

阿久比町監査公表第7号

平成22年8月10日付け提出のあった地方自治法（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に係る監査の結果を、同条第4項の規定に基づき、次のとおり公表します。

平成22年9月17日

阿久比町監査委員 関 又 男

阿久比町監査委員 鈴 村 一 夫

阿 監 発 第 2 号
平成22年9月17日

請求人

A 様

阿久比町監査委員 関 又 男

同 鈴 村 一 夫

阿久比町職員措置請求について（通知）

平成22年8月10日に提出された標記の住民監査請求について、地方自治法第242条第4項の規定により監査した結果を下記のとおり通知します。

記

第1 請求の受理

本請求は、所要の法定要件を具備しているものと認め、平成22年8月10日、これを受理した。

第2 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8月25日に

請求人に対して証拠の提出及び陳述の機会を設けた。なお、新たな証拠の提出はなかった。

第3 請求の趣旨

請求書に記載されている事項及び陳述の内容から、請求の趣旨を次のように解した。

阿久比町が施行する上水道第3期拡張事業のため平成21年8月11日付けで地権者2名と土地売買契約を締結した。契約1の売買代金額は5,936,800円(8,200円/㎡)、契約2の売買代金額は38,991,000円(8,200円/㎡)であった。

これに対し、請求人において、この対象土地の実勢価格の鑑定を依頼したところ、契約1の土地の評価額は1,853,000円(2,560円/㎡)、契約2の土地の評価額は8,416,000円(1,770円/㎡)となった。

地方自治法第2条第14項は「地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最小の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。」と規定している。また、地方財政法第4条第1項で「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小限度をこえて、これを支出してはならない。」と規定していることから地方自治体の事務事業については、必要最小限の支出を行う注意義務が地方自治体の長にある。本町の水道事業管理者は町長に属する。したがって、町長は財産を取得する際に取得価格が実勢価格をできるだけ上回らないよう注意する義務を負うことになる。

町長は、この土地売買契約の代金額の決定に際し、委託業者に土地の鑑定を依頼し、その鑑定評価額に基づいて売買代金額を決定したとされているが、評価額に差のある2通り(15,300円/㎡と10,100円/㎡)の土地評価報告書の中から鑑定評価額が10,100円/㎡の報告書を恣意的に選択し、それに沿う鑑定評価書を提出させた。町長は再度同一業者に鑑定を依頼し、平成21年6月30日付け土地評価報告書及び鑑定評価書の鑑定評価額は10,500円/㎡であった。

これに対し、請求人は地元不動産業者5社に依頼したところ対象地の実勢価格は1,000円/㎡～3,500円/㎡で推移していた。そのため、平成21年7月24日付けで町長に対し、土地実勢価格調査報告書を提出し代金額を適正なものとするべく注意喚起をしたが、町長は平成21年6月30日付けの鑑定評価額を採用し、そこから何の根拠もなく2割を減じた金額を売買代金額と決定し売買契約を締結した。

町長は、本件売買代金額が実勢価格より著しく高額であることを認識し、または、それを認識し得たにも関わらず注意義務を怠り売買契約を締結したものであり、故意ないし過失によって実勢価格を著しく上回る売買代金額で契約を締結したことになる。

以上のことからこの土地売買契約は、町長の故意ないし過失による違法に締結された契約であり、この契約に基づいて支払われた代金も違法な公金の支出にあたる。

また、土地売買契約の売主も漫然と契約を締結した行動は、町長の行動と共同不法行為の関係にあり損害賠償請求権を有する。

よって、町長は竹内啓二に対し、金 34,658,800 円を町に対し賠償させるための措置をとること。併せて、売主に対し、前記金 34,658,800 円の内金 4,083,800 円と同内金 30,575,000 円を竹内啓二と連帯して町に対し賠償させるための措置を講ずるよう求める。

第4 監査の方法

請求書の事項について建設部長、上下水道課長から事情を聴取するとともに、関係書類の監査を行った。

第5 監査の結果

1 主文

本件請求については、合議により次のとおり決定した。

(結論) 本件請求は、これを棄却する。

2 事実関係

請求人から提出された証拠及び関係職員事情聴取などから、次のとおりの事実が認められた。

ア 阿久比町が施行する上水道第3期拡張事業を推進するため、事業用地取得等の予算化に向けて平成20年10月16日付けで土地評価及び物件調査業務を業者に委託した。その作業過程において、業者より評価額 15,300 円/㎡の土地評価報告書が報告された。しかし、上下水道課長は建設課の道路等用地取得要綱などと照し合わせ、この評価額は高いと判断し、再度調査を依頼した結果、業者より評価額 10,100 円/㎡(平成20年10月1日時点価格)の土地評価報告書の報告を受け、これにより鑑定評価書等の成果品の提出を受けた。

この評価額について、業者からは市街化調整区域内の農地の売買事例

は少なく事例的金額にはかなりの幅があり、評価格を試算する際には適正な事例を用いて試算したとしている。

請求人の主張する数通りの土地評価報告書を提出させ、その中から恣意的に選択したには当たらないと考える。

イ 町は、この評価格と路線価等を勘案して用地購入費等を算定し、平成21年度阿久比町水道会計事業会計予算案を3月定例議会に提出した。本案は議会の建設厚生委員会において「萩地区の水圧解消の時期が明確化されていない。用地購入費の算出根拠が明確でない。」などの理由で否決されたが、本会議にて可決された。

議会並びに建設厚生委員会において、予算の算定根拠等の説明がなされ本会議において可決されており問題はないと考える。

ウ 町は、平成21年度事業として平成21年4月1日時点での評価格を得るため、平成21年6月9日付けで土地評価及び立竹木調査業務を同一業者に委託した。この土地評価業務により評価格10,500円/m²の土地評価報告書の報告を受け、これにより鑑定評価書等の成果品の提出を受けた。

この委託業務は、同一物件の平成21年4月1日時点での評価格を得るための業務であり、町契約規則に則り行われた随意契約あり、この業務を行う上で必要最低限の支出方法であると考ええる。

仮に請求人の述べるように他の業者に鑑定業務を委託したとしても必ずしも、請求人の得た評価格と同等の評価格が得られるとは限らず、経費の二重支出となる。

エ 町は、この評価格と建設課の道路等用地取得要綱などを勘案し、用地買収価格8,200円/m²の原案を作成した。この案を平成21年7月7日に町公有財産審査会にて審議を行い。平成21年7月14日付けで税務署に租税特別措置法施行規則に基づく協議を行い、税務署より平成21年7月23日付けで回答を得た。これを受けて地権者と用地交渉の日程調整等を実施し事業を進めた。

平成21年7月24日付けで町長宛てに親和会会長より地元不動産業者5業者に対し調査した結果を記載した土地実勢価格調査報告書が提出された。

町は、平成21年8月11日に地権者と用地交渉を行い、その場で地権者の合意を得て、同日付けで土地売買契約書の締結を行った。

用地買収価格の決定については、評価格と建設課の道路等用地取得要綱などを勘案して原案を作成し、町公有財産審査会の審議を経て決定されており、適正であると考えます。また、親和会より提出された土地実勢価格報告書は、不動産業者の買い取り価格であると考えられ、これをもって公共の用地買収価格の根拠とすることには問題があると考えます。

3 監査委員の判断

土地の価格は次の要件を参考に土地価格を形成する諸要素を総合的に比較して算定するべきものであると考えます。

- ① 近隣の正常な取引価格（実勢価格＝実際に取引された価格（売主と買主との間で成約された価格））
- ② 地価公示価格
- ③ 標準地（基準地）価格
- ④ 不動産鑑定士の鑑定評価

阿久比町においても、本来、近隣の正常な取引価格によって価格決定がなされるべきであろうが、取引事例が無いあるいは僅少の場合は不動産鑑定士の鑑定評価により、その価格を基準に当事者双方の合意により成立するものであると考えます。

本件の価格決定においてもルールに則って行われており異議を認めるところはない。ただし、鑑定評価の価格が鑑定士により大きな隔たりがあることも事実であり、双方の鑑定評価書記載の取引事例比較法の近隣の取引事例においても3,009円/㎡から18,812円/㎡までいずれも実際に取引された実勢価格であり、いずれの取引事例地を利用するかによって、その鑑定数値に大きな差異が生じることも明らかである。

不動産鑑定士評価は、不合理な土地価格形成の排除や公共用地取得の損失補償の適正化を図るために、昭和38年に不動産の鑑定評価に関する法律が制定され、不動産鑑定士はこの法律において認められた国家資格であり、不動産鑑定評価基準に則って適正に行った不動産鑑定は権威のあるものであり尊重しなければならない。

以上のことから、請求人の主張する違法な契約の締結、違法な代金の支出（公金支出）に当たらないと判断した。

よって、請求人の主張には理由がなく、措置の必要を認めない。

監査委員の意見

監査結果は以上のとおりであるが、町当局に次のとおり意見を付するも

のとする。

請求人の請求のとおり地方自治法第2条第14項並びに地方財政法第4条第1項の規定により、必要最低限の支出を行う注意義務を地方公共団体の長に課している。用地買収に疑念を抱かせた事実を町長は厳粛に受けとめなければならない。

よって、町長は、今後このような事案が二度と発生することが無いよう業務の管理監督を遂行するよう強く要望する。