

大崎町職員措置請求監査結果

(菱田中学校跡地に関する土地売買契約及び
残置物撤去等工事契約に係る住民監査請求)

令和7年11月7日

大崎町監査委員

第1 請求の内容

1 請求人

大崎町民A
大崎町民B
大崎町民C

2 大崎町職員措置請求書の提出日及び受理日

措置請求書は、令和7年9月10日に提出された。所定の要件を具備しているものと認め、同年9月11日付けで受理した。同日、一部軽微な補正を求め、同年9月25日、求めた補正について提出があり、これを収受した。

3 請求の内容

請求人提出の大崎町職員措置請求書による請求の内容は次のとおりである。（大崎町職員措置請求書の原文のまま掲載している。）

1. 請求の要旨

(1) 請求の対象となる執行機関・職員

大崎町長 東 靖弘

(2) 請求の対象となる財務会計上の行為

株式会社トライアルカンパニー（福岡市東区）に菱田中学校跡地を50,290,436円で売却する土地売買契約（本件契約）を2025年7月22日に結んだこと。並びに、本件契約第21条に従って株式会社久徳建設（大崎町）に同跡地の残置物撤去等工事を9月某日に発注したこと。

(3) 違法若しくは不当とする理由

本件契約は随意契約であるが、地方自治法234条と同施行令167条の2が定める随意契約が許される場合に該当せず、違法であり、同法2条によって無効である。従って、本件契約履行のための前記工事発注は不当である。

東町長の2025年7月24日付請求者宛書面（大企発第58号）は、最高裁1987年3月20日判決に照らして本件契約が「菱田中学校跡地の売買契約につきましては、長期間にわたって購入・賃借を希望する申し出がなく、かつ、本町による活用方法もなかなか見つからない状況で協議につながりました購入希望事業者に対し、適正価格にて売却するもので、町民生活の利便性及びひいては本町の利益増進にも繋がると合理的に判断できる」と断定し、「今回の売買契約は、地方自治法施行令167条の2第1項第2号の「その性質また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」と主張している。

しかし、本件契約は

- ① 売却先が営利法人である株式会社トライアルカンパニーであって公共性に欠ける。
- ② 菱田中跡地は「休眠地」（大企発第58号）ではない（大崎中学校の通学バス発着所、アスリートセンターなどの駐車場として使われている）

③ 「本町の利益増進」は数字が示されていない漠然としたものに過ぎず、24 時間営業の大型店の出店による騒音、振動、照明、交通渋滞・事故、出水、同業者の経営悪化などの町民被害が利益を上回る可能性が大きく、「本町の利益増進に繋がる」と合理的に判断することはできない。

④ 本町に利益があると仮定しても土地の転売禁止が 10 年間に過ぎず、その後の本町の利益について何ら保証がない（実際に同社は数年で閉店した事例がある）

⑤ 1 平方メートルあたり 2,800 円という売却価格は適正でない（町は不動産鑑定を実施していない。国土交通省による 2025 年 1 月 1 日現在の最寄り地点飯隈の公示地価は同 3,500 円）

⑥ そもそも売却せず賃貸しても店舗の誘致は可能である（固定資産税の増加の代わりに賃貸収入が見込める）——等の理由から合理的とはいえず、同施行令 167 条の 2 が定める随意契約が許される場合に該当しない。

なお、「申し出がなく」「見つからない」といった事情は入札をしない理由にはならない。同施行令は、入札をしたうえで落札がない場合には随意契約を認めている。

(4) 町に生じる損害

本件契約を実行すれば、少なくとも売却価格と前記最寄り地点の公示価格との差に相当する 12,572,609 円の損害が生じる。最寄り地点は国道から離れた細い道に面する小区画であり、菱田中学校跡地は国道と県道の角地であるため、実際の価格差はさらに大きく、損害額も大きくなると考えるのが常識といえる。ある地元企業経営者は菱田中跡地が仮に造成が必要な農地であっても同 10,000 円はするだろうと述べている。町は「土地の払下げに関する運用基準」において価格算定の基準を「不動産鑑定による評価額を基本とする」と明示しているにもかかわらず、本件契約にあたって不動産鑑定を実施しなかった。

なお、今後、町は大崎町企業立地雇用促進補助金として最大 2 億円を株式会社トライアルカンパニーに支給する考えを持っており、違法行為のうえに多額の支出を重ねる危険性がある。

(5) 求める必要な措置

本件契約を無効とする。上記残置物撤去等工事の発注を取り消す。

4 事実を証する書面

請求人が事実を証する書面として提出したものは次のとおりである。

①土地売買契約書

②公文書不開示決定通知書（大総第 129 号）

③鑑定評価書（令和 7 年地価公示）

④菱田中学校跡地売却に関する質問について（回答）（大企発第 58 号）

第 2 監査の実施

1 請求人の証拠の提出及び陳述

請求人に対して、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号。以下「法」という。）第 242 条

第7項の規定に基づき、令和7年9月25日に新たな証拠の提出及び陳述の機会を設定した。請求人からは、請求書の要旨を補足する陳述及び新たな証拠書類の提出があり、その陳述内容は次のとおりである。

【総論】

- (1) 菱田中跡地の随意契約による売買契約、そのための久徳建設への工事発注の事実には争いはないか。

株式会社トライアルカンパニー（以下「㈱トライアル」という。）に対して、菱田中学校跡地を50,290,436円で土地売買契約を随意契約で締結したことは、地方自治法に違反している。また、株式会社久徳建設に同跡地の残置物撤去等工事を発注したことは、本件契約第21条（下記条項を参照）の規定に基づくものであり、本件契約とリンクしているものと考えられる。したがって、本件契約履行のための前記発注工事は不当である。

土地売買契約書

（特約条項）

第21条 売主は、本物件（地中含む）に、建物、工作物、土壤汚染物質（地上・地中含む）、文化財等の埋蔵物、地中構造物（建物及び建物に付随した建築物の基礎や杭等。但し、買主が残置を承諾したものを除く。）等、買主が計画店舗を建設・使用するにあたり障害になる物等が存在した場合、本契約概要欄（C）に記載の期日までにそれら一切を自己の費用負担にて撤去・除去した上で買主に本物件を引き渡すものとする。（以下略）

- (2) 本件契約は地方自治法第234条と同法施行令に照らして違法である。入札が原則であり、随意契約は例外である。

地方自治法第234条に契約の締結の事項が、同法施行令第167条の2に随意契約の事項が定められているが、入札が大原則であり、随意契約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とされている。

町は、請求人宛に発出した令和7年7月24日付大企発第58号において、随意契約ができる理由として同法施行令第167条の2第1項第2号「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」に該当すると主張しているが、次のとおり反論する。

【2025年7月24日付請求人宛町長書面（大企発第58号）の主張に対する反論】

- (3) 最高裁1987年3月20日判決をもって本件契約が違法でないという結論が導かれるとは思えない。

- ① 最高裁判決の事例は、使用目的が公共的なものであり、自治体の契約に詳しい弁護士も公共性の高い事業のために随意契約が必要といえる場合には、随意契約も可能と考えられると述べている。大崎町の場合は、公有地を営利企業である民間に売却するというものである。
- ② 最高裁判決が示す構図は、大崎町の事例と違う。最高裁判決は、随意契約にする決定の

際に、「当該契約の目的、内容に照らしそれに相応する資力、信用、技術、経験等を有する相手方を選定しその者との間で契約の締結をするという方法をとるのが当該契約の性質に照らし又はその目的を究極的に達成する上でより妥当であり、ひいては当該普通地方公共団体の利益の増進につながると合理的に判断される場合も該当する。」と示している。大崎町の場合は、目的、内容が定まっておらず、(株)トライアルからの打診が起点であり、最初から(株)トライアル1社を相手に絞り選定などはしていない。

- ③ 最高裁判決は、特定の1社と随意契約をすることが合理的でありうる理由として「相手方の資力、信用、技術、経験等、その能力に大きな関心を持ち、これらを熟知した上で特定の相手方を選定してその者との間で契約を締結することが妥当であると考えられることは十分首肯するに足りる理由がある。」と述べており、その事業者でなければならない特殊な事情があり得ると示している。しかし(株)トライアルの事業には代替を許さない特殊性はない。
- ④ 最高裁判決は、個々具体的な契約ごとに、当該契約の種類、内容、性質、目的等諸般の事情を考慮して当該普通地方公共団体の契約担当者の合理的な裁量判断により決定されるべきものと述べている。大崎町の(株)トライアル事案の契約担当者の裁量判断が合理的でない点は次のとおりである。

(4) 契約は「合理的」とは言えない。

- ① 売却先の(株)トライアルは営利企業で公益性が薄く、企業の存続、株主・株価の維持を優先することが考えられる。
- ② 大崎町は菱田中学校跡地については、10年以上に渡り休眠地になっていると主張しているが、事実誤認である。日計3本、大崎中学校に通う子供たちのスクールバスの発着所になっている。また、ジャパンアスリートトレーニングセンター大隅等で催しがあるときも駐車場として使われており、休眠地ではない。
- ③ 大崎町は随意契約の理由を「本町の利益増進に繋がると合理的に判断できるため」としているが、定量的な説明がない。また、出店による騒音、振動、照明、交通渋滞、同業者の経営悪化、事前の杭抜き工事による地盤沈下の可能性があるなど、町民が受ける利益より被害の方が大きいと考えられる。
- ④ 本件土地の引き渡し日から起算して10年間は本件土地を(株)トライアルは転売できない契約になっているが、10年経過後は転売が可能となる。(株)トライアルは7年から13年で閉店した事例もあり、11年目以降も継続して経営がなされる保証はない。
- ⑤ 売買価格が適正でない。本件契約では、土地価格が1平方メートル当たり2,800円となっており、最寄りの公示地価3,500円と比較すると2割安い価格である。

また、大崎町は町有地払い下げ価格の運用基準において、払い下げ価格の算定基準として「不動産鑑定による評価額を基本とするが、それによらない場合は、大崎町税務課の土地評価相当額を参考に求めるものとする。また、過去に近傍地で売買事例があった場合はその価格を参考とする。」と定めているが、大崎町は理由もなく不動産鑑定をせず税務課の土地評価相当額を採用している。

- ⑥ 本件土地に関して、大崎町の認識では売買でも賃貸でも可能であった。企業側の希望に

より本件土地については売買することになったと述べていた。他自治体の例では、不動産をNP0に対して随意契約で売るということは一切対象としていない。大崎町のケースでいえば貸す余地はあっても随意契約で売るということは常識外れであり、賃貸でも店舗の誘致は可能である。

- ⑦ 菱田中学校跡地の地域活性化のための活用に関する請願書では、コミュニティセンター等の建設を求め、商業施設自体を要望していない。また、鹿児島県が発行している工業用地パンフに菱田中跡地が掲載されている。他自治体では学校跡地利活用方針等を定め、綿密な計画のもと地域振興に活用しようとしているが、大崎町の対応は無方針・無策であり、商業施設の誘致は、請願書及び鹿児島県工業用地パンフ掲載の内容と矛盾しており、契約は合理的ではない。

【その他】

- (5) 大崎町は企業立地雇用促進補助制度を設けており、今後、(株)トライアルが企業立地すれば、議会での審議を経たうえで概算で1億8,500万円の補助金をもらえる可能性があることに留意してもらいたい。

(6) 監査委員の除斥

法第199条の2の規定により、議会選出の神崎文男監査委員は本件契約の議案審議に賛成しており、利害関係者として監査することができない立場にあると認識している。また、遠矢忠監査委員は元大崎町役場職員で、この問題の主管の企画の職務に従事されており、除斥事由に当たる懸念がある。

2 事実を証する追加書面

請求人が事実を証する書面として追加提出したものは次のとおりである。

- ①菱田中学校跡地の地域活性化のための活用に関する請願書（2024年2月27日）
- ②菱田中学校跡地に関する住民意見交換会議事録（令和7年6月19日）
- ③大崎町町有地払い下げ価格の運用基準について
- ④大阪市不動産の売払いにかかる随意契約の取扱い基準及び随意契約ガイドライン
- ⑤鹿児島県企業立地情報の抜粋
- ⑥全国の廃校活用事例紹介
- ⑦幸手市学校跡地利活用基本方針
- ⑧株式会社トライアルホールディングスの2025年6月期決算短信〔日本基準〕（連結）
- ⑨スーパーセンタートライアル店舗の閉店記事抜粋

3 監査対象事項

請求書及び陳述の結果を総合的に判断し、監査対象事項を次のとおりとした。

- (1) 本件土地売却を随意契約により契約した行為が違法な行為に当たるか。
- (2) 菱田中学校跡地残置物撤去等工事（以下「残地物撤去等工事」という。）の発注が不当といえるか。

4 監査対象機関の監査

(1) 総務課及び企画政策課とし、次の資料の提出を求めた。

- ①請求の要旨に対する弁明書
- ②弁明書の裏付けとなる資料

上記弁明書は、その裏付けとなる資料と併せて令和7年9月25日に提出された。

なお、裏付けとなる資料は以下のとおりである。

- ①土地売買契約書
- ②第3次大崎町総合計画書後期計画抜粋
- ③菱田地区（菱田小学校区）住民アンケート結果報告書抜粋
- ④民法（明治29年4月27日法律第89号）の関連条項
- ⑤大崎町町有地払い下げ価格の運用基準について
- ⑥大崎町議会報告会「住民と議会と語る会」における住民要望を踏まえた政策提言書の提出について（大議発第49号）
- ⑦画地調書（認定図）

弁明書の内容は、要約すると以下のとおりである。

1. 弁明の趣旨

本件請求を棄却するとの決定を求める。

2. 請求に対する認否

請求人が主張する、本件契約を違法と評価する根拠事実については否認する。

3. 弁明の理由

(1) 地方自治法第234条第2項は「随意契約は、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。」と規定し、同法施行令第167条の2第1項第2号は対象となる契約が「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。」は、随意契約によることができると定めている。

そして、最高裁昭和62年3月20日判決（判例時報1228号72頁）は、前記「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。」について、

① 必ずしも、競争入札の方法による契約の締結が不可能又は著しく困難である場合に限定されるものではなく、競争入札の方法によること自体が不可能又は著しく困難とはいえないが、不特定多数の者の参加を求め競争原理に基づいて契約の相手方を決定することが必ずしも適当ではなく、当該契約自体では多少とも価格の有利性を犠牲にする結果になるとしても、普通地方公共団体において当該契約の目的、内容に照らしそれに相応する資力、信用、技術、経験等を有する相手方を選定しその者との間で契約の締結をするという方法をとるのが当該契約の性質に照らし又はその目的を究極的に達成する上でより妥当であり、ひいては当該普通地方公共団体の利益の増進につながると合理的に判断される場合も該当し、

② この該当性判断は、契約の公正及び価格の有利性を図ることを目的として普通地方公共団体の契約締結の方法に制限を加えている前記法及び令の趣旨を勘案し、

個々具体的な契約ごとに、当該契約の種類、内容、性質、目的等諸般の事情を考慮して当該普通地方公共団体の契約担当者の合理的な裁量判断により決定されるべきと判示している。

- (2) ここに、本件契約の対象物件である菱田中学校跡地については、平成 26 年 4 月以降、11 年間という長期間に渡って有効な活用に至らず、議会からも早急な対策を講じることを求められるも、事業者から購入・賃借を希望する旨の申し入れもないという状況であった。

本件においては、このような状況のもとで、㈱トライアルより、商業施設の建設を目的として購入申出を受けたものであるところ、同社は、九州圏内で多数の大型店舗を経営している会社であり、商業施設の建設を目的とした本件契約の内容に照らし、相応の資力、信用、技術、経験等を有していることは明らかである。

そうすると、㈱トライアルという特定の相手方を選定して、菱田中学校跡地について売買契約を締結することには妥当性があるというべきである。

また、本件売買契約の締結は、

- ① 大崎町には、大規模の商業施設がないことから、町民の生活利便性の向上につながる
 - ② 雇用の確保により地域振興につながる
 - ③ 固定資産税や法人町民税の長期的な税収が見込まれる
 - ④ 大崎町総合計画においても「買い物環境の整備を推進する」と記載があるように、大崎町の方針にも沿っている
 - ⑤ 令和 6 年 9 月に実施した菱田地区住民アンケート結果によると、買い物環境を欲する意見が一定数見られる
 - ⑥ 大崎町が利用を推進しているジャパンアスリートトレーニングセンター大隅の合宿等利用者の利便性が高まる
 - ⑦ ㈱トライアルと「災害支援協定」の締結を行うことにより、災害発生時において、飲料水や食料品を確保し、被災者支援の迅速化と備蓄に関するコスト削減と効率化に寄与できる
 - ⑧ ㈱トライアルにおける生鮮食品等の仕入れにおいて、本町の農産物・水産物・加工品を積極的に取り扱うことで、地元事業者の販路拡大効果が期待できる
- という各事情を踏まえると、地方公共団体たる大崎町の利益の増進につながることも明らかである。

したがって、本件契約については、地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号にいう「その性質又は目的が競争入札に適しないもの」に該当すると認められることから、随意契約の方法によって締結したことに違法性は勿論のこと、不当性もないというべきである。

- (3) 請求人は、随意契約の方法によって本件契約を締結したことについて、大崎町職員措置請求書 1 項(3)の中で①乃至⑥の理由を指摘して違法・不当であると主張する。

しかしながら、この①乃至⑥の理由に対する大崎町の見解は以下のとおりである。

① 売却先が営利法人であって公共性に欠けることの理由について

売却先が営利法人であることは公共性を否定するものではない。寧ろ、(株)トライアルの来店により、町民生活の利便性向上、雇用創出、本町総合計画に記載する「買収環境の整備を推進」の実現、固定資産税等による税収増加などが期待され、総合的に町全体の利益に資するといえ、公共性を欠くとの理由は妥当でない。

② 菱田中学校跡地は「休眠地」(大企発第 58 号)ではないとの理由について

同地が一部、大崎中学校通学バス発着所や駐車場として暫定利用されていたことは事実である。しかしながら、平成 26 年 4 月以降これらは恒常的・積極的活用とは評価しておらず、総合的な土地利用の観点から休眠的状态にあったものである。また、中学校通学バス発着所や、駐車場として使用されているという理由は、あくまで現状の事実であり、違法若しくは不当とする理由にはあたらない。

③ 町の利益増進と町民被害との比較衡量について

24 時間営業に伴う騒音や交通量の増加等については、法令に基づく環境規制や開発指導による適切な対応が可能である。他方で、約 100 人規模の雇用創出や年間推定 670 万円の税収増等、経済的利益は明確であり、利益増進につながると合理的に判断できる。

④ 転売禁止期間について

転売禁止期間を 10 年間とする契約条件は、民法第 579 条及び第 580 条において買戻特約の期間が最長 10 年と規定されているからであるが、大崎町の利益を十分確保する期間であると思料される。公有財産処分について、「その後の本町の利益について何ら保証がない」と主張し、恒久的に保証を求めることは法の趣旨に照らして妥当でない。

⑤ 売却価格と不動産鑑定評価の有無について

大崎町町有地払い下げ価格の運用基準第 5 条において、価格算定の基準は「不動産鑑定による評価額を基本とするが、それによらない場合は、大崎町税務課の土地評価相当額を参考に求めるものとする。」ことが定められている。

本件はその規定に則った対応であり、不動産鑑定を欠くことのみをもって違法若しくは不当と評価されるものではない。

なお、今回不動産鑑定を実施していない理由としては、一つ目に、これまで活性化に向けた有効な土地利用の具体案がなかった土地について、(株)トライアルから購入希望の申し出があり、早期の合意を得たかったこと、二つ目に、当時、本町は不動産鑑定業務を実施する予算を有しておらず、予算の確保から業務完了まで推定 3 か月以上の期間が見込まれていたこと、三つ目に、跡地の対策について、「大崎町議会報告『住民と議会と語る会』における住民要望を踏まえた政策提言書」の中で、早急な対策が求められていたことが挙げられる。

そして、1 平方メートル当たり 2,800 円という売却価格は、上記運用基準に即し本町税務課の令和 7 年度における近傍地の宅地評価額 2,800 円を根拠とし、決定したものである。加えて、この価格を客観的に判断するため、運用基準以外の路線価から算出した対象土地の画地調書を参照したところ、価格は不整形補正等により、

2,830円となっており、近傍地価格と大きく乖離していないことを確認している。

以上を踏まえると、1平方メートル当たり2,800円という売却価格は適正であるといえる。

⑥ 賃貸による誘致の可能性について

賃貸による出店誘致も理論上可能である。一般的に、特定の目的を持った双方が、互いの目的を達成するため契約を締結するが、成立の前提として諸条件について申込の意思表示と承諾が必要である。本件の場合、相手方が提示した条件が売却であり、大崎町もこれを承諾したため契約が成立した（売買契約ではなく、賃貸借契約を優先的に締結すべきという趣旨であれば、その根拠が不明である。）。

(4) 以上のとおり、本件契約を随意契約の方法により締結したことに違法性・不当性は認められない。

したがって、本件契約に基づく菱田中学校跡地の売却処分は、地方自治法242条第1項にいう「違法若しくは不当な財産の処分」に該当しない。

そして、大崎町職員措置請求書を見る限り、請求人は、本件契約が違法・不当であることを前提として、同跡地の残置物撤去等工事についての請負契約が同条項にいう「違法若しくは不当な契約」と主張しているものと思料されるところ、かかる主張は、上記のとおり本件契約に違法性・不当性が認められない以上、前提を欠くものである。

よって、本件請求には理由がないから棄却されるべきである。

(2) 令和7年10月3日に監査対象機関の職員から事情聴取を行った。

ア 提出された資料

- ①(株)トライアルからの出店相談があつてから契約締結に至るまでの経緯
- ②菱田中学校跡地活用について（令和6年10月23日開催の菱田公民分館との意見交換会で使用した資料）
- ③スポーツ合宿施設計画の検討結果及び実績
- ④町有土地の払下げ価格について（起案伺書）
- ⑤ジャパンアスリートトレーニングセンター大隅でのイベント等による利用実績
- ⑥町有土地の払下げについて（起案伺書）
- ⑦菱田中学校跡地残置物等撤去工事関係資料一式
- ⑧大規模小売店舗立地法に関する資料
- ⑨菱田中学校跡地税額等試算
- ⑩災害時における物資供給に関する協定書（案）
- ⑪旧菱田中学校跡地利用提案（令和4年5月24日開催の菱田の明日を語る会での資料）
- ⑫公有財産の所管換えについて

イ 本件請求に係る監査委員の質問に対する監査対象機関の回答

1. 「本件土地売買に関して、長期間にわたって購入・賃貸を希望する申し出がなかった」とあるが、本件土地の活用に関して、これまでどのような取り組み、情報提供がなされたか。
また、これまで公募等の手法を用いなかった理由は。

本件土地の活用に関してのこれまでの取り組みとしては、

令和2年10月 (時期不明)	(株)トライアルと同等の商業施設に跡地に係る情報提供 コンビニエンスストアに跡地に係る情報提供
令和2年11月2日	菱田地域住民との「菱田の明日を語る会」で意見交換
令和4年5月24日	菱田地域住民との「菱田の明日を語る会」で意見交換
令和4年11月	「鹿児島県の工業用地」(県パンフレット)に掲載
令和6年2月20日	跡地活用について菱田公民分館との意見交換会
令和6年10月23日	跡地活用について菱田公民分館との意見交換会
令和6年11月18日	(株)トライアルと協議開始

公募等の手法を用いなかった理由について、

令和6年10月23日に行った菱田公民分館との意見交換会の際に、大崎町と企業が共同した、町民とアスリートの利便性向上のための、分譲地・商業施設等がミックスされた再開発事業を提案し、協議が進んだ場合は、プロポーザルを令和7年度に行い、参入したい企業を募集する旨を菱田公民分館に説明していたが、同年11月、(株)トライアルからの土地に関する相談を受けた以降は、同社から事業説明を受ける中で、過去に買い物施設への要望意見があったことから、町が主体的に同社を誘致したいと考えた。このため、公募等の方法は、他社が落札する可能性があり、この場合、同社を誘致することにならないため、選択肢としては入っていなかった。

2. 本件契約を随意契約によってしたことの根拠として、弁明書に記載されているが、仮に競争入札という方法を選択した結果、当初関心を示していた(株)トライアルが本件への関与を断念する可能性があったのか。また、それを確認できる根拠はあるか。

可能性はあったと考えている。(株)トライアルからの土地に関する相談を受け、事業説明等を受ける中で、町が主体的に同社を誘致したいと考えに至った。このため、「仮に競争入札という方法」は他社が落札する可能性があり、同社を誘致することにならないため、選択肢に入っていなかった。

そのほか、(株)トライアルは、店舗網を拡大する中で、土地売買又は賃貸に対する町的意思決定の時期を令和7年6月議会での決定を希望していた。町との協議を前提に進出を検討しており、競争入札によって仕様書設計に係る期間の必要性や、他社との競合となった場合、土地取得の見通しが立ちにくいとなれば、撤退の可能性があったと考えている。

理由として、(株)トライアルにとっては、大崎町以外の地域での店舗展開でも全く支障がないからである。これは企業側の判断に属するため、明確な文書による証拠は存在しないが、結果として競争入札方式では企業誘致の機会を失うリスクが高かったと判断している。

2-1. 競争入札になると仕様書設計に係る期間が必要とのことだが、標準的なものでどのくらいの期間が必要になるのか。

事業の規模や内容等によって必要となる期間は異なる。事例でいえば大崎第一中学校跡地活用事業の場合は、公募形式で行ったが着手から実施まで概ね7か月を要した。

3. ㈱トライアルから本町に出店相談等があったから契約締結に至るまでの経緯はどのようなになっているか。

出店相談から契約締結に至るまでの経緯

日 付	内 容
令和6年11月18日	町から㈱トライアルに対し土地の概要説明を行うとともに誘致に向けた協議を開始
令和7年5月19日	㈱トライアルから書面による出店協議申込書を受理
令和7年5月26日	標記申込書に対して、町から書面による承諾
令和7年6月10日	議会に対して、跡地4筆(17,960.87㎡)を50,290,436円で㈱トライアルに売却する議案を上程
令和7年6月19日	菱田公民分館及び地域住民との意見交換会の開催
令和7年6月25日	土地の処分(菱田中学校跡地の売却)議案の可決(議決第29号)
令和7年7月22日	㈱トライアルと土地売買契約を締結

4. 地域活性化のための活用に関する請願に対する菱田公民分館に対しての状況説明の経過と町の方針に対する地域の反応はどうだったか。

令和6年3月の請願採択後、令和6年10月23日に菱田公民分館と意見交換を実施した。請願内容に対する町の見解としては、請願をそのまま実施するということではなく、これに対する代案として、町作成の「菱田中学校跡地利用について」を示した。請願をそのまま実施することができない理由としては、

- ・町は財政的な観点及び近隣に類似施設があることからコミュニティ施設を建設する予定はないこと
 - ・駐車場は必要と認識していること、施設設置を行う場合は民間資金(企業誘致)を活用したいこと、商業施設を優先したいこと
 - ・町企業立地補助金などを材料に企業を誘致したいこと
- などを説明した。

また、これに対する住民の反応は、賛否両論あったが、

- ・コミュニティ施設、箱モノを作ってテナント誘致をして欲しい。
 - ・宿泊施設はどうか？との町からの問いかけに対して、宿泊施設だけではメリットを感じない。
 - ・谷山地区にある社会福祉法人の施設「ラプラス」のような施設が希望である。
- との意見要望があった。

なお、令和6年11月以降は、具体的な状況説明はできなかった。理由として、誘致企業候補として㈱トライアルと交渉していたためである。一部の菱田公民分館役員に「企業誘致に向けて交渉をしている、交渉事であるため相手先もお示しできない。」と伝えていた。

補足として菱田公民分館との意見交換で使用了資料「菱田中学校跡地利用について」の概要を説明する。

菱田公民分館から出された地域活性化のための活用に関する請願に対する代案として、「大崎町と企業が共同した、町民とアスリートの利便性向上のための、分譲地・商業施設等がミックスされた再開発」を提案した。

町の考え方として、

- ①人口減少対策として、商業施設などを誘致することで、人の流れや経済など、地域の活性化をねらいたい。
 - ②仮称菱田地区コミュニティ協議会センターは、新たな建設ではなく菱田小学校内や菱田農村環境改善センター等の既存施設内への設置を優先したい。
 - ③小売業や外食産業飲食店などが近隣に少ないため商業施設を優先したい。
- ことなどを説明した。

5. 菱田中学校が閉校してから同跡地の利活用に関する取組経過を示せ。

スポーツ合宿施設計画の検討結果及び実績

日 付	内 容
平成 25 年 7 月	大隅スポーツ観光交流拠点施設整備構想の策定
平成 29 年 9 月	大崎町スポーツ振興ゾーン整備基本計画の策定
平成 30 年 3 月	菱田中学校跡地に合宿施設と消防分団詰所整備の予算可決
平成 30 年 4 月	事業者選定のためのプロポーザル方式による公募開始
平成 30 年 8 月	ユーミーコーポレーション㈱を代表企業とする㈱OTCが優先交渉者に決定 基本協定の締結
平成 30 年 9 月	菱田中学校校舎等解体及び菱田消防分団詰所建設工事契約の締結
平成 31 年 3 月	菱田中学校校舎等解体工事完了
令和元年 5 月	菱田消防分団詰所新築工事完了
令和元年 12 月	大崎町スポーツ交流施設の整備について休止を決定

6. 弁明書中に税務課の宅地評価額 1 平方メートル当たり 2,800 円という近傍地の場所はどこか。

税務課が提示した 2,800 円/㎡は、近傍宅地の固定資産評価額に基づき算定したもので、比較対象とした地番・評価資料は下記のとおりである。

(1) 払下財産	菱田字源十堀 1469 番地	宅地	12,212.63 ㎡
	菱田字正坂下 2512 番地 3	雑種地	1,520 ㎡
	菱田字正坂下 2512 番地 4	宅地	3,993 ㎡
	菱田字正坂下 2519 番地 4	宅地	235.24 ㎡
		合計	17,960.87 ㎡

(2) 近傍地評価額

①菱田字正坂下 2497 番地 1	宅地	●●●㎡	評価額 2,800 円/㎡
②菱田字正坂下●●●番地●	宅地	●●●㎡	評価額 1,680 円/㎡
③菱田字源十堀●●●番地●	畑	●●●㎡	評価額 60 円/㎡
④菱田字源十堀●●●番地●	雑種地	●●●㎡	評価額 100 円/㎡

本件土地は、南側の国道に面している部分は狭く、北側が広く、西側は凹凸もあり、不整形地となっていることから、国道側の宅地は参考とせず、上記①の宅地評価額を採用した。今回採用した近傍地の土地評価額は、平成 24 年度が 3,500 円で令和 6 年度は 2,800 円と下落傾向にある。

また、路線価格から算出した本件土地の画地調書でも価格は不整形補正等により 2,830 円となっており近傍地価格と大きく乖離していない。

※ 採用した近傍地の評価額①は、一般財団法人資産評価研究センターのホームページで標準宅地として公表されている。

7. 時間的制約によって不動産鑑定を実施できなかったと判断したとのことだが、仮に不動産鑑定を行い契約時期が数か月遅くなった場合の企業誘致の実現性に支障が生じたか。

支障が生じたと認識している。不動産鑑定を実施する場合、予算確保のため議会の議決を要することや、業務執行から業務完了までの期間が数か月生じることで、誘致に向けた計画に遅延が生じる恐れがあったため実施を見送った。

7-1. 不動産鑑定に要する期間はどれくらい必要か。

概ね 3 か月必要と認識している。

7-2. 不動産鑑定が 3 か月程度でできるのであれば、不動産鑑定を実施後に㈱トライアルの希望する令和 7 年 6 月議会までの契約は、可能ではないか。

当初、㈱トライアルは、本件土地については賃貸契約を考えていたが、令和7年2月末に本件土地については売買の方向で考えている旨の連絡があり、時間的な制約もあったため、不動産鑑定は行わなかった。

8. 菱田中学校跡地はスクールバス発着所やイベント等の駐車場として利用されているが、代替地の検討はされているか。

スクールバス発着所は、令和7年10月1日から菱田農村環境改善センター敷地内に移動している。また、イベント等の代替地については、将来的な公共利用を念頭に選定中である。

9. ㈱トライアルが施設を建設するに当たり、本件土地に係る残地杭を撤去しなければならない根拠法令等はあるか。また、本件契約の成立の有無に関わらず、将来、菱田中学校跡地を活用するに当たり、残地杭を撤去しなければならない可能性はあるか。

残地杭を撤去しなければならない根拠法令はない。ただし、本町と同社における土地売買契約書第21条において、杭などの残地物については、撤去の上引き渡すことを定めている。本町は、杭などの残地物の存在に基づく撤去費用や施工制限が地価に与える影響を評価できず、買主が撤去費用を見込んだ価格交渉を行ってきても、不当廉売に当たる可能性があり、応じることが困難なため、杭撤去の工事を行った上で、土地を近隣と同等の評価額により売却することとした。

なお、地中埋設物は、産業廃棄物の規制の観点から、判例においては、宅地の売買における地中に土以外の異物が存在する場合、直ちに土地の瑕疵を構成するとは言えないが、その土地上に建物を建築するに当たり支障となる質・量の異物が地中に存するために、その土地の外見から通常予測され得る地盤の整備・改良の程度を越える特別の異物撤去工事等を必要とする場合には、土地の瑕疵になると述べられており（東京地判平成4年10月28日判タ831号159頁、東京地判平成10年11月26日判時1682号60頁、東京地判平成14年9月27日ウエストロー・ジャパン、札幌地判平成17年4月22日判タ1203号189頁等）、このような場合には、売主は瑕疵担保責任に基づき除去費用等の損害賠償義務を負担する可能性がある。このような理由から、杭の撤去を行うものである。

仮に㈱トライアルではない企業の進出であっても、建物の規模や建築手法、造成の規模により、同様の対応が必要となる可能性がある。

10. 弁明書によると「24時間営業に伴う騒音や交通量の増加等については、法令に基づく環境規制や開発指導による適切な対応が可能である。」とのことだが、関係法令等を踏まえ具体的な説明を求める。

㈱トライアルの進出については、主に大規模小売店舗立地法（以下「大店法」という。）などの法令により対応が可能である。また、本件契約書第 21 条第 7 項において、「町及び地域住民から寄せられる意見・要望については、その趣旨を踏まえ、町と協議の上、必要に応じて配慮するよう努めるものとする。」と規定し、近隣住民に対する配慮についても協力を求めている。

大店法第 4 条第 2 項で、①駐車場設置で配慮すべき事項 ②騒音の発生や生活環境の悪化の防止のために配慮すべき事項を定めている。また、大店法施行規則の中で大規模小売店舗の新設に関する届出の中に「駐車場の自動車の出入口の数及び位置」が規定されており、各種通達において「小中学校などの通学路への影響や歩行者の安全確保について留意することが求められる」などの記載があり、店舗設置者に交通安全に関する対策について様々な配慮・努力・義務が求められている。

大店法第 7 条及び第 8 条において㈱トライアルは地域住民に対し説明会の開催と市町村からの意見の聴取をすることを義務付けている。

他市町村の例を見ると「駐車場の照明の明るさ」「駐車場の治安対策」「排水計画」「渋滞に関して」「騒音に対して」など説明会で様々な意見・要望が出されている。本町においては、現段階で住民からの意見・要望を網羅できないため、本件契約書内では具体的な記載を求めることは行わず、包括的な条項として、本件契約書第 21 条第 7 項に「町及び地域住民から寄せられる意見・要望については、その趣旨を踏まえ、町と協議の上、必要に応じて配慮するよう努めるものとする。」の一文を追記した。

大店法による意見の聴取及び立地協定までに学校や警察・地域住民から児童・地域住民の交通安全に関する意見をいただき、令和 7 年 6 月に行われた意見交換会や今後行われる説明会での住民の意見・要望及び各種法令を確認した上で、㈱トライアルと協議していく。

10-1. 騒音問題について、地域住民も心配していると請求人からも指摘があったが、騒音対策は大丈夫か。

工事は、法規制を遵守し適切に行っていく。また、夜間の工事は行わないなど極力住民に不安を与えないように努める。

11. ㈱トライアルが出店することによって、約 100 人の雇用創出や年間推定 670 万円の税収が見込めるということだが、根拠はあるのか。

雇用創出約 100 名、税収 670 万円の試算は、企業ヒアリング及び町の試算に基づいた金額である。

12. ㈱トライアルとの災害支援協定はいつ頃締結するのか。また協定の内容は、災害時における食料品・衣料品・生活用品を含めた物資提供が主になるのか。

災害支援協定の締結時期は、店舗のオープン前を想定している。具体的には、大規模店舗の進出に伴う県の許認可を得られると思われる令和9年4月から7月までの時期を想定している。また、災害支援協定は、大崎町の要請に基づき㈱トライアルが食料品・飲料品・衣類・日用生活品などを供給する内容となっており、大崎町のメリットとしては、災害支援物資を保管する備蓄倉庫の整備費や維持費、支援物資の管理が不要となることが考えられる。

13. 弁明書中において、本町の農産物・水産物・加工品を積極的に取り扱う旨の記載があるが、その根拠はあるのか。

㈱トライアルから、地元農水産物や加工品の取扱い意向について、口頭により打診されている。令和7年8月26日には、同社のバイヤーが2名来町し、企画政策課及び商工観光課の担当者で地元商品の取扱いや商工会の加入に関して実際に協議を行った。

14. 9月25日に請求人が行った陳述において、本件契約が合理的な理由に該当しない新たな反論項目を訴えた。要点は次のとおりである。

「菱田中学校跡地の地域活性化のための活用に関する請願書では、コミュニティセンター等の建設を求め、商業施設自体を要望していない。また、鹿児島県が発行している工業用地パンフに菱田中跡地が掲載されている。他自治体では学校跡地利活用方針等を定め、綿密な計画のもと地域振興に活用しようとしているが、大崎町の対応は無方針・無策であり、商業施設の誘致は、請願書及び鹿児島県工業用地パンフ掲載の内容と矛盾しており、契約は合理的ではない。」

以上のことについての弁明を求める。

まず、請願そのものに対する認識だが、請願には法的拘束力がなく、議会が採択したとしてもその内容を必ず実行しなければならないという制度ではなく、希望や意見の表明である、という認識を持っている。

請願においてはコミュニティセンター建設等の要望であったが、令和6年2月20日の菱田公民分館との意見交換において、「まずは買い物である。」「買い物をする施設を作ってほしい。」との強い意見があったこと、さらに遡って、令和2年11月2日の「菱田の明日を語る会」でスーパー等の商業施設、との意見があったこと、そのほか菱田地区アンケートの結果から商業施設に対する一定のニーズがあること、総合計画の記載等から判断し、町としては商業施設誘致を選択した。また、本件の結果については、令和7年7月17日に菱田公民分館の役員3名に対し、町長名による回答を文書で渡したが、これに対する役員方々からは、「みなさん、大変喜ばれている」との言葉をいただいたところである。

次に、県工業用地パンフレット掲載の件である。当時は工業利用も想定していたが、用途を工業分野に利用するという制限ではなく、利用について広く周知を図る意図をもった掲載であった。

また、学校跡地利活用方針等については、法令等により義務付けされているものではなく、

利活用方針を「定める」「定めない」の判断はそれぞれの自治体任意の判断で行うべきであるという認識である。さらに、請求人の「本町の対応は無方針・無策」という陳述については、請求人のご意見・評価であると受け止めている。

最後に、本件契約については、令和7年6月議会において全会一致の議決を得ており、適法かつ住民方々の理解が得られている、という認識であり、「契約は合理的ではない」とする請求人の陳述を否認する。

(3) 監査委員の除斥

大崎町監査委員のうち議会選出である神崎文男委員は、令和7年9月11日から同年9月25日までは法第199条の2の規定に抵触する恐れがあったため、本件措置請求の監査には加わらなかったが、法の規定に基づく除斥要件に当てはまらないことと判断したことから9月26日からは、神崎文男監査委員も本件措置請求の監査に加わった。

第3 判断

(1) 本件随意契約が違法な行為に当たるか。

請求人は、普通地方公共団体が締結する契約は競争入札が原則であり、大崎町が本件土地売買に関し、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号「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」に該当するとして随意契約を締結したことについて合理的な理由はないと主張している。

①地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の適用について

請求人は、大崎町職員措置請求書及び陳述において、大崎町は最高裁1987年3月20日判決に照らして本件契約が「菱田中学校跡地の売買契約につきましては、長期間にわたって購入・賃借を希望する申し出がなく、かつ、本町による活用方法もなかなか見つからない状況で協議につながりました購入希望事業者に対し、適正価格にて売却するもので、町民生活の利便性及びひいては本町の利益増進にも繋がると合理的に判断できる。」と断定し、「今回の売買契約は、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の「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」と主張しているが、最高裁判決の事例は、使用目的が公共的なものであり、大崎町の場合は、公有地を営利企業である民間に売却するというもので公共性に欠ける。また、最高裁判決は、特定の1社と随意契約をすることが合理的であり得る理由として、その事業者でなければならない特殊な事情があり得ると述べており、(株)トライアルの事業には代替を許さない特殊性はない。さらに最高裁判決は、個々具体的な契約ごとに、当該契約の種類、内容、性質、目的等諸般の事情を考慮して当該普通地方公共団体の契約担当者の合理的な裁量判断により決定されるべきものとしているが、本件契約に当たっては契約担当者の裁量判断が①売却先が営利法人②菱田中跡地は「休眠地」ではない。③「本町の利益増進」になると断定できない。町民の被害を検討していない。④利益があると仮定しても10年経過後の保証がない。⑤売買価格が適正でない。不動産鑑定をしていない。⑥賃貸でも店舗の誘致は可能⑦請願書や町の他の取組みとの矛盾している。との理由から合理的ではないとしている。

一方、大崎町は、

- ・ 菱田中学校跡地については、菱田中学校閉校後の平成 26 年 4 月以降、11 年間の長期間に渡って事業者から本件土地の購入・賃借を希望する旨の申し入れもなく、有効な活用に至っていないこと
- ・ 令和 6 年 11 月 27 日付け大議発第 49 号で大崎町議会から廃校となった学校跡地については、町及び地域活性化の観点から早急な対応を求められていたこと
- ・ 令和 6 年 11 月 18 日に㈱トライアルから本件土地に関し相談を受け、令和 7 年 5 月 19 日に商業施設の建設を目的として購入申し出を受けたこと
- ・ ㈱トライアルは、九州圏内で多数の大型店舗を経営している会社であり、商業施設の建設を目的とした本件契約の内容に照らし、相応の資力、信用、技術、経験等を有していること
- ・ 町民の利便性の向上、地域経済の振興、災害支援による社会貢献、住民ニーズ等の各事情を踏まえると大崎町の利益の増進につながる事
- ・ 本件契約相手方である㈱トライアルは営利法人であるが、同社の店舗出店により、町民生活の利便性の向上、雇用創出、本町総合計画に記載する「買い物環境の整備を推進」の実現、税収増などが期待され、総合的に町全体の利益に資するといえ、請求人が指摘する公共性を欠くとの理由は妥当でないこと
- ・ 24 時間営業に伴う騒音や交通量の増加等については、法令に基づく環境規制等による適切な対応が可能なこと
- ・ 売却価格は適正であること
- ・ 本件土地売買に関し、競争入札の方法を選択した場合、㈱トライアルは大崎町での出店を見合わせる可能性があったこと

を挙げ、以上の経過と認識を踏まえ競争入札には適しないと判断したと主張している。

地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号に掲げる「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」の要件の意義及びその判断基準について、判例（昭和 62 年 3 月 20 日最高裁判決 昭和 57 年（行ツ）第 74 号）では、「不動産の買入れ又は借入れに関する契約のように当該契約の目的物の性質から契約の相手方がおのずから特定の者に限定されてしまう場合や契約の締結を秘密にすることが当該契約の目的を達成する上で必要とされる場合など当該契約の性質又は目的に照らして競争入札の方法による契約の締結が不可能又は著しく困難というべき場合がこれに該当することは疑いが無いが、必ずしもこのような場合に限定されるものではなく、競争入札の方法によること自体が不可能又は著しく困難とはいえないが、不特定多数の者の参加を求め競争原理に基づいて契約の相手方を決定することが必ずしも適当ではなく、当該契約自体では多少とも価格の有利性を犠牲にする結果になるとしても、普通地方公共団体において当該契約の目的、内容に照らしそれに相応する資力、信用、技術、経験等を有する相手方を選定しその者との間で契約の締結をするという方法をとるのが当該契約の性質に照らし又はその目的を究極的に達成する上でより妥当であり、ひいては当該普通地方公共団体の利益の増進につながると合理的に判断される場合も同項 2 号に掲げる場合に該当するものと解すべきである。そして、右のような場合に該当するか否

かは、契約の公正及び価格の有利性を図ることを目的として普通地方公共団体の契約締結の方法に制限を加えている前記法及び令の趣旨を勘案し、個々具体的な契約ごとに、当該契約の種類、内容、性質、目的等諸般の事情を考慮して当該普通地方公共団体の契約担当者の合理的な裁量判断により決定されるべきものと解するのが相当である。」としている。また、本判決後の下級審判決では、最高裁の示した基準を忠実に適用し、随意契約の方法によって特定の業者と契約を締結したことにつき、契約担当者に裁量権の範囲の逸脱、濫用がない限り当該契約を支持するという姿勢がとられている。他方で、特定業者を意図的に排除してなされたし尿処理場建設業者の選定、契約を遂行する専門的能力がない外郭団体と締結した森林整備事業の基本計画・基本設計の委託契約、商業用地として有用性が高く、処分を急ぐ必要のない町有地の売却などを随意契約によってしたことが違法とされたものがある。

そこで、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の該当性について判断する。

請求人は、本件契約は随意契約であるが、地方自治法第234条及び同法施行令第167条の2が定める随意契約が許される場合に該当せず、違法であり、同法第2条によって無効であると主張している。本件土地の売却は、これを単に土地の売却としてのみ見る限り、競争入札によることが不可能又は著しく困難とは言えず、請求人の主張は、法の原則に則ったものであり、ある意味自然なものの方と考えられる。

経過を振り返ると、大崎町が法の原則のみに則って競争入札を実施しようとしたならば、応札する企業があったかもしれないし、日程的に不可能でもなかったと思われる。大崎町が(株)トライアルから本件土地に関して相談を受けた令和6年11月以降でも商業施設の建設を条件にした競争入札の方法を考慮することも可能であった。しかし、仮にこの時点で条件付競争入札を実施するとしたら、応募者における事業計画立案に考慮して一定の募集期間を設ける必要があり、内容審査、決定に至るまで数か月を要することになり、何より競争入札という方法を選択した結果、当初関心を示していた(株)トライアルが本件への関与を断念する可能性も否定できない。

大崎町は、長期間に渡って有効な活用に至っていない本件土地について、町民生活の利便性の向上、地域経済の振興、住民ニーズ等を総合的に考慮して、競争入札に適しないと判断し随意契約を行ったものである。

本件土地は、平成26年3月に菱田中学校が閉校後、大崎町スポーツ交流施設整備事業によりスポーツ合宿施設等の整備計画があったが、令和元年12月に事業休止が決定した。当該事業休止以降、企業からの具体的な相談もなく、現在では中学校のスクールバスの停留所及び各種大会やイベント時の臨時駐車場として使用されている。そのような中、令和6年2月に菱田公民分館から「菱田中学校跡地の地域活性化のための活用に関する請願書」が大崎町議会に提出され、採択された。それ以降、令和6年10月に菱田公民分館と跡地活用のための意見交換を実施し、請願内容に対して行政が全ての機能を実現することは困難であり、施設の整備に当たっては民間資金の活用や企業誘致の手法を優先して推進する方針を説明している。その後、同年11月に(株)トライアルから本件土地に関する問合せを受けたものである。大崎町は、持続可能な町を実現していくための新たな指針として令和3年度から令和

11 年度までを期間とする第 3 次大崎町総合計画を策定し、その計画の中で「買い物環境の整備を推進する」という方向性を示しており、また令和 6 年 9 月に実施した菱田地区住民アンケート結果においても買物環境の充実を求める意見が一定数見受けられたことから、㈱トライアルの誘致に向けた協議を開始した。

次に、譲渡価格についてであるが、請求人は、大崎町は理由もなく不動産鑑定をせず、税務課の土地評価相当額を採用し、最寄りの公示地価と比較して安い価格で譲渡していると主張している。大崎町は町有地の払下げ価格を算定する場合の基準として「大崎町町有地払い下げ価格の運用基準」を設けており、当該運用基準第 5 条において、価格算定の基準は「不動産鑑定による評価額を基本とするが、それによらない場合は、大崎町税務課の土地評価相当額を参考に求めるものとする。」ことが定められている。

大崎町は不動産鑑定を実施しなかった理由として、㈱トライアルとの早期の合意形成、不動産鑑定業務に係る予算及び時間的制約、本件土地の早急な活用対策が求められていたことを挙げている。また、監査関係機関への事情聴取において、当初、㈱トライアルは本件土地については、賃貸での利用を検討していたが、令和 7 年 2 月末に売買での取得を検討していると方針転換があったことを確認したところ、㈱トライアルが希望する令和 7 年 6 月議会までの本件契約に関する町的意思決定を優先するとするならば、不動産鑑定を実施する時間的な制約があったものと察する。

したがって、大崎町は譲渡価格の決定に当たっては、上記運用基準に即し大崎町税務課の令和 7 年度における近傍地の宅地評価額 1 平方メートル当たり 2,800 円を参考にし、さらに譲渡価格を客観的に判断するため、路線価を基に土地の状況（奥行、間口、形状など）に応じ評価した画地調書でも 1 平方メートル当たり 2,830 円となっており、近傍地価格と大きく乖離していないことから、譲渡価格を 1 平方メートル当たり 2,800 円に決定したものである。また、今回採用した近傍地の土地評価額は、平成 24 年度が 3,500 円で、令和 6 年度は 2,800 円と下落傾向にある状況を鑑みると、本件土地に関する譲渡価格は適正であると思料される。

大崎町は、これを踏まえ、本件土地の売却により喫緊の課題であった大規模商業施設の誘致による町民の生活利便性の向上と地域振興に寄与するという合理的な政策的判断を行い、さらに相手方が譲渡先として信頼性の高い法人であること、適正な価格で譲渡すること、地元の理解が得られる事業であること、及び政策目的に合致し、ひいては大崎町の利益の増進につながるものと総合的に考慮して、競争入札に適しないと判断し随意契約を行ったものである。

本件契約の目的は、単に本件土地を民間企業に売却して収入を得るというにとどまらず、本件土地において民間企業に商業施設を建設・経営させ、大崎町民の生活利便性の向上を図ることのみならず、その商業施設経営を通じてもたらされる集客の増加をてことして、大崎町の地域振興に寄与をもたらし、さらには大崎町に経済的波及効果を招来させることを意図するものと解する。そうすると、本件契約の相手方は、とりもなおさず政策目的を担う商業施設の建設・経営を委ねる企業となるのであるから、その相手方の選定を、土地売却額の多

寡という経済的競争原理のみに基づいて行うことは相当ではなく、政策目的に直接関わる当該企業の大崎町における集客力の優劣という観点、当該企業は商業施設の建設のため当初巨額の資金を要するのみならず、政策目的上、長期にわたって経営を継続することが必要とされることから、当該期間にわたり当該企業の経営の安定が保証されているといえるかどうかという観点、あるいは当該企業が商業施設経営に関して十分な技術・経験を有しているかどうかという観点などからの判断に基づいて行われることが相当であることは明らかである。

また、十分な資力・信用を有し、かつ、商業施設経営に関する技術ないし技能を保持する企業は㈱トライアルに限られたわけではなく、集客力についても各企業によって顕著な差異はないかもしれないが、普通地方公共団体において、当該契約の目的・内容に照らしそれに相応する資力・信用・技術・経験等を有する相手方を選定し、その者との間で契約の締結をするという方法をとることが、当該契約の性質に照らし又はその目的を究極的に達成する上でより妥当であると合理的に判断されるためには、当該目的等に相応する資力・信用・技術・経験等を有する相手方が一社しか存在しないことまでも必要とするものとは解されないから、当該条件を具備する企業が㈱トライアル以外にも存在するというだけでは、本件契約を随意契約によることとした大崎町の判断に合理性が欠如しているということまでは言い切れない。

以上のことから、随意契約による本件土地売却は、大崎町がその目的及び内容に照らしそれに相応する相手方を選定しその者との間で契約の締結をするという方法をとるのが妥当であると判断したものであり、合理的な裁量判断により適法に決定されたと認められる。

よって、大崎町が本件土地売却を随意契約で行ったことが関係法令に照らし違法であるかについて判断すると、地方自治法施行令第167条の2第1項の適用については、各号のいずれかに該当すれば随意契約ができるものと解すべきであり、本件契約については前述したとおり第2号の「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」に該当すると認定したことにより、随意契約による本件土地売却は違法な行為に当たらないと判断する。

(2) 残地物撤去等工事の発注が不当といえるか。

本件契約については、上記(1)で示したように、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号「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」に該当すると認定し、違法な行為に当たらないと判断したことから、本件契約を無効とすべきとする請求人の主張は当たらない。よって本件契約の条項に基づき実施される残地物撤去等工事の発注を不当とする請求人の主張は認められない。

第4 監査の結果

請求(1)について、

大崎町が本件土地を随意契約で売却したことは、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号「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」に該当するとする合理的な裁量判断により適法に決定されたと認められることから、本件契約を無効とすることを求める請求人の主張には理由がないものと認め、棄却する。

請求(2)について、

大崎町が本件土地を随意契約で売却したことは、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号「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」に該当するとする合理的な裁量判断により適法に決定されたと認められることから、本件契約の条項に基づき実施される残地物撤去等工事の発注を不当とする請求人の主張には理由がないものと認め、棄却する。

第5 監査意見

本件土地は、平成26年3月に菱田中学校が閉校後、隣接する鹿児島県立有明高校跡地に大隅陸上競技トレーニング拠点施設が建設されることとなったため、一体的な構想として大崎町スポーツ交流施設整備事業によりスポーツ合宿施設等の整備計画があったことから、平成30年6月以降、普通財産として管理されていた。しかし、令和元年12月に大崎町スポーツ交流施設整備事業の休止が決定し、現在では中学校のスクールバスの停留所及び各種大会やイベント時の臨時駐車場として使用されている。

本件土地は、特定の目的がなく、処分可能な普通財産ではあったが、菱田中学校が閉校後、菱田公民分館をはじめとする地域住民が本件土地の跡地利用について大きな関心と期待を寄せていたことを勘案すると、行政として、より丁寧な説明責任を果たす義務を負うべきであったと思料する。

普通地方公共団体の行う契約事務は、各種事業の展開に最も重要な財務事務の一つであり、公平性・透明性の確保及び経済性が求められる。契約事務の原則は、競争入札であるということと言うまでもない。法の趣旨からは、競争入札が実現できないかをまず探り、あるいは随意契約の適用に疑義がある場合は競争入札とするなどの運用が求められるべきと思料され、本件のように政策的判断から随意契約を締結する場合、契約担当者は、契約の合理性、妥当性について、多角的な観点から裁量権の逸脱・濫用がないことを立証することが求められると考える。

町有地の管理及び今後の活用については、個々の物件の方向性を明確にし、町有地を含む普通財産の処分に係る随意契約事務については、指針・ガイドライン等の整備を検討されたい。また、普通財産の処分に当たっては、より透明性の高い契約事務が遂行されるよう望むものである。

