

平成29年度恩賜県有財産貸付料適正化調査の概要

山梨県森林環境部県有林課

1. 調査の目的

- 恩賜県有財産の土地貸付の中で、使用目的が住宅や商業施設などの建物敷用地と、スキー場やゴルフ場などの雑用地の貸付料は、契約書により3年ごとに改定することになっています。県では、平成30年度が改定時期にあたることから、適正な貸付料の基礎資料とするため平成29年度に「恩賜県有財産貸付料適正化調査」を実施しました。
- 調査は、前回（平成27年度）料金改定時点からの土地価格や経済事情の変動等を踏まえて実施しており、県では、その結果を参考に貸付料を改定しています。

2. 調査の委託先

一般財団法人 日本不動産研究所 甲府支所

3. 委託先の選考方法

調査は、専門的な知識が必要で、かつ、大量の貸付地について実施することから、県内で複数の不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者から選考しています。
(見積合わせによる随意契約)

4. 調査方法の概要

- ① 調査箇所
県有林内の建物敷等に使用されている貸付地
399件（建物敷等343件、山小屋等56件）
- ② 調査期間
平成29年10月6日～平成30年2月28日
- ③ 価格等調査の時点
平成29年9月30日

④ 土地価格の評価の考え方

県が契約者に山林等の状態（素地）で貸し、契約者の負担により造成又は整地が行われ、現在、建物敷等で利用されている貸付地については、貸付開始前の造成等が行われていない状態に類似した直近の取引事例を基に土地価格を評価しています（図1）。

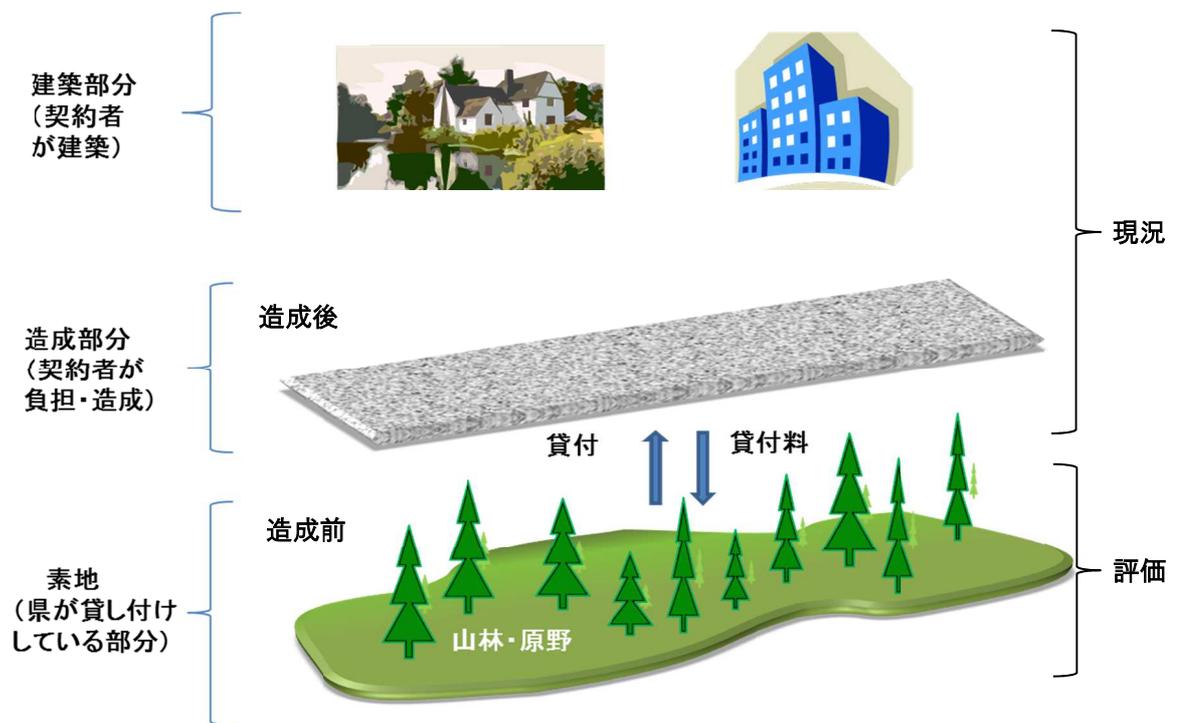


図1_土地価格の評価の考え方

5. 調査結果

[建物敷等]

各地区別の純賃料[※]の平均改定率

地区	平均改定率
峡中	-1.6%
峡東	-1.3%
峡南	-1.0%
峡北	-1.4%
大月	-1.9%
吉田	0.2%
県内全体	-0.9%

【説明】

- 建物敷等の賃付料は、基礎となる土地価格から求める方法のほか、一般的な経済動向を反映させる方法など複数の方法を用いて算定しています。
- この結果、県内全体では0.9%の下落となりましたが、吉田地区では0.2%の上昇となりました。

(詳細は、[参考2] 賃料の算定方法と調査結果をご覧ください。)

[山小屋等]

各山系別の純賃料[※]の平均改定率

山系	平均改定率
白根三山・仙丈ヶ岳	+2.0%
駒ヶ岳・鳳凰山	+1.6%
八ヶ岳	+0.6%
金峰・みずがき	+1.9%
大菩薩・乾徳	+0.7%
三ツ峠・御坂連峰	+0.8%
富士山	+1.2%
県内全体	+1.3%

【説明】

- 山小屋等の賃付料は、山小屋に関する経済動向、登山者数、山小屋の収益等に着目し、経済動向を反映させる方法と山小屋の収益性から求める方法の二つの方法を用いて算定しています。
- この結果、全ての山系において平均改定率が上昇し、県内全体では、1.3%の上昇となりました。

(詳細は、[参考2] 賃料の算定方法と調査結果をご覧ください。)

※ 賃付料は、「賃付料＝純賃料＋所在市町村交付金」で構成されており、純賃料とは、賃付に伴って、純粋に県の収入となる金額のことです。(所在市町村交付金は、固定資産税に相当する金額で、県に納入後、県から賃付地がある市町村に交付する金額になります)

[参考1] 調査で適用した法令や基準

本件の調査を行う上で、適用した法令・国土交通省のガイドライン・基準は、次のとおりです。

【不動産鑑定評価関係法】

- ・不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）
- ・不動産の鑑定評価に関する法律施行令（昭和38年政令第5号）
- ・不動産の鑑定評価に関する法律施行規則（昭和39年建設省令第9号）

【価格等調査ガイドライン】

- ・不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン（平成26年5月1日付け一部改正）
- ・不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン運用上の留意事項（平成26年5月1日付け一部改正）

【不動産鑑定評価基準】

- ・不動産鑑定評価基準（平成26年5月1日付け一部改正）
- ・不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（平成26年5月1日付け一部改正）

[参考2] 賃料の算定方法と調査結果

1. 建物敷等

この調査は、同一の使用目的において継続中の賃貸借の契約に基づく貸付料を改定する場合の価格等調査であるので、まず、価格等調査の時点における基礎価格（土地価格）を取引事例比較法のみを適用して査定しています。

次に、継続賃料を求める鑑定評価の手法のうち、(1) 利回り法、(2) 差額配分法、(3) スライド法を適用して試算賃料を求め、これを調整して、調査価額を決定しています。

なお、賃貸事例比較法については、規範性のある賃貸事例の収集が困難であるため、適用していません。

(1) 利回り法

各貸付箇所の基礎価格（土地価格）に、箇所毎の継続賃料利回りを乗じて試算賃料を求める手法

〈求め方〉

$$\text{試算賃料} = \text{今回の基礎価格（土地価格）} \times \text{継続賃料利回り}$$

$$\text{継続賃料利回り} = (\text{実際純賃料} / \text{前回の土地価格}) \times \text{調整率}$$

※ 実際純賃料：現行の貸付料のうち、必要諸経費を除く純賃料

※ 土地価格：貸付箇所の近隣箇所及び周辺取引事例とともに、地価公示、地価調査の価格を踏まえて決定

※ 調整率：賃料の変動率と元本の変動率は異なることから、それぞれの変動率を考慮のうえ、適切な継続純賃料利回りを査定するための調整率

(2) スライド法

実際純賃料に消費者物価指数や不動産賃貸料等の変動率を乗じて試算賃料を求める手法

〈求め方〉

$$\text{試算賃料} = \text{実際純賃料} \times \text{変動率}$$

※ 変動率：利用形態に応じて、a)非収益目的施設、又は b)収益目的施設の変動率を採用した。

a) 非収益目的施設（住宅等の営業を目的としない施設）でを使用した統計データ

変動指数	統計データ名	出典
一般経済 変動指数	消費者物価指数全国総合(食品（酒類を除く）及びエネルギーを除く)	総務省
不動産価格・ 賃料変動指数	1 山梨県地価調査の住宅地平均変動率	山梨県
	2 山梨県地価調査の林地平均変動率	山梨県
	3 全国賃料統計の共同住宅 (小都市(人口 15 万人未満の都市))	(一財) 日本不動産研究所

b) 収益目的施設（営業等の用に供する施設）でを使用した統計データ

変動指数	統計データ名	出典
一般経済 変動指数	消費者物価指数全国総合(食品（酒類を除く）及びエネルギーを除く)	総務省
不動産価格・ 賃料変動指数	1 山梨県地価調査の住宅地平均変動率	山梨県
	2 山梨県地価調査の林地平均変動率	山梨県
	3 全国賃料統計のオフィス (人口 30 万人未満の都市)	(一財) 日本不動産研究所
企業収益関連 変動指数	1 山梨県現金給与総額 (調査産業計 (5 人以上))	山梨県
	2 大型小売店業態別、商品別販売額 (合計 (百貨店+スーパー (山梨県)))	経済産業省
	3 山梨県観光客入込客統計調査 (峡中、峡東、峡南、峡北、富士東部)	山梨県

(3) 差額配分法

対象不動産の経済価値に即応した適正な純賃料（以下「正常純賃料」という。）と現行の実際純賃料との間に発生している差額について、契約の内容・契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち賃貸人に帰属する部分を適正に判定して得た額を現行の実際純賃料に加減して試算賃料を求める手法

〈求め方〉

$$\text{試算賃料} = (\text{正常純賃料} - \text{実際純賃料}) \times \text{配分率} + \text{実際純賃料}$$

※ 正常純賃料：各物件の基礎価格（土地価格）に期待利回りを乗じて査定

※ 配分率：継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、差額発生の原因、契約内容、契約締結の経緯等を検討し、賃貸人に帰属する部分を総合的に勘案して査定

【調査結果】

表-1 各地区の主な貸付料関連指数の変動（H26 調査→H29 調査）

地区	土地価格	観光客入込者数	一般経済変動指数	不動産価格・賃料変動指数	企業収益関係変動指数	収益施設の変動率	箇所毎の改定率	平均改定率
峡中	-5.5%	103.5%	100.8%	97.6%	101.9%	100.1%	-3.5～0.0%	-1.6%
峡東	-8.4%	102.5%			101.5%	100.0%	-2.7～0.0%	-1.3%
峡南	-4.5%	105.0%			102.4%	100.3%	-2.6～0.0%	-1.0%
峡北	-4.4%	104.9%			102.3%	100.2%	-3.3～0.0%	-1.4%
大月	-5.8%	102.5%			101.5%	100.0%	-3.1～-0.7%	-1.9%
吉田	0.8%	113.2%			105.1%	101.2%	-2.7～+5.2%	0.2%
全体	-3.6%	108.0%	100.8%	97.6%	102.5%	100.3%	-3.5～+5.2%	-0.9%

- 前回調査時点と比較して、土地価格は、県内全体では3.6%の下落となりましたが、土地価格の上昇した箇所が見られた吉田地区では、0.8%の上昇となりました。
- 観光客入込者数は、県内全体が108.0%に対し、吉田地区では113.2%となりました。
- 収益を目的とした施設に適用する収益施設の変動率は、全体で100.3%、吉田地区で101.2%となりました。
- 貸付料は、利回り法、スライド法、差額配分法による各試算賃料をそれぞれの手法の特徴に応じた調整を加え決定しています。
- この結果、箇所毎の改定率は△3.5～+5.2%、平均で0.9%の下落となりました。なお、土地価格が上昇している吉田地区では、△2.7～+5.2%、平均で0.2%の上昇となりました。

2. 山小屋等

この調査は、同一の使用目的で継続して貸し付けを行う場合の年額貸付料を求めるもので、貸付料は、継続賃料を求める鑑定評価の手法のうち、(1) スライド法、(2) 差額配分法を簡易な方法で代用して、二手法を適用して求めた各試算賃料を調整のうえ決定しています。

(1) スライド法

実際純賃料に変動率を乗じて試算賃料を求める手法

〈求め方〉

$$\text{試算賃料} = \text{実際純賃料} \times \text{変動率}$$

※ 変動率：調査対象箇所は、登山者の宿泊、飲食を提供する山小屋が中心である事から、一般的な経済指数のほか、各山系別の登山者数の動向、山小屋の売上高を考量

山小屋等の純賃料算定に使用したデータ

変動指数	統計データ名	出典
非収益施設の変動率	建物敷等で使用した変動率同じ	前述
収益施設の変動率	建物敷等で使用した変動率同じ	前述
山系別登山者数の変動率	1 富士山6合目吉田口登山者数 2 富士山8合目吉田口登山者数 3 広河原マイカー規制利用者数 4 七丈小屋利用者数（テント泊を含む） 5 権現小屋宿泊者数 6 大弛小屋利用者数	環境省 富士山安全指導センター 山梨県観光資源課 北杜市 北杜市 山梨市
山小屋売上高の変動率	北岳山荘売上高	南アルプス市

(2) 差額配分法

対象不動産の経済価値に即応した適正な純賃料（以下「正常純賃料」という。）と現行の実際純賃料との間に発生している差額について、契約の内容・契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち賃貸人に帰属する部分を適正に判定して得た額を現行の実際純賃料に加減して試算賃料を求める手法

〈求め方〉

$$\text{試算賃料} = (\text{正常純賃料} - \text{実際純賃料}) \times \text{配分率} + \text{実際純賃料}$$

※ 正常純賃料 : 北岳山荘の過去の実績を踏まえた売上高を基に、経営可能な賃料の負担率から、まず北岳山荘の正常純賃料を査定し、次にこの正常純賃料に、各山系別の収益事情を考慮した格差率を乗じて、各山小屋の正常純賃料を査定

使用したデータ

変動指数	統計データ名	出典
純賃料負担率からの試算賃料	北岳山荘売上高（H11～H29）	南アルプス市

【調査結果】

表-2 各山系別の貸付料関連指数の変動（H26 調査→H29 調査）

地域	登山者数の変動	北岳山荘売上高	建物数等の収益施設用地	山舎数のスライド指数	箇所別改定率	平均改定率
白根三山・仙丈ヶ岳	97.2%	112.2%	峡中 100.1%	峡中 101.5%	+0.2～+4.4%	+2.0%
			峡南 100.3%	峡南 101.6%		
駒ヶ岳・鳳凰山			峡中 100.1%	峡中 101.5%	+0.9～+2.2%	+1.6%
			峡北 100.2%	峡北 101.6%		
八ヶ岳			峡北 100.2%	峡北 101.6%	-1.4～+3.4%	+0.6%
金峰・みずがき			峡北 100.2%	峡北 101.6%	+0.2～+6.2%	+1.9%
			峡東 100.0%	峡東 101.4%		
大菩薩・乾徳			峡東 100.0%	峡東 101.4%	-1.3～+2.4%	+0.7%
三ツ峠・御坂連峰	大月 100.0%	大月 101.4%	±0.0～+1.1%	+0.8%		
	吉田 101.2%	吉田 102.3%				
富士山	吉田 101.2%	吉田 102.3%	-2.4～+9.9%	+1.2%		
全体	97.2%	112.2%	100.3%	101.6%	-2.4～+9.9%	+1.3%

- 前回調査時点と比較して、平均登山者数については減少しましたが、北岳山荘の売上高が増加するなど、各山小屋の収益性が向上していると判断され、山小屋に係る収益関連指数が上昇しています。
- 貸付料の査定は、スライド法と差額配分法により各試算賃料をそれぞれの手法の特徴に応じた調整を加え決定しています。
- この結果、箇所毎の改定率は△2.4～+9.9%となり、平均で1.3%の上昇となりました。