

森林総合利用協議会次第

日時：平成20年2月5日
午後1時30分～

場所：恩賜林記念館 特別会議室

- 1 開会
- 2 議事
 - (1) 県有林の土地貸付について
 - ・ 事務局説明
 - ・ 質疑応答
 - (2) その他
- 3 閉会

2月5日 森林総合利用協議会席次

金子 正司 委員

座長

大久保 栄治 委員

高村 忠久 委員

風間 ふたば 委員

田中 美津江 委員

川手 一郎 委員

野田 岳志 委員

柴山 聡 委員

平井 信子 委員

清水 みどり 委員

望月 秀次郎 委員

司会

総括課長補佐
一瀬文昭

事務局

技次 課
前監 橋長 小有 今長
山田 林林 井補
堅和 喜課 辰佐
二正 和長 雄

事務局

主 副 主 副 副
矢查 平主 田事 齋主 中主
崎賀 幹中 藤查 安幹
真正 光 弘 正
吾一 一 道 議

説明員

門高
脇塚
英智
穂範

県有林の貸付料の算定方法について

1 貸付料算定の経緯

恩賜県有財産の土地貸付に当たっては、使用目的に分類し、近傍土地価格の動向及び民間賃貸料並びに土地価格推移指数などを勘案し、貸付料を算定してきた。

昭和59年度からは、公正かつ客観的な審査手続きにより貸付料を算定するために、3年毎に第三者機関である(財)日本不動産研究所に貸付料の適正化調査を委託し、その結果に基づき貸付料を改定してきている。

※ 本県の地価動向について

地価調査結果で見ると、対前年度平均変動率は昭和63年度まで比較的安定的に推移してきた。

しかし、昭和63年度後半からは上昇の兆しが見えはじめ、平成元年度では全用途平均変動率が10%を超え、平成2年度では32%と急激な上昇となり、その後、平成3年度では13.9%、平成4年度では0.6%、と地価高騰は沈静化した。平成5年度では-3.5%と下落に転じ、以後現在まで下落傾向を示している。(5頁 山梨県地価調査年次調査表参照)

2 貸付料適正化調査の内容(平成17年度恩賜県有財産貸付料適正化調査報告書から抜粋)

(1) 調査目的

恩賜県有財産である土地の賃貸借契約に関し、賃料改定の参考資料とするために用途又は状況類似ごとの純賃料を求めるものである。

なお、賃料改定においては、継続賃料に関する不動産鑑定評価書等が参考資料として知られているが、調査賃貸借箇所が350地点もあり、大量に調査を行う必要があることから、基本的には継続賃料評価の考え方をを用いるものの、一定の画一的な手順を用いて純賃料を求めるものである。

(2) 調査対象不動産箇所

建物数等 350地点

(3) 調査の主な前提条件

- ア 現況において造成又は整地等が行われていても、賃貸開始時の造成前等の状態を想定して査定。
- イ 賃料は通常、純賃料及び必要諸経費等で構成されるが、調査目的を踏まえて純賃料のみを査定。
- ウ 土壌汚染及び地下埋蔵物の有無が不明であるため、考慮外として査定。

(4) 調査方針

利回り法の算定方法を用いて求めた純賃料とスライド法の算定方法を用いて求めた純賃料を査定し、両者を調整のうえ賃料改定時の純賃料の査定を行う。

ア 利回り法

基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に、必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法。

ただし、本件は純賃料の調査であることから必要諸経費等は加算せず、純賃料のみを試算することとする。

なお、継続賃料利回りは、各々の調査対象不動産ごとに契約内容及びその経緯、地域の状況を十分考慮して査定を行う必要があるが、県有林では大量に調査を行う必要があるため、用途、貸付始期毎に設定した数値を採用している。

この手法は、基礎価格の急落時又は急騰時においてこれを即時追隨する動きを示す傾向があるため、昨今の不動産市況を勘案すると相対的に精度は劣る。

イ スライド法

現行賃料を定めた時点における純賃料に変動率を乗じて得た額に、価格時点における必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法。

ただし、本件は純賃料の調査であることから必要諸経費等は加算せず、現行賃料を定めた時点における純賃料に変動率を乗じて純賃料のみを試算することとする。

なお、大量に調査を行う必要があることから一律的な変動率を採用するが、この手法は一般経済情勢の変化を地代にダイレクトに反映させるものであり、また、公的機関が発表する指数によるため客観性が高く公平であり、恣意性も介入しないことことから規範性が高い。

採用する変動率は、消費者物価指数（総務省統計局発表）、企業向けサービス価格指数のうちの不動産賃貸（日本銀行調査統計局発表）、業種別商業販売額指数（経済産業省発表）を用いて査定を行う。

ウ 利回り法による純賃料とスライド法による純賃料の調整

前述の2手法により純賃料が得られたが、両者はそれぞれ異なる視点から調査対象不動産の純賃料を求めるものであり、開差を生じても安易に片方のみ採用して、一方を切り捨てるものではなく、結果をそれぞれ尊重したうえで、いずれの純賃料を重視して他を勘案すべきかは、調査手法の性格・精度・過去からの経緯等を勘案しての判断が必要となる。

本件では、一般経済情勢の変化をダイレクトに地代に反映し、客観的かつ公平の観点から規範性の優るスライド法による純賃料を重視して比重を80%に、精度がやや劣る利回り法による純賃料を比較考量して比重を20%の割合で加重平均のうえ、改定純賃料を決定するものとする。

3 貸付料算定の例

(条件：一般の収益施設、当初貸付は昭和60年以降、現行純賃料100.00円/m²)

【スライド法による純賃料の算定】

$$\begin{aligned}\text{スライド法による純賃料} &= \text{現行純賃料} \quad \times \quad \text{変動率} \\ &= 100.00\text{円/m}^2 \quad \times \quad 97.7\% \\ &= 97.70\text{円/m}^2\end{aligned}$$

【利回り法による純賃料の算定】

$$\begin{aligned}\text{利回り法による純賃料} &= \text{※土地価格} \quad \times \quad \text{利回り} \\ &= 3,000\text{円/m}^2 \quad \times \quad 2.5\% \\ &= 75.00\text{円/m}^2\end{aligned}$$

【スライド法利回り法を併用した調整純賃料の算定】

$$\begin{aligned}\text{調整純賃料} &= \text{スライド法による純賃料} \times 80\% + \text{利回り法による純賃料} \times 20\% \\ &= 97.70\text{円/m}^2 \quad \times 80\% + 75.00\text{円/m}^2 \quad \times 20\% \\ &= 93.16\text{円/m}^2 \cdots \text{改定貸付料}\end{aligned}$$

※ 土地価格の算定

調査対象土地の評価は、開発素地（宅地見込地：当初貸付時における土地の状況）として評価を行うものとする。

【参考資料】

[スライド指数表]

(ア) 非収益施設用地に適用 (国土利用計画法施行令第10条による物価の変動に応ずる修正)

年月	消費者物価指数 p c	企業向けサービス価格指数 p i	年月	消費者物価指数 p c	企業向けサービス価格指数 p i
14.8	98.5	97.0	17.8	97.7	90.5
14.9	98.5	96.9	17.9	98.0	90.1
14.10	98.3	96.8	17.10	98.1	90.1
平均	98.4	96.9	平均	97.9	90.2

※消費者物価指数及び企業向けサービス価格指数(不動産賃貸)は、平成12年を100としたもの。

$$\text{算定式: } p c' / p c \times 0.8 + p i' / p i \times 0.2$$

$$\text{計 算: } 97.9 / 98.4 \times 0.8 + 90.2 / 96.9 \times 0.2 = 0.9821\dots$$

$$= 0.982 \text{ 倍}$$

(イ) 収益施設用地に適用

項 目	H14年平均	H17年平均	変動率算定	変 動 率
消費者物価指数	98.4	97.9	97.9/98.4	0.995
企業向けサービス価格指数	96.9	90.2	90.2/96.9	0.931
業種別商業販売指数	93.1	93.6	93.6/93.1	1.005

$$\text{算定式: } \text{消費者物価指数変動率} \times 1/3 + \text{企業向けサービス価格指数(不動産賃貸)} \times 1/3 \\ + \text{業種別商業販売額指数} \times 1/3$$

$$\text{計 算: } 0.995 \times 1/3 + 0.931 \times 1/3 + 1.005 \times 1/3 = 0.9769\dots$$

$$= 0.977 \text{ 倍}$$

[継続賃料利回り表]

用途性	当初貸付期間	昭和49年以前	昭和50年代	昭和60年以降
一 般	収益施設用地	1.3%	2.0%	2.5%
	非収益施設用地	0.5%	1.0%	2.0%
公共団体等	収益施設用地	1.0%	1.5%	2.0%
	非収益施設用地	0.3%	0.3%	0.3%

山梨県地価調査年次調査表

(円/m²,%)

年度	住宅地			宅地見込地			商業地			準工業地			工業地			調区内宅地			全用途			全国平均変動率
	基準地数	平均価格	平均変動率	基準地数	平均価格	平均変動率	基準地数	平均価格	平均変動率	基準地数	平均価格	平均変動率	基準地数	平均価格	平均変動率	基準地数	平均価格	平均変動率	基準地数	平均価格	平均変動率	
50	189	12,700	—				68	51,500	—				39	14,300	—	4	9,030	—	300	21,600	—	—
51	187	13,100	0.8	2	13,100	—	68	52,400	0.4				39	13,400	0.6	4	9,050	0.3	300	22,000	0.7	0.7
52	187	13,800	1.9	2	13,600	4.2	68	53,400	0.4				39	13,700	1.5	4	9,080	0.3	300	22,700	1.5	1.5
53	187	14,700	2.7	2	14,300	5.2	68	54,300	0.8				39	14,600	2.4	4	9,380	3.2	300	23,600	2.2	2.9
54	193	17,700	5.6	2	17,300	10.7	68	56,600	3.8				39	16,200	6.1	4	9,850	4.7	306	26,000	5.2	6.2
55	195	20,300	6.2	2	19,300	11.7	68	52,600	4.2				39	18,700	5.9	4	12,800	5.5	308	27,100	5.8	8.8
56	195	22,900	5.9	2	30,600	12.1	68	55,900	4.1				39	21,000	5.8	4	18,400	4.6	308	30,000	5.5	7.4
57	193	26,800	5.5	4	27,000	9.1	68	80,900	3.8				39	23,500	5.1	4	28,700	5.5	308	38,300	5.2	5.8
58	188	29,300	3.5	7	26,000	4.3	53	119,000	2.8				33	28,500	3.6	4	29,700	3.4	285	45,700	3.4	3.5
59	185	29,900	2.9	7	27,400	3.3	50	113,000	2.4				33	27,200	2.7	4	30,700	3.1	279	44,300	2.8	2.5
60	180	30,200	2.1	7	27,900	2.2	49	117,000	2.0				27	30,400	2.4	4	32,500	4.0	267	46,100	2.2	2.0
61	193	31,800	1.8	11	29,700	2.0	52	123,000	2.0	9	49,600	—	10	25,400	3.1	4	33,400	2.9	279	49,100	1.9	2.7
62	192	32,700	2.1	11	29,300	3.0	52	131,000	2.4	8	54,900	2.1	12	22,600	2.3	4	34,500	3.5	279	51,200	2.2	9.7
63	192	34,200	2.8	11	30,100	3.0	52	161,000	3.5	8	56,800	3.2	12	22,900	2.6	4	36,000	4.4	279	57,800	3.0	7.4
元	194	40,100	10.7	11	35,600	16.9	56	232,000	11.7	8	100,000	10.8	12	26,100	10.8	4	48,600	21.5	285	78,900	11.2	7.2
2	194	55,700	30.2	11	51,700	40.9	56	335,000	33.1	8	141,000	38.3	12	33,300	38.6	4	73,100	50.4	285	112,000	32.0	13.7
3	213	64,400	13.4	13	60,300	18.5	56	368,000	13.6	7	156,000	13.3	12	39,500	18.5	6	90,200	16.7	307	121,000	13.9	3.1
4	213	66,200	0.7	13	61,400	0.9	56	303,000	0.4	7	156,000	0.9	12	39,900	1.1	6	90,800	0.7	307	111,000	0.6	-3.8
5	251	65,700	-3.2	13	58,700	-4.0	57	294,000	-4.8	10	133,000	-5.0	16	36,900	-1.2	11	83,800	-4.1	358	103,000	-3.5	-4.3
6	251	64,600	-1.3	13	56,300	-2.1	57	244,000	-4.2	10	124,000	-3.4	16	36,600	-0.8	11	81,400	-2.8	358	93,800	-1.9	-2.3
7	251	63,300	-1.4	13	55,400	-1.4	57	220,000	-4.3	10	116,000	-3.5	16	36,100	-1.3	11	79,700	-1.9	358	88,700	-1.9	-2.1
8	253	59,400	-4.5	13	52,800	-4.3	57	185,100	-8.5	9	98,600	-6.6	16	35,300	-2.0	10	75,800	-3.2	358	79,500	-5.1	-2.5
9	256	57,400	-2.8	13	50,500	-4.0	57	167,500	-6.2	9	91,700	-4.3	16	34,600	-2.0	10	73,700	-2.8	361	74,800	-3.4	-1.6
10	258	55,300	-3.2	13	47,900	-5.0	57	148,300	-7.4	8	86,700	-6.1	17	33,700	-3.6	10	71,400	-3.1	363	69,700	-4.0	-2.2
11	223	52,400	-3.6	13	44,700	-5.9	51	131,200	-7.3	7	78,200	-6.9	17	32,200	-4.0	9	68,500	-3.9	320	64,600	-4.4	-3.6
12	219	50,300	-3.8	13	41,500	-7.2	50	117,100	-8.4	7	72,200	-6.3	17	30,600	-4.5	9	64,800	-5.5	315	60,400	-4.8	-3.6
13	219	47,500	-4.2	13	38,100	-8.1	50	104,300	-8.4	7	67,400	-6.5	17	29,000	-5.0	9	60,300	-6.7	315	55,900	-5.2	-4.1
14	219	44,100	-6.1	13	34,500	-9.7	50	90,800	-9.5	7	61,300	-8.4	17	27,100	-6.0	9	55,000	-8.7	315	50,900	-6.9	-5.0
15	219	40,300	-7.3	13	29,900	-12.9	50	78,900	-10.6	7	55,600	-10.2	17	24,700	-8.3	9	48,600	-11.3	315	45,700	-8.2	-5.6
16	219	37,200	-6.8	13	26,600	-12.2	50	69,400	-9.8	7	50,400	-8.8	17	22,600	-8.1	9	42,700	-10.7	315	41,500	-7.7	-5.2
17	213	34,700	-5.9	10	23,800	-10.0	50	62,200	-8.7	6	46,400	-9.4	13	21,100	-7.8	7	37,600	-10.5	299	38,700	-6.8	-4.2
18	209	33,700	-3.5	10	22,400	-6.2	49	60,900	-4.9	4	42,500	-5.3	13	20,100	-4.2	6	35,000	-6.3	291	37,500	-3.9	-2.4
19	201	33,200	-2.7	10	21,800	-3.8	47	60,700	-3.1	3	44,500	-3.0	12	20,200	-2.7	6	33,700	-3.7	279	37,000	-2.8	-0.5

* 昭和60年度までの用途種別の工業地は、準工業地を合わせたものである。

「平均変動率」は、新設及び選定替えを除いた継続調査地点の対前年変動率の平均値である。また、「平均価格」は、当該年度の全調査地点の1㎡当たりの平均額である。

151

恩賜県有財産土地貸付料等の推移

年度	土地貸付								
	貸地			清里の森			合計		
	面積 (ha)	金額 (千円)	前年比 (%)	面積 (ha)	金額 (千円)	前年比 (%)	面積 (ha)	金額 (千円)	前年比 (%)
昭和62年度	7,498	892,697		113	148,277		7,611	1,040,974	
昭和63年度	7,647	1,024,285	115	113	205,311	138	7,760	1,229,596	118
平成元年度	7,732	1,083,460	106	113	234,369	114	7,845	1,317,829	107
平成2年度	7,686	1,114,937	103	113	243,915	104	7,799	1,358,852	103
平成3年度	7,686	1,211,522	109	113	256,169	105	7,799	1,467,691	108
平成4年度	7,699	1,236,391	102	113	263,781	103	7,812	1,500,172	102
平成5年度	7,732	1,292,950	105	111	266,183	101	7,843	1,559,133	104
平成6年度	7,828	1,388,498	107	111	269,763	101	7,939	1,658,261	106
平成7年度	7,848	1,447,199	104	111	271,372	101	7,959	1,718,571	104
平成8年度	7,816	1,436,404	99	112	272,493	100	7,928	1,708,897	99
平成9年度	7,711	1,420,438	99	112	267,949	98	7,823	1,688,387	99
平成10年度	7,713	1,423,897	100	112	268,192	100	7,825	1,692,089	100
平成11年度	7,687	1,405,760	99	112	268,252	100	7,799	1,674,012	99
平成12年度	7,672	1,289,632	92	112	252,893	94	7,784	1,542,525	92
平成13年度	7,670	1,277,252	99	112	252,893	100	7,782	1,530,145	99
平成14年度	7,786	1,231,094	96	112	223,058	88	7,898	1,454,152	95
平成15年度	7,582	1,090,524	89	112	212,340	95	7,694	1,302,864	90
平成16年度	7,535	1,083,062	99	110	208,885	98	7,645	1,291,947	99
平成17年度	7,551	1,079,495	100	109	207,390	99	7,660	1,286,885	100
平成18年度	7,475	978,420	91	109	190,898	92	7,584	1,169,318	91

貸付料適正化調査における賃料算定に関する考え方

(財)日本不動産研究所

1 評価対象不動産の土地価格の形成要因について

(1)貸付料算定の基礎となる土地価格

(2)調査対象不動産の土地の状況

2 一般別荘地と県有地内別荘地の比較について

(1)両別荘地の買手の比較

(2)両別荘地の価格形成要因の比較

別荘地価格と素地価格の関係

別荘地価格 - 造成工事費等費用 - 金利負担・事業利潤等 \div 素地価格

3 山中湖別荘地の調査評価額について

(1)基準となる土地価格について

(2)山中湖別荘地の価格について

県有林賃貸借契約情報について

I 県有林の賃貸借契約に係わる情報は、山梨県情報公開条例第5条に基づき行政文書として開示請求があった場合に開示している。

II 賃貸借契約の情報内容

県が賃貸借契約締結により取得している主な情報は次のとおりである。

1 契約相手方情報

- (1) 企業・団体名、施設名、代表者名
- (2) 住所、所在地

2 貸付内容情報

- (1) 所在地
- (2) 使用区分
- (3) 実測面積
- (4) 貸付期間
- (5) 貸付料
- (6) 契約年月日

III 県有林の賃貸借の透明性を高めるためには、公開請求を待つことなく、県民に公開して行くことが必要。

ただし、住所、氏名等の特定の個人を識別されうる個人情報やライフライン関係情報等については、取扱に慎重を期す必要がある。

IV 県有林の賃貸借の公平性を高めるため、貸付返却地など、貸付可能地の情報の公表も必要。