

宍粟市監査委員告示第 1 号

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号。以下「法」という。）第 242 条第 1 項の規定に基づき、宍粟市職員措置請求について監査を実施したので、同条第 4 項の規定により、その結果に関する通知を公表する。

平成 22 年 6 月 28 日

宍粟市監査委員 榎 谷 和 人
宍粟市監査委員 岸 本 義 明

第1 本件請求の要旨

1 請求人

兵庫県宍粟市山崎町中広瀬 44 番地 1

植 田 國 男 職 業 無 職

兵庫県宍粟市山崎町与位 1163 番地

竹 内 俊 延 職 業 農 業

2 請求の受理

① 請求書の收受

請求人が、平成 22 年 4 月 30 日に本件請求書を持参した。本件請求を形式的要件を具備していると認め、同日付けで請求書を收受した。

② 請求書の受理

平成 22 年 5 月 12 日に、監査委員に意見を求め、請求内容について要件審査をおこなったところ、一部補正の必要があるものの要件を具備しているものと認め、同日付けで受理し、平成 22 年 5 月 13 日付けで通知した。しかし、平成 22 年 5 月 14 日に請求人から一部補正に対して質問があったため、平成 22 年 5 月 18 日に監査委員に再度意見を求め、補正の必要なしの通知を同日付けで行った。

3 請求の要旨（請求書全文）

①主張事実

ア 平成 20 年 9 月 12 日及び 30 日、宍粟市企画部企画調整課 2 名（〇〇氏・〇〇氏）は、〇〇〇〇氏所有の波賀町引原字高山 328 番地 44 の土地（以下「本件土地」という）及び学校法人〇〇学園（理事長〇〇〇〇氏）所有の波賀町引原字高山 328 番地 44 の建物（以下「本件建物」という）について、〇〇〇〇氏との間で取得交渉を行った。その要旨は、宍粟市が、カヌー競技場のクラブハウス用として、本件土地を 8,167,000 円、本件建物を 73,140,000 円で購入するというものであった。（添付資料 1）

イ 平成 20 年 10 月 8 日、宍粟市財産評価委員会（会長〇〇〇〇氏）は、宍粟市企画部企画調整課の算定する査定評価額（本件土地 8,910,000 円、本件建物 86,528,000 円）を上限価格として、本件土地及び本件建物の買収交渉が行われることを承認した。（添付資料 2）

ウ 平成 20 年 11 月 26 日、宍粟市は〇〇〇〇氏と本件土地及び本件建物の買収に関する㎡当たりの単価及び契約締結目標期日について確認を交わす。その内容は、本件土地に係る㎡当たりの単価は 5,500 円、本件建物に係る㎡当たりの価格は、167,000 円（本件土地 5,500

②措置要求

土地及び建物の取得の要否、その価格の適否については、社会的・経済的な要因に由来する様々な要素に基づく当事者の個人的・主観的事情により決定されることから、地方公共団体の長に広範な裁量権が認められるべきであるが、合理的な理由がないのに、必要性に乏しい土地及び建物を取得した場合や許容範囲を逸脱して正常価格を上回る価格で土地及び建物を取得した場合には、当該土地及び建物の取得は不当になるものと解されるべきである。今回の不動産の購入に関しては、売主が兵庫県の元教育委員長（平成11年～平成16年）であった〇〇氏であり、またその兵庫県から過去に例のない多額の補助金（購入金額の30%）が買い主の宍粟市に出ていることもあり、あらかじめ高額での購入が約束されていたのではないかとの疑念が我々しろう市民明正会にはある。

我々請求人は、市が地域経済の活性化に努めるのは大切なことであるから、本件土地及び本件建物の取得自体を問題としているのではない。

よって、以下の点について正当なる監査を求めるものである。

- 1、不動産取得決定前に不動産鑑定士の鑑定結果を求めるべきであったにもかかわらず、その手段を怠ったのは職務怠慢であると言わざるを得ない。
- 2、我々しろう市民明正会が依頼し得た不動産鑑定価格は本件土地建物合わせて36,740,000円であり、今回市が購入した本件土地建物あわせて81,300,000円である。
その差額44,560,000円は不当な支出を行っている。
- 3、市長に対して不当な支出額44,560,000円の賠償責任を求めるものである。

ちなみに金銭的損害は、地方交付税（国税）の形で日本国民に、県補助金（県税）の形で兵庫県民に、過疎債借受の支払利子（市民税）の形で宍粟市民に与えることを付け加えるものである。

（事実証明書）

添付資料1 和弘美術館交渉記録（企画部企画調整課）

添付資料2 平成20年度宍粟市法定外公共物用途廃止委員会及び宍粟市財産評価委員会（第8回）議事録

添付資料3 土地に関する確認書 及び 建物に関する確認書（平成20年11月26日付）

添付資料4 土地売買契約書 及び 建物売買契約書（平成21年7月21日付）

添付資料5 土地登記簿（写し） 及び 建物登記簿（写し）

添付資料6 第30回宍粟市議会臨時会の議事録（抜粋）

添付資料7 固定資産税評価額（平成21年4月23日閲覧）

添付資料8 不動産鑑定書（請求人作成）

第2 監査の実施

1 請求人の証拠の提出及び陳述

地方自治法第242条第6項の規定に基づき、平成22年5月28日に宍粟市役所5階503会議室において、請求人の証拠の提出及び陳述の機会を設けた。

陳述には、請求人が出席し、以下のとおり本件措置請求について趣旨の補足を行った。

また、新たな証拠の資料として、旧和弘美術館の修繕前と修繕後の写真、音水湖対岸（旧和弘美術館の対岸）の兵庫県施設の写真の提出があった。

① 請求人が行った陳述の内容の概要は次のとおりである。

ア 平成21年12月25日に、公文書開示請求を行い、企画部次長と、企画政策課長、企画政策課企画係長にこの価格決定について、何を根拠にされたのか尋ねたところ、「根拠はない、三役で決められたこと」との説明を受け、12月28日には、「歩掛けで計算している」とのことだったが、基本となる文書は開示されていない。また、本件土地は歩掛りでないということである。本件建物だけが歩掛けであるのに疑問を感じる。

イ 9月12日と30日の交渉では、歩掛けで計算ということであったが、宍粟市財産評価委員会では、本件建物の取得価格について、償却率で金額が算定されている。審査会に提出された事前協議資料にも、「用途廃止及び払下げ価格について別紙のとおり」とある。請求人が行った不動産鑑定とはあまりにも差がありすぎる。また、本件土地については、地目が山林であるのに、委員会の評価資料では宅地となっていて、本件建物についても、居宅兼店舗となっているが、契約書では店舗展示場、固定資産台帳では店舗・居宅と表示されている。委員会でも本当に審査されたのか、金額の査定が本当に妥当なのか信憑性を疑う。

ウ 本件建物について、平成21年7月21日に売買契約をし、平成21年7月28日に、議会の議決を経ている。登記は、平成21年7月29日に行っているが、登記原因日が、平成21年7月21日になっていることは不当である。

エ 平成21年4月25日に、企画部長と、財政課長に、建物について表示登記も保存登記もされていないのに買えるのかとの質問に、「固定資産の台帳があれば、登記の有無は関係ない。」との回答であった。しかし、本件建物に関して、売買する前の4、5日前に表示登記と所有権保存登記がなされていることについて、疑問を感じる。

オ 我々としてみれば相場で買うのが当然だと思うが、本件土地建物を8,100万円程度という、我々の不動産鑑定した額の倍近くの金額で買われていることについて、この開示されている資料だけでは、はっきりとわからないところがある。許容範囲は幅広いものがあるかもしれないが、地方自治法等を総合的に判断された監査を望む。

カ 平成21年3月の定例会議で、不動産の鑑定料が200万も300万もかかるという、虚偽に近いような表現で議会の了解をもらったのかのように思われるので疑問があ

る。

キ いま、クラブハウスに修繕費も含めて1億6,000万円もかかっている。これだけ投資すれば相当なものが出ていたと思う。現在、伊和高校のカヌー一部は対岸の兵庫県の施設を使っている。市は、計画の段階で、綿密な検討がなされたのか不審に思う。

2 関係職員の事情聴取・調査

平成22年5月18日に、宍粟市役所5階502会議室において、請求人より出された不動産鑑定書以外は事実証明書類が宍粟市が公文書開示した資料であったので、事実関係の聴取及び調査を行った。

また、平成22年5月28日の請求人の陳述を受けて、新たな事実について、執行機関に質問し、回答を求めた。

次の者が出席した。

企画部長 企画部次長 企画管理課市政推進係長 総務部長 総務部次長 財政課長
税務課長 税務課資産税係長

① 関係職員の事情聴取及び調査は次のとおりである。

ア 不動産鑑定を実施しなかった件については、不動産の鑑定を高額なお金をかけて算定するよりも、物件の取得交渉をより円滑に行うためには相手方との適切な一定の見解をもった中での交渉が望ましいということ、また、一定の単価か価格を提示しないと交渉にならないと判断し、参考的な価格を提示し交渉した。その上で取得価格の上限を宍粟市財産評価委員会において判断、決定し、その範囲内で確認書を締結した。

イ 本件建物の価格については、建設当初の取得価格を相手方に聴取し、その契約書を確認した。その契約金額の中で、実際に要した建物の取得価格から税法上の償却年限及び償却率を勘案して割り出した。

ウ 建物の取得価格については、価格交渉を行う時点で1億円での売却予定価格がホームページに掲載されており、これが相手方の希望価格と判断される。

エ 建物の評価額は、その建物の建築費を出すものではなく、国が定めた指針によって固定資産税や不動産取得税の基準額を出すという主旨があるため、建築費との大きな違いがある。芸術性や特殊性を考慮すれば、建物によっては2倍3倍の差が出るものもある。

オ 土地価格については、固定資産評価額を参考に実勢価格を割り出している。

カ クラブハウスの場所の選定にあたっては、何か所か検討したが、大会運営等をしていく上で、できるだけ競技場の近くにないと大会運営に支障をきたすということであった。そう判断すれば、和弘美術館の周辺しかないということになり、そこで建てようとするれば、湖面のところに大きな杭を打ち込んで、カヌーハウスを湖面に一部出すような基礎が必要となり、非常に高額になるという算定結果も出た。また、和弘美術

館がそのまま存在すれば、場所が非常に狭小なため、和弘美術館とクラブハウスの運営が競合しトラブルも予想されるうえ、景観も悪くなるため、和弘美術館の取得が最善の方法であると政策会議で決定された。

キ 建物の取得の際、公共団体が取得する場合に、登記がされているか否かは問題がないと判断した。

ク 平成 21 年 7 月 21 日に建物売買契約をしている。契約は地方自治法又は条例で、金額からして議会の付議事項であるため、あくまでも仮契約である。議会の議決を受けた時に効力を発するという条件が加えられる。所有権移転は議会の議決を受けた、いわゆる効力が発生した平成 21 年 7 月 28 日以降に手続きをしているため、登記の原因日が平成 21 年 7 月 21 日となっても、財務会計上は問題がないと判断している。

第 3 監査の結果

1 判断

以上の陳述聴取・関係調査をふまえて、本件の措置要求で請求人が主張する本件土地建物の取得についての違法、不当性の当否について、次のとおり判断する。

- ① 旧和弘美術館の本件土地建物の取得に際し、事前に不動産鑑定士による鑑定結果を求めるべきであったにもかかわらず、その手段を怠ったのは不当又は違法な土地建物の取得であったという請求人の主張について。

一般的には、鑑定評価を行って取得することが妥当であると考えますが、地方公共団体が財産を取得する場合、その対価について規制した法令の定めはなく、地方公共団体の財産取得契約の締結は市長の裁量行為によるものとされている。

さらに宍粟市においても、公有財産の取得に関する宍粟市財産評価委員会規程、宍粟市公有財産規則によれば、取得に際しては、必要な調査並びに価格評定はしなければならないとあるが、不動産鑑定を行う義務があるとは明記されていない。

本件の場合、宍粟市財産評価委員会は、今まで建物の物件買収の例があまりなかったことから、相手方の聴取により、当初の建築価格を 1 億 2,800 万円として耐用年数を 50 年とし、経過年数 18 年の償却率を考慮して、建物の上限価格を 86,528,000 円と決定している。

また、土地については実際の固定資産評価額より、他の買収事例を参考に実勢価格を割り出し上限価格を 8,910,000 円としており、それぞれ適切な基準及び根拠に基づいて評価している。

以上のことから、本件において不動産取得決定前に不動産鑑定士による鑑定結果を求めなかったことが、直ちに不当又は違法な行為であるとはいえない。

- ② 今回市が購入した価格は本件土地建物あわせて 81,300,000 円である。請求人が不動産鑑定を行った価格 36,740,000 円との差額は、不当又は違法な支出であるという請求人

の主張について。

一般に土地等の取得価格は社会的、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双方の合意のうえ決定されるものであり、その時の需要と供給の関係条件によって大きく左右され変わるものである。

地方財政法第4条第1項にいう「地方公共団体の経費は、その目的を達成するための必要且つ最少の限度をこえて、これを支出してはならない。」を判定する基準は、個々の経費について具体的に判定されるべきで、その判定に当たっては、広く社会的、政策的ないし経済的見地から総合的にこれをすべきものである。

旧和弘美術館の土地建物の買収にあたっては、カヌー事業を実施する上で、計画内容面で相当な事前調査、検討をした結果、新規に建設するには非常に高額になること、代替場所がないこと等を考慮すると、取得の必要性は高いものといえる。

また、建物の特殊性、周囲の景観、売り手側との交渉が難行したこと、さらに、購入価格は長において一方的に決定することはできず、契約の相手方との合意が必要である事等様々な要因を鑑みると、購入価格が著しく高額で適正を欠いたものとは言い難い。

よって、本件土地建物購入価格が請求人の示す不動産鑑定士による鑑定結果を大幅に超えることをもって、直ちに長の売買契約の締結及び価格の決定に裁量権の逸脱ないし濫用があり不当及び違法な支出であったとは認められない。

また、高額な財産の取得について、公共団体の財政事情に与える影響が大きいことから、地方自治法第96条第1項第8号の規定により、一定額以上の場合は議会の審議に付すこととなっている。

このことから本件建物については、平成21年7月21日に「この契約は仮契約であって、市議会の議決を得たときに本契約として効力を生じるものとする。」という但し書きが加えられた売買契約書を締結している。その後平成21年7月28日に市議会において、議決されている。

本件建物の不動産登記簿の所有権移転登記原因・日付が、平成21年7月21日売買となっているのは事務処理上において不適切であると思われるが、登記行為日は議会議決の翌日平成21年7月29日であり、金額の支払日は平成21年8月10日であるので不当であるとはいえない。

また、本件建物の表示登記が平成21年7月15日に、所有権保存登記が平成21年7月17日にされたことについては相手側〇〇学園の手続きであり、宍粟市の行為ではない。

財務会計上の行為については、地方自治法、宍粟市会計規則等に則ってなされているといえる。

③ 市長に対して不当な支出額の賠償責任を求めるといふ請求について。

①及び②の判断により、不当及び違法な支出とは認められない。
従って賠償責任は発生しない。

2 結論

本件請求について、監査委員は、合議により次のとおり決定した。
本件措置請求は、請求の理由がないものとして棄却する。

3 所感

今回の件につき、建物の所有権移転登記原因日が議会による議決日より前の平成 21 年 7 月 21 日売買となっていたり、平成 20 年 10 月 8 日の宍粟市財産評価委員会（第 8 回）において、決定事項が買収ではなく払下げとなるなど、市当局の不備な点が見受けられる。

市長においては今後、財産取得及び処分等に際して、意思決定の手続きを明確にし、また、その過程を記録して行政内部での十分な牽制作用が機能し、市民に対する説明責任を果たせるシステムを整備構築し、市民に不信と疑惑の念を与えることのないよう要望する。

また同時に、このカヌーによる地域づくり事業の整備にあたっては、地元住民はもとより広く宍粟市民は期待と関心を持っている。事業の進め方次第で、住民の利益になる反面また負担となることもありうるので、適切な計画のもと、迅速に事業目的が達成されるようここにあって所感を申し述べる。