

宮崎市職員措置請求書の公表について

平成 27 年 3 月 18 日に提出のあった地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 242 条第 1 項に基づく宮崎市職員措置請求書について、平成 27 年 3 月 20 日の監査委員会議（定例会）で、本請求を 3 月 18 日付で受理し監査を実施する旨の決定を行ったので、宮崎市ホームページに公表します。

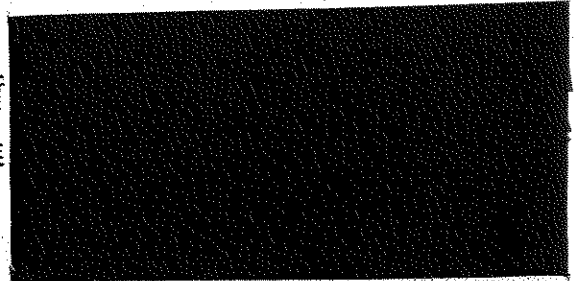
宮崎市監査委員 殿

2015年3月18日

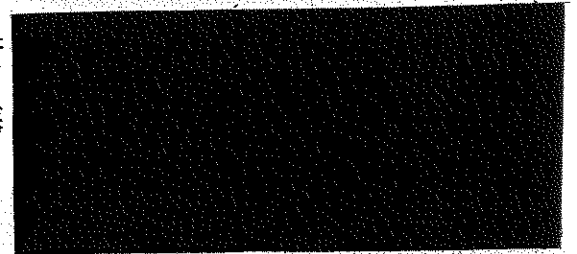
住民職員措置請求書

請 求 者

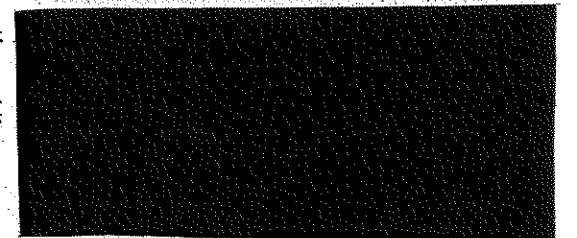
住所
職業
氏名



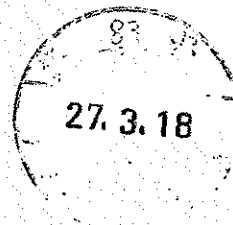
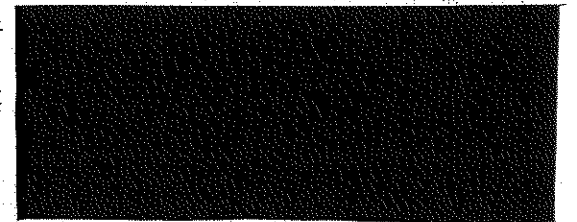
住所
職業
氏名



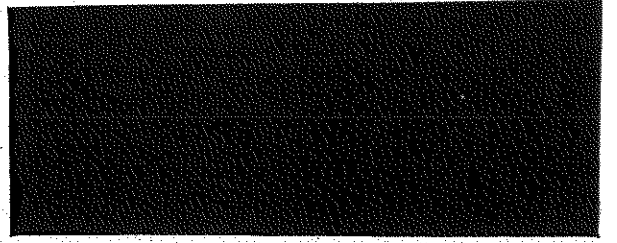
住所
職業
氏名



住所
職業
氏名



住所
職業
氏名



宮崎市上下水道局長に関する措置請求の要旨

第1、低価格での土地売買契約の違法と宮崎市の受けた損害

1、土地売買契約の締結

宮崎市上下水道局長[REDACTED]（以下単に上下水道局長という）は、平成25年12月27日付で宮崎市の所有する別紙物件目録（1）及び同（2）の土地（以下あわせて本件土地という）につき随意契約によりこれを株式会社陽陽に対し、合計売買価格金1億10万円で売買する土地売買契約を締結し、本件土地を株式会社陽陽への売却（所有権移転）を平成26年3月19日に完了した。

買主の株式会社陽陽は、メガソーラー発電を事業目的とする会社として米良電機産業株式会社などの出資で平成25年5月に設立された会社であり、本件土地は同社の事業目的とするメガソーラー発電施設の用地として売買されたものである。

2、本件土地売買契約を随意契約によって行ったことの違法

地方公共団体が行う契約は競争入札によることが原則であり（地方自治法第234条第2項、地方公営企業法施行令第21条の14）、随意契約は法令の規定によって認められた場合に限られている。

本件のような宮崎市所有の土地の売却処分が競争入札によらずに例外としての随意契約によることが認められるとされる場合は、

- ① 緊急の必要により競争入札に付することができないとき（地方公営企業法施行令第21条の14第1項5号）
- ② 競争入札に付することが不利と認められるとき（同第21条の12第1項6号）
- ③ 時価に比して著しく有利な価格で契約を締結することができる見込み（同第1項7号）

であるが、本件土地の売却に関してこのような事情はいずれも存在していない。むしろ、ソーラー発電施設用地を捜し求める事業者は当時県内においても急速に増大しており、その需要は極めて高まっていたという事情があった。

このような状況下であれば、まさに競争入札が最も適切な契約方法であり、本件土地は競争入札により、ソーラー発電施設用地としてより高額な価格での売却ができたはずである。

このように、本件土地売買においては、あえて随意契約としなければならない何らの理由もなく、法令が随意契約ができる場合として認める例外事由にも全く該当していない。にも拘らず、これを随意契約により土地の売却処分をなした被告の行為は、地方自治法第234条第2項、地方公営企業法施行令等に違反し違法というべきである。

3、本件土地売買価格の不適正と宮崎市の受けた損害

(1) 本件土地は平成8年に宮崎市が宮崎市土地開発公社から約金3億2800万円で購入したもので、宮崎市はその後同土地を市の浄水場用地として使用する予定で本件売却時までの維持管理費等も含め、これに約金4億4000万円も支出していた物件であった。

米良電機産業株式会社は平成24年ころから再生可能エネルギーの固定価格買取制度を活用した太陽光発電設備事業を計画していたが、本件土地を同発電設備事業に使用する候補用地として考え、平成25年1月ころから宮崎市に対して、本件土地の賃貸もしくは譲渡方を申入れていた。そして米良電機産業は平成25年1月18日付で宮崎市に対し太陽光発電設備としての国の認定を取得するために必要とされるソーラー発電設備設置用地としての本件土地の賃貸/譲渡証明書の発行を申入れた。これに対し、宮崎市上下水道局長■■■■(当時)は被告の指示の下に平成25年1月23日、宮崎市上下水道管理者■■■■の名義で、飯塚電機工業株式会社あてに、本件土地をソーラー発電事業施設用地として同社に賃貸もしくは譲渡する用意がある旨

の証明書を発行した。

- (2) 以上のような経緯で、本件土地はソーラー発電事業用地として売却できる可能性が高まった。

そこで、上下水道局長は、本件土地をソーラー発電事業用地として他に売却処分することを考え、そのことを前提に、平成25年3月1日時点での本件土地の価格についての鑑定評価を株式会社都市総合鑑定所に依頼した。

同鑑定所による鑑定結果は平成25年3月29日宮崎市場下水道局長に提出されたが、同鑑定結果によると、平成25年3月1日時点での現況による本件土地の評価額は合計価額金9923万3000円とされた。

その後の平成25年12月27日、上下水道局長は、株式会社陽陽との間で随意契約として本件土地を売買代金合計金1億10万円で売却する土地売買契約を締結した。

そして本件土地売買契約は、平成26年3月19日までに買主株式会社陽陽から宮崎市に売買代金合計金1億10万円が支払われ、これに対して同日に本件土地の全ての所有権が宮崎市から株式会社陽陽に移転することにより完了した。

- (3) ① このように、本件土地売買の価額（金1億10万円）は平成25年3月1日の時点での専門家（不動産鑑定士）による鑑定評価額（金9923万3000円）を約金87万円程上回っており、この点だけをとらえれば売買価額が不当に低いとまではいえないようにもみえる。

しかるに、平成25年3月1日時点の価額として不動産鑑定士が評価した本件土地評価額と、本件土地売却時である平成25年12月25日時点のソーラー用地としての土地評価額とは以下の理由で明らかに異なっていた。

- ② 本件土地評価について問題というべきは、本件土地について平成25年3月になされた鑑定評価が、評価条件として「現況における土地の価

格を求める」とされており、現況の地目どおりのいわゆる通常の山林、雑種地としての評価しかなされていなかったということである。

本来不動産の評価をなす場合は、その用途・目的を前提としての評価をなすことが求められる。とくに、本件のようにソーラー発電施設用地としての売買を前提として、その適正価格を把握するために評価を行う場合は、ソーラー発電施設用地としての評価をする必要があるが、仮に本件土地を一般の雑種地あるいは山林の用地としてではなく、ソーラー発電施設用地としての価額を評価していたとしたら、鑑定評価額は単なる現況（山林・雑種地）の価格としてなされた本件評価額よりかなり高くなり、少なくとも本件評価額の約1.5倍にあたる金1億5000万円を超えていたものである。

- ③ 当時はソーラー発電事業を開始しようとする事業者は急速に広がっており、本件土地のように交通等の便がよく直ちに発電事業用地となりうる土地は一般の取引相場よりもかなり高額で取引されていた事情を考慮すると、本件土地は少なくとも一般の山林・雑種地として従来なされてきた取引評価額よりもかなり高い評価額となっていたと考えられる。

このような事実からしても、本件土地をソーラー発電施設用地として時価評価するとしたら、その評価額は少なくとも金1億5000万円を超えていたことは疑いない。

このように考えると上下水道局長は少なくとも金1億5000万円の価値がある本件土地を金1億10万円で売却したことにより、本件土地の所有者である宮崎市に少なくとも金4990万円の損害を与えたものである。

第2、本件土地上の竹木伐採費用の支出の違法

- 1、第2の問題は、上下水道局長が本件土地の鑑定評価がなされた平成25年3月29日の8ヵ月後、即ち本件土地売買契約の約1ヵ月前にあたる平成25年

1 1月25日に、宮崎中央森林組合と本件土地上の竹木伐採の業務委託契約を締結して本件土地の竹木部分(計2万1051平方メートル)の竹木を伐採し、その竹木伐採請負代金として平成26年3月28日に宮崎中央森林組合に対し金1300万円を支払ったことである。

この竹木の伐採は本件土地売買契約の内容には全く含まれておらず、本件土地は竹木の生い茂ったままの状態、そのことを前提とした評価額で売買取引がなされたものである。

2、本件土地上の竹木の伐採は本件土地をソーラー発電施設用地として使いやすくするための事前整備ともいうべき作業であったことからすると、本件竹木の伐採は本件土地をソーラー発電用地として使用しようとする買主(株式会社陽陽)においてその費用を負担すべきことになるのは当然のことであった。にも拘らず上下水道局長はあえてその伐採を全て宮崎市の負担でなしたのである。

本件土地上の竹木部分は本件土地の全面積約5万4千平方メートルの4割近くにあたる2万1051平方メートルを占めているが、上下水道局長は同竹木を金1300万円も支出して伐採させたことからすると、上下水道局長は本件竹木伐採のために金1300万円を支出することで同額の損害を宮崎市に与えたと考えらるべきであろう。

第3、結語

以上みてきたように上下水道局長は①本件土地を売買価格金1億10万円という不当に低い価額で株式会社陽陽に売却したことにより、宮崎市に少なくとも金4990万円の損害を与え、②本来必要性もなく、契約上の義務も有していない本件土地上の竹木の伐採を買主株式会社陽陽のためになしてやるために宮崎市をして同伐採費用として金1300万円の支出をなさしめ、宮崎市に対して同額の損害を与えたものである。

よって監査委員は宮崎市上下水道局長としての職務の遂行において宮崎市に上記損害を与えた[]個人及び宮崎市長としてそれを指示した[]個

人に対し、宮崎市が受けた上記各損害額の返還をさせるなど必要な措置を講じるよう勧告することを求める。

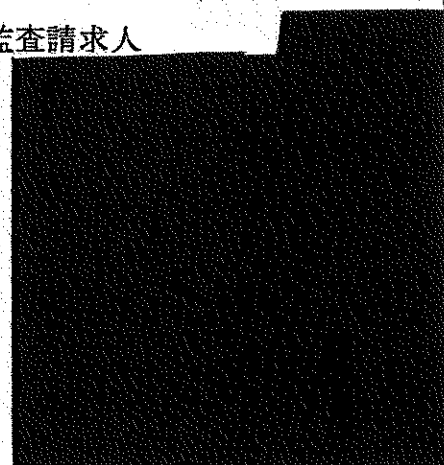
地方自治法第242条1項の規定により別紙事実証明書を添え必要な措置を請求する。

宮崎市監査委員 殿

2015年3月26日

宮崎市職員措置請求書補正書

監査請求人



上記職員措置請求について、以下のとおり宮崎市職員措置請求書を訂正致します。

- 1、1ページ、「住民職員措置請求書」とあるを「宮崎市職員措置請求書」に補正する。
- 2、3ページ、「(同第21条の12第1項)」とあるを「(同第21条の14第1項)」に補正する。
- 3、9ページ、「(朝日新聞 平成26年9月26日付)」とあるを「(朝日新聞 平成26年9月29日付)」に補正する。

なお、補正箇所③の「本件評価額の約1.5倍にあたる金1億5000万円を超えていた」ということを証する書面については存在しないため提出できません。

