

住民監査請求に係る監査結果

第1 監査の請求

1 請求人

住所 (省略)

氏名 (省略)

2 請求のあった日

令和7年6月24日

3 請求の要旨

(1) 請求文の趣旨

本件措置請求書に記載された請求の要旨は、次のとおりである（以下、措置請求書を原文に基づき記載）。

米原市長に関する措置請求の要旨

(1) 請求の対象となる執行機関

米原市長

(2) 請求の対象となる財務会計上の行為または怠る事実

旧米原市庁舎跡地について、適正な対価なく譲渡されているのは地方自治法の第237条2に違反しているから。

（第237条2 第238条の4第1項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。）

(3) 違法または不当とする理由

旧米原市庁舎跡地の鑑定評価が32,300円/㎡であった。（32,300円/㎡×10,313.6㎡=333,130,000円）

資料②によると固定資産税路線価は47,600円/㎡である。

実勢価格（実際に取引している価格）は、これの1.1倍～1.2倍で取引しているのが現状である。

331,000,000円を基準額としてプロポーザルを実施し、結果336,000,000円で決定している。資料③の参照

最初から、土地利用を分譲住宅前提で算出しているが、土地利用については買い主が決定し土地利用も含めたプロポーザルにするべきであった。

添付の不動産鑑定評価書の資料①-1により、なぜ分譲住宅用地を想定したのか
高層マンション・病院・福祉施設等の利用が考えられなかったのか？

資料①-2によると地価公示価格は 69,000 円/㎡となっているが、なぜ 31,500 円/
㎡なのか？

資料①-3 で比準価格が 32,300 円/㎡となっているがどこから出てきた価格なの
か？

資料①-4 で周辺の取引事例で 34,800 円/㎡となっているが、何処を参考にしたの
か？

区画整理地内で更地の宅地で、こんな安価な価格での売買は聞いたこともない。

資料①-5 で算出された金額が補正され、31,500 円/㎡となっている点について、当該
土地は宅地の更地であり都市計画による区画整理地内であり、新幹線の停車駅にも
近くて条件は良い方であり、なぜ下がるのか？

土地の鑑定評価は分譲宅地前提で行っているが、当初から積水ハウスに決定するよ
うな一連の流れで、誰かの意見により出来レースではなかったのか？

(4) 市に生じている損害

実勢価格の目安＝路線価×面積÷0.8×1.1

(https://www.home-select1.co.jp/baikyaku_colum/)からの引用であるならば、
47,600 円/㎡×10,313.6 ㎡÷0.8×1.1≒675,000,000 円である。

明らかに売却額と実勢価格の差は 2 倍である。

よって 675,000,000 円-336,000,000 円=339,000,000 円となり、336,000,000 円で契約
したことにより米原市に 339,000,000 円の損害が生じた。

(5) 求める必要な措置

売却契約を取り消し、適切な価格設定により、だれでも参加出来る公平性をもって、プ
ロポーザルをやり直してほしい。

(2) 事実を証する書面

本件措置請求書と併せ、請求人から事実証明書として次の書類の写しが提出された。

資料① 不動産鑑定評価書

資料② 固定資産税路線価等（令和 6 年度）地図

資料③ 旧米原庁舎跡地利活用事業の優先交渉権者の決定について（米原市公式ウェブ
サイト）

第 2 請求書の受理

本件請求は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号。以下「法」という。）第 242 条所定の要
件を備えているものと認め、監査を実施した。

第3 監査の執行

1 監査の期間

令和7年6月24日から令和7年8月22日まで

2 監査の対象部署

政策推進部政策推進課

3 監査対象となる財務会計上の行為

本件措置請求の内容から、次の契約の締結を監査対象とする。

- (1) 契約日 令和7年2月13日（仮契約日）
令和7年3月26日（本契約日（議決日））
- (2) 契約名称 土地建物譲渡契約
- (3) 契約金額 336,000,000円
- (4) 相手方 積水ハウス株式会社
積水ハウス不動産株式会社

4 監査の着眼点

- (1) 売却後の用途は、分譲住宅を前提としていたかどうかについて
- (2) 不動産鑑定の妥当性について
- (3) 基準価額（最低売却価格）の妥当性について
- (4) 前号3号を踏まえ、市に損害が生じているかについて

5 請求人の証拠の提出および陳述

法第242条第7項の規定に基づき、令和7年7月11日に、請求人に陳述の聴取を行った。概要は次のとおり。なお、請求人から新たな証拠の提出はなかった。

(1) 請求に至った経緯

旧米原庁舎跡地について、あまりにも安い売買価格で契約が結ばれている。売買価格の1平方メートル当たり3万2,300円は、周辺の路線価や売買事例等を見ても安すぎる。私も不動産業をやっているが、このような金額での取引事例はない。

情報公開請求により不動産鑑定評価書を確認したところ、分譲住宅とすることを前提に鑑定評価がされていた。あくまで鑑定評価であるため、土地の値段、価格を決めることであって、利用目的は購入した方が考えるのが普通である。例えば、介護などの福祉施設や高層マンションを建築することなどを購入者が考えて決めることであるのに、鑑定評価が最初から分譲住宅を前提にされている。この土地は、市街化区域で米原駅西口の新幹線停車駅に近く、良い所である。市民の財産である市有地をなぜそんな安い価格で処分するのか。鑑定評価するときから分譲住宅ありきで進んでいるのが疑問である。

(2) 不動産鑑定の内容に対する疑義

① 米原市庁舎等整備基本構想との整合性について

米原市庁舎等整備基本構想は、平成28年に策定されている。それから社会情勢も変わって

いるし、基本構想どおりではなく、毎年情勢が変わっているのに、分譲住宅でなくてもいいのではないかと。

② 規準価格の算定について

不動産鑑定評価書では、地価調査基準地の資料価格は6万9,000円となっているが、価格の査定で求められた規準価格は結果的に3万1,500円となっている。地価調査基準地は、国土交通省が令和5年に公示している路線価なので、なぜ価格を下げているのか。路線価で公表されている価格の一般事例というのは、あくまでも相続税や、固定資産税などを計算するための価格であって、その価格で売買している訳ではないが、一般的に売買価格は、それ以下ということはあるまい。

規準価格が3万1,500円となった理由を市担当者に聞いたところ、不整形な広大地であることから、広いという理由で価格が下がると説明を受けたが逆だと思ふ。田んぼでもない更地で周囲の状況も住宅であることや、新幹線停車駅にも近く、交通の便も良いということで、価格を上げる調整が必要ではないかと思ふ。

不動産鑑定評価書では、地価調査基準地の資料価格は6万9,000円で、地域格差補正後の標準画地査定価格が6万8,500円となっており、価格の調整や個別格差欄の記載がないのに、規準価格が3万1,500円になっているのはどうしてなのか。

③ 周辺の取引事例・比準価格の算定について

そもそも、近隣地域の取引事例として、米原市で3万4,800円、彦根市で3万4,400円と2万9,300円が資料価格となっている。また、これらの価格調整等の結果、比準価格の算定として、3万2,300円で計算されているが、米原市のどこにこのような価格の事例があるのかが分からないし、市担当者に聞いても回答がなかった。彦根市の周辺の取引事例が合うので、それに合うように調整された書き方に見える。最終価格ありきで最初から、誰かが意図的に決めたとしか考えられないし、分譲住宅という利用目的にしても誰かの指示が入ったとしか思えない。

取引事例が積水ハウス株式会社の案件であるならば、鑑定評価するときから積水ハウスが関わっていたのではないかと疑念を抱き、当該事業者ありきで物事を進めた出来レースになっていたのではないかと感じてしまう。

(3) 市に生じている損害

実勢価格は妥当だと思ふ金額を記載した。路線価×面積÷0.8×1.1という一般的な式を用いて計算したら、675,000,000円となるので、米原市に339,000,000円の損害が生じた。

(4) 求める必要な措置

土地利用が分譲住宅を前提とした場合、数千人も社員のいる積水ハウスのような大手企業と、地元や市内の十数人の規模の企業では競争の余地がない。今の米原市の行政は、市民の考え方とかけ離れている。監査を実施し、鑑定評価に不正があると認められた場合には、現在の契約の解除等を行い、公平なプロポーザルをやり直していただきたい。

6 関係職員の陳述

令和7年8月1日に、政策推進部長、政策推進課長および同課課長補佐に陳述の聴取を

行った。概要は次のとおり。

(1) 旧米原庁舎跡地利活用事業の経過について

本事業は、市役所本庁舎が建設され、役目を終えた旧米原庁舎の跡地利用に関する事業である。

令和2年度に、土地売却に向けて制限付一般競争入札により受託者を決定し、不動産鑑定を実施した。しかし、その後、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、旧米原庁舎をワクチン接種会場に使用したため、旧米原庁舎の解体および売却は一時的に延期とした。

令和5年度には、旧米原庁舎解体後、当初の不動産鑑定から時間が経過していることから、時点修正等を行うため、再度不動産鑑定を実施した。

さらに、令和6年度に本事業において公募型プロポーザル方式を採用することとし、旧米原庁舎跡地利活用事業プロポーザル審査委員会（以下「プロポーザル審査委員会」という。）を組成して、募集要項および審査基準について審議をいただいた。

令和6年7月30日に、当該事業の公募を開始し、事業者募集の結果、5事業者から応募を受けた。応募者の提案は、プロポーザル審査委員会にて審査し、最優秀提案を選定いただき、令和7年1月15日に最優秀提案者（積水ハウス株式会社を代表とする法人グループ）を優先交渉権者として決定した。

令和7年2月13日付けで本市と優先交渉権者たる法人グループに属する事業者は、土地建物譲渡仮契約を締結し、令和7年3月26日に米原市議会の議決に付すべき契約および財産の取得または処分に関する条例第3条の規定に基づき、議会の議決を経て契約成立となった。

その後、当該事業者から売買代金の納入があり、令和7年5月23日付けで所有権移転を行った。

(2) 不動産鑑定業務委託について

米原市庁舎等整備基本構想に基づき、旧米原庁舎跡地の土地売却準備行為として令和2年度に不動産鑑定を実施した。不動産鑑定事業者については、制限付一般競争入札により選定することとし、入札の結果、有限会社湖北鑑定を選定し、同社から鑑定結果を受領したが、その後、新型コロナウイルス感染症の拡大により、旧米原庁舎をワクチン接種会場に使用したことから、旧米原庁舎の解体、売却等は一旦延期とした。

新型コロナウイルス感染症の収束に伴い、旧米原庁舎の土地売却を進めるべく、令和6年1月に地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2の規定に基づき、有限会社湖北鑑定と特命随意契約により再度不動産鑑定業務を委託した。

同鑑定を委託した目的は、令和2年度の不動産鑑定から年数が経過していることから、当時の不動産鑑定評価に対して時点修正を加えることおよび隣接する倉庫の土地建物も含めて売却することとしたことによる修正を加えることにあった。

なお、当該不動産鑑定業務委託は、土地の不動産鑑定評価を業務仕様としており、分譲住宅を想定した業務発注は行っていない。

このような経緯で再度実施された不動産鑑定において、具体的にどのような検討をされたのか有限会社湖北鑑定に確認したところ、マンション等も検討はしたが、事業の実現可能性や容積率が200%であること、当該土地の周辺立地での駐車場の必要性、米原市での需要、売却にかかるまでの期間、事業の採算性、近年の事業事例等も勘案した鑑定結果であることを

確認した。

(3) 事業者の選定方式について

旧米原庁舎跡地利活用については、平成 28 年度に策定した米原市庁舎等整備基本構想の「定住を促進するための住宅地への転換を図る」という方針により、民間活力を導入した旧米原庁舎跡地利活用事業の推進により宅地開発の実現を目指すこととしており、この目的を達成するために、土地売却価格だけではなく、土地の利活用の提案内容を踏まえて、提案事業者の資力・信用力・技術力・経験のほか、事業遂行のためのノウハウ・創意工夫を総合的に評価できる公募型プロポーザル方式により、最も適当と判断された事業者を選定し、随意契約により契約を締結することとした。

(4) プロポーザル審査委員会の設置等について

米原市付属機関設置条例（平成 28 年米原市条例第 3 号）および米原市プロポーザル方式等による受託候補者選定委員会規則（平成 29 年米原市規則第 35 号）に基づき、大学准教授、弁護士、不動産鑑定士、金融機関職員および県職員の有識者 5 人で構成するプロポーザル審査委員会を令和 6 年 6 月 19 日に設置した。

プロポーザル審査委員会では、募集要項および審査基準の策定、最優秀提案者および優秀提案者の選考を行った。

プロポーザル審査委員会において、いずれの委員からも基準価額（最低売却価格）に対する質疑や意見は特になかった。

(5) 公募型プロポーザルの実施に当たっての周知について

公募型プロポーザルの実施に当たっては、市公式ウェブサイトにも募集要項を掲載するとともに、各報道機関に情報提供を行い、広く周知を行っている。

公募条件は、事業手法は公募型プロポーザル方式、土地利用は一括利用、契約形態は土地譲渡契約、最低売却価格は 331,000,000 円としている。

(6) プロポーザル審査について

5 事業者からの応募があり、プロポーザル審査においては、公正な審査を行うため、各応募者を、ウメ、イチョウ、ケヤキ、サクラ、ツツジなどの匿名に置き換え、どの提案がどの事業者のものであるか審査委員には伏せた状態で審査を行っている。

また、採点内容も総合評価点 100 点満点のうち、内容審査に係る採点を 70 点満点、土地価格に係る採点を 30 点満点とし、価格も含めた総合評価による審査が行われている。

7 関係人からの意見聴取

法第 199 条第 8 項の規定において、「監査委員は、監査のため必要があると認めるときは、関係人の出頭を求め、若しくは関係人について調査し、若しくは関係人に対し帳簿、書類その他の記録の提出を求め、又は学識経験を有する者等から意見を聴くことができる。」としていることから、監査の対象部署である政策推進課を通じて、本事業の不動産鑑定評価を行った不動産鑑定士に質問を行った。

不動産鑑定士からの鑑定内容に係る回答は以下のとおりである。

- 本件では、約1万㎡の土地(鑑定書による)と、約400㎡の土地及び約300㎡の土地の3画地の価格を査定する必要がありました。このため、標準画地の地積を300㎡と設定しております。
- 取引事例比較法の適用にあたっては、鑑定評価書で採用した取引事例(A～C)だけでなく、多数の取引事例を収集・分析しております。
- 単に300㎡の土地の価格のみを求めるのであれば、今回採用した取引事例(A～C)ではなく、別のより300㎡に近い画地規模の取引事例を採用したでしょう。当然のことながら、取引事例の数は数千㎡の土地よりも300㎡前後の土地の方が数多く存在します。したがって、価格水準の把握もより容易となります。
- 今回対象地周辺で収集した300㎡前後の取引事例からは、標準的な価格水準として70,000円/㎡程度が妥当であると把握しました。これは、採用した地価調査基準地米原(県)-1の価格とも概ね均衡しております。
- 一方で、鑑定の対象地は約1万㎡の分譲開発素地であり、鑑定評価書において採用する取引事例は、同用途(開発素地)でできるだけ規模が類似するものを採用することが妥当と判断し、その結果選択したのがA～Cの取引事例です。(画地規模は夫々2,000㎡台です。)
- 開発素地の事例は、有効宅地以外の道路用地が必要となること、道路部分等の工事費用が必要となること、販売終了までの金利負担、開発利潤、危険負担等を勘案の上、価格形成されたものですので、300㎡程度の土地と比較した場合、規模格差が生じます。
- 本件においては、300㎡前後の取引事例を採用するのではなく、規模格差が必要な開発素地の取引事例を採用し、それを標準の300㎡に補正するための標準化補正率をまず査定することにより、対象地の規模格差率の参考とすることとしました。

300㎡の標準画地価格は先に述べたとおり、概ね70,000円/㎡程度の水準であるということは、多くの取引事例や地価調査価格から明らかであるため、結果として、取引事例A～Cの規模格差補正率はおのずと△40%程度と求められました。
- なお、鑑定評価を行うにあたって、規模格差率について、何らかの基準があり、それに当てはめればよいというものではありません。もしそういうものがあって、当てはめれば誰でも機械的・算数的に算定できるのであれば不動産鑑定士は必要ありません。
- 但し、相続税の財産評価基準には「地積規模の大きな宅地の補正」があります。これは平成30年にできた規定で、1,000㎡以上の土地の一部に適用され、奥行価格補正等と併せて土地価格を求めるものです。
- この規定を今回の対象地に当てはめた場合、規模補正率は0.68、奥行補正率は0.81で相乗積は0.55となります。

また、それぞれの取引事例に当てはめた場合、A事例は、規模補正率は0.76、奥行補正率は0.88で相乗積は0.67、B事例は、規模補正率は0.75、奥行補正率は0.88

で相乗積は 0.66、C 事例は、規模補正率は 0.75、奥行補正率は 0.95 で相乗積は 0.71 となります。

それぞれ、鑑定で採用した数値よりも小さくなっています。事例の補正率が小さくなるということは、標準価格を低下させる要因となります。一方、対象地の格差率が小さくなるということは、鑑定価格を上昇させる要因となりますが、双方がバランスした結果、大きな問題はなく、取引事例の傾向を反映させた適正な方向性を示せたと考えます。(事例の補正率が相続税よりも大きく、対象地の補正率は小さいというのであれば、慎重に検証する必要があるでしょうが・・・)

○ちなみに、取引事例比較法の適用において、取引事例A～Cの規模格差補正率をこの相続税評価における数値を採用すると、標準画地価格は 63,000 円/㎡程度となり、現実の市場価格とはかけ離れた無意味な価格が求められてしまいます。

(なお、上記では事例A～Cの規模格差率は、0.67、0.66、0.71 とばらつきがありますが、本件鑑定ではすべて 0.6 △40 としています。これは、現実の事例地の有効宅地化率や販売動向に大差がないと判断したため、同数値としているためです。)

○相続税評価における「地積規模の大きな宅地の補正」は、現実の市場における規模の大きい画地の取引価格の傾向を、ごく最近になって、いわば後追いの形で定めた規定であって、その数値をそのまま採用すればよいというものではなく、その傾向(規模が大きくなればなるほど格差率も大きくなる等)を踏まえて参考とすべき性格のものと考えます。

○規模格差の補正率が生じる要因は、

- ・規模が大きくなると取引総額が大きくなり市場参加できる需要者が減少し、競争原理が働きにくくなること
- ・道路用地等の減歩が生じること
- ・道路部分等に係る工事費用が生じること
- ・開発業者の金利負担、開発利潤、リスク負担が必要となること

等の複合的な要素が関連して形成されています。

このため、それぞれの地域性を反映して、その時点で判定するものであり、例えば草津市のように 100 区画の分譲地があつという間に完売する地域と、完売までに何年もかかる地域では、当然に開発業者のリスクや費用負担も異なりますので、格差率(素地価格の仕入れに対する厳しさ)も異なります。また、同じ土地であっても、将来的には市場動向の変化によって、格差率は変わってくることも考えられます。

要は、現実の市場(取引事例)の分析結果として、ある時点でのある土地の格差率が浮かび上がってくるものをご理解ください。

○本件の対象地は、約 1 万㎡の規模であり、米原市では、参考にできる類似の規模の開発は皆無であり、分譲地として、どのくらいの価格設定で、どのくらいのペースで販売が進んでいくのかということは、それぞれの開発業者が予想するしかありません。つまり、事業として販売期間等の不確定要素が大きい(リスク負担が大きい)ことから、取引事例A～Cのような 2,000 ㎡台の土地 (△40) と比較して、相当に大きいものと判断し、△55 といたしました。

- 鑑定評価は、標準的な価格を求めるものであり、考えられる最高値を求めるものではありません。
- 本件の参加者の希望金額等を鑑みても、規模格差率を含め、鑑定評価額は極めて適正であるものと考えております。

第4 監査の結果

1 主文

本件請求を棄却する。

2 理由

(1) 関係法令

本件請求の関係法令は、次のとおりである。

ア 地方自治法

(財産の管理及び処分)

第237条第2項 第238条の4第1項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。

イ 地方自治法施行令

(随意契約)

第167条の2第1項 地方自治法第234条第2項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする。

(1) 略

(2) 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。

(3) ～ (9) 略

ウ 米原市契約規則（平成17年米原市規則第43号）

(予定価格の作成および見積書の徴収)

第24条第2項 随意契約による場合においては、契約書案その他見積りに必要な事項を示して原則として2人以上の者から見積書を提出させなければならない。ただし、国または他の地方公共団体と契約しようとするとき、生鮮食料品等で見積書を提出させるいとまがないとき、官報その他のものにより価格が確定し見積書を提出させる必要がないとき、または、特に市長が認めたときは、この限りでない。また、契約の性質または目的により次の各号のいずれかに該当する場合は、見積書を徴する者を1人とすることができる。

(1) 契約の内容により秘密にする必要があるとき。

(2) 契約の目的が代替性のないものであるとき。

(3) ~ (8) 略

エ 米原市議会の議決に付すべき契約および財産の取得または処分に関する条例（平成 17 年米原市条例第 44 号）

（議会の議決に付すべき財産の取得または処分）

第 3 条 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ぬ財産の取得または処分は、予定価格 2,000 万円以上の不動産もしくは動産の買入れもしくは売払い（土地については、その面積が 1 件 5,000 平方メートル以上のものに係るものに限る。）または不動産の信託の受益権の買入れもしくは売払いとする。

オ 米原市普通財産売払事務取扱要綱（平成 24 年米原市告示第 48 号）

（予定価格等）

第 4 条 予定価格および売払価格（以下「予定価格等」という。）は、原則として不動産鑑定評価額を参考として決定した価格とする。ただし、土地等の性質、経済性その他の観点から、その価格が適当でないと認められるときは、次の各号のいずれかの方法により算定するものとする。

- (1) 近隣土地の取引事例価格を参考として決定した価格（参考となる売却事例があるときに限る。）
- (2) 固定資産評価額を参考として決定した価格
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、市長が適当と認めた価格

(2) 事実関係の確認

監査対象事項について、次のとおり事実関係の確認を行った。

ア 不動産鑑定業務を発注した経過と内容

- | | |
|------------------|-----------------------|
| 令和 2 年 12 月 10 日 | 米原庁舎不動産鑑定評価委託業務 |
| | ・制限付一般競争入札により業者決定 |
| 令和 6 年 1 月 31 日 | 旧米原庁舎跡地（市有地）鑑定評価業務 |
| | ・随意契約により業者決定 |
| | ・令和 2 年度実施の鑑定内容の時点修正等 |

イ 旧米原庁舎跡地利活用事業の経過

- | | |
|-----------------|---------------------------------|
| 令和 6 年 4 月 15 日 | 部長会議開催 |
| | ・旧米原庁舎跡地利活用事業者の募集について協議 |
| 令和 6 年 5 月 15 日 | 総務産業建設常任委員会協議会開催 |
| | ・旧米原庁舎跡地の利活用の進め方について協議 |
| 令和 6 年 6 月 3 日 | 建設工事等契約審査会開催 |
| | ・公募型プロポーザル基本方針に係る審査 |
| 令和 6 年 6 月 19 日 | 第 1 回プロポーザル審査委員会開催 |
| | ・募集要項の確認、審査基準（案）に係る審議 |
| 令和 6 年 7 月 17 日 | 総務産業建設常任委員会協議会開催 |
| | ・旧米原庁舎跡地利活用事業の概要およびスケジュールについて協議 |

令和6年 7月30日	募集要項の公表 (令和6年8月26日～8月30日：参加表明受付期間)
令和6年 9月17日	建設工事等契約審査会開催 ・参加資格審査の実施
令和6年11月22日	提案書受付締切
令和6年12月13日	第2回プロポーザル審査委員会開催 ・提案内容の仮審査の実施
令和6年12月20日	第3回プロポーザル審査委員会 ・プレゼンテーション、提案内容の審査、最優秀提案、優秀提案の選定を実施
令和7年 1月15日	総務産業建設常任委員会協議会開催 ・旧米原庁舎跡地利活用事業の経過、最優秀提案者、提案内容、審査委員会における審査結果、今後の予定について協議
令和7年 1月15日	優先交渉権者の決定
令和7年 2月13日	旧米原庁舎跡地利活用事業に関する基本協定書、土地建物譲渡契約書仮契約の締結
令和7年 2月21日	令和7年米原市議会第1回定例会に財産の処分に当たって議案の提出
令和7年 3月26日	議案の議決（原案可決）

(3) 監査委員の判断

ア 売却後の用途は分譲住宅を前提としていたかどうかについて

① 不動産鑑定業務の発注について

不動産鑑定の実施に当たっては、米原市庁舎等整備基本構想に基づいて旧米原庁舎跡地利活用事業の実施を進めるため、その準備行為として、令和2年度に不動産鑑定業務が行われた。不動産鑑定事業者の選定に当たっては、地方自治法施行令第167条の2に基づき制限付一般競争入札により行われており違法性はない。

また、令和6年1月に実施された不動産鑑定業務については、令和2年度の不動産鑑定から年数が経過しており、当時の鑑定業務に対して時点修正を加えることや、隣接する倉庫の土地建物も含めて売却するという形に方針を変えたことを理由に再度実施されたものである。同一事業者以外に委託させることが困難であると判断し、米原市契約規則第24条第2項第2号の規定に基づき、令和2年度に委託した不動産鑑定事業者に特命随意契約で行われていることに、違法性はない。

不動産鑑定に当たって、不動産鑑定業務委託の業務仕様書を確認したところ、業務内容は、以下のとおりであり、よって請求人が主張するような分譲住宅を想定した業務発注とはなっていない。

業務仕様書

1 業務名 令和5年度 米政契第3号

旧米原庁舎跡地（市有地）鑑定評価業務

2 業務期間 契約締結日から令和6年3月22日まで

3 業務内容

①下記所在地の不動産鑑定評価

所在	地目	面積（㎡）
米原市下多良三丁目1番地1	宅地	309.57
米原市下多良三丁目2番地	宅地	227.52
米原市下多良三丁目3番地	宅地	11,625.42
米原市下多良三丁目4番地	宅地	471.36
米原市下多良三丁目5番地	宅地	179.69
計		12,813.56
うち鑑定面積		約10,418㎡

②米原市下多良三丁目1番地1および米原市下多良三丁目3番地の一部（約407㎡）に地中杭が埋設されている状況であり、この部分のみの土地の価格等を意見書として取りまとめるとともに米原市下多良三丁目2番地および米原市下多良三丁目3番地の一部（約300㎡）に倉庫が現存する状況であり、この部分のみの土地（現状有姿での引き渡し）の価格等を意見書として取りまとめる。

4 依頼目的 売り払いの参考として

5 価格等の種類 正常価格

② 不動産鑑定の内容について

不動産の鑑定に当たっては、本事業の不動産鑑定評価を行った不動産鑑定士に確認したところ、事業の実現の可能性や、建築物の容積率200%の現状、当該立地における駐車場の必要性、米原市での需要、売却にかかるまでの期間、事業の採算性、近年の事業事例等を勘案して判断した結果、分譲住宅を想定して鑑定したものであり、米原市庁舎等整備基本構想に基づいたものではない旨の回答であった。

また、市は基本構想としては住宅地への転換を図ると方針決定しているが、①で記載のとおり、不動産鑑定事業者への業務仕様書では宅地に制限するような指示は行っていないため、不動産鑑定士はその専門性や知見に基づき、分譲住宅とするのが当該土地を有効利用する上で最も適切であるとの鑑定を行っており、他者による恣意的な誘導があったとは言えないと史料する。

③ 公募型プロポーザルの実施について

公募型プロポーザルの実施については、市公式ウェブサイトには募集要項を掲載するとともに、各報道機関に情報提供を行い、広く周知を行っている。なお、募集要項においても分譲住宅に限定した提案を指示するような記載は確認できなかった。

また、不動産鑑定士による鑑定結果は公表していないため、各事業者が当該土地の効果的

な利活用に向けて、ノウハウを生かした自由な提案を行った結果、分譲住宅用地を中心とした提案となったことが推察される。

さらに、当該土地は都市計画法に基づく建築制限は第一種中高層住居専用地域に該当し、建ぺい率 60%、容積率 200%となっているため、高層マンション建築の提案を行うことは現実的とは言えない。

結果として、5事業者からの応募があったが、その業種については、分譲住宅を扱う事業者を始め、マンション、アパート管理を行う事業者も確認ができ、各事業者の業種を見ると、マンションの建築や、病院や福祉施設など建築し、福祉施設に貸し出す想定なども可能であった。事実、プロポーザル提案書を確認しても、分譲住宅に限定されていない提案も見受けられた。よって、分譲住宅ありきで鑑定および売買契約がなされたという請求人の主張には理由がないと思料する。

イ 不動産鑑定の妥当性について

不動産鑑定士による不動産の鑑定は、国土交通省が制定している不動産鑑定評価基準に基づき行われている。その不動産鑑定評価基準には、以下のとおり記載がされている。

第1章 不動産の鑑定評価に関する基本的考察

第1節 略

第2節 不動産とその価格の特徴

(1)～(3) 略

(4)「不動産の現実の取引価格等は、取引等の必要に応じて個別に形成されるのが通常であり、しかもそれは個別的な事情に左右されがちなものであって、このような取引価格等から不動産の適正な価格を見出すことは一般の人には非常に困難である。したがって、不動産の適正な価格については専門家としての不動産鑑定士の鑑定評価活動が必要となるものである。

第3節 不動産の鑑定評価

(1)～(5) 略

(6) (前文略)

不動産の鑑定評価とは、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を、不動産鑑定士が的確に把握する作業に代表されるように、練達堪能な専門家によって初めて可能な仕事であるから、このような意味において、不動産の鑑定評価とは、不動産の価格に関する専門家の判断であり、意見であるといつてよいであろう。

それはまた、この社会における一連の価格秩序のなかで、対象不動産の価格を占める適正なあり所を指摘することであるから、その社会的公共的意義は極めて大きいといわなければならない。

第4節 不動産鑑定士の責務

(前文略)

不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を担当する者として、十分に能力のある専門家

としての地位を不動産の鑑定評価に関する法律によって認められ、付与されるものである。したがって、不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価の社会的公共的意義を理解し、その責務を自覚し、的確かつ誠実な鑑定評価活動の実践をもって、社会一般の信頼と期待に報いなければならない。

(以下略)

(1)～(4)略

(5) 自己の能力の限度を超えていると思われる不動産の鑑定評価を引き受け、又は縁故若しくは特別の利害関係を有する場合等、公平な鑑定評価を害する恐れのあるときは、原則として不動産の鑑定評価を引き受けてはならないこと。

(以下略)

さらに、地方公共団体がその財産である不動産を他に譲渡する場合において、当該不動産の価格について不動産鑑定評価を経ている場合には、その結果は、鑑定の資料および方法に誤りがない限りは、当該不動産の「適正な対価」について検討するに際しての、最も有力な資料というべきであるとの裁判例（広島高等裁判所平成29年3月9日民事第4部判決）もある。

こうした不動産鑑定の基準および今回の不動産鑑定士からの当該鑑定方法の回答を確認した上で、不動産鑑定士により適切で妥当な鑑定がなされたと思料できる。

なお、各提案事業者がプロポーザル審査時に提出した、事業計画の収支から計算した用地取得費についても5事業者のうち、4事業者が不動産鑑定評価額と近似値にあることも確認をしており、今般の不動産鑑定士による鑑定価格は違法または不当に低廉なものとは言えないと判断する。

ウ 基準価額（最低売却価格）の妥当性について

本件土地の最低売却価格については、米原市普通財産売却事務取扱要綱第4条の規定に基づき、適正に算出された不動産鑑定士の鑑定評価額を参考に決定されており、妥当であると言える。また、その後のプロポーザル審査委員会に基づく優先交渉権者の決定や財産の処分にあたって議案提出など、一連の手続についても問題はないことを確認した。

エ 結論

これらの観点から本件について検討すると、今回、米原市職員措置請求において求める必要な措置が、「売買契約を取り消し、適切な価格設定により、だれでも参加出来る公平性をもって、プロポーザルをやり直してほしい。」との主張であるが、不動産鑑定士の適切な不動産鑑定評価額を基にプロポーザル審査における基準価額が決定されており、また、事業者の公募に当たっても広く周知が行われ、誰でも参加が可能となっている。さらに、プロポーザル審査についても、公平性を担保するため提案内容がどの事業者の提案であるかを特定できない状況で審査し選定され、今般の売却に至っていることから、違法または不当な財務会計上の行為の事実はなく、市に損害が生じたとは認められない。

以上のことから、請求人の主張には理由がないと判断する。