

2023年8月18日

報道関係各位

富士急行株式会社

山中湖畔県有地訴訟控訴審判決確定について

2023年8月4日、弊社と山梨県（以下「県」といいます。）が争っていた債務不存在等確認訴訟控訴審（令和5年（ネ）第171号債務不存在等確認請求事件）（以下「本件訴訟」といいます。）の判決（以下「本判決」といいます。）が言い渡されました。既に県は本件訴訟に関し上告をしない方針を示しており、本日、本判決が確定する見通しとなっております。

県は、一方的に算定した賃料額に基づいて、これまでの山中湖畔県有地の賃料が低廉であり、賃貸借契約は違法無効であると主張し、弊社に損害賠償等を求めておりましたが、かかる主張は完全に退けられ、本判決では一審判決同様に、これまでの賃料は適正なものであることが明確に認められました。

本判決の確定を受け、一方的な県の主張転換に端を発する争訟状態から漸く相互の話し合いに移行いたしますが、今後の賃料算定にあたっては、本判決でその合理性が認められている以上、開発前の素地価格を基礎とした継続賃料の算定が当然なされるべきであると考えております。

なお、本判決では、土地造成による価値増加分は最終的に県に帰属すべきとの表現がありますが、この点は、最終的、すなわち賃貸借契約終了時には造成後の土地を返還する結果として、土地の所有者である県に造成部分を含む土地の価値が帰属するという法律上当然の解釈を示したに過ぎません。むしろ、本判決では、「別荘地としての開発によって増加した価値分は県に帰属すべきものではない」と明確に判示しており、最終的な判示内容としても、開発前の素地価格を前提にした賃料算定は合理性を欠くものではない、とされています。このような判示からしても、弊社と致しましては、賃借人の造成による価値向上による利益は、賃貸借契約期間中は、賃借人に帰属するのが合理的であると認識しております。

本判決を踏まえて、弊社は引き続き、山中湖畔県有地において別荘地の価値向上を目指して参ります。

以上

報道関係の皆様からのお問い合わせは

富士急行株式会社 社長室（広報） 0555-22-7113