

決定書

第1 請求人

住所 本巢郡北方町●●●●●●●●●●●●●●●●

氏名 ●● ●●

第2 請求の要旨

本件請求の要旨は次のとおりである。(原文のまま記載。)

- (1) 北方町長に関して
- (2) 令和5年10月11日～12月11日の町有地売却の一般入札において、最低入札価額を38,800,000円と設定した上で、12月25日に38,800,000円で落札となった。その後、この土地は株式会社永和によりいったんは70,000,000円で売りに出された(現在は賃貸物件)。一方で、入札後の12月22日に不動産鑑定評価書が38,876,000円として発行された。
- (3) そもそも入札以前に不動産鑑定をすべきであるのに、入札後につじつまを合わせるように事後的に不動産鑑定評価書が発行されたことに問題がある。同時に最低入札価額は30,100円/㎡(100円未満切り捨て)であり、近隣の土地公示価格や実勢価格と比べると不当に低額である。ちなみに、近隣の柱本南1-280の宅地の土地公示価格は47,400円/㎡である。
- (4) 土地売却においては、固定資産税評価額ではなく、近隣の土地公示価格を基準とすべきである。近隣の土地公示価格と比べると少なくとも約15,000円/㎡以上(約20,000,000円)の損害がもたらされた。
- (5) よって、町長に損害を確定し、その損害を補填するための必要な措置を講ずるよう、町長に勧告することを求める。

第3 請求の受理

本件請求は、令和6年4月9日に提起され、請求要件を具備しているとして受理した。

第4 監査の執行

1 監査の期間

令和6年4月10日から同年6月8日まで

2 監査の対象部署

総務危機管理課、政策財政課

3 請求人の陳述及び証拠提出

令和6年5月8日に請求人の陳述を聴取した。請求人から事実証明書の差し替え資料の提出があった。

4 関係職員の陳述及び証拠提出

令和6年5月8日に、政策財政課長及び総務危機管理課主幹の陳述を聴取した。北方町長から弁明書、証拠書類、関係書類の提出があった。

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

本件請求に関し、次に掲げる事実を認定した。

ア 令和5年10月11日、町が所有する本巢郡北方町春來町1丁目187-1、同189-1、同190、同293-2(合計1,285.68㎡)の土地売却の一般競争入札の公告をした。その際の、予定価格(=最低入札価格。)を38,800,000円と設定した。

イ 令和5年12月14日、町が当該の土地の土地鑑定評価業務の委託契約を岐阜市の業者と結ぶ。同月22日に、鑑定評価額38,876,000円の不動産鑑定評価書を受ける。専任不動産鑑定士の経歴・資格は関係職員の陳述にて確認した。

ウ 令和5年12月25日、入札の結果38,800,000円で落札となり、令和6年1月5日、町は町有財産売買契約書を落札者と交わした。

(2) 監査委員の判断

今回の請求人の求めるところは、町有地売却において町の不当な行いによって安く売却され、町に損害がもたらされた。その、損害額を確定し損害を補填するために必要な措置を講ずるよう、求めているものである。そこで、監査委員会

では町が損害を被ったかどうかを判断するため、一連の内容について検証を行った。

まず、町が行った入札手続きは問題がないと考える。関係職員の陳述にあるとおり、正当な手続きにより行われており、違法性や不当な部分はないと考えられる。

次に、予定価格を38,800,000円に設定したことについては、固定資産税評価額を参考に設定している、との説明があった。請求人の主張では、土地を売却する場合には土地公示価格を基準とするべきである、とあるがそのあたりを検証した。まず、固定資産税評価額は、その土地の状況に合わせて評価をしており、一般的に公示地価のおよそ70%になるとされている。そうした事情から、固定資産税評価額を参考に予定価格を設定することが適切かどうかは、判断が難しいと思われる。次に土地公示価格についてだが、これは毎年1月1日時点の標準地の価格を国土交通省が毎年3月に発表するもので、1㎡当たりの土地の価格となる。請求人の言う通り、近隣では北方町柱本南1-280がその標準地となるが、今回の売却した土地とは500m以上離れた土地であり、広さや形状等によって土地の価格が変わることを鑑みると、この数字を持って当該の土地を売却する際の基準値とすることは、無理があると思われる。

次に、町が委託して行った土地鑑定評価についてだが、関係職員の陳述の際に提出された証拠書類にあるとおり、資格を持った不動産鑑定士が当該の土地を鑑定しており、鑑定評価額に疑義があるとは言いきれず、現状では土地売却の基準となる値としては最も信頼のおけるものとする。また、町が鑑定を委託して行った行為の正当性に言及すると、請求人が言う鑑定をした時期についての問題は、以前にも他の監査にて監査委員が担当部署に適切であるとは言えない旨を指摘している。しかしながら、令和5年12月11日の総務教育常任委員会での委員と執行部の質疑応答の内容や、関係職員の聴取において「仮に依頼した鑑定評価額が38,800,000円より大幅に高かった場合には、入札を中止して再度予定価格を設定してやり直す考えがあった。」との陳述があったことから、今回行った鑑定委託業務についても、正当性がないとは言いきれず問題はなかったと考える。

次に、鑑定評価の内容についても検証した。関係職員の陳述の中で提出された資料の内容では、取引事例や地価公示価格との比較検討、個別的要因の格差率などを用いて出されており、その内容には問題ないと言える。宅地利用するための費用を単価より控除する内容についても、擁壁・整地などの費用は国が公表している財産評価基準書にある費用単価を基に積算しており、公正妥当に計算さ

れていると判断するものである。

よって、ここまでの検証結果として予定価格を38,800,000円としたことについて、鑑定評価額と76,000円しか差がなく問題があるとは言えない。

最後に、入札と予定価格について意見を述べると、予定価格はあくまで目安であり、競争入札の性質上その売却対象の土地に高い価値があれば、入札で高値がつくことになると考えられ、一概に予定価格が低いからといって落札価格が安くなるとは言えないと考える。

以上の理由から、本件町有地の売買については町に損害があったとはいえない。

よって、本件請求には理由がないと認め、地方自治法第242条第5項の規定により主文のとおり決定する。

令和6年5月23日

北方町監査委員 横山 治

同 石井 伸弘