

住民監査請求の監査結果

地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第24条第1項の規定に基づき、長久手市職員措置請求書（以下「請求書」という。）が提出され、監査を実施した。

第1 請求書の收受

1 請求人

住所

氏名

2 請求書の提出日

平成29年12月11日

3 請求の要旨

請求書に記載されている事項及びこれに添付された事実を証明する書面及び陳述から、請求の要旨を次のように理解した。

(1) 監査対象とすべき行為等

長久手市は平成28年12月26日、トヨタ自動車株式会社に長久手市深田31番1はじめ3筆4663.15㎡の土地（以下「深田池等」という。）を売却した。深田池等の売却価格算出のために不動産鑑定士に依頼した鑑定評価書（以下「本件の不動産鑑定評価書」という。）は、不動産鑑定評価基準でいう「正常価格」での鑑定評価であり、飛び地を承知している第3者が買収する価格である。隣地の所有者が随意契約で購入する場合は「限定価格」で鑑定評価すべきである（以下「請求の要旨ア」という。）。

契約価格を決定する長久手市財産評価審査会では、この「正常価格」での鑑定評価の平米単価がそのまま契約単価とされた。関係書類を情報公開したが、価格交渉の記録はなく、また、随意契約であっても「正常価格」での鑑定評価の単価をそのまま

契約単価とする正当性を証明するものは出てこなかった。「限定価格」と「正常価格」との差額については、市の損害となっている（以下「請求の要旨イ」という。）。

(2) 措置請求

市には「限定価格」で再度、鑑定評価し直して、関係職員には差額を補填させるよう求める。

第2 要件審査

本件請求は、平成29年12月11日提出され、その一部について法第242条所定の要件を具備しているものと認め、平成29年12月12日これを受理した。

第3 監査の実施

1 請求人の陳述

法第242条第6項の規定に基づき、請求人に対して、平成29年12月26日に証拠の提出と陳述の機会を与えた。

請求人は、平成29年12月26日に請求書に基づき陳述を行った。

2 監査対象部局

長久手市総務部財政課

3 監査の方法

監査に当たっては、対象部局から提出された関係書類の調査を行うとともに、平成29年12月26日に総務部次長兼財政課長及び同課課長補佐兼管財係長に対し、法第199条第8項の規定に基づく関係職員調査を行った。

第4 事実関係の確認

関係書類調査及び関係職員調査により確認した事項は、次のとおりである。

1 深田池等の不動産鑑定評価について

(1) 目的

深田池は受益地がなくなったため公用を廃止し、普通財産としたが、市として保有する必要もなく、売却をするため、不動産鑑定評価業務を実施するものである。

(2) 業者の選定について

本業務は、予定価格が433,080円であり、50万円以下であることから、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「令」という。）第167条の2第1項第1号の規定に基づく随意契約とされた。そのことから、長久手市契約規則（昭和46年規則第12号。以下「長久手市契約規則」という。）第24条の2の規定により、3者を指名し見積徴収のうえで、最低見積価格を提示した株式会社名古屋不動産鑑定所を業者として業者を選定した。

(3) 契約の締結について

長久手市は、見積徴収の結果を受けて、株式会社名古屋不動産鑑定所と契約しており、契約日、履行期間、契約金額等は次のとおりである。

ア 契約日 平成28年5月12日

イ 履行期間 平成28年5月13日から同年6月10日まで

ウ 契約金額 259,200円

なお、契約に伴う予算の執行は、当初予算計上がなかったため、全額を流用して執行されたが、法第220条第2項に定める流用の範囲内であった。

(4) 契約業務内容について

契約業務内容は、委託業務請書に添付されている仕様書及び業務の目的と範囲等の確定に係る確認書において、次のように記されている。

ア 仕様書

不動産鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価業務

イ 業務の目的と範囲等の確定に係る確認書

- (ア) 価格等調査の種類
- (イ) 依頼目的、利用者の範囲
- (ウ) 鑑定評価の基本的事項
- (エ) 鑑定評価の手順
- (オ) 利害関係等

業務の目的と範囲等の確定に係る確認書には、本件の不動産鑑定評価書について「正常価格」での鑑定評価をする旨の記載があるが、これは、関係職員調査時に聴取したところによると、不動産鑑定士との打合せのなかで、トヨタ自動車株式会社にとって深田池等は隣地であるが、購入後もトヨタ自動車株式会社の所有する画地の整形は変わらず、利用方法も大きく変わらないと想定されるため、増分価値は見い出せないから「限定価格」ではなく「正常価格」での鑑定でよいかとの提案を不動産鑑定士から受け、決定したもののことであった。

(5) 検査について

契約金額が30万円を超えない契約であることから、長久手市契約規則第48条第3項第1号の規定により、本委託業務の請求書表面余白に契約履行確認の旨並びに検査年月日及び氏名を記載し押印することをもって完了検査調書の作成に代えている。検査日は平成28年9月27日であった。

(6) 支払について

委託業務請書では支払時期についての特記はなく、平成28年9月27日に一括で25万9,200円全額の請求があり、平成28年10月20日に同額が支払われている。

2 深田池等の土地売買契約について

(1) 目的

深田池は受益地がなくなったため公用を廃止し、普通財産としたが、長久手市として保有する必要もなく、売却をしたもの

である。

(2) 業者の選定及び契約の締結について

長久手市は、売却しようとする普通財産が、隣接地所有者以外の者が単独で利用することが困難であることから、令第167条の2第1項第2号及び長久手市普通財産売払い事務取扱要綱第4条第1項第4号の規定に基づきトヨタ自動車株式会社と随意契約をしており、契約日、契約金額、売買物件は次のとおりである。

ア 契約日 平成28年12月26日

イ 契約金額 124,972,420円

ウ 売買物件

(ア) 長久手市深田31番1、登記地目ため池、
公簿地積1,344㎡

(イ) 長久手市深田31番3、登記地目ため池、
公簿地積1,839㎡

(ウ) 長久手市横道41番230、登記地目山林、
公簿地積1,467㎡

ただし、当該3筆の実測地積が4,663.15㎡であることから、売買面積は実測面積によるものとするとして土地売買契約書第2条に記載されている。

(3) 支払について

土地売買契約書第4条には、トヨタ自動車株式会社は長久手市の指定する金融機関へ平成28年12月26日までに売買代金を振り込み、支払うものとするとの記載があり、実際の支払も同日にされている。

以上、法及び長久手市で定める財務規則等に従って契約、検査及び支払がされていることを確認した。

第5 学識経験を有する者等からの意見聴取について

平成29年12月26日、公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会の推薦を受けた不動産鑑定士（以下「協会推薦不動産鑑定士」という。）より、法第199条第8項の規定に基づき、第三者的立場から、本件の不動産鑑定評価書の妥当性の是非について意見聴取した。主な内容は次のとおりである。

- 1 本件の不動産鑑定評価書は、不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に規定された作業手順や評価方法にのっとって作成されているものと認められる。
- 2 対象不動産の種別及び類型の判定は妥当である。鑑定評価の条件については、「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」により、不動産鑑定士と長久手市との間で確定された内容と合致している。価格時点及び価格の種類も同様に妥当である。

本件は、隣接地所有者が対象不動産を取得する案件であるゆえ、価格の種類は正常価格ではなく限定価格と考えられなくもない。ある土地を隣接地と併合した場合、画地の規模が拡大する、あるいは間口が広がる等の理由により、併合後の土地の価格が併合前のそれぞれの土地の価格の合計額より高い価格となる場合があり、この場合、当該土地所有者にとっては、隣接地を併合することによって増分価値が生じ、隣接地所有者から取得することが有利であることから、想定される取引価格が第三者が取得する場合のそれからかい離するため、市場が当該当事者に限定されることになる。これが限定価格の概念である。

本件について考慮するに、ため池が過半で無道路地である対象不動産を隣接地所有者が併合したとしても、併合後の土地の価格が併合前のそれぞれの土地の価格の合計額より高くなるとは考えにくく、結果、第三者が取得する場合の価格とはかい離しないため、価格の種類を正常価格と判断したことは妥当と認められる。

第6 監査の結果

1 主文

監査した結果、本請求については、下記のとおり理由がないものと認めるので、棄却する。

2 棄却の理由

(1) 財務会計上の問題について

法第242条第1項は、住民監査請求に関して「当該普通地方公共団体の長等について、違法若しくは不当な公金の支出、財産の取得、管理若しくは処分、契約の締結若しくは履行の事実があると認めるときは、当該行為によって当該普通地方公共団体のこうむった損害を補填するために必要な措置を講ずべきことを請求することができる。」と規定している。すなわち、住民監査請求は、財務会計上の行為に違法若しくは不当な行為があると認められるときに提起することができるものである。

そこで、長久手市が平成28年10月20日に株式会社名古屋不動産鑑定所に支払った不動産鑑定委託料25万9,200円が違法若しくは不当な公金の支出に該当するか否か、平成28年12月26日に売却した深田池等の不動産売払収入について違法若しくは不当な財産の処分に該当するか否か、について検討した。

不動産鑑定委託料については、当初予算に計上はなく、25万9,200円全額を流用してはいるが法第220条第2項に定める流用の範囲内であり違法ではない。

不動産売払収入については、平成28年第1回長久手市議会定例会において平成28年度長久手市一般会計予算として上程された事業であり、平成28年3月22日に可決されたものである。その後、契約金額が1億2,497万2,420円となったことに伴う減額の補正予算を平成29年2月21日上程し、平成29年3月23日に可決され、不動産売払収入の予算額は1億2,497万2,000円となっている。

その他の点においても財務会計上の問題はなかった。

(2) 本件の不動産鑑定評価書について

土地の取引価格は、社会的、経済的な要因に由来する複雑多岐な要素に基づき、かつ当該取引の当事者の個別的、主観的な事情によって決定されるものであるため、不動産の適正な価格を見出すことは、知識と経験を有する専門家によらなければ困難である。このため、不動産鑑定評価書の内容については、協会推薦不動産鑑定士からも、意見を聴取し判断することとした。

不動産鑑定士による不動産の鑑定評価は、統一基準である不動産鑑定評価基準等にしたがって行われるものである。

協会推薦不動産鑑定士によれば、本件の不動産鑑定評価書は、不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項に規定された作業手順や評価方法にのっとり作成されており、特に問題となる点はないとのことである。

こうしたことから、本件の不動産鑑定評価書は、不動産鑑定評価基準等に基づき作成されているものと判断される。

(3) 「請求の要旨ア」について

請求人は、「請求の要旨ア」において「隣地の所有者が随意契約で購入する場合は「限定価格」で鑑定評価すべきである。」と主張する。

このとき不動産鑑定評価基準でいうところの「正常価格」というのは、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格のことであり、公開される市場で通用する価格を想定しているものである。(想定であり、実際に公開されていることを条件とするものではない。)

それに対して「限定価格」は、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価格とかい離することにより、市場が相対的に限定される場合に

おける取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格であり、隣地を併合する際に生じる増分価値を両者で配分するときなどを想定しているものである。

不動産鑑定評価基準では、不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定価格、特定価格又は特殊価格を求める場合があるので、依頼目的に対応した条件を踏まえて、(不動産鑑定士が) 価格の種類を適切に判断し、明確にすべきであるとしている。

本件の不動産鑑定評価書において長久手市が不動産鑑定士に「正常価格」として依頼した理由は、不動産鑑定士との打合せのなかで、トヨタ自動車株式会社にとって深田池等は隣地であるが、購入後もトヨタ自動車株式会社の所有する画地の整形は変わらず、利用方法も大きく変わらないと想定されるため、増分価値は見い出せないから「限定価格」ではなく「正常価格」での鑑定でよいかとの提案を不動産鑑定士から受け決定したもののことであった。長久手市は、不動産鑑定士との打合せの結果、「正常価格」での鑑定評価を依頼しており、このことは、業務の目的と範囲等の確定に係る確認書に記載がある。不動産鑑定士は依頼どおりに鑑定評価書を作成したということであるから、「正常価格」で鑑定評価したことそのものに違法若しくは不当な点はない。更に、長久手市議会に承認された予算の範囲内で事業をしている。

したがって請求人の主張には理由がないものと判断する。

(4) 「請求の要旨イ」について

次に、請求人は「請求の要旨イ」において「正常価格」での鑑定評価の単価をそのまま契約単価とする正当性を証明するものは出てこなかった。「限定価格」と「正常価格」との差額については、市の損害となっている。」と主張する。

普通財産を処分する際の手続きについて、長久手市は不動産

鑑定士との打合せの結果をもって、前述のとおり不動産鑑定士に深田池等の鑑定評価を「正常価格」で依頼した。

長久手市は、本件について、「限定価格」での鑑定評価を選択しなかったため、「限定価格」での鑑定評価は存在しないが、それは不動産鑑定士との打合せの中で、併合の際に生じる増分価値は見込めないと判断したためである。併合の際に生じる増分価値が見込めないとした判断については、学識経験を有する者として、協会推薦不動産鑑定士から意見を聴取した結果、妥当であると認められた。

次に、市に損害があったかどうかの判断について、併合の際に生じる増分価値が見込めない以上、長久手市が所有していた当時の、無道路で未造成なため池としての深田池等の価値を下回る金額で処分しない限りは、市に損害があったことにはならない。

すなわち、本件の場合、本件の不動産鑑定評価書に記載されている「正常価格」を下回る金額で処分しなければ市に損害があったとはいえない。

契約金額の決定に係る金額の交渉については、長久手市は、平成28年6月30日にトヨタ自動車株式会社に対して1億2,497万2,420円で提案をし、平成28年8月9日にトヨタ自動車株式会社から同額を契約金額とすることの了承を得、平成28年10月7日に長久手市財産評価審査会を開催して処分価格の意思決定をしているため、金額の交渉は2回されており、交渉の結果として「正常価格」での契約となったといえる。

契約については、令第167条の2第1項第2号及び長久手市普通財産売払い事務取扱要綱第4条第1項第4号の規定による随意契約として、平成28年12月26日に契約締結、同日に契約金額がトヨタ自動車株式会社から長久手市に対して支払われた。

法第96条第8号並びに長久手市議会の議決に付すべき契約

及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年長久手村条例第1号）第3条において定める長久手市議会の議決事件に当たるものは、「予定価格2,000万円以上の不動産若しくは動産の買入れ若しくは売払い（土地については、1件5,000平方メートル以上のものに係るものに限る。）」である。

すなわち、本件の普通財産処分は、地積が4,663.15㎡であるため、これらの規定に該当しないので、長久手市議会の承認は必要ない事項である。

したがって、市に損害はなく、普通財産を処分する際の手続きについても、違法若しくは不当な点はなかったため、請求人の主張には理由がないものと判断する。