

## 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。

## 旧市庁舎の売却に関するもの

経 過

- 令和3年3月8日 監査請求書受付  
令和3年3月25日 監査委員会議にて審議（要件審査）  
令和3年4月9日 請求人及び監査対象局職員の陳述  
令和3年4月27日 監査委員会議にて審議（結果決定）  
令和3年5月13日 監査結果公表（記者発表）

監査請求の要旨

横浜市（以下「市」といいます。）は、現市庁舎街区活用事業に関して、三井不動産株式会社ほか6者で構成するコンソーシアムと、横浜市旧市庁舎（以下「本件建物」といいます。）については公有財産売買予約契約を、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。）については一般定期借地権設定予約契約を、それぞれ締結し、本年9月末までに同コンソーシアムと公有財産売買契約及び一般定期借地権設定契約を締結することとしている。

本件建物と本件土地は一体不可分であるにも関わらず、定期借地権付き建物として評価しなかったこと及び建物価格を恣意的に1億円未満にしたことは、議会の議決に付すことを回避する目的で行ったものであり、法令に違反している。

本件土地の賃料は破格の安さとなっており、また、賃料を事実上の支払い手段としながら、議会の議決を経ていないことは違法である。

本件土地に対する定期借地権設定に当たり、権利金を徴収しようとしていないことや、市の景観計画の高さ制限を大幅に緩和し高さ170メートルの建物を認めていること、株式会社関内ホテルマネジメントと直接契約をしないとしたことは不当である。

本件建物の文化財としての価値を無視し、その保存及び活用のための必要な措置を講じてこなかったことは、法令に違反する重大な不作為である。

これらのことから、本件建物に係る公有財産売買契約及び本件土地に係る一般定期借地権設定契約の締結を中止するよう勧告することを求める。

監査の結果**本件請求には理由がないと認めます。（棄却）**

<監査委員の判断要旨>

## 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。）へ諮問する必要性がありました。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。

以上のとおり、本件建物に係る評価額の決定手続について、規則等に沿わない手続は見当たらなかったため、当該評価額を売却価格とする本件建物の売却は、違法又は不当な財産の処分には該当するとはいえないと判断しました。

なお、本件建物は、法令上の文化財に指定されておらず、本件建物の売却が、文化財保護法や横浜市文化財保護条例に抵触するものとする理由は見当たりませんでした。また、本件建物の「歴史的・文化的価値」についてこれをどのように取り扱うかは、市の文化財保護行政上の問題であり、財務会計上の行為に関する問題ではないことから、本件請求においては判断の対象としていません。

## 2 本件土地に係る定期借地権の設定について

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名が検討委員に選定され、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、定期借地権設定契約の予約契約を行っていることが認められます。

以上のとおり、本件土地に係る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らなかったため、当該評価額を土地の貸付料とする本件土地の貸付は、違法又は不当な財産の管理に該当するとはいえないと判断しました。

また、請求人は、「敷地の賃料の算定に当たって、両社ともに改修費や建物撤去費用を敷地賃料に含めている。これは事実上賃料を支払い手段として利用していることになり、議会の議決対象である。」と主張しています。「注釈地方自治法」（成田頼明ほか編著 第一法規）によれば、地方自治法（以下「法」といいます。）第237条第2項にいう「支払手段として使用する」とは、本来普通地方公共団体の債務は予算に計上して金銭で決済されるべきであるが、例外的に予算上の措置をしないで財産を直接処分することにより決済する（代物弁済）ことを意味している」とされています。都市整備局によると、一般定期借地権設定に関する予約契約に市が支払うべき債務は含まれていないとのことであり、したがって、債務がない以上、市の財産を直接処分して決済しているとはいえず、法第237条第2項にいう「支払手段として使用」することには当たらないことから、請求人の主張には理由がない、と判断しました。

なお、都市整備局によれば、貸付料の算定に当たって前提条件とされた、高さ制限を170メートルに緩和する都市計画決定が行われたのち、本契約の締結を行う予定とのことであり、このことについて違法不当とする理由は見当たりませんでした。

## 3 権利金の徴収をしないことについて

権利金の取扱いについては、横浜市公有財産規則第46条の2において、権利金を徴収することができる旨を規定しているところ、都市整備局は、本件について、一般の取引慣行を参考に、権利金を徴収しないこととしています。都市整備局から提出された資料である「新基本法コンメンタール借地借家法」には、「定期借地権設定の際の権利金の授受の慣行は存しない」とする記載があります。また、市では、定期借地権設定契約を締結する案件については、これまで権

利金を徴収しない取扱いをしていたことが認められます。

なお、都市整備局から提出された資料によれば、財務省や東京都等においても、定期借地権設定契約の締結に当たり権利金を徴収していない事例があるとされています。

上記を踏まえると、市が本件土地の定期借地権設定契約の締結に当たり権利金を徴収しないとしていることが、違法又は不当な財産の管理には該当するとはいえないと判断しました。

以上のとおり、市が本件建物に係る公有財産売買契約を締結すること及び本件土地に係る一般定期借地権設定契約を締結することは、違法又は不当な財務会計上の行為に該当するとは言えず、請求人の主張には理由がないと判断しました。

(別添資料) 監査結果公表文

**【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3月8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3年3月25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2年12月25日に三井不動産株式会社ほか6者と締結した、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。）に基づき締結を予定している、横浜市旧市庁舎（中区港町1丁目1番地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。）に係る公有財産売買契約を締結すること及び中区港町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。）に係る一般定期借地権設定契約を締結することが、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

都市整備局及び財政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3年4月8日に追加の証拠の提出を行うとともに、令和3年4月9日に陳述を行いました。

また、令和3年4月9日に、都市整備局及び財政局から見解書（別紙2、3のとおり）の提出を受けるとともに、両局の職員から陳述を聴取しました。

なお、請求人は令和3年4月14日に意見書（別紙5のとおり）の提出を行いました。

## 第4 監査の結果

### 1 請求人及び監査対象局職員の陳述

請求人並びに都市整備局職員及び財政局職員から令和3年4月9日に聴取した陳述内容は、別紙4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。

なお、今回の監査委員の調査には、令和2年3月13日受付の住民監査請求における調査等の内容も含んでいます。

#### (1) 本件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有識者等からなる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。答申を受け、市は、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 日にその旨を事業者に通知しました。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、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 予約契約の締結について

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。また、いずれの契約においても、令和 3 年 9 月 30 日までに本契約を締結しなければならないとされている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）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。

#### 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に限らず、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も、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、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不動産鑑定士へ提出し、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事業者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、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に答申が発出されたことが認められます。

カ 現市庁舎街区活用事業募集要項について

財価審の答申を受け、都市整備局は、本件建物の建物評価額を 76,675,000 円（税抜）と平成 31 年 1 月 11 日に決定し、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。

(4) 本件土地の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、令和2年8月31日に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に答申が発出されたことが認められます。

#### カ 貸付料の決定について

財価審の答申を受け、都市整備局は、本件土地の貸付料を1平方メートル当たり1,076円、月額17,778,608円とした一般定期借地権設定の予約契約を行うことを、令和2年12月10日に決定したことが認められます。

#### (5) 権利金の徴収について

##### ア 権利金等の徴収に関する規定について

横浜市公有財産規則第46条の2では、権利金等の徴収について、次のように規定しています。

##### 横浜市公有財産規則（抜粋）

###### （権利金等の徴収）

第46条の2 市長は、普通財産を貸し付ける場合は、次の各号の定めるところにより、権利金、借地条件変更承諾料または名義書換料（以下「権利金等」という。）を徴収することができる。

- (1) 建物所有の目的で土地を貸し付ける場合は、権利金
- (2) 貸付地の上に存する建物を改築し、もしくは増築し、または貸付条件を著しく変更する場合は、借地条件変更承諾料
- (3) 貸付地の賃借権を第三者に譲渡した場合は、名義書換料

2 権利金等を徴収する場合の基準及び権利金等の額は、市長が取引慣行を考慮して定める。

（第3項以下省略）

##### イ 借地権に関する一般慣行について

都市整備局から提出された資料である「新基本法コンメンタール借地借家法（田山輝明・澤野順彦・野澤正充 編）」では、借地権に関する一般慣行について、次のように記載しています。

「一般に、借地権の設定に際しては、借地権価格が発生することを理由として、借地権価格相当の権利金が授受され、地代の額との関係において経済合理性があるものと考えられている。これに対し、定期借地権は期間の満了により必ず消滅するものであることから、高額な借地権価格は発生しないものとして、定期借地権設定の際の権利金の授受の慣行は存しない。」

##### ウ 権利金の取扱いに関する事例について

都市整備局によれば、市は、平成22年以降、26件の定期借地権設定契約を締結しています（令和2年4月の回答による。）が、いずれも権利金は徴収していないことが認められます。

なお、都市整備局によれば、財務省や東京都等においても、定期借地権設定契約の締結に当たり権利金を徴収していない事例があるとのことです。

(6) 本件建物に係る文化財の指定等について

都市整備局によれば、本件建物は法令上の文化財等には指定されていないことから、本件建物の売却は文化財保護法（昭和25年法律第214号）や横浜市文化財保護条例（昭和63年12月横浜市条例第53号）に抵触するものではないと考えているとのことです。

(7) 地区計画決定について

都市整備局によれば、財価審による本件土地の貸付料に係る答申においては、高さ制限を170メートルに緩和する、関内駅前地区地区計画の都市計画決定が前提となっているとのことです。

また、本契約の締結は、当該地区計画の都市計画決定が行われたのちに行う予定であるとのことです。

### 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。

以上のとおり、本件建物に係る評価額の決定手続について、規則等に沿わない手続は見当たらなかったため、当該評価額を売却価格とする本件建物の売却は、違法又は不当な財産の処分に該当するとはいえないと判断しました。

なお、本件建物は、法令上の文化財に指定されておらず、本件建物の売却が、文化財保護法や横浜市文化財保護条例に抵触するものとする理由は見当たりませんでした。また、本件建物の「歴史的・文化的価値」についてこれをどのように取り扱うかは、市の文化財保護行政上の問題であり、財務会計上の行為に関する問題ではないことから、本件請求においては判断の対象としていません。

## (2) 本件土地に係る定期借地権の設定について

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名が検討委員に選定され、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、定期借地権設定契約の予約契約を行っていることが認められます。

以上のとおり、本件土地に係る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らなかったため、当該評価額を土地の貸付料とする本件土地の貸付は、違法又は不当な財産の管理に該当するとはいえないと判断しました。

また、請求人は、「敷地の賃料の算定に当たって、両社ともに改修費や建物撤去費用

を敷地賃料に含めている。これは事実上賃料を支払い手段として利用していることになり、議会の議決対象である。」と主張しています。「注釈地方自治法」（成田頼明ほか編著 第一法規）によれば、法第237条第2項にいう「支払手段として使用する」とは、本来普通地方公共団体の債務は予算に計上して金銭で決済されるべきであるが、例外的に予算上の措置をしないで財産を直接処分することにより決済する（代物弁済）ことを意味している」とされています。都市整備局によると、一般定期借地権設定に関する予約契約に市が支払うべき債務は含まれていないとのことであり、したがって、債務がない以上、市の財産を直接処分して決済しているとはいえ、法第237条第2項にいう「支払手段として使用」することには当たらないことから、請求人の主張には理由がない、と判断しました。

なお、都市整備局によれば、貸付料の算定に当たって前提条件とされた、高さ制限を170メートルに緩和する都市計画決定が行われたのち、本契約の締結を行う予定とのことであり、このことについて違法不当とする理由は見当たりませんでした。

### (3) 権利金の徴収をしないことについて

権利金の取扱いについては、横浜市公有財産規則第46条の2において、権利金を徴収することができる旨を規定しているところ、都市整備局は、本件について、一般の取引慣行を参考に、権利金を徴収しないこととしています。都市整備局から提出された資料である「新基本法コンメンタール借地借家法」には、「定期借地権設定の際の権利金の授受の慣行は存しない」とする記載があります。また、市では、定期借地権設定契約を締結する案件については、これまで権利金を徴収しない取扱いをしていたことが認められます。

なお、都市整備局から提出された資料によれば、財務省や東京都等においても、定期借地権設定契約の締結に当たり権利金を徴収していない事例があるとされています。

上記を踏まえると、市が本件建物敷地の定期借地権設定契約の締結に当たり権利金を徴収しないとしていることが、違法又は不当な財産の管理には該当するとはいえないと判断しました。

#### 4 結論

以上のとおり、市が、本件予約契約に基づき、本件建物に係る公有財産売買契約を締結すること及び本件土地に係る一般定期借地権設定契約を締結することは、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。

#### 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 都市整備局提出分

- (ア) 見解書
- (イ) 質問に対する回答
- (ウ) 財産評価審議会に提出した2者分の土地貸付料に係る不動産鑑定評価書
- (エ) 次の起案文書

起案日	文書番号	起案名
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（第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	起案名
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）

##### (2) 令和2年3月13日受付の住民監査請求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) 行政機関が行った定期借地契約における権利金の徴収実例（定期借地期間70年の案件）
- (エ) 財産評価審議会に提出した2者分の鑑定評価書等
- (オ) 「新基本法コンメンタル借地借家法（田山輝明・澤野順彦・野澤正充 編）」  
（抜粋）
- (カ) 次の起案文書

起案日	文書番号	起案名
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の開催について（通知）
- (オ) 平成30年度第6回横浜市財産評価審議会 会議録
- (カ) 都市整備局が現市庁舎建物の売却に関する横浜市財産評価審議会への諮問に当たり、提出した2者分の鑑定評価書等
- (キ) 次の起案文書

起案日	文書番号	起案名
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）

2021年3月8日

横浜市監査委員御中



請求人

## 第1 請求の要旨

### 1. 財務会計上の行為

横浜市は、2020年12月25日に三井不動産(株)(代表企業)、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、東急株式会社で構成するコンソーシアムと現市庁舎街区活用事業に関して、公有財産売買予約契約(証拠1番)及び一般定期借地権設定予約契約(証拠2番)を締結した。

横浜市は、2021年9月末までに同コンソーシアムと公有財産売買(代金は、金84,342,500円(消費税含む))及び一般定期借地権設定(賃料は、月額金17,778,608円(単価=1,076円/m<sup>2</sup>/月)、賃貸借期間は、2021年9月30日から2098年12月29日までの77年3か月)について本契約を締結することになっている。

### 2. 財務会計上の行為の違法性、不当性

#### (1) 定期借地権付き建物としての評価を避けた

本件は建物と16,523 m<sup>2</sup>の土地が一体不可分であり、定期借地権付き建物として評価しなければならなかったにも関わらず、そうすることを回避した。

不動産鑑定業者2社(アサヒ不動産鑑定、以降[アサヒ]と日本アプレイザルファーム、以降[JAF])からの建物の鑑定評価依頼は2018年9月、土地のそれは2020年7月であり、2年弱もの開きがある。

#### (2) 建物価格を恣意的に1億円未満にした

建物の価格を76,675,000円、すなわち1億円未満になるようにした。

両不動産鑑定業者の鑑定評価の条件、プロセス及び結果が大きく異なっているにも関わらず、最終的には極めて近似の価格とし、最終的に上述の価格を導いた。

(1)及び(2)共に市会の議決に付すことを回避する目的で行ったものであり、「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」に違反する。条例は予定価格1億円以上の不動産の買い入れもしくは売り払いについては市議会の議決に付すこととしている。本条例に違反することは「地方自治法 第237条2項」に違反することになる。

#### (3) 土地の賃料を破格の安さにしている

1) 一般定期借地権設定における賃料単価1,076円/m<sup>2</sup>/月を年間賃料に換算すると約2.1億円になる。

一方、固定資産税に基づく賃料相場をその税額の3~5倍とすれば、5.3億円から8.8億円になる。

前者は後者の40%以下になり、破格の安さである。

2) 賃料算定に当たり、建物取得費、改修費、解体撤去費などを反映していて、事実上賃料を支払い手段として使用しているが、条例または議会の議決に依っていない。これも地方自治法第237条2項に違反する。

3) 賃料を格安にするために様々な手法が駆使された。

代表的な項目は以下であるが、全部ではない。

- ① アサヒは建物の鑑定において、改修費 43 億円を反映したが、土地賃料の鑑定においても改修費を反映しており、二重引きしている。
- ② アサヒは賃貸事業分析法を使う中で、既存建物取得費 76,675,000 円を含めており、三井不動産グループに売ったのと同じ価格で買い戻した形の処理をしている。
- ③ 既存建物解体費について、アサヒは 15 億円としたが、ゼネコンへの聴取結果を含めており、アサヒの見積もり額の倍以上となっている。

(4) その他として以下の処理を不当と判断する。

- ① 権利金を徴収しようとしていない。
- ② 市の景観計画の高さ制限を大幅に緩和し、高さ 170m の建物を認めている。
- ③ 関内ホテルマネジメント(星野リゾート子会社)と直接契約しないことにした。

(5) 文化財としての価値を無視、

横浜市旧市庁舎は文化財としての価値が十分にあるにも関わらず、市指定有形文化財に指定することを怠り、その保存及び活用のための必要な措置を講じてこなかった。横浜市文化財保護条例に違反しており、それは文化財保護法第 182 条 2 項の観点からも重大な不作為である。

### 3. 市の被る損害

土地の評価額(179 億円)から導いた固定資産税額の 3 倍を賃料相場として、定期借地権設定予約契約における 2.1 億円/年と比較すると、賃貸借期間 77 年 3 か月での総賃料の差は約 230 億円にもなる。

公正、公平な賃料計算をしたとして、賃料単価を 2,000 円/m<sup>2</sup>/月と想定すれば、賃貸借期間での賃料総額の差は約 140 億円という大きな額となる。

以上から両者の間を取って土地の賃料算定から見た総賃料差額は約 180 億円強となる。

これに権利金 36 億円(実勢価格の 20%と見て)と建物価格の差額(市の 2019 年度評価額 924,656,649 円から売買予定価格 76,675,000 円を引いた額)の約 8 億円を加えると、全部で 200 億円をはるかに超える大きな損失、すなわち市の財政の毀損となる。

これは以下の法律に違反する。

地方財政法 第 8 条

(財産の管理及び運用)

第 8 条 地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的にこれを運用しなければならない。

地方自治法第 2 条(総則)16 項

16 項 地方公共団体は、法令に違反してその事務を処理してはならない。なお、市町村及び特別区は、当該都道府県の条例に違反してその事務を処理してはならない。

### 4. 求める措置

監査委員は市長に対し、次の措置を講ずるよう勧告することを求める。

2021 年 9 月末までに予定されている三井不動産(株)を代表企業とするコンソーシアムとの「公有財産売買契約」

および「一般定期借地権設定契約」の締結を中止せよ。

## 第2 請求の理由(詳細)

### 1. 土地の定期借地権付き建物として評価することを避けた

本件は単に建物だけの売買ではなく、敷地(16,523 m<sup>2</sup>)の借地権付き建物の売買として扱われるべきものであるが、市は建物売買と敷地の定期借地権設定を別々に処理した。借地権付き建物の売買とすると、その価格は少なくとも150億円以上となると推定できる。

「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」は面積が10,000 m<sup>2</sup>以上で予定価格が100,000,000円以上の不動産の買入れまたは売り払いにおいては市議会の議決に付さなければならないとしており、この議会の議決をすり抜けようとしたものである。

これは、地方自治法が第237条(財産の管理と処分)2項の“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、若しくは支払い手段として使用し、また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。”に違反している。

不動産鑑定業者2社への建物の鑑定評価依頼は2018年9月であり、その後2年近くの間を空けた2020年7月に土地についての鑑定評価依頼を行ったのは不当である。この間に、2019年1月の募集要項(証拠3番)で建物評価額76,675,000円が明らかにされている。

### 2. 建物価格を恣意的に1億円未満にした

#### 1) 不動産鑑定業者2社の鑑定評価の問題点

- 市は都市整備局第二入札参加資格審査・業者選定委員会(平成30(2018)年8月28日)の選定によるアサヒおよびJAFと随意契約し、建物の鑑定評価を行わせた結果(証拠4番、5番)、評価額を76,675,000円とし、それを前述したように募集要項に記載した。

- アサヒの鑑定結果は76,600,000円で、JAFのそれは1,535,000,000円と大きく異なっている。

これだけ極端な差の二つの鑑定評価がなぜ財産評価審議会(2018年12月19日)で76,675,000円と答申(証拠6番)されたのか。

- ① 都市整備局の「鑑定評価依頼書」(2018年9月18日)(証拠7番)の条件は“建物およびその敷地が結合して「自用の建物およびその敷地」として利用されていることを所与とした、当該建物についての部分鑑定評価を行うこと”であったが、アサヒは「現況有姿で引渡し買い手の費用負担により改修工事または解体撤去工事を行うとし、JAFは「建物を引き続き利用する場合の改修費・解体撤去費は土地貸付料に反映する」と鑑定条件が異なっている。異なった条件で評価されたものを等しく採用したこと自体に疑問がある。因みにいずれも募集要項の「行政棟は活用を基本とする。市会棟、市民広間については活用または解体」とする条件とも異なっている。

#### ② 極端な減価修正

	アサヒ	JAF
再調達原価	10,948,829,000円	16,652,000,000円
減価修正率	99.3%	90.78%
積算価格	76,642,000円	1,535,000,000円
		付記 格差率 : 5

建築物は経年劣化があり、減価修正が必要なことは理解出来るが、アサヒは経済的耐用年数を0とする

などして極めて大きい減価修正を行っている。

どちらも後述するような本件建物、特に村野藤吾氏設計の行政棟および市民広間、市会棟の文化的価値(証拠8番、日本建築学会要望書)、および 2002 年(市会棟)と 2007 年~2009 年(行政棟および中庭棟)に 62 億円をかけて行った耐震補強工事の価値も正当に評価していないと言わざるをえない。

- ③ 本件評価は、本来対象建物については建物およびその敷地が一体として市場性を有しない場合における建物だけの鑑定評価であるべきところをアサヒの鑑定評価は市場性を有する場合に該当するものとして部分鑑定評価をしているのは妥当ではないと考える。
- ④ そもそもこれだけ大きな評価額の差があり、また条件を違えて鑑定評価している以上は、市は改めて別の鑑定業者に評価を依頼するか、両者に再鑑定を求めるのが普通であるはずが、そのようなことは行っていない。
- ⑤ アサヒは建物価格算定に 43 億円の改修費を反映し、これが減価修正率=99.3%を導く大きな要因となっている。ゆえにアサヒと JAF では鑑定条件が異なっていることになり、異なる条件下での鑑定評価を基に行った財価審の答申は不適正で不当である。
- ⑥ 市は JAF の鑑定評価書に付記された「評価対象物の鑑定評価額を指数 100 とした場合の、市指定の利用条件を前提とした評価対象建物価格を 5 と判断した」とする格差率=5/100 を使って JAF の鑑定評価額を 76,750,000 円とみなし、アサヒの評価額 76,650,000 円と 1 対 1 の按分をもって最終的な 76,675,000 円とした。

## 2) 根拠不明の JAF の「付記」格差率と森友学園案件との類似性

- JAF の鑑定評価書の何処にも鑑定評価額=76,750,000 円は載っていない。しかし、上述したように市はアサヒ鑑定結果の 76,650,000 円に近似させるために格差率 5/100 を恣意的に使ってこれを評価額とした。問題はこの格差率 5/100 の合理的な根拠がまったく示されていないことである。
- 国民の大きな関心を集めたいいわゆる森友学園事件は、財務省(近畿財務局)が評価額 9 億 5,300 万円の国有地を地下にゴミが埋まっているなどとの理由で、1 億 3,400 万円で売却したというもので、あった。その金額は鑑定評価書の末尾に記された意見価額 1 億 3,400 万円を採用したものであった。すなわちこの意見価額は価格決定に利用されたのである。
- 不動産鑑定評価の信頼性を毀損するこの事件を受けて、公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会は第三者による調査委員会を設置し、同委員会は 2020 年(令和 2)5 月 14 日に「不動産鑑定評価書に不動産鑑定士が正当な価格と認める鑑定評価額を記載する以外に意見価額を記載することは、価格に対する誤解を招き、不動産鑑定制度の信頼性維持のためには相当ではない」とし、「意見価額の記載がなければ、近畿財務局は予定価格を 1 億 3,400 万円とする根拠がなく、当該価格で対象不動産を売却することはできなかった」とする調査報告書を公表した(2020 年 5 月 14 日 証拠9番)。
- メディアはこの付記意見による不当廉売を「トリック」と称したが、これは JAF による鑑定評価にそっくり当てはまる。付記意見とした格差率 5/100 を市はそっくり鑑定評価に摘要し、評価額を 76,750,000 円とみなしたのである。これなしでは、市は 76,675,000 円の超低価格による売買の予約契約は締結できなかったはずであり、違法または不当な手法を用いたと断じざるをえない。  
これを持って「横浜の森友事件」と呼ぶ市民は少なくない。  
繰り返すが、JAF の鑑定評価額はあくまで 1,535,000,000 円であり、76,750,000 円は付記から導かれた意見価額に過ぎないのである。
- 売買予定価格の 76,675,000 円は、以上から見てまったくありえない超低価格であり、初めからそれに合わせるために鑑定評価がなされたと見るのが自然である。結果、「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」の対象とならずに議会の議決を免れることになった。

これも 1. と同様に、地方自治法の第 237 条(財産の管理と処分)2 項に明らかに違反している。

### 3) 市自身の 2019 年度の建物評価額は 9 億円強

- 横浜市は 2019 年度評価(証拠10番)に於いて、本件建物の価格を 924,656,649 円としている。この評価額は横浜市が地方自治法および行政財産の用途または目的外使用に係わる使用料に関する条例の定め等により、横浜市財産評価審議会(以降、財価審)が評定し、その評価結果を市の監査委員の認可を受けて、市議会に報告している価格である。実施したのは上記 2 鑑定業者の鑑定評価時期よりも 1 年 3 か月も後である。
- 都市整備局は、XXXXXXXXXX が 2020 年 3 月 13 日に提出した監査請求書(証拠11番)において、本件同様の指摘をしていることに対して、“目的外価格は、本件建物が市庁舎として利用されていることを大前提としてその一部を使用する際の使用料を算出するためのものであり、建物自体の現在価値を反映した売却価格ではない”との見解を出した。それは前述したように、市場性を有する場合に該当するものとして建物のみ鑑定評価をしているからであり、正当な否定理由にはならない。  
あくまで市としても建物を 924,656,649 円と評価したと見るのが妥当である。

## 3 土地の賃料を破格の安さにした

### 1) 賃料 2 億 1 千万円/年(1,076 円/㎡/月)は固定資産税を基にした相場賃料に比して安過ぎる。

土地の評価額 179 億円は TAS Corporation による 2020 年 1 月 23 日時点のもの(証拠14番)で、非常に妥当な額である。それに基づいて計算された固定資産税額の 1 億 7540 万円も適正である。

年間の賃料相場を固定資産税額の 3~5 倍とすると、賃料は 5 億 5 千万円~8 億 8 千万円となる。

地代・借地料の相場は、税制度に左右されるものではなく、本来、土地の価値や地価推移などによって決まるものであるのは当然として、しかし法人税法が「固定資産税の 3 倍が収益事業の最低ライン」としていることに鑑みると上述の想定は過大なものではない。

市が定期借地権設定で契約しようとしている賃料の年額約 2.1 億円(1,076 円/㎡/月に依る)は以上の相場賃料の 38% ~ 24%にしかならず、破格の安さである。

### 2) 議会の議決に付していない

市は 2020 年 7 月 20 日、建物と同じ不動産鑑定業者 2 社アサヒと JAF に敷地賃料の鑑定評価を依頼した。(証拠12番) 同年 10 月 26 日付けで両社が提出した評価額はそれぞれ、月額 14,094,008 円(853 円/㎡)、21,485,000 円(1,300 円/㎡)で、市はこれを財価審に諮り、財価審は同年 11 月 18 日に月額 17,778,608 円、(単価 1,076 円/㎡)を評価額として答申した。(証拠13番) これは、両社の評価額を 1 対 1 で按分した額である。

両社における鑑定条件は、“行政棟は保存活用し、市会棟、中庭棟その他は解体撤去することを所与としておこなう”の同じであり、更地価格から地代評価の基礎となる基礎価格を出し、その後賃料の算定において積算法と賃貸事業分析法を使用するプロセスは共通している。

しかし、本項および事項(3))の問題点がある。

敷地の賃料の算定に当たって、両社ともに改修費や建物撤去費用を敷地賃料に含めている。これは事実上賃料を支払い手段として利用していることになり、議会の議決対象である(地方自治法第 237 条 2 項)。

しかし、実際には条例または議会の議決に依っておらず、違法である。

3) 賃料を格安にするために鑑定評価プロセスにおいて様々な手法を用いた

① アサヒは建物の鑑定評価において、建物の存続・維持に必要な改修費 43 億円を含めた。しかし、土地の賃料の評価の中でも行政棟をスケルトンの状態にするための価格とホテルにするための改修費を反映している。これは 43 億円の改修費を二重引きしていることになる。

② アサヒは賃貸事業分析法の利用において、以下を導いた。

a. 最有効使用を前提とした場合の賃料 5,396 円/㎡

b. 評価条件(契約条件)を前提とした場合の賃料 711/㎡

c. 契約減価率 :  $100 - (711 \text{ 円/㎡} \div 5,396 \text{ 円/㎡}) = 86.8\%$

b.を評定するに当たり、建物等の帰属する純収益算定に以下等を含めている:

+ 既存建物取得費 : 76,675,000 円

+ 既存建物解体費 : 1,500,000,000 円

+ 家賃未収入期間に対応する支払い地代 : 1,268,460,730 円

ここで建物取得費を含めるのは、三井不動産 G に売ったのと同じ価格で買い戻した、すなわち買い手側にただで与えたのと同じである。これはまったく不当である。

③ さらに既存建物解体費の 15 億円は、JAF の既存建物解体費である 6 億 6200 万円に比して非常に高く、市提示資料とゼネコンへの聴取結果等をもとに査定したとしているが、JAF は提示資料だけで出しているわけであり、ゼネコン情報が膨らませ過ぎと判断する。

④ 家賃未収入期間に対応する支払い地代は、運営期間の 70 年を除いた期間における未収入金額を挙げたものであるが、果たしてこれを市が負担する合理性があるか大いに疑問である。

⑤ JAF の積算法による 50%の減価率は大き過ぎる

更地価格の算定において、格差修正率 = 81%とした。規模が大きくて市場性が劣るということによる当該減価率 = 20%と査定したことがそれに繋がったわけであるが、この 20%の減価率は大き過ぎる。

さらに、基礎価格の査定において、契約減価率 = 50%としている。これは用途制限による査定を 30%とした結果であるが、これも過大想定と判断する。

いずれか一方の、両方ならいわんや査定の数値がもっと小さければ、月額実質賃料の 1,490 円/㎡/月より遙かに高い賃料が算出されていた。

4 権利金などの徴収をしないこと、他の不当性

1) 横浜市公有財産規則では、“第 46 条の 2(権利金等の徴収)では、権利金、借地条件変更承諾料、名義書換え料を徴収することができる”としている。

しかし、そこでは“権利金等を徴収する場合の基準及び権利等の額は、市長が取引慣行を考慮して定める”ともしている。これにより、都市整備局は“一般の取引慣行を参考に徴収しないこととしている”と主張しているが、それでは徴収しないことの積極的合理的理由にはできないと考える。

2) 本件契約は 77 年 3 か月という異常な長さの期間である。借地借家法では、一般に事業用借地権の存続期間は 50 年未満としているが、市は一般定期借地権として設定しようとしている。このような長期間に借地権の移動や賃料の値下げ要請などいろいろ起こり得る。三井不動産グループの事業撤退も大いにありうる。そのような中で、新たに建築しようとする建物高さは 170m で、市の景観計画の高さ制限である 75m を大幅に緩和する 地区計画(関内駅前地区 A 地区の地区計画、現在策定中)において大幅な高さ制限の緩和を

しようとするものである。

これもまた事業者に対する過大な配慮や便宜供与と考えると、権利金を徴収しない選択などありえないはずである。

3) 2019年9月4日に市が記者発表した資料「現市庁舎街区の事業予定者を決定しました！」(証拠16番)では、本件建物のうちの行政棟の処分についてレガシーホテルと称し「(株)星野リゾートによる、行政棟を保存活用した横浜探訪の拠点です」と星野リゾート名を前面に打ち出し、事業予定者の「構成員」として株式会社関内ホテルマネジメント(株式会社星野リゾートの全額出資子会社)とうたっている。また同年12月27日に締結された「現市庁舎街区活用事業に関する基本協定書」(証拠17番)でも本事業予定者として長野県北佐久郡軽井沢町に本社のある株式会社関内ホテルマネジメントの代表取締役が捺印している。

しかし驚いたことに、昨年12月締結された2つの予約契約書からは関内ホテルマネジメントの名前が外れている。星野リゾートの名前に社会的関心が向けられることを危惧したトリックがあるのではないかと見る市民は少なくない。市は、同社は三井不動産他6社のいずれかとテナント契約を結んで参加する旨の説明をしているが、それではテナント同士の契約となり、最低限の建築史的、文化的価値も守られない恐れは十分ある。

#### 5. 市庁舎の文化財としての価値を評価していない

1) 本件建物は著名な建築家である村野藤吾氏が設計した意匠的特徴を備えた傑作の一つであり、横浜の戦後復興を象徴する建造物であることは広く知られている。

戦後の大規模市庁舎建築としての典型性と独創性や、関内地区の発展における重要な役割が評価され、本件建物は2015年(平成27年)度から文化庁が実施する「近現代建造物緊急重点調査事業(戦後近代建築を対象とした価値の高い建物に対する全国調査)」の対象に認定され、同年度に調査が行われたという。

これを受けて、一般社団法人日本建築学会(古谷誠章会長)は2017年(平成29年)12月8日、同学会建築歴史・意匠委員会(石田潤一郎委員長)の「横浜市庁舎についての見解」を添えて、林文子市長に「横浜市庁舎の保存活用に関する要望書」(建学発2017-第0152号)を提出し、行政棟、市会棟、市民広場の3棟が一体となって生み出してきた、この貴重な建物の持つ高い文化的意義と歴史的価値について改めて理解し、よりよい活用計画の策定を検討するように求めた(証拠15番)。

政府は文化財保護の立場から「歴史的建造物」を認定し、歴史的建造物の持つ価値を保存しながら建物の安全性などの課題を解決するという方針を示している。本件建物は安全性を含め、その「歴史的建造物」の認定条件を十分に満たしている。

2) しかし、横浜市はこの歴史的、文化的価値が極めて高い本件建物を市の指定有形文化財に指定することを怠り、その保存および活用のために必要な措置を講じてこなかった。このことは、“横浜市の区域内に存する文化財で市にとって重要なものについて、その保存及び活用のために必要な措置を講じ、もって市民の郷土に対する理解を深めるとともに、市民の文化の向上及び発展に資する”との条例の目的(第1条)に明らかに違反するものである。さらには、本条例が文化財保護法第182条2項(地方公共団体の事務)の規定に基づいて作成されたことに鑑みて、この法律に長年背いてきたあるまじき不作為であると断じざるをえない。

3) 2018年(平成30年)10月11日に市長も出席して開かれた横浜市会平成29年(2017年)度決算第一・第二特



別委員会連合審査で、無所属の井上さくら議員が質問に立ち、文化庁の調査や日本建築学会の市長宛要望書などを基に本件建物の保存について質問したのに対して、「市長になる前から、この建物は素敵だと思っていました。(略)だからといって、地区の活性化のために提案の自由度を高めることも重要であるということも考えています」などと答弁。小池都市整備局長も「実施方針が策定された2017年3月時点では、文化庁の近現代建造物緊急重点調査事業の二次調査対象になっていたことは認識していなかった」と答えていた。(証拠15番)

以上から市長や市幹部が、日本建築学会が指摘している歴史的・文化的価値の意味を真摯に理解し尊重せず、あるいはその姿勢すら見せない無理解や、文化よりも開発重視の発想から本件建物の売却を決めたことは極めて不当である。

繰り返すが、本件建物は横浜市文化財保護条例により重要な有形文化財に指定し、市民と共にその歴史的・文化的価値を維持しつつ、新たな時代の文化的ニーズに呼応する公共施設として活用を目指すべきであった。そもそも民間企業に売却してはならない文化財である。

以上の通り、地方自治法第242条1項に基づき、事実証明書を付して監査委員に対し本請求をする次第である。

なお、本件監査請求に関する通知は、個別の通知に代えて代表者宛てに通知してください。



## 見 解 書

令和3年4月9日

都市整備局

## 1 建物の評価方法について

監査請求人は、旧横浜市庁舎建物（以下「本件建物」といいます。）について、借地権付き建物の売買として扱われるべきものであり、借地権付き建物の売買とすると、その価格は少なくとも150億円以上になると推定し、旧市庁舎街区活用事業（以下「本件事業」といいます。）においては、定期借地権付き建物としての評価を避け、議会の議決に付すことを回避したと主張しています。

議会の議決については、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第2条により、予定価格1億円以上の不動産若しくは動産の買入れ若しくは売払いを行う場合に市会の議決に付さなければならないとしていますが、借地権は、同条例による議決対象ではありません。

また、本件建物の売却価格76,675,000円は、財産評価審議会の答申を経て、適正に決定したものであり、その価格は1億円未満のため、議決対象ではありません。

次に、監査請求人は、本件建物の建物敷地（以下「本件建物敷地」といいます。）の鑑定評価について、本件建物の鑑定評価から2年近くもの間を空けて行ったのは、不当であると主張しています。

本件事業については、建物は売却、敷地は貸し付けることとしており、平成31年1月に実施した事業者公募時の募集要項では、本件建物の売却価格を事前に提示し、本件建物敷地の土地貸付料については、事業者の開発計画を考慮し、定めるとしています。

公募の結果、令和元年9月に事業予定者が決定し、開発計画が明らかになったことから、その後、土地貸付料に関する不動産鑑定評価を行っています。そのため、本件建物



の売却価格と本件建物敷地の土地貸付料の鑑定時期が異なっています。

## 2 本件建物の売却価格について

監査請求人は、2社の不動産鑑定業者の鑑定評価の問題点を主張しています。

不動産鑑定にあたって、本市は、同一の条件を付して、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を依頼しています。

具体的には、

- ・評価依頼建物の正常価格を求めること
- ・評価依頼建物及びその敷地が結合して「自用の建物及びその敷地」として利用されていることを所与とした、当該建物についての部分鑑定評価を行うこと。また、評価依頼建物等は、別途締結する敷地の一般定期借地権設定契約と同時に土地の賃借人に売払うことを所与とし、土地利用の際に要する費用は、別途算定する土地貸付料に反映させるものとする
- ・公募において、「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条件付けていること

などの条件を本市から提示しています。

これらの本市が提示した同一条件に基づき、2者の不動産鑑定評価書が作成されています。

次に、監査請求人は、鑑定評価額と付記意見の違法性、不当性を主張しています。

鑑定依頼にあたっては、本市から評価依頼建物の通常正常価格と、本市が定める利用条件を所与とした場合の価格との格差率を付記することを求めており、財産評価審議会への諮問にあたっては、この正常価格と付記意見が示された不動産鑑定評価書を提出し、審議されています。

また、監査請求人は、本件建物の売却価格を目的外使用料を算定するための本件建物

の価格（以下「目的外価格」といいます。）924,656,649円と見るのが妥当であると主張しています。

目的外価格は、本件建物が市庁舎として利用されていることを大前提とし、その一部を使用する際の使用料を算定するためのものです。

使用料は、建物価格の0.9%以内の額と建物敷地の使用料を加えた額として算定しますが、建物の純粋な市場価格に基づき算出すると、使用料が低くなりすぎてしまいます。そこで、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定めるところにより、経過年数が耐用年数を超えた場合であっても、賃借物件としての一定の価値が見込まれるものとして、再建築価格の1割を建物価格とし、これ以上低くならないように使用料を算定するものです。

一方、財産を処分する際には、横浜市公有財産規則第15条及び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、2者の不動産鑑定を行い、財産評価審議会への諮問を経たうえで、処分の対象になる公有財産の価格を決めています。この場合の価格は建物自体の現在価値であり、現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、数十億円規模の追加投資が必要となります。そのため、目的外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。

### 3 本件建物敷地の土地貸付料について

監査請求人は、本件建物敷地の土地貸付料について、相場賃料に比べて安すぎると主張しています。また、土地貸付料の算定において、改修費や建物撤去費を含めていることは、土地貸付料をこれらの費用の支払い手段として利用していることになり、議会の議決対象であり、地方自治法第237条第2項に違反すると主張しています。

本件建物敷地の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上で、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  
しています。

また、改修費、建物撤去費用については、本件建物を活用する場合は、改修費を、解  
体する場合は、解体・撤去費を土地貸付料に反映することとしています。

本件事業における土地貸付料については、不動産鑑定依頼の際に、当該用途に関する  
条件を提示するとともに、本件建物を一部活用するという前提条件のもと不動産鑑定評  
価を行った上で、財産評価審議会の答申を経て決定した適正なものです。

次に、監査請求人が、地方自治法第 237 条第 2 項に違反すると主張していることにつ  
いてですが、地方自治法第 237 条第 2 項では、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と  
されており、本件事業については、前述の通り、土地貸付料は、財産評価審議会の答申  
を経て決定した、適正な対価にて事業者へ貸し付けるものです。そのため、監査請求人  
が主張するような、財産を支払手段としているものではありません。

#### 4 権利金の徴収などについて

監査請求人は、横浜市公有財産規則第 46 条の 2 をもとに、一般の取引慣行を参考に  
徴収しないこととしていることについて、徴収しないことの積極的合理的理由にはなら  
ないと主張しています。

横浜市公有財産規則第 46 条の 2 では、権利金を徴収することが「できる」としてお  
り、権利金の徴収を行わなければならないとしているわけではありません。また、権利  
金等を徴収する場合の基準及び権利金等の額は、市長が取引慣行を考慮して定めること  
としています。

定期借地権は期間の満了により必ず消滅するという特性があることから、一般の取引

慣行では、借地権の対価としての権利金を徴収しないものとされています。

そうした慣行があり、公有財産規則においても取引慣行を考慮して定めることとしていることから、本市においては、過去の定期借地権の設定にあたり、いわゆる借地権の対価としての権利金を徴収した事例はありません。これらの事情を総合的に考慮し、定期借地権を設定する本件事業においても、権利金を徴収しないものとししました。

また、監査請求人は、令和2年12月の予約契約締結時に関内ホテルマネジメントが外れていると主張しています。

関内ホテルマネジメントを含む8社と令和元年12月に締結した基本協定では、第4条2項にて、土地賃借人は、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、東急株式会社とし、第4条1項にて土地賃借人と定期借地権設定契約を締結すること、第5条1項にて、土地賃借人と公有財産売買契約を締結することを定めています。

令和元年12月の基本協定締結時点で、既に関内ホテルマネジメントを除く7者を契約の相手先とすることを確認しています。

なお、募集要項においては、グループの代表者を除き、土地貸付契約の相手方になる事は義務づけていません。

## 5 文化財としての価値の評価について

監査請求人は、本件建物は歴史的建造物の認定条件を十分に満たしており、民間企業に売却してはならない文化財であると主張しています。

平成29年3月に本件事業を含む、関内駅周辺地区の一体的なまちづくりの推進に向けて、事業の目的や考え方を定めた「横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針」（以下「実施方針」といいます。）をとりまとめました。

この実施方針では、土地利用の目的として

- ・「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の核づくりを行うこと
- ・関内駅前の交通結節点機能を強化することで、都心臨海部各地区の連携と回遊性を高めること
- ・横浜らしい街並み景観を誘導すること

を定めています。

実施方針をふまえ、本件事業における募集要項では、本件建物は売却することとしていますが、行政棟については、活用を基本としつつ、「横浜らしい街並み景観の形成」及び「地区の活性化」等に資する提案があれば柔軟に対応し、様々な提案を公平に評価することとし、市会棟・市民広間等については、既存建物の活用又は解体して新築棟を整備するなど、地区の活性化と魅力向上につながる様々な提案を求めることとしました。

本件事業における事業者の計画は、行政棟を保存活用し、レガシーホテルとして活用する計画であり、公募時の審査において、行政棟を現位置で保存活用する提案内容も評価されています。また、行政棟を保存活用するホテルロビー等に、市民広間の階段や壁画、議会棟の円形照明などを移設、復元するとした、建物の価値に配慮した提案内容についても評価されています。

住民監査請求に係る見解書

令和 3 年 4 月 9 日 財政局

請求人の主張
<p>第 2 請求の理由（詳細）</p> <p>2. <u>建物価格を恣意的に 1 億円未満にした</u></p> <p>3) 市自身の 2019 年度の建物評価額は 9 億円強</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 横浜市は 2019 年度評価（証拠 10 番）に於いて、本件建物の価格を 924,656,649 円としている。この評価額は横浜市が地方自治法および行政財産の用途または目的外使用に係わる使用料に関する条例の定め等により、横浜市財産評価審議会（以降、財価審）が評定し、その評価結果を市の監査委員の認可を受けて、市議会に報告している価格である。実施したのは上記 2 鑑定業者の鑑定評価時期よりも 1 年 3 か月も後である。</li> </ul>
当局の見解
<p>【行政財産の目的外使用料の算定について】</p> <p>行政財産の目的外使用料の算定については、横浜市財産評価基準要綱第 4 条第 7 号に該当し、横浜市公有財産規則第 15 条に規定する軽易または特別なものとされており、財産評価審議会への諮問を要しないものとしています。目的外使用料の算定に係る評定については、横浜市財産評価基準要綱第 6 条第 1 項第 3 号の規程に基づき、施設を所管する局（総務局）において行うこととしています。</p>
請求人の主張
<p>第 2 請求の理由（詳細）</p> <p>3 <u>土地の賃料を破格の安さにした</u></p> <p>2) 議会の議決に付していない</p> <p>市は 2020 年 7 月 20 日、建物と同じ不動産鑑定業者 2 社アサヒと JAF に敷地賃料の鑑定評価を依頼した。（証拠 12 番）同年 10 月 26 日付けで両社が提出した評価額はそれぞれ、月額 14,094,008 円（853 円/m<sup>2</sup>）、21,485,000 円（1,300 円/m<sup>2</sup>）で、市はこれを財価審に諮り、財価審は同年 11 月 18 日に月額 17,778,608 円、（単価 1,076 円/m<sup>2</sup>）を評価額として答申した。（証拠 13 番）これは、両社の評価額を 1 対 1 で按分した額である。</p>
当局の見解
<p>【本件土地の貸付料の決定について】</p> <p>「横浜市公有財産規則第 15 条」では、公有財産の貸付けの場合における当該財産の価格の決定は、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」という。）に諮問するものとし、「軽易または特別なもの」については、この限りではないと規定されています。</p> <p>また、「横浜市財産評価基準要綱第 3 条」は、財産の価格の評定にあたっては、「横浜市公有財産規則第 15 条」の規定により、あらかじめ財価審に諮問しなければならないとしています。</p> <p>「軽易または特別なもの」については、「横浜市財産評価基準要綱第 4 条」において、「当該財産の見込評定額が 1 億円未満（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（貸付けを含む）する合計面積が 1,000 m<sup>2</sup> 未満のもの」などと規定しています。</p> <p>「横浜市財産評価審議会諮問手続要領第 5 条第 1 項」では、財価審への諮問に際し、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、意見書又は調査報告書（以下「不動産鑑定評価書等」という。）を必要とし、また、同条第 2 項では、鑑定評価書等は、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ものとしています。</p>

（裏面あり）



具体的には本件土地については、貸付料の見込評価額（月額）が1,000,000円以上かつ貸付ける合計面積が1,000㎡以上のものに該当するため、「横浜市公有財産規則」、「横浜市財産評価基準要綱」に基づき、令和2年8月31日に財価審に諮問され、平成21年4月22日付横財第1号「貸付料評定の考え方について（平成17年8月4日答申）の取扱変更について（答申）」に基づき選出された2名の検討委員に、9月25日に意見聴取を行い、その後は「横浜市財産評価審議会運営要綱第7条」に基づき、会議開催日の前の11月2日に現地調査を実施し、同年11月18日開催の財価審の会議では同要綱に基づき作成された議案について、委員相互の意見交換等の終了後、議案の可否を問い、答申価格を決定し、同日付で会長名による市長宛答申を行いました。

財価審は、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が、公正・公平な審議を行い、価格を評定しています。



## 住民監査請求に係る陳述の速記録

令和3年4月9日（金）

（旧市庁舎の売却[令和3年3月8日受付]に関するもの）

開会 午後2時00分

○藤野代表監査委員 ただいまから令和3年度第1回監査委員会議を開催いたします。

住民監査請求「旧市庁舎の売却に関するもの（令和3年3月8日受付）」の陳述を聴取します。

はじめに、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、事務局職員につきましてはマスクを着用させていただきます。また、傍聴席には一定の間隔を設けさせていただいております。このため、レイアウト上やむを得ず、このような席の配置とさせていただきます。御了承のほどお願いいたします。

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、本日の会議において録音はできませんので、御承知おきください。

それでは、陳述に入る前に、撮影を希望される方がいらっしゃいますので、傍聴席のエリアから全景の撮影のみ許可いたします。撮影の時間を少々取ります。皆さん、よろしいでしょうか。

撮影される方、よろしいでしょうか。

それでは、これ以降は撮影できませんので、よろしくをお願いいたします。

傍聴される皆さんをお願いいたします。

傍聴に当たっては、陳述の妨げとならないよう御静粛に願います。

会場内では監査委員の指示に従ってください。指示に従っていただけ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、藤野が務めますので、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。

本間委員です。

○本間監査委員 本間です。よろしくお願いいたします。

○藤野代表監査委員 高品委員です。

○高品監査委員 高品です。よろしくお願いいたします。

○藤野代表監査委員 佐藤委員です。

○佐藤監査委員 よろしく申し上げます。

○藤野代表監査委員 高橋委員です。



もそのようなことを主張しております。

しかし、実はそれは本当の表面的な話で、実際は、その奥にある真実は7,700万円のたたき売りではなかったということを主張しております。だけではないということですね。まず、そこを簡単に御説明します。

まず、7,700万円に至った経緯は2社の鑑定評価によるものですが、その鑑定評価は、2社は明らかに違う鑑定評価を出しておりました。一方は7,000万円台、一方は15億円。しかしながら、最終的には7,700万円になりました。それは、一方の鑑定評価の内容について付記というものをつけて採用した、そのようなテクニカルなところはあるんですけども、実はそれだけではない。

これは、実際には今回、12月25日に予約契約というものが横浜市と結ばれましたが、その中では賃料に建物、そして改修費、解体撤去費も反映する、そういうふううたわれております。これはもともと監査の依頼をした2018年9月18日の段階では、建物までは賃料に反映するとまでは表示されておられません。ところが2019年1月、募集要項になった時点で建物価格も改修費も解体撤去費も土地の賃料に反映すると。簡単に言えば、差し引かれるという意味ですけれども。

では、どういうことかといいますと、まず、旧横浜市庁舎の行政棟は一応残ることになっております。行政棟は7,700万円です。しかしながら、改修費は、鑑定評価によりますと50億から60億円です。そして解体撤去費は、幅はありますが、6億円から15億円。解体撤去費はもともと横浜市が払ってもいいかもしれませんが、改修費は本来ならば投資する側の企業が払うべきものであります。しかしながら、その50億円あるいは60億円の改修費は土地の賃料から差し引かれるということで、結局建物費の7,700万円も差し引かれるということになっております。結局、50億から60億円のを賃料で差し引くというふうな契約を行おうとしております。

では、この契約は、賃料で差し引くということはどのような経緯で決まったのかということをお考えますと、その経緯については不透明です。不明と言ってもいいんですけども、突然「建物価格は7,700万円で、賃料に建物価格も改修費も反映する」ということが募集要項の時点で出まして、それから今も続きまして、遂に今年9月にはそれで本契約をしようというふうな流れです。

もう一つ言えるのは、土地を貸すのか、売るのか、そういうことに対しても、これはまた不明です。この建物価格を1億円未満の7,700万円にしたというのは、議会の議決を避ける





何となく全体的にゆったりしているように思います。対して、あえて言うわけではないんですけども、この新市庁舎の1階のアトリウム、昨日も何か事業やっていましたけれども、やっぱり、新しくて空間も大きいしすごいなと思うんですが、そういった種の心の安らぎとか、そういう安定性というか、何となく持ちにくいような雰囲気があります。

結論として、市の有形文化財に指定してこなかったということは、せっかくすばらしい保護条例があるにもかかわらずこの条例に沿ってこなかった、つまり違反してきていた。市の文化財保護条例が文化財保護法を受けて成立して、つくられたということを見ますと、実際に条文を比較してもそうなるんですけども、この文化財保護法にも違反していることになるというのが私たちの判断です。

一旦、私たちの主張の骨子を言いますと、この現事業計画を白紙にして、それから歴史的な価値とか文化的意義を再認識、真摯に改めて認め直すと、方針化すると、そして3棟全体の活用を目指すべきであると、追求すべきであるというふうに考えます。

事業としては、開発重視の考えではなくて、市民と共に新しい文化的ニーズに応えるような公共施設として活かしていくということを、ぜひ目指していただきたいというふうに考えます。そういうことを目指すことによって、結果として、2002年と2007年から2009年にかけての2回に分けての62億円かけた耐震工事、これも価値が生きてくるというふうに思います。

あと、これは参考までなんですけど、2016年11月、12月にかけてパブリックコメントをしました。この事業に対する、実施方針の素案に対するパブコメです。このとき応募したのはたった8人で、意見は29件しかなかった。なぜこんなに超少なかったのかというコメントはちょっとやめておきますけれども、その中で、少ないけれども非常に参考となる、「なるほど」と思われるような意見も結構ありました。

全部は申しませんが、1つは、例えば公共の美術館にしたらどうか、それから介護とか保育に回したらどうか、あるいは外国人が日本の高度医療を求めてツアーで来るようなときの対応する病院にしたらどうかとか、あとは昭和初期までの古色蒼然としたアンティークな街並みが揃うような、そういう復元を目指したらどうかとか、非常にそれぞれがよく考えた、市民らしい感覚にあふれた意見だと思いました。

もともと、よく募集要項を読むと募集要項の一部にもこういう表現があります。開港のまちの歴史性を普遍的な景観形成上の大事な要素として活かした計画にしる、あるいは横浜らしい街並み景観を形成し、云々と。私は、この当時意見した人、あるいは今、仮に市民



にこの170メートル高さの関内の活性化、その延長としての、あるいはその一端としてのこの事業、これをあなた方みんなどう思いますかと言ったら、私は「これすばらしい、万歳」と手を挙げる市民はごくごく少数というふうに私は読んでいます。

ぜひ、市民の求めるものは決して箱物造りじゃなくて、やはり市民が安心して平和、安らぎ、心の豊かさ、そういうものを感じられるような活かし方を追求すべきだ、それが本来あるべき姿勢ではないかというふうに私は理解しました。あるいはそういうことを意見したいと思います。

以上です。

○藤野代表監査委員 ありがとうございます。

それでは、引き続きお願いします。

○請求人 ●●●●です。

遅ればせで昨日出させていただいた証拠20、土地を売却にするか賃貸にするか議会の議決によらなかったという項目が頭の書面を出させていただいておりますが、この1ページ目の真ん中あたりからの部分に関わって、前提は今、●●、それから●が陳述したことを基礎として、それに私のほうから付け加えて申し上げたい。

特に第1点は、この昨日出した1ページ目の真ん中あたりからのところですね。

今回の市の売却、残したところの行政棟の売却が消費税込みで8,434万円ですか——ということで、これは議会にかけなくてもよろしい、こういうことで、そういう判断をされたのだと思いますけれども、今、出ましたように、どのように考えてもあの場所を、行政棟だけを残して、それを1億円以下であるから議会にかけなくてよいという答えには、多分横浜市民、300万人前後の市民の目から見ても納得いかないだろうという具合に思います。それは、単に行政棟の売却額が1億円になるかならないかという問題以前のこととしてある。

これを今回、監査請求するに当たってあらゆる角度から私たちが点検をさせていただいた結果、浮き彫りになってくるのは、あそこはつまりは、その残された行政棟、それはそれでいいと思います。全体の土地が11万平米ですか——1万6,000平米ですね。1万6,000平米ということで、全体の計画なわけで、それが賃貸だから例えばかけなくていいとか、そのような区別ができるような代物だろうかということですね。それを無理やりに横浜市当局は、行政棟の残った部分が1億円以下、しかも様々な操作をして、先ほどお話ししたような操作をしてそのようになって、場合によってはゼロでもいい。あの計算によってはです

ね。あるいはさっき言ったように9億円とか、そういうことでもどうでもいいような金額をそこに持ってきて、8,000万円ぐらいにして、そして議会にかけなくてもいいと。

そもそもこれだけ長い間、親しまれてきた横浜市の中心であるあの行政棟、横浜市庁が入っていた。今後どのように使われるかということに関して議会にかけないで進めるということがあっていいのかということですね。そもそも根本的にここが間違っている。もうこれだけでも市の整備の進め方、都市整備局等を中心とする進め方は、これは違法とさえ言える、しかも民主主義、地方自治の本旨、場合によっては日本国憲法にも、主権が国民にあるという観点から見た場合に、これはもう憲法にも違反するというようなものだという事を私は主張したいと思います。

なお、この旧庁舎の街区だけではなくて隣の港町地区ですか、三菱がやる150メートルとか、旧庁舎は170メートルですか、そしてただいま横浜駅西口のところで、180メートルぐらいのツインタワーが計画されておりますね。全部新たにできた法律とかそういうものに、横浜市はどうやらそれを適用してやらんとしているということですがけれども、あちこちでこういうものを建ててどうするんですか。地球環境とか様々な問題からこのありようが、地球あるいは都市の在り方が問われているときに、私は、そのようなことも含めて横浜市は考え直していただきたい。

最近、財政局で重要な立場にいる方のお話をお聞きしました。実は、多分、最近退職したんですけれども、内部におられるときには言えなかったかもしれませんが、実は現在、横浜市が進めている箱物行政について、将来的に様々契約とかの関係で負担が増えるのではないか、つまり市民にこれから負担がかかってくるのではないかという心配をされておりました。そのようなことを含めて、私は、まず取りあえずはこの旧庁舎の計画については一旦ストップして、見直して、もう一回市民、あるいは地球環境等を含めていかにあるべきかということを再検討していただきたい、市民に諮ってやっていただきたいということを私は申し添えたいと思います。

以上です。

○藤野代表監査委員 よろしいでしょうか。

それでは、ただいまの陳述内容に関しまして、各委員から質問がありましたらお願いいたします。

特に質問もないようですので、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ます。

請求人の方は立会人席への移動をお願いいたします。

また、関係職員は陳述人の席へ着席してください。

## 関係職員陳述

○藤野代表監査委員 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。

○村上都心再生部長 都市整備局都心再生部長の村上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、述べさせていただきます。

1番、建物の評価方法につきまして。

監査請求人は、旧横浜市庁舎建物——以下「本件建物」と言います——について、借地権付建物の売買として扱われるべきものであり、借地権付き建物の売買とするとその価格は少なくとも150億円以上になると推定し、旧市庁舎街区活用事業——以下「本件事業」と言います——においては定期借地権付き建物としての評価を避け、議会の議決に付すことを回避したと主張しています。

議会の議決については、横浜市議会の議決に付すべき財産の取得又は処分に関する条例第2条により、「予定価格1億円以上の不動産若しくは動産の買入れ若しくは売払い」を行う場合に市会の議決に付さなければならないとしていますが、借地権は同条例による議決対象ではございません。

また、本件建物の売却価格7,667万5,000円は、財産評価審議会の答申を経て適正に決定したものであり、その価格は1億円未満のため、議決対象ではありません。

次に、監査請求人は本件建物の建物敷地——以下「本件建物敷地」と言います——の鑑定評価について、本件建物の鑑定評価から2年近くもの間を空けて行ったのは不当であると主張しています。

本件事業には、建物は売却、敷地は貸し付けることとしており、平成31年1月に実施した事業者公募時の募集要項では本件建物の売却価格を事前に提示し、本件建物敷地の土地貸付料については事業者の開発計画を考慮し、定めるとしてあります。公募の結果、令和元年

9月に事業予定者が決定し、開発計画が明らかになったことから、その後、土地貸付料に関する不動産鑑定評価を行っております。そのため、本件建物の売却価格と本件建物敷地の土地貸付料の鑑定時期が異なっております。

2番目、本件建物の売却価格につきましてでございます。

監査請求人は、2社の不動産鑑定業者の鑑定評価の問題点を主張しています。

不動産鑑定に当たっては、本市は同一の条件を付して、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を依頼しております。

具体的には、評価依頼建物の正常価格を求めること、評価依頼建物及びその敷地が結合して自用の建物及びその敷地として利用されていることを所与とした当該建物についての部分鑑定評価を行うこと、また、評価依頼建物等は別途契約する敷地の一般定期借地権設定契約と同時に土地の賃貸借人に売り払うことを所与とし、土地利用の際に要する費用は別途算定する土地貸付料に反映させるものとする、公募においては国際的な産学連携、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条件付けていることなどの条件を本市から提示しております。

これらの本市が提示した同一条件に基づき、2社の不動産鑑定評価書が作成されています。

次に、監査請求人は、鑑定評価額と付記意見の違法性、不当性を主張しています。

鑑定依頼に当たっては、本市から、評価依頼建物の通常の正常価格と本市が定める利用条件を所与とした場合の価格との格差率を付記することを求めており、財産評価審議会への諮問に当たっては、この正常価格と付記意見が示された不動産鑑定評価書を提出し、審議されております。

また、監査請求人は、本件建物の売却価格を、目的外使用料を算定するための本件建物の価格——以下「目的外価格」といいます——9億2,465万6,649円と見るのが妥当であると主張しています。目的外価格は、本件建物が市庁舎として利用されていることを大前提とし、その一部を使用する際の使用料を算定するためのものです。使用料は、建物価格の0.9%以内の額と建物敷地の使用料を加えた額として算定しますが、建物の純粋な市場価格に基づき算出すると使用料が低くなり過ぎてしまいます。そこで、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定めるところにより、経過年数が耐用年数を超えた場合であっても賃借物件としての一定の価値が見込まれるものとして、再建築価格の1割を建物価格とし、これ以上低くならないように使用料を算定するものです。

一方、財産を処分する際には、横浜市公有財産規則第15条及び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、2社の不動産鑑定を行い、財産評価審議会の諮問を経た上  
で処分の対象になる公有財産の価格を決めています。この場合の価格は建物自体の現在価  
値であり、現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数十億円規模の追加投資が必要となります。そのため、目的外価格よ  
りも低額になることは何らおかしいことではありません。

3番目、本件建物敷地の土地貸付料についてでございます。

監査請求人は、本件建物敷地の土地貸付料について、相場賃料に比べて安過ぎると主張し  
ています。また、土地貸付料の算定において改修費や建物撤去費を含めていることは、土  
地貸付料をこれらの費用の支払い手段として利用していることになり、議会の議決対象で  
あり、地方自治法第237条第2項に違反すると主張しています。

本件建物敷地の土地貸付料については、事業者公募時の募集要領において、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、不動産鑑定評価等に基づき本市が定める額とすることとしています。ま  
た、改修費、建物撤去費用については、本件建物を活用する場合は改修費を、また解体す  
る場合は解体撤去費を土地貸付料に反映することとしています。本件事業における土地貸  
付料については、不動産鑑定依頼の際に当該用途に関する条件を提示するとともに、本件  
建物を一部活用するという前提条件の下、不動産鑑定評価を行った上で、財産評価審議会  
の答申を経て決定した適正なものです。

次に、監査請求人が地方自治法第237条第2項に違反すると主張していることについてで  
すが、地方自治法第237条第2項では「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。」とされており、  
本件事業については前述のとおり、土地貸付料は財産評価審議会の答申を経て決定した適  
正な対価にて事業者へ貸し付けるものです。そのため、監査請求人が主張するような、財  
産を支払い手段として利用しているものではありません。

4番目、権利金の徴収などについてでございます。

監査請求人は、横浜市公有財産規則第46条の2を基に、一般の取引慣行を参考に徴収しな  
いこととしていることについて、徴収しないことの積極的、合理的理由にはならないと主  
張しています。

横浜市公有財産規則第46条の2では、権利金を「徴収することができる。」としており、権利金の徴収を行わなければならないとしているわけではありません。また、権利金等を徴収する場合の基準及び権利金等の額は、市長が取引慣行を考慮して定めることとしています。定期借地権は、期間の満了により必ず消滅するという特性があることから、一般の取引慣行では借地権対価としての権利金を徴収しないものとされています。そうした慣行があり、公有財産規則においても取引慣行を考慮して定めることとしていることから、本市においては過去の定期借地権の設定に当たり、いわゆる借地権の対価としての権利金を徴収した事例はありません。

これらの事情を総合的に考慮し、定期借地権を設定する本件事業においても権利金を徴収しないものとししました。

また、監査請求人は、令和2年12月の予約契約締結時に関内ホテルマネジメントが外れていると主張しています。

関内ホテルマネジメントを含む8社と令和元年12月に締結した基本協定では、第4条2項にて、土地賃借人は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、東急株式会社とし、第4条1項にて土地賃借人と定期借地権設定契約を締結すること、第5条1項にて土地賃借人と公有財産売買契約を締結することを定めています。令和元年12月の基本協定締結時点で、既に関内ホテルマネジメントを除く7社を契約の相手先とすることを確認しています。

なお、募集要項においては、グループの代表者を除き、土地貸付契約の相手方になることは義務づけておりません。

5番目、文化財としての価値の評価についてでございます。

監査請求人は、本件建物は歴史的建造物の認定条件を十分に満たしており、民間企業に売却してはならない文化財であると主張しています。

平成29年3月に、本件事業を含む関内駅周辺地区の一体的なまちづくりの推進に向けて事業の目的や考え方を定めた横浜市現市庁舎街区等活用事業実施方針——以下「実施方針」と言います——を取りまとめました。この実施方針では、土地利用の目的として、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の核づくりを行うこと、関内駅前の交通結節点機能を強化することで、都心臨海部各地区の連携と回遊性を高めること、横浜らしい街並み景観を誘導することを定めています。

実施方針を踏まえ、本件事業における募集要項では、本件建物は売却することとしていますが、行政棟については活用を基本としつつ、横浜らしい街並み景観の形成及び地区の活性化等に資する提案があれば柔軟に対応し、様々な提案を公平に評価することとし、市会棟、市民広場等については既存建物の活用、または解体して新築棟を整備するなど、地区の活性化と魅力向上につながる様々な提案を求めることとしました。

本件事業における事業者の計画は、行政棟を保存、活用し、レガシーホテルとして活用する計画であり、公募時の審査において行政棟を現位置で保存、活用する提案内容も評価されています。また、行政棟を保存、活用するホテルロビーなどに市民広場の階段や壁画、議会棟の円形照明などを移設、復元するとした、建物の価値に配慮した提案内容についても評価されています。

以上、申し上げたとおりでございます。

○藤野代表監査委員 それでは続きまして、どうぞよろしくお願いいいたします。

○石川管財部長 財政局管財部長、石川でございます。どうぞよろしくお願いいいたします。

財政局からは、請求人の主張2点について、それぞれ見解を述べさせていただきます。

1点目は、建物価格を恣意的に1億円未満にした、市自身の2019年度の建物評価額は9億円強とした、この点に係る行政財産の目的外使用料の算定についてというところで、まず述べさせていただきます。

行政財産の目的外使用料の算定については、横浜市財産評価基準要綱第4条第7号に該当し、横浜市公有財産規則第15条に規定する「軽易または特別なもの」とされており、財産評価審議会への諮問を要しないものとしております。

目的外使用料の算定に係る評定については、横浜市財産評価基準要綱第6条第1項第3号の規定に基づき、施設を所管する局・総務局において行うこととしております。

次に、土地の賃料を破格の安さにした、議会の議決に付していないとの主張について、財価審の立場で貸付料の決定について、当局の見解を申し上げます。

本件土地の貸付料の決定についてというところで、横浜市公有財産規則第15条では、公有財産の貸付の場合における当該財産の価格の決定は原則として「あらかじめ横浜市財産評価審議会に諮問するもの」とし、「軽易または特別なものについては、この限りでない。」と規定されております。また、横浜市財産評価基準要綱第3条では、財産の価格の決定に当たっては、横浜市公有財産規則第15条の規定により、あらかじめ財価審に諮問しなければならないとしています。軽易または特別なものについては、横浜市財産評価基準

要綱第4条において、当該財産の見込み評価額が1億円未満、貸付けの場合は当該財産の貸付料の見込み評価額月額が100万円未満のもの、または当該財産を取得等——貸付けを含む——する合計面積が1,000平米未満のものなどと規定しています。

横浜市財産評価審議会諮問手続要領第5条第1項では、財価審への諮問に際し、議案作成のため原則として不動産鑑定業者2社による不動産鑑定評価、意見書または調査報告書を必要とし、また、同条第2項では、鑑定評価書等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ものとしております。

具体的には、本件土地については貸付料の見込み評価額月額が100万円以上、かつ貸付けにおける合計面積が1,000平米以上のものに該当するため、横浜市公有財産規則、横浜市財産評価基準要綱に基づき令和2年8月31日に財価審に諮問され、平成21年4月22日付横財第1号「貸付料評定の考え方についての取扱い変更について（答申）」に基づき選出された2名の検討委員に9月25日に意見聴取を行い、その後は横浜市財産評価審議会運営要綱第7条に基づき、会議開催日の前の11月2日に現地調査を実施し、同年11月18日開催の財価審の会議では、同要綱に基づき作成された議案について委員相互の意見交換等の終了後、議案の可否を問い、答申価格を決定し、同日付で会長名による市長宛答申を行いました。

財価審は不動産鑑定士、弁護士という国家資格を持った外部の学識経験者が公正・公平な審議を行い、価格を評定しております。

以上でございます。

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

○高品監査委員 それでは、都市整備局に質問いたします。

本件におきまして、土地の貸付料の鑑定評価を、建物部分の鑑定評価と同じ2社の不動産鑑定業者に依頼しておりますが、どのような根拠や基準、手続でこの2社の選定を行ったのでしょうか。

以上です。

○村上都心再生部長 お答え申し上げます。

不動産鑑定業者の選定方法につきましては、市内中小企業で実績のある不動産鑑定事業者を選定し、都市整備局の業者選定委員会に諮り、審議され、承認されたところでございます。

建物と土地貸付料ともに、この不動産鑑定業者の選定方法については今、申し上げたとお



りの内容で、業者選定委員会に諮って承認されたところでございます。業者の選定に当たりましては公平かつ適正に行われております。

以上でございます。

○高品監査委員 次の質問に移ります。

引き続きまして、都市整備局に質問いたします。

2社の不動産鑑定業者から提出された鑑定結果につきまして、それぞれが横浜市の提示した鑑定評価基準等に適合しているとの確認はどのようにして行ったのでしょうか。

以上です。

○村上都心再生部長 鑑定依頼条件に基づいて評価を行っているかを確認した上で、実際に財産評価審議会の事務局である財政局へ2社の不動産鑑定書を提出しております。その際にきちんと確認させていただいております。

○藤野代表監査委員 他に、質問等ございますか。

○高品監査委員 次は、財政局に対する質問でございます。

ただいま都市整備局から回答がありましたが、不動産鑑定業者から提出された鑑定結果につきまして、横浜市が提示した鑑定評価条件等に適合しているかの確認につきましてはどのようなルールになっているのでしょうか。

以上です。

○石川管財部長 鑑定評価書につきまして、鑑定評価基準に基づいて評価されているかどうかは、事務局において、きちんと評価基準に沿った形で確認をしているということでございます。

○藤野代表監査委員 よろしいでしょうか。

ほかに何か御質問等ございますか。

それでは、ないようですので、質疑はここまでといたします。

また今後、監査を行う上で必要な事項について、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、どうぞよろしく願いいたします。

以上で関係職員の陳述の聴取は終了いたしました。

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、3人合計で5分以内で意見を表明することができます。ただし、質問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 します。

○請求人 します。

○請求人 します。

○藤野代表監査委員 では、どうぞ。

○請求人 都市整備局の、「本件事業については建物は売却、敷地は貸し付けることとしており、平成31年1月に実施した事業者公募時の募集要項では、本件建物の売却価格を事前に提示し、本件建物敷地の土地貸付料については、事業者の開発計画を考慮し定めるとしてあります」というふうになっております。

しかしながら、こちらの土地貸付料を決めるに当たって、鑑定評価のみがこの貸付料の決定に使用されております。ここに書いております「事業者の開発計画を考慮し」というのは、募集要項の後に、事業者が事業計画を出しております。では、ここでどのように事業者の開発計画を考慮するということになるのかといいますと、募集要項にあります賃料に建物価格、改修料を反映するというふうなことになります。

ところが、事業計画にそのような表記が確かにありますが、開示請求したら全部黒塗りになっていますが、収支計画も入っています。ですから、その中には事業者による賃料の算定とかそういう項目もあります。項目だけは見られますから。その際に、事業者の開発計画を考慮したという箇所が一切見えません。これは大きな間違いといいますか、実は財産評価審議会は、ここの「開発計画を考慮し」というところを一切考慮していません。それに基づいて賃料を決定したということは、都市整備局にも問題があるというふうに思います。

以上。

○藤野代表監査委員 よろしいでしょうか。

○請求人 2点、簡単に申し上げます。

そもそも今回の事業のメインは国際的な産学協働あるいは観光、それから集客等、その両方もしくは一方みたいな形で募集要項を出していますよね。私は、この国際的な産学協働というのは一体何なんだと。イノベーションだの何だかんだと冠つけているけれども、実態はあるのか、本当にこんなことできるのかと。

本当の意味で学問、研究、それが国際的であろうが海外からの人も加えてであろうが、こんな高層ビルの一画にオフィスを構えてそこでやるようなものではないでしょう、基本的に。もっとゆったりとした広大な土地で、緑豊かな中で、低層階の施設を造って、そこに集約してそういう研究開発を行わせる、それは産学協働であろうが独立した学問であろう

がそういうことを目指すべきであって、本来、この単なるスローガンのためにこんな170メートルを許容している、あるいはその根拠にしていること自体が私は間違っているというふうに考えます。

それと連動するんですけれども、今、関内地区における景観計画の高さ制限、皆さん御存じだと思うんですが、75メートルですよ。75メートル。なぜ170メートルも許すんですか。三井不動産グループが提案してきたのは、これを根拠にしています。施設利用計画の中で、関内・関外地区の新たなシンボルとなるような景観形成を目指し、最高高さについては現行基準にとらわれないものも含めて様々な提案を云々と言っているわけですよ。現行基準、つまり75メートル以上は駄目なはずなのに、170メートル提案してもらったらそれに沿うように何とか地区計画をつくったり、景観計画を外すような作業をしまっせという、こんな邪道なことをやっていて本当にいいのかというふうに、私は不思議でなりません。

もう一つ、財政局の方もおっしゃったんですけれども、末尾に、いろいろなところで財産評価審議会が審査した、審議した、その答申結果をもっていろいろ事業を進めているから問題ないんだという言い方をされていますが、財産評価審議会そのものは、市民から見たら99%ブラックボックスですよ。どういうふうな情報、データがそこに提供されて、どういう審議があって、何でそういう結論が出されたのか、ほとんど見えません。不動産鑑定士、弁護士、国家資格を持った外部の学識経験者が云々、公平・公正な審議を行い、それで価格決定していると言っていますけれども、そうであるならば堂々とプロセス、結果…

○藤野代表監査委員 すみません、3人で5分ということで、真ん中の方もお話しされるようですので。

○請求人 では、終わります。

○請求人 ●●です。

都市整備局の見解書の最後のページの上のところに、国際的な産学連携、観光集客とありますね。この言葉は都市再生法の……

○藤野代表監査委員 すみません、簡潔にお願いします。

○請求人 はい。

都市再生法等に書いてあることで、これは横浜の都市整備局が単独につくり出した言葉ではないんですね。国がつくった言葉をここに載せているだけなんです。募集要項でどのぐらい出ているか。十何か所、これ出てきます。この国際的な産学連携と観光集客というの

は。つまり、もっと横浜市民、改めて市民に即した、国家がつくったものではなくて、それを市民が新たにつくる形で、都市整備局は市民のためにやってほしいということを申し上げておきたいと思います。

時間がないということだから、これだけ取りあえず。

○藤野代表監査委員 意見表明はここまでとさせていただきます。

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……

○請求人 ちょっといいですか、1つだけ。

○請求人 意見表明は5分で終わりましたが、意見を言い足りないので、別途書面で出してもよろしいでしょうか。それはいいですか。

○藤野代表監査委員 ええ、書面で出していただくことは。

○請求人 短過ぎますよね、時間が。

○請求人 分かりました。ありがとうございます。

○佐藤監査委員 一応ルールになっていますので。

○請求人 ルールは双方で決めるものでしょう。ルールは双方で決めるものじゃないですか。

ルールは双方で決めるもの。市民と皆さんと一緒に。勝手に決めちゃいかん。そんな権利がどこにあるんですか。変えましょう、それを。そのために来ています、私たちは。今までの在り方を変えましょうよ。

○藤野代表監査委員 では、意見表明につきましては、その内容を来週の水曜日までに書面でいただくということでよろしいでしょうか。

○請求人 はい。

○藤野代表監査委員 では、そのように決定させていただきます。

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。

閉会 午後3時02分



2021年4月14日

都市整備局・財政局の見解について意見の追加

監監第764号による陳述 2021年4月9日実施時に陳述人から意見の追加を依頼し、4月14日までに提出することで了解を得たので提出するものである。

下記に意見を追加する。

1. 「定期借地権付きの建物として評価しなかった」に対して“借地権は市議会の議決に付すべき…条例による対象ではない”と回答しているが、当方主張に対する回答になっていない。

あえて、建物と土地を分けたこと自体に問題があった。

2. 建物の売却価格 76,675,000 円の正当性を財価審の答申に依拠させているが、JAF の評価額はあくまで 1,535,000,000 円であること、格差率：5 の根拠が示されていないことの主張には答えていない。

3. 2と連動するが、不動産鑑定評価書に意見価額を記載することの問題点、不当性指摘に答えていない。

4. 本件事業については建物は売却、敷地は貸付としているが、売却にするか賃貸にするか議会に諮られていないことが不当であり、違法である。

5. 本件建物敷地の土地貸付料については事業者の開発計画を考慮し、定めるとしているが、財産評価審議会の決定価格は不動産鑑定評価の結果、二社の鑑定価格の平均としているだけで事業者の事業計画を考慮したものではない。また鑑定評価は不動産鑑定評価業者が市の開発条件を考慮して評価額を算出しているとはいえ、具体的な事業計画との比較検討をしているわけではない。今回のような場合は、財産評価審議会は不動産鑑定評価額に基づくだけでは無く事業者及び第三社の建物価格や解体撤去費の見積もりなどとも比較して価格を決定すべきである。

6. 建物敷地と土地貸付料の鑑定時期が異なっているのは事業者の開発計画が明らかになってから土地賃料の鑑定評価を行ったからとしているが、建物売却費用は土地賃料に反映するのであれば、事業者の開発計画が明らかになった後に建物価格と賃料の鑑定を



することは可能である。またその場合は事業者の開発計画は十分に考慮されるのである。建物と土地が一体として評価されることを回避するための言い訳を鑑定時期の異なっていることで正当性を主張することはできない。

7. 「市自身の 2019 年度評価額が 924,656,649 円であった」に対する反論は [REDACTED] 監査請求に対する回答と同じ (copy & paste) であるが、"収益を生み出す建物として継続使用するために……" というのは市場性を有する場合を前提とした主張であり、誤っている。

8. 「改修費、建物撤去費、等を土地賃料に含めることは、事実上賃料を支払い手段としている」との主張に対しても、財価審答申で決定した適正な価格であることを盾に反論しているが回答になっていない。賃料に反映することが違法であるという主張に答えるものではない。

9. 権利金の徴収について、取引慣行を盾にこれまた [REDACTED] 監査請求に対する回答と同じ回答 (copy & paste) であるが、市は常に財政事情の悪化懸念を訴えているのであるから、過去の慣習に固執することがおかしい。徴収しない合理的理由にならない。

10. 「固定資産税を基にした賃料相場 (低い目に見ての) からの契約期間における財政の毀損が 230 億円になる」との指摘には何にも答えていない。逃げている。

11. 文化財としての価値評価に関して、"Legacy Hotel としての活用、その Lobby への壁画、議会棟の円形証明などの移設や復元" でもって十分に応えていると反論しているが、当方の主張の文化財保護条例の違反、文化財保護法違反に対してまったく回答していない。

また、2016 年 11 月～12 月の実施方針 (素案) に対する Public Comment ではそのほとんどが文化財としての価値を生かすべきとの意見で締められていたが、まったくその結果を生かそうとしてこなかったことに問題がある。

12. 財政評価審議会は国家資格を持った外部の学識経験者で構成され、公正・公平な審議を行っており、"評定された価格は適正である" 旨を主張している (財政局) が、本件の場合鑑定評価の価格のみが適正価格の基準になるわけでは無いにも関わらず、都市整備局が鑑定評価した評価額を検討評価しているのみで価格に正当性が無い。また適正であるかどうか審議の公開を求める。

13. 監査委員は、事務処理上の手続きが規則等に沿って行われていたかどうかだけを見るのではなく、処理過程で提供された/用いられた情報やデータが適正かどうか、広く深い観点から監査を実施しなければならない。