

長崎市監査公表第 13 号

令和元年 8 月 5 日に地方自治法第 242 条第 1 項の規定に基づき提出された住民監査請求の結果を公表します。

令和元年 8 月 20 日

長崎市監査委員	三	井	敏	弘
同	三	谷	利	博
同	西	田	実	伸
同	山	口	政	嘉



住民監査請求  
(令和元年 8 月 5 日請求)

(令和元年 8 月 19 日)

長崎市監査委員



## 第1 監査の請求

### 1 請求人

住所省略 氏名省略(個人)

### 2 請求人代理人

住所省略 弁護士 氏名省略

住所省略 弁護士 氏名省略

### 3 請求日

令和元年8月5日

## 4 措置請求書

請求の要旨(原文)

### 第1 伊王島の土地及び建物の売却について

長崎市は、平成29年4月1日に、別紙物件目録記載の土地及び建物(以下、「本件土地及び建物」という)を、株式会社KPG HOTEL&RESORT(以下、「株式会社KPG」という)に対して、代金4億3600万円(以下、「本件売却代金」という)で売却した(以下、「本件売買契約」という)。

本請求では、以下、本件売買契約に関し、①本件売却代金が著しく廉価であること及び②一般競争入札ではなく随意契約で締結されたことについて、その違法性を指摘するものである。

### 第2 本件売却代金が著しく廉価であることについて

#### 1 長崎市の依頼にかかる不動産鑑定結果と本件売却代金とが乖離していること

長崎市は、本件土地及び建物について、有限会社アール・ビー長崎鑑定に対して不動産鑑定評価を依頼した。これを受けて、有限会社アール・ビー長崎鑑定は、平成26年8月20日付で不動産鑑定評価書を提出した(事実証明書1)。

同不動産鑑定評価書によれば、本件土地及び建物の鑑定評価額(収益還元法)は、14億1000万円とされている。この価格については、その後、平成27年10月1日に時点修正が行われ、13億1000万円(うち建物評価額が10億円)に評価替えされている。

しかるに、長崎市は、この13億1000万円の鑑定評価額をおよそ66.7%下回る4億3600万円で売却しているのである。

2 長崎市の固定資産税評価額と本件売却代金とが乖離していること

本件土地及び建物にかかる平成 28 年の固定資産税は、2986 万 7000 円である（事実証明書 2）。

固定資産税の税率は都市計画税を含めると 1.7%（固定資産税 1.4%、都市計画税 0.3%）であるから、本件土地及び建物の固定資産税評価額を算出すると、17 億 5688 万 2352 円になる。

（計算式）2986 万 7000 円／0.017

本件売却代金は、長崎市自身が算出した固定資産税評価額よりも、およそ 75.2% 下回っているのである。

3 買主の不動産鑑定結果よりも本件売却代金が低額であること

株式会社 KPG は、平成 26 年 12 月 17 日に長崎市の担当職員と行った会議において、同社の行った不動産鑑定では、本件土地及び建物につき、9 億 7000 万円の評価額であった旨述べている（事実証明書 3）。

一般的に、買主の提示した鑑定評価額よりも低額で不動産を売却することは極めて希な事態であると考えられる。

しかるに、長崎市は、買主の鑑定評価額をおよそ 55% も下回る金額で売却しているのである。

4 長崎市の説明に合理性がないこと

（1）長崎市の説明内容

長崎市は、令和元年 6 月定例会において、同年 7 月 2 日浅田議員の市政一般質問に対する答弁で、本件土地及び建物について、長崎市の依頼にかかる不動産鑑定結果 13 億 1000 万円を適正価格であると認めつつも、政策的判断により、これを減額した旨説明する。その政策的判断とは、本件建物につき、今後 10 年間で約 11 億円の維持補修・整備費が必要となるため、これを建物の評価額 10 億円から控除すると、建物の評価額がゼロとなるため、土地のみの鑑定評価額で売却するというものである。そして、土地の鑑定評価額は、取引事例比較法によれば 4 億 3600 万円であることから、これをもって本件売却代金としたと説明する（事実証明書 4）。

（2）長崎市の説明内容に合理性がないこと

ア 長崎市の依頼にかかる不動産鑑定においては、収益還元法により鑑定結果を算出しており、その収益価格を算出するに際して、既に修繕費を考慮している（事実証明書 1、別紙-15）。すなわち、2011 年から 2013 年までの平均修繕費に基づいて、年間 1666 万 4000 円が考慮済みであるのである。しかるに、長崎市の説明では、既に考慮済みの修繕費を二重に考慮して適正価格からの減額を行っているのである。

イ また、今後 10 年間で約 11 億円（1 年平均で 1 億 1000 万円）の維持補修・

整備費が必要になるという説明はあるものの、それを裏付ける資料は示されておらず、上記事実証明書1においては平均して年間1666万4000円の修繕費しかかかっていないのに、その6.6倍もの修繕費が本当に必要となるのか疑問を抱かざるを得ない。

ウ さらに、そもそも不動産購入後に、当該不動産の維持・修繕費を不動産の買主が負担するのは、不動産の維持・修繕費が事業運営上の経費である以上、当然のことであると考えられるし、加えて、買主の提示した鑑定評価額よりも55%も低額で不動産を売却することは極めて不自然であり、政策的判断という言葉の説明では到底理解できない。

エ なお、適正価格を大幅に下回る金額によって資産を売却した場合、売買契約ではなく贈与契約に該当する可能性があり、その場合には贈与税の課税問題も生じるため、税務当局にも調査を要請したい。

## 5 市長の裁量権の逸脱・濫用

普通地方公共団体の長は、その担任する事務の一つとして、普通地方公共団体の財産の取得、管理及び処分を行う（地方自治法149条6号）。また、地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない（同法2条14項）。

そして、普通地方公共団体の長（執行機関）は、当該普通地方公共団体の条例、予算その他の議会の議決に基づく事務及び法令、規則その他の規程に基づく当該普通地方公共団体の事務を、自らの判断と責任において、誠実に管理し及び執行する義務を負う（同法138条の2）。

ところが、長崎市長は、かような義務に違反して、長崎市の財産を適正価格を大幅に下回る対価で売却しており、市長の裁量権を逸脱・濫用したものと云わざるを得ない。なお、市議会の議決があったからといって法令上違法な行為が適法になるわけではないのは当然である（最判昭和37・3・7民集16巻3号445頁参照）。

## 第3 随意契約により契約したことが違法であることについて

### 1 随意契約に関する法令の定め

普通地方公共団体においては、売買、賃借、請負その他の契約は、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し、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（地方自治法234条1項、2項）。

これを受けて、地方自治法施行令167条の2は、随意契約によることができる場合の一つとして、「不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」を定めている（同条1項2号）。

## 2 長崎市の説明に合理性がないこと

長崎市は、令和元年6月定例会において、同年7月2日浅田議員の市政一般質問に対する答弁で、①雇用創出などこれまでの地域への貢献、及び②安定した運営能力の観点から、株式会社KPGとの間で随意契約を締結した旨説明する。

しかし、ホテル事業である以上、地元雇用創出をもたらすのは当然であり(地元以外の従業員を雇用することは経済合理性に反する)、株式会社KPG以外の事業者であっても変わることはないであろう。また、安定した運営能力の点も、ホテルの運営事業者は株式会社KPG以外にも多数存在しており、その中には安定した運営能力を有する者も多数存在するであろう。いずれにせよ、長崎市の説明は競争入札に適しないことを合理的に説明するものではない。

さいたま市の作成した随意契約ガイドライン(事実証明書5)では、その5頁において、「その性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」に該当するか否かの判断に際しては、「当該契約者以外の第三者に履行させることが業務の性質上不可能であるか否か」を要点として判断すべきであるとされている。本件のようなホテルの運営事業は、多数の事業者が行っていることに照らせば、株式会社KPG以外の第三者が業務を行うことが業務の性質上不可能であるとは到底言えまい。

ところが、長崎市長は、法令に基づいて誠実に事務を執行すべき義務に違反して、随意契約を行うことができないのにこれを行っているのである。

## 第4 監査請求の期間を経過したことについて正当な理由があることについて

### 1 期間制限に関する法令の定め

本件売買契約は、平成29年4月1日に締結されており、「当該行為のあった日」(地方自治法242条2項本文)から1年を経過している。

しかし、「正当な理由」があるため、期間制限には服さない(同条項但書)。

### 2 「正当な理由」について

(1) 最判平成14年9月12日(民集56巻7号1481頁)は、「正当な理由の有無は、特段の事情のない限り、普通地方公共団体の住民が相当の注意力をもって調査すれば客観的にみて上記の程度(住民監査請求をするに足りる程度)に当該行為の存在及び内容を知ることができたと解される時から相当な期間内に監査請求をしたかどうかによって判断すべきものである。」と判示する。

(2) 本件請求人は、令和元年7月初めころ、令和元年6月定例会における同年7月2日浅田議員の市政一般質問とそれに対する長崎市の回答を、長崎市議会インターネット議会中継(ただし、生中継ではなく、録画中継)を見て、本件土地及び建物が不動産鑑定士の評価額よりも低い価格で売却されたことを知るに至った。その後、浅田議員から事実証明書1ないし4の提供を受けて詳細な内容を確認することになった。特に、長崎市の依頼にかかる不動産鑑定において既に修繕費を考慮しているにもかかわらず、長崎市がその既に考慮済みの修繕費を二重に



考慮して適正価格からの減額を行っているということや本件売却代金が株式会社 KPG の行った鑑定評価額よりも大幅に低い金額であることは、事実証明書 1 及び 3 を確認しなければ把握できないことであった。そのため、長崎市長の違法行為の有無を判別しうる手掛かりは、浅田議員から提供を受けた事実証明書 1 ないし 4 にあったというべきである。

よって、住民監査請求をするに足りる程度に当該行為の存在及び内容を知ることができたと解される時は、令和元年 7 月初めころであり、その時点からおよそ 1 か月で本件請求に及んでいるのであるから、本件では、「正当な理由」があるため、期間制限には服さない。

## 第 5 結語

以上より、監査委員は、長崎市長に対して、本件土地及び建物の適正価格と本件売却代金との差額について損害賠償を行うなど必要な措置を講じるように勧告することを求める。

以上

## 5 事実証明書

本監査請求書に添えて提出された事実証明書の内容は次のとおりである。

- 【事実証明書 1】 平成 26 年 8 月 20 付で有限会社アール・ビー長崎鑑定が長崎市長あてに報告した不動産鑑定評価書
- 【事実証明書 2】 移譲後のやすらぎ伊王島に係る税額を試算した資料（平成 28 年から 37 年まで）
- 【事実証明書 3】 平成 26 年 12 月 17 日に株式会社 KPG と長崎市との間で行われた協議の記録
- 【事実証明書 4】 平成 28 年 5 月 26 付で長崎市有財産評価委員会から観光政策課長あてに通知された本件土地及び建物の評価決定通知書
- 【事実証明書 5】 平成 31 年 4 月にさいたま市財政局契約管理部が作成した随意契約ガイドライン

## 第 2 監査委員の判断

本件監査請求は、地方自治法（以下「法」という。）第 242 条に規定する請求要件を欠いて不適法であるので、これを却下する。以下その理由等を述べる。

### 1 本件土地及び建物の譲渡までの経緯

- ・平成 28 年 3 月 11 日 長崎市やすらぎ伊王島条例を廃止する条例の議会の議決  
条例の施行日 平成 29 年 4 月 1 日
- ・平成 28 年 5 月 26 日 長崎市有財産評価委員会が評価額を決定  
評価決定額 金 436,000,000 円

- ・平成28年5月30日 土地建物売買仮契約書の締結  
 契約の相手方 株式会社 KPG HOTEL&RESORT  
 契約物件 土地、建物、備品  
 売買代金 金 436,000,000 円（うち土地代金 436,000,000 円）  
 所有権の移転日 平成29年4月1日
- ・平成28年6月29日 財産の減額譲渡について議会の議決
- ・平成28年6月29日 議決を得て土地建物売買契約の本契約の成立
- ・平成29年4月1日 所有権移転  
 長崎市やすらぎ伊王島条例を廃止する条例施行

## 2 理由

### (1) 住民監査請求の期間制限について

住民監査請求は、法第 242 条第 1 項の規定により、普通地方公共団体の住民が当該団体の長・委員会・委員又は職員について、違法・不当な財務会計上の行為（公金の支出、財産の取得・管理・処分、契約の締結・履行、債務その他の義務の負担）又は違法・不当に財務会計上の行為（公金の賦課・徴収、財産の管理）を怠る事実があると認めるとき、監査委員に対し、監査を求め、当該行為の防止、是正等又は当該団体がこうむっ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制度である。また、同条第 2 項で、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、これを行うことができない。ただし、正当な理由があるときはこの限りでないとされている。

本件監査請求は市有財産の処分に関するものであり、本件土地及び建物については、平成 28 年 6 月 29 日に成立した売買契約書の第 5 条の規定により所有権移転の日が平成 29 年 4 月 1 日とされており、この日に財産の処分が行われていることになることから、法第 242 条第 2 項の財務会計上の行為があった日（起算日）は平成 29 年 4 月 1 日であり、本件監査請求は起算日の翌日から 1 年を経過した令和元年 8 月 5 日になされている。

### (2) 請求人が監査請求の期間の1年を経過したことには「正当な理由」があるので、期間制限には服しないと主張していることについて

法第 242 条第 2 項のただし書きに規定する「正当な理由」について、平成 14 年 9 月 12 日最高裁判決では、当該行為が普通地方公共団体の住民に隠れて秘密裡にされ、1 年を経過してから初めて明らかになった場合等にもその趣旨を貫くのが相当でないことから、「正当な理由」があるときは、例外として、当該行為のあった

日又は終わった日から1年を経過した後であっても、普通地方公共団体の住民が監査請求できるようにしているのである。したがって、当該行為が秘密裡にされた場合には、「正当な理由」の有無は、特段の事情のない限り、普通地方公共団体の住民が相当の注意力をもって調査したときに客観的にみて当該行為を知ることができたかどうか、また、当該行為を知ることができたと解される時から相当な期間内に監査請求をしたかどうかによって判断すべきものである（昭和63年4月22日最高裁判決）。そして、このことは、当該行為が秘密裡にされた場合に限らず、普通地方公共団体の住民が相当の注意力をもって調査を尽くしても客観的にみて監査請求をするに足りる程度に当該行為の存在又は内容を知ることができなかつた場合にも同様であると解すべきである。したがって、そのような場合には、正当な理由の有無は、特段の事情のない限り、普通地方公共団体の住民が相当の注意力をもって調査すれば客観的にみて上記の程度に当該行為の存在及び内容を知ることができたと解される時から相当な期間内に監査請求をしたかどうかによって判断すべきものであると判示している。

本件監査請求については、上記（1）のとおり当該行為のあった日から1年を経過しているところ、請求人は、平成14年9月12日最高裁判決において、「正当な理由の有無は、特段の事情のない限り、普通地方公共団体の住民が相当の注意力をもって調査すれば客観的にみて上記の程度（住民監査請求をするに足りる程度）に当該行為の存在及び内容を知ることができたと解される時から相当な期間内に監査請求をしたかどうかによって判断すべきものである。」とし、本件土地及び建物が不動産鑑定士の評価額よりも低い価格で売却されたことについては、令和元年7月2日に行われた浅田議員の市政一般質問とそれに対する長崎市の回答を、長崎市議会インターネット録画中継を見て知るに至ったと主張している。

その後同議員から事実証明書1ないし4の提供を受け詳細な内容を確認することになった。特に、長崎市の依頼にかかる不動産鑑定において既に考慮済みの修繕費を二重に考慮し適正価格からの減額を行っていることや株式会社KPGの行った鑑定評価額よりも大幅に低い金額であったことは事実証明書1及び3を確認しなければ把握できないことであった。そのため、市長の違法行為を判別しうる手掛かりは、同議員から提供を受けた事実証明書であったというべきであるとしている。よって、住民監査請求をするに足りる程度に当該行為の存在及び内容を知ることができたと解される時は、令和元年7月初めころであり、その時点からおよそ1か月で請求に及んでいるのであるから、正当な理由があり期間制限には服さないと主張している。

しかしながら、この正当な理由があるときとは、上記のとおり当該行為が普通地方公共団体の住民に隠れて秘密裡になされた場合や秘密裡にされた場合に限らず、

普通地方公共団体の住民が相当の注意力をもって調査を尽くしても客観的にみて監査請求をするに足りる程度に当該行為の存在及び内容を知ることができなかった場合である。

本件土地及び建物を減額譲渡することについては、平成28年6月市議会定例会において、第91号議案「財産の減額譲渡について」として法第96条第1項第6号の規定に基づき議会の議決を得て一連の手続きがなされ、その議決日であり、本契約が成立した平成28年6月29日には鑑定評価額から減額された金額で譲渡されることは正式に決定している。このことは秘密裡になされたものではなく、また、本件に関する各種資料も情報公開請求等にて内容を知ることができるため、住民が相当の注意力をもって調査すれば客観的にみて当該行為の存在及び内容を知ることができたと解される。

したがって、請求人の主張は正当な理由には該当しないと判断する。



## 住民監査請求書

令和元年8月5日

長崎市監査委員 殿

請求人代理人弁護士 (氏名省略)

同 弁護士 (氏名省略)

### 請求人の表示

別紙請求人目録記載のとおり

### 記

地方自治法242条1項の規定により、別紙事実証明書を添え、次のとおり必要な措置を請求します。

### 請求の要旨

#### 第1 伊王島の土地及び建物の売却について

長崎市は、平成29年4月1日に、別紙物件目録記載の土地及び建物（以下、「本件土地及び建物」という）を、株式会社KPG HOTEL&RESORT（以下、「株式会社KPG」という）に対して、代金4億3600万円（以下、「本件売却代金」という）で売却した（以下、「本件売買契約」という）。

本請求では、以下、本件売買契約に関し、①本件売却代金が著しく廉価であること及び②一般競争入札ではなく随意契約で締結されたことについて、その違法性を指摘するものである。

#### 第2 本件売却代金が著しく廉価であることについて

- 1 長崎市の依頼にかかる不動産鑑定結果と本件売却代金とが乖離していること  
長崎市は、本件土地及び建物について、有限会社アール・ビー長崎鑑定に対して不動産鑑定評価を依頼した。これを受けて、有限会社アール・ビー長崎鑑

定は、平成26年8月20日付で不動産鑑定評価書を提出した(事実証明書1)。

同不動産鑑定評価書によれば、本件土地及び建物の鑑定評価額(収益還元法)は、14億1000万円とされている。この価格については、その後、平成27年10月1日に時点修正が行われ、13億1000万円(うち建物評価額が10億円)に評価替えされている。

しかるに、長崎市は、この13億1000万円の鑑定評価額をおよそ66.7%下回る4億3600万円で売却しているのである。

## 2 長崎市の固定資産税評価額と本件売却代金とが乖離していること

本件土地及び建物にかかる平成28年の固定資産税は、2986万7000円である(事実証明書2)。

固定資産税の税率は都市計画税を含めると1.7%(固定資産税1.4%、都市計画税0.3%)であるから、本件土地及び建物の固定資産税評価額を算出すると、17億5688万2352円になる。

(計算式) 2986万7000円 / 0.017

本件売却代金は、長崎市自身が算出した固定資産税評価額よりも、およそ75.2%下回っているのである。

## 3 買主の不動産鑑定結果よりも本件売却代金が低額であること

株式会社KPGは、平成26年12月17日に長崎市の担当職員と行った会議において、同社の行った不動産鑑定では、本件土地及び建物につき、9億7000万円の評価額であった旨述べている(事実証明書3)。

一般的に、買主の提示した鑑定評価額よりも低額で不動産を売却することは極めて希な事態であると考えられる。

しかるに、長崎市は、買主の鑑定評価額をおよそ55%も下回る金額で売却しているのである。

## 4 長崎市の説明に合理性がないこと

### (1) 長崎市の説明内容

長崎市は、令和元年6月定例会において、同年7月2日浅田議員の市政一般質問に対する答弁で、本件土地及び建物について、長崎市の依頼にかかる不動産鑑定結果13億1000万円を適正価格であると認めつつも、政策的判断により、これを減額した旨説明する。その政策的判断とは、本件建物につき、今後10年間で約11億円の維持補修・整備費が必要となるため、これを建物の評価額10億円から控除すると、建物の評価額がゼロとなるため、土地のみの鑑定評価額で売却するというものである。そして、土地の鑑定評価額は、取引事例比較法によれば4億3600万円であることから、これをもって本件売却代金としたと説明する（事実証明書4）。

(2) 長崎市の説明内容に合理性がないこと

ア 長崎市の依頼にかかる不動産鑑定においては、収益還元法により鑑定結果を算出しており、その収益価格を算出するに際して、既に修繕費を考慮している（事実証明書1、別紙-15）。すなわち、2011年から2013年までの平均修繕費に基づいて、年間1666万4000円が考慮済みであるのである。しかるに、長崎市の説明では、既に考慮済みの修繕費を二重に考慮して適正価格からの減額を行っているのである。

イ また、今後10年間で約11億円（1年平均で1億1000万円）の維持補修・整備費が必要になるという説明はあるものの、それを裏付ける資料は示されておらず、上記事実証明書1においては平均して年間1666万4000円の修繕費しかかかっていないのに、その6.6倍もの修繕費が本当に必要となるのか疑問を抱かざるを得ない。

ウ さらに、そもそも不動産購入後に、当該不動産の維持・修繕費を不動産の買主が負担するのは、不動産の維持・修繕費が事業運営上の経費である以上、当然のことであると考えられるし、加えて、買主の提示した鑑定評価額よりも55%も低額で不動産を売却することは極めて不自然であり、政策的判断という一言の説明では到底理解できない。

エ なお、適正価格を大幅に下回る金額によって資産を売却した場合、売買契約ではなく贈与契約に該当する可能性があり、その場合には贈与税の課税問題も生じるため、税務当局にも調査を要請したい。

## 5 市長の裁量権の逸脱・濫用

普通地方公共団体の長は、その担任する事務の一つとして、普通地方公共団体の財産の取得、管理及び処分を行う（地方自治法149条6号）。また、地方公共団体は、その事務を処理するに当っては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない（同法2条14項）。

そして、普通地方公共団体の長（執行機関）は、当該普通地方公共団体の条例、予算その他の議会の議決に基づく事務及び法令、規則その他の規程に基づく当該普通地方公共団体の事務を、自らの判断と責任において、誠実に管理し及び執行する義務を負う（同法138条の2）。

ところが、長崎市長は、かような義務に違反して、長崎市の財産を適正価格を大幅に下回る対価で売却しており、市長の裁量権を逸脱・濫用したものと言わざるを得ない。なお、市議会の議決があったからといって法令上違法な行為が適法になるわけではないのは当然である（最判昭和37・3・7民集16巻3号445頁参照）。

## 第3 随意契約により契約したことが違法であることについて

### 1 随意契約に関する法令の定め

普通地方公共団体においては、売買、貸借、請負その他の契約は、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し、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（地方自治法234条1項、2項）。

これを受けて、地方自治法施行令167条の2は、随意契約によることができる場合の一つとして、「不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」を定めている（同条1項2号）。

### 2 長崎市の説明に合理性がないこと

長崎市は、令和元年6月定例会において、同年7月2日浅田議員の市政一般



質問に対する答弁で、①雇用創出などこれまでの地域への貢献、及び②安定した運営能力の観点から、株式会社 KPG との間で随意契約を締結した旨説明する。

しかし、ホテル事業である以上、地元雇用創出をもたらすのは当然であり（地元以外の従業員を雇用することは経済合理性に反する）、株式会社 KPG 以外の事業者であっても変わることはないであろう。また、安定した運営能力の点も、ホテルの運営事業者は株式会社 KPG 以外にも多数存在しており、その中には安定した運営能力を有する者も多数存在するであろう。いずれにせよ、長崎市の説明は競争入札に適しないことを合理的に説明するものではない。

さいたま市の作成した随意契約ガイドライン（事実証明書5）では、その5頁において、「その性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」に該当するか否かの判断に際しては、「当該契約者以外の第三者に履行させることが業務の性質上不可能であるか否か」を要点として判断すべきであるとされている。本件のようなホテルの運営事業は、多数の事業者が行っていることに照らせば、株式会社 KPG 以外の第三者が業務を行うことが業務の性質上不可能であるとは到底言えまい。

ところが、長崎市長は、法令に基づいて誠実に事務を執行すべき義務に違反して、随意契約を行うことができないのにこれを行っているのである。

#### 第4 監査請求の期間を経過したことについて正当な理由があることについて

##### 1 期間制限に関する法令の定め

本件売買契約は、平成29年4月1日に締結されており、「当該行為のあった日」（地方自治法242条2項本文）から1年を経過している。

しかし、「正当な理由」があるため、期間制限には服さない（同条項但書）。

##### 2 「正当な理由」について

- (1) 最判平成14年9月12日（民集56巻7号1481頁）は、「正当な理由の有無は、特段の事情のない限り、普通地方公共団体の住民が相当の注意力をもって調査すれば客観的にみて上記の程度（住民監査請求をするに足り

る程度)に当該行為の存在及び内容を知ることができたと解される時から相当な期間内に監査請求をしたかどうかによって判断すべきものである。」と判示する。

(2) 本件請求人は、令和元年7月初めころ、令和元年6月定例会における同年7月2日浅田議員の市政一般質問とそれに対する長崎市の回答を、長崎市議会インターネット議会中継(ただし、生中継ではなく、録画中継)を見て、本件土地及び建物が不動産鑑定士の評価額よりも低い価格で売却されたことを知るに至った。その後、浅田議員から事実証明書1ないし4の提供を受けて詳細な内容を確認することになった。特に、長崎市の依頼にかかる不動産鑑定において既に修繕費を考慮しているにもかかわらず、長崎市がその既に考慮済みの修繕費を二重に考慮して適正価格からの減額を行っているということや本件売却代金が株式会社KPGの行った鑑定評価額よりも大幅に低い金額であることは、事実証明書1及び3を確認しなければ把握できないことであった。そのため、長崎市長の違法行為の有無を判別しうる手掛かりは、浅田議員から提供を受けた事実証明書1ないし4にあったというべきである。

よって、住民監査請求をするに足りる程度に当該行為の存在及び内容を知ることができたと解される時は、令和元年7月初めころであり、その時点からおよそ1か月で本件請求に及んでいるのであるから、本件では、「正当な理由」があるため、期間制限には服さない。

## 第5 結語

以上より、監査委員は、長崎市長に対して、本件土地及び建物の適正価格と本件売却代金との差額について損害賠償を行うなど必要な措置を講じるように勧告することを求める。

以上

(別紙)

## 請求人目録

(住 所 省 略)

請求人 (氏名省略)

(住 所 省 略)

(省略)

請求人代理人弁護士 (氏名省略)

電 話

(省略)

F A X

(住 所 省 略)

(省略)

請求人代理人弁護士 (氏名省略)

電 話

(省略)

F A X

(別紙)

### 物件目録

#### 1. 土地

	所在地		登記地目	現況地目	地積
	町名	地番			
1	伊王島町1丁目	字仙崎甲3275-10	雑種地	宅地	35,737.00㎡
2		字仙崎甲3277-5	宅地	宅地	2,666.98㎡
3	伊王島町1丁目	字築港2047-25	雑種地	宅地	1,649.00㎡
4		字築港2047-31	雑種地	宅地	3,169.00㎡
5		字築港2047-32	雑種地	宅地	2,502.00㎡
6		字築港2047-33	雑種地	宅地	992.00㎡
合 計					46,715.98㎡

2. 建物

	所在地		家屋番号	符号	構造	床面積
	町名	地番				
1	伊王島町1丁目 字仙崎甲3275番地10		3275番10	主	鉄筋コンクリート鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根瓦葺2階建	5,313.15㎡
2				附1	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	1,443.44㎡
3				附2	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	115.33㎡
4				附4	木造瓦葺2階建	137.47㎡
5				附5	木造瓦葺2階建	137.47㎡
6				附6	木造瓦葺2階建	137.47㎡
7				附7	木造瓦葺2階建	137.47㎡
8				附8	木造瓦葺2階建	137.47㎡
9				附9	木造瓦葺2階建	137.47㎡
10				附10	木造瓦葺2階建	137.47㎡
11				附11	木造瓦葺2階建	81.02㎡
12				附12	コンクリートブロック造スレート葺平屋建	7.92㎡
13				附13	木造瓦葺2階建	140.20㎡
14				附14	木造瓦葺2階建	140.20㎡
15				附15	木造瓦葺2階建	194.40㎡
16				附16	木造瓦葺2階建	132.84㎡
17				附17	木造瓦葺平屋建	113.96㎡
18				附18	木造瓦葺2階建	220.32㎡
19				附19	木造瓦葺平屋建	123.12㎡
20				附20	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	30.00㎡

	所在地		家屋番号	符号	構造	床面積
	町名	地番				
21	伊王島町1丁目	字仙崎甲3275番地10	3275番10の2	主	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	2,028.92㎡
22			3275番10の3	主	木造瓦葺平屋建	99.52㎡
23			3275番10の4	主	木造スレート葺平屋建	339.52㎡
24				附1	木造スレート葺平屋建	68.46㎡
25				附2	コンクリートブロック造スレート葺平屋建	13.80㎡
26	伊王島町1丁目	字仙崎甲3277番地5、 3275番地10	3277番5	主	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根3階建	1,290.53㎡
27			附1	木造スレート葺平屋建	48.31㎡	
28	伊王島町2丁目	字築港2047番地25	2047番25	主	鉄筋コンクリート造セメント瓦葺平屋建	370.03㎡
29				附1	コンクリートブロック造セメント瓦葺平屋建	12.62㎡
30				附2	コンクリートブロック造スレート葺平屋建	4.52㎡
31			2047番31	主	鉄骨造陸屋根7階建	6,632.49㎡
32				附1	鉄骨造スレート葺2階建	270.00㎡
33				附2	鉄骨造アルミシウム板葺平屋建	65.00㎡
34	伊王島町2丁目	字築港2047番地31、 字築港2047番地32	附3	鉄骨造アルミシウム板葺平屋建	87.00㎡	
35			附4	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建	187.00㎡	
36			附5	鉄筋コンクリート造スレート葺平屋建	79.46㎡	
37			附6	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	17.38㎡	
38			附7	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	9.36㎡	
39			附8	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	9.52㎡	
40			主	鉄骨造陸屋根3階建	949.50㎡	
			合計			

# 委任状

令和元年 8 月 2 日

郵便番号 (省略)

住 所 (省略)

委任者 (氏名省略)

私はこの弁護士を代理人と定め、下記の事件に関する各事項を委任します。

弁護士 (氏名省略)  
(省略)

郵便番号 (省略)

住 所 (省略)

電 話 (省略)

F A X (省略)

弁護士 (氏名省略)  
(省略)

郵便番号 (省略)

住 所 (省略)

電 話 (省略)

F A X (省略)

## 記

第1 事件  
1 相手方

2 裁判所

3 事件の表示 住民監査請求事件

第2 委任事項

1 委任者がする一切の行為を代理する権限

2 反訴の提起

3 訴えの取下げ、和解、請求の放棄若しくは認諾又は訴訟参加若しくは訴訟引受けによる脱退

4 控訴、上告若しくは上告受理の申立て又はこれらの取下げ

5 手形訴訟、小切手訴訟又は少額訴訟の終局判決に対する異議の取下げ又はその取下げについての同意

6 復代理人の選任

以上