

請求人 (略)

伊勢原市監査委員 島 和 俊

伊勢原市監査委員 上 原 勇 司

伊勢原市監査委員 中 山 真由美

伊勢原市職員措置請求の結果について (通知)

令和7年6月4日付けで提出された伊勢原市職員措置請求について、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。）第242条第5項に基づき監査を行ったので、その結果を次のとおり通知する。

第1 請求の受理

本件請求は、所定の形式要件を具備しているものと認められたので、令和7年6月4日付けで受理した。

第2 請求の内容

1 請求の要旨（内容は、原文のまま記載した。）

(1) 請求の趣旨

伊勢原市長は（(仮称)伊勢原市新築分庁舎、(以下「分庁舎」という))を民間企業に建設を依頼し、10年間のリース契約により賃借することを決定し、業者選定のため、通常型指名競争入札を執行した。

入札の予定価格には確定していない想像した単価を基に積算したものもあり、犯罪を予想させる手法で予定価格を決定した。

よって、違法不当な支出が確定したら、同額の金員を伊勢原市長等に賠償させることを求める。

(2) 請求の理由

1 伊勢原市は入札に先立ち、予定価格を決めるため、4社に見積書提出を依頼

し、最低価格の見積書を作成した立川ハウス工業株式会社厚木営業所、(以下、「立川ハウス」と言う)の金額と同額の6億3660万円を予定価格とし入札をおこなった。

- 2 「立川ハウス」の見積金額の中に「リース経費」も含まれる(資料1)「リース経費」とは、金利・不動産取得税・固定資産税・都市計画税を合算したものである。

固定資産税の税額が決まっていない現在、積算できない状況なのに「リース経費」90,057,600円は確定された。

- 3 固定資産税、年額500万円と仮定して、損害金を予測する。

「物品賃貸借契約」6億9300万円の中に固定資産税10年分5000万円と消費税500万円が含まれる。

伊勢原市は5000万円の固定資産税を「立川ハウス」に請求し、「立川ハウス」は分庁舎の家賃に、5000万円と500万円の消費税を加算し5500万円を経費として家賃に含ませ伊勢原市に請求する。

- 4 従って、500万円の違法不当な支出が確実に予測される。

よって、伊勢原市長及び関係職員を特定し損害金を賠償させることを求める。

2 請求人

(1) 氏名 (略)

(2) 住所 (略)

3 請求人から提出された事実証明書

(1) 「リース経費」の写し

これは、請求人が請求の理由の中で述べている資料1のことである。

第3 監査の実施

1 監査の対象事項

新築分庁舎の固定資産税の課税額、また固定資産税に対する消費税の適用が違法又は不当な支出にあたるか否か、それにより市に損害が発生するかを監査の対象事項とした。

2 監査対象部局

総務部財産管理課及び契約検査課

3 請求人の証拠の提出及び陳述

自治法第242条第7項の規定により、令和7年7月4日に証拠の提出及び陳述の機会を与え、請求人の陳述を聴取した。

なお、新たな証拠書類の提出はなかった。

4 関係職員からの事情聴取

自治法第199条第8項の規定により、令和7年7月4日に総務部財産管理課及

び契約検査課の関係職員から事情を聴取した。

第4 監査の結果

1 事実関係の確認

関係書類及び関係人に対する調査を行った結果、次の事実関係を確認した。

(1) 本件入札について

ア 本件契約は、入札に先立ち、予定価格を決めるため、4社に見積書提出を依頼し、最低価格の見積書を作成した立川ハウス工業(株)厚木営業所(以下「立川ハウス」と言う。)の金額と同額の6億3,660万円を予定価格として入札を行った。

イ 「立川ハウス」の見積金額の中に「リース経費」も含まれる。「リース経費」とは、金利・不動産取得税・固定資産税・都市計画税を合算したものである。

固定資産税の税額が決まっていない現在、積算できない状況なのに「リース経費」90,057,600円は確定された。

2 監査委員の判断

本件請求には理由がないものと判断する。

理由

請求人は、令和5年12月19日に締結された当該契約書（公租公課等の負担）の規定による負担額の積算が妥当ではなく市に損害を与えている。また、固定資産税に対する消費税の適用が市に損害を与えると主張している。

建築物の賃貸借契約における賃料を求める鑑定評価の手法は、種々の方法があり、唯一絶対の方法は在しないといわれている。いずれの方法を採用した場合においても金利、固定資産税等の必要諸経費は、不動産の所有・利用に伴う費用であり、賃貸借契約における必要経費として賃料の中に算入されていることが一般的である。本市では、平成23年10月5日伊勢原市成瀬安全安心センター賃貸借においても同様の手法で契約を締結している。

また、民間における住宅家賃の算定にあたっては、不動産鑑定評価基準に従って行うことが適当であるとされているが、この評価基準の中の必要諸経費として固定資産税が含まれている。

請求人は、「固定資産税の税額が決まっていない現在、積算できない状況でリース経費が確定された」と述べているが、本件固定資産税の税額については、同種同程度の物件から算出されたものであり相当額と思われ、入札参加業者3社とも大きな相違がなく、不相応な金額とは認められない。

また、本契約は競争入札により契約が成立し、債務負担行為として議会の議決を得るなど、適正な事務処理によりなされたものである。

よって、請求人が主張するリース経費の算出については妥当であり、市に損害を与えるとはいえない。

新築分庁舎の所有者は民間企業であり、私人に対する賃料であることから消費税が課税されているものである。

本契約は、消費税法第6条に定める非課税の対象となる取引には該当しないことから、固定資産税が含まれたリース料に消費税を適用することに問題はないと判断し、違法又は不当な公金の支出であるとはいえない。

また、本件請求の不適法であるとの判断を覆すに足る事実、証拠又は合理的な理由を見出すことはできなかった。

以上のとおり、本件請求における支出は、違法又は不当なものであるとは認められない。