

## 第1 監査の結果

本件請求については、合議により次のように決定しました。

本件請求には理由がないと認めます。

## 第2 請求の内容

### 1 請求人

(略)

### 2 請求書の提出日

平成29年6月16日

### 3 証拠の提出及び陳述の機会

地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第6項の規定に基づき、請求人に証拠の提出及び陳述の機会を設けたところ、請求人は追加証拠を提出するとともに、平成29年7月18日に陳述を行いました。

### 4 請求及び陳述の要旨

#### (1) 財務会計上の行為

「横浜市文化観光局長は2017年7月31日までに、みなとみらい2-1中央地区20街区MICE施設整備事業における民間収益事業者のリゾートトラスト（株）との間でホテル敷地（9,487㎡）の売買契約を締結しようとしている。売買代金は2017年4月19日に行われた横浜市財産評価審議会で答申された約69億8千万円（735,500円/㎡）であると見られる。」（請求書1ページ）

#### (2) 財務会計上の行為の不当性

「横浜市財産評価審議会の答申は、横浜市文化観光局が当該土地の鑑定評価を依頼した2社（（有）上出不動産鑑定事務所と（株）横浜都市総合企画）による2016年2月22日付け鑑定評価および2017年3月17日付け意見書（地価変動率および格差率に関する）を主な判断材料として出されたものであると思われる。それぞれの鑑定会社の鑑定評価ならびに意見の内容から概算した当該土地の価格はおよそ75.9億円と66.4億円になり、横浜市財産評価審議会の答申は、その間に位置している。

鑑定会社からの報告結果以外に答申するにあたり加味した情報があるのか、どのように答申結果を導いたのかについては財産評価審議会の審議ならびにその議事録が非公開であるがゆえに、全く不明である。

しかし、有志の会が2017年の公示地価価格と2016年の路線価を基に当該土地の不動産評価を試算してみたところ、おおよそ76億3千万円となり、横浜市財産評価審議会が答申した69億8千万円よりも約6億5千万円高い値となった。」（請求書1ページ）

### (3) 市の被る損害

「有志の会に不動産鑑定の特門家はいないし、本件の焦点となっている土地の最新評価を鑑定士に依頼する金銭的余裕もない。ゆえに試算結果が絶対的な客観性を有していない可能性があるにせよ、横浜市財産評価審議会による答申結果の約69億8千万円は不当に安い価格である蓋然性が高い。すなわち、もし横浜市がリゾートトラスト（株）との売買契約において横浜市財産評価審議会による答申に沿って締結することになれば、市の財産を不当に安く売却することになり、明らかに地方財政法第8条第1項（財産の管理及び運用）に反している。」（請求書2ページ）

### (4) 陳述で補足された事項（不当性の根拠についての補足）

審議会が2者の参考鑑定を参考とする場合、答申価格は「高い方に寄ると見るのが普通である」（請求書4ページ）とする意味は、審議会の審議内容が非公開の状況では、答申価格は2者の参考鑑定のうち、評価額が高い方に寄ると見るのが市民感覚であるということです。

また、価格決定の過程が不明なため、至近の不動産鑑定評価を再度取り直す必要があります。

### (5) 求める措置

「リゾートトラスト（株）との売買契約者である横浜市文化観光局長は、7月31日までの契約締結を中止し、7月1日に発表される国税庁による路線価を含めたもっとも至近の情報に基づいて鑑定評価を改めて実施すべきである。

その複数の鑑定者による評価結果を参考に改めて市の財産評価審議会に諮り、その答申を基にした価格で売買契約を締結するべきである。

以上について、横浜市文化観光局長に対して速やかに実施するよう勧告することを求める。」（請求書2ページ）

### 第3 関係職員の陳述

#### 1 関係職員の陳述の聴取

平成29年7月18日に、文化観光局職員及び財政局職員から陳述を聴取しました。

#### 2 関係職員の陳述の要旨

##### (1) 土地売買契約締結について（文化観光局による陳述）

平成29年7月18日に、みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業に係るホテル敷地の土地売買契約を民間収益事業者であるホテル事業者と文化観光局長との間で締結しました。

##### (2) 土地評価手続について（文化観光局による陳述）

平成27年6月にホテル事業者を含む落札者グループから提出された提案書によると、平成28年10月頃に土地売買契約を締結し、準備工事に着手する予定でした。そのため、本市は、事業者決定後、速やかに土地売買契約が締結できるよう、平成27年度に不動産鑑定評価依頼を行い、その鑑定書（平成28年2月22日）を参考鑑定として、横浜市財産評価審議会に諮問し、平成28年3月16日に審議会から土地価格の答申を受けました。

その後、ホテル事業者が設計を進める中で、敷地形状の軽微な変更を行いました。そのため、本市は、敷地の形状の軽微な変更及び価格の時点修正を行うため、改めて、不動産鑑定評価依頼（意見書）を行い、その意見書（平成29年3月17日）を参考資料として、審議会に諮問し、平成29年4月19日開催の審議会から土地価格の答申を受け、その価格をもって最終的な土地売買価格としました。

よって、これらの手続は、「横浜市公有財産規則」、「横浜市財産評価基準要綱」等に基づいており適正です。

##### (3) 価格の妥当性について（財政局による陳述）

本件土地の価格は、見込評定額が1億円以上かつ処分する合計面積が1,000㎡以上のものに該当するため、「横浜市公有財産規則」、「横浜市財産評価基準要綱」に基づき、審議会に平成29年3月6日に諮問し、同年4月19日開催の審議会における審議ののち、同日に市長宛答申されたものです。

「横浜市財産評価審議会諮問手続要領」では、審議会への諮問に際しては、原則として不動産鑑定業者2者による不動産鑑定評価書、意見書又は調査報告書を必要すると規定していることから、文化観光局から不動産鑑定業者2者による意見書の

提出を受けています。

なお、文化観光局から提出された意見書は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に規定される不動産鑑定士の業務として認められたものであり、適正に作成されたものです。

審議会は、「横浜市財産評価審議会運営要綱」に基づき、審議会開催日の前の4月3日に現地調査を実施し、また、審議会の会議では、委員相互の意見交換等の終了後、議案の可否を問い、答申価格を決定し、審議会終了後、内部手続を経て、会長名で、市長宛答申を行っています。

審議会では、不動産鑑定士、弁護士という国家資格を持った外部の学識経験者からなる審議会委員が、公正・公平な審議を行い、価格を評定しております。

なお、「横浜市財産評価基準要綱」において、答申価格の有効期間は、評価の価格時点から2年間とし、評価の価格時点から1年を経過した場合には、時点修正等の適正な補正を行うものと規定しています。

本件の時点修正の参考とした、2者の意見書における平成28年3月1日から平成29年3月1日までの地価変動率につきましては、公示価格の地価変動や、売買市場等の状況等を勘案し、適正に判定されているものです。

#### (4) 財産評価審議会について（財政局による陳述）

審議会は、地方自治法第138条の4第3項の規定により設置された附属機関であり、横浜市財産評価審議会条例が設置条例となっています。

審議会は市長（地方公営企業にあっては、当該地方公営企業の管理者）の諮問に応じ、公有財産の取得、交換、処分、貸付及び使用許可の場合における価格を評定することが所掌事務となっています。審議会は、現在、不動産鑑定士5人、弁護士2人の委員をもって組織され、市長が任命しています。

会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによりますが、審議会条例第11条では、自由な議論の場を確保する趣旨から「審議会の会議及び議事内容は、公開しないものとする。」と規定されていることから、会議及び議事内容は、非公開となっています。

審議会では、国家資格を持った不動産鑑定士が所属する民間不動産鑑定業者2者が作成した不動産鑑定評価書等をもとに、外部の学識経験者で構成された審議会委員が公正・公平な審議を行い、価格を評定しております。

## 第4 監査委員の判断

### 1 監査対象事項の決定

(1) 請求人は、監査委員が文化観光局長に対して、次の2点について速やかに実施するよう勧告することを求めています。

ア 平成29年7月31日までに契約予定のホテル事業者との土地売買契約締結を中止し、平成29年7月1日に発表される国税庁による路線価を含めた最も至近の情報に基づいて複数の鑑定評価を改めて実施すること。

イ 当該鑑定評価結果を参考に、改めて横浜市財産評価審議会（以下「審議会」といいます。）に諮り、その答申を基にした価格で売買契約を締結すべきであること。

(2) 請求人は次の理由から、横浜市が審議会の答申価格に基づいた売却価格でホテル事業者と本件土地の売買契約を締結することは不当であると主張していると考えられます。

ア 審議会の価格決定の過程が不透明であること。

イ 有志の会による不動産評価の試算額と本件土地売却額とが異なること。

(3) 監査委員は、請求書、事実証明書及び追加証拠並びに陳述を検討した結果、文化観光局長が締結する土地売買契約に関する売却価格の決定手続は適正かどうか、及び違法又は不当な契約の締結に該当するか、の2点について監査対象事項として決定しました。

なお、土地の評価額は不動産鑑定士により一定の幅があるのが一般的であり、また、有志の会による不動産評価の試算額には客観性がないため、土地の評価額については、監査対象事項としないこととしました。それ以外の請求人の主張（審議会の価格決定の過程が不透明であること、不動産鑑定評価を改めて実施すること等）については、財務会計上の行為に該当しないため、監査対象事項とはしませんでした。

(4) 請求人は土地売買契約締結の中止についても求めているため、監査委員は、平成29年6月22日に要件審査を行った際、地方自治法第242条第3項に基づく暫定的停止勧告の措置についても検討しました。同条同項では、「当該行為が違法であると思料するに足りる相当な理由があり、当該行為により当該普通地方公共団体に生ずる回復の困難な損害を避けるため緊急の必要があり、かつ、当該行為を停止するこ

とによつて人の生命又は身体に対する重大な危害の発生の防止その他公共の福祉を著しく阻害するおそれがないと認めるときは、」監査委員は暫定的に停止勧告できる旨、規定しています。本件で想定される損害は、金銭上の損害であるため回復困難な損害に該当しない等の理由により、暫定的停止勧告は行わないことを同日、決定しています。

## 2 事実関係の確認

請求人の請求書、事実証明書及び提出書面並びに陳述並びに関係局からの提出書面及び関係職員の陳述により、監査対象事項について次の事実を認めました。

### (1) 本件土地について

所在地等：横浜市西区みなとみらい一丁目8番1

地積：9,475.20 m<sup>2</sup>

横浜市西区みなとみらい一丁目8番9

地籍：11.56m<sup>2</sup>

合計：9,486.76m<sup>2</sup>

### (2) 本件土地売却までの経緯について

平成27年6月 みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業の落札者グループは、平成28年10月に土地売買契約を締結することを記載した提案書を文化観光局へ提出

平成27年10月 みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業民間収益事業基本協定書締結

(協定書：平成29年7月31日までにホテル事業者と横浜市との間で本件土地売買契約を締結することが定められている。)

平成28年2月 審議会へ土地価格の評定について諮問（平成28年10月に土地売買契約を締結するため）（地積：9,475.19m<sup>2</sup> 概測）

不動産鑑定業者（2者）から不動産鑑定評価書を取得  
審議会へ不動産鑑定評価書を提出

平成28年3月 審議会から土地価格の評価額について答申

(答申内容：単価688,700円/m<sup>2</sup>、総額6,525,563,353円、  
価格時点：平成28年3月1日)

平成28年10月 事業者からホテル敷地の変更を含む基本設計図書を受領し、土

地売買契約締結時期を変更

平成29年 3月 審議会へ土地価格の評定について諮問（地積：9,486.76㎡ 実測）  
敷地形状の軽微な変更及び価格の時点修正のため不動産鑑定業者（2者）から意見書を取得

（意見書内容：格差率・地価変動率の算定、面積：9,486.76㎡）

審議会へ意見書を提出

平成29年 4月 審議会から土地価格の評価額について答申

（答申内容：単価 735,500 円/㎡、総額 6,977,511,980 円）

（価格時点：平成 29 年 3 月 1 日）

平成29年 7月 横浜市とホテル事業者との間で土地売買契約を締結

（売買価格：6,977,511,980 円、契約締結日：平成 29 年 7 月 18 日）

### (3) 条例、規則、要綱等の規定について

ア 公有財産の価格決定の手續について、次のように規則、要綱及び要領に定められていることが認められます。

#### 横浜市公有財産規則（昭和39年 3 月 31 日規則第60号）

（財産の価格決定の際の諮問）

第15条 公有財産の取得、処分、貸付けまたは使用許可の場合における当該財産の価格、貸付料または使用料の決定に際しては、あらかじめ横浜市財産評価審議会（中略）に諮問するものとする。ただし、軽易または特別なものについては、この限りでない。

#### 横浜市財産評価基準要綱

（軽易又は特別なもの）

第4条 軽易又は特別なものとは、評価案件の目的、規模及び見込評価額並びに財産の特殊性及び評価技術の専門性等から、審議会への諮問を要しないと判断されるもので、次の各号に定めるものをいう。

- (1) 当該財産の見込評価額が100,000,000 円未満（貸付けの場合は当該財産の貸付料の見込評価額（月額）が1,000,000 円未満）のもの。又は、当該財産を取得等する合計面積が1,000 ㎡未満のもの。ただし、横浜市議会の議決に付すべき財産の取得または処分に関する条例（昭和39 年 3 月横浜市条例第 4 号）第 2 条の規定に該当するものを除く。

（価格の有効期間）

第7条 第5条及び第6条における評定価格等の有効期間は、別に定めのある場合を除き、評価の価格時点から2年間とする。ただし、評価の価格時点から1年を経過した場合、時点修正等の適正な補正を行うものとする。

横浜市財産評価審議会諮問手続要領

(参考鑑定)

第5条 審議会への諮問に際しては、議案作成のため、原則として不動産鑑定業者2者による不動産鑑定評価書、意見書または調査報告書(中略)を必要とする。

イ 審議会について、審議会条例では次のように定められていることが認められます。

横浜市財産評価審議会条例(昭和39年3月21日条例第15号)

(所掌事務)

第2条 審議会は市長(地方公営企業にあつては、当該地方公営企業の管理者。以下第8条において同じ。)の諮問に応じ、地方自治法第238条に規定する公有財産の取得、交換、処分、貸付及び使用許可の場合における価格を評定する。

(組織)

第3条 審議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が任命する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 関係行政機関の職員

ウ 審議会に諮問された案件の財産評定価格について、横浜市財産評価基準要綱では、次のように定められていることが認められます。

横浜市財産評価基準要綱

(審議会に諮問された案件の評定等)

第5条 審議会へ諮問した案件は、原則として審議会の答申価格をもって本市の評定価格とする。

(4) 答申価格の決定の手続について

答申価格の決定の手続について、次のように行われたことが認められます。

ア 審議会の委員について

審議会は、不動産鑑定士5名、弁護士2名の外部の学識経験者で組織されており、各委員は、公的団体の横浜弁護士会(当時)及び神奈川県不動産鑑定士協会からの推薦により、市長から任命されていることが認められます。

イ 審議会へ提出された不動産鑑定評価書等について

「横浜市財産評価審議会諮問手続要領」第5条に基づき2者による不動産鑑定評価書及び意見書が提出されていることが認められます。

平成28年2月に、2者から提出された不動産鑑定評価書では鑑定評価額(価格時点:平成28年3月1日、地積:9,475.19㎡)は、次のとおりとなっています。



鑑定評価A 6,253,625,400円

鑑定評価B 7,015,430,000円

また、平成29年3月に、2者から提出された意見書（価格時点：平成29年3月1日、地積：9,486.76㎡）では地価変動率及び格差率は、次のとおりとなっています。

	地価変動率 ※1	格差率 ※2
意見書A	106/100	100/100
意見書B	108/100	100/100

※1 対象地の平成28年3月1日から平成29年3月1日までの地価変動率

※2 対象地の前回鑑定（平成28年3月1日）と今回鑑定（平成29年3月1日）における画地補正の格差率

#### ウ 審議会の答申について

本件土地価格の評定について、平成29年3月6日に市長から審議会へ諮問され、平成29年4月19日に市長へ答申されたことが認められます。

答申内容（価格時点：平成29年3月1日）

評価対象物件の評価額 総額：6,977,511,980円 地積：9,486.76㎡

### 3 結論

以上を踏まえ、監査委員は、次のように判断しました。

(1) 本件土地の売却価格の決定手続は、文化観光局により次のとおり適正に行われたことが認められます。

ア 横浜市公有財産規則第15条に基づき、本件土地価格の評定について審議会へ諮問していること。

イ 横浜市財産評価審議会諮問手続要領第5条に基づき、不動産鑑定業者2者による不動産鑑定評価書及び意見書を審議会へ提出していること。

ウ 横浜市財産評価基準要綱第7条に基づき、価格の時点修正等の適正な補正を行っていること。

エ 横浜市財産評価基準要綱第5条に基づき、審議会の答申価格により土地売買契約が締結されていること。

当該審議会の答申価格は、不動産鑑定士、弁護士から構成される外部の学識経験者からなる委員により、2者の不動産鑑定業者の意見書をもとに専門的観点から審議され、総合的に勘案されたものであるため、不合理な点は見いだせません。

(2) よって、本件土地の売却価格の決定手続に違法又は不当な点は認められません。

このため、本件土地を答申価格でホテル事業者に売却することが、違法又は不当な財産の処分に該当するものとは認められません。

以上のとおり、請求人の主張には理由がないものと判断しました。

(参 考) 住民監査請求書 (抜粋)

貴監査委員が横浜市文化観光局長に対して、以下の勧告を早期に実施することを求める。

1. 【財務会計上の行為】

横浜市文化観光局長は2017年7月31日までに、みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業における民間収益事業者のリゾートトラスト(株)との間でホテル敷地(9,487㎡)の売買契約を締結しようとしている。売買代金は2017年4月19日に行われた横浜市財産評価審議会で答申された約69億8千万円(735,500円/㎡)であると見られる。

2. 【1. の行為の不当性】

横浜市財産評価審議会の答申は、横浜市文化観光局が当該土地の鑑定評価を依頼した2社( (有) 上出不動産鑑定事務所と(株) 横浜都市総合企画)による2016年2月22日付け鑑定評価および2017年3月17日付け意見書(地価変動率および格差率に関する)を主な判断材料として出されたものであると思われる。それぞれの鑑定会社の鑑定評価ならびに意見の内容から概算した当該土地の価格はおよそ75.9億円と66.4億円になり、横浜市財産評価審議会の答申は、その間に位置している。

鑑定会社からの報告結果以外に答申するにあたり加味した情報があるのか、どのように答申結果を導いたのかについては財産評価審議会の審議ならびにその議事録が非公開であるがゆえに、全く不明である。

しかし、有志の会が2017年の公示地価価格と2016年の路線価を基に当該土地の不動産評価を試算してみたところ、およそ76億3千万円となり、横浜市財産評価審議会が答申した約69億8千万円よりも約6億5千万円高い値となった。

3. 【市の被る損害】

有志の会に不動産鑑定の専門家はいないし、本件の焦点となっている土地の最新評価を鑑定士に依頼する金銭的余裕もない。ゆえに試算結果が絶対的な客観性を有していない可能性があるにせよ、横浜市財産評価審議会による答申結果の約69億8千万円は不当に安い価格である蓋然性が高い。すなわち、もし横浜市がリゾートトラスト(株)との売買契約において横浜市財産評価審議会による答申に沿って締結することになれば、市の財産を不当に安く売却することになり、明らかに地方財政法第8条第1項(財産の管理及び運用)に反している。

4. 【求める措置】

リゾートトラスト(株)との売買契約者である横浜市文化観光局長は、7月31日までの契約締結を中止し、7月1日に発表される国税庁による路線価を含めたもっとも至近の情報に基

づいて鑑定評価を改めて実施すべきである。

その複数の鑑定者による評価結果を参考に改めて市の財産評価審議会に諮り、その答申を基にした価格で売買契約を締結すべきである。

以上について、横浜市文化観光局長に対して速やかに実施するよう勧告することを求める。

請求の理由、根拠

1. リゾートトラスト（株）へ20街区のホテル敷地（9,487㎡）を売却（財務会計上の行為）しようとするに至る経緯の概略と売買価格の推定の根拠は以下の通りである。

1) 売却の経緯

- ・2014年8月 横浜市は20街区におけるMICE施設整備事業の実施方針を発表
- ・2015年1月 PFI事業者の募集を発表
- ・2015年8月 落札者の決定：落札者は竹中工務店グループ  
MICE施設事業者として（株）横浜グローバルMICE  
民間収益事業者（ホテル事業）としてリゾートトラスト（株）
- ・2015年12月 横浜市会において事業案（市第141号議案：みなとみらい21中央地区MICE施設整備事業に伴うコンベンション施設整備事業契約の締結）が可決
  - 民間収益事業に関しては、2015年10月の「民間収益事業基本協定書」に含まれた「土地売買契約書（案）」が事実上の承認を受けた。
  - 「基本協定書」の土地売買契約条項では、横浜市とリゾートトラスト（株）との間で平成29年7月末までに売買契約を締結するとされた。  
→添付-1参照
- ・2017年5月 5月31日に開催された市会2017年第2回定例会の文化観光委員会において、文化観光局観光MICE振興部長の雨宮勝氏は委員からの質問に次のように答えている。
  - 「売買金額は財産評価審議会の答申通りとする」
  - 「7月31日を目途に契約締結の準備をしている」

#### 土地売却に対する見解

請求趣旨からは逸れるが、売却に関して見解を述べておく。

- 事業者募集に当たっての「要求水準書」においては、民間収益事業者の施設（ホテル）敷地は定期借地権設定契約か売買契約かのいずれかになっていた。しかし、落札

者の決定においては売買契約の締結が採用され、その理由について市の事業主管局である文化観光局は積極的に説明することなく、住民説明会において質問されて「事業者側が土地を買いたいと申し出たため」と説明した。

- MICE施設の利用を高めるための“All in One”の一つとしてのホテル機能を求めたわけであり、そのための土地は本来定期借地権の設定で十分なはずである。現在のPacifico YokohamaのIntercontinental Hotelは定期借地権設定での契約である。売買契約に当たって、いかに用途指定や買い戻し特約条件を盛り込もうが、いったん土地を売却してしまうと買った側の運営上の裁量が高まるのは必然である。リゾートトラスト（株）が建設しようとする一般ホテル（153室）はすべてのStandard Roomが55㎡もある超デラックスな仕様となっており、とても一般のMICE施設利用者が利用するようなホテルとは考えられない。国際会議のVIP用などと文化館観光局は説明しているが、どれだけの需要があるのか。
- さらに言うならば、売却するとしてもなぜリゾートトラスト（株）との実質随意契約なのか。その合理的理由がないのに一般競争入札を採用しなかったのも問題である。

## 2) 売買価格の推定

- 4月19日に開かれた横浜市財産評価審議会は、この20街区のリゾートトラスト（株）へ売却予定土地の評価額に関して以下の答申を行った。→添付-2参照

①地積（㎡） = 9,486.76

②単価（円/㎡） = 735,500

③総額（円） = 6,977,511,980

〈注〉価格時点：平成29年3月1日

地価埋設物の残存を所与とした。

- 横浜市の売買契約者は文化観光局長であるが、市会文化観光委員会で局長と同席した同局観光MICE振興部長が答えたように、売価はこの財産評価審議会答申通りであるとして約69億8千万円であると推定する。

2. 財産評価審議会答申に沿った金額約69億8千万円で売却することがなぜ不当であるとするかの根拠を説明する。

- 1) 横浜市は当該土地の売却に当たり、以下のような経緯でもって鑑定評価を依頼した。

鑑定依頼先

(有) 上出不動産鑑定事務所

(株) 横浜都市総合企画

① 地積4,000 m <sup>2</sup>		
2014年9月22日	465,000円/m <sup>2</sup>	475,000円/m <sup>2</sup>
② 地積9,475m <sup>2</sup>		
2016年2月22日	740,400円/m <sup>2</sup>	660,000円/m <sup>2</sup>
	70.2億円	62.5億円
③ 地積9,487m <sup>2</sup>		
2017年3月17日 (意見書)		
地価変動率	108.0/100	106.0 /100
格差率	100.0/100	100.0/100
これらを加味した単価は→	799,630円/m <sup>2</sup>	699,600円/m <sup>2</sup>
総額	約75.9億円	約66.4億円

これらは当然4月19日の財産評価審議会に上げられたはずであるが、なぜかその答申が低い方の(株)横浜都市総合企画の評価額の方に近い約69億8千万円となっている。もちろん他に考慮した要素があったかもしれない。いずれにせよ、審議会は非公開で催され、その議事録も非公開である(→添付-3参照)がゆえに分かりようがないし、推量もできない。

高い方の金額に寄ると見るのが普通である。

- 2) 市有地を売却しようとするからには、本来もっとも新しい関係情報に基づいて実施すべきであり、1年以上も前の鑑定評価をベースにしてその後(1年強)の地価と格差率の変動を加味して評価額とするのが適正か大いに疑問である。
- 3) 有志の会として公開されている情報を基に当該土地の評価額を試算した。

→ 添付-4参照

● 公開されたデータとして：

① 2017年標準値番号(横浜西5-6、横浜市西区みなとみらい3-1-1)の  
地価公示価格 = 148.0万円/m<sup>2</sup>

② ①の地点の2016年路線価みなとみらい通り側 = 1100B、裏面側 = 470B

<注>単位は千円、Bは借地権割合が80であることを示す。

③ 20街区を囲む2016年路線価国際大通り側＝ 580C、港湾1号線側＝ 500C

● 外部（某鑑定士）からのインプットとして：

① 上記①の地点の単位価額＝ 917,649円/㎡

● 以上の情報と国税庁の「平成28年分土地及び土地の上に存する権利の評価についての調整率表」を用いて計算した結果、以下を得た。

a) 当該土地（9,487㎡）の単位価額＝ 49.84万円/㎡

b) 当該土地の規準価格＝ 80.38万円/㎡

※ 148.0万円/㎡ x (49.84万円/㎡ ÷ 91.7649万円/㎡)

c) 当該土地全体の評価額＝ 76.26億円

※ 80.38万円/㎡ x 9,487㎡ = 762,565万円（約76.26億円）

● 国税庁の調整率表、評価明細書については→添付－5 参照

4) すなわち有志の会の試算額は財産評価審議会答申価格よりも約6.5億円高い。

もちろん、わたしたちは土地の鑑定評価にはさまざまな方法があることを理解し、公示地価と路線価に拠る方法が最優先されるべきであると見ているわけではない。また、鑑定評価は鑑定士の個人的裁量による振れが相当程度あることも知っている。

専門の鑑定士に正式に当該土地の鑑定評価を依頼する手段は、金銭的にまったく不可能であり、素人なりに採用できる方法を探るしかない。それでも客観的に公正、公平なデータと計算方法に基づいて算出したものであり、超赤字財政下にある横浜市において6億5千万円は非常に大きい差額であると言わざるを得ない。

3. 2. で展開した有志の会の試算評価額である約76億3千万円が適正な基準額であるとするれば、横浜市がリゾートトラスト（株）との間で売買契約しようとする金額約69億8千万円では6億5千万円も低い価格で売却することになり、市の財政をそれだけ毀損することになる。

地方財政法の第8条第1項（財産の管理及び運用）は「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。」としており、これに背くことになる。

もし、横浜市が約69億8千万円の絶対的合理性を主張するのであれば、市民にその根拠を堂々と明らかにしなければおかしい。

そもそも市有地は市民全体の財産であり、売買金額決定の全プロセスが「所有

者」である市民に開示されないまま売買契約が締結されようとしていること自体大問題である。

4. 横浜市が財産の取得や処分において財産評価審議会の答申内容に沿った措置（契約など）を取るの是一般的ではあるが、その答申自体に重大な疑義がある場合には、それに基づく処分を控えなければならないのは当然である。

何よりも今回のような市有地を売却しようとする場合においては、もっとも至近の諸情報に基づいた鑑定評価を実施するのが普通であり、その意味で4月19日の横浜市財産評価審議会に提供された当該土地の鑑定評価額は2016年2月の鑑定評価結果と2017年3月の意見書による地価変動率および格差率から合成されたものと推量され、売買価格の根拠にするには不十分なものと見ざるを得ない。

毎年国税庁は7月1日付けで全国の路線価を発表しており、約半月後には2017年の路線価が把握できる。みなとみらい21中央地区20街区の路線価（国際大通り側）は2014年：510C→2015年：540C→2016年：580Cと上昇しており、2017年はさらに上昇が見込まれる。

「民間収益事業基本協定書」において2017年7月31日までに土地売買契約の締結を完了することとされているが、それを満足することが日程的に不可となっても適正な売買価格を設定することの方がはるかに重要である。

何よりも法（地方財政法）を犯すことがあってはならない。

## 事実証明書

添付－1 みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業民間収益事業基本協定書

- 表紙
- （土地売買契約）第4条頁2
- みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業土地売買契約書（案）

添付－2 平成29年4月19日横財第1号「財産（土地）の価格について（答申）」

添付－3 平成29年度第1回横浜市財産評価審議会議事録

添付－4 みなとみらい21中央地区20街区ResortTrust（株）への売却予定地の不動産評価（請求者試算、以下を含む）

+標準値番号＝横浜西5－6（横浜市西区みなとみらい3－1－1）の地価公示価格



+ 20街区の路線価（平成26年分～平成28年分）

- 添付－ 5
- 1) 平成28年分土地及び土地の上に存する権利の評価についての調整率表
  - 2) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）