

監査公表第 6 号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第1項の規定に基づく住民監査請求の監査結果を、同条第5項の規定により次のように公表する。

令和3年8月12日

新城市監査委員 原 義 弘
新城市監査委員 下 江 洋 行

1 監査の請求

令和3年6月15日付けで、監査の請求があった。

2 監査の結果

監査の請求について、監査した結果を別紙のとおり請求人に通知した。

請求人 あて

新城市監査委員 原 義 弘

新城市監査委員 下 江 洋 行

新城市職員措置請求書に基づく監査の結果について（通知）

令和 3 年 6 月 1 5 日付けで提出のあった新城市職員措置請求書について、地方自治法（昭和 2 2 年法律第 6 7 号。以下「法」という。）第 2 4 2 条第 5 項の規定に基づき、書面により下記のとおり監査の結果を通知します。

記

1 請求の受付

（1）請求人

（住所、氏名は省略）

（2）請求の提出日

令和 3 年 6 月 1 5 日

（3）請求の件名

新城市職員措置請求書

新城市長穂積亮次に対する有限会社鈴木養鶏場土地取得に関する措置請求

（4）請求の趣旨

新城市職員措置請求書（以下「請求書」という。）による主張事実の要旨及び求める措置は次のとおりである。

ア 主張事実の要旨（原文のまま）

（１）本件不動産売買の経過

（ア）新城市内で鶏舎を所有していた（有）鈴木養鶏場は、丸菱商事（株）に吸収合併されたことを契機として養鶏業を廃止し、平成31年2月15日、養鶏施設廃止後の用地新城市浅谷字東田11番3外26筆、実測面積46,251.67㎡の宅地および山林（以下「本件土地」という。）を新城市に売却したい旨申し出、同年3月27日、売却希望価格として5億4800万円を新城市に提示した。

（イ）本件土地の売却申出を受けた時点において、新城市は、本件土地を必要とする公共事業の予定も、換地用地として取得する必要性もなかったため、（有）鈴木養鶏場からの、買い取り申出をうけ、市長の命によって急遽新城市建設部において本件土地の利用について検討を開始し、同年4月8日建設部において「（有）鈴木養鶏場の買収に伴う工業用地の可能性に関する検討」という名の資料を作成し、市政経営会議に提出した。この検討資料において建設部は本件土地の取得について「企業用地の拡張を目的に行った取得であるが？」として「整備区域のうち2区画が残っている」こと、「景気の低迷感」などを理由として、工業用地として着手するタイミングや多目的活用の検討が必要である、という、取得そのものについての疑問を留保する内容となっていた。

（ウ）ところが市長は本件土地を購入することを決断し、同年4月26日、臨時議会において、5億4800万円の補正予算（債務負担行為）の議決をおこない、同日、新城市建設部用地開発課において、中部ガス不動産株式会社に本件土地の不動産鑑定を目的とする、価格等調査業務の委託契約を随意契約によって締結した。

（エ）中部ガス不動産（株）は同年5月9日、新城市に鑑定評価の「速報値」を基に新城市は470,232,210円を提示した。新城市は正式な鑑定書の提出を待たず、上記速報値を基準として、（有）鈴木養鶏場ならびに丸菱商事（株）と売買の交渉を開始した。（有）鈴木養鶏場らは提示額と8000万円の開きがあることを指摘し、さらに高額の買い取りを要請した。こうした交渉の後の令和元年5月24日、中部ガス不動産は新城市に対して不動産鑑定評価書を提出した。この不動産鑑定評価書では、本件土地の更地価格として、469,800,000円とされ、宅地については1平方メートルあたり23,500円、雑種地については、8,150円という評価がなされていた。

このうち、本件土地の9割以上を占める雑種地の評価については、不動産鑑定書では、評価の根拠となる山林の取引事例4基準地のうち、以下の通り新城市内は1か所のみで、他の3か所は豊川市内から選択し、比準していることが判明した。

- ・取引事例6 新城市内=6,181円/㎡
- ・取引事例7 豊川市内=10,374円/㎡
- ・取引事例8 豊川市内=10,500円/㎡
- ・取引事例9 豊川市内=14,315円/㎡

明らかに評価単価は豊川市内の取引事例が高額であり、この結果、本件土地の評価価格も豊川市内の取引事例の影響を受け、極めて高額な内容となった。(オ)ところが、本件土地の隣接地の山林を中部地方整備局浜松河川国道事務所が残土処分場として購入するにあたって、濱松不動産鑑定(株)が令和2年10月28日に不動産鑑定を行ったところ、同鑑定書においては、新城市内の複数個所を基準値として採用した。その結果、1㎡単価1,010円の評価結果となった。

(カ)新城市は再鑑定を求めることもせず、中部ガス不動産による鑑定書を基本として、令和元年6月14日、(有)鈴木養鶏場と470,231,068円で議会の議決を本契約の要件とする本件土地の売買仮契約(以下「本件契約」という。)を締結し、令和元年6月28日市議会「財産の取得又は処分に関する条例第3条」の議決によって本契約(以下「本件売買契約」という。)となった。

(キ)新城市は本件売買契約にもとづき、令和元年7月31日、売買代金の前払金として235,115,068円を、令和2年9月18日に残金235,116,000円をそれぞれ(有)鈴木養鶏場に支払った。

(2) 財務会計上の違法行為

(ア) 本件契約の売買価格が不当に高額であること

新城市は本件土地の更地価格を、469,800,000円とする鑑定にもとづき、合計470,231,068円で(有)鈴木養鶏場との間で本件契約をした。しかしそもそも、本件契約の代金決定の根拠となった鑑定は、本件土地中の雑種地(地目山林)について、実際の価格よりも著しく高額に算定したものであることから、本件契約の価格も実勢価格を大きく逸脱する高額なものとなった。

したがって、少なくとも雑種地(地目山林)の価格は国交省による隣地売買の単価1,010円/㎡を相当とすべきであるにも関わらず、雑種地について約8倍の8,150円/㎡を基本として売買価格を決定した本件契約は著しく不当である。

(イ) 適正価格の算定

そもそも、山林である雑種地について、国交省の鑑定価格を基準とすると、本件契約は、雑種地の価格を適正価格の約8倍で決定したことになる。

よって、本件土地の適正な価格を求めるとなると、以下の計算によることとなる。

① 本件土地の雑種地の面積割合 92パーセント

公簿上の総面積18,232.1㎡中、雑種地の面積は16,755㎡、 $16,755 \div 18,232.1 = 0.92$

② 売買価格(各支払い)のうち、92パーセントに値する金額

前払い金(令和元年7月31日支払い分)

$235,115,068 \text{円} \times 0.92 = 216,305,862 \text{円}$

残金分

235,116,000円×0.92=216,306,720円

③②の数字の八分の一（国交省基準）の価格

前払い金（令和元年7月31日支払い分）

216,305,862円÷8=27,038,232円

残金分

216,306,720円÷8=27,038,340円

④本件土地の売買の適正価格

したがって、本件土地の売買の適正価格は、以下の通り91,695,057円となる。

前払い金分

235,115,068円×0.08（宅地分）+27,038,232円=45,847,437円

残金分

235,116,000円×0.08+27,038,340円=45,847,620円

適正な売買価格

45,847,437円+45,847,620円
=91,695,057円

（ウ）本件土地について高額な売買価格を定める必要性も合理性もないこと

①本件土地の売買は、（有）鈴木養鶏場から申し出のあったものであり、新城市としては本件土地を必要とする理由はなく、平成31年2月の申し入れから新城市において急遽当該土地の利用についての検討を開始し、同年4月になって、企業用地の拡張を目的とする、としつつ、新城市の整備区域のうち2区画が残っていることや景気の低迷感を理由に、工業用地として取得するタイミングはもとより、工業用地以外での活用が検討課題として残された状態であった。

②これを前提とすれば、新城市は入札によらない随意契約によって中部ガス不動産株式会社に本件土地の不動産鑑定を依頼する必要も、国交省による鑑定事例を8倍も超過する価格で本件土地の大部分を構成する山林を購入する必要も、平成31年6月に本件契約を締結する必要もない事例であった。

（エ）よって、本件土地の適正価格が91,695,057円であるにもかかわらず、470,231,068円で（有）鈴木養鶏場から本件土地を購入する内容の本件契約の締結は、価格決定の過程においても、価格決定についても市長の裁量を著しく逸脱するもので違法である。

（3）市の損害

以上の通りであるから、本件契約および本件売買契約に基づいて支出した470,231,068円のうち、上述の計算に基づく適正価格91,695,057円を超える378,536,011円は上記違法行為に基づいて市に発生した損害である。

ちなみに、各支払毎に発生した損害は以下の通りである。

前払い金分

235,115,068円 - (235,115,068円 × 0.08 (宅地分)
+ 27,038,232円) = 189,267,631円

残金分

235,116,000円 - (235,116,000円 × 0.08 + 27,
038,340円) = 189,268,380円

(4) 結論

よって、新城市長穂積亮次は本件不動産の売買価格の決定において、入札によって適切に鑑定業者を選定することなく、また、売買価格の相当性について国交省の取引事例についても参考にすることなく、中部ガス不動産の行った極めて高額な鑑定価格をもとに売買代金を決定して本件契約を締結した過失があり、これによって378,536,011円の損害を新城市に負わせたものであるから、この損害を新城市に賠償する責任がある。

イ 事実証明書

- ・資料1 土地売買仮契約書
- ・資料2 令和元年7月31日の支払いにかかる支出命令書
- ・資料3 令和2年9月18日の支払いにかかる支出命令書
- ・資料4 (有)鈴木養鶏場の買収に伴う工業用地の可能性に関する検討
- ・資料5 不動産鑑定評価書
- ・資料6 国交省に対する不動産の鑑定書
- ・資料7 4月臨時会議決書
- ・資料8 委託業務の随意契約書類
- ・資料9 会議等報告書
- ・資料10 会議等報告書
- ・資料11 面積算出表及び登記簿謄本

2 求める措置

よって、新城市の378,536,011円の損害の回復のため、以下の措置を求める。

記

新城市長は新城市長穂積亮次に対し、金378,536,011円の損害金を新城市に支払わせるための必要な措置をとること。

3 請求書の受理

本件請求は、令和3年6月15日に提起され、法第242条に定める要件を具備するものとして、同年6月24日付けでこれを受理した。

4 監査の実施

監査は、請求人に証拠の提出及び陳述の機会を与えたほか、市当局から提出された書類についての調査を実施した。

(1) 監査の対象事項

請求書及び請求人の陳述内容から判断し、請求の趣旨を次のように解して監査を実施した。

ア 新城市が(有)鈴木養鶏場用地の売買価格を算定するため実施した価格等調査業務の契約方法を随意契約により締結した事に対する不当性についてどうであったか。

イ (有)鈴木養鶏場用地に対する不動産鑑定業務により報告された不動産鑑定評価書の鑑定評価額(平方メートル当たりの単価)が取引事例の影響を受け、極めて高額な内容となった事実はあるか。

ウ 国土交通省中部地方整備局浜松河川国道事務所が不動産鑑定を依頼し、報告された当該隣接地の不動産鑑定評価書の鑑定評価額(平方メートル当たりの単価)から見て、(有)鈴木養鶏場用地の不動産鑑定評価額(平方メートル当たりの単価)は、実勢価格を大きく逸脱する高額なものであった事実はあるか。

エ 新城市が(有)鈴木養鶏場用地を取得した売買契約の470,231,068円により、新城市が損害を負った事実はあるか。

(2) 請求人の証拠の提出及び陳述等

法第242条第8項の規定に基づき、令和3年7月5日に陳述の機会を設けた。請求人は請求の要旨を補足するための陳述を行い、請求の趣旨に対する疑義について聴取を行った。

(3) 監査の対象部局

- ・建設部用地開発課

5 監査の結果

(1) 認定事実

ア 価格等調査業務の契約方法を随意契約により締結した事について

新城市が、(有)鈴木養鶏場用地の売買価格を算定するため実施した価格等調査業務の契約については、対象の画地の不動産鑑定評価のみを実施する目的で発注した業務である。

不動産鑑定評価業務は、地方公共団体の歳入歳出科目解説において、役務費の手数料として位置付けられている。

不動産鑑定業務の契約は、「新城市の随意契約適正執行のための指針」において、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号に該当した契約として「そ

の他の契約でその性質又は目的が競争入札に適さないものをするとき」の解説がされており、その中で報酬額が定められている業務や価格競争が成立しない場合の業務例の中に、不動産鑑定業務を挙げている。

本件の価格等調査業務の契約額については、「中部地区用地対策連絡協議会」通知の公共事業に係る不動産鑑定報酬基準に示された基本鑑定報酬額表による金額で契約をしている。

イ (有)鈴木養鶏場用地の不動産鑑定業務により報告された不動産鑑定評価書の鑑定評価額(平方メートル当たりの単価)は取引事例の影響を受け、極めて高額な内容となったかについて

(有)鈴木養鶏場用地の不動産鑑定評価書における取引事例値[請求人資料5のP23の別表1-2]では、雑種地等としての取引事例値として4箇所をあげている。

(有)鈴木養鶏場用地の不動産鑑定評価書[請求人資料5]において、雑種地等部分の今回の判断としては、「資材置き場等の敷地としての利用である」としている。

雑種地の事例値の採用については、雑種地は取引事例が少ないため、取引事例を新城市及び周辺市町から収集した結果、市内1箇所、豊川市3箇所となったものである。

雑種地の比準価格算定については、同鑑定評価書のP20において、4箇所の各売買事例値に、地域要因及び個別的要因等を加味し、標準的画地の比準価格が計算され、その数値に当該地区での個別的要因の係数をかけて、算出されている。

ウ 隣接地の鑑定評価書の不動産鑑定評価額(平方メートル当たりの単価)と、(有)鈴木養鶏場用地の不動産鑑定評価額(平方メートル当たりの単価)との鑑定評価額の違いについて

国土交通省浜松河川国道事務所発注の鑑定評価額1,010円/m²[請求人資料6のP2]の内容は、不動産鑑定士により出された、現況地目「山林」に対する売買事例に基づく鑑定評価額である。

また、新城市発注の鑑定評価額8,150円/m²[請求人資料5のP18]の内容は、不動産鑑定士により出された、現況地目「雑種地等」に対するものである。

両者は、鑑定評価額算定のために採用した事例値の現況地目が相違している。

エ 新城市が(有)鈴木養鶏場用地を取得した売買契約の470,231,068円により、新城市が損害を負った事実はあるか。

前述の(1)イ及びウより、(有)鈴木養鶏場用地の不動産鑑定業務により報告された不動産鑑定評価書の鑑定評価額8,150円/m²(現況地目：雑種地等)及び隣接地の不動産鑑定評価書の鑑定評価額1,010円/m²(現況地目：山林)は、算定の現況地目が相違しているため両者は比較の対象にない。

請求書の、「(2)財務会計上の違法行為の(エ)」において主張の「本件土地の適正価格が91,695,057円」として算出の金額は、請求書の、「(2)財務会計上の違法行為の(ア)本件契約の売買価格が不当に高額であること」において主張の「少なくとも雑種地(地目山林)の価格は国交省による隣地売買の単価1,010円/m²を相当とすべきであるにも関わらず、雑種地について約8倍の8,150円/m²を基本として売買価格を決定した本件契約は著しく不当である。」として、請求書の、「(2)財務会計上の違法行為の(イ)適正価格の算定」以降の算定で価格差を算出し、請求人は市の損害額としている。

(2) 監査委員の判断

ア 本件の随意契約については、契約金額も不動産鑑定報酬基準による基本鑑定報酬額による契約金額であり、他の業務を含まない純粋な不動産鑑定業務である。

不動産鑑定評価業務は、役務費の手数料であり、新城市の随意契約適正執行のための指針に基づき、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号に該当した随意契約として実施されたものであるため、本件の契約行為は適正に処理されていると判断する。

イ 請求人は、請求書の「1 請求趣旨、(1)本件不動産売買の経過の(エ)」において、「明らかに評価単価は豊川市内の取引事例が高額であり、この結果、本件土地の評価価格も豊川市内の取引事例の影響を受け、極めて高額な内容となっている」と主張しているが、雑種地は宅地と比較して需要者が限定され取引自体が少ないため、取引事例を広く新城市及び周辺市町から収集した結果、採用した事例の位置にばらつきが生じたものと理解した。なお、新城地内及び豊川市内の売買事例値は、地域要因及び個別要因を加味され修正した標準的画地の比準価格に直した上で計算されており、「豊川市内の取引事例の影響を受け、極めて高額な内容となった」とは言えない。

また、新城市発注の同業務による成果品は、不動産の鑑定評価に関する法律に基づいて、不動産鑑定士の資格を有する者が専門知識と信義に従い誠実に作成された不動産鑑定書であり、その内容においては信頼のできる評価書であると考えられる。

ウ 請求人は、請求書の「1 請求趣旨、(2)財務会計上の違法行為の(ア)本件契約の売買価格が不当に高額であること」において、「本件契約の代金決定の根拠となった鑑定は、本件土地中の雑種地(地目山林)について、実際の価格よりも著しく高額に算定したものであることから、本件契約の価格も実勢価格を大きく逸脱する高額なものとなった」と主張しているが、隣接地の不動産鑑定評価書の鑑定評価額1,010円/m²(現況地目：山林)と、(有)鈴木養鶏場用地の不動産鑑定評価額8,150円/m²(現況地目：雑種地等)では、同じ地目としての評価ではなく、両者は比較の対象にならないため、価格の比較は不適切と言

わざるを得ない。そのため実勢価格を大きく逸脱する高額なものとなったとは言えない。

エ 請求人主張の新城市の損害額は、隣接地の鑑定評価書の鑑定評価額1,010円/m²を基準として算定しているが、採用の鑑定評価額は「請求人資料6のP1」にある「現況地目山林」の価額であり、(有)鈴木養鶏場用地の不動産鑑定業務により報告された不動産鑑定評価書の鑑定評価額8,150円/m²の「現況地目雑種地等」とは、比較の対象にないため、請求書の、「(2)財務会計上の違法行為の(イ)適正価格の算定」以降で算出の新城市の損害額は成り立たないものと判断する。

(3) 結論

本件監査対象とした、(有)鈴木養鶏場の土地取得に関して発注された不動産鑑定業務の契約方法については、不当であるとは言えない。また、その契約により出された不動産鑑定業務の不動産鑑定評価額については、適切に鑑定されたものと確認した。

よって、新城市が取得した(有)鈴木養鶏場用地の売買契約の代金についても適正な価格であったと判断するに至った。

以上のことから、請求人の主張する新城市の受けた損害金は認められなかったことから、請求人の主張には理由がないものと認め、地方自治法第242条第5項の規程より、請求人の請求を棄却する。