると主張をしているんですけども、澤野参考人のお考えによりますと、価格自体は適正な価格とはいえないと思うんですが、契約自体が違法無効になるというのは、済みません、こんな素人的な質問で恐縮なんですけど、あるとお考えでしょうか。

澤野参考人

今度は法律家として専門家の意見を申し上げますと、これは237条の2項でもって、低額に譲渡したり貸し付けする場合には議会の同意が必要だというような判例はあります。その同意がない場合には違法無効となることも可能ですが、これもう70～80年、90年ぐらい契約が継続しているものであって、

それが最初にさかのぼって違法無効ということは、まず常識的には考えられない。そういう理論構成をすること自体がおかしいと、私は思います。率直に申し上げますとね。

そして、違法無効だと主張される方は、過去の賃料が著しく不相当に低額であるということを前提にしておりますが、私が検証した限りでは、鑑定意見書に書いてありますが、不当に低額であるという事実は全然出てこないんです。それぞれの時代において、それぞれの協議会だとか、賃料の算定期間、算定を3年ごとに行っておりますが、そういうことを通じて、行政としては適法な手続を前提にして適正な賃料、そもそも適正な賃料というものはそんなにないんです。相対的にその賃料が相当だと考えられて、誰も皆さんが余り文句を差し挟まない賃料であれば、それで成り立つというのが適正賃料だと、私は思っております。

向山委員

貴重な御意見をありがとうございます。

最後に1点お伺いします。当局とのやり取りの部分ですが、これまで当局は藤田弁護士にお願いをして、あくまで意見書という、参考資料としてお願いをしたと。鑑定書としてお願いをしていないので、正式なものとしては存在すら最初はなかったことにされていた今回の鑑定書であります。この特別委員会の中でそれが出てきたんですけども、参考人がやり取りをする中で、先ほどの説明の中でもある程度あったので、答えはあるかと思うんですが、当局側からどういったものとしてお願いされ、また、直接藤田先生以外の、例えば県当局の幹部の方、直接知事本人か、例えば知事の関係者の方から、こうしてほしい、こういう鑑定にしてほしい、こうするべきだというような指示や相談、またいろいろんなやり取り等の協議があったか、そこについてお伺いします。

澤野参考人

まず、この鑑定意見書が訴訟に提出される見込みがあったかどうかなんですけど、もともとこの住民訴訟で鑑定評価が必要という場合には、私、特に全国的に裁判所とか弁護士さんから頼まれて鑑定書を出しますが、作成した鑑定書が出されなかったのは今回初めてで、「え、出されなかったんだ？」と思ったぐらいです。そんなひどい鑑定書を書いた覚えはありません。これは県だけじゃなくて、県民全体のことも考えて、どうあるべきかということをちゃんと鑑定評価としてやっぱり出さなきゃいけないという思いがありますので、どっちを勝たせる、負かせるという気は全くなくて、いろいろな事実関係を調べて、私の能力の範囲で、適正な金額を出しているということです。

この鑑定書作成の過程ですけれども、ある程度依頼者との関係とは守秘義務があると業務委託契約書に書いてありますので、余り詳しくは述べられないんですけれども、藤田弁護士から鑑定を依頼されたときには、当然訴訟に提起されるであろうということは暗黙の了解のうちに考えておまして、それに耐えられるような、裁判所でも十分これにのっとった判決をしていただけるという前提でちゃんと書きました。その後、何も連絡がなくて、あるとき「え？出されていないんだ？弁護士さんもかわったんだ？」とびっくりしてしまったということがありました。

それからもう一つ、鑑定書作成の経緯で、県や知事さんから何か一言あったかどうかというのは、直接にはないとお答えしたほうがいいと思いますが、鑑定書の素案をつくった段階で、藤田弁護士に全部を回しまして、このような内容になりますが、特に問題点等がございましたら御指摘くださいという形で回して、藤田先生が県の担当者とか知事に、その旨相談したかどうか、余り詳しく私は知りませんが、そういうことを前提にして、最後これで知事のほうもオーケーだということだということで鑑定書を作成して、もう半年以上た

ってやっとでき上がった。かなり難産の鑑定書だったと思っております。

向山委員 ありがとうございます。本当に素地価格か現況かということで、現況に立った、自分も読ませていただいて、なるほどと思わせていただくことがたくさんありまして、大変勉強になった中で、今回も補足でいろいろお伺いをさせていただきましてありがとうございました。

以上です。

皆川委員長 ほかにありませんか。

渡辺委員 県議会議員の渡辺と申します。澤野参考人、本日は大変お忙しい中、ありがとうございます。

今の向山委員の質問とも関連するんですけども、今まで県は、澤野参考人の鑑定を正式なものではないという主張をしていたことと、そもそも鑑定評価書ではない。県が初めて鑑定評価したものは、嶋内鑑定士の鑑定だと主張されてこられました。しかし、今参考人の話をお伺いしていると、裁判で使う資料として作成されたということがよくわかりました。

その中で、先ほど参考人もおっしゃられた、その業務委託契約を結ぶに当たって、当然、業務委託契約書や業務が完了したときの完了報告書等の文書があると思うんですけども、そういった県とのやり取りの文書というものは存在しているのでしょうか。

澤野参考人 業務委託契約書は存在しておりますし、完成報告もちゃんとしております。それを出さないと報酬もいただけませんので。

渡辺委員 ありがとうございます。参考人のおっしゃっていることは正しいということで、県に対して、後日文書を提示していただくことをお願いしたいと思っております。

それで、御意見を伺いたいんですけど、今私が申しあげましたように、県が、藤田弁護士を通じて澤野参考人をお願いしたものが、正式な鑑定ではないと主張することや、後でとった嶋内鑑定士の鑑定こそが正式な鑑定書だということを議会に対して説明していることについて、参考人に改めて御見解をお伺いしたいと思います。

澤野参考人 見解というのは申しあげられないけど、私が作成したのは、当初申しあげましたように、鑑定意見書という表題ですが、鑑定書と法律上の意見が一体となった、いわゆる鑑定結果なんです。これで私はずっと何十件と、全て裁判所関係の鑑定は鑑定意見書という形で出しておいて、それが正式な鑑定書じゃないと言われたことは一度もないです、裁判所でも。

渡辺委員 ありがとうございます。

それでは、不動産鑑定士であり、かつ弁護士でもある澤野参考人について、その観点からお伺いするんですけども、先ほど、本件住民訴訟で問題となっているこの契約が、県の主張するような違法無効ではないということをおっしゃっていただきました。

その上で、県の主張を引用させていただきますと、県は最高裁判例上、適正賃料であるか否かについて知事の裁量権はないと。そして、適正賃料でない以上は無効であると、このように裁量権を否定しているわけなんですけれども、今回のような事例で、知事の裁量権についてはどのようにお考えなのか、お伺

いしたいと思います。

澤野参考人 具体的な事案で、争点を明確にさせていただければ私もそれは答えられますが、一般論でいいますと、やっぱり知事が行政、執行機関のトップですから、何かをするとき、必ずこうしなきゃいけないという最低の限度はありますが、それを越えて、何も自分に裁量がないというようなことを言っている判例は、多分私は一つもないと思います。それは判例の読み方が違うと思っています。

本件の場合に、裁量権の逸脱云々の問題ではなくて、むしろそこに当てられると、それぞれの時における歴代の知事さんの業務上のやり方が悪かったということが出てくる、そういう原告さんの主張でしたからね、そこもよく調べました。それぞれの時代において、どのような手続で、過去の経緯や歴史をちゃんと引っ張ってきて、それでどういう金額が出ているか、はっきり私も確認しました。その結果、この意見書にちゃんと書いてありますけれども、それぞれの時代において、それ以上の判断、要するに知事が勝手にこの金額にしようと言ったわけじゃなくて、いろいろな行政手続を経て条例とか規則とかね、その上に適正な賃料を算定する機会も設けて、それをもとにして意思決定をしているわけですから、そこにはトップの判断の誤りというのは、私自身は感じられなかったと。これは私の個人的な意見ですがね、最終的には裁判所が考えるんでしょうけどね。

渡辺委員 ありがとうございます。

最後に、知事の裁量権について、何か県からお伺いがあったとか、あるいは県に対して申し伝えたというようなことがあったでしょうか。

澤野参考人 済みません、質問の趣旨が。

渡辺委員 知事に裁量権があるかどうか。いわゆる本件事例において、知事の裁量権を逸脱して、著しく不法な、不当な行為があったというような内容の話、県としたことはあったでしょうか。

澤野参考人 そういう話は全くありません。それは私が本件訴訟の当事者の主張の反論を前提にして、そういうことが争点になるということを前提にして、鑑定意見書を書いておりますので、結論としては、そういうところまで行くようになっています。その点については、特に歴代の知事さんに問題がなかったとか、あったという話は一切したことはありません。

小越委員 小越智子です。よろしくお願ひします。

先ほども澤野参考人の前に、県当局とやり取りをしまして、澤野参考人の鑑定書を使わず、その後、嶋内鑑定になった経過を確認したところ、借地権の話が、知事からそういう指示があったということ、先ほど当局が言っておりました。

そこが一番の争点、違いなのかと思うんですけど、ずばり20億円と、参考人は7億円弱と出していると思うんですけど、その違いは、やっぱり借地権、一時金のところが一番大きいんでしょうか。

澤野参考人 嶋内鑑定と違うところというのは、数字だけが飛び出てきてしまうのは、ちょっと問題なんですけれども、嶋内鑑定は、要するに借地権価格を一切考慮しない。それから借地人の寄与貢献部分は一切考慮しないで、現在の更地価格に対して期待利回りを乗じている。ただ利回り法と使っていますが、あれは継続

賃料の利回り法としては、私は余り正しくはないと思っています。こういうところで言うのはちょっと差し支えがあるんでしょうけど。

やっぱり適正な、要するに継続賃料を算定する場合の利回り法というのが、不動産鑑定評価基準にあるわけですが、その使い方は、私の鑑定書で使っているようなやり方が正しい。すなわち、過去の直近合意賃料ですね。最終的に当事者間で合意が成立した賃料の、その当時における基礎価格ですね。土地価格との割合で出されている利回り、これを原則として採用するのが前提です。嶋内鑑定は、それは一切しないで、何か一般的なものを採用して、さらにそれを余り理由がないと思う修正率を掛けて出して、更地価格に出しているから、これは幾らでも金額は上がってくるということになって、これ自体は鑑定書としては、まず鑑定評価基準に十分のっとっていない、それから、のっとらない理由が明確であればいいけれども、そうでもないというところが問題なのかなと、個人的には思っています。

小越委員

問題点がだんだん明らかになってきたかと思えます。

それで、澤野参考人と現地視察にも、令和元年10月、2回行っていらっしゃると、先生の鑑定のところを書いてあるんですけども、藤田弁護士さんやほかの県の担当者もいたと思うんですけども、そのときに藤田弁護士さんや県の担当者から何か意見が出なかったのか、そのとき担当課や弁護士さんはメモをとったりしていませんか。

澤野参考人

現地調査で、藤田弁護士さんと、あとお二人の弁護士さん、それから県から県有林課のたくさんの皆さんと、それからもう一つ、名前は忘れましたが、皆、たくさんの方が参加していただいて、現地調査を見て回りましたが、全く私のほうでここが見たい、ここはどうなんだろうというところについて説明はしていただきましたが、何ら異論とか、こうやってくれという意向は全くなかったです、鑑定の段階では。

適正な賃料をどうやって、みんな御自分たちでは3年ごとの貸付料の適正調査というのを行って、それに基づいて行っているんですけども、本当にそれでよかったのかどうかというのを、多分内部的には反省しながら、どうやったらいいだろうということを真剣に考えて皆さん対応していただいたように思っています。そういう意味じゃ、何ら指示も何もなかったです。

小越委員

澤野参考人、藤田弁護士さんから御依頼は大体受けたという話ですけども、その前ですとか、その後ですとか、澤野参考人の鑑定について、いや、これは困るんじゃないかとか、いや、これは違うんじゃないかとか、そういうのを県当局から、あるいは弁護士さん経由でもいいですし、澤野参考人のところに入ったりしたことはあるんでしょうか。

澤野参考人

私は頼まれて、こうやってくれと言って、大体言うことを聞く性分ではないので、そういうことは全くないですよ。藤田先生も、それから県の皆さんも、こちらからお願いしたことはちゃんと全部資料も提供して、本当に一生懸命やってくれました。多分皆さん方が御存じない、明治44年以降の資料が全部集められたという感じで、この意見書ができ上がっています。

そういう意味じゃ、本当に県の担当者の皆さんと協力してでき上がった、そういう意見書だと、私自身は思っているんです。

それから、原案をつくって、藤田弁護士に回しましたけど、それを回して、回したものが直って返ってきたことはないです。直って返ってきたら、私はそれに従いませんので、私の生き方で、それで結構ですというので提出したとい

うことで、自分で訂正した覚えはほとんどないですね。

小越委員

私、素人でわからないんですけど、先生の鑑定意見書の、特に意見書のところを読みますと、ああ、そうだなと腑に落ちるといふか、私なりに理屈が通っているなど思っているんです。現況で評価すべきということで、嶋内鑑定士も澤野参考人もそれでやっていらっしゃるんですけど、参考人の、借地権の設定あるなしとか、90年近くたって、そのまま素地価格というのはおかしいじゃないかとか、交付金の時価に見合った適正な価格であることも検証しなきゃならないというのは、示唆に富んでいて、これをもとに山梨県がどういう賃料でいいかということを考えればいいと、この意見書を見て私は思ったんですよ。

それで、最後に聞きたいんですけど、適正価格、例えば20億円とか7億円とか3億円と価格が出たとしても、賃料というのはまた違うのかなと、その裁量の範囲というんですかね。ここは10万円だけど安くしてやればいいと、8億円で売るとか、そういうことがこういうときにも当てはめることができるんでしょうか。例えば7億円と参考人は出したけど、これは富士急さんなりのいろんな効果を見て、今後の経済状況を見て6億円にするとか、いや、これが値上がりするなら10億円とか、そういう適正価格と賃料というのは、イコールじゃないと考えてもいいんでしょうか。

澤野参考人

まず、知事さんとしては、公有財産、県有財産ですから、適正な時価で貸付を行わなければならない。法律上もそうなっておりますが、適正な時価というのが幾らかというのは、とても難しい話です。そのときにたまたま今回適正な賃料が、平成29年4月1日の適正賃料は幾らかという形で出てきました。一応私なりに答えは出しましたが、この金額でもって裁判所に賃料、今まで安いからね、賃料増額請求をしたら認められるかというのと、これは認められっこないんですよ。なぜかといいますと、賃料の増減請求というのは、借家借家法の11条で規定されているように、最終的に合意で成立した、本件の場合には平成27年4月1日時点、その賃料を基準にして、その後の経済変動がどれだけあったか。それから、その他のいろいろ諸般の事情を考慮して、最終的には裁判所が決めるわけです。その決める範囲というのは、私が出したところは、むしろもっと県が適正な時価相当額の賃料を取るよう努力したらいいかかという金額に近いところで出ているんです、私の金額はね。

だから、この金額だけがひとり歩きするのは嫌いですけども、6億円ぐらい出ています。6億円を出しておいて裁判所が認められるかというのと、多分100%認められないです。適正賃料だとしても、それは理念的に正しいかもしれないけども、借家借家法上の賃料の増減請求ができる賃料額ではない。せいぜいできてこの平成27年か29年の経済変動を考えれば、幾ら今までの賃料が安くても、それは反映することはできないのでね、せいぜい10%か20%、具体的な数字は避けておきますけど、その程度つきり見込めない。

そうでなくて、この意見書の意味というのは、補助参加人も含めて、将来この県有財産の貸し借りの貸付料についてどう考えていったらいいんだろうかというのを、専門的な方も交えていろいろ議論して、ある程度、政治的・政策的に将来に向かってお互いに相談し合っていかなきゃいけない。県と今の補助参加人は両方成り立っていかなければ当然いかないわけですから、これはお互いにちゃんと話し合いの機会を持って進むべきだろうと、そんな気持ちも持って、この意見書というのはでき上がっております。

白壁委員

お話を聞いておりまして、全くそのとおりだし、我々も素人的に考えても、参考人のおっしゃるとおりだなと感じております。

要は、疑惑の巢窟でありまして、プロパガンダ的な発想、地元のリーディングカンパニーが安い単価で借りていると。これを何とかしなきゃならんということ、プロパガンダでどんどん県民に知らしめるということがまず中心にあったんじゃないかと考えています。

先ほどからいろんなお話を質問させていただきました。その中で、私は借地権とかは、もちろんですけど、根本的なものとしては素地なのか現況なのかというところが基本であって、ここが中心になっていって、直近があって、この素地のところに対して、昭和2年から貸し付けているところで、当時の株式会社が、もしくは発起人の方が数名おられたようですが、私費を投入して一切公的な資金を入れずにして、あそこの場所を開発していったというところに来ますと、多分素地じゃないかなと。しかし、それがどんどん20億円だとか8億円だとか7億円だとかと、上げるということは難しいことで、先生のおっしゃるとおりだと思います。

そうなってくると、その中で今度は合意のもとに単価を決めてくると。そうすると、そういうながら決めただけど、そのいわゆる賃借人の企業は安い単価で借りているというプロパガンダをどんどん出していくというような方向が、疑惑の巢窟の中で見えてきているんですね、

今現在、参考人のお考えは、一番根本的なところ、素地か現況かというところを、ぜひ御指導いただければと思います。

澤野参考人

まず、適正な賃料を出すのは、当然、過去にさかのぼって、そこに行って出すわけにはいかないの、現況を前提にして評価するほかはない。これは間違いないんです。借地人の寄与度というのを、どの程度見るかというのは、学校で話す法学的なことになりますが、借地権価格というのは一時金の授受がなくても自然発生的に発生する借地人に帰属する経済的利益というような表現に鑑定評価基準も、法律上もそうっております。

じゃ、その中身は何かというと、私の書いた論文の中身をそのまま使いますと、借地権価格というのは、借地借家法によって保護されている、その借地人の法的保護利益を経済価値に反映した部分、要するに借地借家法が適用されると、契約解除とかいきなり2倍の賃料に上げるということは、みんな否定されるわけですね。そういうことによる法によって保護されている利益、それを経済価値に反映させると何%ぐらいになるだろうということです。

それから、2つ目は、当該借地また地域に対する寄与度ですよ、やっぱり電車に乗っても、富士急ハイランドって個別の名前を上げるのは差し支えますが、というようになるぐらいに、ある程度山梨県の象徴としての位置、それだけの社会的な貢献度とか、実質的にあそこの地域、別荘地域のところが、私も平成の前、昭和五、六十年代からずっとあの辺をよく存じておりますけども、かなり維持されてきた貢献度等も、身に感じてちゃんと検討します。その分は借地権価格の中の当該借地人の寄与度に換算されるものと考えております。

もう一つは、付加価値利益というのがありまして、借地権であっても、それがかなり流通できる。これは借地権自体で、別荘地としての権利の譲渡が可能になっています。そういう経済的価値もあるわけです。

だから、言ってみれば法的保護利益、それから寄与配分利益、それから今言った借地権による特別な利益、その3つが一体となったのが借地権価格で、それを一般的な割合にすると、あの山中湖村周辺は、大体税務当局としては50%を考えている。商業地はもっと高いですね。

私もちょっといろいろな事情を考えて、ちょっと低目にした覚えがありますけども、その辺は借地人の貢献度だとか、法的保護利益とか、そういうことを考えながら、それから周辺の慣例、借地権慣行ですね。そういうことも考慮して

決めていくということになると思います。

直接お答えになったかどうかはわかりませんが、そんなように思っております。

猪股委員

猪股といいます。参考人、御苦労さまです。ありがとうございます。

参考人は、鑑定士と弁護士という観点からお聞きさせていただきますけど、先日参考人という立場で嶋内鑑定士さん、それから足立弁護士さんが来られたときに、足立弁護士さんからの話で、土地の評価に対して比較の例として東京の丸の内を例に挙げて、我々に対する説明がしやすく、その例に例えたと思うんですけどね、私から言うと、東京の丸の内の開発と、資本投下して、そこへ価値を上げたからこの山中湖村のこの別荘地も富士急さんがあれだけの投資をして価値を上げたということで、評価が変わってきているよということの説明をされたと思うんですよ。

その辺で、片や民地であり、片や県有地である。この違いで今参考人からいろんな説明を受けましたけど、足立弁護士さんが我々に説明された、その一つの例として、土地の評価が違うんだよと、違っても資本投下して上げた部分については、上げるのが当然じゃないかという言い方をされたんです。

それは、ちょっと違うんじゃないかなと思うんですよ。そういう民地と県有地、公の土地との賃貸または売買に対して、特に今回は賃貸の件ですから、その違いを参考人の観点をお聞きしたいんですけど、よろしいですか。お願いします。

澤野参考人

御質問の趣旨にそのままお答えできるか、わかりませんが、足立弁護士は弁護士であって、鑑定評価で借地権価格の発生云々について、それほど御専門ではないと、私も思っています。なぜそんなことを言うかといいますと、現在の不動産鑑定評価基準で借地権価格であるとか継続賃料の評価についての鑑定評価基準が改定になったのが平成4年です。そのときの基準の原案となった論文を出していたのは、私の論文だったんです。私も委員をやっていたけども、そこで現行の不動産鑑定評価基準の継続賃料とか借地権価格の発生、評価についての具体的な規定というのはでき上がっていますので、まさに自身の考え方がそのまま行っているかなと思います。

それから、昭和60年代の後半から平成3年にかけて、借地借家法の改正がありました。あのときも、弁護士不動産鑑定書の立場で、一番一線でもって、衆議院の当時の自民党の勉強会にも参考人で意見を述べに行ったこともありますけど、かなり専門的にずっと研究しておりますので、余りそれと違う意見を言われて、そうかなと直ちには思わないと思います。

皆さん方はいろんな参考人からいろんな御意見をお聞きになるとは思いますが、部分部分ではなくて、全体で、例えば本件でいえば、山林が恩賜された以降のことを具体的な当時の事情、今では考えられないいろんな事情があると思います。それを全部踏まえた上で現状があるわけですから、それを前提にして、だから、現状をそのまま見るわけじゃなくて、そういう歴史的な背景を全部踏まえた上で、それを見た上で評価をするという意味ですので、その辺はぜひ誤解はされていないと思いますけど、よろしくお聞きしたいと思います。

向山委員

済みません、貴重な御機会なので、本当に聞き逃しちゃうと申しわけないから、1点だけ、ちょっと自分がなかなかどうしても頭の中が整理ができなくて、さっき白壁委員も御質問されたんですが、その素地価格と現況の、参考人は、適正な価格は現況であるべきとおっしゃったんですけど、そこがいまいち自分の中ですっきりしていません。

日本三大鑑定所の方々、補助参加人のものも含めて、日本不動産研究所は不動産鑑定ではないですけども、全て素地価格で今回鑑定をしています。澤野参考人は現況でされている。その違いというのは、済みません、ちょっと素人的にまだ頭が整理できなくて済みません。そこをわかりやすく御説明いただけたらありがたいなと思います。

澤野参考人

不動産研究所にいろいろ調査をお願いして、山梨県内に存在する県有地の貸付料について、一定程度評価されたのは存じています。そこでどうして素地価格を中心にして出したかという、適正な貸付料を算定する場合に、十数年前ですか、県内の弁護士会とか司法書士会とか判定士会とか、いろんな専門の経験者を集めて、そこで議論がされたことが、その議事録も全部拝見しました。その中で、もともとは山林原野で貸したんだから、それをもとにして評価すべきだ、それが素地価格になるべきだって御意見があったんです。多分それに拘泥されて、そのような判断過程というか、調査結果が出た。もちろん、その後にかなり修正はされておりますが、そうやって、それがまたひとり歩きになる。

ただ、鑑定評価の本来的なあり方からいえば、評価基準に書いてあるように、とにかく、素地価格というのは鑑定評価する人が現地に行ってみられたものじゃない。あの別荘地は昔、山林だった、原野だったと見て、それを想像して値段を出すというわけにはいかない。

素地価格というのは、今、宅地になったもの、道路も、それからかなり何十年、七、八十年、そこで皆さんが使い古したものを全部捨象して、それを素地に見立てて、その値段を出して賃料を評価するなんて、大体考えてもありません、私は思っているんですが。そういう意味では、正式な鑑定評価を行うとしたら、当然現況を所与として評価をすべきであって、それは決して当初の賃貸借が開始、賃貸借が開始されたときはもう現状に近いんですよ。明治44年に貸付がなされたころは、まさに山林だったと思います。そのときの状況をもとにして賃料をいまだに計算するということは、それは私自身間違っていると思っております。

皆川委員長

それでは、ほかに質疑はないようですので、以上で質疑を終了いたします。

澤野参考人には、お忙しい中、貴重な御意見をいただき、心から感謝を申し上げます。本日はまことに、ありがとうございました。

この際申し上げます。午後からの委員会につきまして、付託議案の直接の審議ではなく、参考人より一般的な立場から御意見を伺うものでありますので、委員席の形状を変更します。あらかじめ御承知、御了承願います。

暫時休憩いたします。再開は午後1時であります。

(休憩)

※参考人：山梨県不動産鑑定士協会 久保嶋仁 氏、小野淳一 氏

皆川委員長 休憩前に引き続き会議を開きます。
それでは、参考人を御紹介します。
山梨県不動産鑑定士協会会長、久保嶋仁様、副会長、小野淳一様です。
この際、委員会を代表いたしまして、一言御挨拶申し上げます。
久保嶋様並びに小野様には、御多忙のところを当委員会の求めに応じて御出席いただき、まことにありがとうございます。
本日は、専門家としての高度な知識と豊富な経験を生かし、不動産鑑定をされているお立場から、忌憚のない御意見をいただきますようお願いいたします。
それでは、どうぞお座りください。
久保嶋仁参考人から、民事裁判における不動産鑑定等について、30分程度御説明をお願いいたします。その後、質疑応答の時間をとりたいと思いますので、よろしくをお願いいたします。
久保嶋仁参考人、よろしくお願いいたします。

久保嶋参考人 冒頭お時間いただきまして、ありがとうございます。
日ごろから県議会議員の皆様方には、不動産鑑定士協会への会務等、御理解、御支援いただきまして、本当にありがとうございます。会を代表いたしまして、御礼を申し上げます。
それでは、以降、座らせていただきまして、御説明させていただきます。
事前にいただいた講義項目ということで、5項目いただいております。
講義に先立ちまして、私どもの御説明としては、特定の評価を想定したものではありませんで、あくまでも一般論として御説明したいと思います。また、講義の内容につきまして5項目いただいておりますが、質問内容について、ひょっとしたら十分理解できていなくて、それで想定した上での御説明になると思いますが、御了解いただきたいなと思います。
皆様方のお手元に鑑定評価基準、ブルーのものです。留意事項ということで緑色の線が引かれたもの。ガイドラインです。これがあると思います。そしてガイドライン運用上の留意事項ということで、黄色のものがありません。以上、これに基づきまして御説明させていただきます。私ども、鑑定評価を進める上では、この鑑定評価基準というのが一連の資料がバイブルとなるものでございますので、これに従って御説明させていただきたいと思っております。
それでは、早速1番目、民事裁判における不動産鑑定についてということで、誰（原告・被告）が鑑定評価をするのが一般的かという質問です。
裁判については、私どもは法律の専門家ではないので、具体的にどのような手続で行うのかということについては不明なんですけど、一般的なお話として、鑑定評価書を必要とする方が評価を依頼してくるということです。例えば裁判に当たっては原告の方が主張する場合、そうしたら原告の方が立証するために鑑定評価書の依頼をしてくる。また、被告の方が反証するために、鑑定評価書を必要とする場合は鑑定評価を依頼してくるということです。また、裁判所とかあるいは調停の方々が、中立的な立場で鑑定士に鑑定評価書を依頼する場合ももちろんあります。三者から裁判に当たって依頼される場合もあります。それぞれのケースでまちまちだと思います。
2番目に移らせていただきます。開発前の素地と現況の違いについてということで御質問がありました。

開発前の素地としては、恐らく山林だとか農地、田畑、あと雑種地、原野、池沼、こちらを現況ということなので、開発後のものになるということで、開発後の用途に供されている状態のもの、現在の利用状況のものということです。こちらについて、どう違うのかということでしょうけど、鑑定評価はあくまでも現況での評価が原則です。ただ、現況以外の評価も依頼目的によっては評価しております。

ブルーの鑑定評価基準の13ページ目に、第5章鑑定評価の基本的事項という項目があります。その第1節で、対象不動産の確定という項目がありまして、その2段落目に、対象不動産の確定は、鑑定評価の対象を明確に他の不動産と区別し、特定することであり、それは不動産鑑定士が鑑定評価の依頼目的及び条件に照応する対象不動産と、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実践行為を経て、最終的に確定されるものであるということです。

対象不動産というのは、依頼目的とか、その条件をもとに、私どもが、どの状態のものを評価するのかということを確認する作業、まず、ここから基本的な事項で、出だしから評価が始まります。

その次の14ページ目の2番目です。対象確定条件を設定するに当たっては、対象不動産に係る諸事情についての調査及び確認を行った上で、依頼目的に照らして、鑑定評価書の利用者の利害を害するおそれがないかどうかの観点から、当該条件設定の妥当性を確認しなければならないということで、この質問の趣旨としては、素地価格としての評価なのか、それとも現況としての評価なのかということをお話させていただいているんですけど、あくまでも、やはり依頼目的に応じて、どのような対象不動産を確定するのかという、その対象確定条件を設定するという作業が必要になってきます。

次に、その下のほうに、2、地域要因または個別的要因についての想定上の条件というものが記載されております。ここも読ませていただきますと、対象不動産について、依頼目的に応じ、対象不動産に係る価格形成要因のうち、地域要因または個別的要因について、想定上の条件を設定する場合があります。この場合には、設定する想定上の条件が鑑定評価書の利用者の利害を害するおそれがないかどうかの観点に加え、特に実現性、合法性の観点から妥当なものではない。

依頼目的に応じて現況評価が前提ですけど、ときとしては、それ以外に条件を設定して、その上で評価を行うという依頼がございます。そこでも、あくまでも実現性・合法性の観点から妥当な依頼目的でなければ、鑑定評価を行ってはないということにはなっております。

そして、緑の留意事項の4ページ目、総論第5章、鑑定評価の基本的事項についての項目の1、対象不動産の確定についてということで、この(1)で、鑑定評価の条件設定の意義ということで、鑑定評価に際しては、現実の用途及び権利対応並びに地域要因及び個別的要因を所与として不動産の価格を求めるのみでは、多様な不動産取引の実態に即応することができず、社会的受容に応じることができない場合があるので、条件設定の必要性が生じてくるということで、現実の用途、現況のみをもとにして評価するでは、それ以外の依頼者の要望に応えられないので、条件設定の必要性がありますよということが記載されています。

ただ、その下の段で、条件の設定は、依頼目的において対象不動産の内容を確定し(対象確定条件)、設定する地域要因もしくは個別的要因についての想定上の条件を明確にし、または不動産鑑定士の通常の調査では、事実の確認は困難な特定の価格形成要因について、調査の範囲を明確にするもの(調査範囲等条件)であるということで、対象確定条件という、どの不動産を評価するのかということを確認することとともに、調査範囲を特定するという作業が必要に

なってくるということが書かれています。

以上、素地の価格と現況との違いということについて、恐らく質問の趣旨は、開発前の素地を前提に評価するのか、それとも現況によって評価するのかということに、どういう意味があるのかということの御質問だと思うんですけど、先ほど申し上げたとおり、現況評価が原則です。ただ、依頼内容において、その鑑定評価が合法性・合理性があるものであれば、素地価格を前提として評価を行うということも可能だと思います。

具体的な内容については、その依頼内容とか依頼目的等を知った上での判断が必要になってくると思います。

以上が、2番の御説明です。

あと、継続地代を求める鑑定評価方法についてという御質問ですけど、ここに記載されているとおり、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法の4手法を求めて、その価格をもとに調整して、最終的に継続地代を求めるという、その手法のことです。

これにつきましては、この鑑定評価基準、ブルーのファイルの32ページのところに、4番として継続賃料を求める場合、継続賃料の一部が継続地代となるわけですけど、ここもちょっと読ませていただいて、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、直近合意時点という。その合意した直近合意時点以降において、公租公課、土地及び建物価額、近隣地域もしくは同一需給圏内の類似地域等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勘案し、契約当事者間の公平に留意の上、決定するものであるということ、継続賃料を求める場合、このような前提のもとで求めますという、継続賃料を求める場合を説明した文書です。

当初の合意した時点、直近の合意した時点の賃料をもとに、それがどのように変動するのか、それが今度新たに契約する賃料を求める場合のことをいっております。

あと具体的に、その継続賃料を求める場合ということで、34ページのところに、継続賃料を求める鑑定評価の手法、ここで先ほど申し上げた差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法という4手法が載っています。それぞれ、ここに記載がありますが、差額配分法とはということで、(1)意義、ここも読ませていただくと、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質賃料または支払賃料、この実質賃料、支払賃料については、31ページのところに記載があるんですけど、非常に専門用語が出てきて、わかりづらいかもしれませんが、31ページの下の方に、実質賃料と支払賃料ということで、実質賃料とは、賃料の種類をいかに問わず、賃貸人に支払われる賃料の算定の期間に対応する適正な全ての経済的対価を言い、純賃料及び不動産の賃貸借等を継続するために、通常必要とされる諸経費等（「必要諸経費等」と言う。）から成り立つものである。

そして、支払賃料は、各支払時期に支払われる賃料を言いますということで、実質賃料と支払賃料の違いというのは、支払賃料というのは、毎月賃貸人がいただく賃料のことをいまして、実質賃料というのは、賃貸借契約においては、賃料をもらう以外に、敷金とかあと権利金といったものをもらう場合があります。その敷金とか権利金があった場合、その運用益も経済的な価値を構成しますし、一時金については償却額が経済的価値を構成します。ですので、支払賃料にそういった運用益とか償却額を加算したものが実質賃料、実体的な価値という意味で、実質賃料ということをいっております。非常に難しいと思うんですけど、そういった経済的な観念に基づいて評価を行うということです。

もう一度差額配分法はということで34ページの差額配分法の意義のところに戻りますが、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質賃料または支払賃料と実際実質賃料、実際にもらっている賃料です。または実際支払賃料との間に発生している差額について、この差額というのは、要は借りている人の借り得部分みたいなものですね、簡単にいいますと。その借り得部分について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち賃貸人等に帰属する部分を適正に判定して得た額を、実際実質賃料または実際支払賃料に加減して資産賃料を求める手法であると。

結局は、実際の経済価値に即応した賃料と、本当にいただいている賃料との差額分があると。その差額分を貸し主と借り主、両方にどう配分するのか、その配分することによって、継続的な賃料、どちらに差額が発生したことによって寄与しているのかということ进行分析して、賃料を求めていくという、今度の契約改定に当たっての賃料を求めていくという手法です。

あと、適用方法については、どう適用していくかということが期待されているのですが、ちょっと時間もありますので、割愛します。

あと、利回り法の意義は、利回り法は基礎価額に継続賃料利回りを乗じて得た額に必要な諸経費等を加算して、資産賃料を求める手法です。基礎価額にというのは、その不動産の経済価値のことをいいますが、簡単にいいますと、その経済価値に継続賃料利回りというものを掛けて、あと必要諸経費ですね。これは租税公課だとか減価償却費だとかと、そういったものを足して、賃料を求めるという手法です。

適用方法については、具体的なので、割愛させていただいて、理論的には、そういった一定の利回りを掛けることによって、継続賃料利回りという利回りを掛けることによって、あと必要経費を加算することによって、継続賃料を求めるという方法です。

次に、スライド法、35ページの3です。（1）意義のところからです。スライド法は、直近合意時点における純賃料に変動率を乗じて得た額に、価額時点における必要諸経費等を加算して資産賃料を求める手法であるということです。直近合意時点の賃料が、スライド率を掛けるんですけど、この変動率というものは、それはいろいろな経済情勢によって、例えば物価の上昇率だとか、賃金の上昇率だとか、そういったものを勘案して、それを合意賃料、合意したときの賃料に掛けて、どれだけ変動しているのかという、それによって求める手法です。

また、適用方法については割愛しまして、4番、賃貸事例比較法。賃貸事例比較法は、新規賃料に係る賃貸事例比較法に準じて資産賃料を求める手法である。資産賃料を求めるに当たっては、継続賃料、固有の価格形成要因の比較を適切に行うことに留意しなければならないということです。類似した不動産の賃貸の事例で、賃料をどれだけもらっているのか、あるいは賃貸というのは非常に個別性がありますので、契約内容が類似したような賃貸事例を収集して、それと比較考慮することによって、その対象となる不動産の地代、賃料を算定するという方法です。

申し上げたとおり、不動産というのは非常に個別性がありまして、同じものは、ほとんどない。また契約も契約当事者がかわれば、契約内容は非常に多岐にわたると思いますので、この賃貸事例比較法というのは、そういった対象不動産と類似するもの、あるいは契約内容の類似するものというのを収集しなければならないので、そういった面からすると、適用するのが難しい手法だと思います。

以上、その4手法を、これは単純に4つの賃料をこれによって求めるわけですけど、その4つの賃料を単純に4分の1して合計するというような話ではな

くて、それぞれの手法によって、契約内容だとか対象不動産というものによっては、規範性と我々は言うんですけど、どの手法を使ったものが一番証明力があるのかということ判断しながら、それぞれの手法で求めた賃料に軽重をつけて、そして継続の地代を求めていくという作業が必要になってきます。

以上、継続地代を求める鑑定評価の方法についてということの御説明です。

あと、最有効使用の原則とはどのようなものなのか、どのような場合に使用するのかということ、実はこの最有効使用というのは、鑑定評価に当たっては、欠くことのできないものでして、前提となるような概念です。全ての評価で、この最有効使用ということを念頭に置いて評価を進めるという内容です。

鑑定評価基準の12ページ目、ここに諸原則が記載されていまして、その中の4、最有効使用の原則に記載されています。これも読ませていただくと、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富む使用（以下「最有効使用と言う。」）を前提として把握される価額を標準として形成される。この場合の最有効使用は、現実の社会経済情勢のもとで、客観的に見て良識と通常の使用能力を持つ人による、合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。なお、ある不動産について現実の使用方法は、必ずしも最有効使用に基づいているものではなく、不合理または個人的な事情による使用方法のために、当該不動産が十分な効用を発揮していない場合があることに留意すべきであると。不動産の価格を求める場合には、その不動産が最有効の状態であることを想定して、あくまでも価額を求めなさいということが書いてあります。

これにつきまして、私どもが扱っている解説本の中でも記載がありますが、特にお手元にはない文章ですけど、不動産は他の財と異なり、用途の多様性という特性を有しているため、同一の不動産について、異なった使用方法を前提とする需要が競合することとなる。この場合の需要者、買う人ですが、のつけ値は、需要者の意図する使用方法によって異なるため、需要者の間に競争が働くことになり、結局は、その不動産に対して最も高い価額を提示することができる需要者、すなわち買い主ですが、その不動産を取得することとなるということで、通常の売買でいえば、一番高い価格を提示した者が、もちろん購入するということになると思います。そこら辺は、最有効使用の状態を使える人が、一番恐らく、その不動産の経済価値を高めることができますので、高い価額を提示できるということで、そのような理論のもとに成り立っているものです。

また、ブルーの基準に戻っていただきまして、その20ページ目のところで、第2節、個別分析、(1)個別分析の意義ということで、この中では、個別分析というのは、最有効使用を判定するために個別分析を、個別の不動産の状況を分析しましょうということが書いてあります。

そして、その下のところに、2ということで、最有効使用の判定上の留意点ということが記載されています。ここで7項目あるんですけど、先ほど申し上げたような内容と同じような内容が書かれていますが、(1)では、良識と通常の使用能力を持つ人が採用するであろうと考えられる使用方法であることとか、その最有効使用の中身ですね。というような内容が書かれています。

以上が最有効使用についてということの概念につきまして御説明しました。どのような場合に使用するのかということ、鑑定評価の全ての場合に、最有効使用を前提として評価しますということです。

最後に、5、不動産鑑定意見書と不動産鑑定評価書の違いについてということで、実は、不動産鑑定評価基準の一部分のみを適用した調査というのが意見書といわれるものでして、一般的には、鑑定評価書に比べて簡易な価額調査を行うという、簡単に申し上げるとそういうことです。それによって、一般的には報酬面でも安くなるというような形で意見書というのは発行されることがあ

ります。

一般的には鑑定評価書なんですけど、その意見書が求められる場合というのが限定されておまして、それがピンクの冊子の中にガイドラインというのがあるんですけど、これは主に、簡易な評価を行える場合の内容について書いてあります。その1ページ目の定義（6）です。不動産鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価とはということで、これが普通の鑑定評価書です。不動産鑑定評価基準の全ての内容に従って行われる価額等調査をいい、例えば不動産鑑定評価基準に定める要件を満たさない価額等調査の条件を設定した場合と、不動産鑑定評価基準の一部分のみを適用準用した価額調査等は含まれないものとするという。正規の鑑定評価基準に基づいて行った評価。

（7）のところで、不動産鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価とはということで、のっとりた鑑定評価以外のものをいうということで、当たり前のことが記載されています。この鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価が、いわゆる不動産鑑定評価書で、のっとりた鑑定評価とはということで、一般的にはいわれるものです。

その次の2ページ目の4で、のっとりた鑑定評価とのっとりた鑑定評価の峻別ということが書いてあります。上から4行目のところに、不動産鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価を行うことを原則とするとしています。ただしということで、①から⑤が書いてあって、この条件を満たした場合については、のっとりた鑑定評価を行うことができるということで、あくまでも限定された中で意見書というのは発行できるということになっています。

その中では、例えば①のところで、調査価格等が依頼者の内部における主張にとどまる場合。あくまでも簡易な鑑定評価ですので、利害関係人に余り影響を及ぼさないような内部資料として使ったような場合とかという場合は、意見書を求めることができますとなっております。

あと、その場合ですけど、7ページ目のところで、5、不動産鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価と結果が異なる可能性がある旨というのが、評価書に記載するということなんですけど、2行目から読ませていただきますが、価額等調査の基本的事項の全部もしくは一部を不動産鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価と異なることとした場合。一定の条件をつけた場合。あと価格等調査の手順を不動産鑑定評価基準に定めるというのと異なることとした場合。これらの相違点があることにより、不動産鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価とは結果が異なる可能性がある旨を評価書に記載しなさいという旨が、この指針の中では書かれております。

ある一定の条件を、評価手法を省いたり、あるいは手順を省略したりした場合については、価額が異なる可能性があるということを、ここでは言っております。それを評価書にも記載すべきであるということが、そのガイドラインの中ではうたわれております。

これが、意見書と不動産鑑定評価書の違いについてです。

時間もたちましたので、本当に雑駁な説明で、言葉が足りない部分もありまして申しわけないと思いますが、あと、専門的な用語もたくさん出てきて、非常にわかりづらかったかもしれませんが、以上、講義項目として御指定いただいた内容のお話です。

以上です。

皆川委員長

ありがとうございました。

ただいまの御説明につきまして、質問のある委員は挙手をお願いいたします。

向山委員

県会議員の向山と申します。きょうはありがとうございました。

いただいた中で何点かお伺いをしたいと思うんですけども、先ほどの現況か素地かの判断のところなんですけども、依頼内容が合法であれば行うことになるということなんですけども、実際、不動産鑑定士の皆様が行う場合というのは、現況か素地かというのを、依頼主が基本的に指定をしてやるという意味でここをおっしゃっているんでしょうか。

久保嶋参考人 評価の依頼内容に応じて、私どもが判断するわけですけど、基本的には、どのような価額が欲しいのか、あるいは、どのような賃料が欲しいのかということをお話の上で判断しまして、あとは、その評価の依頼内容が合理的・合法的なのかということの観点で、できる・できないということを判断します。

その中では、先ほど申し上げたように、鑑定評価書がどのような目的に使われるのか、不特定多数の者に開示されるのかとか、あるいは、内部資料だけの、あくまでも調査資料としての位置づけがあるのかとか、そういった影響度合いなんかも考慮した上で判断することですね。どちらかという、依頼者の依頼目的に沿って、そこら辺を判断するということになると思います。

向山委員 ありがとうございます。

そこでいきますと、例えばなんですけども、同じ鑑定士さんをお願いしていて、依頼主によって、これは現況でやってほしいという依頼があった場合、同じ鑑定士さんが同じところを評価するのに、例えば、素地でやった場合って、同じ鑑定士がやっても価格が変わることはあり得るという認識でよろしいでしょうか。

久保嶋参考人 同じ鑑定士に異なった依頼目的であることは、余りあることではないと思いますけど、ただ依頼目的が違って、違う前提のもとで評価を行うとなると、当然変わってくる可能性があります。

小野参考人 1点補足させていただきますと、価格を求める不動産鑑定評価は、現時点の価格を求めるということであれば、現況、今の状態をベースにする。ただし、継続賃料を求めるという話になってきますと、現時点の正しい賃料は幾らなのか。前回貸したときの状態の賃料は、果たしてどうだったのか、それを検討するときには、現況、今の状態というものと、その従前、貸す前の状態だったものというのを両方考える必要が出てくる場合があります。

恐らく、今回、この2つを並べて同じ鑑定士が2つの場合を評価して違う金額出すことがあるのかという御質問なんですけど、そういったケースというのは恐らくほぼないと。ただ、今の賃料を見るのに、従前の状態を所与としたほうがいいのか、前から引っ張ってきた形で考えたほうがいいのか。逆に、もともとの賃料を見るときに、今の賃料から引き直して考えたほうがいいのかというように、そういう考え方が、鑑定士によっては出てくる可能性があります。

継続賃料の場合には、異なる2つの時点の対象不動産の価値判断を、どうしてもせざるを得ないということで、この問題が出てくるケースが非常に多いです。

向山委員 ありがとうございます。

そこでなんですけども、今回対象の県有地については、個別具体的になってしまうのですが、先ほども澤野不動産鑑定士のお話もあつた中で、澤野先生は90年以上貸し出している中で、不動産鑑定をするなら、目の前にある今のものが現況だと。それを全くなしにして、過去全くない山林原野のものを仮定してやるというのは、なかなか難しいんじゃないかということをおっしゃって

いて、一方で、その3つの不動産大手といわれるところは、みんな山林素地でやっているんですが、澤野鑑定士は自分の判断でやったと言っていて、3つのうち、富士急行がお願いした大手の2つは、自分たちの判断で山林素地としたと言っているんですが、不動産鑑定士が、個々にその不動産を鑑定したときに、現況と素地で判断が分かれるということは、一般的にあり得ることなんでしょうか。

久保嶋参考人 これも、やはり依頼目的に応じてということですね。依頼目的でそういった依頼をしてくれば、それが不合理でない限りは、その依頼目的に応じて評価するということになると思います。本当に具体的な内容については、私ども承知しておりませんので、一般的なお話として申し上げますと、そんな形になります。

向山委員 質問がちょっとわかりにくくて済みません。
例えば、依頼目的が一緒で、現況と素地で分かれるということは、一般的にあり得るんですかね。今回のケースはそういうケースになってしまっているんですけど、依頼目的は一緒なのに、その土地を個々の不動産鑑定士によって現況か素地で変わってしまうということはあり得ることなんでしょうか。

久保嶋参考人 ここでの依頼目的というのは、その現時点の利用状況を所与として賃料を求める。あるいは、その前の山林とか、あるいは開発前の素地をもとに賃料を求めるというようなお話だと思うんですけど、先ほど申し上げたとおり、現況で評価することは、何ら問題ないと思うんですけど、ただ、依頼者がその時点の賃料を、こういった条件のもとで評価してくださいと依頼されれば、その時点のものが想定できなければ、それは困難だと思うんです。例えば周辺の状況等を見て、ある程度合理的に判断できるものであれば、そういった依頼目的によって賃料、地代を出すということは可能だと思います。あくまでも、それが合理的だと判断できるのかどうかと、その様子が判断できるかどうかということだと思います。

小野参考人 今、委員御質問の依頼目的が同一であればという前提なので、それについてお答えすれば、依頼目的が同一であれば、判断すべきものは、おのずと1つに絞られるべきであるというのが理論的だと思います。

向山委員 ありがとうございます。
もう一点、例えば継続賃料に関してなんですけども、あくまで、直近合意時点というのが、その契約が有効だった場合という前提だと思うんですけど、例えば、これも今回のケースなんですけども、直近の契約自体が違法無効で、全く存在をしない契約ということになってしまった場合というのは、この直近合意時点というものは、存在しなくなってしまうんでしょうか。

久保嶋参考人 非常に難しいですね。そういった評価自体に直面したことは、もちろんないので、あくまでも直近合意したということですので、合意があったんではないかという前提のもとで評価するというのが一般的ですが、それ自体が無効だとすると、なかなか評価しがたいような気がするんですけど。

さらに、じゃそれをさかのぼって、直近合意じゃなくて、さらにその前に合意されて、合法的な合意がされた部分にさかのぼってやるのかとか、そうやってくるんでしょうね。ちょっとよくわかりません。

向山委員 ありがとうございます。

その20億という鑑定を出した嶋内鑑定士は、その契約自体が無効だから、スライド法、また差額分配法はもう適用できないという論法をおっしゃっているんですけども、そこで問題になるのが、地方自治法との関係なんですけど、これは県当局の見解なんですけども、地方自治法上の概念が、不動産鑑定の基準の中には入っていないと。これを改めて、新しく、今回真理の発見みたいに県が見つけたということで、地方自治法上の237条の2項というところに、適正な価格で貸し出さなければいけないというのがあるんですけど、その適正な価格でなければ、この不動産鑑定のそもそも契約自体が違法無効になるので、それも全部留意した上で、この不動産鑑定を行わなければいけないということを言っているんですけど、その地方自治法上の適正な価格と、この不動産鑑定の関係性というところを、わかる範囲でお伺いできればと思います。

久保嶋参考人 地方自治法上の適正な価格というのはよくわかりませんが、私どもも鑑定評価をする場合は、正常価格というような、不特定多数の人々が参加して、自由な市場を前提として、そういった市場のもとの価格を求めるということはありますけど、適正な価格という意味がちょっとわかりかねるところですけど、その正常価格に該当するのか、それとも、非常に法律概念で正常な価格というのは難しいですね。私どもの理論の中では、あくまでも依頼目的でこのような価格を求めてほしい、あるいはこのような賃料を求めてほしいという依頼があれば、それに従って評価するということだと思っております。

向山委員 ありがとうございます。

もう一点、最有効使用の原則のところちょっとお伺いをしたいんですが、例えば、具体例になっちゃうとあれなんですけど、ゴルフ場があって、そのゴルフ場を宅地分譲したほうが価格が上がるからということで、目の前にゴルフ場があるのに、宅地分譲として評価するということは、過去例として、そういうようなケースがあったのかを、お伺いしたいと思います。

久保嶋参考人 私自身、そういうのはないんですけど、非常に最有効使用の概念も難しくて、一般的な市街地であれば最有効使用というのは判断しやすいんですけど、例えばゴルフ場に利用されているところというのと、恐らく大分離れた田舎のところだと思っておりますけど、その中で、いろいろ最有効使用は何が合理的なのかというのは難しいとは思っています。1つ、事業リスクの問題もありますし、そういったことをどう判断するのか、そこら辺はやはり、例えば開発するのであれば、そういう依頼が来れば、開発計画が合理的なのかどうかとか、そういったものを判断しながら評価を進めていくということに、あるいは、評価を受託するということになると思っております。

向山委員 ありがとうございます。

もう一点、借地権についてお伺いをしたいんですけども、一般論として、一時金を支払っていない場合は、借地権というのは全く存在をしないのかというところなんですけど、山梨県は一時金を支払っていないものは、借地権が存在しないので、借地権割合相当額の控除が認められないという考え方に立っているんですけども。午前中に来ていただいた澤野鑑定士は、借地借家法に基づいていけば、借地権が存在すれば、そこに借り主と借り手がいて、借地権が実際存在していれば、一時金を払わなかったことで借地権がないということは通常あり得なくて、ほとんどの不動産鑑定士は、そういう判断をすると言っていたんですけど、そこら辺の考え方を伺いたいと思います。

久保嶋参考人 一時金の授受というのは、鑑定評価の中でも、いろんな借地権の発生事例は見たりしますが、一時金の授受が絶対条件ではないと思います。ただ、この借地権のありなしということとなると、やはりこれは法律家の判断によるのかなと思います。

小野参考人 1点補足させていただきますと、借地権が成立しているということと、借地権に価格がつくということは、別の問題でして、借地権が成立していても、借地権自体が取引の対象にならないという、借地権なんか誰も買わないよという場合は、借地権の価格はない。

午前中の鑑定士さんがおっしゃるとおり、借地権があるかないかということと、借地権の価格が成立しているか、していないかというのは、別の問題だということをおし添えておきます。

向山委員 最後、済みません、1点だけ。利害関係人のところについてお伺いしたいんですけども、不動産鑑定評価基準の、この青の4ページのところの不動産鑑定士の責務のところには利害関係等があると思うんですが、一般論として、原告側の不動産鑑定のアドバイスを行って報酬を求めている、被告側の不動産鑑定を行う。両方の不動産鑑定評価を行うということは利害関係に当たるのかなと、一般論として考えるんですが、まずそういったことはあり得るのでしょうか、原告・被告両方の不動産鑑定を行うという。

久保嶋参考人 私もよく承知しないんですけど、弁護士だったら双方代理みたいな形で、それはできないでしょうけど、現実にもそういうことを依頼された場合は、私だったらお断りするということになると思うんですけど、そういったケースは余り聞かないんですけど、どうですか。

小野参考人 裁判所の調停だと、原告と被告両方いらっしゃって、調停の段階だと原告・被告と言わないんですかね。その両方がそれぞれ一人の鑑定士の先生に鑑定を依頼して、その金額をもとに調停を進めましょうというようなケースであれば、経験もしたことがあるかなと思います。要はその賃料なり価格なり時点で、原告被告で争いがあるようなときに、一人の鑑定士なり法人が両方の鑑定をするということは、余りないんじゃないかと考えます。

向山委員 もっと言うと、この不動産鑑定士の責務の鑑定基準の利害関係をする場合は、鑑定評価は引き受けてはならないという項目があるんですが、ここに該当するんじゃないかと思うんですが、一般論としてどうなるんでしょうかね。

久保嶋参考人 利害関係の内容がちょっとよくわからないので、お答えできないんですけど、本当に利害関係が対立していれば、やはり先ほど申し上げたように、受けることは差し控えるべきだと思います。

小越委員 先ほど依頼人からの条件という話があったんですけど、例えば依頼人から、今までは違うんですけど、今回は借地権を設定してくださいと、一時金を設定してくださいと頼まれば、7億が20億になるということもあり得るのでしょうか。依頼人の依頼目的というのは、依頼する側の条件を言えば、それに沿ったものが出てくるのでしょうか。

小野参考人 鑑定評価の条件は、依頼者が設定すれば、どのような条件でも設定できるというものではなくて、それが合理的な条件でなければならぬし、実現可能な

ものでなければならないし、または第三者の利害を害するものでなければならないというような条件の設定も、鑑定評価基準の中でかなり厳密に規制されているので、全ての条件を依頼者の申し出に従って採用できるということではございません。

小越委員 　　では、依頼人が依頼したとしても、不動産鑑定士の方が、合法的ではないから採用いたしませんと拒否することもできるということですね。

小野参考人 　　むしろ、合法的だと認められなければ、拒否するべきだと考えます。

渡辺委員 　　よろしく申し上げます。先ほどの向山委員の発言とちょっと関連するんですけども、今回、問題になっている事案は、以前、不動産鑑定士の方が原告にアドバイスを行って、そのことを知りながら、被告から不動産鑑定評価書の作成を依頼されて、不動産鑑定評価書を提出した。もちろん訴訟で争われた事件についてですけど。そういった場合に、不動産鑑定士の職業倫理の点で問題があるんじゃないかと、私は思っているんですけども、不動産鑑定士協会で、罰則等を含めた規定があるんでしょうか。

久保嶋参考人 　　不動産鑑定士協会、連合会という上部団体の中でも、そういったものもありますし、私ども県単位の弁護士協会の中でも、そういった部署・委員会があります。そこで、そういった申し出があれば、それによって協議したり検討するという組織があります。

渡辺委員 　　そういったところに倫理違反、職業倫理に反している。利害関係人なのに双方から請け負って金銭まで授受しているというような事件に対して、一般的な人でも訴えることは可能なんですか。それとも利害関係人でないとだめですか。

久保嶋参考人 　　私ども、山梨県不動産鑑定士協会の会員が、それにかかわっているとなれば、そういった形で受け付けて協議する。それが協議の議題に上がるのかどうかも含めて協議するということになると思います。

渡辺委員 　　ありがとうございました。

最後に1点だけ、県から不動産鑑定評価書の依頼を受けて不動産鑑定書を作成した嶋内不動産鑑定士は、昨年12月24日の参考人招致の際に、鑑定評価書を作成に当たっての鑑定資料として、山梨県不動産鑑定士協会に所蔵されている2018年の山中湖来訪者数の資料を利用したと発言なさっておりますけれども、このような資料というのは、協会の中に所蔵されていらっしゃるんですか。

久保嶋参考人 　　山梨県来訪者数ですか。

渡辺委員 　　済みません、山中湖です。

久保嶋参考人 　　山中湖来訪者数ですか。

渡辺委員 　　そうです。2018年です。

久保嶋参考人 　　いや、我々は直接的……。

（「県の観光部に質問したら？」の声あり）

久保嶋参考人 不動産鑑定士協会に所蔵されているものですか。

渡辺委員 あるのかないのかについてでも。

久保嶋参考人 ひよっとしたら、各市町村の概要を記載した文書がありますので、その中にそのような数字なりが載っていたのかもしれませんが。特別に、その目的に沿ったものを作成しているということはないと思います。

渡辺委員 参考人の発言ですので、事務局を通じて、確認を。本当に、日本不動産鑑定士協会、参考人がそのように、議事録を見ていただければ発言していますので、確認を後日していただけますか。

皆川委員長 事務局に確認させます。

飯島委員 参考人からお伺いしまして、とても勉強になりました。

まずは、参考人の御説明を伺い、依頼目的というのは、とても大事だなと、私は認識したんですけども、依頼目的が、今回言われているのは、今までずっと継続の中で、素地をベースにしていた契約だったんですが、嶋内鑑定士は20億円という、現況で出てきたということなんですが、これは、依頼主から現況でやってくれと言われたので出てきたということ考えてもいいんでしょうか。

久保嶋参考人 先ほど申し上げたとおり、現況をもとに地代を算定してくれと言われれば、それはもう何ら問題ないと思います。

飯島委員 合理的な理由があれば、依頼主にのりつた鑑定を進めるということだと思うんですが、一方で、この鑑定に関しては、さまざまな御意見があるんですけど、その中で継続案件ということもあるし、あるいは93年前に森林原野を開発したときの資本投下は富士急さんが行っているという部分も考えると、現況は適当ではないかという日本不動産鑑定士協会のコメントもあるんですけども、それは依頼主から受けて不動産鑑定士がそういう鑑定をしたのに、もう一方、客観的な第三者というかね、日本不動産鑑定士協会はいかがなものかなというコメントをしているんです。その辺のジャッジは、どう受けとめたらいいのか、アドバイスをいただけますか。

久保嶋参考人 非常に難しいと思うんですけど、私どもは、かねてから申し上げておるとおり、依頼目的に応じて評価をするということで、どちらがより合理的なのかというのは、やはり第三者の判定する機関でやるべきだとは思っています。私どもがコメントするような内容ではないとは思っています。

飯島委員 わかりました。ありがとうございました。

皆川委員長 久保嶋様並びに小野様、お忙しい中、貴重な時間をいただきまして、御意見をいただき心から感謝申し上げます。本日はまことにありがとうございました。暫時休憩いたします。再開は午後2時10分。

（休憩）

※参考人：山梨県弁護士会 太田道明 氏

皆川委員長

休憩前に引き続き会議を開きます。
それでは、参考人を御紹介します。
山梨県弁護士会副会長、太田道昭様です。
この際、委員会を代表いたしまして一言御挨拶を申し上げます。
太田参考人には御多忙のところ、当委員会の求めに応じて御出席を賜り、まことにありがとうございます。
本日は、弁護士としての高度な知識と豊富な経験をお持ちである立場から、忌憚のない御意見をいただけますようお願い申し上げます。
それでは、太田道昭参考人から、住民訴訟制度等について30分程度御説明をお願いいたします。その後、質疑・質問の時間をとりたいと思います。
太田道昭参考人、よろしくをお願いいたします。

太田参考人

ただいま委員長から御紹介をいただきました、今年度、山梨県弁護士会の副会長をしております太田と申します。よろしくお願いいたします。
今回は、住民訴訟などの制度について、お話をするということによって御依頼をいただきました。複雑な制度ですが、簡潔にわかりやすく御説明をさせていただければと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。
それでは、具体的に御説明をさせていただきます。
今回は、議会から、大きく分けて、住民訴訟制度、地方自治法237条2項の適正な対価について、民事訴訟法89条の裁判上の和解について、この3つについて大きくお話をするということによっていただいております。
2つ目の地方自治法237条2項の適正な対価については、御質問が3つに分かれておりますが、これにつきましては、まとめるような形でお話をさせていただければと思っております。
それぞれの制度とか条文につきましては、今回、講義の参考資料としてつけさせていただきます。これにつきましては、条文そのものではなくて、今回、具体的に住民監査請求がなされまして、その後、住民訴訟が出されております。今回の件に具体的にかかわるようなことにつきまして、そこに焦点を当てるような形で記載をさせていただいておりますので、条文そのものではないことを御了解いただければと思っております。
それでは、まず住民訴訟制度から御説明をさせていただきます。
この住民訴訟制度の前提としまして、住民監査請求制度というのがございます。それについては、地方自治法の242条1項に規定がございます。この内容ですけれども、普通地方公共団体の住民は、当該普通地方公共団体の長に対して、違法もしくは不当な財産の管理、契約の締結、もしくは履行があると認めるとき、または違法もしくは不当に財産の管理を怠る事実があると認めるときは、これを証する書面を添え、監査委員に対し、監査を求め、当該故意、もしくは怠ることによって、当該普通公共団体のこうむった損害を担保するために必要な措置を講ずべきことを提起することができる、このようになっております。
今回は、この住民監査請求がなされまして、これについて監査委員から、その請求が棄却されたので、その後に住民訴訟となっております。この住民訴訟制度ですが、これについては（2）のほうに記載をさせていただいております。法律でいいますと242条の2第1項、第2項第1号になります。その

内容ですが、住民監査請求をした住民は、監査委員に対する住民監査請求の結果に不服があるときは、その結果の通知から30日以内に住民訴訟を提起することができる、このように規定されております。

この住民訴訟ですが、大きく4つのことが請求できます。これは242条の2第1項の1号から4号で規定されております。1号が差止めです。2号が取り消しまたは無効確認、3号が怠る事実の違法確認、4号が損害賠償請求または不当利得返還請求ということになります。

今回は、この4号が請求されているかと思いますので、この4号について、より具体的に御説明のほうをさせていただきます。

(3)のところに記載させていただいております住民訴訟の4号訴訟における請求内容についてです。違法な財務会計上の行為、または違法に財産の管理などを怠った事実について、当該職員、これは長も含まれます。または当該行為、もしくは怠る事実に係る相手方に対する損害賠償、または不当利得返還の請求をすることを、当該普通地方公共団体の執行機関に対して求める請求ということになっております。

つまり、執行機関に対して、こういった請求をしてくださいよということなので、これは一般的に義務づけ訴訟といわれております。これは平成14年まで制度がちょっと違ったのですが、平成14年の改正で、このような制度になっております。

では、この4号訴訟において、原告が勝訴した場合はどのような手続になるかにつきまして御説明のほうをさせていただきます。

これについては、242条の3第1項、第2項に規定がございます。4号訴訟において、損害賠償または不当利得返還の請求を命ずる判決が確定した場合、普通地方公共団体の長は、判決確定日から60日以内に損害賠償金または不当利得返還金の支払いを請求しなければならないとなっております。

また、判決確定日から60日以内に損害賠償金または不当利得返還金が支払われないときは、当該普通地方公共団体は、損害賠償または利得返還の請求を目的とする訴訟を提起しなければならないとなっております。ですので、支払いがなされない場合には、再度の訴訟を提起する必要があるというような制度になっております。

ここまでの、住民訴訟制度の概要についての御説明になります。

続きまして、地方自治法237条2項の適正な対価について御説明をさせていただきます。

まず、条文の内容を説明させていただきます。第238条の4第1項、これは行政財産の管理及び処分の規定ですが、この規定の適用がある場合を除いて、普通地方公共団体の財産は、条例または議会の議決による場合でなければ、適正な対価なくしてこれを貸し付けてはならないとされております。

そもそも、行政財産という言葉が出てきているんですが、こういったものにつきまして御説明をさせていただきますと、公有財産は、大きく、行政財産と普通財産に分かれます。行政財産というのは、さらに、公用財産と公共用財産というものに分かれます。公用財産というのは、例えば、庁舎とか、地方公共団体の必要のために利用されているものです。公共用財産というのは、学校ですとか、公園ですとか、市民が共同利用するものなどです。それ以外のもの、行政財産以外のものについては、普通財産という形になります。今回の土地の賃貸借については、恐らく普通財産ということによろしいのではないかとっております。

そうしますと、第238条の4第1項の規定の適用がある場合を除くと、ここには該当しませんので、適切な対価なくして、その貸付をする場合には、条例または議会の議決によることが必要になるという理解となります。

では、この適正な対価とは、具体的にどういったものかですが、これは解釈の問題になります。これにつきましては、地方自治法の解釈につきまして、元自治省の事務次官をされていた松本英昭さんの「新版逐条地方自治法」というのが、現在でもいろんな自治体で、主にその解釈の判断のときに利用されているかと思えますけれども、それによりますと、適正な対価とは、通常は当該財産が有する市場価値（時価を言う）と記載されております。

この「通常は」とか「市場価値（時価を言う）」とか、そのあたりが具体的に何を指すのかについては、この逐条解説には、これだけの記載しかございません。後で、最高裁の平成17年の判例の事案を御紹介させていただきますけれども、そこでも差し戻し審で具体的に判断がされていますので、それも御参考にしていただければと思います。この市場価格については、結局、個別具体的な判断にならざるを得ないのかなと思われれます。

それでは、次のページになりますが、最高裁の平成17年11月17日の判決について、御説明をさせていただきます。

これは、適正な対価ではない売買が行われた場合に、どのような議会の議決が必要かということについて、判断をした判決になります。

事案ですが、これは町の話なんですけど、町長は平成12年3月、町が出資した第三セクターとの間で、同社が前年までに町有地から採取した砂利の採取料を1立方メートル当たり20円とし、同社が町に採取料89万2,200円を支払う旨の合意をしたと。町議会は、上記合意に基づき、町に支払われた砂利採取料を財産収入として計上した平成11年度一般会計補正予算を可決した。町議会における上記補正予算の審議においては、議員から本件譲渡の単価が適正な対価といえるのかどうかの質問があり、町長側は、近傍区域の類似の取引事例における単価を参考にして、上記単価を決定したなどと説明をした。住民らは、本件譲渡が町の財産である砂利を低廉な価格で第三者に譲渡するものであり、これにより町が損害をこうむったとして住民訴訟を提起した。この争点ですけれども、本件では、地方自治法237条2項の議会の議決の有無が問題となったという事案です。

つまり、別な読み方をすると、1立方メートル当たり20円という価格が適正な対価でないのであれば、どのような議会の議決が必要かということでありまして、1立方メートル当たり20円というのが適正な対価であれば、そもそも判断、何ていいますか、議会の議決の有無がどういったものが必要かというところへの検討に入らなくていいわけなんですけど、まずは、適正な対価ではなかった場合に、どのような議決が必要となるかについて判断をした最高裁判決ということになります。

実際には、破棄差し戻しをして、より具体的に事案を検討してくださいよということになっているんですけど、先ほどのところについては、最高裁として判断をしております。その内容について申し上げます。

法237条2項などの趣旨に鑑みれば、同項の議会の議決があったというためには、当該譲渡等が適正な対価によらないものであることを前提として審議がなされた上、当該譲渡等を行うことを認める趣旨の議決がされたことを要すると言ふべきである。議会において、当該譲渡等の対価の妥当性について審議がされた上、当該譲渡等を行うことを認める趣旨の議決がされたというだけでは、当該譲渡等が適正な対価によらないものであることを前提として審議がされた上、議決がされたということとはできない。このように判断をいたしております。

つまり、適正な対価によらないものである場合には、そのことを前提として審議がされる必要があるということを判断しております。

では、これが仙台高裁に差し戻されまして、仙台高裁ではどのような判断が

されたかについて、具体的に申し上げます。

本件売却の砂利1立方メートル当たり20円の単価は、本件売却によって砂利が採取された土地と同地区内について、本件売却前5年間の売買実例が42円ないし20円だったことにより、定められたものである。1立法メートル当たり単価20円は、上記売買実例の最安値であるものの、同単価で実際に行われた取引があることと、最安値を選択したのは民間の取引価格を引き上げることにならないようにするためというのであり、不当とはいえないことからすると、適正な単価でないとはいえない。上記売買実例の価格帯、42円ないし20円も、町民らの述べる1立方メートル当たり単価42円86銭または採取代金50円に近いものである。以上によると、本件売却が適正な対価なくしてなされたものとは認められない。このように判断をしております。

つまり、最高裁のほうでは、適正な対価ではなかった場合にどのような議決が必要となるかということ判断したんですが、そもそも今回のこの事例では、差し戻し審では、これは適正な対価による取引だったということで、その後の判断には踏み込んでいないということになります。

続きまして、次は（4）になりますけれども、地方自治法237条2項と賃貸借契約の有効性との関係について御説明をいたします。

地方自治法237条2項に違反して行われた財産の管理及び処分は、当該公共団体と相手方との関係においては無効と解せざるを得ないと、このように解釈をされております。しかし、そのために善意の相手方に損害を与えたときは、当該財産の管理、処分者は損害賠償の責任を有するとされております。これは、先ほども御紹介しました「新版逐条地方自治法」に記載されております。

ここまでの、地方自治法237条2項の適正な対価に関する、お聞きになりたい事項についての御説明になります。

最後に、民事訴訟法89条の規定、裁判上の和解について御説明をさせていただきます。

民事訴訟法89条は、和解の試みについての規定となっております。この内容ですが、裁判所は訴訟がいかなる程度にあるかを問わず、和解を試み、または受命裁判官もしくは受託裁判官に和解を試みさせることができると規定をされております。

ここでいう受命裁判官というのは、合議体の、合議体は通常裁判官3人ですが、そのうちのいずれかの裁判官ということです。受託裁判官というのは、本件を担当している裁判官以外の裁判官となります。通常は受命裁判官、またはその合議で、和解の話し合いを試みるのかなと思っております。

89条に、このような記載があることから、裁判所は、その事案によりまして、本当にいろんなタイミングで和解を促してることがあります。最初からある程度勝ち負けがはっきりとしているようなものについては、かなり早い段階で和解を促してやることもありますし、判決の審理を尽くした上で、ぎりぎり判決の前になって、和解を促してやることもあります。

なぜ、和解を促すかということなんですが、これは住民訴訟にそのまま当てはまるかどうかということはあるんですが、一般的には、判決で裁判官から判断をされても、どうしても負けたほうというのは、なかなかすぐには承服しにくくて、控訴・上告したりですとか、それをしない場合でも、一般的には裁判ですと、お金を払えとかそういった請求が多いんですけども、判決で認められたにもかかわらず払わないとか、そういったことが見られます。それよりは和解で、話し合いで解決をしたほうが、より当事者の納得も得られるというところがありますので、裁判所のほうでは、和解を強く勧めることがあります。

では、裁判上の和解がなされると、それはどのような効力を有するかという

ことについて御説明をします。

これについては、民事訴訟法267条に規定がございます。和解を調書に記載したときには、その記載は確定判決と同一の効力を有するとされております。つまり、負けたほうが、例えばお金の支払いが認められたもので、その支払いがなければ、判決に基づいて執行するとか、一般の民事訴訟では、そういったことが行われます。住民訴訟ですと、義務づけ訴訟ですので、ただ単にお金を払えというものではございませんので、今のようなお話がそのまま適用されるわけではございませんけれども、一般的にはそのような効力が訴訟上の和解にはございます。

今回、賃借人が補助参加をしているとお聞きしましたが、そうしますと、一般的に補助参加人には、参加の効力というのが判決の場合にはございまして、今回、賃借人は山梨県に補助参加、要は補助参加人というのどちらかにつくわけですけれども、ついているかと思えます。そうしますと、ついたら、今回でいうと山梨県についたということであれば、山梨県が敗訴した場合には、補助参加の効力によって、要は判決に拘束されるということですね。そういった効力が民事訴訟上はございます。これと和解のところの、先ほど申しましたように、住民訴訟の場合の和解が一般的なものと違うかと思えますので、若干違うはあるかもしれませんが、補助参加人との兼ね合いも出てくるかと思っていますところでは。

それでは、お話をするようにと言われた内容そのものではないんですけれども、それに関連することで、住民訴訟の4号訴訟における和解の可否というのが、今回の事例ですと問題になるかと思えます。これにつきましては、法律による行政の原理からすれば、訴訟上の和解は、認められないとも解されるというような見解がございます。ただし、実務上、訴訟外で執行機関が住民の意向に沿うような対応を行い、住民が訴えを取り下げるといった形の、事実上の和解は可能であろうとされております。

なお、このような形で事実上の和解を行う場合には、紛争の終局的な解決のために、利害関係人も加えた上で事実上の和解をすることも考慮すべきではないかということが、4号訴訟の改正のときに、その改正に携わった委員の方々が作成した書籍に、そのような解釈が載っておりますので、一応これについてもお話をさせていただきます。

済みません、時間が、当初お話しいただきました30分よりちょっと短くなりましたが、私からまとめてお話しすることは、以上になります。

皆川委員長

ありがとうございました。

ただいまの御説明につきまして、質問のある委員は挙手をお願いいたします。

向山委員

済みません、県会議員の向山と申します。きょうはありがとうございます。

何点か、お伺いしたいと思うんですけども、最後にお話をいただきました、4号訴訟の和解の可否についてですけれども、聞き漏らしたところがあるんですけど、法律上認められない？

太田参考人

法律上、認められないということの明記はないんです。ですので、解釈として、そういったものが認められるかどうかという議論が出てきます。これについては、法律による行政の原理からすれば認められないとも解されるというように解釈をされております。これはどういうことかということ、法律の考え方とは違うのに、勝手に和解をすると、法律に沿っていない行政運営をしてしまうおそれがあるから、そのように解されているんだと思えます。

向山委員 大変貴重な御賢察をいただきました。可能であれば、その該当部分を、事務局に、どの本のここら辺だということ御提示をいただければありがたいと思います。

皆川委員長 太田参考人、いかがですか。

太田参考人 はい、承知しました。

皆川委員長 いいですか、ありがとうございます。

向山委員 その上で、こんな質問をするのは恐縮なんですけども、法曹の先生方が基本的に「裁判所」という言葉を使うときに、建物のことを指すのか、裁判官のことをいうのか、合議体の場合は、裁判長、右陪席、左陪席あわせて裁判所というのか、どういう意味で「裁判所」という言葉をお使いになるか、お伺いしたいと思います。

太田参考人 私どもが使うとき、建物について裁判所ということもありますけれども、こういう説明のときに申し上げるのは、一般的には裁判体としての裁判所ということになります。ですので、裁判官が1人のときでも裁判所ということは当然でございますし、今回は合議体ということだと思いますけれども、その場合には3人の裁判官について裁判所と申し上げているところでございます。

向山委員 済みません、当たり前で恐縮なんですけど、これは何か法律の専門用語集とかで規定があるんですかね。大体当たり前というか、暗黙の了解で、基本的なものでそれは決まっているんでしょうか。こんなばかりしい質問で恐縮なんですけど、済みません。

太田参考人 例えば、民事訴訟法89条の規定でも「裁判所は」という形で、要は和解の試みができるとなっております。ですので、一般的、法律の用語として、合議体なり裁判体のことを裁判所と法律上も言っております。

向山委員 ありがとうございます。普通の弁護士の先生なら間違いないということが確認をできました。

この恩賜県有財産に関してなんですけども、今回の対象については、これは森林総合利用協議会というのが3年に1回ぐらいあるんですけども、その中の言葉で、「恩賜県有財産は、県の所有だが、民法の適用がされると。その上で別荘地としての使用目的ですから、借地法が適用される」と、これは当時参加された弁護士会の方がおっしゃっていました。

これについて、この委員会の中で、林務長が見解をかえているところで説明をしているんですけども、その場で、その場でというのはさっきの平成19年の森林総合利用協議会の話なんですけども、その場の議論の中で、「地方自治法にまで話が及ばなかったと、そのことは考慮されていなかったものではないかと考えてございます」という言い方をされていて、要は民法が適用されて、借地借家法が適用されるんですけども、そこに地方自治法上の考慮がされていなかったから、今回正しくないですよと言っているんですけど、普通に考えて、その対象に携わる賃貸借契約を考えると、地方自治法上の考えというのは、前提としてあるものなのか、全く法律の専門家としても、公有財産を考えると、それをすっ飛ばして考えちゃうことがあるのか、そこをちょっと一般論としてお伺いできれば。

太田参考人 当然、地方公共団体が賃貸人となるのであれば、公有財産についての管理ということになるかと思しますので、当然、地方自治法の適用については、検討することになります。

それとあわせて、借地借家法というのは、一般的にいわれているのは、要は賃借人の権利を保護するために、その一般民法の規定を、より賃借人の保護のための規定を置いているという法律です。ですので、この借地借家法の建物所有目的とか、そういったものの適用があるのであれば、当然、賃貸人がその地方公共団体だとしても、借地借家法の適用についても検討はする必要があるんじゃないかと思っております。

向山委員 ありがとうございます。

最後に1点だけお伺いしたいんですけども、これも素人的な発言で申しわけないんですが、裁判上に提出している書類とか、例えば、不動産鑑定評価というのものがあると思うんですが、そういったものが裁判でまだ確定をしていないときの考え方についてなんですけど、今回の場合は20億円というものが出て、それが適切・適法だといわれていて、それに応じて地方自治法で違法無効だと言っているんですけど、判決がない状態でも、この有効性はどのように解されるものなんでしょうかね。その裁判所が判決をしていなくて、原告・被告が、しかも一方は公共団体で、その鑑定書、それに応じた契約について違法無効と判断をされている。この法的な適法性、適用性というのはあるんでしょうか。

太田参考人 今のお話は、要は裁判所として何が適正な価格かについて判断がなされる前に、それが適正な対価だったかどうかを判断して、それを前提に和解ができるかというお話でよろしいでしょうか。

結局、そこのところが本件でも非常に難しいところだと思うんですが、結局、個別具体的にどう判断をするのかというところになりますので、一般的にどうなるのかというところについては、正確に御回答が難しいかと思しますので、どうしても個別具体的な判断にならざるを得ないというところで御容赦願えればと思います。

向山委員 ちょっと聞き方が悪かったんですけど、裁判所が判断をしていない状況で、自治体が違法無効を判断した。この場合、違法無効と言われた側が反訴し、訴えを起こして、裁判所の判断が確定するところまで、違法無効状態は片方側の判断で成り立つものなのか。本当に根本的な質問ですけど、借り主である県が、違法無効ですと言ったら、県が言っているから、判決が確定するまでの間は、違法無効という状態になってしまうのかどうかというところですが。住民訴訟の根本になってしまうかもしれませんけど。

太田参考人 それについては、和解をすれば、当然、当事者間では適法・違法を前提にして和解をするわけですね。先ほど申したとおり、当然、当事者については和解の拘束力がありますので、それについて一方が不服を言うといったことは出てきません。問題は、補助参加人として参加されている相手方をどうするか、不服があるとして、また反訴するかどうかという話になるかと思えます。そういったところもあるので、先ほど、私が口頭で申し上げた解釈ですけれども、和解をするときには、利害関係を有する人もあわせて和解をする必要があるだろうと、そういうふう解釈されているんだろうと思われれます。

小越委員 住民訴訟で、県から歴代知事や富士急さんに請求しなさいとなっていると思

うんです。今回、適正価格のこともあるんですけど、故意・過失については、住民訴訟でどのように扱われて、故意・過失の考え方は、どの程度反映されるんでしょうか。

太田参考人 今回の義務づけ訴訟は、歴代の知事に対して損害賠償請求するよう、現在の執行機関に対して求めるというものですので、損害賠償請求ということであれば、当然、故意・過失の問題も出てまいります。ですので、判決ということになれば、裁判所のほうでは、判決の中で歴代の知事の故意・過失について判断することになるかと思えます。

小越委員 故意・過失の考え方です。100%とか、30%とか、それは裁判の中で故意・過失の割合が明らかになってきて、損害賠償のお金が決まっていく。富士急さんの場合は、地方自治法違反だということを前提で、故意・過失があった場合は損害賠償となり、また、故意・過失がなかった場合は不当利得ということで、そうすると富士急さんだけは、何が何でもお金を払わなければならなくなるんですけど、故意・過失の考え方を、どのように整理したらいいんでしょうか。

太田参考人 先ほど100%か30%かというような、要は故意・過失がどの程度認められるのかということですが、一般的に裁判では、故意・過失があったかなかったかという判断はされますが、それが、例えば30%の過失だったというような判断を、一般的に裁判所はしないかと思えます。

むしろ、損害賠償が認められるときには、損害賠償の範囲として、どの程度が妥当かを判断するのではないかなと思っております。

もう一点の、歴代の知事に対しては損害賠償だけでも、賃借人のほうに対しては故意・過失がなくても不当利得の返還請求になってしまうのではないか。それは不合理ではないかという話なんです。それについては、先ほど御説明をさせていただいたんですが、きょうお示しした資料の2ページ目の下の(4)のところ。237条2項に違反して行われた行為については、結局無効にせざるを得なくて、要は、この場合には不当利得の話が出てくるものかと思えますけれども、その場合に、賃借人が善意であれば、当然、委員からお話がありましたように、全く故意・過失がなくても経済的な負担を負わなければいけないのかという話が出てくるので、それについては、当該財産の管理処分者は損害賠償責任を有するということですので、歴代の知事が、その分について賠償責任が出てくると思えます。

小越委員 最後に聞きたいんですけど、先ほど和解のことがあったんですけど、住民訴訟で判決をしたときに、議会が損害賠償請求権の権利を放棄できるとあるんですけども、権利を放棄するとなると、そもそも、損害賠償がなかったことにするのと同じ。和解も同じように、なかったようになる。そうすると、住民訴訟の意義からしていかなものかと、弁護士会も言っています。私は、安易に損害賠償請求権を放棄することをやめるような方向にしたほうがいいと思うんですけど、参考人は、どう考えているか伺います。

太田参考人 権利の放棄については、全てを認めてしまうと、その制度の意義がなくなってしまうので、限定的に解すべきだというような解釈は一般的にもなされているところ。す。

それを越えて、弁護士としてどうかは、個々の弁護士によっても考え方が違うかと思えますので、そういった解釈があり得るという御紹介にとどめさせて

いただければと思います。

皆川委員長 ほかにありませんか。

（「なし」の声あり）

皆川委員長 以上で質疑を終結いたします。

太田参考人には、お忙しい中、貴重な御意見をいただき、心から感謝申し上げます。本日はまことにありがとうございました。

暫時休憩いたします。再開は3時15分です。

（休憩）

※参考人：鬼丸 かおる 氏

皆川委員長

休憩前に引き続き会議を開きます。
それでは、参考人を御紹介します。
元最高裁判所判事、弁護士、鬼丸かおる様です。
この際、委員会を代表いたしまして一言御挨拶申し上げます。
鬼丸様には御多忙のところ、当委員会の求めに応じて御出席を賜り、まことにありがとうございます。
本日は、元最高裁判所判事としての高度な知識と豊富な経験をお持ちである立場から、忌憚のない御意見をいただきますようよろしくお願い申し上げます。
それでは、鬼丸かおる様から、和解の効力等について御説明をお願いいたします。その後、質疑応答の時間をとりたいと思います。
鬼丸かおる様、よろしくお願いいたします。

鬼丸参考人

きょうは、まず30分で質問にお答えしたいと思います。その後、質疑ということですので、なるべく早く話をしたいと思います。
最初に、和解とはという御質問でございます。
和解というのは、比較的普通に話されている言葉遣いだと思います。和解の中には、大きく分けると2つあると思います。
一つ目が、一般的な仲直り、昔は和睦というような呼び方をしましたし、今では仲直りとか示談というようなもので、効力としては、要するに、契約書を交わしたと同じ、私的な効力しかございませんので、無理に相手に言うことを聞かせるという力はございません。言ってみれば、私的な契約ということになります。
もう一つの和解というのは、今回問題になっています、裁判上の和解、訴訟中の和解ということになります。これには、裁判官が間に入って、裁判所の判こを押した、究極の判決、最終的な判決と同じ効力を持っております。したがって、訴訟上の和解をした場合には、いわゆる既判力、既判力というのは、既に判決があった力と書きますが、既判力といいまして、二度と同じ相手と、同じ訴訟をしてはならないという、いわゆる二重起訴の禁止という効力が持たれます。
それから二つ目に拘束力、つまり相手を拘束する、当事者を拘束するという効力があります。
そして、一番大きいのが執行力、執行するという力を、その和解調書一つで執行して、相手から金銭を取り上げる、家を取り上げる、持ち物を全部取り上げるという強い力を持ちます。
つまり、裁判上の和解をしますと、最高裁判所で判決をもらったと同じように、相手に文句を言わせないということと、執行するという強力な力を持ちます。
したがって、和解をする場合は、それらを念頭に置いて和解をするという、これは司法界の人ならばみんなわかっていると思いますけれども、そういう力を持っています。
ですから、例えば本件の場合でいいますと、元知事の方に数億円というものの執行力を持たせる、つまり相手の預金を全部取り上げ、自宅も取り上げ、別荘地があれば取り上げ、あげくの果てに破産に追い込むことまでできる力を持っております。ここが非常に問題になって、普通、自治体の議会ではそういう

請求はしないといって放棄をする理由にもなっております。

本件の場合、ちょっと注意をしていただきたいのが、本件で起こっているのが住民訴訟と呼ばれている、住民監査を経て住民訴訟になっております。この住民訴訟において、和解が可能であるかどうかということが、実は争われております。というのは、自分の持っている権利や、自分の関係する利害であればともかく、単に、ある自治体の一部の地区にいる一人の住人が、そこまでしていいんだらうかということが、大きな問題点として昔からいわれております。

ただし、最近はどちらかといえば、原告になった住民が訴訟に提起した内容につきましても、和解が可能だと。その人にしか影響が及びませんから。ただし、被告が、全体的、もっと大きい範囲でのことを約束するというのには、ちょっとバランス、訴訟物というんですけどね、訴訟において請求した内容を越えるような和解はどうかといわれています。

ですから、結局、本件の訴訟の場合は、原告が訴訟を取り下げる、あるいは訴訟費用をどうする、この範囲であれば、問題は多分ないんですけども、被告に全部委ねるということになりまして、最初は金額を請求しているのに、被告に委ねるということは、ちょっと質が違ってきてしまいますので、裁判所においては、和解はちょっとどうかなというところが法的にはございます。

それから、もう一つ問題になっているのが、要するに、裁判上の和解をしますと、さっき言いましたように、お互いの拘束力を持ちますから、和解をすることのほうがいいことがございます。しかし、ちょっとお話ししたように、それは原告が提起した訴訟の内容、訴訟物というものの範囲内であれば、多分和解することはオーケー、裁判所でもオーケーだと思いますが、そうじゃない場合には、ちょっと問題があります。

例えば、この和解をもう取り下げたと伺っていますけれども、裁判所の許可を得ていないということは、日付を見れば明らかなんです。これはもう最初からわざわざコメントいただくまでもなく、和解の期日調書を見ると、この期日と期日の間に、この和解議案が提出されておりますので、明らかに原告と被告と、それからお互いの代理人が入っているかどうかわかりませんが、話し合いをして終わらせようとしていることは、この日にちの経過を見ただけでも、ほとんど明らかだと思います。

そういう場合に、裁判所の和解というのできるのかということなんですけれども、まず、お持ちになってはもういないでしょうし、撤回されたということなので、余り細かく言いませんが、その和解の議案の中の3項と4項につきましても、ごく普通の、要するに、原告が訴訟を取り下げて、被告はこれに同意すると。それから訴訟費用は各自の負担とするところまでは、まあ裁判所でよくあるパターンなんですけれども、ですから、これはいいんですが、1項と2項、つまり、金額については、被告に丸投げをしているという部分につきましても、裁判所がオーケーをするはずがないということが、非常にはつきりします。

なぜかといいますと、和解の場合は、さっき申し上げたように、執行力に非常に重きがあります。けれども、この和解案ですと、被告のつくった検証委員会、あるいは、またちょっと控えますけれども、要するに被告が決めたものと金額を守らせますよと書いてあるだけなんです。これでは執行力が全くないと同じです。ですから、裁判所がこういう提案をするわけがない。

裁判所がやるとすれば、例えば、3億2,110万11円まできちんと決める。それに利息が付されるというのが通常のやり方であり、また、そこまでやらないと、本当の意味で紛争は解決しません。もし、前に提案されていたという和解案によりまして、被告が決めたとしても、私的な和解と同じ。訴訟外の和解と同じ効力しか持ちません。

したがって、もう一度この金額で認めてくれよと、裁判所にまた被告の側から訴訟を起こさなければ強制力はないということになってしまいます。したがって、これはこう言っちゃなんですけど、司法界からしては、余り意味のないと言っては申しわけないんですけど、意味のない和解条項ということになります。

紛争しているのに、紛争の相手に「金額は決めて。損害賠償するかどうかも決めて。もし決まったらそれを請求して」と丸投げしちゃっているわけです。そういう紛争って考えられませんよね。しかも、これでは執行することもできない。金額が決まっていないからできません。ですから、この金額について、裁判所が執行力をつけてくださいと、もう一度訴えなければならぬという、二度手間になってしまうということがございますので、まず、これはあり得ない。これを一目見ただけで裁判所が関与しているものではないということは、一目見てわかってしまうという、そういう結論です。多分、これで効力があると普通は思うかもしれませんが、裁判所関係では通らない結果になっております。

次に、原告と被告の主張の方向が大体一致したということなんですけれども、これは、適正な価格で計算すべきだとまとまったと思って、不動産鑑定士の皆さんがやっていらっしゃるんですけれども、不動産鑑定士のおっしゃっている金額は、裁判では、あくまで参考にする資料になる一つにしかすぎません。

ですから、この2つを考えますと、結局私の結論としては、裁判をこのまま続けたほうが良いと思います。執行力のためにも、今まで13回もやっているんですから、続けたほうが良いと考えておりますが、じゃ、同じ方向を向いて適正な価格というのも出て決まったじゃないか、だからいいじゃないかと思うかもしれませんが、裁判所というところは、適正な価格を払えというような判決は絶対にしません。何千何百何十何円と、円の単位のびっちり1円のところまで決めます。ですから、そうじゃないと、執行力というものが無いので、同じ方向を向いたかもしれないけれども、執行するだけには至っていないんですね。まだもっときちんと調べた上で、幾らでいいということを見なければいけない。

したがって、2番の質問については、適正な価格というだけでは意味がない。これを、適正な価格が幾らであるかということを経験は判決して、幾らというのを細かいところまで決めて、初めて決まったことになると申し上げられると思います。

この件について、適正な金額について、裁判所が不動産鑑定を行うことがあるかという質問があるんですけれども、もう既に記録を見たところ、いわゆる私たちが呼んでいる「鑑定書合戦」、さるかに合戦じゃないですけど、不動産鑑定合戦というのをやっていると思います。原告側も被告側も補助参加人も出しておりますし、鑑定書合戦が始まっている。それはなぜかといいますと、不動産鑑定士さんには申しわけないんですが、どうしても依頼者に都合のいいように書いてしまう。それはどうしてかというのと、その鑑定士さんに悪意があるのではなくて、情報源が片寄っているからです。原告が頼む鑑定士さんは、どうしても原告に都合がよいことしか聞かない。被告のほうからすると、被告のほうの都合のいいことを聞く。そこで、裁判所はどれも信用しない。どうせ息がかかっていると思っていますから、どれも信用しない。

裁判所には、ちゃんと名簿があるんですけれども、裁判所が選んだ不動産鑑定士が新たに鑑定する段階に、もう既に来ています。その不動産鑑定士さんに鑑定していただいた上で、裁判所が既にいろいろ聞いたこと、見たこと、そういうことを総合して、いつからいつまでは幾らということをやまず出すでしょう。それが賃料で出すでしょう。

次に、知事が、これが訴訟になっていて、しかも損害賠償、不当利得という、

不当利得は物すごく難しいんですね。要するに損害賠償ですと、故意・過失が要りますし、因果関係も必要ですし、大体知事がそこまで詳しく見ているか、説明を受けているかというようなことも全部関係してきますので、そこまで調べた上で判決をください。つまり、過失割合というものはあるかもしれない。あるいは過去の経過というものも、若干経過が関係してくるかもしれないということがあって、裁判所で不動産鑑定を行っても、そのままの金額で利用するかどうか、わかりません。

そして、判決の中には、それがいろいろ書いてあると思いますので、本当をいいますと、この契約書がすごく変な契約書なんですよね。何を言っているかよくわからない。北富士演習場というのも入っているし、別荘地も入っているし、それなのに別の条文で、普通建物の借地にもなっているんですね。ただの緑のグリーンなのに、別荘地というのは一時は非常にはやりましたけど、その後廃っている。そういう変化を考慮しないで、今ここだ、高いぞ、やるという、そういうものではないので、裁判所の場合には、それらを全部考慮した上で幾ら払えということを決めますので、不動産鑑定もやりますけれども、それだけではない部分も相当に考慮すべきものだとということをお考えいただきたいと思います。

そこで大体、不動産鑑定の意味が、ここで終わりになると思いますけれども、原告と被告が共同して鑑定をやったって、鑑定合戦の上塗りになるだけだと思いますし、そのとおりになるかどうかということは、さっき申し上げた住民訴訟というところで、非常にひっかかる場所があるんですよね。つまり、原告が提起した監査請求と、それから住民訴訟の範囲、金額に縛られてくるというところがありまして、かつ効力は、原告の深澤さんでしたか、この方にしか及ばない。そのほかに住んでいる方には関係がないんですね。そうしますと、そういうほかに住んでいる方々が、例えばもう時効になっていると思いますけれども、監査請求をしたときに、また別の結果が出るかもしれないんです。ですから、裁判所でもってきちんと決めたほうが、もう早い、もう時間的には、こんなに過ぎてしまっているんで、早いだろうし、公正だろうということがいえます。

最後に、原告・被告で話し合ったんだろうと思いますが、過去の契約が違法無効な状態にあった場合という項目がございますが、これは、多分、地方自治法237条の2項のことを指していらっしゃるんだろうと思います。平成17年でしたっけね、11月17日の最高裁の判例というものがあって、これを絶対的なものだと、ほとんど議会の方は信じていらっしゃるように見えます。これは絶対的な条件として、今、お話をしているようだけれども、実はこの後に、平成30年11月6日、第3小法廷というところから、同じく地方自治法237条2項、全く同じ条文について、全く反対な判決が出ております。

これは、事例としては無償で人に譲渡したという例なんですけれども、これを有効だと判断して、最高裁は扱っております。私は平成31年2月までいましたので、隣の第3小法廷、私は第2小法廷でしたので、隣の第3小法廷というところが判決いたしました。こう言いますと、どういうことかさっぱりわからないと、皆さんほとんどの方だと思いますけれども、最高裁判所というのは、小法廷が3つ分かれておりまして、この3つのところを出したものの効力、強さ、上下というものは全くありません。それと、大法廷といって、よく15人がずらっと並んでいる写真なんか流れていますけれども、あそこで出した判決とも効力は全く一緒です。

もし、平成17年の違法無効という判決に効力があると考えていたら、大法廷に必ず回ったはずなんです。それを、小法廷がまたやるということは、つまり前の平成17年の違法無効という判決を絶対視していない。判決の効力を持

っているとは考えていないから、そういう結論が出ています。

そして、判決にかかわった、その第3小法廷というのは、中の話になりま
すけれども、その判決を書かれた中には、非常にうるさい裁判官、うるさい
というのは判決の内容について、物すごく細かいことをチェックする方が入っ
ていて、ネットにも出ていますので調べていただければわかりますけれども、平
成17年の判決のことについて触れている部分がございます。

したがって、司法界で見ると場合には、平成30年11月6日の第3小法廷の
ほうが、むしろ重要な判決と思われます。司法界で平成30年ですから、しか
もインターネットに出ていますから、いろんな方がコメントを書いているぐら
いの判決ですので、この違法無効と考えて、絶対だと基盤に置いて話をすると
いうのは、どちらかという、私の立場からすると、間違いに近いと思われま
す。それは事例判決といって、要するに最高裁に来るのは、特別な法理を求め
てやってくるのも、もちろんございますけれども、その事例事例で3番目にど
うしても来ちゃった。へ理屈をくつつけるには、へ理屈って、237条の2項
は無効だというような言い方をしたほうがわかりやすいからというんで、そう
いうことを書くという場合もございますので、そう見られた判決、つまり、特
別なその事例だけに当てはめるよという判決に見えます。

ですから、この法曹界、司法界に属していらっしゃらない方は、最高裁判決
に出ていると言われてしまうと、もう二度と覆されないように思っていられ
ますが、最高裁の判例というのは、長いものと50年ぐらいもつもの
ものもありますけど、短いものと7年ぐらいでひっくり返っちゃうこともあ
ります。でも、ひっくり返っちゃうというときには、大法廷に必ずかかるん
です。15人の裁判官が検討して結果を出すんです。しかし、この場合は13
年という中途半端な年月がたっていて、しかも小法廷で結論を変えている。つ
まり地方自治法237条の2項というものの法律的な効果を特別述べたもので
はないという把握をしているということになると思えます。

ちょっと過ぎてしまいましたけど、大体御質問としていただいた話は、それ
で、もうほとんど尽きちゃうだろうと思っております、一応雑駁ですけれど
も、私からの話はそういうことにしたいと思っております。

皆川委員長

鬼丸参考人、ありがとうございます。

ただいまの参考人の御説明につきまして、質問のある委員は挙手をお願い
いたします。

渡辺委員

県議会議員の渡辺淳也です。本日はありがとうございます。

お話の中で、初めに、参考人のお話を聞くと、山梨県の恥とも言うべきこと
なんですけれども、実は参考人も御承知のとおり、山梨県は和解を試みており
まして、もう撤回はされたわけですけども、その中で、住民訴訟において損害
賠償義務づけ訴訟ですので、契約の相手方、もしくは故意・過失があったとい
われる歴代知事がいらっしゃるんですけども、その方々は裁判を求めている、
にもかかわらず、その方々に何ら相談することもなく、補助参加人にも歴代知
事にも相談することなく、原告と被告の主張が一致したからといって和解を試
みようとしたわけですけども、これについて、どのようにお考えになられる
のか、ちょっとお伺いしたいと思います。

鬼丸参考人

政治的なことはわかりませんが、住民訴訟というもののなかで、和解す
るというのは、まずあんまりないことだと思います。つまり、住民訴訟とい
うのは、自分の利益にかかわることではなくて、住民全体のために、山梨県人
のためにやるということ、皆さんが納得しているの和解ならともかく、一人の

住民、たった一人の住民が和解するという事は、ちょっと考えにくい。なぜこんなことになったかという、これは将来のことでしょうけど、さっきも申し上げたとおり、契約が非常に、解釈に苦しむ内容になっているので、本来はまず契約をきちんと考え直せと。つまり別荘をつくっているところと、北富士のところと、なんかごちゃ混ぜになって、グリーンも緑の林しかないようなところも借地借家に一応適用できるようにも読める内容の契約書なんですね。

ですから、これは、むしろ住民としては、そこを訂正しろと言うんならまだしも、そのお金を払えと言った以上、和解というのは一体何なんだという。つまり元の知事には求めない、あるいは求めるかもしれない、それは全部あなたのほうに、みんな現知事に投げ出しますよというのは、あり得ないと思うんですね。私たちの本当の争いだったら、それはちょっと考えられないと思います。

渡辺委員

本件訴訟の原告は、結構主張を変えられたりすることがありますので、今、現在は和解には今後応じないとおっしゃっていますが、もしかしたらこの後、また主張を転換して、県と和解をしてくる可能性がなきにしもあらずですので、参考人のそういった貴重な御意見をお伺いすることができて、ありがとうございます。

それと、もう一点、今回、本件住民訴訟において、原告・被告が本件契約が違法無効であるということについては、共通の主張をされるように、途中から転換してなったということですが、その原告・被告が共通の主張をしていることに対して、裁判所として、どのような、その原告・被告の主張が一致しているからそれを法的に認定してしまうものなのか、それともやはり裁判所は裁判所の責任において判断を行っていくのか。結構、原告・被告が一致しているんだから、裁判所も認定しちゃうんだというような話もお伺いすることもありますので、ぜひその辺を教えていただければと思います。

鬼丸参考人

この辺を話し出すと、物すごく長くなっちゃうんですけど、両方が合致したところに争いがないんなら、裁判所としてはおかしいと思うけども、認めるといふ部分と、認めてはならない部分とがあります。特に事実関係については、ほとんどが、もう争いはしない、それを前提とするということはあるんですけども、それ以外の解釈の部分、つまり住民訴訟については、この237条の2項というものを違法無効と解釈したということについては、裁判所が「はいよ」ということはほとんどないのではないかと思います。

渡辺委員

原告と被告の主張が一致したからといって、それをそのまま「はいよ」と言うわけではないということがお伺いできて、大変勉強になります。

または、原告も被告も、今回の適正な賃料を設定するに当たって、知事の裁量権はなく、ただ単一の適正な賃料というものがあるという主張を行っているんですけども、こういった公共と民間、あるいは契約において、知事の裁量権というものは、そもそもあるのかないのか、どのようにお考えになれるのか、お伺いしたいと思います。

鬼丸参考人

非常にそれは難しいと思いますけど、やはり議会のオーケーをもらわないと、まず賃料が決まらないというところがありますよね。貸すということは、もうずっと前からですので、もう今の知事にどうこうということは、もうなかなか難しいところがあると思いますけれども、知事の暴走をとめるのが議会の役割でもあるし、知事の後押しをするのも、また議会の役割だと考えておりますので、知事一人で全てできるというのは、多分、専決処分をしなきゃならないような場合に、仕方なくオーケーすることはあるんでしょうけれども、これは、

さっき申し上げたように、民間と民間の争いではなく、行政訴訟という、またちょっと違う分野の訴訟なんです。

つまり自分のことであれば、例えば自分が我慢して、ちょっと工夫するとかいうことができますけれども、あくまで損害賠償、あるいは不当利得を求めないよということをおぼえているわけなんです。それについては、その形式、その形は変わりようがないはずなんです。それを放棄するとか、それから、幾らに減らすとか、そういうことは知事の独断ですることではないでしょう。監査請求が出た段階から、ほとんど裁判所に委ねられているということになると思いますので、その前の段階、監査請求の段階で、知事が判断するのは、それはもう自由ですけど、その後の住民訴訟を起こした以上、知事の一方的な考えというのは通らないと思います。議会に必ずかからなきゃいけない。

渡辺委員

ありがとうございます。住民監査請求のときと、住民訴訟のときとでは、かなり状況が異なるということで、やはり裁判所の判断を求めていくのが、本件訴訟においてはよろしいのかなと思っております。

もう一点、参考人から鑑定評価書合戦になっていて、もう、もはやこれは裁判所による鑑定評価を行うべき段階に来ているという御説明をお受けいたしました。その中で、そもそもその裁判所による鑑定評価というのは、職権で行うものなのか、それとも原告・被告の同意が要するのか、お伺いしたいと思います。

鬼丸参考人

それは、鑑定の申し立てというのを、被告・原告どちらかが出さなければならぬ。特に鑑定事項、どういうことを鑑定してもらうか。それから、鑑定の前提、それが非常に本件の場合は、監査請求を起こしたところでしております。時効の関係だと思えるんですけども、それで、要するに富士急はその前に非常に大変な思いをしていますね。それをどこまで考慮するのかということは、とても難しいんですけども、鑑定事項として、その中に盛り込んだ上でやるということが、多分県のほうでは必要だろう。富士急のほうでも必要だろうとは思いますが、鑑定事項を決めるということが大事だし、鑑定事項を決めて鑑定の請求を、裁判所の判断でやってくださいとやるのが普通だと思います。

渡辺委員

本件訴訟においては、御承知のとおり、県も一つの鑑定書だけが正しいという主張、そして、実は原告のほうは鑑定書を出していないという状況、補助参加人が2つの鑑定評価書を出していると。今までも裁判所に対して鑑定を求める申し立てを行うべきでないですかと県のほうに聞いたら、その意向はないというようなことをおっしゃっていたんですけども、そういう場合はやっぱり裁判所による鑑定というものはできない形になるのでしょうか。

鬼丸参考人

申し立てをしない限りできませんね。だから、鑑定を県知事が、知事一人で決めることではないと思いますけれども、鑑定をしましょうという、裁判所推薦の鑑定士さんというのが、やっぱりいらっしゃるわけですね。名簿がありまして、それに載っていますので、その方を、多分この中にいらっしゃる方を選ぶ、それが普通だと思いますので、何とか鑑定をしてくれと裁判所にお願いする役目が、皆様方の大事な役目になるのではないかと思います。

猪股委員

参考人、どうも御苦労さまです。猪股といいますけども、1点だけ教えてくださいたいと思います。

今回の裁判に当たり、我々は、負けることが前提という捉え方をしてきました。それで、被告が富士急さんと我々議員、原告が県と深澤さんという捉え方になったんです。言いたいのは、今回、この和解案を出されたことで、今まで

の違法無効を認めたことになるという捉え方をしました。それと、損害賠償の関係で、20億円とも7億円ともいわれているんですけど、和解をのむということは、その数値的なことを何も協議することなく、それをのむわけにはいかないと思って、私は、これに賛成できないという立場でいるんです。

今回、被告である県と富士急さんにおいて、もっと協議するべきではないかなという気がしたんですけど、参考人はどんな考えを持っていますか。

鬼丸参考人

私も、和解の件というのを拝見したときに、一番肝心な当事者の富士急さんが抜けている。これは、まず考えられないなと思いました。契約書の当事者は富士急と県、しかし文句を言ってきた、住民訴訟を起こしてきたのは全く関係ない人が、一応ね、ということになっていますけれど、富士急を相手にしない限りには、契約書は改まりませんし、それから富士急の意向を聞かなければ、この損害賠償の金額も決まらないはずなんですね。

ですから、おっしゃったとおり、絶対、富士急は入るべきと、余談みたいに話していたんですけど、一番肝心な人が抜けているということが、もう、何ていうのかな、裁判的な結論としては片手落ちという言い方すると怒られますけど、じゃないかなという気がいたします。

猪股委員

ありがとうございました。先ほど参考人がおっしゃっていた中で、知事の言っている、一人の訴訟を大事に捉えるということは十分わかりますが、そのことを受けることで、どれだけ周りに影響を与えるかが、今後、一番大事だと思います。先ほど渡辺委員からも質問がありましたとおり、今後、このような裁判が繰り返さしてしまうと、非常に迷惑という解釈で捉えています。

大変きょうは、参考人来ていただいて、よくわかりました。ありがとうございました。

向山委員

向山憲稔と申します。きょうは本当にありがとうございます。

何点か、お伺いをさせていただきたいと思います。

1点、先ほど参考人の御説明の中で、十分承知させていただいたんですが、地方自治法上における適正な対価というところで、改めて、今の県の言い分を振り返りますと、県が思っている20億円というのと、これまでの3億円にすごく差額があるので、適正な対価ではないから、全て違法無効だという言い方をしています。これについて知事は、論理必然的に導き出された結果だと。法律上成り立たないことがわかって、誰の目から見ても明白だとおっしゃっています。これをもとにして、富士急との賃貸借契約は、全て違法無効だとおっしゃっているんですけど、改めてお伺いするのも恐縮なんですけども、誰の目から見ても違法無効で、論理必然的に成り立つような論法なんでしょうか。

鬼丸参考人

違法無効という根拠がかなり薄らいでいるということと、違法無効ということについては、永久に求めていく権利があるんですね、違法無効だとすると。そうすると、使い始めた当初からの請求を全部するということになる、昭和の初めのころからの。これは非常に矛盾、ある意味矛盾した主張だなと。違法無効と言ってしまうと、皆様方が生まれる前からの地代について、損害賠償として、これは地代ではなくて貸していないんですからね、賃貸借契約がないということですから、ずっと前から、何十銭という時代から求めていくということになって、それに対する利息もつくということになりますので、それはとても大きなことになります。

向山委員

ありがとうございます。

今後の展開を考えますと、今、現状、県の考え方は違法無効であると。20億円の鑑定評価が一番適正なものだという立場でいきますと、ことしの3月に賃料の更新に、賃料の増額請求なんですけど、そもそも違法無効と言っているので契約書が存在しない状況になっています。そうすると、契約書を結び直すか、県は今、不法占拠状況と言っていますので、立ち退き請求になる可能性が高いと思うんですけども、こうした先の見通し的に、参考人の御見解を、どのような結果になることがあり得るのか、お答えできる範囲でお伺いしたいと思います。

鬼丸参考人 あくまで予測なんですけれども、ずっと使い続けているわけですね。県は今まで文句を言ったことがないわけです。山中湖の、特に別荘地なんかについては、明け渡しを請求したこともない。つまり時効取得、もう既に賃貸借の時効取得が成立しているという結論になると思います。お金を払ってきているんですし、使っていることについて文句を言わなければ、当然に時効取得になります。

向山委員 ありがとうございます。
ちょっと詳細な部分に入ってしまうんですけど、このせっかくの機会なんでお伺いしたいと思います。公租公課について、原告・被告が主張をしまして、山梨県は現行賃料が適正ではない根拠として、公租公課、ここでいうと交付金ですけども、同水準の賃料は適正な対価に該当しないという最高裁、昭和36年1月27日と、東京地裁、平成7年11月30日を主張しています。
一方で、補助参加人の富士急行は、同判例の引用は不相当であると反論をしていますけども、この公租公課と、この地方自治法の関係について、適正な賃料も含めて、お伺いしたいと思います。

鬼丸参考人 公有地については、まず公租公課がないと思います。バブルのときには、その前が公租公課の何点何倍が、ここの賃料に適切であるという説が結構多かったし、不動産鑑定士もそうですし、裁判所もそう考えたことが多いんです。ところが、バブルでワッと上がって、それから、また下がってきて、公租公課が逆転しちゃっているようなときもありまして、昔は、不動産鑑定士が金額を出すのにプラスして、公租公課を上乗せして請求するということがありましたけれども、今は、大体公租公課と何かの関係があるというような事態にはなっていないように思います。

向山委員 ありがとうございます。
もう一点だけ、借地権についてお伺いしたいと思います。山梨県は、採用されていない澤野鑑定士という、きょう午前中にお話しいただいたんですが、澤野鑑定士の鑑定書を採用しなかった理由について、借地権の割合相当額を控除しているということをしていて、一時金を支払っていないから、借地権は存在しないんだということを主張しています。
その権利金を支払っていない場合の借地権を認めないのが、どのような御判断をされることがあるのか、そこについてお伺いしたいと思います。

鬼丸参考人 借地権というのは大体ここですと4対6ぐらいかな、ということで、大体年に6%ぐらい払えば、借地権は次第に重なって行って、借地権を認めるという考え方があるんですけども。しかし、戦後、勝手に住んじゃうという事例がかなりあって、そういうときに借地権というのは、もう成立したと認められている例が多いように思います。

ですから、その借地権が確立したのが、比較的新しいものであって、古い土地の借地権というのは考えない。6%の地代を払っていないから借地権はないというような考え方は、必ずしもしないと思います。ただ、その点については、不動産鑑定士の領域ですので、私は、結論的なことは何とも言えません。大体が、戦後のすぐぐらいの、どさくさ紛れで土地を占領しちゃったという方が多いので、そういう争いが今吹き出しているという感じがあって、そのときには、今おっしゃったような借地権がないというような、借地権を払っていないというような判断はしていません。

向山委員

ありがとうございました。

最後に、この裁判の中身じゃないんですが、知事の一つの考え方としてなんですけども、裁判所は最大の官僚機構であると。その裁判官というのは、官僚の最たるものだから、言い方は悪いですけど、そんなところに頼むのはおかしいと。一番山梨県の事情をわかっている山梨県と県議会が判断をするべきだと、裁判所なんかには頼むのは官僚任せになっちゃうんじゃないかという、これは知事の御見解なんですけども、ここについて先生のお答えをお願いします。

鬼丸参考人

官僚のイメージを崩してしまいました、済みません。

そういうことは全くないと、私を見ればわかるように、裁判所というのは、甲府の地方裁判所は、確かに官僚の先端をいつているところではあるんですけども、上に行けば行くほど崩れてしまうというか、大体15人の裁判官の中に6人しか本当の裁判官はいないんですね。あとは、もう、いわゆる行政官だったり、弁護士だった者が入るぐらいで、要するに世の中のいろんなことを知っている人を入れて判断するということになっていますので、確かにイメージ的にはかたいところだろうと思いますけれども、最高裁が決めたことについては、確かに地裁まで行き渡っていくという官僚的なところは確かにあります。

どうせ上げても最高裁でひっくり返しちゃうからね、無駄な違うことを言ってもひっくり返しちゃうから、最高裁が出したことについては、もうきちんと守るという官僚的なところはありますが、一番官僚的だと言われると、ちょっと何ともいえませんね。

さっき申し上げたような、執行力とか拘束力とかいうものは、裁判所の判断にしかない。そこを、どう捉えていらっしゃるか。和解をするんだったら、別のAさんという人と和解しても、じゃBさんがまた訴訟を起こしてきたらどうするの？という、この人には拘束力はないです。また起こしてきたらどうなるんだと、また違うことをやらなきゃならん。また、Cさんが起こしてきたら、また相手が違うから、また裁判をやらなきゃいけないということになってしまって、これはもう本当にイタチごっこになるだろうということが1つ。

それから、前に起こされた判決については、あるいは和解については、既判力とか拘束力とかいうものはないですけども、次の裁判に非常に影響を与えるという。つまり、前の方がAさんとかいう内容を決めたということ、Bさんのときにどう考えるかといったら、やっぱり考えちゃいますよね。前のときにあったのと全く違う判断をするというのは難しいから、最初のほうが大事だということですね。その点は大いに議員さんに頑張ってもらいたいと思っております。何か非常に片寄った話になりましたけど。

小越委員

小越智子です。参考人の話を聞いて、もうすっかりいたしました。本当によくわかりました。全てが解明されてきたなど、私は思っております。

それで、今回裁判を続行していくことになるかと思うんですけども、判決が出たときに、原告と被告が一緒になっちゃっているかもしれませんけど、控訴

とか上告ができるんでしょうか。原告と被告が、今、一緒になっちゃっているんですけど、判決が出たときに、富士急さんが、いや、これはおかしいんじゃないかということを訴えて、高裁とかに持っていくことはできるんですか。

鬼丸参考人 はい、そういう例があります。要するに、補助参加人が置いてきぼりにされてしまって、和解が成立したと。その中には、場合によっては、将来の地代にもかかわるし、富士急さんに請求が来る可能性もないわけではない。そういう場合に、補助参加人が控訴するというのを認めたという判例もあります。もちろん、クレーム的なものがあるので、難しいところですけども、一番肝心な人については控訴を認めたという例がありますから、そして、さらに上告ということもあります。

小越委員 それで、このままいくと、富士急が訴えて、こっちが訴えてということをやっと続けていくことになってしまうかなと、心配なんですけど、今、何が争点なのかだんだんわからなくなってきました。

それで、参考人が今、何円、幾らまで払えとすることも、過去のことでですけども、この適正賃料とか、この県有地のあり方についての考え方とか、こういうしたらいいじゃないかということを経験所として示唆するようなものも、判決文の中に入るんでしょうか。

鬼丸参考人 入るかどうかはわからないんですけども、将来に、こういう契約ならどうだろうかというのを提案するかどうかはわかりませんが、今ある契約書の問題点として指摘されることによって、将来の契約書を考えるということ是可以すると思うんですよ。当然、この契約書を判断しないわけにはいかないんで、その判断の中に、この契約書のどこが悪いのか、それは指摘されると思います。

皆川委員長 ほかにありませんね。

それでは、以上で質疑を終了いたします。

鬼丸参考人には、お忙しい中、貴重な御意見をいただき、心から感謝申し上げます。本日はまことにありがとうございました。

県有地の貸付に関する調査及び検証特別委員長 皆川 巖