

令和4年3月15日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成29年(ワ)第6号 損害賠償請求義務付け請求 (住民訴訟) 事件

口頭弁論終結日 令和3年12月14日

判 決

主 文

本件訴えを却下する。

10 訴訟費用及び補助参加によって生じた費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1. 請求

被告は、補助参加人に対し、山梨県に364億1161万9566円を支払うよう請求せよ。

15 第2 事案の概要

本件は、山梨県の住民である原告が、山梨県と補助参加人との間で締結された、県有地に係る賃貸借契約が地方自治法237条2項に違反し無効であると主張して、同法242条の2第1項4号に基づき、執行機関である被告に対し、県有地を占有している補助参加人に損害賠償請求又は不当利得返還請求として、山梨県に364億1161万9566円を支払うよう請求することを求める住民訴訟である。

1 前提事実 (争いのない事実並びに掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実)

(1) 当事者

25 ア 原告は、山梨県の住民である (争いが無い)。

イ 被告は、山梨県の執行機関である知事である (争いが無い)。

ウ 平成15年2月17日以降の山梨県の知事は、次のとおりである（争いが
ない）。

(ア) 山本栄彦（以下「山本元知事」という。）

平成15年2月17日就任，平成19年2月16日退任

5 (イ) 横内正明（以下「横内元知事」という。）

平成19年2月17日就任，平成27年2月16日退任

(ウ) 後藤斎（以下「後藤前知事」という。）

平成27年2月17日就任

エ 補助参加人は、山梨県富士吉田市を本店所在地とし、鉄道事業・観光事業・
10 不動産事業等を目的とする株式会社である（争いがない）。

(2) 山梨県と補助参加人との間の県有地の賃貸借の概要

ア 本件賃貸借

山梨県は、昭和2年以降現在に至るまで、補助参加人（昭和2年当時は富
15 士山麓土地株式会社。後に補助参加人の前身となる富士山麓電気鉄道株式会
社に吸収合併）に対し、南都留郡山中湖村平野字向切詰506番296ほか
所在の土地（地目：恩賜県有財産模範林。以下「本件土地」という。）を継続
して賃貸している（以下「本件賃貸借」という。）（争いがない）。

本件賃貸借においては、「別荘敷」「ゴルフ場敷」「道路敷」等、複数の使用
20 区分の土地がまとめて賃貸されている（以下、本件土地のうち、別荘敷を「本
件別荘敷」、ゴルフ場敷を「本件ゴルフ場敷」という。）（争いがない）。

補助参加人は、本件賃貸借に基づき占有している本件土地を、別荘地とし
て第三者に対して転貸するなどの事業を行っている（甲10）。

イ 旧契約の締結

本件賃貸借は、当初は10年間、その後は20年ごとに契約更新されてい
25 たところ、平成9年4月1日付け「恩賜県有財産賃貸借契約書」（甲3）によ
り契約（以下「旧契約」という。）が締結され、山梨県は、補助参加人に対し、

本件土地を平成9年4月1日から平成29年3月31日まで賃貸していた
(争いがない)。

旧契約で定められた、平成9年度から平成11年度までの本件土地の賃料
は、年間5億0383万8935円である(甲3)。

5 ウ 新契約の締結

その後、山梨県は、平成29年3月30日付け「恩賜県有財産賃貸借契約
書」(甲2)により、補助参加人との間で、本件土地を同年4月1日から平成
49年3月31日まで20年間の約定で賃貸する旨の契約(以下「新契約」
という。)を締結した(争いがない)。

10 新契約で定められた、平成29年度の本件土地の賃料は、年間3億253
0万6276円である。(甲2)。

エ 本件賃貸借に係る賃料の増額請求権

15 本件賃貸借に係る賃料については、山梨県において「適正な時価に比し不
相当と認めたとき」に、いつでも改定することができることとされ(甲2及び甲
3の第5条2項)、補助参加人は、山梨県の賃料改定通知に対し承諾書を提
出することが義務付けられ、正当な理由がない限りこれを拒否することがで
きない旨定められている(同条3項)(争いがない)。

(3) 住民監査請求

20 原告は、平成29年8月4日、山梨県監査委員に対し、地方自治法242条
1項に基づき、本件賃貸借に係る県知事の違法な賃料増額措置懈怠及び契約締
結行為に関して監査請求(以下「本件監査請求」という。)を行い、これに対し
山梨県側から弁明書が提出されたところ、同監査委員は、同年10月2日、本
件監査請求を棄却した(争いがない)。

(4) 本件訴訟提起

25 原告は、平成29年10月6日、本件訴訟を提起した(顕著な事実)。
訴状記載の請求の趣旨は、次のとおりである(顕著な事実)。

1 項 被告は、山本元知事に対し、山梨県に49億3121万6274円
を支払うよう請求せよ。

2 項 被告は、横内元知事に対し、山梨県に81億7177万0625円
を支払うよう請求せよ。

5 3 項 被告は、後藤前知事に対し、山梨県に23億2793万5904円
を支払うよう請求せよ。

4 項 被告は、補助参加人に対し、山梨県に4億7393万2967円を
支払うよう請求せよ。

(5) 本件訴訟提起後の経過

10 ア 補助参加

補助参加人は、平成30年3月15日、被告を補助するため本件訴訟に参加した(顕著な事実)。

イ 被告の主張の転換

15 被告は、当初、原告の主張を争っていたが、令和2年8月18日の本件口頭弁論期日において、主張を変更することを明らかにし、同年11月10日の本件口頭弁論期日において、少なくとも新契約は無効であると主張した(顕著な事実)。

ウ 補助参加人による別訴の提起

20 補助参加人は、令和3年3月1日、甲府地方裁判所に対し、山梨県を被告として、本件土地に関する賃借権の確認等を求める旨の訴訟(以下「別件訴訟」という。)を提起した(丙48)。

エ 山梨県による反訴の提起

25 山梨県は、令和3年7月9日、別件訴訟に関し、補助参加人に対し、旧契約及び新契約が無効であるとして、不法行為に基づく損害賠償請求及び不当利得返還請求を内容とする反訴(以下「別件反訴」という。)を提起した(乙116)。

オ 本件訴訟における訴えの変更

原告は、令和2年9月19日に、上記(4)の請求の趣旨2項を取り下げているが、令和3年9月21日の本件口頭弁論期日において、上記(4)の請求の趣旨1項及び3項を取り下げ、4項につき、上記第1のとおり訴えを変更した(以下「本件訴えの変更」という。)(顕著な事実)。

2 争点

(1) 本案前の争点

- ア 本件訴えの変更が許されるか(争点(1))。
- イ 住民監査請求が前置されているか(争点(2))。
- ウ 出訴期間が遵守されているか(争点(3))。
- エ 本件訴えにつき訴えの利益があるか(争点(4))。

(2) 本案の争点

- ア 旧契約及び新契約における賃料が、「適正な対価」(地方自治法237条2項)といえるか(争点(5))。
- イ 旧契約及び新契約は、私法上無効となるか(争点(6))。
- ウ 山梨県の補助参加人に対する不法行為に基づく損害賠償請求権の有無及びその金額(争点(7))
- エ 山梨県の補助参加人に対する不当利得返還請求権の有無及びその金額(争点(8))

3 争点に関する当事者の主張

(1) 本件訴えの変更が許されるか。

(補助参加人の主張)

- ア 本件訴訟の訴状において主張されている財務会計上の行為又は怠る事実
は、「旧契約に関し、山梨県知事が適正賃料に至るまでの増額措置をしなかつたこと」及び「新契約に関し、山梨県知事が適正賃料を大幅に下回る金額で契約締結を行ったこと」である。すなわち原告は、旧契約に関しては、契

約自体は有効であったことを前提に、知事が賃料増額措置を講じなかったことを対象としている。

他方で、本件訴えの変更申立書において主張されている財務会計上の行為又は怠る事實は、「山梨県知事が旧契約及び新契約を締結した事実」又は「旧契約及び新契約に係る補助参加人による本件土地の占有について、山梨県が、補助参加人に対し、不法行為に基づく損害賠償請求又は不当利得返還請求を行うことを怠る事実」であることが明らかである。

したがって、訴状と本件訴えの変更申立書との間では、財務会計上の行為又は怠る事實が大きく異なり、本件訴えの変更に請求の基礎（民事訴訟法143条1項）の同一性が認められないことは明らかである。

イ 本件訴えの変更は、訴え提起から4年近くが経過した令和3年8月23日になって突如として行われたことからすれば、本件訴訟の訴訟手続を著しく遅延させることは明らかである。

ウ 以上によれば、本件訴えの変更は、訴えの変更の要件を満たさず不適法であることが明らかである。

(原告の主張)

ア 本件訴えの変更は、提訴時点では各知事に対して請求していた旧契約部分に関して、補助参加人に対する請求に変更したものにはすぎない。したがって、本件訴訟では、一貫して、旧契約以降の本件土地の賃料が適正な対価であったかどうか争点となっているのであり、請求の基礎の同一性を欠くとはいえない。

イ 本件訴えの変更によって新たに主張の応酬や証拠調べが必要となった事實はなく、本件訴えの変更が訴訟手続を著しく遅滞させるものでないことも明らかである。

(2) 住民監査請求が前置されているか。

(補助参加人の主張)

ア(ア) 原告は、本件訴えの変更申立書において、被告に対し、被告から補助参加人に対し旧契約及び新契約の無効を理由として不法行為に基づく損害賠償請求及び不当利得返還請求を行うことを求めている。そして、本件訴えの変更申立書において対象とされている財務会計上の行為又は怠る事実、
6 「山梨県知事が旧契約及び新契約を締結した事実」又は「旧契約及び新契約に係る補助参加人による本件土地の占有について、山梨県が、補助参加人に対し、不法行為に基づく損害賠償請求又は不当利得返還請求を行うことを怠る事実」であることが明らかである。

イ(イ) しかしながら、原告は、本件監査請求に係る住民監査請求書(甲6)において、監査請求の対象たる財務会計行為又は怠る事実として、「旧契約
10 に関し、山梨県知事が適正賃料に至るまでの増額措置をしなかったこと」及び「新契約に関し、山梨県知事が適正賃料を大きく下回る金額で契約締結を行ったこと」(甲6・9頁)しか主張しておらず、本件訴えの変更申立書において対象とされている財務会計上の行為又は怠る事実の全てについて
15 は本件監査請求の対象となっていない。

イ(ウ) このように、本件監査請求における財務会計上の行為又は怠る事実と、
本件訴えの変更申立書において対象とされている財務会計上の行為又は怠る
20 事実とは異なるものであり、同一性を欠くことが明らかである以上、請求の趣旨4項に係る変更後の請求は、適法な監査請求を経ずに提起されたものであり、監査請求前置に違反するものであることが明らかである。

イ(エ) 本件監査請求では、旧契約について、賃料が適正な対価を下回っていた
旨及び旧契約に関し賃料増額措置を講じなかった知事の行為が地方自治
25 法237条2項に違反する旨記載されているが(甲6・8, 9頁)、山梨県知事による旧契約の締結行為の違法性や、旧契約の効力といった点について、何ら記載されておらず、本件監査請求の監査結果(甲8の2)においても、この点に関しては何ら言及がない。したがって、旧契約については、

本件監査請求にて、監査委員による実質的な監査がされていない。

(イ) 本件監査請求においては、新契約が違法・無効である旨が記載されているものの、旧契約と新契約は、異なる時点で、当該時点における山梨県知事によって締結された別個の契約であり、旧契約が違法・無効であることを前提とする請求と、新契約が違法・無効であることを前提とする請求とでは、請求を基礎付けるために必要となる主張の内容も異なることから、本件監査請求にて新契約の効力に関する記載がされていたからといって、これを理由として、旧契約について実質的に監査請求がされていたとみることはできない。

ウ 以上より、本件訴えの変更に係る請求は、監査請求前置主義に反するものであることが明らかであるから、訴訟要件を欠くものとして却下されるべきである。

(原告の主張)

ア 原告は、県有地たる本件土地が不当に安い賃料で長年の間補助参加人に賃貸され、補助参加人に不当な便宜が図られていることを問題視し、本件監査請求及び本件訴訟提起の時点から、旧契約締結時点（平成9年）から新契約に至るまでの間の実際の賃料が適正な賃料を大幅に下回っている事実を指摘していた。

イ これは、本件監査請求及び本件訴訟の対象となっている事実という点で見ても、原告は、当初から、「山梨県が、少なくとも旧契約締結時（平成9年）以降、本件土地を補助参加人に対して適正な対価を下回る対価で賃貸し続けている」という一連の行為（社会的事実）を対象としてきたのであって、本件訴えの変更後においてもその点は何ら変わることはない。この契約の締結・履行という一連の行為に対し、適正な対価による契約を締結していれば得られていたはずの金員の請求を求めるか（新契約に関する請求及び本件訴えの変更後の旧契約に関する請求）、あるいは、適正な対価に至る賃料増額

措置を行っていただければ得られていたはずの金員の請求を求めるか（本件訴えの変更前の旧契約に関する請求）は、同一の事実に基づく請求の法的構成及び請求の相手方の違いにすぎない。

ウ しかも、請求の価額という点でも、原告は、当初から、旧契約においても、適正な対価と実際の賃料の差額を請求すべきことを主張している。したがって、賃料増額措置の懈怠に基づく損害賠償の金額と、契約の無効による不当利得ないし損害賠償の金額は全く同じになるのであるから（本件訴えの変更によって従前の各知事に対する請求よりも請求額が増えたのは、金額の算定根拠を、訴状記載のとおり近隣地の公示価格を基礎とする推定から、被告が提出した不動産鑑定評価書に変更したためであって、適正な対価と実際の賃料の差額を請求しているという点では変わりはない。）、請求の価額にも実質的な変更は全くない。

エ 本件訴訟提起前の本件監査請求の監査結果（甲 8 の 2）をみても、本件訴えの変更後の請求に関する実質的な監査は既に行われている。すなわち、同監査においては、旧契約及び新契約における賃料の算定方法及びこれに対する調査報告書の概要が明らかにされ（甲 8 の 2・9～15 頁）、同賃料算定に用いる本件土地の基礎価格の妥当性、賃料の評価手法の妥当性及び適正化調査の妥当性の検討を経て（同 15～17 頁）、山梨県の賃料の算定に「不合理な点は認められない」（同 17 頁）との理由から、原告（請求人）の旧契約に関する主張（増額措置懈怠の違法）及び新契約に関する主張（適正な対価でない契約締結の違法）を、区別することなくまとめて排斥している（同 18 頁）。

したがって、仮に、原告が本件監査請求段階で、旧契約について本件訴えの変更後の請求に係る主張（適正な対価でない契約締結の違法）をしていたとしても、全く同一の事項について検討がされ、同様の監査結果となっていたことは明らかであり、本件訴えの変更後の請求についても実質的に監査済

みであるというほかない。

オ 補助参加人は、「財務会計上の行為又は怠る事実」の同一性がないことを指摘するが、裁判例上も、「財務会計上の行為又は怠る事実」の同一性は、厳格に要求されているわけではなく、監査の対象事項（社会的事実）が実質的に同一であるかという観点で柔軟に判断されている。

本件では、一貫して、旧契約締結時（平成9年）以降の山梨県と補助参加人との間の本件土地の賃貸借契約が対象とされ、同賃料が適正な対価であったかが争点となってきたのであって、対象事項に事件の同一性があることは明白である。

(3) 出訴期間が遵守されているか。

(補助参加人の主張)

ア 訴えの変更は、変更後の新請求については、新たな訴えの提起にほかならないことから、出訴期間（地方自治法242条の2第2項）遵守の有無は、原則として訴えの変更時を基準として判断すべきである（最判昭和26年10月16日）。

そして、例外的に変更後の新請求に係る訴えを当初の訴えの提起の時に提起されたものと同視できるのは、①変更後の請求と変更前の請求との間に請求の同一性が認められる場合、又は②両者の間に存する関係から、変更後の新請求に係る訴えを当初の訴えの提起の時に提起されたものと同視し、出訴期間の遵守において欠けることがないと解すべき特段の事情がある場合に限られる（最判昭和58年9月8日、最判昭和61年2月24日）。特段の事情としては、訴え提起の時点において追加請求に係る主張が可能であったかが考慮される。

イ 本件訴えの変更後の請求は、旧契約が違法・無効であることという、新契約とは全く別個の理由をも、補助参加人との関係における請求の原因としている点、訴状において請求されていなかった不当利得返還請求を追加して行

っている点、補助参加人による本件土地の不法占有なるものの期間に関する主張内容が異なる点及び利得・損失・損害の金額といった点において、変更前の請求とは明らかに異なるものである。

したがって、請求の同一性は認められず、本件訴えの変更は上記アの①の場合に当たらない。

ウ また、原告は、訴状において、既に旧契約に関する言及を行っていることからすれば、原告は、訴え提起の段階で、本件訴えの変更に係る変更後の請求を行うことが十分に可能であった。そうであるにもかかわらず、原告は、本件訴訟の提起から4年近くが経過した時点になって、突如として、違法行為の捉え方や利得・損失・損害の金額等が全く異なる請求を追加する趣旨で、本件訴えの変更を行っている。そうすると、原告は、訴え提起時点において、既に請求に含めることが可能であった本件訴えの変更に係る請求を、あえて請求の対象から除外し、出訴期間である本件監査請求の結果通知を受けた日から30日を徒過したことが明白である令和3年8月23日になって、当初の請求とは別個の請求を、本件訴えの変更にて追加したことが明らかである。

したがって、変更後の新請求に係る訴えを当初の訴えの提起の時に提起されたものと同視し、出訴期間の遵守において欠けるところがないと解すべき特段の事情は認められず、本件訴えの変更は上記アの②の場合に当たらない。

(原告の主張)

補助参加人自身が指摘するように、訴えの変更前後の請求に同一性が認められれば、当初の訴えの提起時に変更後の請求がされたものと同視できるところ、上記(2) (原告の主張) アないしオのとおり、変更前後の請求が同一の社会的事実を基礎とし、同一の対象事項に関する請求であることは明らかであり、本件訴えの変更は出訴期間制限にも何ら反するものではない。

(4) 本件訴えにつき訴えの利益があるか。

(補助参加人の主張)

ア 補助参加人は、令和3年3月1日付けで、山梨県を被告として、本件賃貸借に係る賃借権確認等を目的とした別件訴訟を提起した。しかるところ、別件訴訟において、同年7月9日付けで、別件訴訟被告（山梨県）から別件反訴が提起され、その双方が甲府地方裁判所に係属している。

イ 別件反訴において、別件訴訟被告（山梨県）は、別件訴訟原告（補助参加人）に対して、遅くとも平成9年4月1日以降における、補助参加人による本件土地の占有が無権原であるなどとして、不法行為に基づく損害賠償請求及び不当利得返還請求として合計93億2277万0301円の請求を行っている（乙116・7、8頁）。

かかる別件反訴請求は、本件訴えの変更後の訴えに係る請求によって、原告から被告に対して行うことが求められている請求であることが明らかである。そのような請求が、本件訴訟の請求の趣旨4項に係る訴えに対する判決の確定を待つことなく、別件訴訟被告（山梨県）から自発的に行われていることからすれば、請求の義務付けを求めるといふ4号請求の目的は既に達成されているといわざるを得ない。

したがって、別件反訴の提起によって、少なくとも、別件反訴における請求部分である93億2277万0301円について、本件訴えの変更後の訴えに係る請求の目的は達成されており、本案判決を行う必要性・実効性に欠け、訴えの利益が失われていることは明らかである。

ウ(ア) 別件訴訟被告（山梨県）は、別件反訴にて、補助参加人による本件土地の占有のうち、平成13年7月9日から平成15年7月8日までの期間について、不法行為に基づく損害賠償請求を、平成23年7月9日から平成25年7月8日までの期間について、不当利得返還請求をそれぞれ行っている。

しかし、別件訴訟被告（山梨県）は、補助参加人が「遅くとも平成9年4月1日以降、現在に至るまで、別件反訴原告が所有する本件土地を権原

なく占有し、使用している」と主張した上で、補助参加人に対する損害賠償請求権及び不当利得に基づく利得金返還請求権の元金総額は364億1161万9566円であるとしている(乙116・3, 5頁)。かかる金額は、本件訴えの変更後の金額と全く同一である。

5 その上で、別件訴訟被告(山梨県)は、「さしあたり」その「一部請求として」、平成13年7月9日から平成15年7月8日までの期間についての損害賠償請求及び平成23年7月9日から平成25年7月8日までの期間についての不当利得返還請求を行っているにすぎない(乙116・3, 5頁)。

10 このような記載ぶりからすれば、別件訴訟被告(山梨県)は、旧契約の有効期間に係る請求のみならず、新契約の有効期間に係る請求をも含めた、補助参加人による平成9年4月1日以降の本件土地の占有期間の全てについての請求を、請求の全部として設定していることが明らかであり、実際にその一部請求として、別件反訴に係る請求を行っているものである。

15 このことからすれば、被告が、本件訴えの変更後の訴えに係る請求の全部を行う意思を、既に訴訟上明示的に表明していることが明らかである。

(イ) また、別件訴訟被告(山梨県)は、別件反訴の請求原因において、補助参加人が、「平成9年4月1日から、現在に至るまで、一貫して、本件各不動産を占有し、使用している」こと、「遅くとも平成9年4月1日以降、反訴被告が本件各不動産の占有権原を有していないこと」を主張するとともに、「本件各賃貸借契約」すなわち旧契約及び新契約の双方が「地方自治法237条2項に違反し無効である」などと主張している(乙116・2頁)。

20 しかし、別件反訴にて実際に請求されている部分に係る、補助参加人による本件土地の占有は、平成13年7月9日から平成15年7月8日までの期間及び平成23年7月9日から平成25年7月8日までの期間であ
25 って、いずれも旧契約の有効期間内のものである。したがって、仮に別件

訴訟被告（山梨県）が旧契約に係る補助参加人の占有期間についてのみ一部請求を行う意思を有しているのだとすれば、請求原因において、旧契約の無効を主張するのみで足り、新契約の違法・無効を主張する必要はない。

5 そうであるにもかかわらず、別件訴訟被告（山梨県）は、別件反訴の請求原因として、旧契約のみならず、新契約の違法・無効に関する主張を行っており、新契約の有効期間に係る補助参加人による本件土地の占有についても、請求の拡張を行うことを前提とした主張・立証を積極的に行っている。

10 このことから、別件訴訟被告（山梨県）が、本件訴えの変更後の訴えに係る請求の全部の目的を自発的に実現しているとともに、被告が、本件訴えの変更後の訴えに係る請求の全部を行う意思を、既に訴訟上明示的に表明していることが明らかである。

15 (ウ) 別件訴訟被告（山梨県）は、本件訴訟において、当初は原告の請求棄却を求めて争っていたにもかかわらず、令和2年11月5日から、その主張を明確に転換させ、原告の主張に同調するとともに、補助参加人が令和3年3月に本件賃貸借に係る賃借権確認訴訟等の別件訴訟を提起した後は、上記の内容の別件反訴を提起するに至っている。

20 このような、本件の固有の特異な訴訟経過からしても、被告が、補助参加人に対して、本件訴えの変更後の訴えに係る請求の全体について請求をする蓋然性が高いことが明らかである。

(エ) よって、本件訴えの変更後の訴えに係る請求の全体について、訴えの利益が失われていると考えるべきである。

(原告の主張)

25 ア 別件反訴の請求額は合計93億2277万0301円であるのに対し、本件訴えの変更後の請求額は364億1161万9566円である。このように、山梨県が本来請求すべき額よりもいまだ少額の請求しかしていない以上、

違法な財務会計行為の是正という側面からしても、いまだ違法行為の是正が行われたとはいえない。

イ 仮に、補助参加人が挙げる事情を考慮したとしても、あくまでそれは可能性の問題にすぎず、原告にとっては確実に請求の拡張がなされる保証が全くない以上、判決によって請求義務を確定しておくことの利益が失われているとはいえない。

ウ そもそも可能性として、別件反訴が何らかの事情で取り下げられるということもあり得る。

エ よって、本件訴えの変更後の請求全部について、訴えの利益は失われていない。

(5) 旧契約及び新契約における賃料が、「適正な対価」(地方自治法237条2項)といえるか。

(原告の主張)

ア 地方公共団体が行う財産の貸付けにおいては、地方自治法237条2項が「普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ(中略)適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない」と定めるところであり、その裁量は極めて厳しく限定されている。

すなわち、普通地方公共団体の行う普通財産を貸し付ける際には、その賃料は、あくまでも「適正な対価」、すなわち「当該賃貸借における具体的な諸事情及び当該財産を貸し付ける場合の市場価格を考慮して、相手方に不当な利益を生ぜしめないような客観的公正な対価として評価される額」でなければならない。

イ 適正賃料の算定方法

(ア) 上記の「適正な対価」の客観性を裏付ける最適な資料は、不動産鑑定評価基準にのっとりた不動産鑑定であるところ、不動産鑑定評価基準に反する方法で不動産を評価することは、それ自体が行政の裁量権の範囲を大幅

に逸脱するものである。

殊に、不動産鑑定評価基準の認める5つの対象確定条件を無視して、90年以上前の開発前の山林の状態を想定して素地価格を求めることは、同基準に反する重大な点であり、そのような不動産鑑定評価基準に反した対象確定条件の下で、近隣の公租公課をも下回る賃料が算定される状況が長年にわたり継続しており、「適正な対価」とは到底いえず、その裁量逸脱は明白である。

(イ) 本件のごとく、当初の貸付けから既に90年も経過している土地において、現状ではありもしない90年前の山林の状態を無理矢理推定して賃料を算定するなど極めてナンセンスであり根拠がなく、適正な対価を算定するに当たり、「開発前の素地価格」又は「貸付開始時における土地の状態」を前提とすべき法令上又は文献上の明確な根拠もない。

また、開発資金の回収は当初期間中に行われるべきものであるところ、本件においては、当初の貸付けから既に90年もの年月が過ぎているのであり、補助参加人にとっても、本件開発に投入した資金など、とうに回収済みであることは明らかである。

さらに、そもそも本件賃貸借は、県の施策として行われた開発事業の一環であり、借地人が開発の結果もたらされる利益を一人で享受できる性質のものではないこと、また、満期更新後の賃料決定に当たっては、開発後の状況を前提に算定すべきことが当初から明確に定められていたことが明らかである。

したがって、本件土地の適正賃料を算定するに当たり、「開発前の素地価格」を前提とするのは誤りである。

(ウ) 本件土地の適正賃料を算定するに当たり、差額分配法は、適正賃料と実際賃料の差額を全て賃借人に転嫁することなく、賃貸人にも配分することで、賃料額が急激に上がるのを防ぐための手法であるため、仮に私人間の

契約であれば問題ないとしても、公有地の賃料が客観的に「適正な対価」であるかを判断するに当たっては馴染まない手法である。

また、スライド法は、直近合意時点における賃料額を前提として変動率を考慮するのみであって、当該土地の基礎価格が考慮されることはなく、従前に合意された賃料額がそもそも不適正な額であっても、それは合意された額であるという理由であくまで容認されることになる。したがって、差額配分法と同様に、公有地の賃料が「適正な対価」であるかを判断するには全くそぐわない。

他方で、利回り法は、当該土地の基礎価格の算定に重きが置かれ、これに利回りを乗じることで算出する方法であるから、従前の賃料が不当に低廉であっても、「適正な対価」であるか否かを判断するに当たっての障害は基本的に存在しない。

よって、公有地の不当低廉賃貸が問題となっている本件において、「適正な対価」であるか否かを判断するに当たっては、差額配分法及びスライド法は用いられるべきではなく、利回り法が用いられるべきである。

ウ 本件土地の適正賃料額

(ア) 山梨県と補助参加人は、平成9年4月1日付けで旧契約を締結し、同年度の本件土地の賃料額は5億0383万8935円とされた(甲3)。

しかし、同日時点の本件土地の適正賃料額は、62億4248万円であった(乙84)。

旧契約は、普通地方公共団体の財産につき「適正な対価」なくして貸し付けることを禁じた地方自治法237条2項に違反するものであり、無効である。

(イ) 同様に、山梨県と補助参加人は、平成29年3月30日付けで新契約を締結し、同年度の本件土地の賃料額は3億2530万6276円とされた(甲2)。

しかし、同日時点の本件土地の適正賃料額は、20億1157万円であった(乙45)。

新契約は、普通地方公共団体の財産につき「適正な対価」なくして貸し付けることを禁じた地方自治法237条2項に違反するものであり、新契約もまた無効である。

(被告の主張)

ア 土地の収益力は、一般に公租公課を超えるものと推認することができる。ところ、土地の借主が公租公課と同水準の賃料を支払っていたとしても、同賃料は当該土地の収益力に見合った対価とはいえず、かつ、無償契約である使用貸借契約の借主が「通常必要費」を支払うのと同様であることからすると、公租公課と同水準の賃料は「適正な対価」ではない。

本件土地の現行賃料は、現況を基礎として評価した、本件土地に係る適正な交付金相当額(公租公課)(乙45・31頁)と同水準になってしまっており、客観的公正な対価とは到底言えず、地方自治法237条2項の「適正な対価」でないことは明らかである。

イ ①仮に補助参加人が主張するような本件土地の造成又は整地等がされたとしても、それらの費用等は既に補助参加人において回収されていること、②同回収がされていないとしても、造成又は整地等の費用等が民法608条2項の有益費用償還請求の要件を満たすかという問題にはなり得るかもしれないが、本件土地の適正賃料とは別の問題であること、③本件土地の価値の上昇の要因は、高速道路の開通、世界文化遺産の認定や地域の各種道路を始めとする基盤整備等により生じた利便性や収益性の向上などが大きいこと、④不動産鑑定評価基準には「開発前の素地価格」を本件土地の適正賃料算定の基礎とすべきことを裏付ける記載が見当たらないこと、⑤「開発前の素地価格」を本件土地の適正賃料の算定の基礎として不動産鑑定評価を行うことは、不動産鑑定評価基準における最有効使用の原則に反するものである

こと、⑥「開発前の素地価格」を本件土地の適正賃料の算定の基礎とした場合、旧契約及び新契約5条2項の「土地価格の変動」という文言の解釈として不自然かつ無理があることから、本件土地の適正賃料を鑑定評価するに当たり「開発前の素地価格」を基礎とはできない。

ウ 本件土地における基本的な開発は、既に昭和10年までにはおおむね完了しており、遅くとも昭和42年1月30日時点までには、追加の造成も全て完了していた。

一方、昭和42年当時の地方自治法213条を受けた山梨県の恩賜県有財産管理条例は、恩賜県有財産の貸付けについて、借地期間やその更新に関する借地法の適用を排除しており、また、許可処分という法形式からしても実際の貸付期間や対価性を欠く使用料金額という実質からしても、少なくとも昭和42年8月22日付賃貸借契約（乙74）より前の補助参加人による本件土地の使用関係は、借地法の適用がある土地賃貸借契約ではなかった。

すなわち、山梨県と補助参加人との間で初めて締結された昭和42年8月22日付けの賃貸借契約（乙74）は、補助参加人の更新請求権を前提として締結されたものではなく、新規に締結された賃貸借契約であり、その適正賃料額を算定するに当たっては、かかる新規契約の締結時点における現況を基礎とすべきであった。

そして、同契約締結時点においては、本件土地の造成は既に完了していたのであるから、昭和42年8月22日以降の賃貸借契約においては、「開発前の素地」ではなく、本件土地の造成後の現況を基礎として適正賃料額を算定すべきである。

また、仮に補助参加人が本件土地の造成費を負担したとしても、遅くとも昭和42年8月22日の賃貸借契約の時点までには回収されているはずであり、補助参加人による「開発」を勘案しても、同契約の時点において、本件土地が全く造成されていない山林・原野であることを基礎として賃料額を

算定することを正当化する事情は見当たらない。

エ(ア) 上記ウのとおり、本件土地の適正賃料額は、造成後の現況を基礎として算定すべきところ、これを前提に、旧契約が締結された平成9年4月1日時点の適正賃料額を算定すると62億4248万円となる(乙84)。

このように、平成9年4月当時の本件土地の適正賃料額と実際に合意された賃料額との間には12倍以上の乖離があり、旧契約は、地方自治法237条2項に違反し無効である。

イ) 同様に、造成後の現況を基礎として、新契約が締結された平成29年3月30日時点の適正賃料額を算定すると、20億1157万円となる(乙45)。

このように、平成29年4月当時の本件土地の適正賃料額と実際に合意された賃料額との間には6倍以上の乖離があり、新契約は、地方自治法237条2項に違反し無効である。

(補助参加人の主張)

ア 本件賃貸借の賃料決定・改定の経緯

本件賃貸借は、明治天皇から下賜された御料地を用いた、山梨県による富士北麓地域の開発計画に端を発する。当時は、いまだ観光そのものが大衆化しておらず、別荘を購入する人口も極めて限られていたものの、補助参加人は、山梨県による当該計画を実現すべく、昭和2年に未開発の山林の状態である土地について賃貸借契約を締結した。そして、補助参加人は、測量、区画造成、道路開発、水道敷設などのインフラを整えるとともに、途中、昭和初期の経済恐慌やその後の長期にわたる戦争といった苦境に耐えながらも、観光客・別荘客を誘致するため、別荘地の整備を進めると同時に、山中湖ホテルやゴルフ場を建設するなど、巨額の資金を投じてサービスの充実に努めてきた。このような補助参加人の努力と、戦後の経済成長や国民へのレジャー文化の浸透なども相まって、別荘地経営は何とか軌道に乗るようになり、

今日では、周辺地域を含めた山梨県における総合的な観光開発の一環として位置付けられているものである。

本件賃貸借は、山梨県の開発計画を踏まえた、専ら補助参加人によってされた上記のような多額の費用投下による山林開発や別荘地の永続的な維持管理を前提にして、借地法等適用ある諸法令の規定に基づき締結・更新されてきたものであるから、契約締結の経緯や土地の利用目的に高度の公益性が認められることは明らかである。

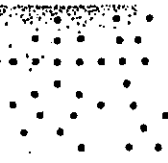
このような契約締結の経緯や土地の利用目的に加え、本件賃貸借の対価決定に際しては、日本不動産研究所の調査を踏まえた上で、大学教員等の学識経験者や弁護士、不動産鑑定士等の専門的有資格者による議論を経た検証がされていることも踏まえれば、本件賃貸借の賃料が、本件土地の貸付けの対価として不相当に低廉であったということはできず、適正と言い得る範囲を逸脱するものであったとは到底いえない。

イ 適正賃料の算定方法

(ア) 不動産鑑定においては、基準地及び基礎価格については、貸付開始時における土地の状態を前提とした価格とする取扱いが一般的であり、原告が行っているように、補助参加人によりされた造成後の宅地等を前提に賃料を算定することには合理性がない。

補助参加人が、開発前の原野の状態の本件土地を借り、補助参加人自ら開発している以上、近隣の土地の中から開発前の宅地見込地や山林の価格を選定し、これを基礎に賃料を算定すべきである。

(イ) また、本件で相当賃料を求める場合には、継続賃料、すなわち「不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料」（不動産鑑定評価基準（丙5）・17頁）を求めるのであるから、貸付開始時の本件土地の状態や賃料を前提に相当賃料を算定するのは当然であって、日本不動産研究所作成の調査報告書（乙9）、



大和不動産鑑定作成の不動産鑑定評価書（丙3）及び谷澤総合鑑定所の鑑定評価書（丙4）も同旨である。

継続賃料の鑑定評価を行うに当たっては、直近合意時点からの事情変更に係る要因及び直近合意時点における諸般の事情に係る要因の双方について把握し留意する必要があるところ、被告から提出された不動産鑑定評価書（乙45）は、①継続賃料の鑑定評価であるにもかかわらず、本件賃貸借に係る記載が全くない、②不動産鑑定評価基準において、継続賃料の鑑定評価額は「差額配分法による賃料、利回り法による賃料、スライド法による賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとする」とされているところ、合理的な根拠なく、差額配分法及びスライド法を適用していない、③利回り法の適用に当たって、現実的にはあり得ない基礎価格や、矛盾した基礎価格を採用し、恣意的な期待利回りを設定するなど、明らかに賃料水準を高くするという結論ありきの恣意的な鑑定である。

ウ 適正賃料額の鑑定評価額

継続賃料の鑑定には、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法といった手法があるが、いずれの方法により賃料を鑑定するにしても、原野（宅地見込地）の貸付けを前提に賃料の鑑定を行う必要がある。そして大和不動産鑑定作成の不動産鑑定評価書（丙3）、谷澤総合鑑定所の鑑定評価書（丙4）は、実際に原野（宅地見込地）の貸付けを前提に賃料鑑定を行っているところ、このような方法が一般的かつ合理的であり、適正な鑑定方法である。

そして、本件土地についての大和不動産鑑定による鑑定評価額は3億2538万4000円（丙3・78頁）、谷澤総合鑑定所の鑑定評価額は3億2958万5000円（丙4・37頁）となる。

これに対し、平成29年4月1日時点における本件土地の年額実際支払賃料は3億2530万6276円であり、両者を比較すると、実際の賃料は上

記各鑑定評価額と同程度の額となっていると評価できるから、現在の支払賃料は適正な賃料額といえる

(6) 旧契約及び新契約は、私法上無効となるか。

(補助参加人の主張)

5 ア(ア) 仮に、地方自治法を始めとする行政法規に違反する私法上の契約があつたとしても、その効力については、行政法規違反により、契約が即無効となるようなことはあり得ない。仮に地方公共団体が締結した私法上の契約に行政法規違反があつたとしても、私法上の契約の効力の有無は、民法90条にいう「公の秩序」に反する著しい違法があるか否かなど、私法上も
10 契約の効力が否定されるべきものであるかが検討されなければならない。そして、当該私法上の契約が「公の秩序」に反するか否かの判断においては、契約が行政法規に違反しているというだけで当該契約が「公の秩序」に反し無効となるものではなく、契約の締結の経緯、行政庁内や議会において、当該契約の存在を認識、是認していたか、必要な手続の履践はあつたか、
15 契約の相手方の取引の安全を害さないかなどの様々な事情を考慮した上で、私法上の効力も否定されるべきかについて、検討することが必要になる。

(イ) 本件は、賃貸借契約の対価たる賃料が「適正な対価」ではないとの主張をもって、私法上の契約が行政法規に反するとの主張が展開されているところ、
20 契約の一方当事者である山梨県は、昭和2年から連綿と賃料を改定しつつ賃貸借契約を締結し続け、契約が有効であることを前提に開発行為を是認し、転貸借の承認等、補助参加人の事業に必要な協力を自ら続けてきたものであり、また、契約の締結、更新、賃料の改定に際しては、県内部で取り決めた手続を履践し、賃料の客観的な評価も受けてきたという経緯がある上、
25 そもそも「適正な対価」という概念には幅があることから、旧契約及び新契約が私法上無効となることはない。

イ さらには、行政庁が当事者となる契約関係においても、信義則や禁反言の法理は当然適用されるべきものであるところ、本件においては、山梨県自身、昭和2年から、長年にわたって本件賃貸借が有効であることを前提にし、また、賃料についても、契約の締結、更新、賃料の改定の都度、県自らが定めた手続を履践し、賃料の客観的な評価も受けてきたという経緯がある。そのような中で、契約当事者である県の執行機関である被告が、新契約及び旧契約を無効と主張することは、信義則、禁反言の法理に反することは明らかであり、そのような主張はそもそも信義則上認められるものではない。

ウ 以上により、仮に旧契約又は新契約が行政法規に反し、違法であるとの主張が成り立ち得るとしても、各契約の私法上の効力が否定されるものではないし、さらに、仮に旧契約又は新契約が私法上無効であるとの主張が万が一成り立ち得るとしても、山梨県は、旧契約又は新契約の無効を補助参加人に主張することはできない。

(被告の主張)

ア 地方自治法2条17項は、地方公共団体が法令に違反して行った行為は無効であることを定め、同法237条2項は、総計予算主義の原則等の地方自治の原則を具現化している。

したがって、地方自治法237条2項違反の契約の効力を否定することが、地方自治法の文言及び趣旨目的にかなうのであって、同項が私法上の契約の効力に影響を及ぼす効力規定であることは明らかである。

イ 地方自治法237条2項違反が問題となるのは、住民共有の財産というべき当該地方公共団体の財産が、一私人に対して適正な対価なく処分され、もって住民の利益の犠牲の下に、当該私人が多大な利益を得るという場面である。本件においても、一私企業である補助参加人が、県民共有の財産というべき県有林を廉価で使用収益し、もって県民の利益の犠牲の下に、補助参加人が多大な利益を得るという事態が現実が発生している。

地方自治法237条2項は、このような場面において住民の利益を守るための規定であって、当該地方公共団体がそれまで当該私人との間で同項に違反する契約を締結してきたからといって、信義則や禁反言を理由に契約の効力を否定し得なくなるという性質のものではない。

さらに、本件において、地方公共団体の契約の相手方である補助参加人は、造成前の素地価格を基礎として適正賃料額を算定すべき事情が存在しないことを認識していたにもかかわらず、造成前の素地価格を基礎として算定された賃料額を合意していたものと認められるのであって、補助参加人において地方自治法237条2項違反を知り得なかったなどという事情は全くない。

したがって、被告が本件土地に係る賃貸借契約の無効を主張することが、信義則ないし禁反言の法理によって制約されることは、あり得ない。

(7) 山梨県の補助参加人に対する不法行為に基づく損害賠償請求権の有無及びその金額

(原告の主張)

ア 補助参加人による本件土地の占有は、旧契約及び新契約が無効である以上、使用権原を欠くものであり、不法占有である。

イ 補助参加人は、旧契約及び新契約における賃料額の算定において、造成前の素地価格を基礎として適正賃料額を算定すべき事情が存在しないにもかかわらず、造成前の素地価格を基礎として賃料額が算定されていることを認識して旧契約及び新契約を締結しており、故意又は過失が存する。

ウ 平成13年7月9日から令和3年7月8日までの各期間において、適正な賃料額と、同期間において補助参加人が支払った「賃料」(合計61億7110万1120円)の差額を算出すると、それらの合計額は別紙のとおり3億4116万1956円であり、上記金額と同額の損害を山梨県は被った。

(被告の主張)

認める。

(補助参加人の主張)

否認する。

(8) 山梨県の補助参加人に対する不当利得返還請求権の有無及びその金額

(原告の主張)

ア 補助参加人による本件土地に対する使用・収益は、旧契約及び新契約が無効である以上、無権原であり、その使用・収益は法律上の原因を欠くものである。

イ 補助参加人は、平成13年7月9日から令和3年7月8日までの間、適正な賃料額と、補助参加人が支払った「賃料」の差額である364億1161万9566円の利得を得、他方、山梨県は同額の損失を被った。

(被告の主張)

認める。

(補助参加人の主張)

否認する。

第3 当裁判所の判断

1 認定事実

上記前提事実並びに掲記の証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(1) 本件監査請求の内容

原告は、平成29年8月4日、本件監査請求を行ったが、その請求内容の要旨は以下のとおりである(甲6)。

ア 山梨県と補助参加人との間には、本件土地に関する賃貸借契約として、平成9年4月1日付けの旧契約と、平成29年4月1日付けの新契約が存在する。また、上記各賃貸借契約において、山梨県側にとって有用な賃料増額請求権が付与されている(甲6・2, 4頁)。

イ 地方自治法237条2項の趣旨に基づけば、県知事が、県と賃借人との間で、適正な対価によらない賃貸借契約を条例又は議決に基づくことなく締結する行為は違法であると評価され、当該契約自体無効となる(甲6・4頁)。

また、仮に賃貸借契約自体が違法・無効とならない場合でも、同条の趣旨からすれば、当該賃貸借契約の賃料が適正な対価としての額を下回ることとなった場合には、県知事は、適正額までの賃料額改定の要否を検討し、必要があるときは賃料改定を行う等、適切な措置を講ずべき義務を負う(甲6・4, 5頁)。

ウ 本件土地のうち、本件別荘敷及び本件ゴルフ場敷の平成9年以降の賃料について、妥当な算定方法であると考えられる利回り法により算定した適正賃料額と実際の賃料額とを比較すると、本件賃貸借は、本件別荘敷及び本件ゴルフ場敷のいずれも、適正な対価を大幅に下回る不当低廉賃貸であった(甲6・5ないし8頁)。

エ 旧契約において、山梨県知事は、本件賃貸借に係る賃料の増額改定の権限を行使し、増額措置を講ずべき義務があったにもかかわらず、平成9年から平成29年までの間、一度も賃料が増額改定されたことはなく、むしろ減額改定され続け、賃借人側にとって特に有用な賃料増額請求権が付与されているにもかかわらず、県知事はこれを一切行使していない。

したがって、旧契約に関し、山梨県知事が適正賃料に至るまでの増額措置をしなかったことは、地方自治法237条2項の趣旨に反し、違法と評するほかない。(甲6・8, 9頁)

オ 新契約締結の2年前である平成27年時点で、本件別荘敷及び本件ゴルフ場敷に係る賃料について、適正賃料を大きく下回る賃料となっており、それまでの間に一切増額改定がなかった経緯からすると、新契約は、そもそも適正賃料を大きく下回る賃料で契約締結がされていることが容易に推認できる。

したがって、新契約に関し、山梨県知事が適正賃料を大きく下回る金額で契約締結を行ったことについても、地方自治法237条2項に反し違法であると評するほかなく、契約自体無効であるというほかない。(甲6・9頁)

カ よって、監査委員には、県知事に対し、以下のとおり必要な措置を講じるよう勧告するよう求める。

(ア) 旧契約について、県知事に対し、講ずべき賃料の増額措置を怠ったことによる損害を賠償する等の必要な措置を講じるよう勧告すること

(イ) 新契約について、県知事に対し、不当に低廉な賃料を対価として補助参加人に本件土地を占有させたことによる損害賠償及び補助参加人に対する本件土地の明渡請求、ないし補助参加人との間での適正な賃料による賃貸借契約の締結等、必要な措置を講じるよう勧告すること。(甲6・10頁)

(2) 本件監査請求に対する監査結果

山梨県監査委員は、平成29年10月2日付けで、原告に対し、本件監査請求を棄却する旨の監査結果を通知したが、その判断の要旨は以下のとおりである(甲8の1・2)。

ア 山梨県は、本件土地の継続貸付料の料金算定に当たり、昭和59年以降、3年ごとに不動産鑑定士による恩賜県有財産貸付料適正化調査(以下「適正化調査」という。)を実施している(甲8の2・9頁)。

イ 適正化調査の目的は、同一使用目的により貸付けを継続する場合の純賃料を、不動産鑑定評価基準における継続賃料の評価手法の考え方に基づいて求め、貸付料改定の参考資料とするものであるところ、同調査では不動産鑑定評価基準の考え方に基づき、利回り法、差額配分法、スライド法を適用して求めた試算賃料を調整の上、純賃料を算定していた(甲8の2・1.0頁)。

ウ 適正化調査において、賃料を算定するに当たって用いられた基礎価格及び評価手法はいずれも妥当であり、適正化調査自体、不動産鑑定評価基準にの

つとって実施されたものであり妥当と認められる（甲8の2・15ないし17頁）。

エ このことから、旧契約において、適正賃料に至るまでの増額措置をしなかったことは、地方自治法237条2項の趣旨に反し違法であり、また、新契約においても、適正賃料を大きく下回る金額で契約を締結したことは、同規定に反し違法で、契約自体無効であるとする請求人（原告）の主張に、理由を見出すことはできない。

したがって、山梨県知事に対し、旧契約について、講ずべき賃料の増額措置を怠ったことによる損害を賠償する等の必要な措置を講ずること、また、新契約について、不当に低廉な賃料を対価として補助参加人に本件土地を占有させたことによる損害賠償及び補助参加人に対する本件土地の明渡請求又は補助参加人との間での適正な賃料による賃貸借契約を締結すること等の必要な措置を講ずることを求める本件請求は棄却する。（甲8の2・18頁）

(3) 本件訴訟提起

原告は、平成29年10月6日、本件訴訟を提起したが、訴状記載の請求の趣旨及び請求の原因の要旨は以下のとおりである（顕著な事実）。

ア 請求の趣旨

1項 被告は、山本元知事に対し、山梨県に49億3121万6274円を支払うよう請求せよ。

2項 被告は、横内元知事に対し、山梨県に8.1億7177万0625円を支払うよう請求せよ。

3項 被告は、後藤前知事に対し、山梨県に23億2793万5904円を支払うよう請求せよ。

4項 被告は、補助参加人に対し、山梨県に4億7393万2967円を支払うよう請求せよ。

イ 請求の原因の要旨

(ア) 本件土地のうち、本件別荘敷及び本件ゴルフ場敷の平成9年以降の賃料について、妥当な算定方法であると考えられる利回り法により算定した適正賃料額と実際の賃料額とを比較すると、本件別荘敷及び本件ゴルフ場敷のいずれも、適正な対価を大幅に下回る不当低廉賃貸であった。(訴状4ないし9頁)。

(イ) 旧契約において、山梨県知事は、本件賃貸借に係る賃料の増額請求権を行使し、賃料の増額措置を講ずべき義務があったにもかかわらず、平成9年から平成29年までの間、一度も賃料が増額改定されたことはなく、むしろ減額改定され続け、賃貸人側にとって特に有用な賃料増額請求権が付与されているにもかかわらず、県知事はこれを一切行使していない。

したがって、旧契約に関し、山梨県知事が適正賃料に至るまでの増額措置をしなかったことは、地方自治法237条2項の趣旨に反し、違法と評するほかない。(訴状9、10頁)

(ウ) 新契約締結の初年度である平成29年度の本件別荘敷及び本件ゴルフ場敷の賃料単価は、いずれも適正賃料を大きく下回っている。

したがって、新契約に関し、山梨県知事が適正賃料を大幅に下回る金額で契約締結を行ったことも、地方自治法237条2項に反し違法であり、新契約自体そもそも無効である。(訴状10頁)

(エ) よって、山梨県知事であった者及び補助参加人には、平成15年度以降、以下のとおり、適正な賃料増額措置及び適正賃料による契約締結が行われていた場合に得られていたであろう賃料の額と、実際の賃料の差額について、山梨県に対し賠償すべき義務を負う(訴状10ないし13頁)。

a 山本元知事(平成15年2月17日就任、平成19年2月16日退任)は、本件別荘敷及び本件ゴルフ場敷の賃料のうち、平成15年度から平成18年度の分について、適正賃料に至るまで増額措置をすべき義務を

負っていたにもかかわらず、これを怠ったものであり、合計49億3121万6274円につき、山梨県に対して賠償すべき義務を負う。

b 横内元知事(平成19年2月17日就任,平成27年2月16日退任)は、本件別荘敷及び本件ゴルフ場敷の賃料のうち、平成19年度から平成26年度の分について、適正賃料に至るまで増額措置をすべき義務を負っていたにもかかわらず、これを怠ったものであり、合計81億7177万0625円につき、山梨県に対して賠償すべき義務を負う。

c(a) 後藤前知事(平成27年2月17日就任)は、本件別荘敷及び本件ゴルフ場敷の賃料のうち、平成27年度及び平成28年度の分について、適正賃料に至るまで増額措置をすべき義務を負っていたにもかかわらず、これを怠ったものであり、合計18億5400万2937円につき、山梨県に対して賠償すべき義務を負う。

(b) 後藤前知事は、平成29年3月31日に、補助参加人との間で新契約を締結しているところ、新契約は地方自治法237条2項に反し違法かつ無効である。

したがって、平成29年4月1日から訴状提出日である同年10月6日までに発生した損害として4億7393万2967円を、山梨県に対して賠償すべき義務を負う。

(c) よって、後藤前知事は、山梨県に対し、合計23億2793万5904円を賠償すべき義務を負う。

d 補助参加人は、平成29年3月31日付けで新契約を締結し、本件土地を使用しているところ、新契約は地方自治法237条2項に反し違法かつ無効であり、何ら権原なく本件別荘敷及び本件ゴルフ場敷を不法に使用している。

したがって、補助参加人は、平成29年4月1日から訴状提出日である同年10月6日までに発生した、不法占有に基づく損害として4億7

393万2967円を賠償すべき義務を負う。

(4) 本件訴訟における被告の主張の転換

ア 被告は、平成29年12月5日の第1回口頭弁論期日において、原告の請求を棄却するとの判決を求める旨の答弁をした（顕著な事実）。

イ 被告は、平成30年3月20日の第2回口頭弁論期日において、旧契約に関し、山梨県の貸付料は、山梨県知事において、不動産の鑑定評価の専門家である不動産鑑定業者に委託して得た調査結果に基づき3年ごとに見直しを行い、継続的に適正な賃料を設定してきたものであって、何ら違法又は不当な点はなく、新契約についても、適正な方法で査定された賃料に基づき山梨県知事において正当な契約締結事務を行っているものであり、何ら違法又は不当な点はなく、原告の主張には理由がないとして、これを争う旨を明らかにした（顕著な事実）。

ウ 被告は、令和2年8月18日の第11回口頭弁論期日において、本件土地に係る賃料に関する従前の被告の主張を変更する旨を明らかにし、同年11月10日の第12回口頭弁論期日において、本件土地の適正賃料を鑑定評価するに当たり、「開発前の素地価格」を基礎とはできないとし、平成29年4月1日時点の本件土地の適正賃料は20億1157万円であり、少なくとも新契約は無効であると主張し（被告準備書面8、同9）、不動産鑑定評価書（乙45）を提出した（顕著な事実）。

その後の被告の主張は、上記第2の3(5)ないし(8)の各（被告の主張）記載のとおりである（顕著な事実）。

(5) 原告による訴えの一部取下げ

原告は、令和2年9月19日、上記(3)アの請求のうち、死亡した横内元知事に係る請求（請求の趣旨2項）を取り下げた（顕著な事実）。

(6) 補助参加人による別件訴訟の提起

補助参加人は、令和3年3月1日、甲府地方裁判所に対し、山梨県を被告と

して別件訴訟を提起した（同裁判所令和3年ワ第71号債務不存在等確認請求事件）（丙48）。

その内容は、新契約が有効であることを前提に、補助参加人と山梨県との間で、本件土地について、新契約に基づく賃借権を有することの確認、補助参加人が本件土地を占有していることについて、補助参加人が山梨県に対し、不法行為に基づく損害賠償債務を負っていないことの確認及び不当利得に基づく返還債務を負っていないことの確認を請求の趣旨とする確認の訴えである（丙48）。

(7) 山梨県による別件反訴の提起

山梨県は、令和3年7月9日、別件訴訟に関し、補助参加人に対する別件反訴を提起したが、その反訴状における請求の趣旨及び請求の原因の要旨は以下のとおりである（乙116）。

ア 反訴請求の趣旨（乙116・2頁）

(ア) 補助参加人は、山梨県に対し、61億9173万5839円及びうち886万2732円に係る平成13年7月9日から平成15年3月31日までの各日から、うち605万4060円に係る平成15年4月1日から同年7月8日までの各日から各支払済みまで年5パーセントの割合による金員を支払え。

(イ) 補助参加人は、山梨県に対し、31億3103万4462円及びこれに対する反訴状送達の日翌日から支払済みまで年3パーセントの割合による金員を支払え。

イ 反訴請求の原因の要旨（乙116・2ないし7頁）

(ア) 山梨県は、平成9年4月1日以前から現在に至るまで、本件土地を所有しているところ、補助参加人は、同日以前から現在に至るまで、本件土地を占有し使用し、その占有権原として旧契約及び新契約に基づく賃借権を主張しているが、旧契約及び新契約は地方自治法237条2項に違反し無

効であり、補助参加人は、遅くとも同日以降現在に至るまで、本件土地を権原なく占有している。

- (イ) 山梨県は、補助参加人に対し、遅くとも平成13年7月9日以降、適正賃料相当額と補助参加人から賃料として支払われた金額との差額分の損害について、不法行為に基づく損害賠償請求権を有する。

不動産鑑定評価の結果によれば、平成13年7月9日から令和3年7月8日までの期間に発生した山梨県の補助参加人に対する「損害賠償請求権の元本総額は、364億1161万9566円である」。

山梨県は、反訴請求において、「さしあたり」、上記の「損害賠償請求権のうちの一部請求として」、平成13年7月9日から平成15年7月8日までの期間における無権原占有によって生じた61億9173万5839円の損害について、損害賠償請求を行う。

- (ウ) 補助参加人の故意又は過失にかかわらず、上記のとおり、補助参加人が遅くとも平成9年4月1日以降、山梨県が所有する本件土地を無権原で占有していた以上、山梨県は、補助参加人に対し、遅くとも平成23年7月9日以降、適正賃料相当額と補助参加人から賃料として支払われた金額との差額分の利得について、民法703条の不当利得に基づく利得金返還請求権を有する。

不動産鑑定評価の結果によれば、平成13年7月9日から令和3年7月8日までの期間に発生した山梨県の補助参加人に対する「利得金返還請求権の元本総額は、364億1161万9566円である」。

山梨県は、反訴請求において、「さしあたり」、上記の「利得金返還請求権のうちの一部請求として」、平成23年7月9日から平成25年7月8日までの期間における無権原占有によって生じた31億3103万4462円の不当利得について、利得金返還請求を行う。

- (8) 本件訴訟におけるその後の被告の主張及び原告による本件訴えの変更

ア 被告は、令和3年9月21日の第16回口頭弁論期日において、本件土地の平成13年7月9日から令和3年7月8日までの適正な純賃料額と補助参加人の既払額との差額は、別紙のとおり合計364億1161万9566円であると主張し（被告準備書面15）、不動産鑑定評価書（乙102ないし115）を提出した。

イ 原告は、上記アの口頭弁論期日において、上記(3)アの請求のうち、山本元知事に係る請求（請求の趣旨1項）及び後藤前知事に係る請求（同3項）を取り下げると共に、補助参加人に係る請求（同4項）につき、被告が提出した不動産鑑定評価書に基づき、上記第1記載のとおり本件訴えの変更をした（顕著な事実）。

本件訴えの変更後の請求の原因は、旧契約及び新契約がいずれも地方自治法237条2項に違反し無効であることを前提に、平成13年7月9日から令和3年7月8日までの間、本件土地の適正な賃料額と補助参加人が支払った賃料額との差額の合計金額は364億1161万9566円であり、補助参加人が本件土地の占有又は使用・収益によって、山梨県から補助参加人に対し、同金額の不法行為に基づく損害賠償請求権及び不当利得返還請求権が発生していることから、被告に対し、補助参加人への同各請求権の行使を求めるといふものである（顕著な事実）。

ウ 被告は、上記イの取下げに同意し、本件訴えの変更に関しては、異議を述べず、上記アの口頭弁論期日において、本件訴えの変更後の請求に関する請求の原因について、「いずれも認める」と述べた（被告準備書面16）（顕著な事実）。

エ 被告は、令和3年12月14日の第17回口頭弁論期日において、本件土地の同年4月1日時点の不動産鑑定評価を取得したとして、平成13年7月9日から令和3年7月8日までの適正な純賃料額と補助参加人の既払額との差額は合計365億0091万2636円であると主張を修正し（被告準備

備書面19), 不動産鑑定評価書(乙126, 127)を提出した。

2 争点(1)(本件訴えの変更が許されるか)について

補助参加人は、原告による本件訴えの変更が、民事訴訟法143条所定の請求の基礎の同一性の要件を欠き認められないと主張する。

しかし、本件訴えの変更について、被告が特段の異議を述べていないことからすると、本件訴えの変更自体は許容されるものというべきであり(最高裁昭和29年6月8日第三小法廷判決・民集8巻6号1037頁参照)、補助参加人の上記主張は採用することができない。

3 争点(2)(住民監査請求が前置されているか)について

(1) 本件監査請求の内容は、上記1(1)のとおりであり、本件監査請求の対象となる財務会計行為は、旧契約において、山梨県知事が、本件賃貸借契約に係る賃料の増額改定の権限を行使し、増額措置を講ずべき義務があったにもかかわらず、平成9年から平成29年までの間、山梨県知事はこれを一切行使していなかったこと、すなわち講ずべき賃料の増額措置を怠ったこと及び山梨県知事が、適正賃料を大きく下回る金額で新契約を締結したことであると認められる。

(2) これに対し、本件訴えの変更後の原告の請求は、旧契約及び新契約が地方自治法237条2項に違反するものであって、いずれの契約も無効であることを理由に、補助参加人の本件土地の占有は使用権原を欠くものであり不法占有であるとして、平成13年7月9日から令和3年7月8日までの間において、適正な賃料額と同期間において補助参加人が賃料として支払った額の差額である合計364億1161万9566円の損害が発生したとして、不法行為に基づく損害賠償請求権が生じ、また、同様の理由から、補助参加人の本件土地の使用・収益が法律上の原因を欠くとして、同期間における同差額分の利得を補助参加人が得て、山梨県が同額の損失を被ったとして、不当利得返還請求権が生じたことに基づいて、被告が、補助参加人に対し、山梨県に上記金額を支払うよう請求することの義務付けを求めるものである。

(3) そうすると、本件監査請求において、旧契約に関しては、山梨県知事が講ずべき賃料の増額措置を怠ったことが本件監査請求の対象とされていたにすぎないから、本件訴えの変更後の原告の請求のうち、旧契約が無効であることを理由に、補助参加人に対する不法行為に基づく損害賠償請求権又は不当利得返還請求権が発生したとして、それらの請求権の行使の義務付けを求める部分に関しては、適法な住民監査請求の前置があるとは認められないというべきである。

これに対し、新契約に関しては、本件監査請求においても新契約がその対象とされていることから、本件訴えの変更後の請求のうち、新契約の無効を理由とする部分については、適法な住民監査請求の前置があるものと認められる。

(4)ア 原告は、本件監査請求においても、山梨県が、旧契約締結時以降、補助参加人に対して適正な対価を下回る対価で賃貸し続けているという一連の社会的事実を対象としてきたものであること、賃料増額措置の懈怠に基づく損害賠償の額と、契約の無効による不当利得ないし損害賠償の金額は全く同じになるのであり、請求の価額にも実質的な変更は全くないこと、本件監査請求に対する監査結果をみても、旧契約及び新契約に関する監査が実質的にされていること、裁判例上、財務会計上の行為又は怠る事実の同一性は、監査の対象事項（社会的事実）が実質的に同一であるかという観点から柔軟に判断されていることなどを理由に、適法な監査請求前置がある旨主張する。

イ しかし、住民監査請求の対象となる「怠る事実」（地方自治法242条1項）（いわゆる「真正怠る事実」）については、同条2項の適用はなく、監査請求期間の制限の対象とされていない（最高裁昭和53年6月23日第三小法廷判決・集民124号145頁参照）一方、財務会計上の積極的行為すなわち「当該行為」が違法・無効であることに基づいて発生する実体

法上の請求権の不行使をもって財産の管理を怠る事実（いわゆる「不真正怠る事実」）があるとする場合には、法が監査請求に期間制限を設けた趣旨を没却しないよう、「当該行為」を請求の対象とする場合と同様、同条2項が適用され、「当該行為」のあった日又は終わった日を基準とする期間制限に服するものと解される（最高裁昭和62年2月20日第二小法廷判決・民集41巻1号122頁，最高裁平成14年10月3日第一小法廷判決・民集56巻8号1611頁参照）。

このことからすると、住民監査請求及びこれに続く住民訴訟においては、違法・無効な当該行為又は不真正怠る事実を対象とする請求と、真正怠る事実を対象とする請求とは、異なる請求として明確に区別されるべきものである。

本件監査請求において、旧契約に関連する監査請求の対象となる行為は、山梨県知事が講ずべき賃料の増額措置を怠ったことというものであるから、これは怠る事実（真正怠る事実）であると認められる。一方、本件訴えの変更後の原告の請求は、旧契約及び新契約が無効であることに基づいて発生した請求権についてその管理を怠る事実（不真正怠る事実）を理由とするものである。

そうすると、旧契約に関しては、本件監査請求において対象とされている行為と、本件訴えの変更後の原告の請求の対象とされている行為とは異なるというべきであって、その部分について適法な監査請求前置があるとは認められない。

よって、原告の上記主張は採用することができない。

4 争点(3) (出訴期間が遵守されているか) について

- (1) 本件訴えの変更後の請求のうち、旧契約の無効を理由とする請求については、上記3のとおり、適法な監査請求前置があるとはいえないことから、そもそも出訴期間の制限（地方自治法242条の2第2項）については問題とならない。

(2) これに対し、本件訴えの変更後の請求のうち、新契約の無効を理由とする請求については、上記3(3)のとおり、適法な監査請求前置があると認められることから、出訴期間の制限が問題となり得る。

この点、訴えの変更後の請求について、出訴期間の制限は、原則として訴えの変更時を基準として判断すべきである（最高裁昭和26年10月16日第三小法廷判決・民集5巻11号583頁参照）が、変更前後の請求の間に訴訟物の同一性が認められるとき、又は両者の間に存する関係から、変更後の新請求に係る訴えを当初の訴えの提起の時に提起されたものと同視し、出訴期間の遵守において欠けるところがないと解すべき特段の事情があるときは、変更後の訴えが出訴期間を徒過していても、変更前の訴えが出訴期間を遵守していれば足りると解される（最高裁昭和58年9月8日第一小法廷判決・集民139号457頁、最高裁昭和61年2月24日第二小法廷判決・民集40巻1号69頁参照）。

本件では、新契約の無効を理由とする請求について、本件訴えの変更前後において、山梨県が補助参加人に対して請求すべき金額の算定根拠が異なるにすぎず、請求権の発生原因自体は同一であることからすると、訴えの変更前後の請求に同一性が認められるから、本件訴えの変更後の新契約の無効を理由とする請求は、本件訴訟の提起時に提起されたものと同視し得る特段の事情があるというべきである。

したがって、本件訴えの変更後の請求のうち、新契約の無効を理由とする請求については、出訴期間は遵守されているものと認められる。

5 争点(4) (本件訴えにつき訴えの利益があるか) について

(1) 本件訴えの変更後の原告の請求は、地方自治法242条の2第1項4号に基づく請求であるところ、同法242条の2の住民訴訟の意義は、地方公共団体の違法な財務会計行為の是正にあるものと考えられ、同法242条の2第1項
25 4号に基づく請求は、住民監査請求において対象とされた財務会計行為に関する



る、地方公共団体の執行機関と当該地方公共団体の住民の判断に齟齬があることを前提として、当該財務会計行為に関する両者の判断の齟齬を解消することを目的とするものであると解される。

(2) そして、上記1(7)イ及び同(8)イのとおり、現時点において、原告と山梨県が、旧契約及び新契約の締結という財務会計行為について、これらが地方自治法237条2項に違反するものとして無効であるとの同一の判断に至っていることや、旧契約及び新契約が無効であることを理由に、山梨県が補助参加人に対して不法行為又は不当利得に基づき請求すべき金額についても、合計364億1161万9566円であるという同一の判断に至っていること（本件訴えの変更後の請求原因に対する被告の認否は、いずれも「認める」である。）からすると、旧契約及び新契約の締結という財務会計行為に対する原告と山梨県の判断には、何ら齟齬が存在しないものと認められる。

また、上記1(7)のとおり、山梨県は、このような財務会計行為に関する原告と同内容の判断を根拠として、別件反訴を提起し、山梨県から補助参加人に対し合計364億1161万9566円の不法行為又は不当利得に基づく請求権が存在することを反訴状において明示し、その一部を補助参加人に対して請求しているのであるから、山梨県は、旧契約及び新契約の締結という財務会計行為が違法であることを前提に、反訴提起という方法によって、かかる違法な状態に関する具体的な是正行為を、補助参加人に対し行っているものということが出来る。

これらのことからすると、旧契約及び新契約の締結という財務会計行為の是正という本件訴訟の住民訴訟としての意義及び目的は、別件訴訟における山梨県の別件反訴の提起により既に達せられているものというべきであって、被告に対し、補助参加人への請求の義務付けを求める本件訴えの変更後の原告の請求には、訴えの利益がないというべきである。

(3)ア 原告は、本件訴え変更後の請求額が364億1161万9566円である

のに対し、別件反訴の請求額は合計93億2277万0301円であり、山梨県が本来請求すべき額よりも少額の請求しかしていないこと、山梨県が請求を拡張する保証はないことから、本件訴えの変更後の請求に訴えの利益がある旨主張する。

5 確かに、執行機関が、原告が請求すべきであると判断する額より少額の請求しかしていない場合には、訴えの利益があるとも考えられる。

しかし、山梨県が、別件反訴において、補助参加人に対する請求権の全体が合計364億1161万9566円であることを明示した上で、「さしあたり」「一部請求として」、明示的一部請求をしていること(上記1(7)イ(イウ))、
10 別件反訴において請求する93億2277万0301円は、旧契約の賃貸借期間に係るものであるのに、旧契約の無効のみならず新契約の無効をも主張していること(上記1(7)イ(ア))などからすると、残部についても権利行使する意思が現れているものと認められる。また、そもそも地方自治法242条の2第1項4号請求の判決主文で義務付けられるのは損害賠償又は不当利
15 得返還の請求であり、裁判外での請求で足りるところ、被告が、本件訴訟において、本件土地の平成13年7月9日から令和3年7月8日までの適正な純賃料額と補助参加人の既払額との差額は合計365億0091万2636円であると主張していること(上記1(8)エ)などからすると、山梨県は、
20 別件反訴で請求している93億2277万0301円を本来請求すべき額と判断しているわけではなく、補助参加人に対して請求すべき額は、原告が本件訴訟において請求すべきであるとする額と同額かそれ以上であると判断し、これを補助参加人に対して請求する意思を明らかにしているというべきであるから、山梨県の別件反訴の請求額が請求権全体よりも少額であることや、請求が拡張される保証がないなどの事情をもって、本件訴え変更後の
25 原告の請求に訴えの利益を認めることはできない。

よって、原告の上記主張は採用することができない。

イ、原告は、山梨県が別件反訴を取り下げる可能性もあるから、訴えの利益があるとも主張する。

しかし、地方自治法242条の2第1項4号の本質的な効果は、機関に損害賠償又は不当利得返還の請求を義務付けることにあり、訴訟提起の義務付け（同法242条の3第2項）はその付随的效果にすぎないものと解されることからすると、山梨県による別件反訴の取下げの可能性を理由に、本件訴えの変更後の原告の請求に訴えの利益を肯定することはできないというべきである。

よって、原告の上記主張は採用することができない。

6 以上によれば、本件訴えの変更後の原告の請求は、旧契約の無効を理由とする部分につき住民監査請求の前置が認められない上、その全体につき訴えの利益がないといわざるを得ない。

第4 結論

よって、本件訴えは不適法であるからこれを却下することとし、主文のとおり判決する。

甲府地方裁判所民事部

(別紙)

| 期間 | | 適正な純賃料額 | 補助参加人の 既払額 | 差額 |
|----------|-----------|-----------------|---------------|-----------------|
| 始期 | 終期 | | | |
| H13.7.9 | H14.3.31 | 2,640,693,410 円 | 283,206,689 円 | 2,357,486,722 円 |
| H14.4.1 | H15.3.31 | 3,623,507,875 円 | 388,610,682 円 | 3,234,897,193 円 |
| H15.4.1 | H16.3.31 | 2,547,777,332 円 | 338,045,491 円 | 2,209,731,841 円 |
| H16.4.1 | H16.10.31 | 1,484,591,592 円 | 197,033,351 円 | 1,287,558,240 円 |
| H16.11.1 | H17.1.31 | 636,201,325 円 | 84,450,806 円 | 551,750,519 円 |
| H17.2.1 | H17.3.31 | 424,131,074 円 | 56,301,016 円 | 367,830,059 円 |
| H17.4.1 | H18.1.31 | 2,118,643,392 円 | 281,400,975 円 | 1,837,242,417 円 |
| H18.2.1 | H18.3.31 | 423,655,169 円 | 56,286,999 円 | 367,368,170 円 |
| H18.4.1 | H18.10.31 | 1,315,459,658 円 | 170,593,021 円 | 1,144,866,637 円 |
| H18.11.1 | H19.3.31 | 939,392,285 円 | 122,106,990 円 | 817,285,294 円 |
| H19.4.1 | H20.3.31 | 2,254,540,589 円 | 292,989,407 円 | 1,961,551,182 円 |
| H20.4.1 | H21.3.31 | 2,254,615,705 円 | 292,940,379 円 | 1,961,675,326 円 |
| H21.4.1 | H22.3.31 | 2,129,290,381 円 | 283,297,499 円 | 1,845,992,882 円 |
| H22.4.1 | H22.10.31 | 1,242,086,055 円 | 165,256,874 円 | 1,076,829,181 円 |
| H22.11.1 | H23.3.31 | 887,074,977 円 | 118,072,011 円 | 769,002,967 円 |
| H23.4.1 | H24.3.31 | 2,129,281,171 円 | 283,296,370 円 | 1,845,984,801 円 |
| H24.4.1 | H25.2.28 | 1,530,645,109 円 | 246,582,914 円 | 1,284,062,195 円 |
| H25.3.1 | H25.3.31 | 139,113,337 円 | 22,418,657 円 | 116,694,680 円 |
| H25.4.1 | H26.3.31 | 1,669,729,635 円 | 268,988,453 円 | 1,400,741,182 円 |
| H26.4.1 | H27.3.31 | 1,669,554,999 円 | 268,962,395 円 | 1,400,592,604 円 |
| H27.4.1 | H28.3.31 | 1,653,018,456 円 | 268,325,206 円 | 1,384,693,250 円 |
| H28.4.1 | H29.3.31 | 1,652,391,846 円 | 268,325,206 円 | 1,384,066,640 円 |
| H29.4.1 | H30.3.31 | 1,640,088,738 円 | 268,279,276 円 | 1,371,809,462 円 |
| H30.4.1 | H31.3.31 | 1,704,682,128 円 | 271,971,423 円 | 1,432,710,705 円 |
| H31.4.1 | R2.3.31 | 1,705,045,083 円 | 271,709,700 円 | 1,433,335,383 円 |
| R2.4.1 | R3.3.31 | 1,705,045,083 円 | 271,709,700 円 | 1,433,335,383 円 |
| R3.4.1 | R3.7.8 | 462,464,283 円 | 329,939,630 円 | 132,524,653 円 |
| 合計 | | | | 36,411,619,566 |

※小数点以下は四捨五入で表記しているが、「差額」の算定は小数点以下も考慮して行っている。

以上