

住民監査請求監査

(地方自治法第242条)

令和6年1月

河合町監査委員

河 監 第 38 号
令和 6 年 1 月 30 日

監査請求代表者
略

河合町代表監査委員 宮 塚 治 好

河合町監査委員 坂 本 博 道

住民監査請求に係る監査結果について

地方自治法第 242 条第 5 項の規定に基づき監査請求（受付河監 34 号）に係る監査
結果を、別紙の通り報告します。

第1 監査の結果

本件請求について、請求人の主張には理由がないと認めます。

第2 請求の受付

1 請求人

北葛城郡河合町	略
北葛城郡河合町	略
北葛城郡河合町	略
北葛城郡河合町	略

2 請求書の提出日

令和5年12月15日

3 請求の内容

「河合町は当町有地を売却契約先と平成30年12月より年あたり914,400円で賃貸契約を行っています。令和3年度分までは賃借料は収納しているが、令和4年度分（令和4年4月～令和5年3月まで12ヶ月）の地代を河合町は受領していません。それにもかかわらず、売却算定根拠として914,400円を差し引くことは理解出来ません。実勢価格8,144,714円を基準とした価格で売却するべきと考えます。又、この土地取引に関して、正式に河合町町有財産等売却処分審査委員会に諮ること無く売却を行っています。」

以上について、適正であるか監査を求められました。

4 要件審査

監査委員は、令和5年12月20日に要件審査を行い、本件請求が地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」といいます。）第242条所定の要件を備えていると認め、監査を実施することを決定しました。

第3 監査の実施

1 監査対象事項の決定

河合町（以下「町」といいます。）は平成30年11月30日に、法人Aへ本件貸付土地（河合町大字穴闇246番地1：地積848㎡のうち650㎡）を貸付し、令和5年3月27日に本件貸付土地の一部803㎡を法人Aに売却したことを河合町町有財産等売却処分審査委員会（以下「売却処分審査委員会」といいます。）に諮問しなかつた事、購入申入れ（令和4年4月19日）から本件売買契約までの期間の本件貸付土地貸付料免除し、当該契約で定める売買代金で売却したことが、違法又は不当な財務会計上の行為に該当するか否かを監査対象事項としました。

2 監査対象部課

総務部管財課を監査対象部課としました。

3 証拠の提出及び陳述の聴取

監査委員は法第242条第7項の規定に基づき、請求人に新たな証拠がある場合の書面提出を求めたところ、請求人は令和6年1月4日追加の証拠提出を行いました。

また令和5年12月20日に、総務部管財課へ請求対象財産及び関連資料並びに記録等提出を求め、令和6年1月5日、18日と25日に総務部管財課から本件関係資料の提出を受けるとともに陳述を聴取しました。

第4 監査の結果

1 監査対象部課の陳述

総務部長、管財課長から聴取した陳述内容は以下のとおりです。

2 事実関係の確認

請求人からの提出書類、監査対象の総務部管財課提出書面及び総務部管財課職員の陳述並びに監査委員の調査により、監査対象事項について次の事実を認めました。

(1) 本件貸付土地の貸付契約及び本件売買契約に至るまでの経過の概要について

(ア) 未利用土地活用方針について

町は、平成26年1月1日施行「河合町町有未利用土地処分事務処理要領」（以下「事務処理要領」といいます。）及び「未利用土地の利活用にかかる取扱い方針」（以下「利活用にかかる取扱い方針」といいます。）を定めました。

当該方針では、事業計画等で利活用が計画された土地を除き、今後利活用ない町有地を遊休化させるのではなく、貸付及び売却による利活用が必要であるとしています。

(イ) 本件貸付土地について

所在地	河合町大字穴闇246番地1
区分	溜池
地積	848.87㎡

(ウ) 貸付に至るまでの経過

・平成30年11月

法人Aより本件貸付土地の購入について相談があり、土地の利活用方針が確定していないこと、地下埋設物（排水管等）管理の必要性を理由に、売却検討には時間がかかると回答。

・平成30年11月30日

次の契約条件により、本件土地貸付契約を締結。

面積	650.00㎡
----	---------

使用目的	駐車場等
------	------

貸付期間	平成30年12月1日から平成31年3月31日まで
------	--------------------------

貸付期間満了1箇月前までに更新拒絶の通知がないときは、期間満了日翌日から6カ月間更新する。

貸付料	月額76,200円	貸付月の月末支払い
-----	-----------	-----------

(エ) 本件土地売買契約に至るまでの経過

・令和4年 4月19日

法人 A より当該土地売却申し入れ。

売却できない場合は土地貸付契約解約の申し入れがあった。

- ・ 令和 4 年 4 月

町から法人 A に手続き期間の貸付料保留の申し入れ。

- ・ 令和 4 年 5 月

総務部から管財課に売却準備を整えるよう指示。管財課現場の確認を行う。

- ・ 令和 4 年 8 月 5 日

境界復元等の業務を業者委託。

- ・ 令和 4 年 11 月 30 日

復元等の業務完了。

- ・ 令和 4 年 12 月

地下埋設物の取扱い、売却方法及び分筆部分の取扱いについて、土地アドバイザー契約先の倉田総合鑑定に相談。

- ・ 令和 5 年 1 月 17 日

河合町土地有効活用検討委員会（以下「有効活用検討会」といいます。）を開催し、売却に関係する問題点とその対応処置を検討。売却条件及び価格説明。

- ・ 令和 5 年 1 月

町長に進捗状況報告

地下埋設部分を分筆して町管理とし、売却処分審査委員会で以前に決定された評価基準を基に売買契約交渉を開始する。

- ・ 令和 5 年 2 月 24 日

法人 A にて、土地の分筆面積及び売却価格を提示。同社から分筆については了承されたが、提示価格については値引き申し入れがあった。

- ・ 令和 5 年 2 月

副町長に法人 A との交渉経過報告

分筆箇所及び分筆後面積は了承済。価格減額については、土地貸付料 1 年分同等額 9 1 4, 7 1 4 円の減額と、貸付料 1 年分 9 1 4, 4 0 0 円を免除する条件で検討を依頼する町の方針を取り決め。

- ・ 令和 5 年 3 月 2 日

土地分筆登記業務業者に委託

- ・ 令和 5 年 3 月 7 日

法人 A は町提示条件で了承。

法人 A に本件に関する申請書類説明。

- ・ 令和 5 年 3 月 13 日

普通財産譲受申請書提出

- ・ 令和 5 年 3 月 15 日

土地売買契約の締結を起案し、同月 20 日に決済。

- ・令和５年　３月２７日
　　法人Ａと本件売買契約締結
- ・令和５年　３月３０日
　　土地売買代金受領

（２）財産処分等における手続きについて

（ア）売却処分審査委員会に諮らなかった理由

本件貸付土地は今後の利活用計画がないため、令和５年１月１７日の有効活用検討会で活用方針等を説明いたしました。また、法人Ａとは平成３０年から土地貸付契約行なっているため、「利活用にかかる取扱い方針」に規定する５（２）

⑦ウ（貸付中の不動産を従来から借受使用している者に売払うとき。）特別な縁故者に該当し、売却評価算定方法も過去の委員会決定事項としているため、売却条件は定めた手続きに適合したものであると判断し、法人Ａとの売却価格交渉詳細経緯について売却処分審査委員会への諮問は行いませんでした。

（イ）価格の決定について

平成２６年３月２０日の売却処分審査委員会決定（特別な縁故者に売却する場合の評価基準）売価評価算定基準で積算した、実勢価格８，１４４，７１４円を令和５年２月２４日に法人Ａに提示したところ、値引き申入れがありました。

申入れに対し、本件売買契約では、契約不適合責任（第７条）、所有権移転等の制限（第９条）、用途制限（第１０条）及び買戻し特約（第１４条）等の減価要因となりえる不利益事項を設定していることから、実勢価格から本件土地貸付料１年分（９１４，４００円）相当額である９１４，７１４円を値引きした、７，２３０，０００円を提示して了承されました。

（ウ）保留貸付料請求放棄（免除）について

令和４年４月の法人Ａからの本件貸付土地購入申入れに関し、

- ・平成３０年の購入申入れ後、本件貸付土地の問題である埋設物の確認や境界復元等の手続きを進めていなかったため、その処理に係る期間の確定が難しかったこと。
- ・手続期間の貸付料は、町の売却手続業務遅延による貸付期間延長であり、河合町行政財産使用条例第５条第２項で、収納した貸付料は還付できないこと。

以上により、請求を保留していた貸付料９１４，４００円は、町の売却手続遅延により売却が遅れたとの判断で請求を放棄いたしました。

３　監査委員の判断

２（２）（ア）（イ）（ウ）財産処分等における手続きについて、監査委員は次のとおり判断いたしました。

（ア）町有財産等売却処分審査委員会に諮らなかった理由

土地の売却処分については、利活用にかかる取扱い方針３（２）利活用方針の検討体制において、「多岐にわたる様々な視点から、総合的に判断するために設置された有効活用検討会で検討した結果に基づき、町長が決定するものとします。

但し、検討した結果売却処分となつた財産については、外部の有識者を構成員に含んだ売却処分審査委員会で審議し、その結果報告により町長が決定するものとします。」と定めています。

以上のとおり、売却処分審査員会へ諮問する必要がありましたが、売却予定土地は法人 A と土地貸付契約を行なっているため、「利活用にかかる取扱い方針」に規定する 5 (2) ⑦ ウ (貸付中の不動産を従来から借受使用している者に売払うとき) 特別な縁故者に該当し、売却評価算定方法も過去の売却処分審査委員会決定事項とし、売却方法及び分筆について不動産鑑定業者に相談を行い、評価条件等に適合したものであることから、売却価格及び貸付料放棄等について売却処分審査委員会に諮らなかつたことは、契約に至る評価、選定の方法等の経緯、契約の透明性、公平性、公正性確保において手続きに不備があると認められます。

しかし、売却処分審査委員会に諮ることなく本件土地売買契約締結については、違法又は不当な財務会計上の行為とは認められません。

(イ) 価格の決定について

売却価格は、売却処分審査委員会で決定された評価基準を基に算定された実勢価格 8, 144, 714 円で申し入れたところ、法人 A から値引き申入れがあり、最終売却価格は、売買契約に規定された減価要因となる不利益事項を考慮し、本件土地貸付料 1 年分相当額 914, 714 円の値引きで了承されています。

本件値引き金額について本件土地年間貸付料相当としたことは、安易な根拠に欠ける値引き金額と捉えかねられませんが、規則等に沿わない手続きは見当たりませんでした。

(ウ) 保留貸付料請求放棄 (免除) について

令和 4 年 4 月の法人 A から本件土地購入申入れに関し、平成 30 年 11 月の購入申入れ後、本件土地に関する問題、地下埋設物の取扱い 及び分筆の必要性等、売却申入れに関係する行政事務処理手続きを進めていない事由により、本件処理の手続き期間の確定ができず、町条例で収納した貸付料は還付できないことから請求保留した貸付料放棄については、社会通念上、客観的に見て相当な理由があると認めます。 以上のとおり、貸付料 1 年分の請求放棄についても、違法又は不当な点は見当たりませんでした。

4 結論

以上のことから、町が売却処分審査委員会に諮らなかつたこと、本件売買契約で定める価格で売却したこと及び土地賃貸料 1 年分免除したことは、違法又は不当な財務会計上の行為に該当するとは言えず、請求人の主張には理由がないと判断いたしました。

5 意見

本件請求において、違法性及び不当性については理由がないと判断を示したところであるが、監査を通じて、監査委員として意見を述べます。

本件売却価格及び貸付料免除について、売却処分審査委員会に審議を諮ることなく

取り決めたことは、契約に至る評価、選定の方法等の経緯について、その透明性、公平性、公正性の確保において不備があると認められます。ついては、今後は事案にかかわらず、売却処分審査委員会の開催を要望いたします。

また、監査にあたり本町会議議事録、外部との打ち合わせ記録の不備が見受けられたことから、会議記録及び関係書類を確実に整備しておくことが望まれます。

本件請求案件に限らず、事業の検討及び実施にあたっては、その経緯と目的、効果含めて町民に対して丁寧な説明ができるように必要な資料を整備しておくことが大切であり、今後、町の事業及び案件の透明性がより一層高まることを期待いたします。

6 判断の根拠とした書類

(1) 監査対象総務部管財課に請求した資料

(ア) 財産確認

- ・ 登記住所、地番、面積、関係者等
- ・ 売却前の状況
- ・ 売買契約後の状況

(イ) 監査実施前に準備する資料、記録等

- ・ 関係職員及び関係者名
- ・ 関係議事録（売買契約に至る議事録及びメモ）
- ・ 町有未利用土地売却処分事務要領
- ・ 土地有効活用検討会(その出席者及び議事録)
- ・ 町有財産等売却処分審査委員会「開催審議しなかつた理由」
- ・ 本件土地貸付料入金記録
- ・ 貸付料との相殺、値引きに至る議事録、メモ又は経過説明書
- ・ 土地売買契約締結に関する稟議書
- ・ 土地売買契約書
- ・ 売却代金入金記録
- ・ 売買契約締結企業及びその関係者との本町3役利害関係説明書

(2) 総務部管財課提出分

- ・ 関係職員及び関係者名
関係職員及び関係者名、法人A登記簿
- ・ 関係議事録（売買契約に至る議事録及びメモ）
- ・ 町有未利用土地売却処分事務処理要領
上記他「未利用土地の利活用にかかる取扱い方針」
- ・ 土地有効活用検討会（検討会メンバー氏名及び議事録）
- ・ 土地有効活用検討会、町有財産等売却処分審査委員会
「審議開催しなかつた理由」
特別な縁故者等に売却する場合の評価基準(委員会決定事項)
- ・ 貸付料入金記録（通帳、振替、入金記録）
- ・ 借地料との相殺、値引きに至る議事録、経過説明理由書

河合町行政財産使用料条例

- ・ 契約締結に係る稟議書他関連書類
 稟議書、普通財産譲受申請書、法人 A 印鑑証明、登記簿謄本
 本件土地分筆地積地図、現状での売買価格設定積算資料
- ・ 土地売買契約書
- ・ 売却代金入金記録（入金日確認できる帳簿、預金通帳）
- ・ 売買契約締結企業及びその関係者との本町 3 役利害関係説明書
- ・ 参考 本件土地分筆前及び分筆後の地積測量図

（3）追加提出資料

- ・ 土地貸付契約書
- ・ 関係職員及び関係者名（関係職員追記）
- ・ 売買契約に至る経緯（一部追記記録、追加説明書）