

那須町監査告示第1号

平成28年6月17日付けで提出された住民監査請求について、地方自治法第242条第4項の規定に基づき監査を行ったので、次のとおり公表する。

平成28年8月10日

那須町監査委員 高藤 昭 夫

那須町監査委員 荒木 三 朗



那監第10号  
平成28年8月10日

請求人（氏名省略）様

那須町監査委員 高藤 昭夫

那須町監査委員 荒木 三朗



### 住民監査請求に係る監査の結果について（通知）

平成28年6月17日付けで提出された住民監査請求について、監査の結果を地方自治法第242条第4項の規定により通知します。

#### 第1 請求の受付

##### 1 請求人

住所（省略）

氏名（省略）

##### 2 請求書の提出

平成28年6月17日付けの請求書が提出され、同日受付けた。

また、同年7月4日に請求書の請求人に係る一部記載事項変更の補正があった。

##### 3 請求の内容

請求人提出の住民監査請求（別記1）に記載されている事項から、請求の内容を次のように解した。

###### (1) 請求要旨

那須町が平成28年3月23日に契約を締結し70,000千円で取得した旧室井金物店の土地（那須町大字寺子丙字前原3番105及び206、宅地800.97㎡、金額20,000千円）及び建物（鉄骨造ルーフィング葺2階建、延床面積877.6㎡、金額50,000千円）に関して、不動産鑑定評価書を精査することなく、「他の不動産鑑定士も同じ鑑定をするはず」という安易な判断で、地域事情に精通した複数の鑑定による比較検討を行わず、近隣の鑑定士ではなく宇都宮市の鑑定事業者一者の鑑定評価で性急にその取得を決定したことは、公金の不当支出である。

また、「先行投資」は価格の正当性にはなりえず、公金を投資へ支出することは不当である。

###### (2) 措置請求

第三者委員会を設置し、本物件の取得価格及び用途の正当性を検証すること。

#### 4 請求の要件審査

本件請求については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条所定の要件を備えているものと認め、これを受理した。

### 第2 監査の実施

#### 1 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28年7月14日請求人に対し、証拠の提出及び陳述の機会を与えた。

#### 2 関係部署（書類等）調査

当該監査に必要な資料の提出を、ふるさと定住課、税務課、観光商工課に求めるとともに説明聴取を行った。

#### 3 監査対象事項（請求事項）

請求事項の要約

##### (1) 取得価格決定に関する不当性について

地域事情に精通した複数の不動産鑑定士による不動産価格の比較検討がなされず、宇都宮市の鑑定事業者一者の不動産鑑定評価書をもって取得価格を決定した不当性について

##### (2) 「先行投資」は、公金の投資で不当支出であるとする点について

本件の財産取得（土地・建物）は先行投資であり、公金を投資に支出することは、不当であるとする点について

##### (3) 正当性を検証する第三者委員会の設置を求める措置について

前記（1）、（2）の正当性を検証する第三者委員会の設置を求める措置について

### 第3 監査の結果

#### 1 監査委員の判断

本件請求は、棄却する。よって、措置の必要を認めない。  
理由は、以下のとおりである。

##### (1) 取得価格決定に関する不当性について

請求人は、適正な不動産鑑定評価に基づかないで土地、建物の取得価格が決定されているとして、公金の不当支出と言っている。

しかし、地方自治法は第149条第6号で財産の取得を地方公共団体の長の担任事務と規定しており、地方公共団体が土地、建物等の財産を取得する場合の必要性や価格の妥当性の判断は、基本的には長の裁量に委ねられている。

ただ、当該地方公共団体の財政等に重要な影響を及ぼす取得契約は、議会の議決を経ることとされており、その種類及び金額については、政令で定める基準に従い条例で定めることになっている。

本町においては、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は、「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」で、

土地については、予定価格が7,000千円以上で、

かつ1件の面積が5,000㎡以上の取得

建物については、予定価格が7,000千円以上の取得

と定められている。

また、裁量権が長に認められているとしても、合理的な理由がないのに必要性の乏しい土地等を適正価格よりも著しく高額な対価で取得することは、裁量権の逸脱に当ると解されているところでもある。

本件の場合、平成28年3月3日開会の平成28年第1回那須町議会定例会において、土地及び建物の購入代金を平成27年度一般会計補正予算（第5号）で、また、建物の取得契約の締結については、条例に基づく議案としてそれぞれ上程され、いずれも原案どおり可決されており、手続きに問題はない。

一方、価格についてであるが、一般的に土地の評価については、毎年、国が公表する地価公示価格や県が公表する地価調査価格からの比準により行うものとされており、

また、こうした国や県の制度がない建物の評価については、各市町村における固定資産税評価額を拠所に行うことになるが、本件では、さらに専門的な立場からの評価も参考にする必要があるとして、宇都宮市に事務所を持つ不動産鑑定士に評価を依頼し、最終的な取得価格を決定している。

取得額及びそれぞれの評価額については、次のとおりである。

(ア) 取得額（契約額）	70,000千円
・土地（800.97㎡）	20,000千円（約242坪、1㎡当り 24,969円）
・建物（877.6㎡）	50,000千円（約265坪、1坪当り 188,012円）

(イ) それぞれの評価額

① 不動産鑑定士の評価額 70,400千円（平成27年1月13日鑑定）

(1) 原価法による積算価格

土地価格	建物価格	積算価格
20,500千円	+ 50,800千円	= 71,300千円

(2) 収益還元法による収益価格 68,500 千円

(注) 評価額を算出した評価方法

評価法	評価方法	評価額の名称
(1) 原価法	再調達原価を求め、減価補正を行って算出	A 積算価格
(2) 収益還元法	将来得られる収益を現在価値に割引いて算出	B 収益価格

※ 鑑定評価額の決定は、積算価格を重視し、収益価格を比較考慮し、その割合を 2 : 1 として調整、鑑定評価額を 70,400 千円としたもの。

$$A \text{ 積算価格} \times 2 + B \text{ 収益価格} \times 1 \div 3 \doteq 70,400 \text{ 千円}$$

② 地価公示（調査）と固定資産税からの推計評価額  
用いる基準地(値)等

(a) 国の地価公示価格（基準日 平成 27 年 1 月 1 日国土交通省公表）

基準地の所在 那須町大字寺子丙字前原 3 番 5 2

幸町 黒田原駅前通り（黒田原タクシー）

用途 店舗 地目 宅地

価格 1 m<sup>2</sup>当り 30,200 円

(b) 栃木県地価調査価格（基準日 平成 27 年 7 月 1 日栃木県公表）

基準地の所在 那須町大字寺子丙字前原 3 番 1 1 1

本町 2 本町通り（旧薄井薬局）

用途 店舗兼住宅 地目 宅地

価格 1 m<sup>2</sup>当り 28,900 円

(c) 本件(旧室井金物店)の建物の固定資産評価額(平成 27 年 1 月 1 日那須町)

建物の所在 那須町大字寺子字前原 3 番 1 0 5 及び 2 0 6

新築年月 平成 14 年 10 月

経過年数 12 年 2 ヶ月

評価額 65,780 千円（価格 1 坪当り 247,000 円）

推計評価額について

②の 1 (a) と (c) からの推計評価額 89,960 千円

(a) 土地 24,180 千円 + (c) 建物 65,780 千円 = 89,960 千円

(土地 1 m<sup>2</sup>当り 30,200 円 × 800.97 m<sup>2</sup> = 24,180 千円)

(建物 評価額 65,780 千円)

②の2 (b) と (c) からの推計評価額 88,920 千円

(b) 土地 23,140 千円 + (c) 建物 65,780 千円 = 88,920 千円  
(土地 1 m<sup>2</sup>当り 28,900 円 × 800.97 m<sup>2</sup> = 23,140 千円)  
(建物 評価額 65,780 千円)

本件の旧室井金物店は、(a) の国の基準地と同じ駅前通りに位置し、(b) の県の基準地とは約 20 メートルの距離にあり、立地条件はほぼ同じと考えられる。

従って、町が契約額とした 70,000 千円は、いずれの評価額をも下回り、特に不動産鑑定士による評価額との整合性に配慮し決定されたものと判断でき、その額も妥当な範囲と思われる。

なお、那須町では固定資産税の評価替えに伴う標準宅地(現在 町内 250カ所程度)の鑑定を、平成6年度から栃木県不動産鑑定士協会に委託し、複数の鑑定士により実施しているが、本件の不動産鑑定士は委託当初からその那須町担当の一員として鑑定業務に携わっており、那須町の地域事情にも精通していると推察できる。

ここで、請求人は、一者の不動産鑑定評価書のみで、金額を決めたことは不当だとしているが、周知のように不動産鑑定士は、土地や建物といった不動産の鑑定評価を担う専門家としての地位を、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号以下「不動産鑑定評価法」という。)によって認められ、付与されたものである。

このため、不動産鑑定評価法には、不動産鑑定士の責務として良心に従い誠実に不動産鑑定評価を行い、信用を傷つける行為をしてはならないと規定され、不当な鑑定評価等を行った場合の懲戒処分や法律違反の罰則規定が設けられている。

こうした、不動産鑑定評価法の趣旨に沿い、評価の統一的基準である不動産鑑定評価基準等に従って行われた評価は、現在の不動産評価に関して理論上も実践上も権威あるものとされている。

本件で町が依頼した不動産鑑定士による鑑定も不動産鑑定評価基準等に則って適正に行われているものと認められる。また、取得金額の決定に当って不動産鑑定士に評価を依頼する場合、複数の不動産鑑定士に依頼しなければならないとする規定はなく、一者のみに不動産鑑定評価を依頼したことが不当であるとは認められない。

(2) 「先行投資」は、公金の投資で不当支出であるとする点について

本件の取得金額が計上された補正予算質疑時の町長答弁の中で、請求人が言うところの「先行投資」という言葉が使われている。

これは、取得総額 70,000 千円の「投資効果」、「費用対効果」の見通しの考え方を問う議員の質問に町長が答えたものであるが、会議録を参考に解釈すれば、今回の土地、建物の取得は黒田原地区の活性化に資する施設として今後その利活用を図っていくことを目的としているとし、これを「将来にわたって那須町に必要な先行投資、これが一番大事なのだらうと私は思っています。(会議録抜粋)」と発言したものであると受け取れる。

従って、ここでの「先行投資」は、請求人が指摘する投機的な先行投資には当たらず、公金の不当支出という議論を挟む余地はないものと判断した。

以上

# 住民監査請求書(補正)

2016年7月4日

那須町監査委員 御中

請求人 (氏名 省略)

## 請求の要旨

- ① 黒田原地区の旧金物店(土地、建物)取得(7,000万円)に際し、不動産鑑定評価書を精査されることなく、「他の不動産鑑定士も同じ鑑定するはず」(町長発言)と言う安易な判断で、性急にその取得を決定したことは公金の不当支出である。
- ② 本件同様の問題は他自治体でも発生しており、評価書の精査は不可欠であるにもかかわらず、地域事情に精通した複数の不動産鑑定士による鑑定比較検討されていない。
- ③ 鑑定を地域事情を知る近隣の鑑定士ではなく、宇都宮市の鑑定事業者へ依頼した理由が不透明である。
- ④ 町長の言う、「先行投資」は価格の正当性にはなりえない。また公金を投資へ支出することは不当である。

## 求める措置

- ① 第三者委員会を設置し、本物件取得価格及び用途の正当性を検証する。

以上の通り、地方自治法242条1項に基づき監査委員に対し、本請求をする次第である。

那須町役場 監査委員事務局
H28・7・4 收受
第 7 号
分類 N・02・00
保存
永 10 5 3 1
廃棄 年度