

住民監査請求の監査結果について

次の住民監査請求について、監査委員は地方自治法第242条に基づき監査を行いましたので、監査結果を公表します。

旧市庁舎の売却等に関するもの

経 過

令和3年12月27日 職員措置請求書受付
令和4年1月14日 監査委員会議にて審議（要件審査）
令和4年1月28日 請求人及び監査対象局職員の陳述
令和4年2月21日 監査委員会議にて審議（結果決定）
令和4年3月3日 監査結果公表（記者発表）

監査請求の要旨

市長は、令和3年9月30日に横浜市（以下「市」といいます。）の旧市庁舎建物を格安で売買する契約を締結した。売り先は三井不動産株式会社他6社であり、建物の売買金額は76,675,000円となっている。さらに同日同時に、市所有の当該売買建物敷地を向こう77年3か月の期間で上記建物の買主に貸し付け、その賃料は1平方メートル当たり1,070円とした。

この契約対象の建物の財産基本台帳上の価格は、平成31年時点で924,656,649円となっていて、目的外使用許可における敷地の賃料は、平成31年時点で1平方メートル当たり2,596円となっている。また、前市長が、すでに建物の売買を予定していた三井不動産株式会社らにこの市有地を貸し付けるに当たり、令和元年1月に算出した地代は、1平方メートル当たり3,179円であった。市長は、市民に公表している市財産のこれらの評価価格があることを知りながらこれを無視して、激安に建物を売買し、その敷地も常識外の3分の1以下の地代で貸し付けている。

財産基本台帳記載の金額は、地方自治法などによって適正に価格評価されているもので、時価と言えるところ、この金額を無視して激安で売却した市長の行為は、市民の財産を不当に安く売ってしまう行為であり、土地については不当に安く貸し付ける行為である。

以上のとおり、市長は市民に莫大な損害を与え、さらに今も与え続けている。よって、市が市長個人に対してその損害を賠償するよう請求することを求めるものである。

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。（棄却）**

＜監査委員の判断＞

1 横浜市旧市庁舎（以下「本件建物」といいます。）の売却について

財政局によると、本件建物は、見込評価額が1億円以上かつ処分する合計面積が1,000平方メートル以上のものに該当するため、その売却価格の決定に当たっては、横浜市公有財産規則第15条本文に基づき、横浜市財産評価審議会（以下「財価審」といいます。）へ諮問する必要がありました。都市整備局は、関係規定に基づき、諮問に必要な鑑定評価書等を徴収するため、都市整備局第二入札参加資格審査・業者選定委員会において選定された不動産鑑定業者2者に対し、同一条件で本件建物の鑑定評価を依頼しました。その後、都市整備局は不動産鑑定業者2者から提出された鑑定評価書等について、評価条件等に適合したものであることを確認の上、財価審の事務局である財政局に提出したことが認められます。

財価審の会議では、その鑑定評価書等を基に、不動産鑑定士、弁護士という国家資格を持つ

た外部の学識経験者からなる委員が、専門的な観点から審議を行った上で答申価格を評定し、会長名で答申を行っています。都市整備局は、上記の答申を踏まえ決定した建物評価額を現市庁舎街区活用事業募集要項に記載し、事業者に示していることが認められます。その後、都市整備局は、上記建物評価額を本件建物の売却価格として、令和2年12月25日に公有財産売買予約契約を、令和3年9月30日に公有財産売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）を、それぞれ三井不動産株式会社ほか6者と締結したことが認められます。

以上のとおり、本件売買契約の契約書に記載されている売却価格の決定手続について、規則等に沿わない手続は見当たりませんでした。

なお、請求人は、市が平成31年3月28日に本件建物の目的外使用料を算定した際に算定した建物価格924,656,649円で本件建物を売却しなかったことは不当である旨を主張しています。しかし、この建物価格は、目的外使用料を算定するために、行政財産の使用料及び普通財産の一時貸付料算定に係る土地及び建物価格算定要領（以下「算定要領」といいます。）に基づいて算定された価格であり、横浜市公有財産規則第15条本文、横浜市財産評価基準要綱、横浜市財産評価審議会運営要綱等において建物の売却価格について定めた手続及び売却価格算定方法により算定されたものではありません。したがって、市が平成31年3月28日に本件建物に係る目的外使用料を算定するために算定した建物価格924,656,649円で本件建物を売却しなかったことについて、違法又は不当な点は見当たりませんでした。

2 中区港町1丁目1番の土地ほか5筆（以下「本件土地」といいます。）の貸付けについて

財政局によると、本件土地については、貸付料の見込評価額（月額）が100万円以上かつ貸付ける合計面積が1,000平方メートル以上のものに該当するため、その貸付料の決定に当たっては、横浜市公有財産規則第15条本文に基づき、財価審へ諮問する必要がありました。都市整備局は、諮問に必要な鑑定評価書を徴収するため、都市整備局第二入札参加資格審査・業者選定委員会において選定された不動産鑑定業者2者に対し、同一条件で本件土地の鑑定評価を依頼しました。その後、都市整備局は不動産鑑定業者2者から提出された鑑定評価書について、評価条件等に適合したものであることを確認の上、財価審の事務局である財政局に提出したことが認められます。財価審の会議に当たっては、あらかじめ財価審の構成員2名が選定され、評価調書の作成に当たって、検討委員に対する意見聴取が行われています。その評価調書や鑑定評価書を基に、不動産鑑定士、弁護士という国家資格を持った外部の学識経験者からなる委員が、専門的な観点から審議を行った上で価格を評定し、会長名で答申を行っています。都市整備局は、上記の答申を踏まえ、貸付料を決定したことが認められます。その後、都市整備局はこの答申に基づく貸付料を本件土地の貸付料として、令和2年12月25日に一般定期借地権設定に関する予約契約を、令和3年9月30日に一般定期借地権設定合意書に基づく契約（以下「本件土地貸付契約」といいます。）を、それぞれ三井不動産株式会社ほか6者と締結したことが認められます。

以上のとおり、本件土地貸付契約の貸付料の決定手続について、規則等に沿わない手続は見当たりませんでした。

なお、請求人は、市が令和3年1月12日に行った公有財産の貸付けの際に算定した、一時貸付料1平方メートル当たり3,179円を基に算定した貸付料で本件土地貸付契約を締結しなかったことは不当である旨を主張しています。しかし、この金額は、算定要領に定められた一時貸付料の算定方法により算定されたものであり、横浜市公有財産規則第15条本文、横浜市財産評価基準要綱、横浜市財産評価審議会運営要綱等において本件土地貸付契約による貸付料について定めた手続及び貸付料算定方法により算定されたものではありません。したがって、市が令和3年1月12日に行った公有財産の貸付けの際に算定した一時貸付料1平方メートル当たり3,179円で、本件土地を貸し付けなかったことについて、違法又は不当な点は見当たりませんでした。

以上のことから、市が、本件売買契約で定める売買代金で本件建物を売却したこと及び本件土地貸付契約で定める貸付料で本件土地を貸付けたことは、違法又は不当な財務会計上の行為に該当するとはいえず、請求人の主張には理由がないと判断しました。

【参考】 地方自治法抜粋

(住民監査請求)

第242条 普通地方公共団体の住民は、当該普通地方公共団体の長若しくは委員会若しくは委員又は当該普通地方公共団体の職員について、違法若しくは不当な公金の支出、財産の取得、管理若しくは処分、契約の締結若しくは履行若しくは債務その他の義務の負担がある（当該行為がなされることが相当の確実さをもって予測される場合を含む。）と認めるとき、又は違法若しくは不当に公金の賦課若しくは徴収若しくは財産の管理を怠る事実（以下「怠る事実」という。）があると認めるときは、これらを証する書面を添え、監査委員に対し、監査を求め、当該行為を防止し、若しくは是正し、若しくは当該怠る事実を改め、又は当該行為若しくは怠る事実によつて当該普通地方公共団体の被つた損害を補填するために必要な措置を講ずべきことを請求することができる。

2～4 省略

5 第一項の規定による請求があつた場合には、監査委員は、監査を行い、当該請求に理由がないと認めるときは、理由を付してその旨を書面により請求人に通知するとともに、これを公表し、当該請求に理由があると認めるときは、当該普通地方公共団体の議会、長その他の執行機関又は職員に対し期間を示して必要な措置を講ずべきことを勧告するとともに、当該勧告の内容を請求人に通知し、かつ、これを公表しなければならない。

6～11 省略

お問合せ先
監査事務局監査管理課長 三浦 孝之 Tel 045-671-3354

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

(略)

2 請求書の提出日

令和3年12月27日

3 請求の内容

請求の内容は、別紙1のとおりです。

4 要件審査

監査委員は、令和4年1月14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ものと認め、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

横浜市（以下「市」といいます。）が、令和3年9月30日に三井不動産株式会社ほか6者と、公有財産売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）を締結し、横浜市旧市庁舎（中区港町1丁目1番地ほかに所在する横浜市旧市庁舎建物（行政棟、市会1号棟、市会2号棟、市会3号棟、中庭棟及びそれらの付属設備。外構、機械式駐車場等構築物一式、植栽、その他土地に定着している構築物を含む。）。以下「本件建物」といいます。）を当該契約で定める売買代金で売却したこと、また、一般定期借地権設定合意書に基づく契約（以下「本件土地貸付契約」といいます。）を締結し、中区港町1丁目1番の土地ほか5筆（合計の実測地積16,522.87平方メートル。以下「本件土地」といいます。）を当該契約で定める貸付料で貸付けたことが、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 監査対象局

総務局、財政局、市民局及び都市整備局を監査対象局としました。

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、請求人に証拠の提出及び陳述の機会を設けました。請求人は、令和4年1月27日及び令和4年1月31日に追加の証拠の提出を行うとともに、令和4年1月28日に陳述を行いました。

また、令和4年1月28日に、総務局、財政局、市民局及び都市整備局から見解書（別紙2のとおり）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 請求人及び監査対象局職員の陳述

請求人並びに総務局職員、財政局職員、市民局職員及び都市整備局職員から令和4年1月28日に聴取した陳述内容は、別紙3のとおりです。

2 事実関係の確認

請求人からの提出書面及び請求人の陳述、監査対象局からの提出書面及び監査対象局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) 本件売買契約及び本件土地貸付契約（両契約を総称して以下「本件契約」といいます。）に至るまでの経過の概要について

ア 横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針について

市は、平成28年に横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会条例（平成28年9月横浜市条例第46号）を制定し、当該条例に基づき、現市庁舎街区等活用事業の実施方針に関することや事業者の選定に関すること等について調査審議等を行うことを所掌事務とする、横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会を設置しました。

市は、平成29年3月に、当時の市庁舎街区等を活用するため、市民意見募集の結

果やサウンディング型市場調査の結果及び上記の横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会の意見を踏まえ、横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針を策定しました。

当該実施方針では、現市庁舎街区の活用について、現市庁舎街区は駅前の大規模で整形な土地であり、将来にわたって、まちづくり上、重要な場所となるため、土地は市が所有したまま、都市整備局が事業提案型の公募を行うこと等を決定しています。また、土地活用の目的について、「国際的な産学連携」、「観光・集客」をテーマに地区の賑わいと活性化を目指すこととしています。

イ 現市庁舎街区活用事業募集要項について

市は、事業実施方針の策定を受け、本件建物については不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で事業者に譲渡すること等を、本件土地については一般定期借地権を設定すること等を記載した現市庁舎街区活用事業募集要項を定めた上で、平成 31 年 1 月 11 日に公募を開始しました。

ウ 事業予定者の決定と基本協定の締結について

公募の結果、現市庁舎街区活用事業について、令和元年 7 月の締切りまでに 3 件の応募があり、これを受けて、横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会において審査が行われ、市長に対して、令和元年 8 月 27 日に答申が行われました。市は、この答申を受け、三井不動産株式会社を代表者とするグループを事業予定者として決定し、令和元年 9 月 4 日にその旨を代表者に通知しました。令和元年 12 月 27 日には市と事業予定者との間で現市庁舎街区活用事業に関する基本協定（以下「基本協定」といいます。）が締結されたことが認められます。

基本協定の第 4 条及び第 5 条には、本件土地に係る土地賃借人を「三井不動産株式会社、鹿島建設株式会社、京浜急行電鉄株式会社、第一生命保険株式会社、株式会社竹中工務店、株式会社ディー・エヌ・エー、東急株式会社」とすること、当該土地賃借人と定期借地権設定契約及び公有財産売買契約を締結することとの記載が認められます。

エ 公有財産売買予約契約及び一般定期借地権設定に関する予約契約（両契約を総称して以下「本件予約契約」といいます。）の締結について

市は、基本協定に基づき、令和 2 年 12 月 25 日に本件予約契約を三井不動産株式会

社ほか6者と締結したことが認められます。

オ 本件契約の締結について

市は、本件予約契約に基づき、本件建物の売却について、令和3年9月30日に本件売買契約を三井不動産株式会社ほか6者と締結したことが認められます。また、本件土地の貸付けについても、同日、本件土地貸付契約を三井不動産株式会社ほか6者と締結したことが認められます。

(2) 財産処分等における手続について

ア 財産の処分及び貸付け等における価格決定について

横浜市公有財産規則（昭和39年3月横浜市規則第60号）及び横浜市財産評価基準要綱（昭和46年9月2日制定）では、財産の処分や貸付け等における価格や貸付料等の決定に際しては、原則として、あらかじめ横浜市財産評価審議会（以下「財価審」といいます。）に諮問するものと規定しており、一方で、行政財産の目的外使用料算定に係る評価及び一時使用を目的とする普通財産の貸付料算定に係る評価については、この限りでない旨規定しています。

横浜市公有財産規則（抜粋）

（趣旨）

第1条 公有財産の取得、管理及び処分については、法令、条例その他別に定めるもののほか、この規則の定めるところによる。

（財産の価格決定の際の諮問）

第15条 公有財産の取得、処分、貸付けまたは使用許可の場合における当該財産の価格、貸付料または使用料の決定に際しては、あらかじめ横浜市財産評価審議会（以下「評価審議会」という。）に諮問するものとする。ただし、軽易または特別なものについては、この限りでない。

（使用料の額）

第27条 行政財産の目的外使用に係る使用料（以下「使用料」という。）の額は、次の各号に定めるところによる。

(1) 土地については、行政財産の用途または目的外使用に係る使用料に関する条例（昭和39年3月横浜市条例第7号。以下「使用料条例」という。）第2条第1項第1号に定める範囲内で、当該土地価格に1,000分の2.5を乗じて得た額を基準として、市長が近隣地域又は類似地域の貸付料水準その他の事情を考慮して定める額

(2) 建物については、使用料条例第2条第1項第2号に定める範囲内で、当該建物価格に1,000分の5.6を乗じて得た額を基準として、市長が近隣地域又は類似地域の貸付料水準その他の事情を考慮して定める額に、当該建物の敷地について前号の規定により算出した土地の使用料に相当する額を加えた額

（第3号省略）

（貸付期間）

第45条 普通財産の貸付けは、次の各号に掲げる期間を超えることができない。

- (1) 一時使用を目的とする土地 1年
(第2号及び第3号省略)
- (4) 一時使用を目的とする建物 1年
(第5号以下省略)

横浜市財産評価基準要綱（抜粋）

（軽易又は特別なもの）

第4条 軽易又は特別なものとは、評価案件の目的、規模及び見込評価額並びに財産の特殊性及び評価技術の専門性等から、審議会への諮問を要しないと判断されるもので、次の各号に定めるものをいう。

- (1) 当該財産の見込評価額が100,000,000円未満（貸付けの場合は当該財産の貸付料の見込評価額（月額）が1,000,000円未満）のもの。又は、当該財産を取得等する合計面積が1,000㎡未満のもの。ただし、横浜市議会の議決に付すべき財産の取得または処分に関する条例（昭和39年3月横浜市条例第4号）第2条の規定に該当するものを除く。
(第2号から第6号まで省略)
- (7) 規則第27条第1号又は第2号の規定による行政財産の目的外使用料算定に係る評価。この場合本要綱第6条第1項第3号により算定した価格を「当該土地価格」及び「当該建物価格」とみなす。
- (8) 規則第45条第1項第1号及び第4号が適用される普通財産の貸付料（規則第39条の規定により準用する行政財産を含む。）算定に係る評価。この場合本要綱第6条第1項第3号により算定した価格を、規則第46条の「当該土地の時価」及び「当該建物の時価」とみなす。
(第9号以下省略)

イ 財価審の組織について

横浜市財産評価審議会条例（昭和39年3月横浜市条例第15号）は、財価審の組織について、次のように規定しています。

横浜市財産評価審議会条例（抜粋）

（組織）

第3条 審議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が任命する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 関係行政機関の職員

なお、財政局により公表されている委員名簿によれば、財価審は、不動産鑑定士5名、弁護士2名の計7名によって構成されていることが認められます。

ウ 財価審への諮問に際し必要な手続について

横浜市財産評価審議会諮問手続要領（平成10年9月1日制定）は、財価審への諮問に際し必要な手続について、次のように規定しています。

横浜市財産評価審議会諮問手続要領（抜粋）

（参考鑑定）

第5条 審議会への諮問に際しては、議案作成のため、原則として不動産鑑定業者2者による不動産鑑定評価書、意見書または調査報告書（以下「鑑定評価書等」という。）を必要とする。

2 鑑定評価書等（副本1部）は、幹事会開催予定日の前週の月曜日までに審議会事務局へ提出する。

（第3項以下省略）

エ 不動産鑑定評価依頼について

財政局によれば、土地の不動産鑑定評価及び建物の不動産鑑定評価の依頼を不動産鑑定業者に行う場合の手続については、土地鑑定評価依頼事務要領（昭和43年10月28日制定）を用いることとされています。

土地鑑定評価依頼事務要領（抜粋）

（評価依頼の手続）

第5条 不動産鑑定業者に土地の鑑定評価を依頼しようとするときは、別記様式第1号による鑑定評価依頼書により行うものとする。この場合において、別記様式第2号による承諾書を不動産鑑定業者に提出させるものとする。

（第2項以下省略）

オ 鑑定評価書等の検査等について

鑑定評価書等の検査等について、土地鑑定評価依頼事務要領では、次の手続により行うものと規定されています。

土地鑑定評価依頼事務要領（抜粋）

（鑑定評価書等の検査等）

第8条 局長は、不動産鑑定業者から鑑定評価書の提出を受けたときは、当該鑑定評価書に記載されている内容が鑑定評価依頼書による評価条件等に適合しているか否かを確認するため必要な検査をしなければならない。

また、基準表の提出を受けたときは、当該基準表に記載されている内容が基準表作成依頼書による作成条件に適合しているか否かを確認するため必要な検査をしなければならない。

2 局長は、前項の規定による検査の結果、不動産鑑定業者が鑑定評価依頼書による評価条件等に適合した鑑定評価を行っていない場合には、当該不動産鑑定業者に対して再鑑定評価を求め、又は鑑定評価額の決定理由の不備の補完若しくは採用した評価に関する資料、鑑定評価の手順等に関する事項の追加を求めるものとする。

なお、基準表作成依頼書による作成条件に適合した基準表の作成を行っていない場合には、当該不動産鑑定業者に対して再作成を求め、又は不備の補完を求めるものとする。

カ 答申価格の決定について

財価審は、横浜市財産評価審議会運営要綱（平成10年9月1日制定）に基づき、審議会開催の前に原則として現地調査を実施し、審議会では、議案についての意見交

換等の終了後、議案の可否を問い、答申価格を決定することとされています。

横浜市財産評価審議会運営要綱（抜粋）

（現地調査）

第7条 審議会は、原則として審議会開催日の2週間前の月曜日に、委員及び幹事による現地調査を実施するものとする。ただし、会長が特に現地調査を不要と判断した案件については、現地調査を省略することができる。

（答申価格の決定）

第9条 答申価格の決定は、次の各号に従い行う。

(1) 意見交換等の終了後、議案の可否を問い、答申価格を決定する。議案の可否については、過半数の同意をもって決定する。委員の過半数の同意を得られない場合は否決したものとみなす。

（第2号以下省略）

キ 財価審に諮問された案件の評定について

横浜市財産評価基準要綱は、財価審に諮問された案件の評定等について、次のように規定しています。

横浜市財産評価基準要綱（抜粋）

（審議会に諮問された案件の評定等）

第5条 審議会へ諮問した案件は、原則として審議会の答申価格をもって本市の評定価格とする。

（第2項省略）

(3) 本件建物の売却価格の決定について

ア 不動産鑑定業者の選定について

平成30年8月28日に開催された都市整備局第二入札参加資格審査・業者選定委員会において、次の選定理由により、アサヒ不動産鑑定及び株式会社日本アプレイザルファームの2者が選定されました。

（業者選定理由）

- ・近年、周辺の大規模資産の鑑定評価の実績がある業者
- ・現市庁舎周辺の地価動向・周辺状況に精通している、中区、もしくは、近隣区に主たる事務所を構えている業者
- ・市内中小事業者

イ 不動産鑑定評価依頼について

都市整備局によれば、平成30年9月18日に、都市整備局は、鑑定評価依頼書により、同一条件を提示して、アサヒ不動産鑑定及び株式会社日本アプレイザルファームに不動産鑑定評価を依頼したことが認められます。依頼に当たっては、本件建物と本件土地を一体として利用することや「国際的な産学連携」又は「観光・集客」のいずれか又は両方に寄与すること、本件土地には一般定期借地権を設定することといった

利用条件が付されています。

なお、都市整備局によれば、鑑定評価依頼書とともに必要な資料を2者の不動産鑑定業者へ提出し、鑑定評価を依頼しており、鑑定評価依頼書及びその添付資料以外に、口頭による指示等は特に行っていないとのこと。

ウ 鑑定評価書等の検査等について

都市整備局によれば、平成30年11月26日に都心再生課職員が土地鑑定評価依頼事務要領第8条に基づく検査を行っており、鑑定評価書等は都市整備局が示した評価条件等に適合したものであることを確認したとのこと。

エ 財価審への諮問について

都市整備局は、現市庁舎街区活用事業に係る事業者の公募を行うに当たり、本件建物の売却価格を算出するため、横浜市公有財産規則第15条本文の規定に基づき、平成30年11月5日に建物評価額の評定を財価審に諮問したことが認められます。また、都市整備局は、平成30年11月26日に鑑定評価書等を財価審の事務局である財政局に提出したことが認められます。

オ 答申価格の評定について

財政局によれば、横浜市財産評価審議会運営要綱第7条に基づき、平成30年12月3日及び12月4日に財価審の委員及び幹事による現地調査を行い、平成30年12月19日の審議会において本件建物の評価額を76,675,000円とすることが議決され、同日中に会長名で市長宛てに答申が発出されたことが認められます。

カ 建物評価額の公表について

財価審の答申を受け、平成31年1月11日に、都市整備局は、本件建物の建物評価額を76,675,000円（税抜）と決定し、この価格を記載した現市庁舎街区活用事業募集要項を同日に公表しました。

キ 本件売買契約における本件建物の売却価格について

都市整備局によれば、上記建物評価額どおりの価格を本件建物の売却価格とする、公有財産売買予約契約を令和2年12月25日に、本件売買契約を令和3年9月30日に、それぞれ三井不動産株式会社ほか6者と締結したことが認められます。

(4) 本件土地貸付契約における貸付料の決定について

ア 不動産鑑定業者の選定について

令和2年5月26日に開催された都市整備局第二入札参加資格審査・業者選定委員会において、次の選定理由により、アサヒ不動産鑑定及び株式会社日本アプレイザルファームの2者が選定されました。

(業者選定理由)

- ・市内中小事業者
- ・現市庁舎周辺の地価動向・周辺状況に精通している、中区もしくは近隣区である西区、南区、磯子区に主たる事務所を構えている業者
- ・近年、周辺の大規模資産の鑑定評価の実績がある業者

イ 不動産鑑定評価依頼について

都市整備局によれば、令和2年7月20日に、都市整備局は、鑑定評価依頼書により、同一条件を提示して、アサヒ不動産鑑定及び株式会社日本アプレイザルファームに不動産鑑定評価を依頼したことが認められます。

なお、都市整備局によれば、鑑定評価依頼書とともに必要な資料を2者の不動産鑑定業者へ提出し、鑑定評価を依頼しており、鑑定評価依頼書及びその添付資料以外に、口頭での指示等は特に行っていないとのことです。

ウ 鑑定評価書の検査等について

都市整備局によれば、令和2年10月26日に都心再生課職員が土地鑑定評価依頼事務要領第8条に基づく検査を行っており、鑑定評価書は都市整備局が示した評価条件等に適合したものであることを確認したとのことです。

エ 財価審への諮問について

都市整備局によれば、本件土地の貸付料を算定するため、横浜市公有財産規則第15条本文の規定に基づき、令和2年8月31日に本件土地の貸付料の評定を財価審に諮問したことが認められます。また、都市整備局は、令和2年10月26日に鑑定評価書を財価審の事務局である財政局に提出したことが認められます。

オ 答申価格の評定について

財政局によれば、財価審の審議において、平成17年8月4日横財第7号「貸付料評定の考え方について（答申）」に基づき、財価審の構成員2名を検討委員に選出し、令和2年9月25日に評価調書について意見聴取を行っています。その後、横浜市財産評価審議会運営要綱第7条に基づき、令和2年11月2日に財価審の委員及び幹事

による現地調査を行い、令和2年11月18日の審議会において、評価調書等を基に審議を行った結果、本件土地の貸付料を1平方メートル当たり1,076円とすることが議決され、同日中に会長名で市長宛てに答申が発出されたことが認められます。

カ 本件土地貸付契約における本件土地の貸付料について

都市整備局によれば、上記答申に基づく貸付料を本件土地の貸付料とする、一般定期借地権設定に関する予約契約を令和2年12月25日に、本件土地貸付契約を令和3年9月30日に、それぞれ三井不動産株式会社ほか6者と締結したことが認められます。

(5) 本件建物の目的外使用料について

本件売却契約における価格の決定及び本件土地貸付契約における貸付料の決定については、上記のような手続を経ていますが、総務局によると、本件建物の一部について、平成31年3月28日に株式会社横浜銀行に対して、銀行業務及び公金取扱の用に供するため、行政財産の目的外使用許可（以下「本件目的外使用許可」といいます。）を行ったとのことです。

横浜市公有財産規則第29条によれば、行政財産の目的外使用許可を受けた者は、市が算定する目的外使用料を期日までに納めなければならないとしています。

建物の目的外使用料の算定に当たっては、横浜市公有財産規則第15条ただし書及び第27条、横浜市財産評価基準要綱第4条第7号並びに行政財産の使用料及び普通財産の一時貸付料算定に係る土地及び建物価格算定要領（以下「算定要領」といいます。）の基準に基づき、土地価格の算定及び建物価格の算定を行い、これに基づいて目的外使用料を算定することが定められています。

具体的には、総務局は、本件目的外使用許可に係る目的外使用料を算定するため、算定要領の規定のとおり、まず、建物を算定時点において再建築することを想定した場合に必要とされる再建築価格を基に、建物価格を924,656,649円と算定した上で、建物の使用料を1平方メートル当たり270円と算定していることが認められます。

また、総務局は、本件目的外使用許可に係る建物の敷地の使用料を算定するため、算定要領の規定のとおり、本件土地の固定資産税路線価に基づき土地価格を算定し、建物の敷地の使用料を1平方メートル当たり2,596円と算定していることが認められます。

なお、横浜市公有財産規則第26条によれば、行政財産の目的外使用許可の期間は、原

則として1年以内とするとされています。

また、横浜市財産評価基準要綱第4条第7号によれば、行政財産の目的外使用料算定に係る評価については、審議会への諮問は要しないものとされています。

(6) 本件土地に係る普通財産の一時貸付料について

市の事務所の位置に関する条例（昭和34年3月横浜市条例第2号）の改正により、市の事務所の位置が、令和2年6月に変更となったことに伴い、本件建物及び本件土地は、行政財産から普通財産に変更されたとのことです。

市民局によれば、令和3年1月12日に、三井不動産株式会社から、埋蔵文化財調査及び地盤調査のため、本件土地の一部を対象とする、公有財産貸付申請があったことから、当該事業者と、貸付期間を1年とする公有財産賃貸借契約を締結したとのことです。

横浜市公有財産規則第44条及び第48条によれば、普通財産である土地の一部を貸し付ける場合には、貸付契約を締結し、契約の相手方は貸付料を期日までに納めなければならないとしています。

普通財産の一時貸付料の算定に当たっては、横浜市公有財産規則第15条ただし書、横浜市財産評価基準要綱第4条第8号及び算定要領に基づき、算定要領の基準により、貸付料を算定することが定められており、市民局はその算定要領に基づき、本件土地の評価額を算定した上で、一時貸付料を1平方メートル当たり3,179円と算定したとのことです。

なお、横浜市公有財産規則第45条によれば、普通財産の貸付期間について、一時使用を目的とする土地については、1年を超えることができないとされています。

また、横浜市財産評価基準要綱第4条第8号によれば、横浜市公有財産規則第45条第1項第1号に該当する、普通財産である土地の貸付料については、審議会への諮問は要しないものとされています。

3 監査委員の判断

以上を踏まえ、監査委員は、次のとおり判断しました。

(1) 本件建物の売却について

財政局によると、本件建物は、見込評価額が1億円以上かつ処分する合計面積が1,000平方メートル以上のものに該当するため、その売却価格の決定に当たっては、横

浜市公有財産規則第15条本文に基づき、財価審へ諮問する必要がありました。都市整備局は、関係規定に基づき、諮問に必要な鑑定評価書等を徴収するため、都市整備局第二入札参加資格審査・業者選定委員会において選定された不動産鑑定業者2者に対し、同一条件で本件建物の鑑定評価を依頼しました。その後、都市整備局は不動産鑑定業者2者から提出された鑑定評価書等について、評価条件等に適合したものであることを確認の上、財価審の事務局である財政局に提出したことが認められます。

財価審の会議では、その鑑定評価書等を基に、不動産鑑定士、弁護士という国家資格を持った外部の学識経験者からなる委員が、専門的な観点から審議を行った上で答申価格を評定し、会長名で答申を行っています。都市整備局は、上記の答申を踏まえ決定した建物評価額を現市庁舎街区活用事業募集要項に記載し、事業者に示していることが認められます。その後、都市整備局は、上記建物評価額を本件建物の売却価格として、令和2年12月25日に公有財産売買予約契約を、令和3年9月30日に本件売買契約を、それぞれ三井不動産株式会社ほか6者と締結したことが認められます。

以上のとおり、本件売買契約の契約書に記載されている売却価格の決定手続について、規則等に沿わない手続は見当たりませんでした。

なお、請求人は、市が平成31年3月28日に本件建物の目的外使用料を算定した際に算定した建物価格924,656,649円で本件建物を売却しなかったことは不当である旨を主張しています。しかし、この建物価格は、目的外使用料を算定するために、算定要領に基づいて算定された価格であり、横浜市公有財産規則第15条本文、横浜市財産評価基準要綱、横浜市財産評価審議会運営要綱等において建物の売却価格について定めた手続及び売却価格算定方法により算定されたものではありません。したがって、市が平成31年3月28日に本件建物に係る目的外使用料を算定するために算定した建物価格924,656,649円で本件建物を売却しなかったことについて、違法又は不当な点は見当たりませんでした。

(2) 本件土地の貸付けについて

財政局によると、本件土地については、貸付料の見込評価額（月額）が100万円以上かつ貸付ける合計面積が1,000平方メートル以上のものに該当するため、その貸付料の決定に当たっては、横浜市公有財産規則第15条本文に基づき、財価審へ諮問する必要が

ありました。都市整備局は、諮問に必要な鑑定評価書を徴収するため、都市整備局第二入札参加資格審査・業者選定委員会において選定された不動産鑑定業者2者に対し、同一条件で本件土地の鑑定評価を依頼しました。その後、都市整備局は不動産鑑定業者2者から提出された鑑定評価書について、評価条件等に適合したものであることを確認の上、財価審の事務局である財政局に提出したことが認められます。財価審の会議に当たっては、あらかじめ財価審の構成員2名が選定され、評価調書の作成に当たって、検討委員に対する意見聴取が行われています。その評価調書や鑑定評価書を基に、不動産鑑定士、弁護士という国家資格を持った外部の学識経験者からなる委員が、専門的な観点から審議を行った上で価格を評定し、会長名で答申を行っています。都市整備局は、上記の答申を踏まえ、貸付料を決定したことが認められます。その後、都市整備局はこの答申に基づく貸付料を本件土地の貸付料として、令和2年12月25日に一般定期借地権設定に関する予約契約を、令和3年9月30日に本件土地貸付契約を、それぞれ三井不動産株式会社ほか6者と締結したことが認められます。

以上のとおり、本件土地貸付契約の貸付料の決定手続について、規則等に沿わない手続は見当たりませんでした。

なお、請求人は、市が令和3年1月12日に行った公有財産の貸付けの際に算定した、一時貸付料1平方メートル当たり3,179円を基に算定した貸付料で本件土地貸付契約を締結しなかったことは不当である旨を主張しています。しかし、この金額は、算定要領に定められた一時貸付料の算定方法により算定されたものであり、横浜市公有財産規則第15条本文、横浜市財産評価基準要綱、横浜市財産評価審議会運営要綱等において本件土地貸付契約による貸付料について定めた手続及び貸付料算定方法により算定されたものではありません。したがって、市が令和3年1月12日に行った公有財産の貸付けの際に算定した一時貸付料1平方メートル当たり3,179円で、本件土地を貸し付けなかったことについて、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、市が、本件売買契約で定める売買代金で本件建物を売却したこと及び本件土地貸付契約で定める貸付料で本件土地を貸付けたことは、違法又は不当な財務会計上の行為に該当するとはいえ、請求人の主張には理由がないと判断しました。

5 判断の根拠とした書類

(1) 監査対象局に請求した資料

ア 総務局提出分

- (ア) 見解書（総務局部分）
- (イ) 質問に対する回答
- (ウ) 次の起案文書

起案日	文書番号	件名
平成31年3月25日	総管第1976号	市庁舎の土地及び建物価格の算定について
平成31年3月28日	総管第2007号	平成31年度市庁舎行政財産目的外使用許可について

イ 財政局提出分

- (ア) 見解書（財政局部分）
- (イ) 質問に対する回答
- (ウ) 行政財産の目的外使用料の算定に関する資料
- (エ) 普通財産の一時貸付料の算定に関する資料

ウ 市民局提出分

- (ア) 見解書（市民局部分）
- (イ) 質問に対する回答
- (ウ) 次の起案文書

起案日	文書番号	件名
令和3年1月7日	市才第795号	旧市庁舎（土地）の一時貸付について

エ 都市整備局提出分

- (ア) 見解書（都市整備局部分）
- (イ) 質問に対する回答
- (ウ) 次の起案文書

起案日	文書番号	件名
令和2年11月30日	都再第1314号	現市庁舎街区活用事業における公有財産売買予約契約の締結について

(2) 令和3年3月8日受付の住民監査請求に係る監査において判断の根拠とした書類

ア 都市整備局提出分

- (ア) 見解書
- (イ) 質問に対する回答

(ウ) 財価審に提出した現市庁舎敷地の貸付料に係る2者分の不動産鑑定評価書

(エ) 次の起案文書

起案日	文書番号	件名
令和2年4月14日	都再第150号	現市庁舎街区の敷地に係る不動産鑑定の実施について
令和2年5月13日	都再第312号	現市庁舎街区敷地の不動産鑑定に係る業者選定調書の提出について
令和2年7月8日	都再第568号	旧市庁舎街区敷地の不動産鑑定依頼について
令和2年8月28日	都再第829号	財産評価審議会への諮問書提出について(旧市庁舎敷地)
令和2年11月30日	都再第1313号	現市庁舎街区活用事業における一般定期借地権設定に関する予約契約の締結について

イ 財政局提出分

(ア) 住民監査請求に係る見解書

(イ) 質問に対する回答

(ウ) 令和2年度第5回(第649回)横浜市財産評価審議会 第1号議案

(エ) 現地調査資料 令和2年11月18日財産評価審議会に予定されている案件

(オ) 令和2年度第5回(通算649回)横浜市財産評価審議会 会議録

(カ) 「貸付料評定の考え方について(答申)」(平成17年8月4日横財第7号)

(キ) 次の起案文書

起案日	文書番号	件名
令和2年10月15日	横財第18号	令和2年度第5回横浜市財産評価審議会の開催について
令和2年11月18日	横財第21号	令和2年度第5回横浜市財産評価審議会による財産評価について(答申)

(3) 令和2年3月13日受付の住民監査請求に係る監査において判断の根拠とした書類

ア 都市整備局提出分

(ア) 見解書

(イ) 質問に対する回答

(ウ) 財価審に提出した現市庁舎建物の売却に係る2者分の鑑定評価書等

(エ) 次の起案文書

起案日	文書番号	件名
平成29年3月14日	都再第1886号	現市庁舎街区等活用事業実施方針について
平成30年7月26日	都再第764号	現市庁舎建物の不動産鑑定の実施について
平成30年8月7日	都再第821号	現市庁舎建物の不動産鑑定の業者選定調書の提出について
平成30年8月28日	都総第411号	平成30年8月28日第二入札参加資格審査・業者選定委員会の結果について
平成30年9月11日	都再第1017号	現市庁舎建物の不動産鑑定依頼について
平成30年11月1日	都再第1250号	財産評価審議会への諮問書提出について(現市庁舎建物)
平成30年12月27日	都再第1523号	現市庁舎街区活用事業公募の実施について

平成 31 年 1 月 25 日	都再第 1632 号	20190207-990915-支出命令-1-011662-1204 (現市庁舎建物の不動産鑑定・その 1)
平成 31 年 1 月 25 日	都再第 1633 号	20190207-990915-支出命令-1-011669-1204 (現市庁舎建物の不動産鑑定・その 2)

イ 財政局提出分

- (ア) 住民監査請求に係る見解書
- (イ) 質問に対する回答
- (ウ) 平成30年度第 6 回 (第635回) 横浜市財産評価審議会 第 3 号議案
- (エ) 平成30年度第 6 回 横浜市財産評価審議会会議録
- (オ) 都市整備局が提出した現市庁舎建物の売却に係る 2 者分の鑑定評価書等
- (カ) 次の起案文書

起案日	文書番号	件名
平成 30 年 11 月 19 日	横財第 15 号	平成 30 年度第 6 回横浜市財産評価審議会の開催について
平成 30 年 12 月 19 日	横財第 17 号	平成 30 年度第 6 回横浜市財産評価審議会による財産評価について (答申)



職員措置請求書

横浜市長に関する措置請求の要旨

請求の趣旨

1) 請求の対象となるもの

横浜市長 山中竹春

2) 対象となる財務会計行為

財産の処分

3) 措置請求の内容

- 1・横浜市長山中竹春は、令和3年9月30日横浜市の旧市庁舎建物を格安で売買する契約を締結した。売り先は三井不動産株式会社他6社であり、その内容は別添甲1号証建物売買契約書の通りであるが、建物売買金額は76,675,000円となっている。さらに同日同時に、市所有の該売買建物敷地16,607㎡を向こう77年3か月の期間で上記建物買主に貸し付け、その貸付契約書（一般定期借地権設定契約）別添甲2号証の通り、その賃料は㎡1070円とした。

2・この契約対象の建物は横浜市の所有にして、横浜市の財産基本
台帳上の価格は別紙甲3号証の通り平成31年の定めによれば
建物金924、656、649円となっていて、敷地の賃料は平
成31年時点で㎡2596円となっている（甲4号証・行政財産
目的外使用許可・横浜銀行使用料算定参照）

また、前市長の林が、すでに売買を予定していた三井不動産らに
市有地を貸し付けるにあたり、令和元年1月に貸し付け地代の算
定を行っているが、そこで算出された地代は㎡3179円であった
（甲5号証）

しかるに山中竹春は、買主の三井不動産らから依頼されたか？

この市民に公表している市財産の評価価格のあることを知りなが
らこれを無視して、上記の通り、激安に建物を売買し、その敷地
につき一般定期借地権設定契約を締結し、敷地も常識外の3分
の一以下の地代で貸し付けている

3・この横浜市の財産基本台帳記載の金額は地方自治法などによって適正に価格評価されているもので、時価と言えるところ、この金額を無視して激安で売却した山中竹春市長の行為は市民の財産を不当に安く売ってしまう行為であり、土地については不当に安く貸し付ける行為である。

その財産基本台帳の財産評価金額と山中竹春が売却してしまった建物金額との差額は金847、981、649であり、地代の不正貸し付けによる差額は (㎡3179円 - ㎡1070)

㎡当たり2109円であり、土地貸付総面積は16522㎡余であるから、過少に徴収している地代は、月額にすれば

差損2109円×総貸付面積16,522㎡=月額差損となり

その金額は月額34,844,898円にもなるのである

それが損害を市民に与えたことになり、本監査請求時点で、山中竹春が市民に与えた損害の合計は、土地貸付から3か月経過していることから9億5千251万6343円にのぼるのである。

以上記載の通り、市長山中竹春はその職を汚して市民に莫大な損害を与え、さらに今も与え続けている

よって、横浜市は山中竹春に対してその損害を賠償するように、茲に請求するものである

地方自治法第 242 条第 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

令和 3 年 1 2 月 2 7 日

横浜市監査委員殿

監査請求者

住所 [REDACTED] 氏名 [REDACTED]

本件監査請求者代表連絡先 [REDACTED]

他別添請求者名簿記載の通りの氏名者が請求人である

添付書類（明細）

- 1) 甲1号証建物売買契約書
- 2) 甲2号証一般定期借地権設定契約
- 3) 甲3号証横浜市の財産基本台帳写し
- 4) 甲4号証・行政財産目的外使用許可・

（横浜銀行使用料算定参照）

- 5) 甲5号証 土地価格算定表

横浜市令和3年1月1日算定

- 6) 公有財産台帳写（（土地および建物）



見 解 書

令和4年1月28日

総務局

財政局

市民局

都市整備局

1 公有財産の処分、貸付にあたっての価格算定のルールについて（財政局）

(1) 行政財産の目的外使用料の算出について

地方自治法第225条では、行政財産の用途又は目的外の使用の許可を受けたものからは、使用料を徴収することができることとされ、また、同法第228条第1項では、使用料に関しては条例で定める必要があります。なお、この使用料については、原則的には適正な額による使用料を徴すべきものとされており、本市では、「行政財産の用途または目的外使用料に関する条例」に使用料算定の基準（範囲）を定め、具体的な運用においては、「横浜市公有財産規則（以下、「規則」という。）」及び「横浜市財産評価基準要綱（以下、「要綱」という。）」、「行政財産の使用料及び普通財産の一時貸付料算定に係る土地及び建物価格算定要領（以下、「算定要領」という。）」に基づき算定することとしています。

(2) 普通財産の一時貸付料の算出について

要綱第4条第1項第8号により、1年以内の一時使用を目的とする土地の貸付料の算出にあたっては、横浜市財産評価審議会（以下、「審議会」という。）への諮問を要しないものとし、要綱第6条第1項第3号により普通財産の一時貸付の貸付料については、算定要領に基づき算定することとしています。

(3) 普通財産の処分（公有財産売買契約）にあたっての建物売却価格の算定について

規則第 15 条により、価格の決定に際しては、あらかじめ審議会に諮問するものとして
います。審議会への諮問に際しては、横浜市財産評価審議会諮問手続要領（以下、「要
領」という。）第 5 条第 1 項により、不動産鑑定業者 2 者による不動産鑑定評価書等を
必要としています。

(4) 普通財産の貸付（一般定期借地権設定契約）にあたっての土地貸付料の算定について

貸付料の算定にあたっては、(3)と同様に、規則第 15 条、要領第 5 条第 1 項に基づ
き、2 者の不動産鑑定評価書等を作成し、審議会へ諮問するものとしています。

2 旧市庁舎における目的外使用料の算定について（総務局）

旧市庁舎の一部については、地方自治法第 238 条の 4 第 7 項に基づき、市庁舎の用途又
は目的を妨げない限度において、使用を許可しております。

平成 31 年に行った使用許可は、屋内の目的外使用であることから、使用料については、
建物価格、土地価格からそれぞれ算出した建物部分、土地部分を合算したものとなってい
ます。

それぞれの使用料の算出にあたっては、算定要領に基づき行っており、その際、建物部
分の使用料算定過程で求めた建物価格が 924,656,649 円となっているものです。また、土
地部分の使用料として床使用面積 1 m²あたり 2,596 円と算出しています。

建物価格 924,656,649 円は、旧市庁舎建物を算定当時の平成 31 年の時点において再建
築することを想定した場合に必要なとされる金額に、実際の建物の耐用年数としゅん工日か
らの経過年数を考慮して算定したものです。なお、算定要領では、この建物価格について、
経過年数が耐用年数を超えた場合であっても使用料が極端に低額になることを防ぐため、
再建築価格の 1 割を建物価格とすることと定めています。

床使用面積 1 m²あたりの使用料 2,596 円については、旧市庁舎敷地の近隣にある地価公示地（中区尾上町 1-4-1 外）の公示価格を用い、これに対して旧市庁舎敷地と地価公示地の固定資産税路線価の比を乗じ、さらに旧市庁舎敷地が 4 本の道路に接しているなどの個別的な要因に基づく補正率を乗じることにより土地の価格を算定しています。

3 旧市庁舎敷地における普通財産の一時貸付料の算定について（市民局）

監査請求人は、職員措置請求書の 2 頁において「令和元年 1 月に貸し付け地代の算定を行っているが、」とありますが、正しくは、「令和 3 年 1 月」に算定を行っています。

旧市庁舎については、令和 2 年 6 月に市庁舎機能が廃止となったことから行政財産から普通財産になっており、令和 3 年 1 月時点では行政財産の目的外使用許可ではなく、普通財産の一時貸付を行っています。

その際の貸付料 1 m²あたり 3,179 円についてですが、要綱第 6 条第 1 項第 3 号に基づき、算定要領により算定しています。なお、総務局において算定していた 2,596 円との違いについては、算定に用いた公示価格が変化したことや、総務局の算定した価格が建物の床の使用に伴う土地使用料であり、算定方法が異なることなどによるものです。

4 旧市庁舎街区活用事業における建物売却価格について（都市整備局）

目的外使用の際に算定した建物価格 924,656,649 円は、2 に記載の通り、総務局管理課が旧市庁舎を目的外使用させるにあたり、算定要領に基づいて、算定した価格です。

一方、本件事業における建物売却価格 76,675,000 円は、1（3）に記載の通り、規則第 15 条及び要領第 5 条第 1 項により、2 者の不動産鑑定を行い、審議会への諮問を経たうえで、決定しています。この場合の価格は、事業者公募時において、「国際的な産学連携」「観光・集客」のいずれか又は両方に寄与する要素の提案を必須事項としていること等を考慮して評価された建物自体の現在の経済価値であり、旧市庁舎の建物は老朽化して

いるため、引き続き、収益を生み出す建物として継続使用するためには、多額の追加投資が必要となります。そのため、目的外使用の際に算定した建物価格よりも低額になることは、なんらおかしいことではありません。

5 旧市庁舎街区活用事業における土地貸付料について（都市整備局）

本件事業における土地貸付料については、事業者公募時の募集要項において、「国際的な産学連携」、「観光・集客」に寄与する用途として本市が認めた部分の床面積等、事業者の開発計画を考慮したうえで、不動産鑑定評価等に基づき、本市が定める額とすることとしていることから、不動産鑑定を依頼する際には、これらの条件を付し、2者に不動産鑑定評価を依頼しています。貸付料の決定にあたっては、建物価格と同様に、規則第15条及び要領第5条第1項により、これらの不動産鑑定評価に基づき、財産評価審議会への諮問を経たうえで、決定しています。

6 公有財産台帳の登載価格について（財政局）

監査請求人は、職員措置請求書の2頁ないし3頁において「財産基本台帳」という言葉を主張していますが、同名の台帳は存在しません。

甲6号証で添付されている公有財産台帳の価格についてですが、規則第86条において、「公有財産を新たに台帳に登録する場合において、その登録すべき価格は、購入に係るものは購入価格」とされており、台帳上に記載されている価格は、取得価格です。

そのため、監査請求人が主張する時価でもありません。

以上の通り、旧市庁舎における行政財産の目的外使用料、旧市庁舎敷地における普通財産の一時貸付料、旧市庁舎街区活用事業における建物売却価格及び土地の貸付料に関して、それぞれの価格は、本市が定めるルールに基づき算定した適切な価格です。

第 20 回監査委員会議
住民監査請求に係る陳述の聴取
速記録

日時：令和 4 年 1 月 28 日（金）

場所：横浜市監査委員会議室

午後1時26分開会

○藤野代表監査委員 皆様お集まりですので、時間前ですが、始めさせていただきます。

それでは、議事1「住民監査請求に係る陳述の聴取『旧市庁舎の売却等に関するもの（令和3年12月27日受付）』」を行います。

初めに、皆様に申し上げます。新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、本日の会議では、監査委員、事務局、職員ともに、マスクを着用させていただいております。また、傍聴席につきましては、一定の間隔を設けております。このため、このような席の配置となっております。御了承のほどをお願いいたします。

また、皆様におかれましてもマスクの着用をお願いいたします。

なお、本日は撮影を希望する方がいらっしゃいませんので、これ以降は撮影、録音はできませんので、よろしくお願いいたします。

傍聴される皆さんにお願いいたします。傍聴に当たっては、陳述の妨げとならないよう御静粛をお願いいたします。会場内では監査委員の指示に従ってください。指示に従っていない場合は御退出いただくことがありますので、あらかじめ御承知おきください。

本日の進行は、代表監査委員である私、藤野が務めます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、他の監査委員を紹介させていただきます。高品委員です。

○高品監査委員 高品です。よろしくお願い致します。

○藤野代表監査委員 前田委員です。

○前田監査委員 前田です。よろしくお願い致します。

○藤野代表監査委員 横山委員です。

○横山監査委員 どうぞよろしくお願い致します。

○藤野代表監査委員 中山委員です。

○中山監査委員 よろしくお願い致します。

○藤野代表監査委員 陳述に際して、幾つか御留意いただきたい点を申し上げます。

陳述される内容につきましては、監査の資料とするため、正確に記述する必要がありますので、速記と録音をさせていただきます。御了承願います。

また、本日の陳述の速記録は、監査結果に添付して公表いたしますので、あらかじめ御承知おきください。

本日の陳述につきましては、監査委員からの質問を含め、請求人、関係職員とも、それぞれ

れ、おおむね1時間以内としております。なお、意見を陳述する場ですので、請求人、関係職員とも、質問はできません。

請求人の陳述に関する内容は、職員措置請求書に基づき、請求書に書かれた事項を補足する内容としてください。

請求人の陳述に引き続いて関係職員による陳述を行います。請求人は、この関係職員の陳述に対して、最後に意見表明を5分以内で行うことができます。ただし、この機会は意見を表明する場ですので、質問を行うことはできません。

それでは、請求人の陳述の聴取を実施します。請求人の方は陳述をお願いいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

○■■■■請求人 よろしくお願ひします。監査請求書は御一読いただいているわけですが、ここで大きな問題として取り上げたいのは、横浜市の所有地である関内駅前の5,000坪の土地が、平米当たり1,070円で貸し付けるという、この1,070円の貸付料というのが適正かどうかということについて、私はもちろん不適正だと思っておりますが、監査委員のお立場で、きちんともう一度お調べいただきたいというのが大きな趣旨です。

その1,070円というのは、もとより、横浜市の条例とか規則の定め、要綱の定めによって、不動産鑑定士を選んで、その不動産鑑定士に鑑定してもらった金額を1つの参考としてやりましたと、こういうことになっております。

それで、不動産鑑定士というのを選ぶに当たって、本来は競争入札とか入札でやるべきだと思っただけけれども、どういうわけだか、随契でやりましたと。指名して不動産鑑定士を選んだ。これが私は大きな間違いなんじゃないかなと思っただけけれども。その不動産鑑定士が1,070円だと鑑定したんだから、1,070円でいいんじゃないかというのが、横浜市の考え方であるし、今の市長の考え方だろうと思ひます。

その1,070円の前に、実は、今の三井不動産などを貸し主として決める前に、いわゆる旧市庁舎の活用事業の募集要項というのが、監査委員の先生方も御覧になっていると思ひます。募集要項の中では、要するにこれもやっぱり不動産鑑定士が鑑定しているんです。この不動産鑑定士が鑑定して、この土地、横浜市の今1,070円で貸しちゃった土地について言及していますが、もしここにビルを建てるようなことがあった場合において、あるいはこの土地を活用して、何か建物を建てるようとする場合において、オフィスや商業など一般的な開発を行う場合には、平米2,000円を取れるんじゃないかと。当時の鑑定士がそう言っているわけですね。それで事業活用の事業の募集の中に載っています。

ただ、例えば横浜市が、手かせ足かせじゃないけれども、そのビルならビルを建てるに当たって、「国際的な産学連携」だとか、「観光・集客」に寄与するようなものをつくれとかというたがをはめられたときには、1,100円ぐらいの平米当たりの単価になるんじゃないかと。それを頭に入れながら、いわゆる市庁舎の活用を考えてもらいたいと、こういう募集の仕方をしているわけですね。先生方、御案内のとおりだと思います。

でも、そこに書かれていることで重要なことがあるのは、オフィスや商業など一般的な開発の場合は2,000円としておきながら、あるいは、横浜市が、手かせ足かせで、こういうものをつくれとかああいうものをつくれとかというようなことの条件が出た場合には1,100円と言いながら、仮に、オフィス・商業など一般的な開発の利用の場合と、横浜市の条件を飲んだ場合において、開発者にどのぐらいの不利益とか与えられるんだというようなことを、やっぱりこの鑑定士が鑑定しながら言っているんですね。

すなわち、一般的なオフィスとか商業などをつくる場合を100とすれば、横浜市でこういうものをつくらなきゃいけないよとか、産学連携のようなものを考えろよとかということと言われちゃうと、100%の利益のところを95%ぐらいの利益になりますね、と書いてあります。すなわち、横浜市がいろんな条件を付けたとしても、100円のもの95円になる程度のことはありますねと、こう言っているわけですね。

そう言っておきながら、地代については、2,000円が1,100円にっちゃうと言っています。それもまずおかしいことだろうと思いますね。

それで、今度新しく実際に貸すに当たって1,070円とした評価なんだけれども、それに先立つことに、去年の1月になって、今の三井不動産たちが、とにかく試掘させてくれと。いわゆる、元の市庁舎のところを、ビルを建てるに当たって、おそらくボーリング調査をさせてくれということだと思っただろうと思うんですが、ボーリング調査をさせてくれということになりましたと。

そのボーリング調査は、もちろん、まっ平らなところを使って調査したわけだけれども、その調査をするに当たって、横浜市がその土地を一時的に三井に貸しました。貸すに当たってのいわゆる平米当たりの賃料というのは、3,179円で貸し付けています。三井不動産もそれで結構でございますということになったし、横浜市の市長も3,179円で貸しているんです。

すなわち、何を言いたいかということ、その土地を試掘のために貸して、3,179円で貸したのは、別に何の条件もない。ただ、5,000坪の土地を全部使ってもらって何でも好きなもの

をつくってくれよという場合において貸し出す、いわゆる平米当たりの単価ですね、単価が3,179円と言っているわけですよ。それで横浜市が貸して、三井も借りているわけだ。

一方、そういうことになっていながら、この募集要項の中では、今申し上げたでしょう。オフィスや商業など一般的な利用をする場合には、2,000円で貸すと鑑定評価が出ている。じゃあ、この2,000円の鑑定評価と、横浜市がついこの間、鑑定してというか査定して、三井に貸した3,179円と、なんだこの2つの違いはと、こういうことを申し上げたいわけですよ。

正式な鑑定士が選ばれて、その鑑定士がいわゆる正しい目で見えたものが2,000円だとすれば、ついこの間、1年ぐらい前に、横浜市が三井に試掘のために、ボーリング調査のために貸したお金も、なぜ2,000円じゃないんだと、こういうことになります。なぜ3,100円も取るんだよと。すなわち、3,179円というのが本来的には正しかったんじゃないんでしょうかと。

それを何らかの意図があつて、いわゆる不動産鑑定士はあの庁舎の活用事業として業者を募集する際の賃料を2,000円としたのは、何らかの意図があつて2,000円としたんじゃないかというふうに、私は考えております。

どういう意図なんだということになると、今度1,070円にした意図と、2,000円にした意図、それぞれ同じように鑑定士がやっているんだけど、数字が違うんだけど、それは、鑑定士に対して、横浜市当局か誰かが、そのくらいに1つ算定してもらいたいという話をしたんじゃないかなど、私は思います。

不動産鑑定士は、そういう話を聞いたらそういうことをやるのかよ、ということなんだけど、やるものでございますよ。やるものでございますよ。

例えば、磯子区に森という場所があるんだけど、そこにいわゆる障害者の施設ができましたが、その障害者の施設の土地を貸すに当たって、同じようなことが起こりました。細かい数字は今手元にはないんだけど、例えば地代が1,000円とすれば、もうちょっと安くしてもらえないかなという話が相手方からもあつて、横浜市のほうでもそういう話をしましたと。そうすると不動産鑑定士は、そうですね。その場に立ってみると、やや車の音が聞こえますね。車の騒音がちょっとありますね。それじゃ5%下げましょうかと、そうやって値段を下げていくものですよ。これが不動産鑑定のやり方です。

だから、同じ土地を評価しているのにかかわらず、平成31年の事業者を募集するときの鑑定評価は、何度も言うように、何の条件も付けない場合には2,000円だと言っていますか

ら。同じように、何の条件も付けない、ただ試掘だけさせたという条件のとき、なんで3,100円も取るんだよと。そうでしょう。

だから、ちょっと、うまく説明していないかもしれないんだけど、何らかの意図というものがあって、不動産の鑑定価格が歪められたんじゃないかと私は思っております。

その大きな1つの原因は、まず、不動産鑑定士の選定の仕方から間違えているんじゃないか。随契でやったりとか、何らかのことがあるからこそ、令和3年の1月に、三井に貸すときに3,100円の査定をしたにもかかわらず、それから1年も経たないうちに、平米当たりの貸し料が1,070円になっちゃうと。いや、なぜよ。なぜって、不動産鑑定士がそう言っているからよ、こういう話になっちゃっているわけですよ。

ついこの間、同じ人間に、同じ横浜市が貸すのに3,100円で貸しているんですよ。そうでしょう。真っさらの土地を。いや、横浜市がいろんな条件付けたからよと言ったんだけど、いろんな条件を付けたって、三井がそこにビルを建てることによって、いろんな条件を付けられたことによって、売り値が下がったりするのはどのくらい下がるのかと言えば、さっき申し上げたように、不動産活用事業の募集要項の中に都市整備局が添付していますから、御覧になっていただければわかる。たった5%だけ値段が下がるでしょうと言っていますので。

それを考えてみると、令和3年に3千百幾らで貸したものを、令和4年になって1,070円で貸し付けちゃうということは、まずおかしいじゃないかと、そういうことになります。

うまく説明できていないのかもしれないんだけど、不動産鑑定の鑑定の結果の数字というのが、何らかの意図によって歪められたんじゃないかなと思っております。

同じようなことなんだけど、例えば、マリントワーがあるじゃないですか。マリントワーの賃料はたしか、今ちょっと忘れちゃった。240万円か何かだと思うんだけど、えらい安くやったんですよ。なんでそんなに安いんだというときに、あの当時のことですね。あの当時の話は、マリントワーにFMヨコハマのサテライトスタジオをつくってもらうから、サテライトスタジオをつくると、その部分については、別に賃料とかあまり大きなお金が発生しないので、マリントワー全体を借り受けた人が、そこから上がってくる賃料とかそういうものは期待できないから、マリントワー全体の貸し料を安くしたんだよと、こういうふれこみだったんですよ。

ところが、その後、貸しちゃいました。FMヨコハマのスタジオなんかもちろん全然つくられないんです。つくられてもいない。それだって平気でそのままになっているわけだよな。

すなわち、マリントワーを貸すのに当たっても、大体 200 万円ぐらいとか 250 万円ぐらいで、というような話があったのかないかわからないけれども、そういう金額にするためには、FMヨコハマのスタジオをつくらなきゃいけないとか何とかというんな理屈をつけて、賃料はそんなに取れないよなというような理屈をつけて、値段を下げなきゃいけないからそういう理屈をつけたんですよ。そういう理屈をつけたんですよという意味は、実際にスタジオなんかつくられませんでしたから。

特にあそこの場合だったらば、例えばマリントワーの一番上には展望台があるじゃないですか。展望台に1年間にたくさんのお客様がやってきて、あそこで、700円とか600円とか、今幾ら取っているんですかね。その当時、600円とか700円取りました。そこに上がっていくお金が、1億2、3千万円の売上有るんですけど、それはあそこのマリントワーを借りた人が手に入れる収入ですよ。ところが、観光客が来て、横浜全体を見てもらうんだから、ただでいいんじゃないかと、ただで貸しているんです。いろんな理屈をつけて値段を下げるようにしているんです。

それを評価したと称する鑑定士が、だから賃料は240万円だよと。ごめんなさいね。その240万円はちょっと違っているかもしれませんが、240万円だよと決めちゃうわけですよ。

決めちゃって、おかしいじゃないかと監査委員にあの当時間も文句を言ったけれども、いや、FMヨコハマのスタジオができるんだからしょうがないじゃない。鑑定士もそう言っているんだからといって通っちゃうわけだね。通っちゃった結果、どうなったか。全然そんなものはつくられないんです。つくられないからといって、監査委員は何か言うのか。誰も何も言わない。今もそのとおりですよ。

特にFMのサテライトについていえば、その当時、FMヨコハマの取締役がやってきて、
■さん、そんなことをFMヨコハマは取締役会議でも話題になったこともないし、大体会社自体がマリントワーにサテライトをつくるなんて決めていませんよ、と僕に言ったことがあったけれども、そういうことなの。

何もかもインチキなことを言って、値段を下げるだけ下げたおいて、貸しちゃうと、そういうことが行われるわけですね。

今度も、くどいようだけれども、あの市庁舎の土地を貸すに当たって、活用事業の募集要項の中に書かれているところを見ても、2,000円だといっていますから。2,000円。ところが、今申し上げたみたいに、つい1年前に横浜市が三井に貸した土地の値段は3,179円でしょう。じゃあ、横浜市が貸した3,179円というのはめちゃくちゃな数字なのかいというと、

ちゃんと法律に基づいて査定した金額なんですよ。じゃあ 2,000 円って何だよと。あるいは、1,070 円というのは何だよということになるわけだけれども、いや、鑑定士がそう言っているからと。

ということならば、3,179 円が正しいならば、1,070 円とか 2,000 円と言った鑑定士の鑑定そのものがおかしいんじゃないかと。藤野先生なんか考えてもらわなきゃいけないと思いますよ、正直言って。

じゃあ、ほかの鑑定士にもう一回鑑定してもらおうじゃないかとか、横浜市に利害関係のない、東京にも鑑定士がいるわけだから、もっと鑑定してもらおうじゃないかと言ったってよさそうなものなんだけど、今までは、そういうことをいくら言っただって、横浜市が選んだ鑑定士が言ったことだからって。

くどいようですが、その 1,070 円を決めた不動産鑑定士が 1,070 円と決めただけけれども、その直前に、横浜市自身が三井不動産に 3,179 円で貸していますから。同じ土地をです。いや、それは、何度も言うように、「国際的な産学連携」になるようなものをつくれとか、一部はそういうものをつくってもらいたいとかという条件を付けなかったからよと言っているだけだけれども、付けたとしても、三井不動産が売却しようとしているビルを建てれば、売却したり、人に貸そうとするだけだけれども、その経済的な損失はわずか 5% ですよ。横浜市が選んだ鑑定士がそう言っていますので。

だから、この鑑定が正しいんだという前提そのものが、今のこの市庁舎活用事業の募集要項をつくるときの鑑定の結果と、それからその後の 1,070 円の鑑定の結果と、それからその途中で横浜市が算定して三井不動産に貸した金額との大きな隔たりというのは、何なんでしょうかと。いずれも正しいということになっているんですから。同じ土地なのに、正しい答えが 3 つあるんですから、それっておかしいじゃないですかと。それはやっぱり監査委員のほうで考えてもらって、もう 1 回鑑定評価をしなきゃしょうがないじゃないですか。あるいは、鑑定士を選ぶ選び方そのものも、正しかったのか正しくなかったのかというようなことを、調べ直してもらわなければしょうがないんじゃないかなと思います。横浜市の財産ですから。

こう言っちゃ申し訳ないけれども、あの建物を全部で 7 千幾らで売っちゃいました。1 つの大きな本体は有名人がつくったということになっていますが、あれはホテルになるそうですよね。内装したりするのにいろんなお金がかかるだろうけれども、買った人は、どんな建物でも、そのまま使おうとすればお金がかかるから、それは当然お金を見越して買うんだ

けれども、7,000万円って、全く、荒唐無稽なというか、めちゃくちゃな数字です。

先生方、御案内のとおり、この辺で、マンションでちょっとした、億ションといったらば、菅総理大臣がお住まいになっているマンションなんて、1億や2億では買えないですよ。そこらにあるちょっとしたマンションだって、この辺のマンションだったら7,000万円なんていうことでも買えないと思います。

それが、関内の駅前の5,000坪の土地を有するビルを、70年間も借りるんですから。それでたったの7,000万円。そういうことは普通あり得ないと私は思います。

それと、その7,600万円という数字と、なんで横浜市の財産台帳から推計される金額が9億何千万円と、なんだ、その9億何千万円と7,000万円の違いはよ、ということになるじゃないですか。7,000万円は、鑑定士がそう言っているからだよと。9億円というのは、横浜市の職員がいろんな計算を出して言ったんだから、そんなもの信用できないよと、こういうことなんですか、先生。

その横浜市の算定した9億何千万円というのは、信用できないよと言っているその信用できない数字を使って、横浜銀行に貸しているんじゃないですか。そうでしょう。横浜銀行に貸すに当たって、あの当時からさうだけど、あの建物の価格を7,600万円ということにして横浜銀行の賃料を計算しましたか。横浜銀行の賃料は建物の価格、9億幾らの金額を基にして算定していますよ。じゃあ横浜銀行はそれで借りてきたわけですから、横浜市はお金をもらってきているわけだから、じゃあ9億幾らというのは正しいんじゃないかって、普通、誰だって思うじゃないですか。公に公表されている数字です。

ところが、横浜市長が随契で選んだ鑑定士は、いや、7,600万円だよと。そうですねって。ついこの間まで横浜銀行に9億何千万円に対して貸していたのに、なんで7,600万円になっちゃうんだよ、それはそれ、これはこれだよって。藤野先生、そういうことなんですか。真面目な話、そんなばかなことはないでしょう、誰が考えたって。同じ物件ですよ。

同じ物件なのに、横浜市の台帳上の金額というのは9億何千万円も10億円もするのに、もう1人の横浜市長が選んだ鑑定士の1人も、もちろんそれ以上の金額を出していますよね。ところがどういふわけだか、何か理屈をつけて、さっきのマリントワーじゃないけれども、FMヨコハマのサテライトスタジオをつくるんだとか何とかといろいろ理屈を同じようにつけて、7,600万円にしちゃったじゃないですか。

でも、そういうことを決めたりなんかしているのに、その時点でなお、横浜が横浜銀行、あるいは郵便局に貸しているときの賃料の査定基準は9億幾らですから。どっちが正し

いんだよということになるじゃないですか。

すなわち、何を言いたいのか。鑑定がでたらめなんだと思います。鑑定士は国家試験を持っているんだから、そんなことをするのか。そんなことをするんです、はっきり言って。さっき申し上げたでしょう。森のところの横浜市で売却した不動産についても、ちょっと騒音が激しいから、じゃ5%下げるとか、そういう世界ですから。

現況として今、何度も言うように、横浜市の台帳上の財産が9億幾らして、しかもそれに基づいて、横浜銀行らに賃料を決めて貸しているのにもかかわらず、いきなり別の人間が現れて、あれは7,600万円だと言ったら、あ、そうだそうだと7,600万円になっちゃうんですか。

私はね、こういうその……何と言うのかな、こういうのをインチキというのか、マジックというのか、よくわからないんだけど、こんなことをやって、自分の財産ならいいですよ。自分の財産ならさ、1億円するものを1,000万円で売ろうか1円で売ろうか、そんなのは自由だけど、横浜市の財産ですから。いやだからさと、横浜市の財産だから、横浜銀行に貸すときもちゃんと9億何千万円を分母として計算しているんだよと言っている人がだ、三井不動産に限っては7,600万円で、鑑定士がそう言っているからいいんだよと言いますか。それは二重人格でしょう、それ。だから、当然、おかしいと言っているんです。

ところが、この間の横浜市として建物を売るなどというようなことを言う、私の監査請求の前に監査が行われていましたけれども。ところがそれも、監査委員の先生方は、いや、いいんじゃない。いいんじゃないの。7,600万円と言っているんだから、いいんじゃないのというので、そうなっちゃったじゃないですか。それっておかしいんじゃないかな。素朴に考えてもおかしいと私は思います。

算定の仕方は、何でも、いろいろありますよ。情実を取り入れて、いや、世話になったからよと。あの人に世話になったから、そんなに金を取れないよって。1億円だって、そりゃ一般的には1億円かもしれないけど、世話になったから、7,000万円だ、6,000万円だよということは、世の中にはあります。そういう心情的なものが持ち込まれたかどうかはわからないけれども、公のものですから、これは、公の財産だから、そういう心情を公有価格の算定に持ち込んではいけないんです。それははっきり申し上げなきゃいけないと思います。

現実的に、何度も言うけど、現実的に建物価格については9億何千万円というのを使ってやってきたわけですから。それがふたを開けてみたら、すぐ、鑑定士がそう言っているものだから、9億何千万円は間違いだ。7,600万円だよというようなことになっちゃうというこ

とがさあ、それはいかにもね、私はおかしいんじゃないかなと思います。

特に今の賃料について言えばですね、おもしろいことに、いろんな試算表が出ていますよね。何度も言うように、平成31年のときのこの土地の事業者を募集するときに当たって出された数字、それから1年前に三井不動産に試掘のために貸したときの賃料、それから今の市長が三井に建物を売っちゃうに当たってやった1,070円、これを考えてみてもね、こんな異常なことが平気で行われるということは、おかしいとまず考えなきゃいけないと思います。

固定資産税の専門家に聞いてみると、この5,000坪の土地は、売却すれば、おそらく200億円は下らないだろうと。大体どのぐらい固定資産税がかかるんだよって。まあ、ざっと2億何千万円で、3億円までいくかどうかわからないけど、そのくらいですね、というような話をしていました。

そうすると、平米当たり1,070円というお金は、極端に言うと、土地を200億円以上で売っちゃったとしても、横浜市が手にする固定資産税の額よりも少ないですよ。どこの世界に、駅前の一等地を固定資産税より低い数字で売りますか、貸しますか。貸さないって。それは、監査委員の先生方が固定資産税課と相談すれば、一発でわかりますよ。じゃあ、平米当たり1,070円という金額がいかにも荒唐無稽な数字かということはおわかりになるだろうと思う。常識的にあり得ない数字です。

それを、いいんだよというままやっていく。これは歴代の市長が、すなわち中田のときのマリントワー、今度の市長のこの売買。そういうふうに歴代の市長が、何らかのベクトルが働いたのかどうかわからないけれども、そういう市民の財産を自分の財産のごとく安く売っちゃうね、あるいは安く貸しちゃう。言葉のあやで失礼があったらおわびしますが、私は、第三者というが、XXXXXXXXXXをやっていた立場、横浜市民の立場から見れば、明らかに、何か特別なことが行われたことが考えられます。特別なことって何よって。すなわち、不動産鑑定士は、誰かからのお話を受けて付度したと考えられます。それ以外に考えられない。あまりにもめっちゃくちゃな数字です。

何度も言うように、市街化区域活用事業の募集要項をつくるときの、この2,000円だとか1,100円だとか、これも鑑定士が入っての数字ですよ。それから、1,070円にやったのには、「国際的な産学連携」だとかいろんなことを言ったからだよって。「国際的な産学連携」って何だよって。どこにも具体的なことを書いていないんですよ。「観光・集客」に要する業種を入れてくれとか何とかというようなことを言いましたと。具体的に何だよって。例えば

旅行会社を入れるということなのかよとか、そういうことは1つも書いていないんです。曖昧模糊。

簡単に言うと、条件を付けたような付けないような、付けたと装って、そうすることによって賃料を下げる条件のように見せかけて、賃料を下げた。実際にはそんなことは関係なしに、不動産をつくって、不動産の売買とか貸付けが行われていくんだろうと。不動産業界はそんなに甘くないですから。私はそのように思います。

もっとたくさんしゃべりたいんだけど、このくらいでやめたいと思いますが、とにかく数字的にはですね、非常におかしなことが行われていると考えられますから、監査委員の先生方におきましては、今申し上げたことをもう一回、資料は横浜市のものだから全部お手元にあると思いますけれども、おかしいとお思いになったら、やっぱし改めて査定してもらおうか、そういうことをちゃんとやってもらわなければならないと思います。

今、横浜市の売却案件について、売るなという、もう売っちゃったからしょうがないんだけど、ついこの間まで、売るなという裁判をやっていますが、7,600万円という鑑定評価に対して、同じ横浜市在住の不動産鑑定士で弁護士さんをやっている先生が、これはめちゃくちゃですよ。それは監査委員の先生方のお手元に届いていると思うけど、届いていなければ、後でお持ちしたいと思うけれども、鑑定はめちゃくちゃですよ、この鑑定は。同じ鑑定士で、弁護士を務める先生がそう言っています。

だから、鑑定人を変えれば、もっと違った結果が出てくるんだろうと思うし、今度の鑑定士はあくまでも今の市長が随契で選んで、おそらく、このくらいで1つお願いします、というような話をしたんじゃないかなというふうに私は推測しておりますので、先生方におかれましては、もう一度細かくですね見直していただくように、切望申し上げたいと思います。

陳述を終わります。ありがとうございました。

○藤野代表監査委員 それでは、よろしいでしょうか。

ただいまの陳述内容について、各委員から質問等ありましたら、お願いいたします。

(質問なし)

それでは、特に質問はないようですので、質疑はここまでいたします。

以上で請求人の陳述の聴取を終わりといたします。

請求人の方は立会人席への移動をお願いします。また、関係職員は陳述人の席へ着席してください。

(関係職員着席)

○藤野代表監査委員 それでは、引き続きまして関係職員の陳述の聴取を行います。

関係職員は、所属、補職名及び氏名を述べた上で、本件監査請求に関する見解を、簡潔・明瞭に陳述していただくようお願いいたします。

それでは、陳述を始めてください。

○村上陳述人 私、都市整備局都心再生部長の村上と申します。どうぞよろしくお願いたします。

今日、都市整備局以外に、総務局、財政局、市民局が来ておりますが、見解書につきましては、私、村上が代表して述べさせていただきます。

まず、公有財産の処分・貸付けに当たっての価格算定のルールにつきましてでございます。そのうちの行政財産の目的外使用料の算出について。地方自治法第 225 条では行政財産の用途、または目的外の使用の許可を受けた者から、使用料を徴収することができることとされ、また、同法第 228 条第 1 項では、使用料に関しては条例で定める必要がございます。なお、この使用料については、原則的には適正な額による使用料を徴収すべきものとされており、本市では行政財産の用途、または目的外使用料に関する条例に使用料算定の基準を定め、具体的な運用においては、横浜市公有財産規則及び横浜市財産評価基準要綱、並びに行政財産の使用料及び普通財産の一時貸付料算定に係る土地及び建物価格算定要領に基づき算定することとしております。

続きまして、普通財産の一時貸付料の算出につきましてでございます。要綱第 4 条第 1 項第 8 号により、1 年以内の一時使用を目的とする土地の貸付料の算出に当たっては、横浜市財産評価審議会への諮問を要しないものとし、要綱第 6 条第 1 項第 3 号により、普通財産の一時貸付けの貸付料については、算定要領に基づき算出することとしております。

続きまして、普通財産の処分に当たっての建物売却価格の算定につきましてでございます。規則第 15 条により、価格の決定に際しては、あらかじめ審議会に諮問するものとしております。審議会への諮問に際しては、横浜市財産評価審議会諮問手続要領第 5 条第 1 項により、不動産鑑定業者 2 者による不動産鑑定評価書などを必要としております。

続きまして、普通財産の貸付けに当たっての土地貸付料の算定につきましてでございます。貸付料の算定に当たっても、先ほど申し上げた普通財産の処分と同様に規則第 15 条、要領第 5 条第 1 項に基づき、2 者の不動産鑑定書を作成し、審議会へ諮問するものとしております。

続きまして、旧市庁舎における目的外使用料の算定につきましてでございます。旧市庁舎

の一部については、地方自治法第 238 条の 4 第 7 項に基づき、市庁舎の用途または目的を妨げない限度において、使用を許可しております。

平成 31 年に行った使用許可は、屋内の目的外使用であることから、使用料については、建物価格、土地価格からそれぞれ算出した建物部分、土地部分を合算したものとなっております。

それぞれの使用料の算出に当たっては、算定要領に基づき行っており、その際、建物部分の使用料算定過程で求めた建物価格が 9 億 2,465 万 6,649 円となっております。また、土地部分の使用料として、床使用面積 1 平米当たり 2,596 円と算出しております。

建物価格 9 億 2,465 万 6,649 円は、旧市庁舎建物を算定当時の平成 31 年の時点において再建築することを想定した場合に必要なとされる金額に、実際の建物の耐用年数としゅん工日からの経過年数を考慮して算出したものでございます。なお、算定要領では、この建物価格について、経過年数が耐用年数を超えた場合であっても、使用料が極端に低額になることを防ぐため、再建築価格の 1 割を建物価格とすることを定めております。

床使用面積 1 平米当たりの使用料 2,596 円については、旧市庁舎敷地の近隣にある地価公示地の公示価格を用い、これに対して旧市庁舎敷地と地価公示地の固定資産税路線価の比を乗じ、さらに旧市庁舎敷地が 4 本の道路に接しているなどの個別的な要因に基づく補正率を乗じることにより、土地の価格を算出しております。

続きまして、旧市庁舎敷地における普通財産の一時貸付料の算定についてでございます。監査請求人は、職員措置請求書の 2 ページにおいて、「令和元年 1 月に貸付地代の算出を行っているが」とありますが、正しくは、「令和 3 年 1 月」に算定を行っております。

旧市庁舎については、令和 2 年 6 月に市庁舎機能が廃止となったことから、行政財産から普通財産になっており、令和 3 年 1 月時点では、行政財産の目的外使用許可ではなく、普通財産の一時貸付けを行っております。

その際の貸付料 1 平米当たり 3,179 円についてですが、要綱第 6 条第 1 項第 3 号に基づき算定要領により算定しております。なお、総務局において算定していた 2,596 円との違いについては、算定に用いた公示価格が変化したことや、総務局の算定した価格は建物の床の使用に伴う土地使用料であり、算定方法が異なることなどによるものでございます。

続きまして、旧市庁舎街区活用事業における建物売却価格についてでございます。目的外使用の際に算定した建物価格 9 億 2,465 万 6,649 円は、先ほどの旧市庁舎街区における目的外使用料の算定のところで述べましたとおり、総務局管理課が旧市庁舎を目的外使用さ

せるに当たり、算定要領に基づいて算定した価格でございます。

一方、本件事業における建物売却価格 7,667 万 5,000 円は、先ほど申し上げたとおり、規則第 15 条及び要領第 5 条第 1 項により、2 者の不動産鑑定を行い、審議会への諮問を経た上で決定しています。この場合の価格は、事業者公募時において、「国際的な産学連携」「観光・集客」のいずれか、または両方に寄与する要素の提案を必須事項としていることなどを考慮して評価された建物自体の現在の経済価値であり、旧市庁舎と建物は老朽化しているため、引き続き収益を生み出す建物として継続使用するためには、多額の追加投資が必要となります。そのため、目的外使用の際に算定した建物価格より低額になることは、何らおかしいことではございません。

続きまして、旧市庁舎街区活用事業における土地貸付料についてでございます。本件事業における土地貸付料については、事業者公募時の募集要項において、「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する用途として本市が認めた部分の床面積など、事業者の開発計画を考慮した上で、不動産鑑定評価などに基づいて本市が定める額とすることとしていることから、不動産鑑定を依頼する際には、これらの条件を付し、2 者に不動産鑑定評価を依頼しております。貸付料の決定に当たっては、建物価格と同様に、規則第 15 条及び要領第 5 条第 1 項により、これらの不動産鑑定評価に基づき、財産評価審議会への諮問を経た上で、決定しております。

続きまして、公有財産台帳の搭載価格についてでございます。監査請求人は、職員措置請求書の 2 ページないし 3 ページにおいて、「財産基本台帳」という言葉を主張しておりますが、同名の台帳は存在いたしません。

甲 6 号証で添付されている公有財産台帳の価格についてですが、規則第 86 条において、公有財産を新たに台帳に登録する場合において、その登録すべき価格は、「購入に係るものは購入価格」とされており、台帳上に記載されている価格は取得価格でございます。そのため、監査請求人が主張する時価でもありません。

以上のとおり、旧市庁舎における行政財産の目的外使用料、旧市庁舎敷地における普通財産の一時貸付料、旧市庁舎街区活用事業における建物売却価格及び土地の貸付料に関して、それぞれの価格は、本市が定めるルールに基づき算定した適切な価格でございます。

以上、見解を申し上げます。

○藤野代表監査委員 それでは、ただいまの陳述内容について、各委員から質問がありましたら、お願いいたします。

よろしいでしょうか。質問は、何かありますか。はい。

○高品監査委員 総務局に質問ということですのでよろしいですか。

○今井陳述人 はい、どうぞ。

○高品監査委員 請求人から提出されました甲3号証とする書類、「市庁舎の土地及び建物価格の算定について」という起案文書について、改めて伺いますが、この起案文書で行っている市庁舎の土地及び建物価格の算定の目的は何でしょうか。以上です。

○今井陳述人 総務局管理課長の今井です。

今回、甲3号証で、市庁舎の土地及び建物価格の算定につきましては、その後に行います目的外使用の使用料の算定に必要な資料としまして、土地及び建物価格の算定というものを行っております。そのための資料となります。

○高品監査委員 続きまして総務局に質問いたします。甲3号証とする書類の2ページ目にある「市庁舎土地・建物価格の推移」という表の中の建物総額に記載されている金額は、何を表すものでしょうか。

○今井陳述人 こちらに示しています建物総額というのは、先ほどの説明にもございましたが、建物を再建築、その当時、それぞれの年、時期において新たに建物を建てるときに必要な金額ということで、再建築価格というものをここに記載しております。

すみません。ちょっと訂正します。こちらに書いている31年4月のところは9億2,400万円、すみません、こちらのところにつきましては、その再建築価格を基に建物価格というものを算定しております。先ほど話がありましたけれども、再建築価格を出した後に、建物の耐用年数と経過年数を加味して減価償却した建物価格というものになっております。すみません。訂正します。

○高品監査委員 続きまして、次に市民局に質問いたします。請求人から提出された甲5号証とする書類、「土地価格算定表」についてですが、どのような目的で、令和3年1月に土地価格の算定を行ったのですか。

○丸山陳述人 市民局スポーツ統括室オリンピック・パラリンピック推進部担当部長の丸山と申します。よろしく願いいたします。

今の御質問でございますけれども、貸付けをした理由と目的でございますが、都市整備局から、現市庁舎街区活用事業の事前調査ということで、埋蔵文化財の調査及び地盤調査に關します御依頼、及び当該事業の予定事業者から、事前調査となります公有財産の貸付けの申請がございまして、東京2020大会の準備にも特段の支障もありませんでしたので、予定事業

者による事前の調査を了承をしたところでございます。それが趣旨です。

○藤野代表監査委員 よろしいでしょうか。

○高品監査委員 はい。

○前田監査委員 (挙手)

○藤野代表監査委員 それでは、前田委員。

○前田監査委員 それでは、監査委員の前田から伺います。

私からは、まず都市整備局に御質問します。請求人から提出された甲1号証及び甲2号証とする書類において、旧市庁舎建物の売買代金及び土地の貸付料が記載されていますが、都市整備局は、土地及び建物の価格を、それぞれどのような根拠、基準、手続で算出したのでしょうか。

○村上陳述人 お答え申し上げます。横浜市都市整備局の業者選定委員会において、まず不動産鑑定業者2者を選定させていただいて、その不動産鑑定士による価格に基づいて、横浜市の財産評価審議会にお諮りをして、諮っていただいて価格を決定しているものでございます。これは土地も建物も一緒でございます。

なお、不動産鑑定士の選定に当たりましては、横浜市内中小事業者であることですか、大規模の鑑定実績があること等を考慮して、横浜市の都市整備局業者選定委員会にお諮りして、定めているものでございます。

○前田監査委員 それから、次に財政局に質問します。提出された資料や、先ほどお伺いした話の中では、同じ建物について、売買代金や建物総額といった価格があり、土地についても、目的外使用における使用料と、一時貸付けに係る賃料や、定期借地権設定契約における賃料といった金額があるようですが、これらは互いにどのような関係にあるのか、解説をお願いできますでしょうか。

○石川陳述人 お答えさせていただきます。財政局管財部長の石川と申します。

行政財産の目的外使用料の考え方といたしましては、行政財産が本来の目的として供用されている状態において、例えば、その床の一部を有効に活用するための経済価値の算出という考え方の中で、算定要領に基づいて算出を行っているというところです。

また、普通財産の貸付けについては、今申し上げた行政財産の貸付けとは異なるというか、考え方として、あくまでも普通財産のそのものの純粋な市場における経済価値を算出していくという考え方に基づいて算定しているというところでございます。

先ほどの事業用の定期借地料の算定についても、あくまでもその事業者の、その普通財

産に対する貸付けを受けた事業者の投資等も含めた全体の市場価値を考慮した中で、鑑定士において適切に算定するものと考えております。以上です。

○前田監査委員 先ほど、建物について、売買代金という言葉と建物総額という言葉があったんですけども、それはどういう関係になりますか。

○石川陳述人 売買代金と建物総額。すみません、建物価格そのものは、基本的に、建物の台帳登載等の金額で申し上げますと、建物の購入金額になると思います。売買代金については、あくまでもそれを所定の評価条件の下で、市場価値の中で算定した金額というものと理解しています。

○藤野代表監査委員 よろしいですか。

○前田監査委員 はい。

○藤野代表監査委員 それでは、ほかに委員から御質問等ございますか。ございませんか。

(質問なし)

それでは、ほかに質問もないようですので、質疑はここまでいたします。

今後、監査を行う上で必要な事項等について、関係職員に対し書面の提出をお願いすることがありますので、よろしくお願いいたします。

以上で関係職員の陳述の聴取は終了いたします。

最初に申し上げましたとおり、請求人は、ただいまの関係職員の陳述について、5分以内で意見を表明することができます。ただし、質問をすることはできません。最後に意見表明を希望されますか。

○■■■請求人 はい。

○藤野代表監査委員 それでは、どうぞ。

○■■■請求人 ただいまの当局の御説明でも明白ですが、当局は何度も、いわゆる売買した普通財産、その普通財産の建物価格は9億2千465万余円であると言っております。しかも売却した建物は、御案内のとおり、ちょっと前に60億円近いお金をかけて耐震工事を行いました。すなわち、建物価格と当局が言っている9億2,460万円のほかに、60億円という莫大なお金をかけて、あの建物の保全にお金をかけているわけですね。その耐震工事を行ったというのが、本来なら原価の中に入るべきだと私は思うけれども、それは置いておいたとしても、この当局が言っている建物価格の9億2千400万余円というのが7,600万円になるということは、まずあり得ないし、おかしい話だと考えております。この点をやっぱり厳正にさせていただきたいと考えます。

そのほかは、言葉のあやで、財産基本台帳というのが、ないとかあるとかという話をしていますが、それはあくまでも言葉のあやだと私は思いますし、監査請求人の意図を何か、意図が違っちゃうようなことにはならないと思うから、あくまでも公有財産台帳。これに記載されている金額に基づいて、さっきもお話がありました減価償却、いろいろ計算した結果、現在の建物価格は9億2,400万円だということは自白しています。当局が自白していると思います。

その金額を大幅に下回る金額を鑑定士が言ったからと言って、だから9億2,000万円はうそなんだよというのは、大体おかしな話だから、この辺のところは監査としてしっかり見ていただければ、横浜市民はうれしいと思います。

地代について言えば、さっきもいろいろありましたが、1,070円になっちゃうというのはいかにもおかしいので、きちんとした鑑定をもう一度行うべきであると申し上げたいと思います。ありがとうございます。

○藤野代表監査委員 よろしいでしょうか。それでは、これをもちまして住民監査請求に係る陳述の聴取を終了いたします。どうも皆様お疲れさまでした。

○■■■■請求人 ありがとうございます。

○藤野代表監査委員 請求人、関係職員、傍聴人、速記者の皆様は御退室願います。監査委員の皆様は、会議室のレイアウトを変更するため、一旦、監査委員室に御移動願います。

再開は10分後といたします。

(請求人他退室)

午後2時26分閉会