

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（つくば市長措置請求書）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

平成26年3月つくば市定例市議会において、議案第60号「財産の取得について」が可決された。

その内容は、「つくば市は、総合運動公園を整備するため、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、地籍455,754.03㎡）を、つくば市土地開発公社（以下、「公社」という。）が取得し（取得金額6,608,433,435円、1㎡当たり14,500円）、その後、事業計画に基づき公社からつくば市がその土地を取得する。」というものである。

上記議決に基づき、平成26年3月31日に公社はURと土地売買に関する契約を締結し、URから総合運動公園建設予定地を取得した。

公社がURから買い取った1㎡当たり14,500円、総額6,608,433,435円という価格は、実勢価格からかけ離れた高い価格であり、議案第60号「財産の取得について」の議決に基づいて、今後この土地をつくば市が公社から買い取って

いくと、つくば市に大きな損害が発生し、その財務会計行為は、地方自治法第2条第14項及び地方財政法第4条第1項に抵触する違法・不当なものとなる。

公社がURから買い取った1㎡当たり14,500円という価格が、実勢価格からかけ離れた高い価格であることについて、以下に詳述する。

つくば市は、総合運動公園建設予定地の買い取り価格を決定することを目的として、平成26年1月6日に、以下の2件の不動産鑑定を依頼し、平成26年1月31日に、以下に示す鑑定結果を得ている。

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

鑑定評価額：1㎡当たり9,130円

総額：4,161,034,000円

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：C社

鑑定評価額：1㎡当たり16,800円

総額：7,656,667,000円

つくば市は、二つの鑑定結果について、鑑定1の1㎡当たり9,130円については、「総合運動公園建設予定地が市街化区域であるにもかかわらず、取引事例として市街化調整区域を参考として鑑定していること及び想定する土地利用が敷地を8区画に区分しており、一体的に利用する予定のつくば市の計画に沿っていない」という二つの理由から不採用とし、鑑定2の1㎡当たり16,800円という鑑定評価額を価格交渉の参考（根拠）とした」という主旨の答弁をしている。

しかし、鑑定1と鑑定2の内容を詳細に調査し比較してみると、つくば市が価格交渉の根拠にしたと主張する鑑定2の1㎡当たり16,800円という評価額は、つくば市がより高い値になるように鑑定業者に指示し、意図的に算定された評価額であることが明らかとなった。一方、鑑定1の1㎡当たり9,130円という評価額は、定められた不動産鑑定評価基準の手順に従って客観的に算定されており、総合運動公園建設予定地（林地）の実勢価格をより正確に表していると言える。

つくば市が価格交渉の根拠にしたと主張する鑑定2について

鑑定2は、1㎡当たりの鑑定評価額を取引事例比較法により16,800円、開発法により13,200円、基準地価格を規準とした価格として15,400円の3種類

の評価額を算定しているが、結論として、最も高い取引事例比較法による1㎡当たり16,800円を鑑定評価額に決定している。

しかし、この取引事例比較法の解析内容を詳しく調べてみると、鑑定評価額を高くするために、意図的な操作がなされていることが明らかになった。即ち、取引事例比較法により素地価格の鑑定評価額を算定するために、既に造成され工業地域や住居地域(市街化区域)として使用されている宅地の取引事例5件について個別的要因、地域的要因、時点補正などの各種補正を行い得られた5件の価格の平均値16,800円を、取引事例比較法による総合運動公園建設予定地(林地)の鑑定評価額としている。

ここで問題なのは、この評価額は総合運動公園建設予定地(林地)の素地価格ではなく、既に造成され使用開始されている状態の価格であり、当然のことながらこれから巨額の造成費(約13億円)、販売費及び一般管理費を差し引いて算定すべきである。なぜ、鑑定業者がそうしなかったのかについては、理由があり、つくば市は高い鑑定評価額が欲しいために、業者に対して「高エ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。)」という文書を渡し、「現況は山林であるが、伐採根等の工事等を行い、宅地となった状態であることとして正常価格の鑑定評価を行う。」ことと指示しており、鑑定業者がその指示に従って鑑定したからである。推測するに、「つくば市は、URとの価格交渉に努力し、鑑定評価額1㎡当たり16,800円よりもかなり安い14,500円という最終販売価格にまで下げさせ、価格交渉に努力した」ということを、つくば市議会やつくば市民に印象付け、納得させる根拠として後付けでもいいから必要としたのではないかと思われる。

つくば市が二つの理由で採用しなかった鑑定1について

鑑定1は、開発法による素地価格を求めるために、既に造成され工業団地として使用されている宅地の取引事例6件について個別的要因、地域的要因、時点補正などの各種補正を行い得られた価格を参考にし、総合運動公園建設予定地(林地)の造成後の価格を1㎡当たり22,000円と算定し、これから造成費、販売費、一般管理費等を差し引いた現状の林地としての素地価格を1㎡当たり8,774円と算定している。

さらに、現状の林地としての素地価格を取引事例比較法により直接求めるために、林地の中に3,000㎡の標準画地を設定し、この標準画地に類似した近隣の区域指定された市街化調整区域(雑種地、畑)の取引事例6件について同様に個別的要因、地域的要因、時点補正などの各種補正を行い素地価格を算出している。中でも面積が23.8haと広く、現在は自動車メーカーの工場となっている古河市名崎の取引事例が最も参考になると判断し、この素地価格8,400円を基にして標準画地(3,000㎡)と対象不動産全体(45.6ha)の個別的要因格差を修整して総合運動公園建設予定地(林地)の素地価格を9,490円と算定している。

そして、結論としては、開発法による素地価格 1 m<sup>2</sup>当たり8,774円と取引事例比較法による素地価格 1 m<sup>2</sup>当たり9,490円の平均値である 1 m<sup>2</sup>当たり9,130円を最終評価額と決定している。

全ての鑑定作業が不動産鑑定評価基準の手順に従って行われており、素人が見ても良く理解でき、総合運動公園建設予定地(林地)の素地価格について実勢価格をよりの確に捉えた鑑定結果と言える。

#### つくば市に発生する損害

総合運動公園建設予定地(林地)の実勢価格は、鑑定1の評価額の約9,000円から高くても10,000円以下と判断される。仮に1 m<sup>2</sup>当たり10,000円として、今後、つくば市が平成26年3月議会で議決された「財産の取得について」に基づいて、公社から総合運動公園建設予定地を買い取っていった場合、全て買い取った時には、つくば市は、約20億5,000万円の損害を蒙ることになる。

#### 措置請求

つくば市長に対して、総合運動公園建設予定地の実勢価格を再調査して、信頼できる実勢価格が明らかになるまで、公社からの総合運動公園建設予定地の買い取りを執行しないよう求める。

#### (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 「高工ネ研南地区に関わる鑑定評価の前提条件」

事実証明書 7 議案第60号「財産の取得について」(平成26年2月21日)

## 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 m<sup>2</sup>当たり9,130円の不動産鑑定報告書には、前提条件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 D

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（E議員 一般質問）

C社 所長 不動産鑑定士 F

平成26年1月31日 「不動産鑑定評価書」

B社 代表取締役 D

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（G議員 一般質問）

3月議会定例会会議録より抜粋（E議員 一般質問）

6月議会定例会会議録より抜粋（G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 H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 I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確実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，住民監査請求書（「つくば市長措置請求書」をいう。以下同じ。）において，請求人は，「平成26年3月につくば市議会定例会において審議された，議案第60号「財産の取得について」の議決行為を監査の対象となる財務会計行為である。」と主張していますが，本来，議会の議決は財務会計行為ではありません。しかしながら，公有地の拡大の推進に関する法律第25条によると，「地方公共団体は土地開発公社の債務について保証契約をすることができる。」となっています。つくば市についても，平成26年3月議会において議決された予算書によれば，公社のつくば市総合運動公園整備事業用地取得資金の借入に関する債務保証を行うとなっていることから，監査の対象となる財務会計上の行為として該当する可能性があるものと認められます。

次に，請求人は，「公社がURから取得した土地の価格が，実勢価格からかけ離れた高い価格であり，今後この土地をつくば市が公社から買い取っていくと，つくば市に大きな損害が発生し，その後の財務会計行為は，法律に抵触する違法不当なものになる。」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被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，「総合運動公園建設予定地（林地）

の実勢価格は、鑑定1の評価額の約9,000円から高くても10,000円以下と判断される。仮に、1㎡当たり10,000円として、今後、つくば市が、平成26年3月議会で議決された『財産の取得について』に基づいて、公社から総合運動公園建設予定地を買い取っていった場合、全て買い取った時には、つくば市は約20億5,000万円の損害を蒙る。監査委員は、つくば市長に対して、総合運動公園建設予定地の実勢価格を再調査して、信頼できる実勢価格が明らかになるまで、公社からの総合運動公園建設予定地の買い取りを執行しないように勧告されたい。」との記述があることから、「当該行為を防止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。

本件請求は、平成26年3月つくば市定例市議会において可決された議案第60号「財産の取得について」を請求の対象としており、その契約日は平成26年3月31日となっています。したがって、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

住民監査請求においては、例え違法又は不当な財務会計上の行為などがあっても、つくば市に、財産的な損害がない場合は、行うことができないとされていますが、同時に財務会計上の行為について、「当該行為がなされることが相当の確実さをもって予測される場合を含む」とされています。

本件請求においては、請求書に「仮に1㎡当たり10,000円として、今後、つくば市が、公社から総合運動公園建設予定地を全て買い取ったときには、つくば市は、結果として約20億5,000万円の損害を蒙る」との記述があり、公社とURとの間で契約成立した土地取引価格1㎡当たり14,500円が妥当なものではないということが確認されれば、損害が発生する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。

- (1) 鑑定評価結果の採用に係る違法性・不当性について
- (2) 土地取得金額、単価の妥当性について

#### 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前提条件との関連性について

ウ 平成26年3月定例会で、1㎡当たり9,130円の鑑定結果評価額を示さなかった理由について

エ 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

オ 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

カ 平成26年2月10日にURとの交渉により、1㎡当たり14,500円で合意に至った交渉過程について

キ 不動産鑑定を平成26年1月まで行わなかった理由について

ク 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、以下の内容について事情を聴取しました。

ア 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

イ 平成26年2月10日に土地取引価格の合意に至った内容について

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事実関係については、関係職員等からの事情聴取及び関係書類等に基づき、次のとおり確認しました。

【(仮称)総合運動公園予定地取得までの経緯】

年月日	事 由	内 容
平成25年 9月24日	市とURとの高エネルギー研究所南側用地についての打合せ	・土地取得について、市側の意向確認について ・UR側からの1㎡当たり約2万円の販売価格の提示について
9月27日	市とURとの高エネルギー研究所南側用地についての打合せ	・議会での行政報告及びその後の手順について ・取得価格の単価について
10月7日	市とURとの高エネルギー研究所南側用地についての打合せ	・土地取得に関する契約について ・議会への対応について
10月10日	市とURとの高エネルギー研究所南側用地についての打合せ	・契約及び支払代金について
10月18日	市とURとの高エネルギー研究所南側用地についての打合せ	・市長と理事長の会談の調整について ・土地取得単価について ・依頼文書とそれに対する回答文について
10月24日	UR理事長あてに「つくば市大穂内の大規模未利用用地の取扱いについて(依頼)」の文書を通知	
10月29日	市長あての「つくば市大穂内の大規模未利用用地の取扱いについて(回答)」の文書を收受	
11月1日	企画部総合運動公園整備推進準備室設置	
平成26年 1月8日	不動産鑑定評価業務委託契約の締結日 支出負担行為票の起票日及び決裁日	・総合運動公園整備推進準備室(企画課)及び道路課の発注した2件の不動産鑑定評価業務に関して

1月22日	債務負担行為見積書 起案日	
1月23日	債務負担行為見積書 決裁日	
1月24日	債務負担行為見積書 施行日	・平成25年度3月補正予算の見積書を財務部(財務部長あて)へ提出
1月27日	C社 鑑定実施	・鑑定2
1月29日	B社 鑑定実施	・鑑定1
1月31日	2社から市へ鑑定評価書提出	
2月4日	総合運動公園整備推進準備室(企画課)の支出命令票 起票及び決裁日	・不動産鑑定評価業務委託料について
2月10日	土地取引価格(1㎡当たり14,500円)の合意が成立	
2月19日	市とURとの高エネルギー研究所南側用地についての打合せ	・今後のスケジュールの調整について
3月3日	市とURとの高エネルギー研究所南側用地についての打合せ	・スケジュールの確認について ・契約内容の協議について ・申し合わせ事項について
3月10日	道路課の支出命令票 起票及び決裁日	・不動産鑑定評価業務委託料について
3月18日	平成26年3月定例会にて、議案第60号「財産の取得について」を議決	
3月31日	URと公社との「土地売買に関する契約書」締結	

「市とURとの高エネルギー研究所南側用地についての打合せ」については、企画部企画課及び総合運動公園整備推進準備室作成の「報告連絡書」に基づいています。

請求人陳述の際に、確認の申し出のあった前提条件の有無については、平成27年2月2日、企画部総合運動公園整備推進室発注不動産鑑定業者(B社)に確認したところ、「不動産鑑定業務受注時に前提条件を受け取っている」旨の回答を得ています。

## 2 請求人の主張の検証

### (1) 請求人の主張

鑑定評価結果の採用に係る不当性について

#### ア 請求人の主張

請求人は、「鑑定1の評価結果については、全ての鑑定作業が不動産鑑定評価基準の手順に従って行われており、総合運動公園建設予定地(林地)の素地価格について実勢価格をよりの確に捉えた鑑定結果と言える。その内容については、開発法による素地価格を求めるために、既に造成され工業団地として使用されている宅地の取引事例6件について個別的要因、地域的要因、時点補正などの各種補正を行い得られた価格を参考にし、総合運動公園建設予定地(林地)の造成後の価格を1㎡当たり22,000円と算定し、これから造成費、販売費、一般管理費等を差し引いた現状の林地としての素地価格を1㎡当たり8,774円と算定している。さらに、現状の林地としての素地価格を取引事例比較法により直接求めるために、林地の中に3,000㎡の標準画地を設定し、この標準画地に類似した近隣の区域指定された市街化調整区域(雑種地、畑)の取引事例6件について同様に個別的要因、地域的要因、時点補正などの各種補正を行い素地価格を算出している。中でも、面積が、23.8haと広く、現在は自動車メーカーの工場となっている古河市名崎の取引事例が最も参考になると判断し、この素地価格8,400円を基にして標準画地(3,000㎡)と対象不動産全体(45.6ha)の個別的要因格差を修整して総合運動公園建設予定地(林地)の素地価格を9,490円と算定している。そして、結論としては、開発法による素地価格1㎡当たり8,774円と取引事例比較法による素地価格である1㎡当たり9,490円の平均値である1㎡当たり9,130円を最終評価額と決定している。

しかし、つくば市は鑑定1の評価結果を二つの理由を挙げて採用しなかったが、どちらの理由も不適當と言わざるを得ない。一つ目は、『総合運動公園建設予定地が市街化区域であるにもかかわらず、取引事例として市街化調整区域(区域指定)を参考として鑑定していること』との理由である。二つ目の理由として『想定する土地利用が敷地を8区画に区分しており、一体的に利用する予定のつくば市の計画に沿っていないこと』という理由である。

鑑定2については、1㎡当たりの鑑定評価額を取引事例比較法により16,800円、開発法により13,200円、基準地価格を規準とした価格として15,400円の3種類の評価額を算定しているが、結論として、最も高い取引事例比較法による1㎡当たり16,800円を鑑定評価額に決定している。しかし、この取引事例比較法の解析内容を詳しく調べてみると、鑑定評価額を高くするために、意図的な操作がされていることが明らかになった。即ち、取引事例比較法により素地価格の鑑定評価額を算定するために、既に造成

され工業地域や住居地域(市街化区域)として使用されている宅地の取引事例5件について個別的要因, 地域的要因, 時点補正などの各種補正を行い得られた5件の価格の平均値16,800円を, 取引事例比較法による総合運動公園建設予定地(林地)の鑑定評価額としている。ここで問題なのは, この評価額は総合運動公園建設予定地(林地)の素地価格ではなく, 既に造成され使用開始されている状態の価格であり, 当然のことながらこれから巨額の造成費(約13億円), 販売費及び一般管理費を差し引いて算定すべきである。何故, 鑑定業者がそうしなかったのかについては, 理由があり, つくば市は高い鑑定評価額が欲しいために, 業者に対して『高工ネ研南地区に係わる鑑定評価の前提条件』という文書を渡し, 現況は山林であるが, 伐採根等の工事等を行い, 宅地となった状態であることとして, 正常価格の鑑定評価を行うことと指示しており, 鑑定業者がその指示に従って鑑定したからである。」と主張しています。

#### イ 調査の結果等

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を作成した鑑定士が最有効使用と考える, 『対象不動産を工業地域へ用途変更し, 工業団地として宅地造成後, 区画割りして, 工場の敷地として分譲する。』ことは, 対象不動産が第二種住居地域に用途指定されていることなどの公法上の規制等を勘案すると実現性が低いと思われる。取引事例比較法による算定では, 参考事例は市街化調整区域内の土地を参考としている。都市計画法において, 市街化調整区域は, 市街化を抑制すべき区域となっており, 区域指定された土地であっても都市計画法の許可を要し, 建築物の用途も制限されている。開発法による算定では, 工業団地として8区画に分割し, 新設道路等を多く設ける計画としており, 販売有効面積は全体の8割に留まっている。一方, 鑑定2の不動産鑑定評価書については, 国家資格を有する鑑定士が, 国土交通省が定めた不動産鑑定評価基準に従った鑑定を行い, 作成したものである。この点では鑑定1も鑑定2も異ならない。鑑定2を作成した鑑定士は, 近隣地域の標準的仕様の現状と将来の動向, 対象不動産の個別的要因並びに公法上の規制等を総合的に勘案の結果, 対象不動産の最有効使用は, 二画地に分割・造成後, 大規模研究所用敷地としての使用と判定しており, 鑑定1よりも現実に即した想定になっている。取引事例比較法による算定では, 参考事例を工業系用途を中心とした市街化区域内の事例を参考とした上で, 対象不動産に要する造成費用を個別格差として適切に評価している。開発法による算定では, 大規模研究所用地として2区画で分譲販売することを想定している。以上により, 2社の不動産鑑定は, 国土交通省が定めた不動産鑑定評価基準に従い鑑定を行っているが, 鑑定評価額決定の考え方に相違があり, 市街化区域を取

引事例とし、敷地を概ね一体的に利用する計画に基づく評価を行った社の鑑定評価を、市の土地利用計画に沿った評価として、取得価格の参考としたものである。」との説明を受けています。

なお、前提条件については、市から不動産鑑定業者の両社に、同じものが渡されていることを確認しています。

土地取得金額，単価の妥当性について

#### ア 請求人の主張

請求人は、「鑑定1の1㎡当たり9,130円という評価額は、定められた不動産鑑定評価基準の手順に従って客観的に算定されており、総合運動公園建設予定地(林地)の実勢価格をより正確に表していると言えるが、つくば市はこの評価結果を不適切な理由で採用せず、14,500円という販売価格に決定し、取得金額は6,608,433,435円となった。しかし、総合運動公園建設予定地(林地)の実勢価格は、鑑定1の評価額の約9,000円から10,000円以下と判断される。仮に、1㎡当たり10,000円として、今後、つくば市が、26年3月議会で議決された「財産の取得について」に基づいて、公社から総合運動公園建設予定地を買い取っていった場合、全て買い取った時には、つくば市は、約20億5,000万円の損害を蒙ることになる。」と主張しています。

#### イ 調査の結果等

企画部総合運動公園整備推進課からは「敷地を概ね一体的に利用する計画に基づく評価を行った業者の鑑定評価を、市の土地利用計画に沿った評価として、取得価格の参考としたものである。たとえば、鑑定1の1㎡当たり9,130円という評価額を参考としていた場合であっても、1㎡当たり10,000円で購入できるとは限らず、請求人が主張する実勢価格は、何ら根拠があるものではない。また、実勢価格とは、実際の土地取引が成立する価格であり、公社とURとの契約により成立した土地取引価格1㎡当たり14,500円の単価が実勢価格であることや路線価等と比較しても、その価格は妥当なものである。」との説明を受けています。

### 3 監査委員の判断

本件土地を取得することに伴う支出が、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) 鑑定評価結果の採用に係る違法性・不当性について

2社の不動産鑑定は、国家資格を有する不動産鑑定士が国土交通省が定めた不動産鑑定評価基準に従い、鑑定を行ったものですが、不動産鑑定士の鑑定評価の考え方に相違がありました。

つくば市としては、市の土地利用計画に沿った土地の最有効使用ではなく、市街化調整区域の取引事例を基に、1㎡当たり9,130円の低い不動産鑑定評価を行った鑑定1を採用せず、その土地に類似する市街化区域を取引事例とし、敷地を概ね一体的に利用する計画に基づき、1㎡当たり16,800円の不動産鑑定評価を行った鑑定2を市の土地利用計画に沿った評価として売買価格決定の参考としたものであり、このこと自体が直ちに不合理であるとは言えません。

よって、鑑定2の不動産鑑定評価を採用したことについて、違法・不当な点は認められませんでした。

## (2) 土地取得金額，単価の妥当性について

一般に土地などの不動産の取引価格は、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、双方の合意の上決定されるものと考えます。したがって、実際の土地取引が成立する価格である「実勢価格」の高低についても、単純に決められないものであり、必ずしも請求人が主張するように「1㎡当たり10,000円」で購入できるとは限らないと考えます。

今回、つくば市とURが合意により成立した1㎡当たり14,500円の単価については、鑑定2の不動産鑑定評価を踏まえたもので、議会の議決などの手続きを経て取得に至ったものであり、妥当であると認められます。

## (3) 結論

上記(1)～(2)のとおり、公社からつくば市が本件土地を取得することに伴う支出が「違法若しくは不当な公金の支出」の恐れがあるとはいえず、地方自治法第2条第14項及び地方財政法第4条第1項に抵触する違法・不当なものであるとの結論には至りませんでした。

## (4) つくば市に損害が発生しているか

上記(1)～(3)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、「違法若しくは不当な公金の支出」の恐れが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。

## (5) 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)から(4)で述べたとおり、「違法若しくは不当な公金の支出」が発生するとまでの結論には至らず、つくば市に損害が発生するとまでは認められませんでした。

したがって、つくば市長に対して請求人が求めている、総合運動公園建設予定地の実勢価格を再調査して、信頼できる実勢価格が明らかになるまで、会社からの総合運動公園建設予定地の買い取りを執行しない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。