

27 陳情 第 13 号	新宿区の土地交換契約に関する陳情
付託委員会	総務区民委員会
受理及び付託 年 月 日	平成 27 年 8 月 3 日受理、平成 27 年 9 月 16 日付託
陳情者	新宿区納戸町———— ———— 代表 ————— 外 1 名

## ( 要 旨 )

(1) 新宿区と————株式会社(以下、「甲」という。))の平成 19 年 3 月 16 日の土地交換契約は、等価交換と称しているが、実質的には、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第 2 条ただし書による、価額の差額がその高価なもの(以下、「乙」という。))の 6 分の 1 を超えた土地交換取引である。

それなのに地方自治法第 237 条②の議会の議決を経ずにした新宿区の行為は、地方自治法第 2 条⑩に規定する法令に違反した事務処理である。

よって、地方自治法第 2 条⑪の規定する、前項の規定に違反した新宿区の行為は、「これを無効とする。」との確認をして下さい。

(2) (1) を踏まえて、現在実施中の再開発には意義があるから、区議会は、地方自治法第 237 条②が規定する議決でもって本土地交換契約の主旨を合法的に有効化して下さい。

## ( 理 由 )

(1) 要旨の審査に関して次の点に、ご留意戴きたくお願いします。

①本件は「法の支配」に基づく、区民(新宿区議会議員政治倫理条例(以下、「倫理条例」という。))第 4 条、地方自治法(以下、「地自法」という。))12②、憲法 12)、並びに区議会(倫理条例第 3 条、地自法 112①、98①、96①六、憲法 99)に法的解決を図る責務が有ります。

②区議会の審査において新宿区(以下、「甲」という。))————株式会社(以下、「乙」という。))の取得時効(民法 162②)が有ります。

(2) 問題点について

甲と乙の平成 19 年 3 月 16 日土地交換契約(以下、「本交換契約」という。))は、限度超の「価額の差額」(財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第 2 条ただし書(以下、「財産の交換等条例」))という。))があったのに、区議会の議決(自治法 237②)を得ずに本交換契約を締結したことが法令違反である。以下、「価額の差額」を「交換差金」(本交換契約書第 2 条)という。

(3) 本交換契約に付随した両者の行為事実について

①乙は昭和 47 年 7 月に交通公害を解決するため外堀通りから大日本印刷通りの交

通を、一方通行から対面通行することを文書で約束し、一方、甲は交換を提案した（昭和 60 年第一回定例会会議録（第二日）第三号 50,51 頁（以下、「会議録」という。))。

②甲と乙は、甲の有する甲土地と乙の有する乙土地の等価等積交換、及び乙の全額負担によるその他の区道の道路整備事業（以下、「道路整備事業」という。）と一緒にした内容の覚書（昭和 60 年 5 月 10 日）（以下、「覚書」という。）を締結した。

この乙の負担する道路整備事業の主旨は、本来区道の道路整備事業は公共事業であって正当な負担義務者は甲にあるところ、乙の甲土地の取得する為にした代替債務である。

③甲は、新宿区公有財産運用・価格審査会議案第 22 号（平成 19 年 4 月 17 日）（以下、「会議案 22 号」という。）を起案した。

④乙は、道路整備事業を、自費工事施工承認申請書・承諾書（平成 20 年 10 月 8 日）、引継書（平成 19 年 4 月 17 日）等で実行している。

#### (4) 交換差金について

交換差金とは、交換に伴い特定普通財産とともに金銭、又はそれ以外の資産を取得した場合（租税特別措置・法人税関係通達 66-4）である。

それ以外の資産には、道路整備事業といった役務の提供もあり、これらの金額を負担者の経理処理上、交換取得土地の取得費に計上する。税務的には寄付額の損金不算入規定（法人税法 37③一）がある。

#### (5) 交換差金が「その高価なものの 6 分の 1 を超えるときは、この限りではない」（財産の交換等条例）について

これを数額で例えると、甲土地 A 億円と乙土地 11 億円（本契約書第 1 条(2)）を交換する場合の甲土地の価額は、 $A - 11 = A \times 1/6$   $\therefore A = 13.2$  億円

この場合の交換差金は、 $13.2$  億円  $- 11$  億円  $= 2.2$  億円である。

検証  $13.2$  億円  $\times 1/6 = 2.2$  億円。

従って、甲土地の価額が 13.2 億円超であれば財産の交換等条例は適用できない。

#### (6) 甲土地と乙土地の評価について

##### ① 適正な対価について

適正な対価（地自法 237②）とは、「土地については自由な取引が行われるとした場合に通常成立する価格」（地価公示法 2②）の「正常な価格」であり、不動産鑑定評価基準（その 5）（以下、「評価基準」という。）を参照（地方公務員法 32）すべきである。

評価基準は鑑定評価の基本的事項に価格として、正常価格、限定価格（隣接不動産の併合目的）、特殊価格（利用現況等を前提）等の定めがある。

また、国及び地方公共団体の契約は原則として一般競争によらなければならない（会計法第 29 の 3①、地自法 234②）が、随時契約の場合は評価の客観性を担保する必要がある。その客観性価格の把握の為に、複数の資格を有する者（不動産の鑑定評価に関する法律第 3 条）所謂不動産鑑定士の鑑定にもとめるべきである。

##### ② 甲土地の性格について

甲土地は、乙の有する市谷工場敷地（市谷鷹匠町、市谷左内町等（以下、「工場敷地」という。）に挟まれた、区道旧路線 34-220（以下、「旧道」という。）等である。

これはこの土地を取得した乙の市谷工場敷地と一団を形成し再開発（市谷本村町・加賀町地区 地区計画—平成 21 年 6 月 都市計画決定（以下、「再開発」という。）が可能になった。

会議録の当初の乙の文書目的の実現、又は、第三者が取得した場合は、再開発が不可能になり、乙にとってみれば、甲土地取得の見返りとして道路整備事業は必然の負担であり会社目的にも整合する。この土地の価値は、図りし得ないものがある。

### ③ 乙土地の性格について

乙土地は、主として区道新路線 34-220（以下、「新道」という。）の一部の南側部分で、乙の市谷工場敷地との接着無く一団を形成していない。この新道の位置等について、西から東へ下る坂道で、新道北側部分(甲の所有)と乙の工場敷地(市谷鷹匠町側)とは、西側部分で高さおよそ 6 m、東側部分で高さおよそ 0m(旧道との接続部分)の勾配を有する崖地で隔てられている。

### ④ 会議案第 22 号の評価について

i 評価方法の総論について、一応正常価格風に評価し、不動産鑑定士の鑑定は無く、覚書の主旨及び上記②、③のもつ要素による限定価格、特殊価格を評価方法に全く反映していない。

ii 評価方法の各論について、「交換受地及び交換渡地は、大日本印刷株式会社敷地全体の一部を成す土地」（会議案第 22 号 4p）と認識しているが、交換受地は、敷地全体の一部（工場敷地の一部）を成す土地ではない(交換契約添付地図、覚書添付地図)。その前提で「同価格の土地と評価することができる。」(会議案第 22 号 4p)として、両土地の価格をほぼ等価（会議案第 22 号 1~2p）としているが、この事実からして両土地は等価ではない。

また両土地共に財産評価基準路線価（以下、「路線価」という。）を 560 千円/㎡（会議案第 22 号 5(3)4p）（平成 18 年分）としている。しかし、事実は路線価（平成 18 年分）は、甲土地 570 千円/㎡、及び乙土地 530 千円/㎡である。

この路線価差額(570-530=40 千円/㎡)だけでも公示価格で評価すると、甲土地は約 87 百万円(1,737.93 ㎡×40 千円/㎡/0.8=86.9 百万円)高いことが判明するから適正な対価による等価とは言えない。

⑤ 限定価格、特殊価格を反映して簡単に評価してみると、覚書の取引は、甲の義務=乙の義務であり、即ち、甲土地の価額(X)=乙土地の価額(Y)+道路整備事業(Z)で成立している。

(X)を求めると、(Y)を本交換契約の約 11 億円とし、(Z)は以下の(a)+(b)+(c)である。

(a)中根坂の拡幅(乙所有土地の無償提供—幅 3m、長さ約 160m)した価額(平成 19 年の路線価 620 千円/㎡)を公示価格で評価すれば、約 3.7 億円(620 千円/㎡/0.8×3m×160m÷3.7 億円)になる。

(b)中根坂の急傾斜緩和及び軟弱地盤の盛土(5.5m)工事費（金額は不明）。

(c)その他の工事費（金額は不明）。

∴ 甲土地の価額(X)=11 億円+3.7 億円+(b)+(c)=14.7 億円超

### (7) 財産の交換等条例の判定について

上記(6)⑤によれば、甲土地の価額(X)≥14.7 億円超>13.2 億円であるから、

本交換取引は条例を適用できず、議会の議決を要する。

(8) 乙の道路整備事業費は慈善的寄付金と言えるか。

慈善とは、恵まれない人々や被害にあった人々に経済的な援助をすること（大辞泉）をいう。

乙は営利社団法人であり、何人にも利益供与の禁止規定(会社法 120①)、違反した場合の取締役等の支払義務（会社法 120④）がある。

乙の企業目的は儲けることで損はさける。支出の用途は、付加価値を齎す換金可能な資産の取得に充て、利益を生まない支出はしない。乙の義務は、当期純益から納税(憲法 30)し配当することにある。

従って乙の道路整備事業費(乙の代物弁済)は、乙の甲土地の取得費であり慈善的寄付金ではない。

なお、事実関係資料は新宿区が保有している。

以上