

三島市市長措置請求書

1 請求の要旨

(1) 請求の対象者および財務会計上の行為

三島市長は、三島市一番町2606番10所在の土地（以下、「本件土地」という。）3141㎡を三島市土地開発公社（以下、「公社」という。）から買取らず、本件土地を買取って転売すれば得られた転売差益相当額の損害を三島市に与えた。

(2) 違法又は不当である理由、根拠等

ア 三島市による本件土地の買取り

本件土地は、平成9年9月に三島市と公社との間で交わされた協定書（甲第1号証、以下、「本協定書」という。）に基づき、後日、三島市が本件土地を取得することとして、再開発事業という公共目的で三島市が公社に国鉄清算事業団から先行取得させたものである。

本協定書に基づき、三島市は公社から本件土地を買取るものであった。この三島市による買取りは、本件土地と同様に公社に先行取得させた東街区に関し、三島市がホームページ上の説明で買取ることを明記していることから明らかである（甲第2号証）。

イ 公社からの買取価格

a) 本協定記載の通達

三島市が公社から買取る際の買取価格は、「国庫債務負担行為により直轄事業又は補助事業の用に供する土地を先行取得する場合の取扱いについて」（昭和51年5月11日付建設省計用発第16号建設事務次官通達）その他関連通達の定めるところによるものとされている（甲第1号証）。

平成9年9月に公社が国鉄清算事業団から本件土地を取得した際の1㎡あたりの単価は13万円であり（甲第3号証）、前記建設事務次官通達6（二）および（三）（甲第4号証）に定める補償費、事務費等、直接管理費、利子支払額を加算した額が、三島市が公社から買取る場合の売買価格となる。

b) 三島市担当者の言明

具体的な買取価格について三島市担当者は、その時点における

簿価であることを言明している（甲第5号証）。

c) 本件土地と同様の経緯がある東街区における買取価格

また、三島市がホームページで公開している「三島駅南口東街区再開発事業 事業協力者募集質疑一覧」（甲第2号証）でも、「三島市が三島市土地開発公社から用地を取得する際には簿価での取得が必要」との回答がなされている。そして、本件土地の1㎡あたりの平成27年度末の簿価は154,000円である（甲第5号証）。

d) 実際に買取のあった事例

さらに、三島市が公社から実際に買取のあった事例について買取価格に関し、平成28年度に公社が三島市に売却した土地4件についてみると、簿価プラス2パーセントの範囲内の金額が売買価格となっている（甲第6号証）。

①西間門新谷線建設事業用地

売買価格：633.40㎡につき18,178,956円
（1㎡あたりの単価：28,700.59円）

同地の簿価 18,170,130円
（1㎡あたりの単価：28,686.66円）

②谷田幸原線建設事業用地（徳倉2丁目）

売買価格：729.94㎡につき71,602,549円
（1㎡あたりの単価：98,093.75円）

同地の簿価 71,496,872円
（1㎡あたりの単価：97,948.97円）

③三島駅北口建設事業用地

売買価格：304.80㎡につき67,655,951円
（1㎡あたりの単価：221,968.34円）

同地の簿価 67,550,325円
（1㎡あたりの単価：221,621.80円）

④谷田幸原線建設事業用地

売買価格：254.87㎡につき96,369,151円
（1㎡あたりの単価：378,111.00円）

同地の簿価 94,552,947円
（1㎡あたりの単価：370,985.00円）

e) 本件土地の買取価格

以上から、三島市が公社から本件土地を本協定に基づいて買取
る場合の買取価格は、高くても、簿価154,000円に2パー
セントを加算した、157,080円となる。

ウ 本件土地の市場価格・適正価格

a) 不動産調査報告書

本件土地の市場価格・適正価格は、請求者が依頼した不動産調
査報告書（以下、「本報告書」という。）によれば、1㎡あたり2
44,000円である（甲第7号証）。

本報告書が対象とするホテルは、既に着工したホテルと同様の
規模の建物・事業を対象にしており（甲第8号証）、土地評価の根
拠として実体と合い合理的かつ相当である。

b) 隣接地の価格

公社が、本件土地と同時に売却した本件土地に隣接する三島市
一番町2606番12所在の土地（以下、「隣接地」という。）に
ついては、262.25㎡について71,050,731円、1
㎡あたり、270,927円で売却されている。

本件土地と隣接地は、地続きであり、境界に塀があるように物
理的に区切られているものでもなく、ただ単に公図上境界線が引
かれているに過ぎず、合筆しても何ら土地に影響を及ぼさない状
況である。

にもかかわらず、一方は1㎡あたり270,927円であるの
に、地続きで平坦で筆が分かれていることが外見上分からない本
件土地が、後述するように1㎡あたり半額以下のわずか130,
515円で売却されているのは著しく不自然かつ不合理である。

c) 周辺土地の価格

周辺の土地の価格は、国土交通省平成29年地価公示によれば
1㎡あたり306,000円である（甲第9号証）。

公社による不自然かつ不合理な鑑定では、本件土地は、4割程
度の130,515円と評価されている。

エ 三島市による公社からの本件土地の買取りと適正価格での売却
地方自治法第237条2項では、「普通財産を適正な価格なくして

これを譲渡してはならない」と規定しており、適正価格は市場価格である。

本件土地は、三島市が後日取得することとして公社が先行取得したものであり、三島市が公社から買取って売却する土地であった。

すなわち、三島市は公社から157,080円で買取り、適正価格である244,000円にて売却するものであった。

しかし、三島市長は、後述するように、本件土地の管理等を怠り、公社から本件土地を買取らなかった。

その結果、後述するように三島市は、1㎡あたり86,920円(244,000円－157,080円)、総額で2億7301万5720円(86,920円×面積3141㎡)の転売差益を得られなかった。

オ 三島市長の本件土地の管理に関する違法・不当な行為

a) 三島市長の本件土地の管理について

三島市は、本件土地の開発を従前から計画・主導しており、本件土地の利用・売却について様々な検討をしていた(各証拠)。

三島市は、本件土地を公社から後日買取ることにしている以上、本件土地の売却などについて、市に損害が発生しないよう管理すべきであり、三島市長は三島市の長として、西街区の開発に伴い、本件土地の売却について市に損害が発生しないよう管理すべきであった。

b) 本件土地の価格に関する不自然な、不透明な経緯

平成27年度の期間内において、三島市は本件土地の価格を、国鉄清算事業団からの購入価格1㎡あたり13万円より低い10～11万円と評価しているが根拠は不明である(甲第10号証)。

更に三島市は、平成28年4月6日、1㎡あたり12万円を下限とした売却価格を検討しながら(甲第11号証)、同じ日の午後には、同額を上限値に根拠もなく真逆に再設定している(甲第12号証)。

これらは、三島市が市場価格・適正価格であれば1㎡あたり24万円以上する本件土地を不当に安価に売却しようとして模索していたと推測できる。

c) 公社の行った鑑定 of 誤り・不当性

公社は、三島市長の依頼による本件土地の売却に伴い、本件土地について平成28年8月15日付で不動産鑑定を行っている(甲第13号証、以下、「本鑑定書」という。)

本鑑定書によれば、本件土地の価格を1㎡あたり126,000円と評価しているが、前述のとおり、申請人による評価や隣接地の価格の約2分の1、周辺土地の約3分の1程度であり、著しく安価である。

そればかりでなく、前述のとおり、三島市と公社との本件土地に関する協議で、既に関係者間で独り歩きしていた10万~12万円という評価額を後追いするものとなっている。

かように本鑑定書では、以下のとおり、本件土地を著しく安くするため不当・誤って評価している。

① 本件土地に建設する建物・事業の誤り

本件土地の用途については、西街区の開発としてホテル建設用地であることが公募され、利用の前提であったにもかかわらず、建物用途が収益率の落ちる「事務所」となっている点や、わずか240㎡程度の建物が建設されるという誤った設定がなされ、その未収入期間を丸1年に設定するなど、評価額をさげるための極めて不誠実で恣意的な内容となっている。

本件土地上に建設されるホテルは、従前の図面(甲第8号証)のとおり大規模なものであり、高い収益性を持つものであって、土地の価格もより高額に評価されるべきものである。

前述のとおり、申請人が提出する本報告書においては、実際に建築されるホテルとほぼ同規模のホテルを対象にして評価しており、1㎡あたり244,000円が相当である。

② 建ぺい率、容積率の誤り

本鑑定書では9頁に「商業地域、建ぺい率80%、指定容積率400%」と記載してあるにも関わらず、同別表③の収益価格(直説法)試算表では地積150㎡に対し建築面積80㎡(建ぺい率53%)、延床面積240㎡(容積率160%)と、限度値からかけ離れた条件で予想した収支に基づいて土地の収益価格を導いていて、これでは本件土地の評価額は安くなる一方である。

③ 誤った価格修正

本鑑定書では11頁で本件土地の近隣地域である小山三軒家線に接面する低層店舗地を比準価格の対象として選び、その1㎡あたりの単価を238,000円とした上で、本件土地の規模の大きさを理由にマイナス40%、奥行きを理由にマイナス10%とそれぞれ価格修正している。

しかし、住宅用分譲地等を目的とした土地用途の場合、規模の大きさはマイナス要因となり得るが、高容積率の商業地である本件土地は、大規模な商業施設の建設が前提となっており、土地の広さは寧ろ有利な条件となる。

加えてホテル用途の土地においては、同様に奥行きは歓迎すべき条件であるが、それらの点を顧みることなく、前述のとおり「建築面積80㎡の事務所」という誤った建物を上物として想定している。

かように、本鑑定書では、本件用途に関して土地評価額の下落要因とはなり得ない要素をもって、上記比準対象地から半額近く値を下げさせている。

かかる作為的な判定経緯は、本件土地が1㎡あたり126,000円に過ぎないという極めて安価な評価額を意図的に導くためのものであったと言わざるを得ない。

d) 三島市長の管理懈怠

三島市長は公社に依頼して、本件土地を公社から民間事業者へ直接売却させた（甲第14号証）。

本件土地の売却価格である1㎡あたり130,515円であるが、その根拠は本鑑定書であった。

前述のとおり、本鑑定書が対象となる本件土地上の建物は、実際に建設されるホテルとは規模・用途等からしてほど遠いものである。

しかも、建ぺい率、容積率に明白な誤りがあり、不当ないし誤った価格修正を行うなど、ホテル建設用地として売却する価格としては、著しく安価なものであった。

三島市長は、本件土地と地続きで一体となる隣接地の価格が1㎡あたり27,927円であり、周辺の土地が1㎡あたり306,000円であることに照らし公社が行った本鑑定の内容をみれば、鑑定が誤ったものであること、著しく安価であることの認識ができた。

そして、本件土地の売却は三島市が主導する西街区の開発行為であって、本件土地は三島市がそもそも買取る土地であることから、三島市が公社から買取って転売した場合の転売差益を算出するために、本鑑定書に安易に依拠せず、三島市自身が建設予定の規模のホテルを対象とした鑑定を行って調査すべきであった。

にもかかわらず、三島市長は、公社の行った不当で誤りのある、しかも恣意的に安くしたと思われる本鑑定書を問題とすることもせず、隣接地・周辺土地の価格からみても著しく安価で不自然であることも問題とせず、三島市自身が別の不動産鑑定士に、本件土地の評価を依頼してより正確な評価をすることも怠った。

そればかりか、平成27年度より協議されていた本件土地の評価額が10万円から12万円という著しく安い額を後押した。

e) 三島市議会の議決に付さなかった違法・不当行為

地方自治法第96条第1項10号では、「法律若しくはこれに基づく政令又は条例に特別の定めがある場合を除くほか、権利を放棄すること。」は、市議会の議決に付することになっている。

三島市は本件土地を公社から買取ることとなっていたところ、本件土地は、ホテル建設用地として民間事業者へ転売される予定であったところ、三島市は、公社に対し、本件土地に関し、2億7301万5720円の転売差益を得ることができる買取請求権を有していた。

本件土地と同時期に公社が購入した東街区の土地についても、三島市はホームページで買取ることを明言している（甲第2号証）。

三島市長は、本件土地を買取らなかった場合、前記買取請求権を放棄し巨額の転売差益を失うことになるため、地方自治法第96条第1項10号に基づき、予め三島市議会の議決に付し、市議会の判断を仰ぐべきであった。

三島市長は、三島市が公社から本件土地を買取って転売するものであることから、三島市が適切な不動産鑑定を行って転売差益を算出し、三島市が前記買取請求権を放棄して公社から直接民間事業者へ売却する場合は、三島市がどのくらいの得られるはずの転売差益を失うのか三島市議会の議決に付することが必要であった。

また、三島市関係部署および公社の協議においても、「公社が直売

する場合、庁内の意思決定が必要」とされていた（甲第11号証）。

にもかかわらず、三島市長は三島市議会の議決に付さず、本件土地を買取らないこととした三島市長の判断は違法・不当である。

元三島市議会議員も連名で三島市長の判断の違法性・不当性を表明している（甲第15号証）。

三島市長は、地方自治法第96条第1項第8号に基づき、5,000㎡以下の土地の処分については議会の議決に付すべき件に該当しない旨の回答及び、3回に渡る全議員説明会の開催や平成28年度の市議会9月定例会、11月定例会、2月定例会において一般質問に答える形で市議会議員に説明しているとしている（甲第16号証）。

しかし、三島市長の回答は、三島市が買取らなかった場合、転売差益を失うことの説明がなく、議決に付してもいない。

しかも、上記11月市議会定例会での議事録（甲第17号証）からは、議員への事前説明は充分ではなかったこと、議員の承認が予め得られたものではなかったことは明らかである。

また、三島市が用地を買取った後に公募提案を行った場合、東京五輪開催前に施設の供用が間に合わないとする「事業者の希望」に基づく指針が既に平成27年度内に示されている（甲第14号証）。

しかし、東京五輪の開催までに間に合わせるという理由は、2億7301万5720円もの三島市に対する巨額の損失を正当化できるものではない。

しかも、公募前に事業者の関与があったことも証しており、三島市が巨額の転売差益を失おうとする局面で、三島市長が市議会という市政にとって大変重要な機関の判断をないがしろにして、事業者の思惑で判断したように思われる。

仮に、本件土地を買取らなかったことについて、三島市議会の議決に付すべき法律上の根拠がなかったとしても、転売差益は2億7301万5720円にもものぼるものであり、市議会に諮りその是非を問うべきものである。

三島市長の独断で、三島市が2億7301万5720円もの巨額の転売差益を失ってよい理由は全く存在しない。

かかる三島市長の判断は、裁量を著しく逸脱するもので不当である。

f) 本件土地の売却

平成29年6月30日公社は、民間事業者に対し、本件土地を売却し（甲第18号証）、三島市は、本件土地を買取ることができなくなった。

(3) 市に発生した損害

三島市長が、本件土地を買取らなかった。その結果三島市は本件土地を買取って民間事業者に売却すれば得られた転売差益相当額である2億7301万5720円を失い、損害を被った。

(4) 請求する措置の内容

本請求において、請求者は、三島市長に対し、前記三島市が被った以下の損失について、三島市に補填することを請求する。

- ① 2億7301万5720円

2 請 求 者

住 所

連絡先 三島市芝本町6番地の2
特定非営利活動法人グラウンドワーク三島
(電話055-983-0136)
(FAX 055-973-0022)

職 業 大学教員
特定非営利活動法人グラウンドワーク三島専務理事
三島駅南口の整備を考える市民の会代表

氏 名

3 事実を証する書面

添付の各証拠のとおり

上記、地方自治法第242条第1項の規定により、添付の事実証明に関する各証拠を添えて必要な措置を請求します。

平成30年6月25日

三島市監査委員

様

様