

つくば市監査公表第5号
平成27年2月20日

つくば市監査委員 山 内 豊

つくば市監査委員 宮 本 孝 男

地方自治法第242条第4項の規定による監査を行ったので、同項の規定により、その監査の結果を公表します。

第1 住民監査請求書（つくば市職員措置請求書）の提出について

1 住民監査請求の内容等

(1) 請求人

A氏 外13名

(2) 請求書の提出日

平成26年12月25日

(3) 請求の要旨

つくば市は、都市再生機構（以下、「UR」という。）が所有する土地（つくば市大穂地内）の買い取り価格を決定することを目的として、以下の2件の不動産鑑定評価業務委託契約を締結し、平成26年1月31日に2件の鑑定評価結果を得た。

総合運動公園不動産鑑定評価業務委託（以下、「鑑定1」という。）

〔契約概要〕

受注業者：B社

委託契約価格：485,100円

施工期間：平成26年1月9日から1月31日（23日間）

決 裁 者：企画部総合運動公園整備推進準備室リーダー C（当時）

鑑定結果：平成26年1月10日に現地を確認し1月29日に鑑定評価を実施
評価額を1㎡当たり9,130円
つくば市は鑑定内容が不適切として不採用

大穂地区不動産鑑定評価業務委託（以下、「鑑定2」という。）

〔契約概要〕

受注業者：D社

委託契約価格：485,100円

施工期間：平成26年1月9日から1月31日（23日間）

決裁者：都市建設部道路課長 E（当時）

鑑定結果：平成26年1月14日に現地を確認し1月27日に鑑定評価を実施
評価額を1㎡当たり16,800円
つくば市は鑑定結果を適切として採用

しかし、平成25年度一般会計補正予算として債務負担行為見積書が平成26年1月22日に起案され、23日に企画部総合運動公園整備推進準備室から財務部へ提出されており、また、債務負担行為見積書の総額66億843万3,435円（1㎡当たり14,500円）は、平成26年3月31日につくば市土地開発公社（以下、公社という。）とURとの間で締結された土地売買契約書に記載されている売買価格と全く同じである。

したがって、1㎡当たり14,500円という売買価格は債務負担行為見積書が起案された日以前につくば市とURとの交渉により事実上確定しており、2件の鑑定評価結果は、売買価格決定の参考にされることなく、業務委託の目的を達せず、全く税金の無駄遣いとなった。

以上のことから、2件の不動産鑑定評価業務委託契約の発注に係わる財務会計行為は、地方自治法第2条第14項及び地方財政法第4条第1項に違反する違法なものである。

措置請求

鑑定1の支出を決裁した企画部総合運動公園整備推進準備室リーダーC（当時）は485,100円を、鑑定2の支出を決裁した都市建設部道路課長E（当時）は485,100円を、それぞれつくば市に支払うこと。

(4) 事実証明書

次の書類が添えられていました。

事実証明書1 総合運動公園不動産鑑定評価業務委託（平成26年1月6日）

事実証明書2 総合運動公園予定地不動産鑑定評価業務委託（平成26年1月6日）

- 事実証明書 3 土地売買に関する契約書（平成26年 3月31日）
- 事実証明書 4 平成26年 3月つくば市議会定例会会議録（抜粋）
- 事実証明書 5 平成26年 6月つくば市議会定例会会議録（抜粋）
- 事実証明書 6 平成26年 9月つくば市議会定例会会議録（抜粋）
- 事実証明書 7 債務負担行為見積書（平成26年 1月22日起案）

2 請求人に対する証拠の提出及び陳述の機会の付与

平成27年 1月19日に、地方自治法第242条第 6 項の規定に基づき、請求人から請求の要旨を補足するため、陳述を聴取するとともに、以下の書類の提出を受けました。

なお、陳述の際に「1 m²当たり9,130円の不動産鑑定報告書には、高工ネ研南地区に係わる鑑定評価の前提条件（以下、「前提条件」という。）は一度も引用されていない。このため、この鑑定を行った業者には前提条件は渡されていないのではないか」と思い、電話で確認したところ、特に条件はなかったと言っている。12月議会での部長答弁では『両方に渡した』とのことだが、我々は確認する方法がないので、前提条件が渡されていたか確認願いたい」との陳述がありました。

都市建設部道路課計画調整係執行伺

「25市単緊道委第10号 - 53 大穂地区不動産鑑定評価業務委託」

B社 代表取締役 F

平成25年12月20日 「御見積書」

9月議会定例会会議録より抜粋（G議員 一般質問）

D社 所長 不動産鑑定士 H

平成26年 1月31日 「不動産鑑定評価書」

B社 代表取締役 F

平成26年 1月31日 第131201号

高工ネ研南地区に係る鑑定評価の前提条件

企画部総合運動公園整備推進準備室

「平成25年度 3月補正予算見積書（債務負担行為見積書）について」

9月議会定例会会議録より抜粋（I議員 一般質問）

3月議会定例会会議録より抜粋（G議員 一般質問）

6月議会定例会会議録より抜粋（I議員 一般質問）

平成25年度課税明細書（独）都市再生機構様分

25つくば企第205号 平成25年10月24日

独立行政法人都市再生機構 理事長 J様

「つくば市大穂地内の大規模未利用地の取扱いについて(依頼)」

し27 - 85 平成25年10月28日

独立行政法人都市再生機構首都圏ニュータウン本部

「つくば市大穂地内の用地の取扱いについて(回答)」
26つくば総運第52号 平成26年 8 月 5 日
つくば・市民ネットワーク 代表 K様
「情報一部公開決定通知書」
報告連絡書 平成25年 9 月25日
報告連絡書 平成25年 9 月27日
報告連絡書 平成25年10月 7 日
報告連絡書 平成25年10月11日
報告連絡書 平成25年10月18日
報告連絡書 平成26年 2 月24日
報告連絡書 平成26年 3 月 4 日

第2 要件審査

1 請求の対象となる事項について

住民監査請求において監査を求めることができるのは、地方自治法第242条第1項により、「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若しくは債務その他の義務の負担がある（当該行為がなされることが相当の确实さをもって予測される場合を含む。）と認めるとき（以下「財務会計上の行為」という。），又は違法若しくは不当に公金の賦課若しくは徴収若しくは財産の管理を怠る事実（以下「怠る事実」という。）があると認めるとき」です。

本件監査請求（以下「本件請求」という。）では，住民監査請求（「つくば市職員措置請求書」という。以下同じ。）において，請求人は「平成26年 1 月22日に 1 m²当たり14,500円の債務負担行為見積書が起案され，3 月31日には同額の売買価格で契約を締結した。しかし，業務委託した不動産鑑定書によると，1 月27日及び 1 月29日に鑑定評価が行われ，31日に総合運動公園整備推進準備室及び道路課に鑑定評価結果が提出された。したがって，2 件の鑑定結果については，売買価格決定の参考とされることがなく，市とURとの交渉により，事実上確定しており，業務委託の目的を達せず，全く税金の無駄遣いとなった。以上の事実から，鑑定 1 及び鑑定 2 の発注に係わる本件財務会計行為は，地方自治法第 2 条第14項及び地方財政法第 4 条第 1 項に違反する違法なものである。」と主張しています。

この主張内容が「違法若しくは不当な公金の支出」に該当する可能性があり，請求の対象としているものと認められます。

なお，監査委員が行う住民監査請求の監査は，前述のとおり監査の対象を市の財務会計行為とされていることから，不動産鑑定士が行う鑑定内容の判断については，監査委員の職務権限の範疇を超えるものであることを申し添えます。

2 求めることができる必要な措置について

住民監査請求において求めることができる必要な措置については、地方自治法第242条第1項により、「当該行為を防止し、若しくは是正し、若しくは当該怠る事実を改め、又は当該行為若しくは怠る事実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。」とされています。

本件請求においては、住民監査請求書に、「監査委員は、鑑定1の支出を決裁した企画部総合運動公園整備推進準備室リーダーのC（当時）に対し485,100円を、鑑定2の支出を決裁した都市建設部道路課長のE（当時）に対し485,100円を、それぞれつくば市に支払うよう勧告されたい。」との記述があることから、「当該普通地方公共団体の被った損害を補填するために必要な措置」を求めていると判断されます。

3 請求期間の要件について

住民監査請求において監査請求の対象とされる期間については、地方自治法第242条第2項により「財務会計上の行為」を対象とする場合は、原則として、当該財務会計上の行為のあった日又は終わった日から、1年を経過すると住民監査請求を行うことができません。

本件請求の、「25市単総合運動公園不動産鑑定評価業務委託」及び「25市単緊道委第10号 - 53大穂地区不動産鑑定評価業務委託」の契約日は平成26年1月8日となっており、財務会計上の行為があった日から1年以内に住民監査請求がなされていることから、請求の期間制限に問題はありません。

4 損害発生の可能性について

住民監査請求は、例え違法又は不当な財務会計上の行為であっても、つくば市に損害がない場合は行うことができないとされています。

本件請求においては、住民監査請求書に、「鑑定1及び鑑定2の評価結果が全く意図した目的を達せず、これらに対する支出が全く無駄な支出となり損害を蒙った。つくば市が蒙った損害額は、鑑定1に対する支出485,100円及び鑑定2に対する支出485,100円、合計で970,200円である。」との記述があり、不適正な不動産鑑定評価を行い、それに伴う支出をしたという事実が確認されるならば損害発生の可能性があるかと判断できます。

5 その他の要件について

請求人はつくば市民であること、つくば市の執行機関等が指定されていることなど、住民監査請求に関して必要とされる地方自治法第242条第1項に規定されている要件等は満たされています。

第3 監査の実施

1 監査対象事項

本件請求において監査を求められた事項について、要件審査の結果、次の事項を監査対象とします。

- ・ 不動産鑑定業務委託契約発注行為に係る違法性について

2 事情聴取

(1) 関係職員の陳述

平成27年1月27日に、関係職員から陳述を聴取しました。

(2) 関係職員聴取

平成27年1月23日、企画部総合運動公園整備推進課職員から、以下の内容について事情を聴取しました。

ア 国土交通省が定める「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」と設計書の工事内訳書の中に出てくる、「0.23」という比率との関連について

イ 鑑定評価書と市が示した「高エネ研南地区に係わる鑑定評価の前提条件」との関連性について

ウ 1㎡当たり14,500円で運動公園予定地を買い取るとする債務負担行為見積書の算出根拠について

エ それぞれの不動産鑑定業者への前提条件の提示手法等について

オ 前提条件に基づかない鑑定評価書の業務委託料を支出した理由について

平成27年1月30日、企画部総合運動公園整備推進課職員から、1㎡当たり9,130円の鑑定評価書を採用しなかった理由について事情を聴取しました。

平成27年1月23日、都市建設部道路課職員から、以下の内容について事情を聴取しました。

ア 道路課で総合運動公園予定地の不動産鑑定業務委託を発注することになった経緯について

イ 構造物が越境している部分の現地確認時期及び確認方法について

ウ 不動産鑑定業者から徴した参考見積書について

(3) その他関係者からの聴取

平成27年2月2日に、企画部総合運動公園整備推進準備室発注不動産鑑定業者（鑑定1の業者）から前提条件の受取について聴取しました。

第4 監査の結果

1 事実関係の確認

監査対象事項に関する不動産鑑定評価業務委託契約の概要については、次のとおり確認しました。

【本件不動産鑑定評価業務委託契約の概要】

担当部署	企画部総合運動公園整備推進準備室
件名	25市単総合運動公園不動産鑑定評価業務委託（鑑定1）
予定価格	493,500円
契約締結日	平成26年1月8日
施行期間	平成26年1月9日から平成26年1月31日
契約金額	485,100円
完了日(検収日)	平成26年1月31日
支出負担行為日	平成26年1月8日
支出負担行為額	485,100円
支出命令日	平成26年2月4日
支払日	平成26年2月25日
支出額	485,100円
相手方	B社

担当部署	都市建設部道路課
件名	25市単緊道委第10号 - 53大穂地区不動産鑑定評価業務委託（鑑定2）
予定価格	493,500円
契約締結日	平成26年1月8日
施行期間	平成26年1月9日から平成26年1月31日
契約金額	485,100円
完了日(検収日)	平成26年1月31日
支出負担行為日	平成26年1月8日
支出負担行為額	485,100円
支出命令日	平成26年3月10日
支払日	平成26年4月1日
支出額	485,100円
相手方	D社

2 請求人の主張の検証

(1) 不動産鑑定評価業務委託発注行為に係る違法性について

請求人の主張

請求人は、「平成26年1月31日に鑑定1及び鑑定2の鑑定評価結果が提出される以前の平成26年1月23日（起案は22日）に、企画部総合運動公園整備推進準備室から財務部あてに、平成25年度一般会計補正予算としてつくば市が、公社から総合運動公園予定地約45.6haを1㎡当たり14,500円、総額66億843万3,435円で買い取る債務負担行為見積書が提出されている。この1㎡当たり14,500円という価格は、その後、平成26年3月31日に公社とURとの間で締結された総合運動公園予定地約45.6haの土地売買に関する契約書に記載されている売買価格と全く同じである。以上のとおり、1㎡当たり14,500円という売買価格は、債務負担行為見積書が起案された平成26年1月22日より前に、つくば市とURとの交渉により、既に、事実上確定しており、鑑定1及び鑑定2の評価結果は、売買価格決定の参考とされることなく、業務委託の目的を達せず、全く税金の無駄遣いとなった。以上の事実から、鑑定1及び鑑定2の発注に係わる本件財務会計行為は、地方自治法第2条第14項及び地方財政法第4条第1項の法律に違反する違法なものである。」と主張しています。

また、請求人の陳述において、「鑑定1については、つくば市が示したいわゆる前提条件と違う鑑定評価書であり、採用しなかったので支払はすべきではなかった。また、鑑定2については、前提条件により実態と違うことを指示して、高い値段を出させたもので、背任行為、背任罪に当たる違法な支出である。」との発言もありました。

調査の結果等

ア 鑑定評価書受領前の債務負担行為見積書作成の経緯について

企画部総合運動公園整備推進課からは「1㎡当たり14,500円の債務負担行為見積書は、平成26年1月22日に起案したが、その時点では土地の売買価格は確定していなかった。この間交渉の過程にあり、この時点では1㎡当たり15,000円程度となっていたが、URの提示額より安価で買収をするため、更に交渉をしていた。また、債務負担行為見積書は予算編成の準備のための内部資料として作成することが目的であり、目標的な数値又は有効な期待のできる額として算出し、財政課に1㎡当たり14,500円の債務負担行為見積書を提出したものである。債務負担行為見積書は、仮に売買価格が決定して違う価格になった場合でも、変更訂正することを前提として提出したが、期せずして、その金額が土地の売買価格と一致したということである。」さらに鑑定評価の必要性については、「つくば市とURとの価格交渉の参考とするもので、鑑定結果より高い場合は、売買契約に至らな

いことが危惧されると思われたため、必要であった。」との説明を受けています。

イ 不動産鑑定評価業務委託料の支出について

企画部総合運動公園整備推進課からは「鑑定1の不動産鑑定評価書については、不動産鑑定の最有効使用の考え方は鑑定士の判断になり、最も有効的な利用の方法まで市において制限しているものではない。国家資格を持った鑑定士が国土交通省の不動産鑑定評価基準に基づいて鑑定している以上は適正な仕事をしていると判断し、その対価として委託料を支払うことは当然のことと考えている。」との説明を受けています。

また、都市建設部道路課からは「鑑定2については、当時の総合運動公園整備推進準備室において鑑定を発注する予算が不足していたことから、平成25年12月下旬に総合運動公園整備推進準備室からの依頼に基づき、道路課が発注したものである。依頼があった同時期に、URの指摘から総合運動公園予定地の南側に隣接する市道の排水の構造物が、総合運動公園予定地内に越境しているということが判明し、排水構造物の布設や用地買収による買い上げなどの状況が考えられたことから、道路事業としても関連性があると判断し、執行した。」との説明を受けています。

ウ 不動産鑑定評価において市が提示した前提条件について

企画部総合運動公園整備推進課（及び都市建設部道路課）からは「前提条件については、当該土地の概況、都市計画法に基づく制限の内容などの情報を提供し、価格の時点の遵守、評価価格の種類を依頼するための参考資料として両社に示したものである。したがって、提供する製品の性能や完成度など注文者が要求する内容を明文化し、受注者がその内容の商品を提供するといった仕様書とは性質が異なるものである。」との説明を受けています。

3 監査委員の判断

本件不動産鑑定による支出が、請求人が主張するように、「違法若しくは不当な公金の支出」に当たるかどうか、また、そのことによってつくば市に損害が生じているか、請求人から求められた措置を行う必要があるかについて判断します。

(1) 不動産鑑定評価業務委託発注行為について

「債務負担行為見積書の1㎡当たり14,500円という金額と土地売買に関する契約書に記載されている売買価格と全く同じである。債務負担行為見積書を起案する前からつくば市とURとの交渉により、既に、事実上確定していた。」という請求人の主張については、債務負担行為見積書は補正予算の一資料とし

て作成されたもので、1㎡当たり14,500円という金額は、目標的かつ期待のできる数値として算出されたものと認められます。また、起案された時点で、最終的な土地の取得価格が確定していたという請求人の主張には、具体的な根拠を見いだせませんでした。

また、「つくば市は、鑑定1及び鑑定2の評価結果が全く意図した目的を達せず、これらに対する支出が全く無駄な支出となり、損害を蒙った。」と請求人が主張していますが、本件鑑定1及び鑑定2の不動産鑑定評価業務は、市とURとの交渉の中で、土地の取得価格を判断・決定する際の参考とするために必要なものであったと認められます。

(2) 結論

上記(1)のとおり、本件不動産鑑定評価業務委託発注行為に係る支出が「違法若しくは不当な公金の支出」であるとの結論には至りませんでした。

(3) 上記(1)及び(2)を踏まえ、つくば市に損害が発生しているか。

上記(1)及び(2)で述べたとおり、本件請求の対象となっている事項について、不動産鑑定評価業務委託の発注に係わる本件財務会計行為は、地方自治法第2条第14項及び地方財政法第4条第1項の法律に違反する「違法若しくは不当な公金の支出」であるとの結論には至らず、つくば市に上記理由とする損害が発生しているとは認められませんでした。

(4) 以上の結果を踏まえ、求められた措置を行う必要があるか。

本件請求の対象となっている事項について、上記(1)、(2)及び(3)で述べたとおり、「違法若しくは不当な公金の支出」であるとの結論には至らず、つくば市に損害が発生しているとは認められませんでした。したがって、つくば市職員に対して、請求人が求めている本件鑑定1及び鑑定2の不動産鑑定業務委託料の支出額をそれぞれつくば市に支払うよう勧告する必要は認められませんでした。

第5 結論

以上のことから、請求人の主張は理由がないものと認め棄却します。