

平成19年度鳥羽志勢広域連合住民監査請求の監査の結果

1. 監査事項

し尿中継槽用地並びに進入路の土地賃貸借契約に係る賃借料に関する住民監査請求に対する監査委員の決定について

2. 監査結果の概要

(1) 請求書受理日 平成20年1月25日

(2) 請求人 非公開

3. 請求の要旨

鳥羽志勢広域連合（以下「広域連合」という。）は、平成17年8月18日、し尿中継槽用地並びに進入路の土地賃貸借契約に於いて、年額600万円、月額50万円の賃借料が支払われているが、賃借料の計算根拠が明確ではない。（賃借面積 約3,531㎡ 単価 約1,699円/㎡）

本来土地の賃借料を決定するには、通常賃借する土地の鑑定評価を行い、土地の状況、利用目的等を総合的に判断し、その土地の評価総額の2～3%（年額）が一般的な賃借料の価格であると想定されている。

志摩市が昨年建設した、志摩町片田地内の志摩市介護老人保健施設の用地買収をしているが、その単価は㎡当たり約14,000円である。現状から判断すると、本土地は、それより単価は下るものと思われるが、仮に同等の単価として上記の割合で計算しても3%で1,483,000円となる。

$$14,000\text{円} \times 3,531\text{㎡} = 49,434,000\text{円}$$

$$49,434,000\text{円} \times 3\% = 1,483,000\text{円}$$

契約金額600万円という金額は、何を根拠に決定されたのか疑問であり、不当に高い賃借料である。

賃借面積3,531㎡のうち約三分の一程度は、工事もなされず使用もされていない。また、進入路部分については、地権者も使用している。よって、使用されていない土地についても賃借料を支払うのは不当である。実際に必要な面積は二分の一もあれば十分であると思われるので、1,483,000円の半額の741,500円でよいと判断できる。

よって、監査委員は、鳥羽志勢広域連合長に対し、し尿中継槽用地並びに進入路の土地賃貸借契約を年額741,500円に変更し、並びに現在まで支払われた賃借料との差額について、返還を求める勧告をすることを求める監査請求を行った。

4. 請求人の証拠の提出及び陳述

法第242条第6項の規定に基づき、平成20年2月6日に、新たな証拠の提出及び陳述の機会を設けた。

請求人は、新たな証拠として下記のとおり提出があった。

志摩市課税課にて本土地の固定資産税評価額を聞いたところ教えられないということで、志摩町布施田2468-1の山林の固定資産税評価額を聞いたところ次のとおりになる。

$$18,415 \text{円} / 1,000 \text{m}^2 \quad 18.415 \text{円} / \text{m}^2$$

南伊勢町と大王町の中継槽の借地料は、固定資産税評価額の1.3倍となるので、本土地も1.3倍すると

$$18.415 \text{円} \times 1.3 \text{倍} = 23.9 \text{円} / \text{m}^2$$

1,699円の約7分の1である。

鳥羽志勢広域連合の中継槽概要

施設名	総容量(kl)	借地面積(m ²)	借地料(円)	単価(m ² 当たり)	協力費(円)
志摩町中継槽	250	3,531.70	6,000,000	1,699	
大王町中継槽	38	225.00	63,000	280	100,000
浜島町中継槽	54	570.60	200,000	350	100,000
南伊勢町中継槽	22	99.17	72,000	424	100,000
阿児町中継槽	90	4,636.00	300,000	64.7	300,000
計	454	9,062.47	6,635,000		600,000

(2) さらに、請求人は、平成20年2月29日に監査請求書を下記のとおり訂正した。

平成20年1月24日付け住民監査請求書で志摩町片田に建設された老健施設の不動産鑑定評価の単価を14,000円/m²としていたが、志摩町中継槽は大型車が進入できないような場所にあるので、8,500円/m²が算出根拠として妥当であると思えるので、8,500円/m²を元に計算し直すと下記ようになる。

$$\text{評価額} \quad 8,500 \text{円} \times 3,531 \text{m}^2 = 30,013,500 \text{円}$$

$$\text{一般的な賃借料} \quad 30,013,500 \text{円} \times 3\% = 900,405 \text{円}$$

となり、使用していない土地が1,000m²余りあり、進入路もお互いが使用していることから、上記賃借料を二分の一とした450,202円を土地賃借料の年間

支払い金額とする訂正があった。

また、賃借料の適正価格算定のため、不動産鑑定評価の要望があった。

5. 監査対象事項

請求書及び請求人の陳述の内容により、次のことを監査の対象とした。

広域連合し尿中継槽用地並びに進入路の土地賃貸借契約において、使用していない部分の賃借や不当に高い賃借料で契約締結したことが違法・不当な契約の締結に該当するか。

6. 事実関係の確認

(1) 志摩町中継槽用地の土地賃貸借契約について

契約日：平成17年8月18日

契約履行期間：平成17年12月1日から平成21年3月31日まで

契約面積：3,531.7m²

契約金額：年額 6,000,000円

月額 500,000円

変更契約：平成19年12月7日に長期継続契約とするため、予算の減額又は解除に伴う条文を加えて変更契約を行う。

用地賃借料の根拠について

- 1 し尿処理施設建設事業で進入路の一部を土地地権者と賃借契約している1m²単価は、年1,476円である。(年額54,720円、面積37.09m²)
- 2 し尿の中継槽という特殊な施設であり、廃止した中継槽についても住民から悪臭の苦情が頻繁にあり、退去を余儀なくされたところである。
1の賃借単価1m² 1,476円を参考にし、建設用地の選定についても非常に困難な施設であること等を鑑み、1m²単価は、年1,699円(年額6,000,000円、面積3,531.70m²)(月額50万円)としたい。

・借地面積 3,531.70m²

・借地料 1m²あたり1,699円

・3,531.70m²×1,699円 6,000,000円(年)

・6,000,000円÷12ヶ月=500,000円(月)

(2) 財務会計上の行為について

土地賃借料の1年間の支払いは以下のとおりである。

平成19年 2月26日 500,000円

平成19年 3月26日 500,000円

平成19年 4月25日 500,000円

平成19年	5月25日	500,000円
平成19年	6月25日	500,000円
平成19年	7月25日	500,000円
平成19年	8月27日	500,000円
平成19年	9月25日	500,000円
平成19年	10月25日	500,000円
平成19年	11月26日	500,000円
平成19年	12月25日	500,000円
平成20年	1月25日	500,000円

(3) 志摩市中継槽の用地選定及び賃借料設定の経緯

広域連合を事情聴取により、次のとおり事実確認を行った。

- ・用地選定：平成12、13年頃から旧志摩市中継槽の近隣住民より臭気の苦情が寄せられ、脱臭装置等も検討したが場所が狭いということで、移転の検討を始めた。平成14年に旧志摩町に用地の相談を行った。平成15年に地権者より土地の提供の提案があり決定する。
- ・賃借料設定：地権者と何度となく協議を行い、不動産鑑定評価を行いたい旨の申し入れ等を行ったが、最終的に不動産鑑定評価を行わずに現在の金額で契約した。

7. 志摩市介護老人保健施設の不動産鑑定状況（近傍類地の状況）

平成17年10月24日に行われた近傍類地の介護老人保健施設の鑑定は下記のとおりであった。

1... 14,700円/㎡ 2... 8,500円/㎡

1については、平坦地70%、傾斜地30%の雑種地及び山林等が主体となっており、国道260号バイパス沿線となる。

2については、国道から離れた奥の場所にあり、雑種地及び山林等が主体となっている。

8. 用地補償ハンドブック（国土交通省総合政策局国土環境・調整課監修）

第3章 土地等の使用に係る補償

（土地の使用に係る補償）

第24条 使用する土地（空間又は地下のみを使用する場合における当該土地を除く。以下この条において同じ。）に対しては、正常な地代又は借賃をもって補償するものとする。

< 細則 >

第 1 1 条 基準第 2 4 条（土地の使用に係る補償）は、次により処理する。

- 1 近傍類地に賃借りの事例があるときは、本条第 1 項の正常な地代又は借賃を算定するに当たっては、使用する土地の正常な取引価格に次に掲げる率を乗じて得た額を 1 年間の地代又は借賃の参考とするものとする。
 - （ 1 ） 宅地、宅地見込地及び農地 6 %（地代又は借賃相当額 + 公租公課等相当額）
 - （ 2 ） 林地及びその他の土地 5 %（同 上）
- 2 近傍類地に賃借りの事例がないときは、本条第 1 項の正常な地代又は借賃を算定するに当たっては、前項に掲げる額を標準とするものとする。

9 . 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和 3 7 年 6 月 2 9 日 閣議決定）

第 4 章 土地等の取得又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償

第 6 節 残地等に関する損失の補償

（残地等に関する損失補償）

第 4 1 条 同一の土地の所有者に属する一団の土地の一部若しくは同一の物件の所有者に属する一団の物件の一部を取得し、若しくは使用し、同一の権利者に属する一体として同一目的に供している権利の一部を消滅させ、若しくは制限し、又は同一の土地所有者に属する一団の土地に属する土石砂れきの一部を取得することによって、残地、残存する物件、残存する権利又は当該土石砂れきの属する土地の残地に関して、価格の低下、利用価値の減少等の損失が生ずるときは、これらの損失額を補償するものとする。ただし、事業の施行により生ずる日陰、臭気、騒音その他これらに類するものによる不利益又は損失については、補償しないものとする。

1 0 . 結論に至る理由

(1) 用地選定及び賃借料設定の経緯について

用地の選定及び賃借料の設定については、事業の内容から考えても十分精査して決定しないとイケないものだといえる。しかし、広域連合は、賃借料が高いと認識しながらも高い賃借料で契約を行い、用地選定についても十分な対応を取っていなかったことは、不当な行為といわれても仕方が無いといえる。

(2) 志摩町中継槽用地の土地賃借契約について

土地賃借契約の用地については、請求人が主張している使用していない部分の面積については、上記に述べたように残地補償の観点から違法・不当な行為にあたるとはいえない。しかし、賃借料については年額 6 0 0 万円と非常に高価

で、根拠についても根拠とはいえ、監査委員としては、近傍類地の志摩市介護老人保健施設の単価を使って、用地ハンドブックを参考にして賃借料の価格を次のように算出する。

$$\begin{array}{rcccl} 8,500 \text{円/m}^2 & \times & 6\% & = & 510 \text{円/m}^2 \\ \text{(近隣取引単価)} & & \text{(宅地の率)} & & \text{(単価)} \\ & & \text{単価に賃借面積を乗じて} & & \\ 510 \text{円/m}^2 & \times & 3,531.7 \text{m}^2 & = & \underline{1,801,167 \text{円}} \\ \text{(単価)} & & \text{(賃借面積)} & & \text{(年間賃借料)} \end{array}$$

なお、近隣取引価格については現状を確認したうえでの判断である。

となり、裁判等の判例で言われている首長の裁量の範囲については、個別の案件によって金額が異なってくるので、裁量の範囲の部分についての明確な金額はいえない。しかし、今回の土地賃借の案件には、金額の根拠で1,476円を1,699円にしている。監査委員はこれが裁量の範囲であるといえるので、この部分を加えた金額で算出すると、

$$\begin{array}{rcccl} 1,699 \text{円/m}^2 & - & 1,476 \text{円/m}^2 & = & 223 \text{円/m}^2 \\ & & & & \\ 223 \text{円/m}^2 & \times & 3,531.7 \text{m}^2 & = & 787,569 \text{円} \\ & & \text{(賃借面積)} & & \text{(裁量の範囲の金額)} \\ 1,801,167 \text{円} & + & 787,569 \text{円} & = & \underline{2,588,736 \text{円}} \\ \text{(年間賃借料)} & & \text{(裁量の範囲の金額)} & & \text{(契約金額)} \end{array}$$

となり、現場等を確認した結果、志摩町中継槽の土地の賃借料はこれを上回るものではないといえる。

11. 結論

以上監査の結果から総合的に判断すると、土地の面積については、借地の残地補償の観点からも違法・不当な行為にあたるとはいえない。

また、広域連合が契約を行った土地の賃借契約の価格については、請求人のいう450,202円というのは根拠にはなりえないと判断する。しかし、請求人のいうように不当に高い金額であることは明白であり、契約金額については、上記で算出した金額を上回るものではないとして、上記の契約金額を上回る部分の差額3,411,264円については少なくとも損害であると判断する。

よって、鳥羽志勢広域連合長竹内千尋に対して不当な契約の締結により損害を発生させたとして、監査委員の算出した金額との差額3,411,264円の支払い並びに算出した金額を上回ることはないので2,588,736円以下で変更契約を行うよう勧告する。

12. 意見

監査結果は以上のとおりであるが、監査委員としては、算出した借地金額についてより適正な価格となるように、早期に土地の不動産鑑定を行い、適正価格の算出をすることを強く要望する。

また、今後このような事態とならないように監査結果を真摯に受け止め、細心の注意を持って事務執行を行うよう広域連合に対して要望する。