

## 福島県職員措置請求（住民監査請求）監査結果

### 第1 監査の請求

#### 1 請求人

福島市八島町11番30号 尾形 和男

#### 2 請求の内容

福島県職員措置請求書（以下「措置請求書」という。）は、令和2年1月6日付けで提出された。

措置請求書、添付されている事実を証明する書面及び陳述の内容から、請求の要旨は次のとおりである。

#### 1 請求の要旨

福島市飯坂でおおとり荘（老人ホーム）を運営していた社団法人勤労者福祉事業団（以下「事業団」という。）は、平成25年5月18日に解散し、福島県及び福島市に対して多額の土地使用料を未払いのまま清算団体となった。

県の財産管理課は、平成27年4月30日に福島地方裁判所へ破産手続開始の申立てを行い、事業団の破産手続に係る債権者集会第11回（平成30年4月13日）で、債権回収のため、おおとり荘の建物及び敷地の処分を優先し、敷地の所有者の3者（県、福島市及び事業団）が連携してワンセットの土地として売却することに合意した。

おおとり荘の建物及び敷地は、民間企業が買い取り、令和元年6月25日に所有権移転登記され、売却額は不動産鑑定評価額に応じ、敷地の所有者3者に按分して分配されている。

この破産手続に伴う県有地売却は不当であり、県に損害を与えているため、次のことを求める。

(1) 事業団が解散した平成25年5月18日以降に福島県が被った下記の損害額（約132,801,705円）について、財産管理課長は、福島県に対して弁償すること

ア 県有地の売却による損害額 73,170,581円

イ 事業団にかけた訴訟費用等による損害額 7,631,124円

ウ 債権回収不能による損害額（未納の土地貸付金等）約5,200万円

(2) 県有地を売却し損害を与えた事案に関して、県は組織全体の問題として反省し、このような事案が発生することがないように検証すること。

#### 2 請求の理由

(1) 平成25年5月に解散した事業団に対して、財産管理課が2年も経過した平成27年4月30日に福島地方裁判所へ破産申し立てを行った処置は対応が遅く不当である。

(2) 財産管理課は、県有地3,248㎡を売却して県に損害を与えている。県有地を売却する理由を遊休資産の早期売却の必要性和建物の解体費に多額の費用がかかることを挙げているが、県及び福島市が事業団の所有分の土地を譲り受け、それを担保にすれば解体費は工面でき土地を残すことができた。

また、福島市がリハビリテーション飯坂温泉病院跡地に新たな保健福祉等施設を整備する計画があることを財産管理課は知っていたのに、利用できたであろうおおとり荘跡地の県有地を売却している。

### 【請求書に添付された事実証明】

- 1 旧土地台帳附属地図
- 2 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
- 3 「旧飯坂温泉病院跡地」と「旧おおとり荘跡地」に関する比較
- 4 おおとり荘建物及び敷地売却額に係る精算書（写し）
- 5 破産手続に関する記録（写し）
- 6 土地貸付代金の未納状況
- 7 来客対応記録簿（旧リハビリテーション飯坂温泉病院敷地の取得要望の回答及び要望書提出について）（写し）
- 8 社団法人勤労者福祉事業団貸借対照表（平成23年度）（写し）ほか（8-1 8-2）
- 9 社団法人勤労者福祉事業団財産目録（令和元年7月4日）（写し）
- 10 債権認否表
- 11 福島市長から福島県知事への要望書（福島県立リハビリテーション飯坂温泉病院廃止に伴う新たな支援施策について）

### 第2 請求の受理

令和2年1月17日、監査委員の合議により、本件請求は下記のとおり地方自治法第242条所定の要件を具備していると認め、令和2年1月6日付けでこれを受理した。

- 1 請求人は、おおとり荘を運営していた事業団が多額の土地使用料を未払いのまま解散してから、約2年後に破産手続開始申立てを行った県の対応が遅いこと、また、おおとり荘の敷地である県有地を売却したことにより、県に損害が発生しているとして財産管理課長へ弁償を求めている。

この措置請求の原因として主張している事実に関して、地方自治法第242条第1項に規定する「違法若しくは不当に財産の管理を怠る事実」及び「違法若しくは不当な財産の処分」に当たるとして監査を請求しているものと認め、本件監査請求を受理することとした。

- 2 請求人は、県有地売却の案件について「組織全体の問題として反省し、二度とこのような事案が発生することのないように当該事案を検証すること」の措置を求めている。地方自治法第242条は住民監査請求の対象を財務会計上の行為としているところ、本件措置要求については財務会計上の行為ではなく、住民監査請求の要件を欠くものであることから、監査の対象としない。

### 第3 請求人の証拠の提出及び陳述

請求人に対しては、地方自治法第242条第6項の規定に基づき、令和2年2月14日に陳述の機会を与えた。

陳述は、請求人が「住民監査請求に係る陳述書」と題する書面を提出した上で、請求趣旨の補足説明を行った

陳述及び提出した書面の内容は、おおむね以下のとおりである。

- 1 個人が自己所有の土地を借地人に貸して長期滞納された場合、裁判所への調停などの手続をして貸付料の回収に努めるのが普通であり、借地人の借金のために自己所有の土地を売却するなどあり得ない。公共用地は固定資産税等がかからないので、そのままにしても問題はなく、県有財産は有効活用を図るべきであり、借金を踏み倒した事業団のために、破産手続で県有地を売却するなどあってはならない。
- 2 平成28年4月の第3回債権者集会報告書の添付資料では、福島市有地の過去の事業団への売却予定額は4,100万円と記載されており、市有地と同程度の面積である県有

地も4,100万円で売却予定額を設定していたものと推測する。また、税務署の路線評価額（簡易計算）では県有地は8,445万円という評価である。令和元年度におおとり荘敷地を売却して、福島県が得た金額は1,128万円であるが、財産管理課は、破産手続において事業団所有地の売却費158万円を得るために、路線評価額の8分の1、平成18年当時の売却予定額の4分の1の額で県有地を売却し、県に損害を与えている。

- 3 事業団は平成25年5月18日の通常総会において、事業団所有の建物を福島県への土地賃借代金の代物弁済に充当し、土地を福島市への土地借地料及び固定資産税分として代物弁済に充当する決議をしている。県及び市は事業団所有の土地及び建物の代物弁済を受入れて協力して建物の解体を行ってれば、土地の有効活用を図れたにもかかわらず、県は県有地を売却して県に損害を与えている。
- 4 平成19年11月の県有地土地貸付代金等請求訴訟の1回目は平成21年6月に最高裁判決で勝訴が確定している。平成25年4月22日に提起した2回目の訴訟は、県が勝訴するのは当たり前であり、損害額を確定させるための財産管理課の事務手続行為であり、必要ないものである。
- 5 事業団の帳簿（収支計算書）から平成25年に事業団が債務超過だったことは明らかであり、事業団が解散した平成25年の時点で、財産管理課は破産申立てを行うべきであった。平成25年5月の解散から2年も経過した平成27年4月30日に破産申立てを行った財産管理課の対応は遅く不当である。

#### 第4 監査の実施

##### 1 監査の対象事項

財産管理課が行った破産手続開始申立て等債権回収のための行為及び県有地の売却が、地方自治法第242条第1項に規定する「違法若しくは不当に財産の管理を怠る事実」及び「違法若しくは不当な財産の処分」に当たるか否かについて、監査対象事項とした。

##### 2 監査の対象機関及び関係人

###### (1) 監査の対象期間

総務部 財産管理課

###### (2) 関係人

地方自治法第199条第8項の規定により、次の者及び機関を関係人として調査を実施した。

ア 破産管財人

イ 福島市 財産マネジメント推進室

##### 3 監査の実施

監査は、上記機関を対象として、令和2年2月5日に職員調査、令和2年2月5日及び同月13日に関係人調査、令和2年2月14日に監査委員による監査をそれぞれ実施した。

#### 第5 監査の結果

本件請求についての監査の結果は、令和2年2月25日、監査委員の合議により次のとおり決定した。

監査の結果、請求人の主張には理由がないものと判断する。よって、本件請求は棄却する。

以下、事実関係の確認、監査対象機関の説明及び判断理由について述べる。

## 1 事実関係の確認

監査対象事項について、監査対象機関からの事情聴取、関係書類の調査及び関係人調査から、次の事項を確認した。

### (1) 事実関係

#### ア 事業団への土地貸付代金の債権回収に向けたこれまでの対応状況

県は、平成18年4月から事業団に対し、老人ホーム事業（おおとり荘）のため、当該県有地を貸付けたが、同年10月から借地料を納めなくなったため、2度提訴し一部(6,781,670円)を回収した。

県は、事業団が平成25年5月18日に解散（平成25年11月30日に解散届を提出）した後、平成27年4月30日に福島地方裁判所に対して破産手続開始申立てを行い、同年7月8日に破産手続開始決定がされた。なお、県が破産手続開始申立てを行った理由は以下のとおりである。

(ア) 過去2回の貸付代金請求訴訟で県の主張が認められたにもかかわらず、判決確定後も一切、支払いに応じないまま不当に県有地を占有しているため。

(イ) 関連会社に有料老人ホーム等の事業を譲渡し、自己所有の建物及び土地を無償で貸付けていることから、財産の散逸が懸念されたため。

(ウ) 清算手続が進められることによって債権回収が期待できるため。

破産手続が開始されたが、引き続き運営されている施設（事業団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こととなった。

その後、任意売却に向け破産管財人により入居者の移転措置、おおとり荘（土地及び建物）の抵当権抹消登記手続が進められ、買受人の探索が進められた。

破産手続に伴う債権者集会は、平成27年10月5日（第1回）から令和元年9月6日まで計17回開催され、事業団唯一の財産であるおおとり荘（土地及び建物）の任意売却により、換価の終了が報告され、破産手続が異時廃止（終結）となった。

また、令和元年9月24日の官報公告（破産手続廃止の決定）、同年10月9日の破産手続廃止の決定確定（登記簿の閉鎖）により、事業団に係る清算が結了している。

#### （事業団に関する債権）

a おおとり荘の敷地に係る未納の土地貸付代金（平成19年度～31年度）

51,160,249円

b 遅延利息等（平成18年度、平成19年度）

54,708円

計 a+b=51,160,249円+54,708円=51,214,957円

#### イ おおとり荘の敷地の県有地売却に関する経緯について

(ア) おおとり荘の建物については、県、福島市及び事業団の所有地上に跨って建設されており、破産手続開始時点においては、10名の入所者がいたため、破産管財人は、事業ごと引き継ぐ事業者を探したが、そのままの状態を買受を申し出る事業者等は現れなかった。

(イ) 入居者全員の退去により任意売却が可能となり、県、福島市及び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、昭和39年に建築されたおおとり荘の建物の老朽化が著しく、財産管理課が「平成30年度営繕工事予算基準単価表」に基づき解体費の積算を行ったところ約2億円と試算され、売却

に向けての課題とされた。

- (ウ) 破産管財人による破産手続が進められ、事業団にはおおとり荘（土地及び建物）以外に財産がないことが明らかになってきたことから、おおとり荘（土地及び建物）の任意売却が進められることとなったが、下記の理由により、買受を申し出る事業者は現れなかった。

（主な要因）

- a 不利な土地の形状・・・細長い形状
- b 建物の老朽化・・・昭和39年建築
- c 景観・・・南側の山と隣接しているため、景観面での条件が厳しい
- d 住宅需要・・・近隣で分譲地開発が相次いでいる
- e 土地所有者が複数・・・3者の所有地上に事業団所有の建物がある

- (エ) 平成30年3月8日、県、福島市及び破産管財人の3者が協議し、破産管財人が買受人を探索しているが見つからない状況にあること及び買受人が現れない場合、破産手続は終了し、建物がそのまま残り、多額の撤去費用を負担せざるを得ない状況にあることを確認し、任意売却を成立させるべく、3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に合意している。

- (オ) 平成30年9月3日に、3者での合意を実現させるため、不動産鑑定士の選定及び鑑定費用、売却額の按分に係る事項を定めた「おおとり荘建物及び敷地売却に係る協定書」（以下「協定書」）を締結している。

（協定書の主な内容）

- a 見積条件（第3条関係）

①不動産全体を一団の物件として②3者の所有分の内訳も併せて③経済合理性のある価額で鑑定評価

- b 売却相手先の決定（第6条関係）

買受申出金額が鑑定評価額以上で最も高い金額の申出書を提示し、その他の売却条件を満たした者

- c 売却額の按分（第7条関係）

それぞれの売却額は、全体の買受申出金額を3者所有財産の鑑定評価額の割合で按分した額

- (カ) 破産管財人が入札を実施し、協定書第6条のとおり鑑定評価額以上で最も高い金額を申し出た民間事業者を、裁判所の許可を受け、正式な売却相手先として決定。令和元年6月25日に事業団が売却相手先と売買契約を締結し、また、同日に、福島市と県は随意契約によりそれぞれ所有する土地を売却相手先に売却している。

ウ 売却した県有地の状況

- (ア) 所在地及び敷地面積

- ・所在地：福島市飯坂町字筑前26番1
- ・敷地面積：3,248.24㎡

- (イ) 経過

- ・昭和38年9月福島市から購入
- ・昭和38年10月に厚生年金おおとり荘敷地として国（福島社会保険事務局）に無償で貸付開始
- ・昭和54年から有償貸付契約（1年更新）に変更
- ・平成17年9月に国（福島社会保険事務局）がおおとり荘の土地・建物の入札を実施し、事業団が落札

- ・平成18年4月から事業団へ有償貸付(同年10月以降土地貸付代金未納)
- ・令和元年6月に売却

(ウ) 公有財産台帳の帳簿価額

89,044,300円 (H31. 3. 31)

(エ) 鑑定評価額

- ・平成30年9月3日締結の協定書に基づき鑑定評価を実施。
- ・株式会社A  
平成30年10月25日付不動産鑑定書
- ・不動産鑑定評価額 2,280,000円 (全体の評価額 4,650,000円)  
※更地としての価格に建物等の取壊費用相当額を考慮した試算価格

(オ) 売買価格

11,277,419円(全体の売却額 23,000,000円)

(内訳) 2,280,000円 / 4,650,000円 × 23,000,000円 = 11,277,419円

※1円未満端数切り捨て

(カ) 売買の相手方

B株式会社

エ 県有地売却の手續、関係法令について

下記の法令等により随意契約で売却されている。

- (ア) 地方自治法第237条 (財産の管理及び処分)
- (イ) 地方自治法施行令第167条の2第1項第2号 (随意契約)
- (ウ) 公有財産規則第58条 (評価)

公有財産を取得し、若しくは処分し、又は所管換え若しくは会計換えをしようとする場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、(中略) あらかじめ、当該公有財産について不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を受けなければならない。

三 不動産の譲渡又は減額譲渡をしようとするとき

(2) 関係人調査

ア 破産管財人

協定書に基づき、不動産鑑定士の選定、契約及び鑑定費用の支払い並びに買受申出に係る見積合わせを実施。不動産鑑定士の選定及び売却相手先の決定に関して、破産法に基づき裁判所の許可を得て任意売却の手續を行っている。

イ 福島市財産マネジメント推進室

(ア) 土地売却の経緯について

破産管財人が事業団所有の土地及び建物の任意売却を進めるが、買受け人が見つからない状況の中、平成30年3月8日、県、市及び破産管財人の3者による協議を実施し、3者が協力して建物及び土地を処分することに合意した。平成30年9月3日、3者で協定書を締結し、県、市及び事業団の土地及び建物を一団として任意売却を進めることとした。

(イ) 土地の利用計画について

「おとり荘」敷地に関して利用計画はない。県からの利活用の間合わせに関しても、意向がない旨回答している。(平成29年7月3日回答)

2 監査対象機関の説明

監査対象機関から、次のとおり聴取した。

(1) 破産申立て等について

平成25年5月に事業団が解散した後、事業団の代表清算人による清算手續が進ま

なかったことから、破産法に基づく破産管財人による強制力を持った清算を行う必要があると判断し、平成27年4月に破産手続開始申立てを行った。

事業団が解散した時点では土地貸付代金に関する2回目の訴訟が係争中であったことから、破産手続開始申立てについては、平成26年7月8日に訴訟が終了した後、債権回収等の経過を踏まえ、政策的に進めた結果であり、遅延はなかった。

破産手続開始後は、破産法による手続の中で毎回債権者集会に出席し、県の顧問弁護士の指導のもと対応したが、破産管財人の調査が進み事業団におおとり荘（土地及び建物）以外に財産がないことが明らかになってきたことから、破産管財人と市と協議を実施し、任意売却を成立させるべく、3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に合意した。

## (2) 県有地の売却について

破産管財人による事業団単体でのおおとり荘（建物及び土地）の売却では、買受人が現れない状況であり、そのままでは破産手続そのものが終了してしまう可能性があった。

県としても、債権回収の見通しが厳しいこと、解体費用が試算で2億円程度かかること、このまま県有地の上に老朽化した建物が残された場合、防犯面や安全面で近隣住民から対応を求められる懸念があることから、県、市及び事業団の所有地を一団の土地として売ることが、売却可能性を高めると判断した。

また、福島市の顧問弁護士から、3者の所有する土地を一団で売却した方が売却額を最大化できるとの助言もあった。

県有地売却については、事業団の清算が目的ではなく、老朽化する建物がある県有地の今後の管理を勘案した上で、売却額を最大化できる方法を選択したものである。

なお、県有地の利活用について、庁内や福島市に取得の意向を確認したが、要望はなかった。

## 3 判断

請求人の主張を整理すると、県へ多額の未収金がある事業団に関して県の破産手続開始の申立てが遅いことを不当とし、また、破産手続の中で3者で合意して売却した県有地について、安価に売却されており、売却せず有効活用できたとしている。

そのため、県有地の売却による損害（実際の売却額から固定資産税路線評価額で算出した金額を差し引いた額）、事業団に対する土地貸付金の未収金及び事業団への訴訟費用を県に発生した損害として、財産管理課長に弁償を求めることとしている。請求人の主張に関し、事実関係の確認、監査対象機関の説明に基づき、次のように判断した。

### (1) 財産の管理（破産手続開始申立て等債権回収のための行為）

財産管理課が福島地方裁判所に対して破産手続開始申立てを行ったのは、法律に基づく強制力のある清算を行うことにより、債権回収の実効性を高めるためである。

事業団解散時には、事業団で代表清算人が選任されている状況であり、また、訴訟も係争中であったことから、事業団による清算手続及び勝訴後の債権回収状況の経過を確認した上で、破産手続開始申立てを行った財産管理課の判断に不当性はなく、破産申立ての時期が遅いという請求人の主張には理由がない。

なお、破産手続が進む中、事業団にはおおとり荘（土地及び建物）以外の財産がないことが明らかになり、未収金の回収が困難である状況が認められたが、財産管理課は法律に基づいた手続の中で、債権者集会に参加し事業団の財産処分について協議を重ねるなど、適切に対応しており、財産管理課の行為に不当性があるとは認

められない。

## (2) 財産の処分（県有地の売却）

県、市及び事業団の所有地上に跨がって建物が存在するおおとり荘には売却が進まない要因があり、また、売却ができない場合、県有地が遊休資産となるだけでなく、多額の解体費用がかかる老朽化した施設が県有地上に残されることから防犯面や安全面での管理が求められるおそれがあった。

そのため、おおとり荘の敷地である県有地の売却を決めたことは、県有地の管理を考慮した上で合理的な判断の結果であり、また、県有地の売却可能性を高めるために、3者の土地及び建物を一団で売却することに合意し、おおとり荘の任意売却を進めたものと認められる。

なお、財産管理課は、売却前に土地の利活用に関して関係機関へ照会し、利活用の要望がないことを確認しており、事業団の所有する建物の解体を県が経費をかけて行う特別な理由も認められない。

また、売却価格については、地方自治法第237条第2項において、普通公共団体がその所有する財産を売り払うに際しては、適正な対価なくしてこれを譲渡してはならないと規定されているところであるが、本件については、不動産鑑定業者による鑑定評価が行われ、評価額以上の額で売却されており、法が定める適正な対価を損なうものではないことから、県に損害が発生しているとは認められない。

以上のように、財産管理課は、法に基づく破産手続により、関係する福島市及び破産管財人と協議を図りながら債権回収に向けて適切に対応しており、県有地売却に関して庁内及び地元自治体での利活用の要望がないことを踏まえ、県有地の適正な管理について、総合的に勘案した上で、売却可能性が高まる方法を選択し、売却を決定したものと認められる。

したがって、破産手続開始申立て等の債権回収のための行為及び県有地の売却が「違法若しくは不当に財産の管理を怠る事実」及び「違法若しくは不当な財産の処分」とは認められないことから、本件第1-1（請求の要旨）-（1）及び（2）の措置要求は理由がないものと判断した。