

福島市監査委員告示第5号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第4項の規定による住民監査請求にかかる監査を実施したので、その結果を次のとおり公表する。

令和2年2月21日

福島市監査委員	井上安子
同	遠藤和男
同	穴戸一照
同	渡辺敏彦

第1 請求のあった日

令和元年12月25日（令和2年1月6日補正書提出）

第2 請求人

福島市●●●●
●●●●

第3 請求の内容

1 請求の趣旨（※原文のとおり）

- (1) 監査の対象とする市職員 財産マネジメント推進室
(2) 請求の対象とする行為又は事実

平成25年2月、県は福島県飯坂ホームの速やかな移転と移転に係る土地取得費と造成費の補助金（1億5000万円）の交付を決定した。同年3月、財産マネジメント推進室は県から飯坂温泉病院跡地の無償譲渡と財政支援は困難であることを伝えられている。同年5月18日、おとり荘を運営していた社団法人勤労者福祉事業団は解散し、清算団体となる。

平成27年4月30日、福島県が福島地方裁判所へ社団法人勤労者福祉事業団の破産開始手続きの申し立てを行った。

平成30年4月13日、福島市と福島県は、社団法人勤労者福祉事業団の破産手続きに係る債権者集会第11回において、債権回収よりも、おおとり荘の建物及び敷地の処分を優先することを確認している。また、おおとり荘の建物及び敷地の売却を行う際には、敷地の所有者の3者（福島市・福島県・破産者社団法人勤労者福祉事業団）が連携してワンセットの土地として売却することも確認している。

令和元年6月25日、Aがおおとり荘の建物及び敷地を2300万円で購入、所有権移転登記を行っている。Aと関係のある不動産会社は、おおとり荘の建物解体費用にAが約7000万円をかけたと述べていた。

令和元年7月の第16回債権者集会で、おおとり荘の建物及び敷地の売却額2300万円を不動産鑑定評価額に応じた按分で分配している。

おおとり荘の建物及び敷地の売却額2300万円の配分額

福島市 10,139,784円

福島県 11,277,419円

破産者 1,582,797円

合計 23,000,000円

(3) 対象とする行為又は事実の違法性又は不当性

福島税務署に、福島市・福島県・破産者社団法人勤労者福祉事業団が所有するおおとり荘の敷地を一体の土地とした場合の固定資産税路線価評価額を算定してもらったところ、簡易計算で下記の通り示されました。

●福島市の飯坂町字筑前20-1・26-4・73（3,255㎡）の土地

固定資産税路線価評価額 84,630,000円

$26,000\text{円}/\text{m}^2 \times 3,255\text{m}^2 = 84,630,000\text{円}$

●福島県の飯坂町字筑前26-1（3,248㎡）の土地

固定資産税路線価評価額 84,448,000円

$26,000\text{円}/\text{m}^2 \times 3,248\text{m}^2 = 84,448,000\text{円}$

●破産者社団法人勤労者福祉事業団の飯坂町字筑前3・6・21・22・23・24-1・24-2・25・25-1・26-2・26-3の土地（2,813㎡）

の固定資産税路線価評価額 73,138,000円

$26,000\text{円}/\text{m}^2 \times 2,813\text{m}^2 = 73,138,000\text{円}$

財産マネジメント推進室は、おおとり荘の敷地所有者の福島市・福島県・破産者社団法人勤労者福祉事業団が連携してワンセットの土地として売却する理由として、遊休資産の早期売却の必要性と建物の解

体費に多額の費用が掛かることを挙げている。

しかし、Aは約7000万円でおおとり荘の建物を取り壊しており、福島市・福島県が破産者社団法人勤労者福祉事業団の土地を譲り受け、それを担保にすれば解体費を工面できていた。

平成26年11月5日付け議第陳情20号が提出されているので財産マネジメント推進室はおおとり荘の敷地の重要性を認識していたはずである。

福島市は県に対し、平成31年3月に旧飯坂温泉病院跡地を取得する要望のないことを回答しており、おおとり荘の建物と敷地を売却した現在、旧飯坂温泉病院跡地とおおとり荘跡地の両方を利用できなくなっている。福島市は旧飯坂温泉病院廃止に伴う要望書の中で保健福祉等施設整備をすると述べていたが、嘘であったのか？

財産マネジメント推進室は、おおとり荘の建物と敷地を売却して貴重な市有財産を失い福島市に損害を与えており、不当である。

(4) 市に発生した損害

●市有地の売却による損害額 合計 約7431万円

破産者社団法人勤労者福祉事業団の所有地2,813㎡を譲り受け担保にすれば「おおとり荘」の解体費は工面できており、福島市の飯坂町字筑前20-1・26-4・73(3254㎡)の土地は残せていた。

したがって、福島市所有の土地の固定資産税路線価評価額84,448,000円からおおとり荘の建物及び敷地の売却額2300万円の配分額10,139,784円を引いた金額74,308,216円が損害額となる。

●破産者社団法人勤労者福祉事業団にかけた訴訟費用による損害額 合計 約103万円

●債権回収不能による損害額 合計 2805万円

・平成18年～平成27年3月までの市有地の貸付金額
約1860万円

・平成28年度～平成30年度までの市有地の貸付金額
約945万円

(5) 是正、改善を必要とする措置の内容

破産者社団法人勤労者福祉事業団が解散した平成25年5月18日以降に福島市が被った市有地の売却による損害額・破産者社団法人勤労者福祉事業団にかけた訴訟費用等による損害額・債権回収不能による損害額について、請求者は財産マネジメント推進室が損害賠償することを求めます。

また、財産マネジメント推進室が市有地3,255㎡を売却して福島市に

損害を与えた事案が2度と発生することがないように当該事案を検証することを求めます。

2 補正の内容

福島市職員措置請求書において、一部補正が必要であると認められたことから、監査委員が請求人に対し補正を求めたところ、次の内容の補正書が提出された。

(1) 監査の対象とする市職員

財産マネジメント推進室は、財産マネジメント推進室長と補正する。

(4) 市に発生した損害

●市有地の売却による損害額

面積 3254 m²は、面積 3255 m²と、
福島市所有の土地の固定資産税路線価評価額 84,448,000 円は、
福島市所有の土地の固定資産税路線価評価額 84,630,000 円と、
金額 74,308,216 円は、金額 74,490,216 円と、
合計約 7431 万円は、合計約 7449 万円と補正する。

3 請求書に添付された事実証明書

- 1 福島市市有財産貸付契約に基づく未納使用料の納入について（通知）（写し）
- 2 図面（写し）
- 3 社団法人勤労者福祉事業団の破産申し立てに関する経過について
- 4 「旧飯坂温泉病院跡地」と「旧おおとり荘跡地」に関する比較
- 5 おおとり荘建物及び敷地売却額に係る精算書（写し）
- 6 破産手続に関する記録（写し）
- 7 債権認否表（写し）
- 8 財産目録（写し）
- 9 「福島おおとり荘」を「旧飯坂温泉病院」に優先して跡地利用することを求める陳情書（写し）

（注）事実を証する書面の内容については、この監査結果への記載を省略した。

第4 請求の受理

本件監査請求は、令和元年12月25日付けでこれを受理した。

第5 監査の実施

本件監査請求について、地方自治法（以下「法」という。）第242条第

4項の規定により、次のとおり監査を実施した。

1 請求人の証拠の提出及び陳述

本件監査請求について、法第242条第6項の規定に基づき、令和2年1月28日に証拠の提出及び陳述機会を与えたところ、陳述書及び新たな証拠として事実証明書の提出があり、また、請求人が請求の要旨を補足する陳述を行った。

(1) 提出された新たな証拠

事実証明書

10 破産手続に関する記録（写し）

(注) 事実を証する書面の内容については、この監査結果への記載を省略した。

(2) 主な陳述内容

① 旧おおとり荘敷地の売却について

個人が自己所有の土地を借地人に貸し付けて長期滞納された場合、裁判所へ調停などの手続きをして貸付金の回収に努めるのが普通である。また、借地人の借金のために自己所有の土地を売却するなどはありません。

② おおとり荘跡地の活用について

平成29年10月の第9回債権者集会において、福島県（以下「県」という。）はパルセ飯坂の駐車場用地として活用できないかと福島市（以下「市」という。）に問い合わせたが、第10回債権者集会で市はパルセ飯坂の駐車場用地として活用することはないと回答しており、旧おおとり荘敷地の活用について真剣に検討していない。財産マネジメント推進室は旧おおとり荘の市有地の売却で市に多大な損害を与えているので、損害賠償を求めたものである。

2 監査の対象部局

財務部 財産マネジメント推進室

3 関係職員陳述

本件監査請求について、法第242条第7項の規定に基づき、令和2年1月28日に関係職員の陳述の聴取を行った。

(1) 請求に関する弁明等

- ① 平成27年10月5日、福島地方裁判所（以下「裁判所」という。）において第1回の債権者集会が開催され、破産管財人より破産手続き開始にあたり経過等について報告があった。

その際、おおとり荘には、引き続き運営されている有料老人ホーム（財団法人勤労者福祉事業団（以下「事業団」という。）より事業譲渡された法人が運営）に入居者がいることから、入居者全員の移転後に任意売却の実施を検討する考えが示された。

財産マネジメント推進室としては、入居者の生命の安全を最優先とし、県と歩調を合わせながら、土地が県・市・事業団の所有、建物が事業団の所有という状況の破産手続きに対応することとした。

- ② おおとり荘の建物については、県・市・事業団の所有地に跨って建設されており、また、有料老人ホームには10名の入居者がいたが、破産管財人は当初、そのままの状態での売却を模索していた。

しかし、そのままの状態を買受を申し出る事業者等は現れず、破産管財人が破産手続き開始の説明等を行うことにより、徐々に退去が進み、さらには市の長寿福祉課と介護事業者との連携により入居者の受け入れ先が決まり、破産手続き開始から約1年3か月後の平成28年10月31日に入居者の全員退去、おおとり荘が明け渡しとなった。

これにより、任意売却が可能となり、県・市・破産管財人による任意売却に向けた検討が開始されたが、おおとり荘の建物については、老朽化も著しく改修等は困難、当時の県の試算では2億円近くの解体費が必要とされ、破産手続きにおける最大の問題となった。

- ③ 破産管財人においては、市内外の不動産関連業者等に声がけし、現場立会いを実施するなど、様々な方法で買受人を探索し、複数の事業者より買受希望を得るも、買受の申し出に至る事業者等は現れなかった。

実際に買受の申し出に至らない理由として、当該地付近において分譲地開発が相次いでいること、また、南側の山と隣接しており景観面で難しいこと、更に県・市・事業団の三者が土地・建物を所有している点も大きく、このまま買受人が現れなかった場合、破産手続きは終了し、建物がそのまま事業団に戻ることも懸念される状況となった。

- ④ 平成30年3月8日、県・市・破産管財人の三者による協議を実施。買受人が現れない場合、破産手続きは終了し、建物がそのまま事業団に戻るようになってしまい、このままでは問題の解決は図られないため、任意売却を成立させるべく、三者が協力しておおとり荘の建物及び敷地を処分することで合意した。

- ⑤ 平成30年9月3日、「おおとり荘建物及び敷地売却に係る協定

書」を締結。県・市・破産財団の所有財産（土地・建物）を一団として不動産鑑定を依頼し、不動産鑑定評価額を根拠に任意売却を進めることとした。この時、市においては弁護士協議を実施しており、内容については以下のとおりである。

【弁護士からの助言】

本件については、市の回収額の最大化がポイントとなる。取壊し更地返還は困難で、市所有部分のみを売却するのも買い手が付かない状況であることから、買い手が付き、最も高く売却できる方法を選択せざるを得ない。今回の手法は売却額を最大化できる手法と考える。

- ⑥ 平成30年11月15日、破産管財人が任意売却による買受人の募集を開始する。最高額を示した買受候補者について、令和元年6月12日、裁判所より任意売却の許可が出され、買受人として正式決定。

令和元年6月25日、市有財産譲渡契約を締結し、売払い代金が納付される。県・市・破産管財人それぞれが買受者と契約を締結。同日付け所有権移転登記手続きを行い、任意売却が完了となる。これにより、平成19年の賃料滞納より対応してきた事業団の破産手続きが終了となった。

これまで市は、事業団及び連帯保証人であるBを提訴し、勝訴後も催告書の送付等、債権回収に努めたものの、事業団からは賃料等の納付は全くなかった。

また、事業団は、Bに事業譲渡し解散したが、おおとり荘には入居者がおり、慎重な対応が必要だったのと同時に、おおとり荘の土地・建物にかかる抵当権の抹消など、県による破産手続き開始以降も、任意売却に向けた手続きに非常に多くの時間を費やした。

今般、買受人によりおおとり荘建物の解体が行われているが、買い手がつかないまま破産手続きが終了し、建物がそのまま事業団に戻るという最悪の事態は任意売却の成立により免れることとなった。

- ⑦ 今回の任意売却により、事業団分の売却益から一部債権に充当されることになったが、土地貸付料を含む回収ができなかった債権及び土地売却額の減価については、事業団唯一の財産が今回の土地・建物であり、また、連帯保証人であるBについても会社実体がないことから、損害賠償請求は困難である。
- ⑧ 請求者は、おおとり荘の土地を担保に解体費を工面すればと主張しているが、破産手続き中の事業団の建物を県・市が解体すること

は困難であった。

また、三者の敷地に跨り建っていたおおとり荘の状況からすれば、市・県ともに可能な限り回収額を最大化する方法を選択しており、当該破産手続きにおける財産処分については、市に損害を与えたものには当たらないと解している。

4 現場実査

令和2年1月21日、財産マネジメント推進室職員の立会いのもと現場実査を行った。

5 監査対象事項

本件監査請求の趣旨等を勘案し、本件市有財産の売却手続きについて法令等に則り手続きが行われているか否か、売却の判断について妥当性があるか否かについてを監査対象事項とした。

第6 監査結果

本件監査請求については、合議により、次のとおり決定した。

本件監査請求のうち、損害賠償を求めることについては、請求に理由がないものと認め、これを棄却する。

なお、当該事案の検証については、これを却下する。

1 監査対象事項に係る主な事実の経過等

(1) 事業団は、平成19年11月より市有財産有償貸付契約に基づく市有財産貸付料の滞納を開始。市は、土地貸付料の滞納をうけ、未納分の支払いを求め平成25年10月15日提訴し、平成27年11月4日、市の勝訴が確定した。また、この訴訟費用等について支出している。

(2) 平成25年5月18日、事業団が社員総会決議により解散となる。

(3) 平成27年4月30日、県が解散清算を行わない事業団の破産手続き開始を裁判所に申し立て、同年7月8日に破産手続きが開始された。

おおとり荘内で引き続き運営されていた有料老人ホームには10名の入居者がおり、入居者の生命の安全が最優先であった。

平成28年10月31日に入居者の全員退去、おおとり荘が明け渡しとなった。これにより、任意売却が可能となった。

(4) 買受を申し出る事業者が現れない場合、破産手続きは終了し、建物が事業団に戻ることになり、問題の解決が図られないため、任意売却を成立させるべく、三者が協力しておおとり荘の建物及び土地を処分するこ

とで平成30年3月8日合意した。

- (5) 市が土地を売却する場合、通常は一般競争入札により行うが、この件については、市・県においても一般競争入札の実施について検討したが、三者の敷地に跨る形で事業団の建物があるため、市・県それぞれが一般競争入札を行って土地を売却しても、購入者は建物の解体ができないことから、県・市・破産財団の所有財産（土地・建物）を一団として不動産鑑定を依頼し、不動産鑑定評価額を根拠に任意売却を進めることとした。
- (6) 平成30年9月3日、県・市・破産管財人の三者で、「おおとり荘建物及び敷地売却に係る協定書」を締結した。協定書の締結にあたり、市長決裁を受けている。協定では、不動産鑑定士の選定、売却額の按分に係る事項及び売却相手方の決定について規定している。売却相手方の決定は、買受申出金額が本件不動産全体の鑑定評価額以上で最も高い金額の買受申出書を提示した者とした。
- (7) 不動産鑑定の結果、不動産鑑定評価額は、465万円であった。
- (8) 平成30年11月8日、市は、外部委員も含めた福島市財産価額審議会に市有地の処分価格について鑑定評価額及び三者一体での売却方法も含め諮問し、同日、諮問どおりの答申を受けている。
- (9) 最高額2,300万円を示した買受候補者について、令和元年6月12日、裁判所より任意売却の許可が出され、買受人として正式決定。
- (10) 市有財産の売却額は、「おおとり荘建物及び敷地売却に係る協定書」第7条の規定による「おおとり荘建物及び敷地売却額に係る精算書」により10,139,784円である。令和元年6月12日の「おおとり荘建物及び敷地売却額に係る精算書」締結にあたり、市長決裁を受けている。
- (11) 市有財産の譲渡契約の締結にあたり、随意契約による契約であり、また当該地は普通財産で利活用の計画もないことから、譲渡について支障がないと市長決裁を受けている。

令和元年6月25日、市有財産譲渡契約書を締結し、売払代金が市に納付される。
- (12) 本件県・市・破産財団の所有財産（土地・建物）売却による破産財団分1,582,797円のうち一部が市の債権に充当されている。

2 理由

- (1) 本件市有財産売却について、法令等に則り手続きが行われているか否かについて
 - ① 法第234条第1項の規定により、契約は、一般競争入札、指名競

争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとされている。同条第2項では、指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができるとされている。地方自治法施行令（以下「法施行令」という。）第167条の2第1項第6号では、競争入札に付することが不利と認められるときは随意契約によることができるとされている。また、福島市普通財産売払事業実施要綱（以下「要綱」という。）第3条の契約相手の決定方法では、一般競争入札方式により売り払うことが適当でない場合、特別な事由により一般競争入札等によらず、買受け申込みがあった者を契約の相手方とする方法で売払うことができると規定している。

以上の理由から、法第234条第1項及び第2項、法施行令第167条の2第1項第6号及び要綱第3条の規定に基づき、随意契約として任意売却に関する手続きが行われており、法令等に則り適正に処理されている。

- ② 随意契約としての任意売却にあたり、要綱第6条第1項の規定に基づき不動産鑑定を実施している。

要綱第6条第2項の規定に基づき、公有財産の処分又は貸付け等に関し、適正な価額又は料金等について市長の諮問に応ずるため福島市財産価額審議会条例により設置している福島市財産価額審議会に、鑑定評価額及び三者一体での売却方法も含め諮問し、諮問どおり市有地の処分価格についての答申を受けており、適正に処理されている。

- ③ 「おおとり荘建物及び敷地売却に係る協定書」、「おおとり荘建物及び敷地売却額に係る精算書」及び「市有財産譲渡契約」の締結にあたっては、上記①及び②の手続きを経て、福島市事務決裁規程第6条及び別表第1の規定に基づき市長決裁を受けており、適正に処理されている。

以上から、本件市有財産売却の手続きは、法令等に則り適正に処理されており、手続きに瑕疵はなく、違法性又は不当性はない。

(2) 本件市有財産売却の判断が妥当であるか否かについて

- ① 本件売却にあたり一般競争入札の実施について検討したが、一団としての任意売却を選択している。これは、県・市・破産財団の所有地に跨って破産財団所有の建物が存在すること、さらに、一般競争入札の不成立などにより売却できなかつた場合、破産手続きが終了し事業団が土地・建物の管理・処分を行うこととなり、問題の解決が図られないことからである。

建物が三者の土地に跨って建っているため個別に売却することは困

難であり、県・市・破産財団の所有財産（土地・建物）を一団として不動産鑑定を依頼し、不動産鑑定評価額を根拠に任意売却を進めることは、財産価値を最大化できる可能性が高い手法であると思われ、一団としての任意売却を選択したことは、妥当である。

② 不動産鑑定評価額 465 万円は、建物等の取壊費用相当額等を考慮した市場性修正を行ったものであり、売却額 2,300 万円は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額 465 万円を上回っている。

また、一団としての不動産鑑定評価額 465 万円に対し、最高額 2,300 万円を示した買受候補者について、令和元年 6 月 12 日、裁判所より任意売却の許可が出され、買受人として正式決定しており、売却額については、妥当である。

以上から、本件市有財産売却の判断は妥当であると判断できる。

(3) ここで、本件請求人が損害賠償を求めている破産者社団法人勤労者福祉事業団への訴訟費用及び債権回収不能額について検討する。

① 滞納貸付料等請求事件に係る訴えの提起にあたり、法第 96 条第 1 項第 12 号の規定に基づき平成 25 年 9 月福島市議会定例会において議決を得ており、法令等に則り適正に処理されている。

② 滞納貸付料等請求事件に係る訴訟は、事業団に対する土地貸付料の滞納をうけ未納分の支払いを求めるためのものであり、訴訟費用は損害には当たらない。

③ 本件県・市・破産財団の所有財産（土地・建物）売却による破産財団分 1,582,797 円のうち一部が市の債権に充当されたが、土地貸付料等については回収することができなかった。しかし、三者の敷地に跨って建設されていたおおとり荘の状況においては、可能な限り回収額を最大化する方法を選択しており、また滞納貸付料等請求の訴えを提起するなど適切に対応しており、違法性又は不当性はない。

(4) 以上、本件財産処分は、違法または不当な財産の処分には当たらず、その判断も妥当なものであり、財産マネジメント推進室長は、市有地の売却等により市に損害を与えているとはいえないと判断する。

よって、本件監査請求のうち、財産マネジメント推進室長へ損害賠償を求めることについては、理由がないものと認め、これを棄却するのが相当と判断する。

3 財産マネジメント推進室長に対し、市有地 3,255 m²を売却して市に損害を与えた事案が二度と発生することがないように当該事案の検証を求める措置請求について

- (1) 住民監査請求は、監査委員に対し、違法または不当な財務会計上の行為の防止や是正、当該行為により発生した損害の補填の請求を求め
るための制度（法第242条第1項）であって、当該事案の検証を求
めるための制度ではない。
- (2) したがって、請求人の上記措置請求は、監査請求で監査委員に対し
て求めることができる事項ではないため、不適法である。
よって、本件監査請求のうち、当該事案の検証を求めることについて
は、不適法であり、これを却下するのが相当と判断する。