

南島原市監査委員公表第6号

令和4年9月16日に提出された住民監査請求について、地方自治法第242条第5項の規定に基づき監査を行った結果を、同条同項の規定により公表します。

令和4年11月16日

南島原市監査委員 宮崎 太

南島原市監査委員 小嶋 光明

監査結果の報告

住民監査請求

(令和4年9月16日請求)

南島原市監査委員

目 次

第1	監査の請求	1
1	請求人	1
2	請求日	1
3	職員措置請求書	1
4	事実証明書	3
第2	請求の受理	4
第3	監査の実施	4
1	監査対象事項	4
2	監査対象部局	5
3	証拠書類の提出及び陳述機会の付与	5
4	関係職員の陳述、事情聴取及び関係資料の調査	8
第4	監査の結果	11
1	事実関係の確認	11
(1)	普通財産の引継ぎについて	11
(2)	無償譲渡契約に至る経緯及び概要について	11
(3)	不動産鑑定について	12
(4)	評定委員会の審議について	14
(5)	議案第34号について	14
(6)	譲渡品目の決定について	15
(7)	減価償却資産の耐用年数について	15
2	判断	16
(1)	財産の処分の違法性について	16
(2)	法人に対する契約の不当性について	18
(3)	市の損害の有無について	19
3	結論	20
4	意見	20

第1 監査の請求

1 請求人

住所省略 氏名省略（個人）ほか5名

2 請求日

令和4年9月16日

3 職員措置請求書

措置請求書の内容については、原則として原文のまま記載し、令和4年9月30日に追加提出された条文3「その行為が、違法または不当であるとする理由（9）」記載の一連の書類の流れについては要約した。

なお、請求人が添付した別紙物件目録2に記載の登記面積1477.75㎡は、事実証明書資料4「令和4年6月17日付け土地使用貸借契約書(写し)」においては606.52㎡と記載されている。

本件請求の内容を要約すると次のとおりである。

1 請求の対象となる機関 市長

2 対象となる行為

別紙物件目録記載の不動産にある建物を無償譲渡すること

別紙物件目録記載の不動産にある簿価で5,000万円を超える動産（備品）を無償譲渡すること

別紙物件目録記載の不動産を株式会社〇〇と使用貸借契約を締結すること
(別紙 物件目録)

1 所在 南島原市布津町甲1775番地1

地目 宅地

登記面積 871.23㎡

2 所在 南島原市布津町甲1775番地2

地目 宅地

登記面積 1477.75㎡

3 その行為が、違法または不当であるとする理由

(1) 地方自治法第242条第1項の規程を市長が真摯に受け止めていれば、今回のような問題は起きていません。

(2) 「南島原市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」では譲与できる場合を限定しているところ、かかる条例での条件には該当しません。

市長はそのことを知りながら、あえて令和4年第2回南島原市議会定例会の議案第34号財産の無償譲渡について（布津町学校給食センター）を提案し、不当可決に導いたことは、議会の軽視も甚だしく、その責任は重大である。

また、その審議に要した日数は市民に多大な損害を与えた責任をどのようにとるのかという点も含め、監査委員は市長に対して勧告をするよう求めるものです。

- (3) 賃貸物件の返還は土地をもとの状態に回復し、返還するのが契約であり、道理です。そもそも、行政は法律・条例に基づくことを前提としている。それなのに、法律や条例を無視してすることができません。

本件では土地家屋調査士等をいれて、価格の調査をすることが必要でした。というのも、たとえ査定が0円であっても、その不動産が利用されれば価値が生じるからです。したがって、土地家屋調査士等を入れたうえで調査をしたうえで、売買すべき場合に該当します。

- (4) 市の保有する財産を、株式会社という営利目的の企業のために、無償譲渡をすることは、許されません。

上記の通り、「南島原市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」では、譲渡先を公益性が高いところに限定していることを軽視すべきではないのです。

- (5) 動産はせり売りが原則なのに、株式会社という営利目的の企業に、簿価5,000万円を超える動産を一括無償譲渡したこと。例えば、上記動産を市民に公開して入札希望者を募り、まったく希望者がいないということであれば、無償譲渡もやむを得ないかもしれません。しかし、上記のような手続きを踏まず、株式会社に無償譲渡をしたことは、極めて問題であり、動産相当額の損害を市が被っているのです。

- (6) 契約相手に株式会社を選んだこと

- (7) 地主との契約期間中であるのに中途解約を合理性なく認めたこと

- (8) なお、売買日と登記をした日が同日というのも、事前準備の存在を裏付ける事実です。さらに「土地使用貸借契約書」までできているというのは、市と売主、買主が事件に何らかの合意をしていないと考えられません。

このような、単なる個人や単なる（自らの利益追求を目的とした）株式会社の利益のために、市が協力するという前例を作るべきではないのです。

- (9) 一連の書類の流れを監査委員は、どのように分析されますか。支離滅裂も甚だしいと思います。

①平成24年4月1日付け土地賃貸借契約書（地主－市長）第5条（譲渡又は転貸の禁止）及び同第9条（賃貸物件の返還）に抵触すること

②旧布津学校給食センターの供用廃止により、名称は自然消滅していること

③令和4年6月16日付け賃貸借契約合意解約書（地主－市長）の解約条件に、市民の財産である不動産、動産をどうするか規定されていないこと

④令和4年6月17日付け所有権移転（地主－株式会社〇〇）について、地主は、市民の財産（建物及び備品）を保有する土地を他に売買できないこと

⑤令和4年6月17日付け土地使用貸借契約書（株式会社〇〇－市長）第1条（貸借物件）にかかる無償貸し付けを営利会社が行うはずがなく、第2条（用途）に抵触すること

⑥令和4年8月30日付け建物無償譲渡契約（市長－株式会社〇〇）による無償譲渡等の決定は、市長の権限外であること

⑦令和4年9月1日付けで無償譲渡物件の所有権移転引き渡し（市長－株式会社〇〇）が完了している。令和4年8月30日付け土地使用貸借契約合意解約（株式会社〇〇－市長）までの数か月の貸借契約（令和4年6月17日付け土地使用貸借契約）は、何のための契約だったのか、公文書偽造も視野に入れて監査をお願いしたい。

4 どのような損害を与え、または与えるおそれがあるのか。

(1) 動産はせり売りにより金銭を受領できたところ、無償譲渡では1円も市に入りません。

(2) 税金で建設した公有財産である不動産につき、買主が取得を希望しているのであれば、無償ではなく有償で売却すべきです。

(3) 備品台帳の作成日が令和4年7月29日になっています。本来、備品台帳は給食センター開設前に作成され、備品の購入・廃棄により、台帳に記入と抹消をするものであり、令和4年7月29日の台帳では備品の管理が不備であったと言わざるを得ません。勘ぐれば、重要備品の流失により、市民に損害を与えた可能性すらあります。

借地契約での悪しき前例を作ってしまうことは、他の土地でも無償贈与を求められることともなりかねません。

(4) 今後、地主が「すぐに土地を返して欲しい」と言えば、直ちに建物付きで、無償でもらえるとの期待（誤解）を招いてしまいます。

5 どのような措置を請求するのか。

(1) 不動産は更地にして地主へ返還すること

(2) 不動産の中にあつた、簿価で5,000万円を超える動産は戻させたくて、せり売りをすること

(3) 株式会社〇〇との契約は直ちに解除すること

(4) 令和4年8月30日無償譲渡契約書に基づき、物品の受け渡しが完了している。ついては、市長は、その物の代価を市民に弁償すること

4 事実証明書

本件請求の事実証明書として、次の資料が措置請求書に添えて提出された。また、資料9及び資料10については、令和4年9月30日に追加提出された。

資料1 令和4年南島原市議会第2回定例会録画BD-RE及び令和4年7月29日付け総務委員会会議録

- 資料 2 平成 24 年 4 月 1 日付け土地賃貸借契約書（写し）
- 資料 3 令和 4 年 8 月 30 日付け建物無償譲渡契約書及び財産目録（写し）
- 資料 4 令和 4 年 6 月 17 日付け土地使用貸借契約書（写し）
- 資料 5 令和 4 年 6 月 17 日付け賃貸借契約合意解約書（写し）
- 資料 6 南島原市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例
- 資料 7 令和 4 年 7 月 29 日付け布津学校給食センター備品一覧表（写し）
- 資料 8 令和 4 年第 2 回南島原市議会定例会議事日程第 1 号（写し）
- 資料 9 令和 3 年 11 月 1 日付け普通財産引継書（写し）
- 資料 10 令和 4 年 8 月 30 日付け土地使用貸借契約合意解約書（写し）

第 2 請求の受理

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 条に規定する要件を備えているものと認め、令和 4 年 9 月 27 日に受理した。

第 3 監査の実施

1 監査対象事項

職員措置請求書に記載されている事項、これに添付された事実証明書及び請求人の陳述により、本件請求の要旨を次のように解し、違法、不当な財務会計上の行為があるか否かについて監査を実施した。

(1) 指定された職員

南島原市長（以下「市長」という。）

(2) 請求人が違法、不当と主張する内容及び求める措置

布津学校給食センター（以下「布津センター」という。）敷地内にある建物（以下「当該不動産」という。）及び当該不動産に付属する動産（以下「付属備品」という。）について、無償譲渡による所有権移転を謳った令和 4 年 8 月 30 日付け建物無償譲渡契約書（以下「無償譲渡契約」という。）は、違法または不当な契約であり市長に対し次の措置を求める。

ア 当該不動産にかかる賃貸物件は更地にして地主へ返還すること

イ 付属備品は戻させたくて、せり売りをすること

ウ 株式会社である法人（以下「法人」という。）との無償譲渡契約は直ちに解除すること

エ 市長は、無償譲渡契約による南島原市（以下「市」という。）の損害を市民に弁償すること

なお、本件請求の根拠については、対象となる行為が「南島原市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（平成 18 年 3 月 31 日条例第 48 号。以下「当該条例」という。）」に対し条例違反であることを請求人の陳述の際に確認した。

2 監査対象部局

本件請求の監査対象部局を次のとおり特定した。

- (1) 南島原市総務部管財契約課（以下「管財契約課」という。）
- (2) 南島原市教育委員会学校教育課（以下「学校教育課」という。）

3 証拠書類の提出及び陳述機会の付与

法第242条第7項の規定に基づき、令和4年10月3日に請求人に対して新たな証拠の提出及び陳述の機会を設けた。請求人は、前述のとおり請求の要旨の追加分として、令和4年9月30日付けで書類を提出し、陳述の機会において、請求人6人のうち5人が請求の要旨の補足を行った。その概要は次のとおりである。

(1) 請求人A

ア 無償譲渡が当該条例に違反していることについて

市の条例の中に、普通財産の譲与や無償貸付等に関する条例がある。今回の事業は、この条例に違反している。布津センターの賃貸借契約書の条文は、条例と同じように守らないといけない。契約書の中に、必要がなくなった場合は「土地をもとの状態に回復し返還する。」という条文がある。確かに解体するとしたら、かなりの金額がかかるが、契約書に謳っているのだから条文を守らないといけない。ところが、市長が議会に提案した内容は、無償譲渡すれば解体費がかからないと言っている。それは道理に合わない。条例あるいは規則を守るのが市役所の仕事である。ところが、地権者と市役所の合意により、解体しなくてもいいことになっている。それは、中途解約になるので、財産の無償譲渡はあり得ず、売買しないとイケない。当該条例は、個人に対する無償譲渡を定めていない。市長は、無償譲渡を議会に提案しているが、本当は議員が反対しないとイケない。

それと、無償譲渡には、建物と一緒に取得金額で5,000万円以上相当の備品が含まれている。不動産と動産は別だから備品は競売にしないとイケない。無償譲渡が当該条例違反ということを、市長は知っておかないといけない。その違反を知っていながら議会に上程することは根本的な間違いである。

イ 備品台帳の作成年月日について

布津センターが開設したのは平成4年、備品台帳はその当時にできているはずだ。措置請求書に添えて提出した事実証明書資料7「令和4年7月29日付け布津センター備品一覧表（以下「備品一覧表」という。）」の作成年月日をみれば令和4年7月29日となっている。

ウ 公文書偽造について

地権者は建物を残したまま土地を売っている。そして、市は、新地権者である法人と無料の土地使用契約を結んでいる。新学校給食センター（以下「新センター」という。）供用開始時、すでに布津センターの名前は消滅していたにもかかわらず、用途は旧布津センターの使用のためと謳っている。しかも令和4年6月17

日に翌年の3月31日まで使用するという貸借契約をしておきながら、同年8月30日には契約を解除している。これは、建物と備品を無償譲渡するため、ごまかしの貸借契約書を作ったとしか言いようがない。

さらに土地使用の契約解除日と同日の8月30日に無償譲渡契約を結んでいる。これは9月1日に全てを法人に引き渡す契約となっており、前もって当事者間で話し合っていて、後で書類を作ったのではないか、そういう疑いが持たれる。この一連の流れを公文書偽造も視野に入れて監査をしてもらいたい。

(2) 請求人B

ア 法人への譲渡について

行政側には、内部法の中で恣意的に付度を持って行う体制がある。旧布津センターを無償譲渡することについて、公益性のない法人に渡している。

イ 台帳管理について

7月29日の総務委員会に付託された時、資料がないため、判断のしようがなかったと聞いている。総務委員会の委員長から資料の提出を求められ1時間ほど中断して、備品一覧表が提出されたそうだが、教育委員会には電磁的記録があるはずだ。その後、教育委員会に確認したところ、一覧表記載の146品目のうち46品目は既に処分しているということであった。その記録をどう処理したのか、記録が残っているのか、台帳に買替や耐用年数の超過を記録しているのか、台帳を見せて下さいと言ったら、9月1日以降に見せることができると言われた。台帳も公文書である。備品管理がうまく機能していないのではないか。7月29日付けで備品一覧表を作成しているが、その日になぜ作ったのか非常に疑問である。

ウ 文書管理について

文書管理について調べていただきたい。職員が行動した記録、何のために旧地権者の所に行ったのか。令和3年の9月24日、10月14日、11月12日に行っている。その記録があるか。これは、議会の本会議に出た。この時、旧地権者は「契約どおり更地にしてください。」と申し出ている。ただし、令和4年5月になって、急に「売りたいから戻してください。建物はそのままいいから戻してください。」と言い出した。どういう交渉の仕方があったのか私達は理解できない。

それと令和4年5月に旧地権者から打診があったと総務委員会で言っていたので、管財契約課に書面はあるか聞いたところ返事はなかった。委員会に諮ったと。委員会が開催されているなら、書面が残っているはずだ。それが残っているかどうか、委員会はいつ開いたのか、その辺もよく調べていただきたい。

エ 登記手続きについて

不動産登記法には、権利の保全と取引の安全を円滑にするために登記を行なうものと記載してある。令和4年6月16日に地権者と契約を解約して、新しい地権者と翌日にまた土地の使用契約を結んでいる。そうすると、それを登記するに

は、登記を申し込んだ日が登記日になると思うが、もちろん、その日に登記証書はない。登記証書が無くて、なぜ契約や解約ができるのか疑問である。登記法の中で謳われていることに反しているのではないか。16日に地権者と解約し、17日に新地権者の法人と契約するが、証書はないのに信義的に行わないといけないのにこういうことが行われているというのは、私には理解できない。

(3) 請求人C

ア 備品の無償譲渡について

建物の解体費用は1,570万円、これは莫大な金額だから、戻す時に解体の必要がないのは良かったと、そこまでは納得する。しかしながら、備品一覧表を見て、備品総額が5千万円を超えているのに無償で譲渡したことについては納得できない。市民に公開し、誰も入札しなかったのなら、やむを得ないと思うが、市民には何も公表していない。備品の明細でさえ議会にすぐに出さない。備品台帳の管理は、全くなされていないのではないか。備品一覧表の金額は、買った時の価格であるだろう。備品一覧表は、市から議会に提出された書類であるが、内容は5,000万円である。5,000万円の備品の台帳、その資料を議員に提示するのにどれだけの時間がかかったのか。台帳の提出を求められたならば、すぐに出てくるはずだ。今の時代はパソコンだから5分もかからない。

イ 無償譲渡の前例を作ることについて

建物の中にある備品を提供することについて、いろいろな疑問が出てくる。先々、他の給食センター、学校等でも同じようケースが出てくるはずだ。その場合、市民には物件を公開しないということなのか。別の給食センターの活用が提案されたとき、布津は無償譲渡だったから今回も無償譲渡だろうと言われたら、市はどう答えるのか。これはダメ、あれはよい、そういうことになったなら、裏で何かあったのではないだろうか、市民は、皆、そう思うのである。

(4) 請求人D

Aさんと重複するが、今回の財産の無償譲渡については、付属備品も含めて当該条例に適合する所がない。どこが適合しているのか、そのことを調べてもらいたい。

(5) 請求人E

Cさんの疑問と重複するが、いわゆる給食センターというのは、市に1か所あるわけではなく、旧8町にそれぞれあったわけだから、各町で小学校や給食センターを持っている。本件を認めたら、他の給食センターの場合も同じようなやり方で譲ってくれと、そういうのが出てくるのではないか。悪い前例となるのである。

市は公正な手続きを行い、調べる所は調べ、認められないものは認められないこととして、適正に処分すべきではないかと思う。

4 関係職員の陳述、事情聴取及び関係資料の調査

法第 199 条第 8 項の規定に基づき、令和 4 年 10 月 3 日に総務部長、管財契約課長及び管財班長から本件請求及び請求に添付された事実証明書について陳述の聴取を行った。また、同日に教育次長、学校教育課長、学事保健班長及び同班職員から、付属備品及び当該不動産にかかる普通財産の引継ぎについて事情聴取を行った。これに先立ち、管財契約課に対し関係資料の提出を求め、契約書、契約合意解約書、不動産登記簿、不動産鑑定評価書（令和 4 年 6 月 21 日発行長鑑第 4524 号。以下「不動産鑑定」という。）、普通財産の引継ぎにかかる決裁文書（3 南管財第 317 号）及び普通財産引継書（3 南教学第 1419 号）の写しが提出された。

主な調査内容は次のとおりである。

(1) 管財契約課の意見陳述

ア 市議会の不当可決を導いたという主張について

本件無償譲渡は、当該条例の範囲外であることから、議案第 34 号「財産の無償譲渡について」（以下「議案第 34 号」という。）は法第 96 条第 1 項第 6 号に基づき普通財産の無償譲渡を議会に上程し議決されたものであり、不当可決に導いたという主張は否認する。

イ 物件は原状回復しておらず解約は契約道理に合わないという主張について

土地賃貸借契約書第 9 条（賃借物件の返還）「契約が満了したときは、土地をもとの状態に回復し返還するものとする。ただし、協議のうえ、現状のままで返還することができる。」のただし書きに基づき、合意のうえ現状のまま返還したものであり、契約の道理に合わないという主張は否認する。

当該不動産は、不動産鑑定により 1,523 万 2 千円と査定され、鑑定に含まれていない別棟の車庫及びプロパン庫は、市税務課により仮の固定資産評価額として 129 万 2 千円と設定された。その合計 1,652 万 4 千円が当該不動産の建物評価額である。一方、解体費用は、平成 29 年 3 月の市公共施設等総合管理計画において、公共施設の解体にかかる試算単価が当時の市場実績値 2 万 5 千円/㎡として設定されていることから、これを当該不動産全体の床面積 628.11 ㎡に乘じ 1,570 万 2 千円と試算した。これには、土地の復旧費は含まれていないため、原状回復費の総額が資産価値を上回ることとなる。市の財政負担と地権者の「建物はそのままでもいいから、土地を売却したい。」という希望を考慮し、公有財産活用評定委員会（以下「評定委員会」という。）において無償譲渡の方針が決定された。

ウ 契約期間中に中途解約を合理性なく認めたという主張について

地権者の事情により売却を希望しているものを拒む理由がない。合意のうえ賃貸借契約を解約しており、中途解約を合理性なく認めたという主張は否認する。

なお、借地代は 5 月末に旧地権者へ年額分支出していたため、新地権者への譲渡日の前日の 6 月 16 日を合意解約日とし、過払い分は日割りにより算定し、旧地権者から返金があった。

エ 土地家屋調査士等による価格調査が必要であるという主張について

当該不動産及び付属備品は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員の不動産鑑定士による調査を実施した。その結果、当該不動産にかかる評価額は1,523万2千円、建物内部の機械装置の残存価値は0円と査定され、合算した積算価格は1,523万2千円と試算された。契約書に添付した付属備品92品目のうち、不動産鑑定に付した機械装置を除くものについては、「減価償却資産の耐用年数に関する省令（昭和40年3月31日号外大蔵省令第15号。以下「省令」という。）」の別表第1を準用し、価値がないものと判断した。

オ せり売りをしなかったことで市が損害を被っているという主張について

建物と一体として利用する設備的な備品が多く含まれているため、備品も含め地権者に譲渡することが妥当であると判断した。せり売りにかかる準備、余った備品の処分代、人件費等を考えれば、無償譲渡した方が市にとって有利であると思われる。したがって、市が損害を被っているという主張は否認する。

カ 契約の相手に法人を選んだことは条例違反であるという主張について

新・旧地権者間で売買契約が成立し、すでに所有権の移転が行われたことについては、旧地権者の事情によるものであり、学校給食センターとしての行政財産の役目を終えた施設の土地を、地権者が第三者に売買することについて、市が関与するものではないと認識している。無償譲渡契約の相手は法人であることは認めるが、契約の相手先を含め無償譲渡については、評定委員会に諮られ決定されており、法の規定に基づく議会の議決を得ている。したがって、条例違反であるという主張は否認する。

キ 市と売買契約の当事者が事前準備を行っていたという主張について

令和4年6月17日に土地の所有権移転が行われたことは、地権者の都合によるものであり、市はその日に売買されたことを知らされていなかった。この時点において、当該不動産が市の普通財産として土地の敷地内にある以上、早急に新旧の地権者と賃貸借契約の解約（学校教育課所掌事務）及び土地使用の貸借契約（管財契約課所掌事務）を締結する必要が生じた。これらの契約日が登記日と同日であることについては、地権者から土地の所有権移転の報告があった後に、土地の売買契約書と登記簿の確認を行い、財産管理上必要な契約を結んだことによるものである。市が所有権移転を誘導した事実はなく、市と売買契約の当事者が事前準備を行っていたという主張は否認する。

ク 関係資料の追加提出について

陳述後、管財契約課に対し意見陳述にかかる資料の追加提出を求め、評定委員会の審議結果報告書（4南管財第103号）、普通財産の処分にかかる決裁文書（4南管財第105号）、無償譲渡にかかる決裁文書（4南管財第123号）及び省令別表第1の写しが提出された。

(2) 学校教育課の事情聴取

ア 土地の賃貸借契約にかかる地権者との協議について

布津センターの用途廃止後の活用計画については、新センター業務開始時において決定していなかったことから、令和3年9月24日、土地の借用継続の意思を伝えるため地権者宅を訪問した。さらに、当該不動産の見学希望の申し出が複数寄せられ、その許可を得るため同年10月14日及び11月12日に再び地権者宅を訪問した。地権者は、この時点において、土地を返還する場合は更地に戻すことを希望していたが、令和4年5月に地権者側から「建物はそのままでもいから、土地を売却したい。」という相談が寄せられた。

イ 行政財産から普通財産への引継ぎについて

布津センターは、行政財産としての用途廃止決定に伴い、市財産規則（平成18年3月31日規則第46号。）第15条に基づき、令和3年11月1日付けで管財契約課へ普通財産引継書（3南教学第1419号）により引継ぎを行った。

ウ 備品一覧表の提出に時間を要したことについて

議案第34号が総務委員会へ付託された際、同席を求められていないことから、教育次長、教育総務課長、学校教育課長及び学事保健班担当者はいずれも公務のため庁舎に在籍していなかった。総務委員会の審議中に、管財契約課より当該不動産にかかる備品台帳の開示を求められている旨の連絡があったが、教育委員会内部の伝達に時間を要したため、備品一覧表が総務委員会に提出されるまで概ね1時間が経過した。また、書面に令和4年7月29日付けと記されているのは、備品台帳の管理システムから帳票を印刷した日付であり、同日に1時間かけて新しく台帳を作成したものではない。

エ 備品台帳の整理について

備品一覧表の146品目については、令和4年8月に管財契約課立ち合いのもと現地にて数回に渡り備品の現況確認を行った。備品の精査を行った結果、故障などにより廃棄処分が必要なものは48品目、新センターへの異動分は3品目、庁舎への異動分は3品目とし、これらについては同年8月24日付けで備品台帳の異動及び不用決定措置を行った。残りの92品目を譲渡分として、同年8月31日に備品台帳の不用決定措置を行った。なお、令和3年度に布津センターから新センターへ異動措置を行った品目は18品目である。

オ 関係資料の事後提出について

聴取後、学校教育課に対し事情聴取にかかる資料の提出を求め、令和3年度異動伺一覧（異動元：布津センター）及び備品一覧表にかかる処分内訳が提出された。また、開示請求により請求人がその一部を取得した事実証明書資料5「賃貸借契約合意解約書（写し）」の原本確認を行い、市は、令和4年6月16日に旧地権者との賃貸借契約について、合意により解約していることを確認した。

第4 監査の結果

1 事実関係の確認

本件請求及び関係職員調査に基づき、次に掲げる事実を確認した。

(1) 普通財産の引継ぎについて

当該不動産は、平成5年3月30日に布津センターとして竣工し、平成5年4月から供用開始され、令和3年9月1日の新センター業務開始に伴い、同年7月末に用途廃止が決定した。これにより、当該不動産（①共同調理場、②車庫、③プロパン庫、④倉庫及び下処理室）は、令和3年11月1日に行政財産から普通財産へと引き継がれた。取得価格は①②③併せて1億7,800万円、取得年月日は平成5年3月である。④については、平成8年8月に取得しているが台帳価格は確認できなかった。

普通財産となった当該不動産の事務は、利活用しない場合の施設の解体・撤去、維持については教育総務課、活用の経緯等がある土地の復旧にかかる交渉等は学校教育課、活用の経緯等がある施設の解体・撤去については管財契約課が行うこととなった。このことは、3南管財第317号及び3南教学第1419号により確認した。

(2) 無償譲渡契約に至る経緯及び概要について

当該不動産にかかる用地は、すべて借地であり旧布津町と地権者（次表ではH氏と表記する。）との間で平成4年7月1日に当初の土地賃貸借契約書が締結された。

これ以後、無償譲渡に至る経緯及び概要は次の表のとおりである。

契約日等	内 容	期 間 等	契約相手
H4. 7. 1	(当初) 土地賃貸借契約	10年 (H4. 7. 1～H14. 3. 31)	H氏
H14. 4. 1	土地賃貸借契約 更新	10年 (H14. 4. 1～H24. 3. 31)	H氏
H24. 4. 1	土地賃貸借契約 更新	5年 (H24. 4. 1～H29. 3. 31)	H氏
H29. 4. 1	(平成29年度) 自動継続契約	1年 (H29. 4. 1～H30. 3. 31)	H氏
H30. 4. 1	(平成30年度) 自動継続契約	1年 (H30. 4. 1～H31. 3. 31)	H氏
H31. 4. 1	(平成31年度) 自動継続契約	1年 (H31. 4. 1～R2. 3. 31)	H氏
R2. 4. 1	(令和2年度) 自動継続契約	1年 (R2. 4. 1～R3. 3. 31)	H氏
R3. 4. 1	(令和3年度) 自動継続契約	1年 (R3. 4. 1～R4. 3. 31)	H氏
R3. 11. 1	行政財産から普通財産へ引継ぎ		
R4. 4. 1	(令和4年度) 自動継続契約	1年 (R4. 4. 1～R5. 3. 31)	H氏
R4. 6. 17	(令和4年度) 自動継続契約にか かかる土地賃貸借契約 合意解約	合意解約日 R4. 6. 16	H氏
R4. 6. 17	売買による土地所有権移転	登記日 R4. 6. 17	H氏から 法人へ
R4. 6. 17	土地使用貸借契約	R4. 6. 17～R5. 3. 31	法人

R4. 7. 21	議案第 34 号上程	R4 年第 2 回市議会定例会	
R4. 7. 29	議案第 34 号総務委員会付託	R4 年第 2 回市議会定例会	
R4. 8. 10	議案第 34 号可決	R4 年第 2 回市議会定例会	
R4. 8. 30	土地使用貸借契約 合意解約	合意解約日 R4. 8. 31	法人
R4. 8. 30	無償譲渡契約	当該不動産所有権移転日 R4. 9. 1	法人
R4. 9. 1	当該不動産移転にかかる引き渡し		法人

(3) 不動産鑑定について

管財契約課は、建物の価値と処分費用を算定するために、不動産鑑定士による当該不動産及び建物内部の機械装置の鑑定を依頼した。令和 4 年 6 月 21 日付け不動産鑑定の結果は次のとおりである。

ア 建物（主な項目）

- ①経過年数 約 29.0 年
- ②構造 鉄筋コンクリート造地下 1 階付 平屋建
- ③床面積 地下 1 階 46.23 m² 1 階 544.88 m² 合計 591.11 m²
- ④間取り 地下 1 階 倉庫・ブローカー庫
1 階 玄関・事務室・更衣室・便所・研修室・食品庫・貯米庫・調理室・下処理室・残菜置場・電気温水器庫・ボイラー室等
- ⑤利用の状況 令和 3 年 7 月まで学校給食センターとして利用されていたが、現在空家である。
- ⑥耐震基準 新耐震基準施行（昭和 56 年 6 月）以降に建築されている。
- ⑦有害物質
アスベスト等 建築時期・構造・種類等から推測すると吹付アスベストが使用されている可能性は否定できないが、目視では確認できなかった。
PCB 外部観察では保管していない。
- ⑧特記事項 大きな損害箇所はないものの、築後約 29 年経過の現在空家であるため、経年相応の消耗、付属設備等も劣化が進んでいる。

イ 機械設備

建物の内部には、エアーチャンバーボックス、スプーン洗浄機、食器洗浄機、消毒保管機、冷蔵庫、焼物機、真空冷却機、包丁組板殺菌庫、蒸物機、ステンレス回転釜、揚物機、釜反転機、連続炊飯機、定量洗米機、器具保管庫、フードスライサー、冷蔵庫、冷凍庫、ボイラーが存しており、令和 3 年 7 月までは使用されていたが、それ以降は未使用である。取得時期については、建築設計図書及び依頼者聴取により確認した。

ウ 評価方法

建物については、原価法を適用し価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、これから減価額を控除（減価修正）して建物の価格を求めた。建物に定着

している機械装置については、現状を総合的に判断して価格を求め、これらの建物の価格及び機械装置の価格を合算して対象不動産の積算価格を試算した。

エ 鑑定評価額

①再調達原価総額（再調達原価単価 × 建物面積）

再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう。再調達原価については、建築時の工事費資料を基に、一般財団法人建設物価調査会の「建物鑑定評価必携」及び「ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション」を参考に、建物の構造、規模、階層、設備等を考慮して建物の再調達原価の単価を査定し、これに延床面積を乗じて再調達原価を次のとおり査定した。

$$21 \text{ 万 } 1 \text{ 千円} \times 591.11 \text{ m}^2 = 1 \text{ 億 } 2,472 \text{ 万 } 4 \text{ 千円 (千円未満四捨五入)}$$

②建物の減価額（耐用年数に基づく減価額 + 観察減価法に基づく減価額）

建物の品等、過去の修繕履歴、現在の劣化状況及び経過年数を総合的に勘案し、主体の経済的残存耐用年数を21年、仕上げの経済的残存耐用年数を1年、設備については、経済的耐用年数を満了しているものと認定し、耐用年数に基づく減価額を1億296万4千円と算定した。また、建物の構造が過分で規模がやや大きく、給食センターとしての利用を前提とした機械装置の市場性はやや劣ると判断し、観察減価率を30%と査定し、観察減価法に基づく減価額を652万8千円と算定した。以上のことから、耐用年数に基づく方法（定額法）及び観察減価法を併用して、減価額を次のとおり査定した。

$$1 \text{ 億 } 296 \text{ 万 } 4 \text{ 千円} + 652 \text{ 万 } 8 \text{ 千円} = 1 \text{ 億 } 949 \text{ 万 } 2 \text{ 千円}$$

③建物の価格

①再調達原価総額から②減価額を控除して、建物価格を次のとおり査定した。

$$1 \text{ 億 } 2,472 \text{ 万 } 4 \text{ 千円} - 1 \text{ 億 } 949 \text{ 万 } 2 \text{ 千円} = 1,523 \text{ 万 } 2 \text{ 千円}$$

④機械装置の価格

取得時期や現状の状態から判断すると、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断する。また、令和3年8月以降は未使用であり、再使用時に稼働するか不明である。以上から建物内部の機械装置については価値なしと判断し、機械装置の価格を0円と査定した。

⑤対象不動産の積算価格

③建物の価格と④機械装置の価格を合算し、対象不動産の積算価格を次のとおり試算した。

$$1,523 \text{ 万 } 2 \text{ 千円} + 0 \text{ 円} = 1,523 \text{ 万 } 2 \text{ 千円}$$

⑥鑑定評価額の決定

以上により、積算価格を採用し鑑定評価額を1,523万2千円と決定した。

なお、本鑑定評価額には、当該課税資産の売買につき課税される消費税及び地方消費税は含まない。

(4) 評定委員会の審議について

管財契約課は、普通財産の売払いに当たって、令和4年6月28日に当該不動産の処分の可否及び処分価格の設定について評定委員会に審議を諮った。評定委員会の委員は、副市長、総務部長、地域振興部長、市民生活部長、農林水産部長、環境水道部長及び教育次長で構成されており、審議結果は次のとおりである。

ア 売払いの方法

地権者から利用目的のない公有財産を有効に活用したいとする旨の申し出があったことにより、市普通財産売払い事務取扱要綱（平成20年4月1日訓令第24号。以下「事務取扱要綱」という。）第4条第5号「市の施策として企業誘致のため、特定の相手へ売払うとき。」を準用し、地権者との随意契約とする。

イ 売払いの価格

事務取扱要綱第3条第1号に基づき、不動産鑑定評価額1,523万2千円を参考とする。解体費用は、市公共施設等総合管理計画において条件に付された単価に基づき1,570万2千円と試算するが、これとは別に土地の復旧費等が計上されるため、原状回復費用が建物及び付属備品の資産価値を上まわることになり、市の財政負担を考慮し無償譲渡とする。

(5) 議案第34号について

当該不動産及び付属備品は、令和4年第2回市議会定例会において議案第34号として議決を求め、同年8月10日、起立多数により原案可決された。これに先立ち、同年7月29日に付託された総務委員会においても賛成5、反対1により原案は可決されている。議案第34号の内容は次のとおりである。

ア 無償譲渡する財産の内容

名称 旧布津センター

所在 布津町甲1775番地1ほか

種別 建物

給食調理棟 鉄筋コンクリート平屋建（一部地下）591.11㎡

車庫・プロパン庫 鉄筋コンクリート平屋建 37.00㎡

建物に付帯する設備一式

イ 無償譲渡する相手

所在 市内

名称 ○○（法人）

ウ 譲渡予定日

令和4年9月1日

エ 提案理由

旧布津センターを法人へ移譲することに伴い、市有財産を無償譲渡するため、法第96条第1項第6号の規定に基づき議会の議決を求める。

(6) 譲渡品目の決定について

総務委員会に提出された備品一覧表記載の 146 品目について、学校教育課は、管財契約課立ち合いのもと令和 4 年 8 月に現況確認の調査を行った。その結果、新センターを含む他の部署への異動分 6 品目、故障等による廃棄処分 48 品目を選定し、残りの 92 品目を無償譲渡分として同年 8 月末までに備品台帳の異動及び不用決定措置を行った。これにより 92 品目は、無償譲渡契約に添付されることとなった。このことは、学校教育課から提出された備品一覧表の処分内訳にて確認した。

なお、備品一覧表のうち、請求人の陳述において、既処分数は教育委員会から 46 品目と回答を受けたという部分の確認を行った結果、最終的に廃棄処分としたのは、令和 4 年 8 月 24 日付け 48 品目であった。

(7) 減価償却資産の耐用年数について

省令の別表第 1 に規定する「機械及び有形減価償却資産の耐用年数」のうち、主な家具、電気機器、家庭用品等の耐用年数は次の表のとおりである。

種類	構造又は用途	細目	耐用年数
器具及び備品	1 家具、電気機器、ガス機器及び家庭用品（他の項に掲げるものを除く。）	事務机、事務いす及びキャビネット	
		主として金属製のもの	15
		その他のもの	8
		応接セット	
		接客業用のもの	5
		その他のもの	8
		陣列棚及び陳列ケース	
		冷凍機付又は冷蔵機付のもの	6
		その他のもの	8
		その他の家具	
		接客業用のもの	5
		その他のもの	
		主として金属製のもの	15
		その他のもの	8
		冷房用又は暖房用機器	6
		電気冷蔵庫、電気洗濯機これらに属する電気又はガス機器	6
		氷冷蔵庫及び冷蔵ストッカー（電気式のものを除く）	4
		カーテン、座布団、寝具、丹前他これらに属する繊維類	3
		食事又は厨房用品	
		陶磁器製又はガラス製のもの	2
その他のもの	5		

無償譲渡契約に添付された 92 品目のうち、第 4 の 1 の (3) で示した不動産鑑定により価値なしと査定された建物内部の機械装置を除く付属備品を前記の耐用年数表で確認したところ、平成 30 年 5 月 24 日に取得した調理用器具 1 品目（ハイテクスパテラ、取得金額 1 万 7 千円）のみ経済的耐用年数未了のものがあつた。その他の品目については、すべて経済的耐用年数を満了していることを確認した。

2 判断

本件請求は、当該不動産及び付属備品の所有権移転を謳った法人との無償譲渡契約が当該条例に違反しているという主張により、財産処分の是正、契約の解除及び損害の補填を求めるといふものである。したがつて、無償譲渡契約にかかる財産の処分の違法性、法人に対する契約の不当性、市の損害の有無について着眼し、本件監査において認められた事実、関係職員の調査等に基づき、次のとおり判断する。

(1) 財産の処分の違法性について

ア 普通財産の処分の権限について

請求人は、議案第 34 号が当該条例に違反しており、市長は条例違反であることを知りながら議会に上程し不当可決に導いたと主張している。このことから、財産の処分に関する長と議会の権限について考察する。

法第 149 条第 6 号は、普通地方公共団体（以下「市町村」という。）の財産を取得し、管理し、処分する権限は、市町村の長に属するものとしている。

この市長の権限に対し、法第 96 条第 1 項第 6 号は、条例で定める場合を除くほか、市町村の財産の交換、出資、支払手段としての使用、適正な対価によらない譲渡・貸付けを議決事件と定めている。また、市町村の財産の処分のうち財産の交換、出資、支払手段としての使用、適正な対価によらない譲渡・貸付けについて、法第 237 条第 2 項は、法第 238 条の 4 第 1 項の規定の適用がある場合を除き、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを禁止している。法第 96 条は、「市町村の議決機関としての議会の権限に関する規定」であるとされ、同条の議決権は「議会の権限中最も基本的であり本質的なものである。議決によって市町村としての意思が決定する。」と説明される。よつて、市町村の財産の処分のうち法第 96 条第 1 項第 6 号及び法第 237 条第 2 項所定の適正な対価のない譲渡は、条例の定めがない場合には、市町村の議会の権限となる。法律上、条例に定めがある場合は、原則として、市長の権限となるが、市町村の所有する不動産の譲与は、それが普通財産である時に限り許され、条例の定めがない場合の譲与権限は、当該市町村の議会に属する。

このように普通財産の無償譲渡が条例と議決の二方法が認められていることは、予想される一般的な処分形態については条例による市長の権限であり、特異な場合は、事件議決による議会の権限で処理しようとする趣旨であると解する。

この場合における議会の議決とは「法第 237 条第 2 項等の規定の趣旨に鑑みれば、同項の議会の議決があったというためには、当該譲渡等が適正な対価によらないものであることを前提として審議がされたうえ、当該譲渡等を行うことを認める趣旨の議決がされたことを要するというべきである。」（平成 17 年 11 月 17 日最高裁判決）とされることから、これを本件についてみると、財産の無償譲渡について、譲渡物件が普通財産であること、相手先が法人であり、その目的が食品加工業であることが明らかにされており、当該不動産及び付属備品が適正な対価によらない譲渡であることを前提として審議され議決されたものと判断する。

イ 土地賃貸借契約書第 9 条のただし書きの適用について

請求人は、当該物件は原状回復しておらず解約は契約道理に合わないとし、更地にして地主へ返還するよう主張している。本件は、管財契約課が弁明しているとおり、「契約が満了したときは、土地をもとの状態に回復し返還するものとする。ただし、協議のうえ、現状のまま返還することができる。」のただし書きに基づき、地権者と合意のうえ現状のまま賃貸物件を返還したものである。当該不動産は、行政財産の役割を終え、活用計画が未定であったという背景もあり、「建物はそのままでもいいから、土地を売却したい。」とする地権者側の相談を受けて市がその意向を了承したものであり、契約事項を双方が無視して行ったものではない。

したがって、賃貸物件を更地にして地主への返還措置を求める請求人の主張は、理由がないものと判断する。

ウ セり売りについて

請求人は、動産はせり売りが原則であり、付属備品を戻させたうえで、せり売りをを行うよう主張している。法第 234 条第 2 項は、政令で定める場合に該当するときに限り、せり売りをすることができると規定しており、これに基づく法施行令第 167 条の 3 により、せり売りができる場合は、動産の売払いで当該契約の性質がせり売りに適している場合と規定している。この規定の趣旨は、動産を処分する際、せり売りを原則とするものではなく、動産の処分方法の一つとして、せり売りの方法による契約を定めたものであると解する。

これを本件についてみると、当該不動産の付属備品については、建物が解体され備品だけが残る場合と異なり、建物と一体として利用する設備的な備品が多く含まれている。さらに、第 4 の 1 の（3）及び（7）で述べているとおり 1 品目を除き備品の経済的耐用年数は満了しており、鑑定において価値なしと査定されている。よって、せり売りにかかる準備、余った備品の処分代、人件費等を総合的に勘案した結果、当該契約の性質がせり売りに適しているか否かを基準とする法令の趣旨に鑑みれば、せり売りを行わなかったことは、違法ではないと解する。

したがって、付属備品を戻させたいうえで、せり売りをを行うよう求める請求人の主張は、理由がないものと判断する。

これらのことから、財産の処分について違法性は認められず、本件無償譲渡は当該条例の条件に該当しないものであるため、法第96条第1項第6号に基づき議会に上程され議決されたものであり、条例違反であるとする請求人の主張は、理由がないものと判断する。

(2) 法人に対する契約の不当性について

請求人は、当該条例では譲渡先を公益性が高いところに限定していることを軽視すべきではないとし、法人との無償譲渡契約を直ちに解約するよう主張している。本件無償譲渡の根拠は、本項(1)のアで述べたように当該条例に基づく市長の権限によるものではなく、事件議決によるものである。しかしながら、法第232条の2は、市町村は、その公益上必要がある場合において寄附をすることができる旨規定している。そして、公益性の必要の有無、また寄附財産の額の妥当性の判断については、市長に裁量の余地があるものと解され、市長の裁量権の逸脱濫用があると認められる場合に、当該寄附行為は違法と評価されることがあると解される。

このことから、本件無償譲渡について、法人との契約の経緯、公益性と市長の裁量権について考察する。

ア 法人との契約の経緯について

請求人は陳述において、土地賃貸借契約の解約、土地所有権の移転、無償譲渡契約等の一連の流れについて疑念を抱き、公文書偽造等が行われたうえで、市は法人に対し恣意的に当該不動産の無償譲渡を行ったのではないかと主張している。しかしながら、当職が関係書類の調査及び関係職員の聴取を行った限りにおいて、市は、土地を早急に売却したいという地権者の相談に真摯に対応し、普通財産が有効活用されること、土地の原状回復費等の財政負担が不要になることから、第三者への売却を了承している。無償譲渡契約の相手が結果的に法人であったことから、市は財産の処分について慎重に対応し、当該不動産の不動産鑑定を行ったうえで評定委員会に諮り、その結果をもとに議案第34号を上程し議決されており、契約の締結は、適正な手続きを経ているものと判断する。

イ 公益性の判断について市長の裁量権の逸脱濫用が認められるかについて

当該不動産は、学校給食センターを前提とした機械装置が建物に付属しており、その市場性が劣るとされることから、本件財産の処分は、普通財産の有効活用であるといえる。また、その目的、相手方が明らかにされており、個別の案件ごとに議会がその必要性等について審議を行い、その可否を決するものであるから、市長が恣意的に譲与を行うことができず、法第232条の2の趣旨が没却されることにはならないというべきである。

食品加工施設として利用されることになれば、雇用や経済効果も生まれることになり、併せて建物解体及び土地の原状回復のための財政負担が不要になることを考慮した所有権移転といえる。本件における法人との契約は、行政財産としての役目を終え、今後の活用計画の目途が立っていない普通財産に対して所定の手続きを経て決定したものである。

したがって、市長の裁量権を逸脱濫用した財産の処分が行われたとはいえ、契約の不当性はないものと判断する。

これらのことから、法人との無償譲渡契約の解約を求める請求人の主張は、理由がないものと判断する。

(3) 市の損害の有無について

請求人は、簿価 5,000 万円を超える動産を市民に公開して入札希望者を募るなどの手続きを踏まず法人に無償譲渡を行ったことは、動産相当額の損害を市が被っているとし、市長に損害を補填するよう主張している。

請求人が動産相当額と主張している簿価 5,000 万円とは、備品一覧表に記載されている取得金額の合計金額であるが、これを無償譲渡契約に添付された 92 品目に置き換えると、その合計金額は約 4,200 万円となる。これはあくまで平成 5 年から平成 30 年までに取得した金額の合計であり、せり売りをしなかったから市は動産相当額の損害を被っているという主張は、その証拠を摘示しているといえない。また、今回、市がせり売りをしなかったことについては、本項(1)のウで述べたとおりである。

当該不動産及び付属備品の価値については、先に述べたとおり、不動産鑑定の結果を受け付属備品の残存価値はなしと判断される。国家資格の不動産鑑定士が行う不動産の鑑定評価は、不動産の取引や価格に精通し、かつ、専門的な知識を有する不動産鑑定士が、自己の知識経験に基づいて、鑑定を依頼した者が指定する時点における鑑定対象近傍の売買価格等の価格を基礎として行われるものである。そして、その実施に当たり準拠すべきものとされている不動産鑑定評価基準は、不動産の鑑定評価を行うに当たっての合理的かつ実行可能な行為規範であり、その内容は、鑑定評価の理論と実務の進歩等に応じて改善等が図られている。そうすると、不動産鑑定士が行う鑑定評価は、一般に、当事者の恣意性を排除し、客観的な不動産価格(市場価格)を把握するための最も合理性・客観性のある資料であると認められる。

したがって、市が不動産鑑定評価額を参考とし、建物及び付属備品の価値と処分費用等を考慮し無償譲渡を行ったことは、取得金額相当の損害を被っているとはいえず、市長に損害の補填を求めるという主張は、理由がないものと判断する。

3 結論

以上により、本件請求における無償譲渡契約は、請求人が主張するような違法または不当な財産処分の行為及び公文書偽造は認められず、市の財政に損害は生じていないことから、請求人の主張はいずれも理由がなく、請求を棄却する。

なお、本件請求のうち、地権者が土地の所有権移転を行ったこと及びその登記が不当な事前準備であると主張する部分については、地権者の事情によるものであり、法第 242 条第 1 項に規定する財務会計行為に当たらないため、本監査においては、判断を行わないこととする。

4 意見

監査結果は以上のとおりであるが、今後の財産処分にかかる行政運営の充実に資するためにも、法第 199 条第 10 項に基づき、監査委員として市長に対して次のとおり意見を付記する。

本件無償譲渡は、条例の規定によるものではなく、議会の議決により決定された財産の処分であるため、請求人は市長に対し恣意的な判断によるものではないか、議案を不当可決に導いたのではないかなどの疑念を抱き、議会軽視も甚だしく当該条例に違反した違法な契約であると主張している。条例の定めがない場合の議会の権限による手続きは、法に基づくものであることから、本件請求は、議会の関与の必要性を主張しているとも受け取れる。この点について、当職としては、議会における審議の経過を検討した結果、当該譲渡が適正な対価によらないものであることを前提とした審議があるものと評価したが、より一層の市民の理解を得るためには、実質的な審議の有無について議論の余地なく明確にするという見地から、関係する所属にあっては議会に対し十分な説明を行わなければならない。

本件については、前年度に当該不動産が行政財産から普通財産への引継ぎが行われており、議案第 34 号提出の直前まで、関係する土地使用の貸借契約にかかる交渉窓口は教育委員会が所管していたものである。このような背景から、議会の付託案件審査において、普通財産所管の総務部による説明だけではなく、教育委員会の関係職員を招集する必要があったと思料する。本件請求のように、議会軽視であると誤解されることのないよう、議会对応については、今後とも十分な説明責任を果たすよう努められたい。

また、請求人は、陳述において当該不動産の土地所有者との交渉記録等について不信感を述べている。本監査において教育委員会から提出された監査資料の中に、請求人が疑問視していた令和 3 年度における面談記録の供覧文書は含まれていたが、令和 4 年度に土地を売却したい意向を地権者側から打診されたことについては、

一部電話対応によるものとはいえ、当該事項を記録した文書等の提出はみられず、関係職員の聴取と評定委員会の審議結果報告書等の関係書類をもって事実確認を行った。土地の賃貸借契約や普通財産の譲渡にかかる交渉過程は、契約及び財産に関する重要な財務会計上の行為であり、後日、当事者間に認識の相違がなかったことを示すうえでも文書等による交渉過程を残す必要がある。請求人が主張しているように、このような重要な行為の文書管理が行われていなかったとしたならば、市民が誤解・疑念を招く要因になり得ることであると十分認識されたい。今後も、活用計画のない普通財産を処分することが想定されることから、処分の決定は慎重に検討するとともに、備品管理を含めた適正な文書管理に努められたい。