

県有地の貸付に関する調査及び検証特別委員会 現地調査（令和3年1月25日）活動状況

1 調査日 令和3年1月25日（月）

2 出席委員（10名）

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

3 調査内容

○主な質疑等（委員会室等第4委員会室）

問) まず借地権の有無。一時金のところの借地権相当額の控除があったかどうか。
2番目が公租公課との関係で、嶋内鑑定32分の26ページのところで、特に27ページの表8の倍率が、これに該当するかどうか。
3番目が最有効使用の原則。これは嶋内鑑定32分の14ページのところでは、広大な敷地のところは宅地分譲したほうが最適化じゃないかと。
4番目が、原告側の主張で、県職員の天下りによる癒着があるかどうかという、この4点を伺いたい。
答えられる範囲で、まず借地権の有無について、この5つの箇所、時間もないので端的に、一時金の支払いも含めて伺う。

答) 借地権があるのは、清里の森のみである。

問) 2番目に、公租公課との比較で、これはすぐに出ないと思うが、嶋内鑑定32分の26ページの、表8のどの項目に当たることがわかれば、教えてほしい。
これは、もし出なければ、後でよい。
最有効使用の原則でいくと、富士急行の山中湖の土地は開発前の素地価格でやっていて、嶋内鑑定では現況となっているが、この5つとも今、現況で鑑定をされているのかどうか。素地価格なのか。そこを伺いたい。

答) 5カ所のうち、4番の清里の森を除いては、開発前の素地価格で算定をしている。

問) 4番の県職員の天下り。この5つの団体に県職員のOBはいるのか。

答) 5番の流通センターに、過去に県職員のOBが在籍していたことがある。
それから、4番の清里の森は、現在の管理公社の所長が県職員のOBである。

問) 本日伺う、この5箇所の開発行為者は県なのか、それとも賃借人なのか。

答) 清里の森を除いては、借地人が開発している。

問) 清里の森を除いた4つについては、今回の県の方針の転換によって、賃料の算定が変わる可能性が大きいのか。

答) 清里の森を除く4カ所の貸付形態がそれぞれ異なる場合がある。例えば、5番の流通センターは、旧林業技術センターの跡地ということで、更地の状態でスタートしている。

今回、見直しによって該当するかどうかというところは、今ここではっきり答えられない。それぞれ事情が異なるため、今の段階ではできない状況で。

問) キープ協会貸付地のところで、現貸付期間が令和2年4月1日からとなっている。今、キープ協会は素地価格でやったという話を聞いたが、令和2年4月1日に賃料更新があったと思う。そのときには、今議論しているこの話が、反映されているのか。どんな経過になっているのか、教えてほしい。

答) この貸付料については、令和2年の時には変わっていない。引き続きなので。貸付期間の契約は見直したが、賃料についてはそのまま引き継いだ。

問) キープ協会さんの場合は、素地価格で、現況価格ではなく今までと同じように算定して、不動産価格もその素地価格で、賃料も今までどおりで、今論議になっている富士急行の山林原野を現況でやってということじゃなくて、今までどおりでやったということでもいいのか。

答) そのとおりである。

問) レイクウッドの関係で、この位置図の中で、ゴルフ場から外れたところが右端にあるが、県有地の維持管理が大変だから、返したという部分があるが、その土地との兼ね合いがあるのか。このゴルフ場を外れたところは、どこの所有になっているのか。県有地でなければ、레이크ウッドの持ち物なのか。その辺はいかがか。

答) ここは、県有地以外の部分になる。

問) これは県で貸し付けている土地ではないという解釈よろしいか。

答) そのとおりである。

問) この会社の賃貸料が6千何百万円で、会社が厳しくて一角を返還したということ聞いたが、この土地も何か関わりがあるのか。

答) ここではなくて、それは開発行為をするにあたって、残地森林というものを取らなければいけなくて、その残地森林の一部を、周辺の保護団体に森林整備を一体的に行いたいという申し出があり、そちらの方に変わったという場所がある。

※説明、質疑の後、北杜市及び南アルプス市内の県有林貸付地の現地調査を行った。

※ 現地調査の際に回答することとされていた向山委員の質疑について、現地調査先（山梨県木材製品流通センター協同組合貸付地）において、次のとおり執行部から答弁を受け、質疑を行った。

- 答) (午前中に宿題となっていた不動産鑑定書を配付)
これは、鑑定した富士急の別荘地の現況を所与とする賃料が適正であるか、東京都の事例をもとに固定資産税評価額から、考察したものである。
このため、他の地域に直接当てはめることが適当ではないのではないかということと、もう一つは、現況による固定資産税評価額を現在算定していない場所では評価することができないということである。
- 問) 他の地域では適用できないというのは、それはなぜか。
- 答) 現況による固定資産税評価額というものが、今、算定されていないと。これまでは山林原野をベースとした固定資産税評価額、所在市町村交付金であるため、これは比較、評価することができない。
- 問) 今日見た清里の森を抜かして、残り4カ所を現況評価して、出たら、ここに当てはめることできるのか。
- 答) そういった評価も検討できる。
- 問) 現状の山林原野で見たときに、これは基本的に適用できないのか。
- 答) できない。
- 問) あくまで現況か。
- 答) そのとおりである。この27ページが、そういった現況をベースに算定した固定資産税評価額で算定している。
- 問) 澤野先生は、現況ではなく、山林素地価格のままこれを適用してしまったから、そこは公租公課の面でも澤野鑑定はよくないという判断か。
- 答) そうである。
- 問) 澤野鑑定をもとにすれば、山林素地でこれを当てはめればいいけど、澤野鑑定ではなく、あくまでこの嶋内鑑定の表8は、現況で合わせないと適用できないのか。
- 答) そのとおりである。





※現地調査の様子