

大口町監査委員告示第4号

地方自治法第242条第1項の規定に基づく住民監査請求に係る監査の結果を、同条第5項の規定に基づき、別紙のとおり公表する。

令和8年8月27日

大口町監査委員 後藤 滋幹

大口町監査委員 江口 昌史

大 監 委 第 2 9 号
令和8年8月27日

請求人 吉田 正 様

大口町監査委員 後 藤 滋 幹

大口町監査委員 江 口 昌 史

住民監査請求に基づく監査結果について（通知）

令和8年6月29日付けで提出のありました地方自治法第242条第1項の規定による住民監査請求については、同条第5項の規定に基づき、下記のとおり監査結果を通知します。

記

第1 請求人

愛知県丹羽郡大口町余野三丁目382番地
吉田 正

第2 請求の要旨

1 措置請求書の内容（基本的に、措置請求書及び補正書のとおり）

（ア） 請求の対象 大口町長 鈴木雅博

（イ） 令和7年11月28日大口町長が町議会へ提出、議案第74号、行政財産の取得について、所在地、大口町下小口三丁目123番地、家屋番号123番、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積1階781.93㎡ 2階339.79㎡の建物（調理用機器、成型・盛り付け用機器、冷却・保管用機器等設置機器一式含む）契約金額1億200万円で、議会の議決を経て、令和7年11月28日に大口町へ所有権移転した。

（ウ） この建物購入の最大の問題点は、利用できるかどうか、議案提出前に調査を行わなかったことだ。2025年10月30日に、土地建物の売主は大口町長に、土地買取希望申出書を提出しているが、土地は

4, 800万円、建物等の買取希望価格は1億200万円であった。この点からも、売主の言いなりに、金額を決めたに他ならない。そして議案提出前に大口町長は、利用できるかどうか建物調査を行わなかったのは、買い急いだといった過失ではなく、故意であったと言わざるをえない。それは、不動産取引を豊富に行っている大口町長だからこそ、知らなかったというような過失で済まさせるべきでない。購入した建物は、大口町から委託を受けた、空建築事務所によって調査が行われた。その結果は、躯体以外は利用できず、全面更新といった内容で、以下が概要だ。

- ① 令和8年3月5日付の大口町立学校給食センター改修にかかる既存建物調査及び基本設計業務、株式会社空建築事務所によれば、現地調査の調査報告(2-2)によれば、「内装が著しく不衛生、全面更新を必要とする。土間コンクリートは劣化が激しい」。
- ② 外装は「再塗装が必要。サッシュは特に排煙窓が損傷しており、更新必要。2階トイレが調理場の真上にあって、1階に影響のない位置に移動するか撤去必要。アスベスト調査必要」。
- ③ 電気設備、機械設備は全面更新とある。調査報告(2-2)を読む限り、利用できるところがどこなのか見当たらない。
- ④ 調査結果(2-4)によれば、「既存建物は、躯体を残して全面更新すべきと思われる。残す躯体は①鉄骨躯体②基礎地中梁③折板屋根となっている。これらの躯体を残す工事費用として概算工事費用(4-7)は2億2,900万円となっている。躯体を残した理由は、1億200万円の価値を無にすることは、避けたかったのであろう。
- ⑤ 補足資料6では、学校給食センターと空建築事務所との打合せ記録がある。2ページ目の令和7年11月14日の打ち合わせでは、「まずは移転先の既存の施設を利用した場合で費用の検討」「難しいければ、次のステップで移転先の既存施設を解体して検討」とある。これは、購入前の段階で、既存施設の利用は、難しいという認識があったともとれる。買取希望申出書が町に提出されて、2週間しかたっていない状況で、担当者が判断したものだ。
- ⑥ 一方で金融機関から町に、「購入しそうな企業はないかと、相談があったのは、2025年の1月か2月」と、令和8年4月28日付の中日新聞で副町長のコメントが掲載されている。「土地取得が難航し、借り入れでは返還を求められる」「ある程度の広さもあり、速やかに購入を決めた」とも報道されているが、買取希望申出書が提出される10月まで、調査をしていなかったということか。この

点を瑕疵だとすれば、あまりにも無責任だ。

- ⑦ 補足資料 6 の 6 ページによれば、解体費用として 3,000 万円から 5,000 万円必要と、話し合われている。解体したほうが安い、それならばなぜ 1 億 200 万円で購入したのか、つじつまが合わない。解体後の土地だけを購入すればよいはずである。

(エ) その結果、利用できない建物を購入したため、1 億 200 万円の損害が、大口町に発生している。地方自治法第 2 条第 4 項及び地方財政法第 4 条第 1 項の趣旨に添わないものであるから、本件契約の締結及び公金の支出は違法または不当である。さらに、このまま事業が進行すると、躯体を残し他の部分を取り壊す工事費用として、2 億 2,900 万円の支出が試算されている。

(オ) 大口町長に対して調査を行い、行政財産の取得を議会に提出した、大口町長に対して 1 億 200 万円を大口町に賠償する措置を請求する。

- 2 請求人は、当該建物取得に係る議案の写し、土地買取希望申出書の写し、設計事務所による調査報告書の一部の写し等を事実証明書として提出した。

第 3 請求の受理

本件請求は、令和 8 年 6 月 29 日に提出された。

措置請求書の一部について補正（上記の地方自治法第 2 条第 4 項の「第 4 項」を「第 1 4 項」に補正する。）を求め、補正書の提出を受けた後、令和 8 年 7 月 3 日、地方自治法第 2 4 2 条に定める要件を具備するものとして認め、これを受理した。

第 4 監査の実施

1 監査の期間

令和 8 年 6 月 29 日から令和 8 年 8 月 27 日まで

2 監査対象事項

- (1) 請求人の請求は、下記建物（以下「本件建物」という。）の取得に係る財務会計行為について、取得価格の妥当性及び取得の経済性に関する判断過程に裁量権の逸脱又は濫用があり、違法又は不当な点があったとするものである。

[建物の表示]

所 在 丹羽郡大口町下小口三丁目 1 2 3 番地
家屋番号：1 2 3 番

種類	工場・事務所		
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床面積	1階	781.93	m ²
	2階	339.79	m ²
所有者	株式会社A		

- (2) しかし、当監査委員は、請求人の主張する本件建物の取得の違法性について検討することは当然であるが、後述のとおり、同一時期に取得した別紙物件目録記載の3筆の土地（以下「本件土地」という。）と合わせてその違法性を判断すべきであると考え。そこで、請求人の主張については、本件土地と本件建物を併せて取得したことにより、大口町（以下「本町」という。）に損害が生じ、大口町長（以下「町長」という。）に賠償責任が認められるか否かを検討する中で、本件建物の取得の違法性を判断することとする。

3 監査の対象部署

生涯教育部学校給食センター（以下「担当課」という。）

4 請求人の陳述及び証拠提出

- (1) 令和8年7月17日、地方自治法第242条第7項の規定に基づき、請求人に陳述の機会を設けた。請求人からは、新たな証拠書類として、情報公開請求により取得した情報部分公開決定通知書及び公開文書が提出された。

- (2) 請求人は、措置請求書の内容に加え、今回提出した証拠書類に基づき、その主張を補足した。その内容を要約すると、以下のとおりである。

ア 請求人は、新たに提出した情報公開請求により取得した文書によれば、本件建物の購入価格1億200万円について、土地買取希望申出書に売主の希望価格が記載されているものの、その価格を決定した根拠となる調査資料等は確認できなかったと主張した。

イ また、土地の買取り協議報告書においても本件建物の購入価格1億200万円の根拠は売主の申出額のみであり、所有権移転登記日の原因日と協議及び議決の時系列にも整合しない点が認められると主張した。

ウ さらに、本町は学校給食センターとして使用できるかの調査を行わないまま購入しており、その後の調査ではそのまま利用できないことが明らかとなったと主張した。

エ 加えて、固定資産税評価額は建物自体の価値を示すものであり、

学校給食センターとしての使用価値を示すものではないことから、固定資産評価額をもって1億200万円と価格を決定したことは、不適切であると主張した。

- (3) 以上のことから、本件建物の使用可能性を調査しないまま、売主の言いなりでの価格で購入したことは、過失ではなく故意によるものであり、町長に対し、本町へ1億200万円を賠償させるよう求める旨を陳述した。

5 関係職員の陳述聴取及び弁明書並びに関係書類の提出

令和8年7月27日に、事前に提出された弁明書及び関係書類を基に、副町長、生涯教育部長及び学校給食センター所長からの陳述を受けた。

なお、以下の要約については、株式会社空設計事務所の調査結果、及び大口町議会での執行部側の答弁等も併せて、重要と思われる点を要約した。その概要は、以下のとおりである。

(1) 購入の経緯

ア 本町としては、現在使用している大口町立学校給食センター（以下「現行学校給食センター」という。）が、設置後37年余り経過して老朽化してきたので、新たな設置場所として「大口町民会館駐車場」の複数の土地所有者と買取交渉をしたが、大多数の地権者の同意を得ることができず、断念した。

イ そこで、新たな学校給食センター建て替え用地を探していたところ、金融機関から、本件建物及び本件土地（面積・713.6坪）が売却予定である旨の情報を得た。そこで、この情報を受け、副町長が町長と相談の上、購入を検討した。

ウ 本件土地は、本町の中心部にあり、給食の配送にも便利であり、また開発行為や農地転用等の行政手続も基本的に不要で早期整備が可能であったので、新たな学校給食センター用地として適地であったため購入候補とした。

(2) 購入時期

現行学校給食センターの老朽化が著しく、また現行の学校給食衛生管理基準を満たしていないこと、その他調理場の空調が無いので作業員が苦勞していることもあり、早急に、新たな学校給食センターの整備が必要と考えていた。

(3) 価格交渉

ア 売主からの公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拡法」という。）による買取希望申出価格が本件建物及び本件土地の合計1億5,000万円であり、他方、町側での固定資産税評価額を基にした、

本件建物及び本件土地の積算額（１億６，５２９万６，３７３円）以下であったため、価格交渉は行わなかった。

イ なお、上記の売主の申出以前において、本町と売主側との間で、何らかの交渉があったとみるのが常識的であるが、現状ではその点に関する証拠はない。

(4) 現地調査

ア 令和７年３月２７日に、町職員３名（総務部長（現副町長）、生涯教育部長、学校給食センター所長）、調理器具業者３名及び売主側の従業員が参加し、調理器具の利用可能性を確認した。結果として、冷蔵庫等は利用可能であったが、多くの設備は利用できないとの判断であった。報告書は作成していない。

当時は売主企業がまだ活動しており、購入を前提として特別に内部を見せてもらっている状況であったことから、詳細な調査は契約後に行うこととした。

また、この時点で、大規模改修が必要との認識を持ち、新築との比較も必要と考えていた。

(5) 建物の設計事務所等の専門家への事前調査依頼

本件建物及び本件土地の売買契約前においては、上記のとおり職員において現地の見分をした程度であって、専門家による建物の利用の可能性、そのために要する費用等の調査は、行っていない。

(6) 本件建物価格１億２００万円の根拠

本件建物及び本件土地を一体として売買価格を決定しているため、本件建物の購入価格１億２００万円の根拠を説明するのは難しい。総額１億５，０００万円の妥当性を判断して取得した。

本件建物の購入価格を１億２００万円であるとしたのは、売主の買取希望申出書にそのように記載され、売主が土地と建物の価格の配分について、そのように希望したからである。

(7) 本件建物及び本件土地を一体として判断した理由

本件建物は本件土地の上に存在しているため、それぞれ切り離すことはせず、総額として妥当と判断したためである。

(8) 契約

本件建物は令和７年１１月２５日に仮契約を締結、令和７年１１月２８日の議決後に本契約が成立し、本件土地は令和７年１２月２日に契約を締結した。

(9) 不動産鑑定を実施しなかった理由

本町としては、固定資産税評価額があり、それを参考にすれば、概要において不動産価格の評価はできると考えていた。

なお、本件建物及び本件土地を一体として総額で判断した。

(10) 買収後における本件建物の利用に関する専門家による調査

本町では、本件建物の再利用の可能性とそのための費用、新築の場合の費用等について、入札により、専門家に鑑定を依頼した。

その結果、現行の学校給食衛生管理基準に適合する新しい学校給食センターとして既存建物（本件建物）を利用するには、極めて大規模な改修工事が必要となり、その費用も高額であり、既存建物を撤去後に新築するほうが、費用面で有利であるとの結果が出た。

なお、既存建物の解体については、3,000万円から5,000万円程度の費用を要するとの見込みが示された。

(11) 新たな学校給食センター（毎日の給食の上限3,000食）の建設費

新たな学校給食センターを建設するには、土地代を別として総額25億円から30億円を要するとの試算がある。

(12) 本件建物の今後の活用

本町として、新築の方が安価との結果も出ており、本件建物を残さない案も含めて検討しているが、現時点（令和8年7月27日時点）では結論は出ていない。

第5 監査の結果

1 主文

本件請求を棄却する。

2 理由（主に、売買契約までの経過）

(1) 本町による本件建物及び本件土地の取得と町長の責任についての判断
枠組み

ア 長の不動産の取得に当たっての違法性等の判断枠組み

本件は、町長の不動産取得行為の違法性又は不当性について住民監査請求がなされた案件である。

そして、長の契約行為が地方公共団体に対する民法上の不法行為を構成する場合には、長はこれによって地方公共団体が被った損害を賠償する責任を負うものというべきである。しかし、一般に町が財産を購入する場合、市場が存在し、そこにおいて流通している商品を購入する場合には、自ずから商品の対価が決まってくるし、また道路用地の買収のようにその対価について買収価格に基準が存する場合は、それに従うべきは当然であるが、そうでない場合に、一定の行政目的があり、特定の土地ないし建物等を購入する場合においては、その対価について規制した法令の定めはないので、専門家の鑑定価格

と異なった金額で購入した場合においても直ちに違法となるわけではなく、町が当該不動産を必要とする行政需要の大きさ、緊急性、そのほかの諸事情を考慮して、その違法性の有無を判断すべきものであると考える。

換言すると、長のそうした不動産の購入契約については、長に裁量権があると考えられるもので、長がその裁量の範囲を逸脱し、また裁量権の行使を濫用した場合に、長の行為は違法となると考えるべきである。

以下、こうした考え方に立って、町長の本件建物及び本件土地の取得行為の違法性ないし不当性について検討する。

イ 本件建物及び本件土地の場合の考慮要素

- ① 一般的には、長は、町を代表して物件を購入する場合には、できるだけ適正妥当な価格で取得し、町に損害を与えないように努めるべき義務を負い、当該契約につき議会の議決を要する場合には、議会に対し契約の内容を十分に説明すべき義務も負っているものである。

しかして、町が財産を譲渡する際の価格については、地方自治法第237条第2項により、適正な対価によらないで町が持つ財産を譲渡することは一般的に禁じられているけれども、他方、一定の行政目的があつて、特定の不動産を購入しようとする場合においては、地権者の同意がなければ当該不動産を取得することができないものであるところ、不動産鑑定をして価格の目安をつけることは望ましいことではあるが、その金額に固執すると町として当該不動産を取得できない結果になる場合がありうる。そうした場合、長としては、町が抱えている行政目的ないし課題に応えるために、ある程度リスクを取って、ある程度高い金額でこれを購入することがあり得てよいもので、そうした行為は長の裁量権の範囲内であり、違法と評価すべきではないと考える。すなわち、購入価格が不動産鑑定等で示された「適正価格」を超えることをもって直ちに長の契約締結行為を違法と断ずるのは相当ではなく、行政目的の大きさ、ないしその緊急性、契約締結に至る経緯、当該物件の価格等を総合的に検討して判断すべきである。

- ② なお、不動産価格は、それぞれ個性があり適正な価格を一義的に確定することはできないものであり、長の判断で特定の不動産を取得した場合に、諸般の事情を考慮して、当該取得価格が合理性のある価格として説明できる場合には、その購入行為は長の裁量権の範囲内であつて、違法とはならないと考えるべきである。

ウ 本件で審査の対象となる取引の範囲

- ① 請求人は、本件監査請求において、本町が本件建物を著しく過大な価格で購入したことを違法として監査請求をしている。

この点に関し、本町は、本件建物及び本件土地は、契約上は別個の売買契約であるものの、同一の行政目的のため一体として取得が検討され、その取得価格についても総額1億5,000万円として判断されたものであり、その中で土地と建物との金額の割り付けは、売主側の要求に応え、建物に関して1億200万円としただけであり、土地と建物の総額において町長の裁量権の逸脱の有無を評価すべきであるという趣旨の主張をしている。

- ② この点について、本件建物は本件土地の上に存在しており、通常取引において土地と建物は一体として評価され、建物は無価値で建物解体後の土地のみが更地として評価される場合もあれば、土地だけでなく建物自体も一定の評価をされる場合もある。そして、本件において、売主は、現状渡しで土地建物の総額で1億5,000万円での売却を希望したものであり、他方、本町においても、土地を中心として建物と併せて1億5,000万円であれば購入するとしたもので、金額の割付如何によって本町が損害を被るという関係はないものである。

- ③ 本件監査請求において、請求人が本件建物の価格が高すぎることを請求の内容としていることは明らかであるが、本件において本町がどのような損害を被ったかという観点から検討するに際しては、土地の評価も含めて全体を考慮すべきことは当然であり、その両者の合計額が適正な購入価格であったかを検討する中で、建物価格の適否を検討すべきである。

(2) 本件建物及び本件土地の取得自体の正当性の検討

ア 学校給食センター建て替えの必要性

現行学校給食センターは、新築から約37年が経過し、老朽化が進んでいた。また、現行の学校給食衛生管理基準を満たしておらず問題を抱えていること、調理室の空調設備がなされておらず、特に夏場の調理員の就労環境は劣悪であることは、大口町議会議員を含め関係者の間においては周知の事実であった。それ故、本町は早期の学校給食センターの建て替えが必要であると判断していた。

なお、毎日最大3,000食を作る学校給食センターの建て替えについては、その工事代金及び調理施設の設置まで含めると、25億円ないし30億円にも達する大工事であり、工事期間も1年以上の長期間を要するところ、現地で建て替えることとするとその工事

期間中は、町内の小中学校に給食を提供できないこととなるので、他に敷地を確保することが絶対に必要であった。

イ 建設用地の取得と対象物件

本町は、学校給食センター建設のための新たな設置場所として「大口町民会館駐車場」の複数の土地所有者と買取交渉をしたが、大多数の地権者の同意を得ることができず断念した事情があった。また当時、本町としても、町内に学校給食センターに適する候補地に関する具体的な情報を持っていなかった。

ウ 本件建物及び本件土地の学校給食センター用地としての優位性

そのような事情の中において、金融機関から本件建物及び本件土地が売りに出ているという情報がもたらされた。

本件土地は、現行学校給食センター（敷地面積・3,509.62㎡・1,061.7坪）に比べて、若干小さいが、本件土地の隣地である土地（面積・616㎡）も併せて取得できる見込みであり、これを加えると面積合計で2,975.00㎡（899.9坪）を確保でき、また土地の形状も長方形となり、学校給食センターの用地としての条件を満たすことになる。

また、本件土地は、本町の中心部に位置し、給食配送その他の施設運営上の利便性を有していた。さらに、本件建物は、食品工場として利用されていたこと、土地はすでに農地転用等の手続を終了し、かつ開発許可等の手続が基本的に不要であることから、早期に学校給食センターの建設を開始できる条件を備えていた。

したがって、本件土地が売りに出された時期からしても、本件土地が本町にとって学校給食センターとして有力な候補地であったのである。

エ 本件土地が市街化調整区域に存していることの意味

本件土地は市街化調整区域に存しているところ、市街化区域と道路1本を隔てているだけであり、大口町役場とも至近の距離にあることから、利用価値の比較的高い立地である。そして、後に述べるように土地取得に際して、市街化区域であれば坪当たり30万円程度の資金を準備する必要があるところ、市街化調整区域にある本件土地であれば比較的安く買える可能性があったものである。

そこで、本町は、本件建物及び本件土地の取得を前提に、本件建物及び本件土地の取得価格について検討することになった。

(3) 本件建物及び本件土地の取得価格について

ア 売主の意思（売却希望価格）

売主の売却希望価格は、本件建物及び本件土地の現状渡しで、総額

1億5,000万円であった。売主は、建物については株式会社Aで、土地はその代表者であるB氏であったが、本件建物及び本件土地の登記事項証明書によると根抵当権が設定されていることに加え、売主が公法に基づき買取希望申出において総額1億5,000万円を希望価格として明示していたことからすると、売主側において、同額からの減額に容易に応じる状況にあったとは考えにくい。

なお、売買代金総額1億5,000万円の内訳は本件建物が1億200万円、本件土地は4,800万円である。

イ 町側の試算

これに対して、本町は、不動産鑑定等を行っていないが、固定資産税評価額を基準として、本件建物及び本件土地の買取許容額の算定を行った。その内容は、担当課において、本件建物については固定資産税評価額(5,319万6,693円)とし、本件土地については、その固定資産税評価額(7,846万9,776円)を7割で割り戻して算出した金額(地価公示価格に相当する水準の参考額1億1,209万9,680円)を加えた金額(1億6,529万6,373円)を算出した。

ウ そして、本町として、売主側の提示金額が、上記1億6,529万6,373円より安いことを確認して、これに応ずることとした。なお、本町としては、市街化区域で土地を購入する場合には、坪当たり30万円程度の資金を準備する必要があり、学校給食センターの用地をこれ以下で調達できれば、本町の財政において問題がないという認識を持っていた可能性が高いと推測する。

なお、本町における地価公示価格によると、下記の市街化区域内の土地で、

76,000円/㎡(坪当たり約25万1,000円)となっている。

[土地の表示]

丹羽郡大口町下小ロー丁目8番

(4) 本件建物及び本件土地の鑑定評価と本件建物の学校給食センターとしての使用可能性の専門的調査

ア 本町は、本件建物及び本件土地を購入する前の段階で、その購入価格について鑑定評価を行っていない。

イ 本町は、本件建物を購入する前の段階で、学校給食センターとして利用可能であるか否か、また利用するとしてどの程度の金額が必要であるかについて専門的調査を行っていない。

また、本件建物を取壊す費用についても、専門的調査又は見積もりを行っていない。

(5) 議会の議決

本町は、本件建物を1億200万円、本件土地を4,800万円で取得することとしたところ、町長はその旨の議案を提出し、大口町議会（以下「議会」という。）は令和7年11月28日に、本件建物を1億200万円で購入することを可決した。なお、本件土地については、大口町議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条に規定する土地の面積要件（5,000㎡以上）を満たさないため、議会の議決は不要であった。

(6) 本町による本件建物及び本件土地の売買契約と代金の支払い

上記の議会の可決を得て、本町は、本件建物については、令和7年11月28日に売買価格1億200万円で本契約が成立した。また、本件土地については、令和7年12月2日に売買価格4,800万円で本契約を締結した。

売買代金は、本件建物及び本件土地ともに、令和7年12月25日に支払われている。

(7) 取得後の調査結果

取得後に実施した詳細調査では、学校給食センターとして利用するためには、躯体だけを残し他の部分を取り壊す工事費用だけでも、2億2,900万円の費用を必要とする等、大規模な改修が必要であり、その改修費用は新築する場合を上回る可能性があるとの結果が示された。

また、本件建物を利用しない場合には、3,000万円から5,000万円程度の費用を要するとの見込みが示された。

(8) 本件建物及び本件土地を取得するようになった経緯

ア 学校給食センター建て替えの必要性

現行学校給食センターの建物は築37年であり、一般的な耐用年数は経過していた。現行学校給食センターは、現行の学校給食衛生管理基準を満たしておらず、また、近年は猛暑日・真夏日が増加しているにもかかわらず、調理室の空調環境は万全でなく、労働環境として劣悪な状況になっていた。さらに、昨今、建築費の高騰は社会問題となっており、改修・新築どちらのケースでも、早期の工事着手が必要であった。

以上のように、学校給食センターの建て替えが喫緊の課題になっていたが、現行学校給食センターの敷地において建て替えを行うとすると、給食の提供が困難となる時期が発生するため、現行学校給食センターの敷地とは別に土地を取得することが必要であった。

しかしながら、学校給食センターに適した規模の土地は、町内

でも売りに出るとは少なく、規模や位置から適地は必然的に限定されていた。本町は、大口町役場付近の土地も候補地として、地権者と交渉したが、結果的に合意には至らなかった。

そこで、本件土地の取得について、本格的に検討することとなった。

イ 本件土地の優位性

本件土地は、現行学校給食センターに比べて、若干小さいが、本町の中心部に位置し、給食配送その他の施設運営上の利便性を有していた。また、本件土地は、宅地として利用されていたことから、農地転用等を要する土地と比較して開発許可等の手続を比較的容易に進めることができ、早期に学校給食センターを整備することが可能であると判断した。さらに、本件建物は、食品の調理のために建築されたものであり、大規模な改修が必要となる可能性は認識されていたものの、改修により学校給食センターとして利用できる可能性もあると考えられていた。

したがって、本件土地が売りに出された時期からしても、本件土地が本町にとって学校給食センターとして有力な候補地であった。

そこで、本町は、本件建物及び本件土地の取得を前提に、本件建物及び本件土地の取得価格について検討することになった。

ウ 取得価格の決定の経緯

取得価格について内部で検討するにあたって、担当課は、本件建物の固定資産税評価額（５，３１９万６，６９３円）に、本件土地の固定資産税評価額を７割で割り戻して算出した金額（地価公示価格に相当する水準の参考額、１億１，２０９万９，６８０円）を加えた金額（１億６，５２９万６，３７３円）を算出した。

これに対し、売主が提示した売買価格は、１億５，０００万円であった。

すなわち、本町が想定していた金額よりも、売主が提示した金額が低かったため、本町はより低い売主が提示した金額で本件建物及び本件土地を取得することにした。

以上のことから、担当課が取得価格を全く根拠なく決定したものではなく、本町の固定資産税評価の資料に基づいて比較検討を行っていたことが認められる。

なお、令和８年７月２７日の陳述聴取において、担当課は「価格交渉は行わなかった」と述べており、売主との間で価格交渉が行われたことを確認できる資料は提出されていない。

エ 議会の議決

本町は、本件建物を1億200万円、本件土地を4,800万円で取得することとしたところ、町長はその旨の議案を提出し、議会は令和7年11月28日に、本件建物の購入について可決した。なお、本件土地については、大口町議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条に規定する土地の面積要件(5,000㎡以上)を満たさないため、議会の議決は不要であった。

3 総括的な判断(総合的な検討)

(1) 建物評価の客観的な検証が行われていないこと

ア 担当課は、建物の取得価格を検討する際に、固定資産税評価額を基に価格を積算している。しかし、固定資産税評価額は、固定資産税の課税を目的として算定される評価額であり、本件建物の市場価値、利用可能性又は改修費用等を直接反映するものではない。

したがって、固定資産税評価額を取得価格の検討に当たっての参考資料とすること自体が不合理であるとは言えないものの、これのみをもって取得価格の客観的な妥当性が確認されたとは言えない。

イ また、公払法は、公有地取得の手続を定める法であり、売主が提示する価格の妥当性を判断する基準を定めるものではない。

したがって、同法に基づく手続による取得であることのみをもって、取得価格の妥当性が当然に認められるものではなく、取得価格については、その根拠や合理性を別途検討する必要がある。

ウ 担当課は、購入前の時点で本件建物について大規模な改修が必要となる可能性を認識していたにもかかわらず、設計図面等は契約締結後に提供を受けることになっていたため、建物の詳細調査は購入後に実施するとしており、建物の利用可能性、必要となる改修内容及び改修費用について取得前に十分な検証ができなかったとしている。

購入の検討を経てから契約締結まで一定の期間があったにもかかわらず、専門家による建物調査、不動産鑑定士による価格評価等の客観的な検証は行っておらず、また、売主との価格交渉について事後的に検証可能な資料の提出はなかった。

以上のことから、担当課による取得価格及び取得判断に関する調査及び検討には、改善を要する点があったと認められる。

(2) 固定資産税評価額は土地については価格評価の基準になりうること

ア 土地についての評価基準

本町のような比較的小規模な自治体においては、概要において土地の適正価格に関する情報を持っているものである。そして、

土地の固定資産税評価額は、地価公示価格等を基準として、その7割程度を目途に算出している。したがって、土地の固定資産税評価額を7割で割り戻した額は、土地の価格水準を検討する上での一つの参考値となり得る。

イ 建築から相当期間を経過した建物の時価額

他方、中古の建物の固定資産税評価に関しては、再調達価格等が問題となり、また建物の再利用の可能性は、建物によって個々に異なっており、建物の譲渡価格を固定資産税評価額から一定の方法によって合理的に導き出すことは、相当に難しいと思われる。

しかし、固定資産税評価額において、相当の金額が課税されていることがあると、それなりの価格があるであろうという限りにおいて、その金額を建物譲渡において、金額を算定する一要素として考慮することは許されるであろう。

しかし、上述した通り、建物の固定資産税評価額を売買代金の算出に当たって、そのまま利用することはできないというべきである。

ウ 本件において、本件土地の面積は、713.6坪であり、これに固定資産税評価額から7割で割り戻した坪当たりの価格は15万7,090円であるので、本件土地を1億1,209万9,680円と評価することについては合理性があると考える。

(3) 本件土地の周辺の市街化区域の土地価格と本件土地の取得価格について

ア 本町においては、令和7年度において、市街化区域の宅地について、坪30万円程度の価格がついており、仄聞するところでは、本件土地に隣接する市街化区域内においては、現在、坪当たり33万円から36万円台で売り出されている事例もある。

イ 本件土地は市街化調整区域に存するため、市街化区域内の土地とその価格を単純に比較することはできない。しかし、本件土地が市街化区域に隣接していることも踏まえると、本町が学校給食センターの建設に必要な規模の代替用地を取得する場合に要する費用を検討する上で、近隣の市街化区域における土地価格は一つの参考になるものと考えられる。

ウ そうであるとする、本町が学校給食センターを早急に建設するために土地を取得するとなると、坪30万円程度の予算を計上する必要があると推測される。ちなみに、調整区域内で土地を取得し、農地転用ないし開発行為をして学校給食センターを設置すること

は可能であるが、相当長期の時間を要することは確実である。

エ そうした意味において、本件土地と隣地の土地(面積合計900坪)(以下「本件土地等」という。)を、坪当たり20万円台(坪当たり20万円で1億8,000万円、坪当たり25万円で2億2,500万円)で取得できれば、学校給食センターを早期に建設する点において、大きなメリットがあるというべきである。

なお、この場合には、本件建物の代金及び解体費用を含めた取得費用の総額が、上記の金額の範囲内で収まることが、このような推論が成り立つ前提となるものである。

(4) 本件建物及び本件土地を1億5,000万円で取得したことによって本町に損害が発生したと推論することが認定できないこと

ア 以上のような事実認定からすると、本町として学校給食センターの建設用地を準備するために本件土地等と隣地を取得出来れば、必要とされる金額は以下のとおり試算できる。

① 本件建物及び本件土地の取得費用	1億5,000万円
② 本件建物の解体費用	3,000万円～ 5,000万円
③ 隣地の土地の取得費用	2,956万円
④ 上記合計	2億956万円～ 2億2,956万円

イ これに対して、本件土地等の取得をすることなく、学校給食センターの早期整備が可能な代替用地を確保する場合について、前記の近隣の市街化区域における坪当たり30万円程度の土地価格を一つの目安として試算すると、900坪の土地を取得するには約2億7,000万円を要することとなる。

加えて、現状では、そうした建設用地の候補地があるわけでもなく、将来相当な期間を要すると推測される。

ウ 関連して近時においては、建築費が年々高額化しており、学校給食センターの建設が遅れることにより、将来的に建設費がさらに増加する可能性も考慮する必要がある。そして、学校給食センターの建築費は、現状で25億円から30億円と試算されていることから、例えば、建築費が1割上昇した場合には、現在の試算額を前提とすると、2億円を超える規模の負担増となる可能性がある。

したがって、本町にとって学校給食センターを作るのであれば、早期にこれを建設する方向で決断することは、町長の判断として非常に重要であるといえるものである。

(5) 本件建物の学校給食センターとしての転用に経済合理性がないこと

と、事前にその点の調査が十分でなかったことの評価

ア 町長ないし担当課は、本件土地等に学校給食センターを建設するにあたって本件建物を転用することが経済的にも合理性があると考えていたと推測されること、そして契約前に専門家に依頼しての調査をしなかった点においては、いささか批判される点があったと考える。慎重に検討してそのような行為をしていれば、本件のような監査請求も起こらなかったと推測する。

イ しかしながら、本件土地等を取得し、早期に学校給食センターを同地に建設するという決断は、上述の通り本町の利益に資するものと評価することができ、いやしくも本町の経済的な利益に反することはないと評価できるものである。

また、売主が公払法に基づく買取希望申出において総額1億5,000万円を希望価格として明示していたことや、本件土地及び本件建物に根抵当権が設定されていたこと等を踏まえると、売主側が売却価格を減額するとは容易に推測できないこと等からして、町長の決断には、正当であったと評価できる。

ウ 以上のとおり、本件取得に至る調査及び検討には、専門家による事前調査を行っていないことなど、改善を要する点が認められる。しかし、本件土地及び本件建物の取得の必要性、本件土地の立地及び利便性、早期に学校給食センターを整備する必要性、取得価格その他の諸事情を総合的に考慮すると、これらの改善を要する点があったことをもって、本件取得が違法又は不当な財務会計行為であると評価することはできない。また、前述のとおり、本件土地及び本件建物を一体として取得したことによって本町に損害が生じたと認めることもできない。したがって、本件取得について町長の損害賠償責任を問うことはできないと考える。

4 結語（請求人の請求との関係）

(1) 請求人は、本町が本件建物を形式的に1億200万円で購入したことをとらえて、しかも本件建物は学校給食センターの建設に転用することができないものであるから、本町に同額の損害を与えたとして、町長の1億200万円の損害賠償を認めるべきであると主張している。

しかし、本件建物及び本件土地は、一体のものとして取引されたことは明白であり、そうであるとする上述の通り町長が本町に損害を与えたとは評価することができないので、この点に関する請求人の主張は認められない。

(2) また、町長の本件建物の購入行為は、過失によるものではなく、故意

による行為と評価すべきであると主張するけれども、町長に故意責任を認めるに足る証拠はないので、この点についての請求人の請求も認めることはできない。

- (3) さらに、町長の本件取得行為について、前述の調査及び検討に改善を要する点が認められるものの、諸事情を総合的に考慮すると、これを不当な財務会計行為であると評価することはできない。

第6 監査委員の補足意見

なお、監査委員として下記の意見を補足するものである。

- 1 本件監査の結果、本件建物の取得について違法又は不当な財務会計行為であると認めることはできないものの、担当課による取得価格及び取得判断に関する調査及び検討には改善を要する点が認められた。

今後、同様の財産取得を行う場合には、取得前に対象財産の状態及び利用可能性、必要となる整備内容及びこれに要する費用並びに取得価格の客観的妥当性について専門的な調査又は第三者による評価等を活用し、その結果を踏まえて取得の必要性及び妥当性を慎重に検討することが望まれる。

- 2 また、財産取得に係る判断の客観性及び透明性を確保する観点から、取得前に確認すべき事項を定め、専門家による調査又は第三者による評価を行うなど、適正な事務手続及び運用基準の整備を検討されたい。

(以上)

(別 紙)

物 件 目 録

1 土地

- | | | |
|-----|----------|---|
| (1) | 所在 | 丹羽郡大口町下小口三丁目 |
| | 地番 | 1 2 1 番 1 |
| | 地目 | 雑種地 |
| | 面積 | 5 7 5 m ² |
| | 所有者 | B |
| (2) | 所在 | 丹羽郡大口町下小口三丁目 |
| | 地番 | 1 2 1 番 2 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 面積 | 4 3 7. 0 0 m ² |
| | 所有者 | B |
| (3) | 所在 | 丹羽郡大口町下小口三丁目 |
| | 地番 | 1 2 3 番 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 面積 | 1 3 4 7. 0 0 m ² |
| | 所有者 | B |
| (4) | 上記土地 3 筆 | |
| | 合計面積 | 2 3 5 9. 0 0 m ² (7 1 3. 6 坪) |

2 建物

所在	丹羽郡大口町下小口三丁目 1 2 3 番地
家屋番号	1 2 3 番
種類	工場・事務所
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床面積	1 階 7 8 1. 9 3 m ²
	2 階 3 3 9. 7 9 m ²
原因及びその日付	平成 1 2 年 4 月 2 1 日新築
所有者	株式会社 A