

# 告 示

## 埼玉県監査委員告示第四号

地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百四十二条第四項の規定により、住民監査請求に係る監査を実施したので、その結果を次のとおり公表する。

平成三十一年三月十九日

埼玉県監査委員 山 本 光 紀

埼玉県監査委員 佐 野 勝 正

埼玉県監査委員 土 屋 恵 一

埼玉県監査委員 中屋敷 慎 一

## 第1 監査の請求

### 1 請求人

狭山市 田中 寿夫

### 2 請求書の受付

平成31年2月6日

### 3 請求の内容（原文に沿って記載。ただし、項目番号の付け替え等を行った。）

#### (1) 請求の要旨

##### ア 請求の対象者

埼玉県知事 上田 清司

##### イ 請求の要旨

埼玉県知事上田清司は、廃校になった埼玉県立本庄北高等学校の跡地と建物を有効活用するとして、一般競争入札で学校法人塩原学園に売却した。

不動産鑑定価格が土地及び建物で4億6757万3181円（平成25年10月10日鑑定）。売却方法は3回の一般競争入札である。3回とも応札は塩原学園1者だけであった。入札は2・3回目は下見等を義務付けているにもかかわらず一般競争の告知から参加申込期間を極端に短くし、1回目に情報を得ている塩原学園以外に参加できないよう仕向けた違法・不当な入札で塩原学園は7000万円で売却した。

この事実は、違法な事務執行により、本来の価値より不当に安く財産の処分を行い、埼玉県に損害を与えたものである。

また、この契約では建物の一部を契約締結後3年以内に解体条件するという条件を付けたが塩原学園は契約を履行せず、一般県民から通報を受け期限後半年を経て発覚し、調査に乗り出した。

その後、塩原学園からの要請を受け、一部残存させる変更契約を行い、5541万8386円を平成30年11月19日までに支払うという契約を取り交わしたが、契約に違反して期限までに支払いを行わず、この契約にも違反している。

度重なる契約違反で埼玉県はこの契約を解約し、損害賠償の訴訟を提起すべきところ、請求人が情報公開請求をするまで放置した。

この事実が新聞で報道され、塩原学園は急遽金融機関から借り入れ、12月末に元金を支払ったが、延滞利息は12月末現在支払っていない。

埼玉県は違法な事務執行を容認し埼玉県に損害を与えた上田清司に対し、鑑定価格と売却金額の差額3億4215万4795円を請求せよ。

##### ウ 請求の趣旨

埼玉県教育局は、平成25年3月に閉校した県立本庄北高等学校の敷地と建物を株式会社赤熊不動産鑑定所に鑑定を依頼、平成25年3月25日に鑑定評価が提出されている。（資料1）鑑定価格は土地42,580㎡で3億4064万円、建物構築物、定着物は0円で換算。普通教室棟、特別教室棟、体育館など7物件で1億2403万4221円と合計で4億6467万4221円であった。

その後、県がこの旧本庄北高校の売却に向けて、再鑑定を行い平成25年10月10日の同鑑定会社の調査報告書では、土地面積が42,942.37㎡で

3億4353万8960円、建物価格は前回に変更なしという調査報告書（資料2）が提出され、合計4億6757万3181円となっている。

この結果をもとに、埼玉県は同年10月21日に予定価格3億7405万8544円（資料3）と決定し、平成25年12月20日に第1回一般競争入札を行った。

入札参加者は学校法人塩原学園1者で、応札金額は5000万円と予定価格から大きくかけはなれていた。（資料4）

学校法人塩原学園本庄第一高等学校は旧本庄北高等学校に隣接しており、敷地内に中学校の設置を考えていたが、本庄北高校の廃校を期に跡地の取得に変更を考えたとされる。

第2回目の一般競争入札は平成26年2月26日に回議・合議書（資料5）が起案され、同3月4日に知事決裁された。

添付された「旧本庄北高等学校の処分方針について」によると、学校法人が学校を設置する場合2割減、さらに第1回一般競争入札結果が応札者1者のみで、応札価格が5000万円を踏まえ、公売特殊性減価として50%の減価を行う（不動産鑑定士の意見による）とした。

起案書に添付されている入札の告示の日付が平成26年3月7日となっているが請求人が情報開示請求で求めた一切の文書の中には埼玉県財務規則により、告知を行ったという証拠の埼玉県報及びホームページの電磁記録は添付されていない。

予定価格を決定したのは平成26年2月26日に三井総務部長が1億8702万9272円の金額で決裁している。（資料6）

この予定価格では前回5000万円に応札した学校法人塩原学園が、予定金額に近い数字で応札することはないと判断するのが常識的であり、応札者も当初から予定価格極端にかけ離れた金額であれば2回目は参加を断念することが予想できることから、入札に多数参加があるよう大々的に告知するのが当然だが、その形跡は全くない。

しかし、3月28日の入札日には学校法人塩原学園1者だけが参加し、応札価格は7000万円不落となり、再度の入札は辞退している。（資料7）

通常2回目が不落の場合、再度予定価格の検討のため3回目の入札まで3か月程度期間をおくのが常識だが、2回目の入札からわずか11日後の平成26年4月8日に本庄北高等学校の処分方針の起案書が提出され、4月14日に三井部長が決裁している。

この起案の回議・合議書（資料8）に添付された「旧本庄北高等学校に係る処分方針については埼玉県財務規則第164条第1項第8号で定める一般競争の公告案の添付がなく、ホームページで公開したとする記録もない。

これには一般競争入札参加要領が添付されているが、受付期間は平成26年4月21日（月）から4月25日（金）まで5日間とし、入札日は5月8日となっている。

埼玉県財務規則第92条では「政令第167条の6第2項の規定に関する広告は、入札期日（入札書の受付期間を定めて行う入札にあつては、当該受付期間の

末日。以下同じ。)の10日前までに埼玉県報又は新聞の掲載その他の方法で行うものとする。ただし、急を有する場合においては5日前とする。」と定めている。

本庄北高校の処分については急を要する根拠がなく、10日前までに公告するとすれば遅くとも4月16日に公告していなければならない。

しかし、参加要領には物件の下見・調査、法令上の制限の確認を義務付けており、この10日間には土日を含むことから、事前に情報がなければ第3者が入札に参加できない仕様となっている。

また、解体費の根拠とする「本庄北高等学校 一般競争入札 解体費の検討(赤熊)」という文書は株式会社赤熊不動産鑑定所で作成したものではなく、埼玉県の作成であることがうかがえる。(資料9)

(資料8)の決裁日は平成26年4月14日だが、同日には「県有財産の調査依頼について(旧本庄北高等学校)」として不動産鑑定評価に関する意見書の提出依頼の起案書が即日決裁され、株式会社赤熊不動産鑑定所「調査報告書、不動産鑑定評価書」に基づき、一般財団法人日本不動産研究所関東支社に12万9600円でセカンドオピニオン(意見書の提出)を随意契約で依頼した。

(資料10)

同社から意見書の提出があったのは4日後の4月18日、内容を確認すると建物解体費用については赤熊不動産で作成したものであると信じて「建物解体費の実情を反映したもので妥当性が認められる。」としているが、深く吟味されていない。

(資料9)の「解体費の検討(赤熊)」は赤熊不動産鑑定所が作成したのものとして埼玉県は日本不動産研究所関東支社に資料を提出し、塩原学園の予算に合わせるために解体費用のアリバイ作りに同社を利用したものである。これが事実とすると埼玉県は刑法の虚偽公文書作成等罪に該当する重大な犯罪を犯したことになる。

平成26年5月8日に実施された3回目の一般競争入札に参加したのは予定通り学校法人塩原学園が1者。応札価格も7000万円と前回同様の金額で提出し、落札した。(資料11)

埼玉県は平成26年5月12日に塩原学園と土地建物売買予約契約を締結し(資料12)同年8月8日には土地売買契約を締結し(資料13)同時に所有権移転が行われた。

解体期限は所有権移転後の3年後である平成29年8月である。

平成30年2月22日の回議・照会等報告書(資料14)によると3年以内の建物の解体が一部未了であることが判明したため、聴取したのとしているが、請求人の情報では県民からの通報があったために聞き取りを実施したものである。このような通報があったことは文書には残しておらず、若しくは請求人に開示していない。

平成30年3月7日には旧本庄北高等学校の建物解体状況を確認するために現地調査を行っている。(資料15)

平成30年7月5日には旧本庄北高等学校の売払いに係る(学)塩原学園との協議を電話で行っている。(資料16)

この中で塩原学園は、解体条件のあった既存浄化槽、体育館トイレ、体育館の渡り廊下に加え、「北高記念館」の解体条件の解除を申し出ていた。

また、校舎に近い自転車置き場を残置するとの内容であった。

旧本庄北高校の土地建物一部変更契約について、回議・合議書（資料17）が平成30年8月28日に起案されているが、決裁されたのは平成30年10月18日である。

請求人が公文書開示請求をしたのが10月12日であり、開示期間が60日間延長された間に知事決裁が完了し、同日に一部変更契約が行われているが、この時点では変更契約書が取り交わされてはいないことが判明している。

それは、翌10月19日の財務会計システムの送付票（資料18）に添付された事前調定登録の調定年月日が平成30年10月22日となっていることや添付された土地建物売買契約書の一部変更契約書の日付は平成30年10月18日になってはいるものの埼玉県知事の印鑑だけで、相手方の学校法人塩原学園の印鑑が押印されていない。

これは10月18日に学校法人塩原学園に契約書を送付したため、財務会計システムの送付票の契約書には相手方の印鑑が押されていなかったものである。管財課の話によると、相手方の印鑑が押されている文書は存在すると反論するが、開示した文書に押印されていないのはこの時点で契約は成立しておらず、相手方負担の収入印紙さえ貼付されていないことは適正な事務執行とは言えない。

請求人に公文書が開示されたのはこの文書も含めて同年12月12日であり、開示の延長期間内に変更契約が行われたことは、事務処理の遅れや杜撰さを指摘されることを嫌ったものとしか考えられない。

一部変更契約の決裁が滞ったのも平成30年8月20日付の公認会計士松井会計事務所の「学校法人塩原学園の財務状況に関する意見書」（資料19）により、今後の融資計画に関してですが、平成29年度は例年と比べてやや好調な財務状況だったことに加え、募集体制の強化やさらなる人件費の抑制などを実行していること、平成31年5月に2件の長期借入金が返済終了となることなどを鑑みると金融機関からの長期借入れを受けることは十分可能だと考えます」と結論付けることから、変更契約締結の決裁を行っても支払いが不可能であることを埼玉県は認識していたとみられる。

つまり、新年度まで決裁を伸ばせば支払いが可能になるとの考えで埼玉県知事は決裁を遅らせたが、請求人の情報公開請求によって杜撰な行政事務執行を取り繕うため、慌てて決裁したのは明らかである。

また、塩原学園の支払いについても11月19日までに期限を切ってはいるものの、朝日新聞の12月21日の記事（資料20）によると変更金額の約5500万円は11月19日まで支払われておらず、翌年度まで支払いできないと学園側は回答していることから、新年度まで延滞金の支払いでつなごうとしていたことを埼玉県は容認していたことは明らかである。

このように新聞に報道されるまでは督促の手続きも取らず、延滞金の納付も行われていなかった。

請求人の調査によると、旧本庄北高校は処分方針で埼玉県は、売却の用途を学

学校教育法で定める学校教育施設と限定し、当初の条件を「本敷地は都市計画法の市街化調整区域であり、土地活用が大幅に制限され、土地価格が低いことから、高額で売却するためには校舎等をそのまま使用する学校での利用が最も有効、との不動産鑑定があったために学校教育施設と限定した」との理由を挙げているが、入札期間の短縮や、一般競争入札の告示せずに塩原学園に売却ありきで進められたといっても過言ではない。

その理由の一つは当初建物を有効活用させる学校教育施設と限定しながら、3回目の入札では、校舎と体育館を除く建物を解体するという条件をつけて、塩原学園の2回目の応札金額にあわせるために、職員が作成した解体費の検討(赤熊)で解体費を控除した価格で予定価格を決定した。これは当初の学校施設に限定し、校舎等をそのまま使わせる目的から大幅に外れている。

しかも解体期限までに解体に着手せず、校舎の一部を使用してきた事実があると同時に、県民から指摘がなければ必要な建物はそのまま使用できることは当事者しか知ることができないことから、塩原学園も埼玉県も解体せずに使用することを認識していたことがうかがえる。

その理由は変更契約で、塩原学園が残置されている建物の解体解除願を提出し、埼玉県はそれに応じた変更契約を行っていることが何よりの証拠である。

この契約では契約金を11月19日まで支払うことになっているものの、資金の手当てができない塩原学園は新年度まで延滞金を支払う意志であったが、朝日新聞の12月21日の報道で金融機関が融資してくれ、12月末に支払ったと同学園の事務長は語っていた。

朝日新聞の平成31年1月30日の記事によると、平成31年1月29日の定例記者会見で上田知事は、「不思議かもしれないが入札の中身や価格は普通の考え方で行われた。」と入札の正当性を協調したうえで、「担当者が保管期間を間違った。けしからんと言うしかない。」と話した。との記事が掲載されている。

しかし、2回目までの最終決裁は知事が行っており、担当者の過失で済まされる問題ではない。

公文書を誤って廃棄したということで何のお咎めもなければ、都合の悪い文書は勝手に廃棄されてしまうことも考えられる。

これらは県政の信頼を失墜する行政執行であり、再調査の上、職員の処分につながる事件であることを認識していないのが県政のトップとして嘆かわしい。

以上のことから埼玉県の行政事務執行は違法性の高く、職員の作成したと考えられる解体費の控除で、埼玉県に3億4215万4795円の損害を与えたので頭書のとおり返還を求めよ。

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必用な措置を請求する。

#### 事実証明書

- 1、不動産鑑定評価書
- 2、調査報告書
- 3、予定価格調書(1回目)
- 4、入札書(1回目)

- 5、回議・合議書 26. 3. 4 決裁
- 6、予定価格調書（2回目）
- 7、入札結果表（2回目）
- 8、回議・合議書 26. 4. 14 決裁
- 9、「解体費の検討」赤熊
- 10、送付票「県有財産の調査依頼について」
- 11、入札結果票（3回目）
- 12、土地建物売買予定契約書
- 13、土地建物売買契約書
- 14、回議・照会等報告書 30. 2. 22
- 15、回議・照会等報告書 30. 3. 7
- 16、回議・照会等報告書 30. 7. 5
- 17、回議・合議書 土地建物の一部変更契約について
- 18、送付票 県有地（旧本庄北高等学校）の売払収入について
- 19、学校法人塩原学園の財務状況に関する意見書
- 20、朝日新聞 平成30年12月21日記事

## 第2 請求の要件審査

平成31年2月19日、監査委員会議を開催し、本件請求が地方自治法（以下「法」という。）第242条第1項に規定する要件を具備しているものと認めた。なお、法第242条第2項に規定する要件については、監査の中で判断することとした。

## 第3 監査の実施

### 1 監査対象事項

請求書及び事実証明書に基づき摘示のあった契約について監査の対象事項とした。

### 2 監査対象機関

総務部管財課

### 3 証拠の提出及び陳述

請求人に対して、法第242条第6項の規定に基づき、平成31年3月4日に証拠の提出及び陳述の機会を設けたところ、新たな証拠の提出はなく、請求人からの陳述があった。

請求人の陳述の際、法第242条第7項の規定に基づき、総務部管財課（以下、「管財課」という。）職員が立ち会った。

また、同日、管財課職員の陳述の聴取を行った。その際、法第242条第7項の規定に基づき、請求人が立ち会った。

#### (1) 請求人の陳述の要旨

まず、資料9「解体費の検討（赤熊）」と題される資料が、赤熊不動産鑑定所の鑑定評価の意見書と意見書の間挟み込まれて、事実上一体のものであるかのように添付されていた。赤熊の鑑定書の資料というのは、全てページが振ってある。

ところが赤熊として解体費の積算（99,337,057円）は、鑑定書の中に挟まれており、これにはページが振っていなかった。この資料は、赤熊で出した資料ではないことが分かる。これを参考にしたとなると赤熊がきちっと解体の算出をやっていないことになる。

資料の積算を他の解体業者に確認したが、図面を見なければならぬとか、細かい算定をするには時間がかかるとのことだった。そこで、簡易に解体費の計算ができるソフトを使用し、埼玉県のAランクの業者をお願いして解体の概算金額を積算してもらった。

これはパソコンに数字を入れていけば自動的に金額が算出されるものだが、工事費合計は53,160,000円で、埼玉県の算出した金額の半分となっている。その業者は、県の入札の場合は、この金額の70%程度が落札価格になると教えてくれた。

赤熊が書いたといわれる99,337,057円の数字と比較すると約3分の1、4割弱の金額で解体ができることになる。この数字の根拠はいったい何か、実は赤熊の鑑定書の数字は、この数字が入っただけで根拠が何にも入っていない。

通常、記載されている解体に当たっての図面やアスベストの検査の実施の有無等が全くない。耐震計算の実施もわからないような状況で、解体の金額だけが示されている。金額がどこから出てきたかわからないままに、赤熊の鑑定金額と一致するように添付されている。

こういうことは、きちっと説明をしてもらわないと偽装した公文書を使用したということになりかねない。

次に、督促状の発行は平成30年12月20日に起案、12月25日に決裁希望になっているが、請求書に添付した時の資料には、相手方の角印が押してなかった。相手方には金額等をどのように伝えたのかもわからない状況で請求書だけ発行している。

変更契約は、オンブズマンが同年10月12日に情報公開の開示請求を出しているが、変更契約書は同年10月18日付けで契約されている。この契約書の起案日は、同年8月末になっている。何故、放っておいたのか調査したが、塩原学園が遅延理由を提出した際に公認会計士の理由書が付いていた。その中に高校の現在の状態が財政的に苦しく、来年の3月、4月になれば返済が終わり、ゆとりが出るという1項目があった。これは、来年の3月、4月まで待とうという県側の考えがあったと解釈している。

変更契約書（55,418,386円）は、同年11月19日までに支払わなければならないとしている。通常、納入期限は守るべきであるが守られていない。入金期日が守られなければ契約を解約しなければならない。ところが、県はこの日に入金になったかどうか確認もしていない。最終的には新聞報道で発表されて初めて督促をしている。

管財課の報告書によると、支払期限が経過しているため、塩原学園を呼び出して督促状を渡している。変更増額の支払いはこれまで平成31年4月から5月と聞いていたが、誓約書には1月末と記載されているが裏付けはあるのかと聞いている。

ということは、県は、4月から5月にならないと支払いができないとわかっていたことになる。オンブズマンが情報公開請求して慌てて契約書を作り、払える当てがないにもかかわらず11月19日までに支払う契約をしている。これは正当な契

約ではない。塩原学園ありきで進められた内容の契約ではないか、少なくとも指摘しているとおり入札が公開されていない。記録が公開されていない。

実は他の自治体になるが東京都、千葉県、栃木県に状況を確認した。他県では、入札で売払い金額を提示・公開して、それに参加して一番高い金額を提示したものを落札している。

ところが、埼玉県の場合は、できるだけわからないようにして、しかも学校教育施設でなければ買えないような条件を出している。

学校教育、私学でも新しく中学を作る、学校を作るとなると、3年ぐらい前から検討して、予算からいろいろ検討した内容で進めていかなければならない。

最初に学校に限るという条件を入れた段階で2か月しかないため、参加の枠が狭まることになる。入札は2回目、3回目になると本当に告知したかどうかわからないような状況で行っている。しかも、1回目から2回目にかけて約50%減額し、3回目にも50%減額して、さらに、解体費用を減額している。それで、当初契約で現在の建物を利用できるように学校施設に限ると言っている。

3回目では学校施設の本体にもかかわらず、校舎と体育館を残して他の施設は全部解体するとしているが、これは教育施設を壊してまで、金額を合わせることが必要だったのかという問題がある。しかも学校施設ではない、武道場、合宿棟、渡り廊下まで全部壊せば、学校の設備は整わなくなる。そのような状況で学校施設に限定すること自体おかしい。

つまり、最終的にはそのような形で契約が行われた。それは平成26年5月8日に入札・落札があって翌9日に私学審議会に塩原学園の審議をするための審議会通知がでている。落札するのは塩原学園だとわかっていたのではないか。これで正当な事務執行と言えるはずがない。

実は学校に対する補助金が出る。補助金というのは、学園の経済状態が悪ければ減額をするという状況になっている。基準は不明だが、基準は県知事が決めることになっている。正確にはわからないが4億ぐらいの金額の補助金が出ている。そういったことから問題のある行政執行だったと思っている。

## (2) 管財課の陳述の要旨

### ア 請求の要旨に対する意見

(ア) 一般競争入札の公告については、県財務規則（以下「規則」という。）第92条に「入札公告は、入札書の受付期間を定めて行う入札にあつては、当該受付期間の末日の十日前までに、埼玉県報又は新聞への掲載その他の方法で行うものとする。ただし、急を要する場合においては、入札期日の五日前までとする」と規定されている。

旧本庄北高等学校の売払いに係る入札公告は、第1回目、第2回目、第3回目と、いずれも公告日から入札書受付期間の末日までは、10日間以上あり、入札参加申込期間を極端に短くした事実はなく、適法、適切な事務執行により入札は行われたものである。

(イ) 旧本庄北高等学校の売払いに当たっては不動産鑑定士による不動産鑑定評価、意見書、調査報告書に基づき適正な価格を算定した上で、「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」（以下、「条例」という。）と条例に関する事務の取扱いについて規定した「財産の交換、譲与、無償貸付等に関する事務取扱要

領」(以下、「要領」という。)に基づき、学校教育施設として用途を指定したことから公共性等減額を行ったうえで総務部長が予定価格の設定を行ったものである。

(ウ) 平成30年3月以降、塩原学園から平成26年8月8日に締結した土地建物売買契約書の変更についての協議があった。協議の内容は、解体対象建物の解体期限の延長と塩原学園が残存を希望する6棟の建物の解体条件を解除することが主な内容であった。

これに伴い、管財課は株赤熊不動産鑑定所に調査を依頼し、平成30年7月20日に調査結果を得て、変更契約額の算定を行った。

(エ) 不動産の売払い価格と変更契約額の算定に当たっては、不動産鑑定士による不動産鑑定評価、意見書、調査報告書に基づき適正な価格を算定したものであり、本来の価値より不当に安く財産の処分を行ったものではなく、県に損害が生じているものではない。

(オ) 変更増額分の支払いが、納入期限を経過しても履行されなかったため、規則第201条に基づき、納期限の翌日から起算して40日以内に督促状を発行し、既に塩原学園から変更増額分及び違約延滞金が支払われている。

#### イ 請求の趣旨に対する意見

(ア) 旧本庄北高等学校の売払いに当たり、予定価格は、不動産鑑定士による不動産鑑定評価、意見書、調査報告書に基づき適正な価格を算定した上で、条例や要領に基づき予定価格の設定を行ったものである。

不動産鑑定評価等に基づく入札価格の算定の経過は、最初に旧本庄北高等学校を管理していた県教育局財務課(以下、「財務課」という。)が平成25年3月1日時点の不動産鑑定評価を株赤熊不動産鑑定所に依頼し、土地建物合計で464,674,221円との鑑定結果を得ていた。

その後、管財課は、第1回目の入札に際して、価格時点の変更と学校用地の面積補正を提示して株赤熊不動産鑑定所に鑑定評価を依頼し、土地建物合計で467,573,181円との調査結果を得た。

入札価格はこの不動産鑑定評価に旧本庄北高等学校の処分方針(平成25年10月15日付け総務部長決裁)で学校教育施設に用途を限定して売却することが決定していたことから、条例、要領に基づき、公共減額2割を行い、予定価格を374,058,544円に決定して、平成25年12月20日に第1回目の入札を執行した。

入札の不調により、管財課は再度、株赤熊不動産鑑定所に意見書を求め、第1回目の予定価格の公共減額2割に加えて、再公売のために減価5割すべきとの意見書を基に、第2回目の予定価格を187,029,272円に決定し、平成26年3月28日に第2回目の入札を執行した。

第2回目の入札も不調になり、株赤熊不動産鑑定所に調査報告書を求めて、第2回目の予定価格に対して、これまでの公共減額2割と再公売のための減価5割に加えて、校舎と体育館を除く15棟の建物を解体する費用を控除して、第3回目の予定価格を67,425,611円に決定し、平成26年5月8日に第3回目の入札を執行した。

以上のことから、いずれの入札に当たっても、県は不動産の鑑定評価の専門

家である不動産鑑定士に、旧本庄北高等学校の不動産評価を依頼し、その価格に条例、要領に基づく適正な減額を行い、入札を行ったものである。

第1回目の入札では、埼玉県報、ホームページでの公告を実施し、第2回目と第3回目の入札においては、ホームページでの公告を実施しており、規則に基づき、一般競争入札の公告を適正に実施したところである。

(イ) 請求人は、「前回5000万円で応札した学校法人塩原学園が、予定金額に近い数字で応札することはないと判断するのが常識的であり」と主張している。

第2回目の入札では、第1回目の入札から第2回目まで約3か月間あったこと、参考価格は第1回目の入札時より5割減額していることから請求人が主張するように判断することが常識的であるとは考えられない。むしろ参考価格の低下により塩原学園以外からの応札の可能性もあると考えるのが普通である。

更に、請求人の「2回目と3回目の入札日の間隔がわずか」との主張については、旧本庄北高等学校は市街化調整区域にあり、古い建物18棟が残る42,942.37㎡の広大な土地で一般に売却困難な物件であるところ、第1回目の入札から応札者があり、応札意欲が衰えないうちに売払うために戦略的に予定価格や売却条件の見直しなどの事務手続きを行ったものである。

(ウ) 請求人は、「(3回目の入札に関して)旧本庄北高校の処分については急を要する根拠がなく、10日前までに公告するとすれば遅くとも4月16日に公告していなければならない。しかし、参加要領には物件の下見・調査、法令上の制限の確認を義務付けており、この10日間には土日を含むことから、事前に情報がなければ第3者が入札に参加できない仕様となっている」と主張している。

一般競争入札の公告は、規則第92条に規定され「入札書の受付期間を定めて行う入札にあっては、当該受付期間の末日の十日前までに、埼玉県報又は新聞への掲載その他の方法で行うものとする」と規定されている。

第3回目の入札受付期間は平成26年4月21日から25日までであるが、公告日の同年4月15日から入札受付終了日まで10日間を設けている。規則第92条に規定される急を要する場合には該当せず、適切に通常の入札執行手続きを行っており、請求人の主張は適当ではない。

(エ) 請求人は、「情報開示で求めた一切の文書の中には規則により、告示を行ったという証拠の埼玉県報及びホームページでの電磁記録が添付されていない」と主張している。

ホームページに掲載するための決裁文書は通常1年文書として取り扱っており、ホームページへの公告の決裁文書も同様と考え、1年保存文書としてしまった。

しかしながら、第1回目、第2回目、第3回目の入札をホームページで公告した事実は、国立国会図書館のウェブアーカイブや財務課が保管する文書で確認している。

(オ) 請求人は、「解体費の根拠とする「本庄北高等学校 一般競争入札 解体費の検討(赤熊)」という文書は株式会社赤熊不動産鑑定所で作成したのではなく、埼玉県の作成であることがうかがえる。(資料9)」と主張している。

「本庄北高等学校 一般競争入札 解体費の検討(赤熊)」という文書は、平成26年4月14日付け発行の(株)赤熊不動産鑑定所の調査報告書の一部として

財務課に提出されたものであり、県が作成したものではない。管財課は、この提供を受けた調査報告書により第3回目入札の予定価格作成の算定資料としたものである。

- (カ) 請求人は、「一般財団法人日本不動産研究所関東支社にセカンドオピニオン（意見書の提出）を依頼し、同社から意見書の提出があったのは4日後の4月18日、内容を確認すると建物解体費用については赤熊不動産で作成したものであると信じて「建物解体費の実情を反映したもので妥当性が認められる」としているが、深く吟味されていない」と主張している。

一般財団法人日本不動産研究所関東支社に依頼したセカンドオピニオンは、不動産鑑定評価の専門家である不動産鑑定士が行ったものである。また、この意見書には、「取引の対象となった不動産の価値を判断するうえで、(株)赤熊不動産鑑定所が行った鑑定評価書等、提出された本件調査報告書は有用と認められる」とその理由が併せて記載されており、請求人の主張は適当ではない。

- (キ) 請求人は、「解体費の検討（赤熊）」は赤熊不動産鑑定所が作成したものであるとして埼玉県は日本不動産研究所関東支社に資料を提出し、塩原学園の予算に合わせるために解体費用のアリバイ作りに同社を利用したものである」と主張している。

県が、(株)赤熊不動産鑑定所の作成した不動産鑑定、意見書、調査報告書について、日本不動産研究所関東支社にセカンドオピニオンを依頼したのは、念のため価格を検証するためであり、請求人の主張は適当ではない。

- (ク) 請求人は、「3回目の入札では、校舎と体育館を除く建物を解体するという条件をつけて、(中略)解体費を控除した価格で予定価格を決定した。これは当初の学校施設に限定し、校舎等をそのまま使わせる目的から大幅に外れている」と主張している。

県は、「旧本庄北高等学校の処分方針について」（平成26年4月14日付け総務部長決裁）において、「これまでの入札の経緯を踏まえ、鑑定額から所要の減額を行うほか、学校の基本機能のみを残し、他の建物は解体費相当額を売却金額から減額することで応札意欲を高める（不動産鑑定士の意見に基づく）」ため、第3回目の入札では建物解体の条件を付けたものである。建物のうち、学校の基本機能である校舎と体育館を残しており、用途を学校教育施設に限定した当初の用途を逸脱していないと考えている。

- (ケ) 請求人は、「塩原学園も埼玉県も解体せずに使用することを認識していたことがうかがえる。その理由は変更契約で、塩原学園が残置されている建物の解体解除願を提出し、埼玉県はそれに応じた変更契約を行っていることが何よりの証拠である」と主張している。

県は、塩原学園との売買契約であり、信頼できる相手と考え、契約どおり建物解体条件が守られると考えていた。また、土地建物売買契約書において、真にやむを得ない事情が生じた場合、協議の上、期限等を変更することができる旨を規定していたので、建物を期限までに解体できないのであれば、事前に塩原学園から協議があると考えていた。

変更契約については、学校法人から提出された協議依頼書により、財務上の事情や既に平成28年4月に中学校が開校している事情を考慮して、当初契約書第11条の「期限等について、真にやむを得ない事情が生じた場合、甲乙協

議の上変更することができる」との規定を根拠に行ったものである。

- (コ) 請求人は、「旧本庄北高校の土地建物一部変更契約について、回議・合議書（資料17）が平成30年8月28日に起案されているが、決裁されたのは同年10月18日である。（中略）同日に一部変更契約が行われているが、この時点では変更契約書が取り交わされてはいないことが判明している」と主張している。

県と塩原学園においては、10月18日付けで土地建物売買契約の一部変更契約書を締結しており、知事と塩原学園理事長の記名押印、収入印紙が貼付消印されている土地建物売買契約書の一部変更契約書を管財課で保存している。

- (サ) 請求人は、「一部変更契約の決裁が滞ったのも平成30年8月20日付けの公認会計士松井会計事務所の「学校法人塩原学園の財務状況に関する意見書」（資料19）により、（中略）変更契約締結の決裁を行っても支払いが不可能であることを埼玉県は認識していたとみられる」と主張している。

県は、同年8月24日付けの塩原学園から県に提出された協議依頼書により財務状況が厳しいことは承知していたが、添付されていた公認会計士の意見書のとおり支払見込みはあると認識していた。

- (シ) 請求人は、「請求人に公文書が開示されたのはこの文書も含めて平成30年12月12日であり、開示の延長期間内に変更契約が行われたことは、事務処理の遅れや杜撰さを指摘されることを嫌ったものとしか考えられない」と主張している。

請求人が同年10月12日付けで請求した公文書は、「埼玉県立本庄北高等学校の売却に係る一切の文書」である。これに該当する対象文書は大量であり、県情報公開条例第15条第1項に定める15日間の期間内に開示・不開示の決定を行うことが事務処理上困難であるため、同年10月17日付けで公文書開示決定等期間延長通知書を請求人に送付した。

この後、同年12月12日に請求人に公文書開示決定通知書と公文書部分開示決定通知書を交付して情報開示を行ったものである。この延長期間に変更契約を行ったことは事実であるが、変更契約に向けた協議や事務処理は、同年3月から行っており、主張にあった情報公開の開示の延長については、事務処理の遅れや杜撰さを指摘されることを嫌ったものではない。

- (ス) 請求人は、「塩原学園の支払いについても平成30年11月19日までに期限を切ってはいるものの、（中略）新年度まで延滞金の支払いでつなごうとしていたことを埼玉県は容認していたことは明らかである。このように新聞に報道されるまでは督促の手続きも取らず、延滞金の納付も行われていなかった」と主張している。

県は、同年8月27日に塩原学園から提出された協議依頼書に添付されていた公認会計士の意見書のとおり支払見込みはあると考えていた。

同年11月19日の納入期限を経過しても塩原学園からは変更増額分が支払われていないことから、規則第201条に基づき、指定された納期限の翌日から起算して40日以内の同年12月25日に督促状を塩原学園に対して発行している。

なお、変更増額分55,418,386円については同年12月28日に、違約延滞金159,878円については平成31年1月17日に、それぞれ塩

原学園から支払われている。

(セ) 請求人は、「埼玉県の行政事務執行は違法性の高く、職員が作成したと考えられる解体費の控除で、埼玉県に3億4215万4795円の損害を与えたので頭書のとおり返還を求めよ」と主張している。

本件の旧本庄北高等学校は市街化調整区域にあり、古い建物18棟が残る42,942.37㎡の広大な土地であることから一般に売却困難な物件である。当該物件は、第1回目の入札から応札者があり、応札意欲が衰えないうちに売却するため、戦略的に予定価格や売却条件の見直しなどの事務手続きを行ったものである。

本件の入札の事務手続き、土地建物売買契約及び変更契約は、不動産鑑定士による鑑定評価に基づき適正な時価を算定し、法、条例、規則、要領などに基づき適正な事務手続きにより進められたものであり、県に損害は生じていない。

#### 4 監査対象機関の説明

管財課から前記の陳述と合わせ、書類の提出を受け調査を行うとともに、管財課に対する監査を平成31年3月4日に実施し、以下の説明があった。

##### (1) 県有財産の売却に係る基本方針について

県では、平成24年に未利用財産の利活用に係る基本方針（平成24年5月29日県有資産マネジメント会議承認）を策定している。

この基本方針では、事業廃止や施設の統廃合による未利用資産については、公的利用を最優先として検討することを基本としている。

具体的には、

- ① まず、県の内部で将来も含めて利活用の見込みがあるか確認する。
- ② 次に地元市町村に利用希望を確認する。
- ③ 最終的に市町村等でも利活用の希望がない場合に民間等へ売却する。

県は、県有資産マネジメント検討委員会を経て、売却物件を慎重に選定し、適切な時期に公売等を実施している。

今回の旧本庄北高等学校の売却についても、民間売却の手続きに入る前に県の内部で利用確認を行い、希望がなかったため地元市町村の本庄市に確認を行った。

市としては利用する意向はないということだったので、民間売却の手続きに入ったという流れである。入札を行って初めて塩原学園が手を挙げたものである。

また、平成27年3月に策定した県有資産総合管理方針では、未利用資産の今後の方向性として「地元市町村等での公的利活用を優先しながら速やかに売却や交換等の処分を検討する。」ことが示されている。

##### (2) 平成26年8月8日付けの土地建物売買契約（以下「当初契約」という。）について

###### ア 旧本庄北高等学校の土地建物の売却理由

「旧本庄北高等学校の処分方針」（平成25年10月15日付け総務部長決裁）により学校教育施設に用途を限定して売却することが決定していた。

なお、平成25年3月に鑑定評価を依頼した財務課によると、「当該敷地は市街化調整区域であることから土地利用が限定されるため、現況利用の学校用地とし

て売却を検討する際の参考として不動産鑑定を実施した」とのことである。

イ 入札に係る競争性の確保

旧本庄北高等学校は市街化調整区域にあり、古い建物18棟が残る42,942.37㎡の広大な土地で、非常に売却困難な物件であるところ、第1回目の入札から応札者があり、応札意欲が衰えないうちに売払うため、戦略的に予定価格や売却条件の見直し等の事務手続きを行ったものである。

第1回目の入札から第2回目の入札までは、約3か月間あったこと、第2回目の入札では、参考価格は第1回目の入札時より5割減額していることから、塩原学園以外からの応札の可能性もあって考えていた。

第2回目の入札前には、入札価格を下げてでも落札ができない可能性も視野に置いて検討し、第2回目の入札が終わって、直ちに不動産鑑定士に次の鑑定を依頼した。

競争性を確保するために第3回目の入札に当たっては、公告日から入札書受付期間の末日まで、規則に基づき10日間以上設けており、競争性が確保できなかったとは考えていない。

ウ 予定価格の減額適用

(ア) 公共減額

公共減額については条例第4条の「公共団体等において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するため普通財産を当該公共団体等に譲渡するとき」は、「これを譲与し、又は時価よりも低い価額で売り払うことができる」に基づいている。

条例に関する事務の取扱いについては、要領に規定しており、学校教育施設の場合、2割減額できる。

近年、学校教育施設に用途を指定し公共減額（2割減額）した売却事例は2件ある。（旧北川辺高等学校、旧幸手高等学校）

<公共減額の事例>

年度	財産名	土地面積 (㎡)	鑑定額 (千円)	予定価格 (千円)	減価率	相手方 契約額(千円)
H22	旧北川辺高等学校	35,831.00	703,842	366,700	20%	加須市(随意契約) 366,700
H26	旧幸手高等学校	50,159.43	631,049	504,839	20%	学校法人共済学園 (一般競争入札) 514,791

※旧北川辺高等学校は、学校設置に係る2割減額のほか、旧北川辺町が土地取得時にした費用負担相当額を減額している。

(イ) 再公売減価

第1回目の入札が不調になり、管財課は、株赤熊不動産鑑定所に意見書を求めた。意見書に基づき第1回目の予定価格の公共減額2割に加えて、再公売減価5割も行った上で、平成26年3月28日に第2回入札を実施した。

再公売減価については、「平成26年3月4日知事決裁の旧本庄北高等学校の処分方針について」の中に記載があり、平成26年3月3日付けの不動産鑑定士の意見書に基づき、減価したものである。

当該意見書に「旧県立本庄北高等学校は本庄駅から3,650m、本庄市内でも郊外部に位置し、一般的に市街化調整区域の不動産需要が弱い地域であり、公売の条件が学校建物付で、公売後の使用が文教施設に限定されていることから、買主は極端に限定される。よって、第1回目の公売が不成立となった。本件第2回目の公売に際しては、前述の売却困難性からさいたま地方裁判所の不動産競売と同様、一定率で参考価格を減価すべきである」とあり、これを妥当と判断し、再公売減価を採用したものである。

近年、再公売減価した売却事例は4件ある。(旧自治セミナーハウス跡地、旧桶川教職員住宅、北本高等学校旧予備駐車場、旧交通機動隊春日部分駐所跡地)

#### <再公売減価の事例>

財産名	土地面積 (㎡)	予定価格 (千円)	減価率	契約額 (千円)	相手方
旧自治セミナーハウス跡地	18,338.19	H27: 59,800 H29: 39,220	35%	—	—
旧桶川教職員住宅	2,037.39	H27: 42,400 H28: 29,690 H29: 13,080	30% 55%	—	—
北本高等学校旧予備 駐車場	315.82	H27: 2,710 H29: 1,870	30%	2,387	三栄管理興業(株)
旧交通機動隊春日部 分駐所跡地	691.75	H27: 43,710 H28: 43,520 H29: 38,810	5% 10%	38,810	アオイ土地建物 (株)

#### (ウ) 建物解体費用の控除

第2回目の入札も不調になったが、第1回目、第2回目と応札があったので、その意欲が衰えないうちにどういった条件であれば、この物件を購入してもらえるかを検討した。

(株)赤熊不動産鑑定所に調査報告書を求め、第2回目の予定価格に、これまでの公共減額2割と再公売減価5割に加えて、校舎と体育館を除く15棟の建物を解体する費用を控除して、平成26年5月8日に第3回目の入札を執行した。

建物の解体撤去を買受人に履行させることで、県による維持管理や解体撤去に伴う費用負担の削減を図ることができる。

通常、県で建物を解体撤去をする場合、次の課題がある。

- ① 建物解体では、建物解体設計、建物解体工事という手順となるが、そのための技術職員と予算の確保が必要なこと。
- ② 施設廃止から建物解体して売却するまでに最低でも2年以上必要であること。
- ③ 売却までの期間、除草、巡視等の維持管理費用が必要であること。

買受人に建物解体を行わせることで、これらの県の課題を解決することができる。

建物解体撤去を買受人に履行させる売却事例は、平成26年度に1件、平成28年度に2件、平成29年度に2件、平成30年度に1件ある。

<建物解体撤去を買受人に履行させた売却事例>

年度	財産名	延床面積 (㎡)	解体条件	用途	契約額 (千円)	相手方
H26	旧菖蒲高等学校	10,284.12	引渡し後 2年以内	運動公園	33,500	久喜市
H28	旧福岡高等学校	11,589.17	引渡し後 2年以内	運動公園	93,653	ふじみ野市
H28	旧川口中青木教 職員住宅	367.71	移転登記完了 後1年以内	戸建住宅	127,450	㈱飯田産業
H29	旧玉川高等学校	10,848.18	引渡し後 2年以内	雇用創出 事業	88,395	ときがわ町
H29	旧吉川教職員住 宅	598.49	移転登記完了 後1年以内	戸建住宅	68,150	㈱飯田産業
H30	旧鴻巣重量測定 所	42.50	移転登記完了 後1年以内	工場又は 駐車場	72,000	㈱梅沢製作所

(エ) 土地建物と建物解体費用の鑑定評価

不合理な土地の価格形成の排除や公共用地取得の損失補償の適正化を図るため、昭和38年に「不動産の鑑定評価に関する法律」が制定され、不動産鑑定士はこの法律において認められた国家資格で、不動産の鑑定評価を適正に行うものとして国が定めた資格者である。

そうした不動産鑑定士の鑑定評価は、一般的に妥当性があると考えている。

なお、不動産鑑定士による鑑定評価は、国で定めた統一基準である不動産鑑定評価基準に従って行うこととされているので、本件も同基準に基づいた鑑定評価である。

この不動産鑑定評価基準の中では、「建物を取り壊すことが最有効使用と認められる場合における(中略)鑑定評価額は、建物の解体による(中略)除去(中略)等に必要経費を控除した額を、当該敷地の最有効使用に基づく価格に加減して決定するものとする」と規定されている。このことから建物解体費を控除する鑑定評価は不動産鑑定業務の一部であると確認できる。

建物解体条件を付した未利用地の売払いに当たっては、全て不動産鑑定士による鑑定評価に基づき適正な価格を定めて入札を行っている。

エ 解体撤去履行前の所有権移転理由

本件においては当初契約書第2条第1項に、売買代金の支払いを完了したときに県から塩原学園に土地建物の所有権が移転するものと規定している。また、同契約書同条第2項に、所有権が移転したときに、現状のまま引渡しがあったものとする旨規定している。

このため、土地の所有権移転登記は代金納入後、速やかに行った。なお、契約日と売買代金の支払日は平成26年8月8日であった。

一方、不動産登記法では、県有建物の登記義務が免除されている。契約時、旧本庄北高等学校の建物は登記(表示登記、所有権保存登記)されていなかったことから建物の所有権移転登記は行っていない。

建物解体義務の履行と同時に建物の所有権移転登記をする取扱いは困難であった。

オ 契約保証金、違約金の規定

当初契約で、契約保証金、違約金を規定しなかった理由として、契約保証金は、一般競争入札参加要領第20ただし書きに基づき、契約の締結と同時に売買代金の全額を支払う場合には、納付する必要がないと定めていることから規定しなかった。

また、契約解除の規定は置いたが、違約金は、学校法人との売買契約であり、信頼できる相手と考えて規定していなかった。

#### カ 建物解体の確認

当初契約に3年後の平成29年8月までに建物を解体撤去する条項を付したが、県として解体を確認していなかった。

管財課では、学校法人との売買契約であり、信頼できる相手と考えて契約の建物解体条件が守られると考えていた。当初契約には履行の届出を規定していなかった。

また、当初契約書第11条において、真にやむを得ない事情が生じた場合、協議の上、期限等を変更することができる旨を規定していたので、建物を期限までに解体できないのであれば、事前に協議があると考えていた。

当初契約締結日から建物解体期限までに解体状況について、学校とやり取りした記録は確認できない。

契約当時は、履行期限時に確認するつもりであったが、引継ぎがうまく行われず、忘れてしまったものである。

#### キ 公文書の管理

県のホームページで入札を公告するための決裁文書を1年保存文書として取り扱ってしまったため、現在、当該文書が保存されていない。

1年保存文書の取扱いとしてしまった理由は、入札参加要領等は11年以上の保存文書として別に決裁を得ており、その内容をホームページに記載する文書であったこと。通常、ホームページへ記載するための文書は1年保存としていたので同様と考えていた。本来であれば入札公告に相当する文書ということで永年保存しなければいけない文書と今は理解しているが、認識が甘かった。

なお、第1回目、第2回目、第3回目の入札についてホームページで公開した事実は、国立国会図書館のウェブアーカイブや財務課が保管する文書で確認している。

### (3) 平成30年10月18日付けの当初契約の一部変更契約（以下「変更契約」という。）について

#### ア 変更契約締結理由

平成30年3月以降、塩原学園から平成26年8月8日に締結した当初契約の変更について協議があった。

協議の内容は、解体対象建物の解体期限の延長と塩原学園が残存を希望する6棟の建物の解体条件を解除することが主な内容であった。

県としては、塩原学園から提出された協議依頼書から、

- ① 解体すべき期間において想定外の支出が重なったことなど、同学園の財務上の事情を考慮したこと。
- ② 既に旧本庄北高等学校を利用して、平成28年4月に本庄第一中学校が開校していること。

などの事情を総合的に考慮して変更契約を行ったものである。

解体期限の延長については、当初契約書第11条の「(解体) 期限等について、真にやむを得ない事情が生じた場合、甲乙協議の上変更することができる」との規定を根拠に変更契約を行った。

イ 変更契約による増加額（55,418,386円）の積算

(株)赤熊不動産鑑定所に調査を依頼し、平成30年7月20日に調査結果を得て変更契約額の算定を行った。建物の解体条件を解除した6棟の建物解体費46,990,163円と食堂兼合宿棟（北高記念館）の建物価格6,390,102円を加算した53,380,265円に落札率(70,000,000円/67,425,611円)を乗じて算出している。

国家資格者である不動産鑑定士の調査報告書に基づく建物の評価額、建物の解体費の算定であるので妥当性があると判断した。

ウ 支払いの督促と延滞金

納入期限である平成30年11月19日を経過しても変更増加額が支払われていないため、規則第201条に基づき、同年12月25日に督促状兼領収書を発行した。

同年12月28日に納入を確認したが、納入期限である同年11月19日から39日延滞したため、159,878円の違約金が生じた。違約金は平成31年1月17日に納入されている。

(4) 県の財政上の損害について

請求人は、当初の鑑定価格467,573,181円と、当初の売却金額70,000,000円に変更契約の増額金額55,418,386円を加えた合計金額125,418,386円との差額342,154,795円が県の損害となっていると主張し、知事に返還を求めている。

本件の入札の事務手続き、当初契約及び変更契約は、不動産鑑定士による鑑定評価に基づき適正な時価を算定し、法、条例、規則、要領などに基づき適正な事務手続きにより進められたものであり、県に財政上の損害は発生していない。

5 事実関係

監査対象事項について、関係する法律、条例、規則等との照合、関係書類等の調査及び監査対象機関からの事情聴取を実施した結果、次の事項を確認した。

・平成25年 3月25日 第1回鑑定評価 464,674,221円  
教育局財務課（株)赤熊不動産鑑定所  
※平成25年3月1日時点での鑑定評価  
土地 340,640,000円 (42,580㎡)  
建物 124,034,221円  
合計 464,674,221円

・ 同 年10月10日 第2回鑑定評価 467,573,181円  
管財課（株)赤熊不動産鑑定所  
※入札に際して、価格の時点変更(H25.10.10時点)と

学校用地の面積補正

土地 343,538,960円 (42,942.37m<sup>2</sup>)  
建物 124,034,221円  
合計 467,573,181円

・ 同 年 1 2 月 2 0 日 第 1 回条件付き一般競争入札(指定用途 学校教育施設)

公 告 日 平成25年10月22日  
受付期間 平成25年11月18日～22日  
開 札 日 平成25年12月20日  
予定価格 374,058,544円  
応札金額 50,000,000円

< 予定価格の積算 >

算定根拠 「旧本庄北高等学校の処分方針」  
(H25.10.15付け総務部長決裁)公共減額2割

第2回不動産鑑定評価 467,573,181円  
公共減額2割 ▲93,514,637円  
予定価格 374,058,544円

・平成26年 3月28日 第2回条件付き一般競争入札(指定用途 学校教育施設)

公 告 日 平成26年 3月 7日  
受付期間 平成26年 3月17日～20日  
開 札 日 平成26年 3月28日  
予定価格 187,029,272円  
応札金額 70,000,000円

< 予定価格の積算 >

算定根拠 不動産鑑定士による意見書(株赤熊不動産  
鑑定所)公共減額2割+再公売減価5割

第1回目入札予定価格 374,058,544円  
(公共減額2割後)  
再公売減価5割 ▲187,029,272円  
予定価格 187,029,272円

・ 同 年 5 月 8 日 第3回条件付き一般競争入札(指定用途 学校教育施設)

公 告 日 平成26年 4月15日  
受付期間 平成26年 4月21日～25日  
開 札 日 平成26年 5月 8日  
予定価格 67,425,611円  
応札金額 70,000,000円

< 予定価格の積算 >

算定根拠 不動産鑑定士調査報告書(株赤熊不動産鑑  
定所)公共減額2割+再公売減価5割+校舎  
と体育館を除く15棟の建物解体費用の控除

土地（校舎&体育館+経年修正）

	339,244,723円
建物（H26.3.1時点）	77,661,948円
合計	416,906,671円
公共減額2割+再公売	
減価5割後	166,762,668円
校舎+体育館以外の解体費	▲99,337,057円
予定価格	67,425,611円

- ・平成26年 5月12日 土地建物売買予約契約 70,000,000円
- ・ 同 年 8月 8日 土地建物売買契約 70,000,000円
- ・平成27年 8月 8日 契約後1年経過
- ・平成28年 4月 1日 本庄第一中学校開校
- ・平成29年 8月11日 15棟の建物解体期限
- ・平成30年 2月21日 4棟のみの建物解体が判明(2/16)し、学園を事情聴取
- ・ 同 年 3月 7日 現地調査
- ・ 同 年 7月 5日 学園と協議
- ・ 同 年 8月24日 学園から協議依頼書
- ・ 同 年 8月28日 変更契約起案（H30.10.18決裁）
- ・ 同 年10月12日 請求人が公文書開示請求（H30.12.12公文書開示）
- ・ 同 年10月18日 土地建物売買契約書の一部変更契約  
（6棟の解体条件を解除、9棟の解体期限変更 H31.8.31）  
55,418,386円
- ・ 同 年11月19日 変更増加額の支払期限
- ・ 同 年12月25日 学園へ督促状交付
- ・ 同 年12月28日 変更増加額納入
- ・平成31年 1月15日 違約金延滞利息納入通知送付
- ・ 同 年 1月17日 違約金納入

#### 第4 監査の結果

本件請求については、合議により次のとおり決定した。

##### 1 監査対象事項についての判断

請求人は、「当初の鑑定価格467,573,181円と、当初の売却金額70,000,000円に変更契約の増額金額55,418,386円を加えた合計金額125,418,386円との差額342,154,795円が県の損害となっている」と主張し、知事に返還を求めている。

本住民監査請求は、財務会計上の行為として当初契約及び変更契約の締結と当初契約に基づく財産の処分が対象となっているので、それぞれについて判断を行った。

##### (1) 当初契約について

請求人は、「土地建物の売却について3回の一般競争入札を実施しているが、第2

回目、第3回目の入札は入札公告から入札申込み期間を極端に短くし、第1回目に情報を得ている塩原学園以外に参加できないように仕向けた違法・不当な入札により、同学園に70,000,000円で売却した。これにより不当に安く財産の処分を行い、県に損害を与えた」と主張している。

当初契約の締結及び契約に基づく財産の処分という財務会計上の行為が、住民監査請求の要件に該当するかについては、以下のように判断した。

法第242条第2項では、「住民監査請求は、当該行為のあった日又は終わった日から1年を経過したときは、これをすることができない。ただし、正当な理由があるときはこの限りでない」と規定されている。

本契約の締結及び契約に基づく財産の処分は、平成27年8月8日で1年を経過しており、また請求人が1年を経過して本監査請求をしたことについて正当な理由があるとも認められない。

よって、平成26年8月8日付けの当初契約に係る請求は、法第242条の住民監査請求として不適法であるので、これを却下するものとする。

なお、請求人は、当該建物の解体不履行も問題としているので付言する。当初契約における建物の解体条件は、同契約に基づき平成26年8月8日に塩原学園に所有権が移転している建物について、同学園が解体撤去の義務を負うものであって、県に対する金銭給付を目的とする債権とは言えない。

したがって、この点からも、住民監査請求の対象とはなり得ないものであるので念のため申し添える。

## (2) 変更契約について

請求人は、「当初契約で3年以内の解体条件を付したが、同学園は契約条件を履行せず、建物の一部を残存させる申入れを県に行い、55,418,386円を増額する変更契約を締結した。

しかし、平成30年11月19日の支払期限を過ぎた12月末に元金が支払われたのみで、延滞利息は12月末現在支払われていない」と主張している。

執行部からは、「旧本庄北高等学校については、未利用財産の利活用に係る基本方針、県有資産総合管理方針に基づき、未利用資産を速やかに処分するため、一連の売却処分の手続きが進められた。

変更契約で解体条件を解除した建物（物置、渡り廊下、自転車置き場、便所、食堂兼合宿棟）について、当初契約ではその解体費用を控除しているため、変更契約ではその解体費用と建物として残存価値のある食堂兼合宿棟の建物価格を増額したものである。これらの土地建物の価格や解体費用については、不動産に関する幅広い知見と専門性を有する不動産鑑定士の鑑定評価、調査報告書及び意見書に基づき、適正な価格を算定したものである。

また、変更契約の増加額の支払いについては、支払い期限までに納入されなかったため、必要な督促を行い、平成30年12月28日に納入され、支払い遅延による違約金も平成31年1月17日に納入されている」との説明があった。

土地建物の不動産鑑定価格467,573,181円は文教施設（学校等）の用途に限定して売却処分し、再利用することを前提とした評価であることを不動産鑑定評価書により確認した。

これらを踏まえて、次のように判断した。

前述のとおり、平成26年8月の当初契約に関する部分の監査請求については、却下することとしたため、変更契約が違法・不当であり、県に財産的損害を与えたのかについて検討した。

住民監査請求においては、「監査の対象となる行為等は、地方公共団体に積極消極の損害を与えひいては住民全体の利益に反するものでなければならないというべきである」とされている。(平成6年9月8日最高裁判所判決)

本変更契約は、建物解体条件を解除した6棟の建物解体費46,990,163円と食堂兼合宿棟(北高記念館)の建物価格6,390,102円を加算した53,380,265円に落札率(70,000,000円/67,425,611円)を乗じて算出した合計金額55,418,386円を増額したものである。

当初契約では、建物解体撤去期限等について、県と塩原学園との協議の上、変更できるものとされている。変更契約は、平成30年8月24日付けで塩原学園から売買契約条件の変更についての協議依頼書が県に提出され、協議の上、両者の合意により締結したものである。

この変更契約による増加額は、適正な鑑定によって算出され、同学園による支払いも完了していることが、執行機関に対する監査により確認されている。

したがって、財務会計上の行為として違法・不当とは認められず、また県の財政上の損害も認められない。

## 2 結論

以上のとおり、平成26年8月8日付けの当初契約の締結については、監査請求期間の1年を経過しているため、却下するものとする。

平成30年10月18日付けの変更契約の締結については、違法、不当な事務執行とはいえ、また県に財政上の損害も発生していないため、請求人の主張は理由のないものと判断し、棄却する。

## 3 監査結果の報告に添える意見

監査結果に添えて、次のとおり執行機関に対する意見を付す。

公文書は行政の執行に係る基本的な記録であり、適正な財務執行を確保するために極めて重要である。また、県民への説明責任を果たす上で必要不可欠なものである。

ホームページへの入札公告は、契約手続きの一環で財務会計上の行為であり、その決裁文書は埼玉県文書管理規則により保存期間11年以上に区分されているが、誤って1年で廃棄されていた。この点については、強く反省を促したい。

については、公文書の適正な管理を一層徹底するべきであると意見する。

資料1 未利用財産の利活用に係る基本方針（平成24年5月29日県有資産マネジメント会議承認）

資料2 県有資産総合管理方針 平成27年3月策定（抜粋）

資料3 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例

資料4 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する事務取扱要領

## 未利用財産の利活用に係る基本方針

平成24年5月29日県有資産マネジメント会議承認

未利用財産（廃道・廃河川敷を除く）の利活用（処分を含む）に当たっては、広く全庁の意見を確認した上で、以下のとおり対応するものとする。

### 1 検討手順

未利用財産の利活用に係る検討手順は以下のとおりとする。

未利用財産は、事業廃止の見込みが明らかとなった段階で把握し、検討状況等をマネジメント会議・検討委員会に報告する。

【第Ⅰ段階】 所管部局内における利活用の有無を把握する。所管部局内での利活用の予定がある場合は、財産所属換えの手続きを行う。

【第Ⅱ段階】 当該部局内での利活用の予定がない場合には、庁内他部局に利活用の希望を照会し、庁内での利活用の有無を把握する。庁内での利活用の予定がある場合は、財産所管換えの手続きを行う。

【第Ⅲ段階】 庁内での利活用の予定がない場合には、所在市町村に利活用の希望を照会し、所在市町村での利活用を検討する。所在市町村で利活用が見込める場合は、市町村への売却等の手続きを行う。

【第Ⅳ段階】 市町村での利活用が見込めない場合は、マネジメント検討委員会及びマネジメント会議での協議結果を踏まえた上で、保全するかどうかを決定する。

【第Ⅴ段階】 保全することが適当と認められる場合は、保全することとする。これに該当しない場合は、公共事業代替地として登録を行うとともに、民間への売却手続きを進める（入札公告後は、代替地登録は取り下げる）。

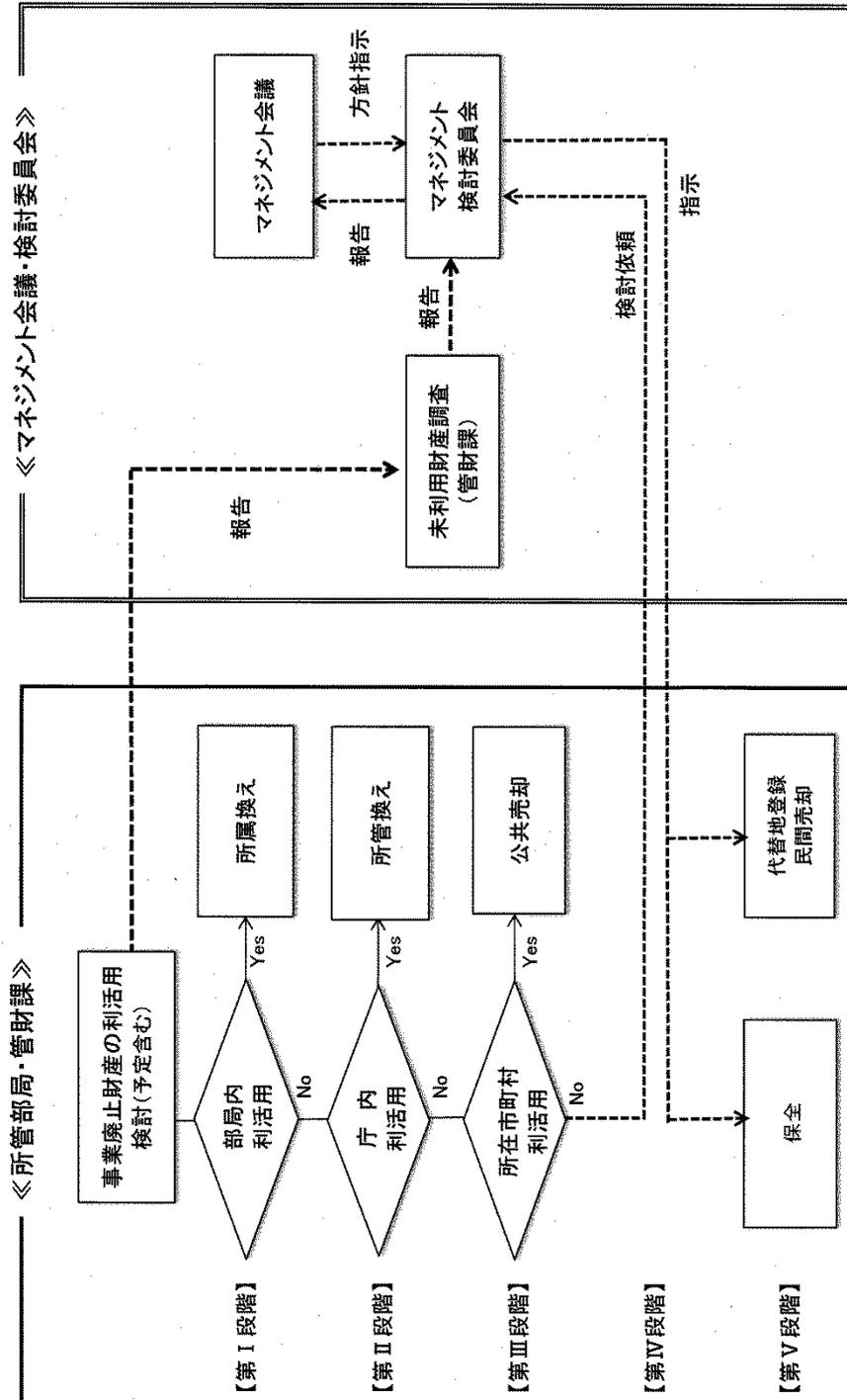
### 2 留意事項

(1) 保全するかどうかの決定に当たっては、次の点に留意するものとする。

- ・地域のまちづくりに配慮が必要なもの
- ・県南地域における大規模な土地で、今後他の用途での利活用が見込まれるもの
- ・その他県として特に保全することが必要と認められるもの

(2) 民間売却に当たっては、地域住民に対し丁寧な説明を行い、十分な理解を得た上で実施するなど、慎重に行う。

# 未利用財産利活用フロー



## 県有資産総合管理方針 平成27年3月策定（抜粋）

### 第1 はじめに

#### 1 策定の目的

県は戦後の人口増加とそれに伴う様々な行政需要に対応するため、高度経済成長期を中心に公共施設や道路などの社会資本（インフラ）を大量に整備してきた。

一方で我が国では本格的な少子高齢化社会を迎え人口の減少が始まった。本県においては未だ人口は微増しているものの、今後は急速な高齢化と人口減少が避けられない。

少子高齢化・人口減少は経済活動を縮小、停滞させる要因となり、県の財政にも大きな影響を与える可能性がある。

将来の財政状況が見通せない中で、過去大量に整備してきた公共施設等の老朽化が進んでいる。今後、そうした施設が更新時期を迎えると老朽化対策に多大な費用が必要となり県財政を大きく圧迫することとなる。施設の老朽化問題への対応を怠れば新たな社会資本の整備ができなくなるばかりか、既存施設の維持管理すら困難になり、行政サービスの提供に支障を来すおそれがある。

右肩上がりの経済発展が望めない成熟社会にあっても、県は多様化する県民のニーズに柔軟に対応し、質の高いサービスを持続的に提供する責務がある。そのためには県有資産をより一層効果的・効率的に活用していくことが欠かせない。

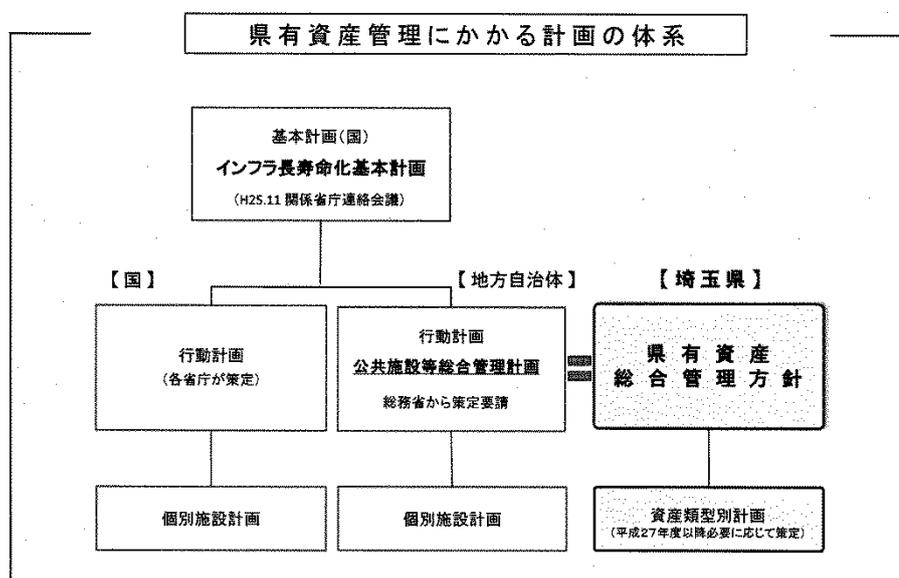
こうした観点から、県有資産に関する課題を整理し、今後の県有資産の管理や利活用に関する基本的な考え方や方向性を明らかにすることを目的にこの方針を策定するものである。

## 2 方針の位置付け

この方針は、県有資産の総合的かつ計画的な管理や利活用に関する基本的な方針について定めるものである。

今後、各資産類型別のより詳細な取組方策を定めた計画（資産類型別計画）を策定する場合は、この方針との整合を図るものとする。

なお、この方針は、平成26年4月22日付け「総財務第74号」で総務省から策定要請のあった「公共施設等総合管理計画」に相当するものである。



\* 既に資産類型ごとの維持管理更新等に関する計画を策定済みの場合は、当該計画を資産類型別計画とすることができる。ただし、県有資産総合管理方針との整合に留意し、必要に応じて見直しを図るものとする。

## 3 対象とする県有資産

### (1) 対象とする資産

庁舎や学校などの建物や道路などのインフラ施設、上水道・下水道・病院などの公営企業が管理する施設など、県が所有し管理する全ての不動産（土地、建築物、その他工作物）を対象とする。

なお、公用・公共の用に供していないいわゆる未利用資産についても対象とする。

(2) 対象資産の分類

県有資産の種類		主な施設		
県有資産	公共施設等	一般施設	行政利用施設	本庁舎、地方庁舎、職員住宅など
			県民利用施設	埼玉会館、さいたまスーパーアリーナなど
			県営住宅	県営住宅
			県立学校	県立高校など
			教育施設等	武道館、近代美術館など
			警察施設	警察署、警察公舎など
		インフラ施設	道路	県道、橋梁(きょうりょう)、トンネルなど
			河川・ダム	堤防、排水機場、ダムなど
			砂防	砂防ダム、地すべり防止施設など
			公園	都市公園、農林公園、県民健康福祉村
			交通安全施設(警察管理分)	信号機、大型標識など
		公営企業施設	県立病院	県立病院
	水道用水		浄水場、管路など	
	工業用水		浄水場、管路など	
	その他企業局施設		庁舎、ゴルフ場など	
	流域下水道		処理場、ポンプ場、管渠(かんきょ)など	
	未利用資産			廃止等により使用していない施設など

\* 用語の定義

県有資産 … 県（行政委員会及び公営企業を含む。）が所有する不動産（土地、建築物、その他工作物）及びその従物をいう。

公共施設等 … 県有資産のうち公用又は公共の用に供し、又は供することと決定したもの（行政財産）及び行政財産以外の財産（普通財産）のうち県が所有する建築物とその従物をいう。

未利用資産 … 県有資産のうち公共施設等以外の特定の用に供されていないものをいう。

4 対象期間

この方針は、県有資産にかかる維持管理更新費用などを可能な限り長期的な視点で見据えつつ、今後おおむね10年程度の基本的な取組方策を示すものとする。

### 3 県有資産のスリム化

#### (1) 未利用資産等の処分

- 未利用資産の売却や交換等による処分については、公的活用を優先としながら積極的に取り組むことにより、資産保有に要するコストの縮減と歳入の確保を図る。
- 用地を取得したものの長期にわたり本来の目的として使用されていない行政財産については、行政需要の変化など環境の変化を踏まえて将来の利活用方針を早急に決定するとともに、利活用方針を決定することが困難な場合については売却等の処分の検討を進める。

#### (2) 施設アセスメントの実施

- 一般施設については、施設の特性に応じて耐震性や劣化状況などの建物性能や利用者数などの利用状況等を評価する施設アセスメントを実施し、施設を総合的に評価できるようにする。
- 施設アセスメントの結果に基づき施設の将来的な管理方針を決定する。また、施設アセスメントの結果、評価が低いと判断された施設は転用や集約化を検討する。

#### (3) 施設の転用・複合化の推進

- 一般施設の新設や建替えが必要な場合は、まず既存施設の転用や複合化で対応できないか検討し、施設総量の抑制に努める。

#### (4) 民間企業等との連携

- 所有にこだわることなく賃貸なども活用し、施設需要に柔軟に対応する。
- 施設の更新際には民間企業との合築やリース方式の導入を検討し、イニシャルコスト<sup>※5</sup>や将来負担の低減を図る。

#### (5) 不要建物の撤去

- 行政ニーズの変化や老朽化等により今後の利活用の見込みがない建物については、治安・防災上の観点から適切な安全対策をとるとともに、迅速な解体撤去に努める。

---

※5【イニシャルコスト】

・施設の設計や建設工事にかかる費用。初期費用。

#### 4 未利用資産

##### 【課題】

- ファシリティマネジメントを推進することにより、処分すべき未利用資産の増加が見込まれる。
- 県有資産の周辺住民等から、処分後も公的利活用等を求められることが多い。
- 市街化調整区域に立地しており跡地利用の用途が限定されていたり、入札を実施しても古い建物等が残っているため買取り希望がなかったりなど、売却が困難な未利用資産が少なくない。
- 未利用資産の処分や利活用が進まない場合、その後の維持管理コストの負担が増加する。

##### 【今後の方向性】

- 将来的にも県で利活用する見込みがない県有資産は、地元市町村等での公的利活用を優先しながら速やかに売却や交換等の処分を検討する。
- 速やかに売却や交換等の処分を行うことが困難な資産は、原則として有償貸付を検討し、有償で貸付が困難な場合は、管理経費を削減できる無償貸付等を検討する。この場合、建物の建築を目的とする土地の貸付は、原則として定期借地制度を活用する。
- 現在、建物の建築を目的として貸し付けている土地については、適正な借地管理（契約期間の確認、適正利用の確認、賃借料の見直し等）を行うとともに、将来的に公的利活用を行う可能性の少ない貸付地は、借地権者等への売却を検討する。

## 資料3

### 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例

昭和39年3月31日  
条例第16号  
最終改正 平成元年3月29日

#### (この条例の趣旨)

第1条 財産の交換、譲与、無償貸付等に関しては、この条例の定めるところによる。

#### (行政財産の無償貸付等)

第2条 行政財産である土地を貸し付け、又はこれに地上権を設定する場合は、無償若しくは時価よりも低い価額で貸し付け、又は地上権を設定することができる。

#### (普通財産の交換)

第3条 普通財産のうち不動産及びその従物は、次の各号の一に該当するときは、これを他人の所有する不動産及びその従物と交換することができる。ただし、価額の差額が、その高価なものの価額の6分の1をこえるときは、この限りでない。

- 一 県において公用又は公共用に供するため他人の所有する財産を必要とするとき。
  - 二 国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体若しくは土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する事業を行なう者（以下「公共団体等」という。）において、公用若しくは公共用又は公益を目的とする事業（以下「公益事業」という。）の用に供するため県の普通財産を必要とするとき。
- 2 前項の規定により交換する場合において、その価額が等しくないときは、その差額を金銭で補足し、又は補足させなければならない。ただし、知事が特に必要と認めるときは、その差額を補足させることを要しない。

#### (普通財産の譲与又は減額売払い)

第4条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを譲与し、又は時価よりも低い価額で売り払うことができる。

- 一 公共団体等において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するため普通財産を当該公共団体等に譲渡するとき。
- 二 公共団体等において設置又は管理の費用を負担した公用又は公共用に供する財産の用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産をその負担した費用の範囲内において当該公共団体等に譲渡するとき。
- 三 公用又は公共用に供する財産のうち寄附に係るものの用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産をその寄附者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。
- 四 公用又は公共用に供する財産の用途に代わるべき他の財産の寄附を受けたためその用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によって生じた普通財産を寄附を受けた財産の価額に相当する金額の範囲内において当該寄附者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡するとき。

#### (普通財産の無償貸付又は減額貸付)

第5条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

- 一 公共団体等において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。
- 二 普通財産の貸付けを受けている者が、地震、火災、水害等の災害により当該財産を使用の目的に供しがたいと認められるとき。
- 三 前二号のほか、公益上必要があると認められるとき。

#### (物品の交換)

第6条 物品のうち知事が定める自動車、建設機械及び動物は、当該自動車、建設機械及び動物に係る経費の低減を図るため、特に必要があると認められるときは、これを他人の所有する自動車、建設機械及び動物と交換することができる。

2 第3条第2項本文の規定は、前項の交換について準用する。

#### (物品の譲与又は減額売払い)

第7条 物品は、次の各号の一に該当するときは、これを譲与し、又は時価よりも低い価額で売り払うことができる。

- 一 公益上の必要に基づき、公共団体等又は私人に物品を譲渡するとき。
- 二 公用又は公共用に供するため寄附を受けた物品又は工作物のうち、その用途を廃止した場合には、当該物品又は工作物の解体若しくは撤去により物品となるものを寄附者又はその相続人その他の包括承継人に譲渡することを寄附の条件として定めたものを、その条件に従い譲渡するとき。

#### (物品の無償貸付又は減額貸付)

第8条 物品は、公益上必要があると認められるときは、公共団体等又は私人に無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

#### 附 則

- 1 この条例は、昭和39年4月1日から施行する。
- 2 埼玉県財産及び営造物に関する条例（昭和36年埼玉県条例第7号）は、廃止する。

附 則（昭和49年12月25日条例第79号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成元年3月29日条例第8号）

この条例は、公布の日から施行する。

## 資料 4

### 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する事務取扱要領

昭和50年5月28日 通達管財第2号  
総務部長 通達  
最終改正 平成30年12月10日 通達管財第756号

#### 第1 趣 旨

この要領は、別に定めるものを除くほか、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和39年埼玉県条例第16号。以下「条例」という。）に基づく財産の交換、譲与、無償貸付等に関する事務の取扱について必要な事項を定めるものとする。

#### 第2 普通財産の交換差額

- 1 条例第3条第1項の規定により、普通財産を交換する場合において、第3に掲げる場合に該当し、特に必要があると認めるときは、その差額を補足させることを要しないものとする。
- 2 条例第3条第1項の規定により、普通財産を交換する場合において、第4に掲げる場合に該当し、特に必要があると認めるときは、それぞれ、第4各号に掲げる場合を限度として、その差額を減額するものとする。

#### 第3 普通財産の譲与の範囲

条例第4条の規定により、普通財産を譲与することができるのは、次に掲げる場合とする。

- (1) 条例第4条第1号に該当する場合のうち、次に掲げるときとする。
  - ア 譲与しようとする普通財産について、公共団体等において、この要領実施の際に既に道路又は水路の用に供しているとき。
  - イ 水防法（昭和24年法律第193号）第2条に規定する水防管理団体が、水害の予防の用に供するために必要とするとき。
  - ウ 県営土地改良事業によって生じた土地改良施設について、公共団体等において、公共用又は公益事業の用に供するために必要とするとき。
  - エ 県の建築行為等に伴い、他の地方公共団体が定める条例等の規定により、当該地方公共団体へ道路後退用地の帰属を必要とするとき。
- (2) 条例第4条第2号、第3号又は第4号に該当する場合のうち、次に掲げるときとする。
  - ア 譲与しようとする日が、費用負担又は寄附の日から20年を経過していないとき及び費用負担又は寄附の際に譲与の特約があったとき。
  - イ 公共団体等において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供する場合で、譲与しようとする日が、費用負担又は寄附の日から20年を経過したとき。  
当該普通財産の譲与割合 5割以内

#### 第4 普通財産の減額売払いの範囲

条例第4条の規定により、普通財産を時価よりも低い価格で売り払うことができるのは、同条第1号に該当する場合のうち、次に掲げるときとし、その減額の割合の限度は、当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 公共団体等において、道路又は水路の用に供するために必要があるとき。  
4割
- (2) 公共団体等において、次に掲げる施設の用に供するために必要があるとき。

2割

- ア 医療施設
- イ 火葬場、ごみ処理施設、し尿処理施設
- ウ 緑地、公園、溜池、無料駐車場
- エ 庁舎
- オ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）に規定する社会福祉事業の用に供する施設
- カ 職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）に規定する職業訓練の施設
- キ 下水道法（昭和33年法律第79号）に規定する下水道
- ク 公営住宅法（昭和26年法律第193号）に規定する公営住宅
- ケ 学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する学校
- コ 社会教育法（昭和24年法律第207号）に規定する公民館及びこれに類する施設
- サ 図書館法（昭和25年法律第118号）に規定する図書館
- シ 博物館法（昭和26年法律第285号）に規定する博物館
- ス その他公用若しくは公共用又は公益事業の用に供する施設で、総務部長が認めるもの

## 第5 普通財産の譲与又は減額売払いの際に付する条件等

- 1 条例第4条の規定により、普通財産を処分するときは、次に掲げるとおり、処分後の当該普通財産の指定用途、指定用途に供しなければならない期日（以下「指定期日」という。）及び指定用途に供すべき期間（以下「指定期間」という。）を定め、指定期間が終了するまでは、引渡後の財産の状況把握に務めるものとする。
  - (1) 指定期日は、普通財産の引渡し後2年以内において定めるものとする。
  - (2) 指定期間は、譲与の場合にあっては10年、減額売払いの場合にあっては5年とする。ただし、建物及び工作物については、その残存耐用年数とする。
  - (3) 引渡後の財産の状況把握は、処分財産の分類、形態等に応じ、少なくとも年に1度行うものとする。
- 2 条例第4条の規定により、普通財産である不動産を処分するときは、次に掲げるときを除き、買戻しの特約を付しその旨を登記するものとする。

この場合において、買戻しの特約期間は、指定期日までの期間と指定期間の合計の期間とし、10年を限度とする。

  - (1) 無償譲渡するとき。
  - (2) 現に指定用途に供されており、引き続き当該用途に供されていくことが客観的に明らかなきとき。

## 第6 財産の無償貸付の範囲

- 1 条例第2条の規定により、行政財産を無償で貸し付けることができるのは、地方職員共済組合、公立学校共済組合又は警察共済組合に対して貸し付けるときとする。
- 2 条例第5条の規定により、普通財産を無償で貸し付けることができるのは、同条第1号に該当する場合であって、次に掲げるとき又は同条第2号に該当するときとする。この場合において、国有資産等所在市町村交付金を交付する必要があるときは、これに相当する額（建物の貸付け（貸付目的が住宅で、かつ貸付期間が1月以上の場合を除く。）及び1月未満の土地の貸付けにあっては、国有資産等所在市町村交付金相当額に消費税及び地方消費税相当額を加えた額）を当該普通財産の借受者に負担させるものとする。
  - (1) 災害対策基本法（昭和36年法律第223号）に規定する災害が発生した場合における災害応急対策及び災害復旧の用に供するために必要とするとき。

- (2) 土地改良法（昭和24年法律第195号）に規定する土地改良事業の用に供するために必要とするとき。
- (3) 地方職員共済組合、公立学校共済組合又は警察共済組合がその事務の用に供するために必要とするとき。
- (4) その他県の事務又は事業と密接な関連を有する公共団体等の事務又は事業で、総務部長が認めたものの用に供するために必要とするとき。

## 第7 財産の減額貸付の範囲

- 1 条例第2条の規定により、行政財産を時価よりも低い価格で貸し付けることができる場合及びその減額する場合は、その都度、総務部長が定めるものとする。
- 2 条例第5条の規定により、普通財産を時価よりも低い価格で貸し付けることができるのは、前記第4各号に該当するときとし、その減額の割合の限度は、当該各号に定めるとおりとする。ただし、平成9年4月1日以前から貸し付けているものについては、当分の間、その減額の割合の限度を従前のおりとするすることができる。

## 第8 取扱いの特例

この要領によりがたい特別な事情があるときは、知事の承認を得て、これと異なる取扱いをすることができる。

## 第9 実施期日等

- 1 この要領は、昭和50年6月1日から実施する。
- 2 この要領実施の際、現に貸し付けている普通財産については、契約期間内に限り、なお従前の例による。