

太田市監査委員告示第 7 号

監 査 結 果 報 告

令和6年8月7日付けで請求のあった太田市職員措置請求について監査の結果を決定したので、地方自治法第242条第5項の規定により別紙のとおり公表する。

令和6年10月 3日

太田市監査委員 高 橋 嘉一郎

太田市監査委員 久 保 田 俊

太田市職員措置請求監査決定書

第1 請求人

住所 (略)

氏名 (略)

第2 請求の要旨

本件請求の要旨は、次のとおりである。なお、原文をそのまま掲載した。

また、事実証明書(添付資料1～5)、別紙物件目録、補充書及び添付資料6、7については、省略した。

請求の要旨

1 太田市とA社(以下「A」という。)とは、令和2年8月26日、太田市所有に係る別紙物件目録1、2記載の各土地(以下「本件土地」という。)について、太田市を貸主、Aを借主として、事業用定期借地権設定契約を公正証書において締結した(以下「本件定期借地契約」という。)(添付資料1)。太田市とAとは、令和5年8月7日、本件定期借地契約を合意解除した(以下「本件合意」という。)(添付資料2)。

しかしながら、Aは本件合意が中途解約であって、本件定期借地契約第17条によれば原状回復義務を負うべきところ、係る義務を履行していない。

よって、監査委員は、市長に対し、A社に対して、太田市とA社とが令和2年8月26日付けで締結した事業用定期借地権設定契約に基づいて、別紙物件目録3記載の建物の撤去費用に相当する金員を原状回復に要する費用として支払わせるなど、必要な措置を講じるよう勧告することを求める。

2 太田市とAとは、太田市を買主、Aを売主とし、売買代金2億1450万円として、別紙物件目録3記載の建物(以下「本件建物」という。)に関して売買契約を締結し、令和6年1月30日付けで太田市からAに対して上記売買代金が支払われた(以下「本件売買契約」という。)(添付資料3、4)。

しかしながら、本件建物は本件定期借地契約に従って原状回復義務を負うAにおいて撤去しなければならないところ、太田市が本件建物を購入することとなり、実質的にはAの原状回復義務を免れさせたものである。原状回復義務を免除したのであれば、原状回復費用である撤去費用相当額を最低でも売買代金から控除すべきところ、太田市は耐用年数に基づく減価修正を施したいわゆる「原価法」によって算出したとのことであって、原状回復費用を考慮することなく売買代金を決定した上で、支払った。係る売買代金の支払いは、原状回復義務を免除したうえで、本来支払う必要のない金額までも支払ったというべきであり、不当にAに利益を与え、太田市に損害を被らせており、不当かつ違法な公金支出に該当する。

よって、監査委員は、市長に対し、Aに対して、本件建物撤去費用に相当する金員を太田市に返

還させるなど、必要な措置を講じるよう勧告することを求める。

- 3 太田市は、本件建物を本件売買契約によって購入したところ、本件建物について改修工事をしている（以下「本件改修工事」という。）。本件改修工事はAが1億1093万5000円で請け負った（添付資料5）。

改修工事は本件建物を購入時の状況すなわち現状では使用できないことから行ったものである。原価法は対象物件を現状のまま利用することを前提とする価格算定法であり、改修工事をするとは原価法を採用して価格を算定したことと矛盾している。

太田市は、本件改修工事を予定価格1億0096万円として事前公表していたのであるから、本件建物を購入するに当たって最低でも同金額を要することを考慮して購入代金を決めるべきであった。しかも改修工事を請け負っているのは本件定期借地契約の借主であり、本件売買契約の売主でもあるAである。

太田市がAに対して改修工事費用を支払うことによって、結果的にはAは本来は売買代金から差し引かれるはずの改修工事費用を差し引かれることなく、改修工事費用を受領したことになる。これに加えて原状回復費用も免除されているのであるから、Aは三重にも利益を得ている。このようにAが三重の利益を得ている一方で、太田市は本件建物の購入代金を適正に算定していれば本来支出する必要のなかった金員をAに対して支払ったのであるから三重の損失を被っている。

したがって、太田市は、本件建物を購入するに当たって原状回復義務を免除したこと及び改修工事が必要であったことを考慮することなく、本件建物の購入金額を漫然と決めて本件売買契約を締結したのであって、購入代金の算定が不当であったのみならず、Aに対して不当な利益を供与したものであり、違法な公金支出に該当する。

よって、監査委員は、市長に対し、本件建物に関して原状回復費用及び改修工事費用を算定の基礎とした適正な購入代金を算定し直したうえで、Aに対して、不当に支払った売買代金及び改修工事費用を太田市に返還させるなど、必要な措置を講じるよう勧告することを求める。

- 4 太田市長である清水聖義は、本来は控除すべき原状回復費用及び改修工事費用を控除することなく、漫然と原価法によって本件建物の売買代金額2億1450万円及び改修工事代金1億1093万5000円をAに支払うことによって、Aに対して不当な利得を与え、太田市に対して損害を被らせたのであるから、少なくとも太田市に対して原状回復費用及び改修工事代金相当額の損害を与えた。

よって、監査委員は、市長に対し、清水聖義に対して、原状回復費用及び改修工事代金相当額を損害賠償金として請求するなど、必要な措置を講じるよう勧告することを求める。

以上

添付資料（事実証明書）

- 1 事業用定期借地権設定契約公正証書
- 2 事業用定期借地権設定契約中途解約合意書
- 3 （仮）不動産売買契約書
- 4 支払命令書

5 令和6年4月25日開札分【通常型】条件付一般競争入札結果
別紙 物件目録

補充書

- 6 不動産鑑定評価基準（抜粋）
- 7 太田市議会会議録（抜粋）

第3 請求の受理

本件請求は令和6年8月7日に提起され、地方自治法第242条第1項及び第2項に規定する要件を具備しているものと認め、同月19日にこれを受理した。

第4 監査の執行

1 監査の期間

令和6年8月7日から令和6年10月3日まで

2 監査対象部局

企画部企画政策課、産業環境部観光交流課

3 請求人の陳述及び証拠提出

地方自治法第242条第7項の規定により、令和6年9月11日に請求人に陳述の機会を与えたところ、請求人が出席し陳述がなされた。請求の要旨の補足事項として述べられた内容は、以下のとおりである。なお、新たな証拠の提出はなかった。

(1) 補足事項

太田市が原価法により算定した本件建物の売買代金2億1,450万円は、不動産鑑定士や土地家屋調査士など国家資格を持っている人が算定をするべきだと考える。

4 関係職員の陳述及び証拠提出

令和6年9月3日に太田市長（以下「市長」という。）は、弁明書及び証拠書類を提出した。令和6年9月11日に弁明書等の内容を基に、上記2の監査対象部局の所属職員（各部長及び課長等）から陳述を聴取した。以下に弁明書の内容を示す。なお、原文をそのまま掲載した。

弁 明 書

請求人（略）が令和6年8月7日付けで提起した住民監査請求に関し、次のとおり弁明します。

1 弁明の趣旨

本件請求は棄却するとの決定を求める。

2 請求に対する認否

- (1) 請求の要旨第1項については、否認する。
- (2) 請求の要旨第2項については、否認する。
- (3) 請求の要旨第3項については、否認する。
- (4) 請求の要旨第4項については、否認する。

3 弁明の理由

- (1) 事業用定期借地権設定契約第17条において「本件建物及び本件土地の設備等構築物を撤去して本件土地を原状に復し」とあるが、令和5年8月7日付「事業用定期借地権設定契約中途解約合意書」において「賃貸借の対象であった土地の建物及び設備等構築物、それに付随する備品は、お互いの協議により解体せず現状のままとする」という内容で合意に達しており、これをもって原状回復義務は消滅している。
請求人は、Aは原状回復義務を負うべきところに係る義務を履行していないと主張するが、上述のとおり、原状回復義務は既に消滅している。
- (2) 「事業用定期借地権設定契約中途解約合意書」により解体せず現状のままとすることが合意されていることから、原状回復費用である撤去費用相当額を建物の売買代金から控除しないことについては不当かつ違法な公金支出には該当しない。
- (3) 請求人は、改修工事費用を考慮しないことについて原価法による建物価格の算定と矛盾していると主張するが、購入金額については価格時点の物件についての額であり、改修工事は市の意向により文教施設として使用するために行った工事であることから、購入代金とは別に考えるべきである。また、請求人は改修工事をA社が行うことについて不当な利益の供与と主張するが、当該工事は条件付一般競争入札の結果、A社が落札したものであり、A社に利益を供与する意図がないことは明白である。
- (4) 上述のとおり、不当な公金の支出がないため、清水聖義に対して賠償金を請求する理由がない。

4 提出書類

- 1 令和2年第229号 事業用定期借地権設定契約公正証書の写し
- 2 事業用定期借地権設定契約中途解約合意書の写し
- 3 (仮) 不動産売買契約書に関する決裁文書の写し
- 4 議決書謄本の取得に関する決裁文書の写し
- 5 不動産購入支出命令に関する決裁文書の写し
- 6 (仮称) 多文化共生センターおおた改修工事入札公告の写し
- 7 (仮称) 多文化共生センターおおた改修工事入札結果の写し

第5 監査の結果

1 主文

本件請求を棄却する。

2 理由

(1) 認定事実

ア 経緯

- 令和2年 8月26日 事業用定期借地権設定契約（以下「原契約」という。）が、借地借家法第23条第3項の規定に基づき公正証書により作成され、同契約第17条の中に「契約終了時の措置」としてA社に対する土地の原状回復義務が明記される。
- 令和5年 7月31日 事業用定期借地権設定契約中途解約承認願いがA社より市に提出される。
- 令和5年 8月 7日 事業用定期借地権設定契約中途解約合意書（以下「合意書」という。）が締結され、市が所有する太田市飯塚町69番地3及び69番地4に存する建物（旧おおた・北茨城交流物産館。以下「本件建物」という。）及び設備等構築物、備品は「解体せず現状のままとする。」こととなった。
- 9月28日 太田市議会令和5年9月定例会の議案第104号「令和5年度太田市一般会計補正予算（第4号）について」が可決される。（不動産購入費：220,000,000円）
- 11月 8日 市とA社は「(仮)不動産売買契約書」を作成し締結した。（売買代金：214,500,000円、支払期日：令和6年2月13日）
- 12月18日 太田市議会令和5年12月定例会の議案第127号「財産の取得について」が可決され、本契約となった。（目的：文教施設）
- 令和6年 1月30日 令和5年12月25日付けの請求書にて建物買収代金214,500,000円を市からA社へ支払う。
- 3月15日 太田市議会令和6年3月定例会の議案第10号「令和6年度太田市一般会計予算について」が可決される。（工事請負費：120,000,000円）
- 4月 3日 改修工事の入札公告。
- 4月25日 改修工事の開札が執行され、入札業者5者のうちA社が100,850,000円（税抜き）で落札者となる。

イ 根拠法令等

(ア) 地方自治法

第96条第1項 普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。

第8号 前2号に定めるものを除くほか、その種類及び金額について政令で定める基準に従い条例で定める財産の取得又は処分をすること。

(イ) 地方自治法施行令

第121条の2の2第2項 地方自治法第96条第1項第8号に規定する政令で定める基準は、財産の取得又は処分の種類については、別表第4上欄に定めるものとし、その金額については、その予定価格の金額が同表下欄に定める金額を下らないこととする。

別表第4(第121条の2の2関係)

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、その面積が都道府県にあつては1件2万平方メートル以上、指定都市にあつては1件1万平方メートル以上、市町村にあつては1件5千平方メートル以上のものに係るものに限る。)又は不動産の信託の受益権の買入れ若しくは売払い	都道府県	千円 70,000
	指定都市	40,000
	市	20,000
	町村	7,000

(ウ) 民法

第709条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

(エ) 太田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

第3条 地方自治法第96条第1項第8号の規定により議会の議決に付さなければならない財産の取得又は処分は、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。)又は不動産の信託の受益権の買入れ若しくは売払いとする。

(2) 監査委員の判断

ア 請求の要旨1について

請求人は、A社は「本件定期借地契約第17条によれば原状回復義務を負うべきところ、係る義務を履行していない。」とし、市はA社に「建物の撤去費用に相当する金員を原状回復に要する費用として支払わせる」よう主張している。

市とA社は、令和2年8月26日に原契約の公正証書を作成し、原契約を締結している。原契約において第17条では、「本件建物及び本件土地内の設備等構築物を撤去して本件土地を原状に復し、さらに、土壤汚染のないことを確認した上で甲に返還するもの

とする。」と明記している。その後、市はA社と令和5年8月7日に合意書を締結しており、合意書において、「賃貸借の対象であった土地の建物及び設備等構築物、それに付随する備品は、お互いの協議により解体せず現状のままとする。」ことを解約条件として定めており、原契約は合意解除されたものと解釈できる。

よって、原契約第17条においてA社が負うべき原状回復義務は、双方の合意に基づき他の権利義務と併せて合意書に記載の効力発生日（令和6年2月1日）をもって消滅したと考えられるため、市が最終的に原状回復請求権を行使しなかったことが違法又は不当であったとは認められない。

イ 請求の要旨2について

請求人は、「太田市は耐用年数に基づく減価修正を施したいいわゆる「原価法」によって算出したとのことであって、原状回復費用を考慮することなく売買代金を決定した上で、支払った。係る売買代金の支払いは、原状回復義務を免除したうえで、本来支払う必要のない金額までも支払ったというべきであり、不当にAに利益を与え、太田市に損害を被らせており、不当かつ違法な公金支出に該当する。」と主張している。

国土交通省「不動産鑑定評価基準」によると、「原価法は、価格時点※₁における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法」であり、太田市議会令和5年12月定例会での企画部長の答弁や関係職員陳述により、本件建物の売買代金が原価法によって算出されたことと、その算定の根拠については、原価法の試算式である、「 $\text{積算価格} = \text{単価} \times \text{総面積} \times \text{残存年数} (\text{耐用年数} - \text{築年数}) \div \text{耐用年数}$ 」を用い、 $210,000 \text{円} \times 1,089.81 \text{m}^2 \times (34 \text{年} - 3 \text{年}) \div 34 \text{年} \div 208,000,000 \text{円}$ （税抜き）という計算式で算定されていたことを確認した。

※₁ 不動産の鑑定評価を行うに当たっての不動産の価格の判定の基準日。

※₂ 210,000円は国税庁が建築着工統計を基に作成した「建物の標準的な建築価格」のうち、鉄骨造りのものの過去10年間の平均値等を勘案し試算されたもの。

なお、この算定金額に基づき、太田市議会令和5年12月定例会において、議案第127号「財産の取得について」が議決されている。

よって、この算定金額は、請求人の求める不動産鑑定士や土地家屋調査士などの有資格者による評価ではないものの、国土交通省「不動産鑑定評価基準」にのっとり原価法を基に算定されたものであり合理的な根拠に基づいたものであると認められることから、算定に関する事務については、適正であると判断した。

また、原価法による売買代金の算定に関して、原状回復費用である撤去費用相当額を控除していないことについては、監査委員の判断アで既に述べたとおり、市及びA社の双方の合意により原状回復義務が消滅しているため、原状回復費用を考慮する必要はないと考えられる。

以上のことから、売買代金214,500,000円を支払ったことは違法又は不当で

あったとは認められない。

ウ 請求の要旨3について

請求人は、「太田市は、本件建物を購入するに当たって原状回復義務を免除したこと及び改修工事が必要であったことを考慮することなく、本件建物の購入金額を漫然と決めて本件売買契約を締結したのであって、購入代金の算定が不当であったのみならず、Aに対して不当な利益を供与したものであり、違法な公金支出に該当する。」と主張している。

まず、「原状回復義務を免除したことを考慮すること」とは、売買代金から原状回復費用の控除を考慮することであると解するが、監査委員の判断アで既に述べたとおり、市及びA社の双方の合意により原状回復義務が消滅していることから、売買代金の算定においてこれを考慮する必要はないと考えられる。

次に、売買代金から改修工事費用の控除を考慮する必要性については、市は、「購入金額については価格時点の物件についての額であり、改修工事は市の意向により文教施設として使用するために行った工事であることから、購入代金とは別に考えるべきである。」と弁明している。

監査委員の判断イで述べたとおり、「原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法」である。

また、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会鑑定評価基準委員会「不動産鑑定評価基準に関する実務指針」によると、原価法の評価は「将来発生するであろう不確定な増改築等は考慮されない。」との記載があることから、価格時点での算定から改修工事費用を控除するためには、予定される改修工事の具体的な工事内容及び設計が確定しており、そこから工事費用が積算可能でなければならないと考えられる。

令和5年9月補正予算の議決日である令和5年9月28日までは、改修工事の内容が現実化しておらず、増改築に関する補正や修正の算定に必要な価格等について明確に把握できていなかったことから、売買後に予定されている改修工事費用の控除を考慮しなかったことは不合理とはいえず、妥当であると判断した。

また、改修工事の発注については、条件付一般競争入札で執行されており、5者が入札した結果、A社が落札したものである。

このことから、発注に関する一連の事務執行については公平公正に執行されていることが確認でき、市にA社に利益を供与する意図はないと認められる。

以上のことから、本件建物の売買代金の算定に関し、原状回復費用及び改修工事費用を考慮せずに不動産売買契約を締結したこと並びに改修工事の落札者をA社としたことについては、違法又は不当であったとはいえない。

エ 請求の要旨4について

請求人は、「太田市長である清水聖義は、本来は控除すべき原状回復費用及び改修工事

費用を控除することなく、漫然と原価法によって本件建物の売買代金額2億1450万円及び改修工事代金1億1093万5000円をAに支払うことによって、Aに対して不当な利得を与え、太田市に対して損害を被らせたのであるから、少なくとも太田市に対して原状回復費用及び改修工事代金相当額の損害を与えた。」と主張している。

請求人が求めている市長による違法な公金支出に係る損害賠償請求については、民法第709条の不法行為による損害賠償責任に該当すると主張しているものと思われる。当該規定に基づき損害賠償を請求する場合、請求人が主張する違法な公金支出について、①市長に故意または過失があること、②公金の支出が違法であること、③市に損害が発生していること及びその額、④違法な公金の支出と損害の発生に因果関係があること、以上を明らかにする必要がある。

本件請求についてみると、請求人が請求の要旨の中で違法と表現したのは、要旨2及び要旨3において本件建物の売買契約における売買代金の算定に係る部分である。当該売買契約については、太田市議会令和5年12月定例会において議案第127号「財産の取得について」として12月18日に可決されている。

請求人の主張のとおり、本件建物の売買代金の算定に違法性があるとするならば、当該議決についても瑕疵が存在するものと判断すべきであるが、売買代金の妥当性については、これまでに判断したとおり算定方法を含めて違法又は不当な部分は認められなかった。

また、これまでの請求内容のうち、売買契約に係る部分以外の事項についても違法性を指摘すべき箇所は見られなかった。

以上のことから、本件請求理由につき、市に損害が発生していると考えることができないため、市が市長個人に対して損害賠償を請求する理由はないものと判断した。

3 結論

以上のことから、本件請求には理由がないので、主文のとおり決定する。

第6 意見

監査の結果については以上のとおりであるが、次のとおり意見を付記する。

本件請求は、令和5年及び令和6年の太田市議会各定例会において、議決されている事項に対してのものである。不動産購入に係る予算、財産の取得及び文教施設として利用するための改修工事に係る議案については、いずれも議論の結果、可決されている。

議会は、地方公共団体の意思を決定する機能と公平公正で効率的な行政が行われるよう執行機関を監視する機能を担っており、地方公共団体に議事機関として設置された議会の議決は、最も重視されるべきものであると考える。

今回の監査では、議会による意思決定がなされているとはいえ、市の事務執行において、過程ごとの記録文書の不備や関係部局の合議の不足といった、太田市文書等取扱規則及び太田市財務規則にのっとり処理が適正に行われていなかったことは遺憾であると言わざるを得ない。

市においては、意思決定の経緯に関する説明責任を果たすためにも、文書主義の原則に立ち返

り適正な文書管理を行うとともに、今後の政策決定や事業の実施に当たっては、十分な説明を行ったうえで、最小の経費で最大の効果が挙げられるよう、市民に信頼される市政運営に努められたい。

令和6年10月3日

太田市監査委員 高橋 嘉一郎

太田市監査委員 久保田 俊