

大田区職員措置請求監査結果

(京急蒲田駅西口共同化事業に伴う区有地等価交換に関する件)

令和元年 12 月 20 日

大 田 区 監 査 委 員

目 次

| | | |
|----|-------------------|----|
| 第1 | 監査の請求 | 1 |
| 1 | 請求人住所及び氏名 | 1 |
| 2 | 請求書の提出 | 1 |
| 3 | 請求の内容 | 1 |
| 4 | 請求の要件審査 | 2 |
| 第2 | 監査の実施 | 3 |
| 1 | 監査の対象事項 | 3 |
| 2 | 監査対象部局 | 3 |
| 3 | 請求人の陳述 | 3 |
| 4 | 事情聴取 | 3 |
| 第3 | 監査の結果 | 3 |
| 1 | 事実の確認 | 3 |
| 2 | 監査対象部局の説明（事情聴取内容） | 5 |
| 3 | 監査委員の判断 | 6 |
| | （1）関係法令 | 7 |
| | （2）認定事実 | 7 |
| | （3）判断 | 8 |
| | （4）結論 | 11 |

◇請求人提出文書

文書1 大田区職員措置請求書（原文のまま記載。事実証明書の添付省略。）

文書2 補足資料

第1 監査の請求

1 請求人住所及び氏名

| | |
|-----|------|
| 大田区 | Z 1 |
| 大田区 | Z 2 |
| 大田区 | Z 3 |
| 大田区 | Z 4 |
| 大田区 | Z 5 |
| 大田区 | Z 6 |
| 大田区 | Z 7 |
| 大田区 | Z 8 |
| 大田区 | Z 9 |
| 大田区 | Z 10 |
| 大田区 | Z 11 |
| 大田区 | Z 12 |
| 大田区 | Z 13 |
| 大田区 | Z 14 |
| 大田区 | Z 15 |
| 大田区 | Z 16 |
| 大田区 | Z 17 |
| 大田区 | Z 18 |

2 請求書の提出

令和元年 11 月 5 日

3 請求の内容

請求人が提出した「大田区職員措置請求書」(文書1)、令和元年12月3日に追加提出された「補足資料」(文書2)による請求の要旨及び講ずべき必要な措置は、次のとおりである。

(1) 請求の要旨

ア 請求の対象職員

大田区長、副区長2名、企画経営部長、総務部長及びまちづくり推進部長

イ 財務会計上の行為

土地建物の交換契約

ウ 違法・不当を主張する根拠

(ア) 等価交換は違法

未しゅん工建物に関する不動産鑑定評価方法は無いため、Aの区分所有権付

建物の評価の根拠がない。土地と建築物が等価であることを区民に証明できないため、等価交換は成立せず違法である。

(イ) 不動産鑑定は無効

土地の評価について、平成 31 年 2 月 8 日(金)に開催された財産価格審議会が評定した価格を使っている。本件土地建物の交換議案は、令和元年 9 月 25 日に議決されており、財産価格審議会の評定から 7 か月以上経過している。地価に影響を及ぼす基準地価をみると、蒲田四丁目 22 番 9 で、昨年が平米あたり 126 万円だったのに対し、本年 7 月 1 日に 145 万円と約 15%上がっている。この価格から見れば、蒲田四丁目 16 番 2 の土地の価格評価は安値に見える。不動産鑑定の時期が、議決の時期と離れすぎているため、無効である。

(ウ) 違法な看板の設置

A による標識が大田区有地に設置され、これを容認していたことは違法である。

エ 大田区の損害

区が交換に供する土地は 823.95 平米であり、それに対して取得する建物の床面積が 922.73 平米と、交換により補足する差金が 1,817 万 7 千円あるものの余りに小さい。これは床面積の算定が過剰になされているためであり、区民に損害を与えている。

(2) 求める措置

本件契約の履行を差し止める。

(3) 事実を証する書面

- 資料 1 議案(写)及び総務財政委員会資料(令和元年 9 月 12 日他)
- 資料 2 都市整備委員会資料(平成 30 年 1 月 15 日)
- 資料 3 登記簿謄本(写)(資料 4 は欠番)
- 資料 5 都市整備委員会資料(平成 30 年 5 月 15 日)
- 資料 6 まちづくり環境委員会資料(平成 30 年 11 月 15 日)
- 資料 7 建築計画のお知らせ
- 資料 8 建築計画概要書(写)
- 資料 9 監査委員制度の基本的な考え方
- 資料 10 京急蒲田駅西口地区まちづくりのルール～街並み誘導型地区計画～

4 請求の要件審査

本件請求は、地方自治法(昭和 22 年 4 月 17 日法律第 67 号。以下「法」という。)第 242 条の所定の要件を具備しているものと認め、令和元年 11 月 5 日付けで請求書を受理した。請求人には、令和元年 11 月 18 日付けで受理した旨を通知した。

第2 監査の実施

1 監査の対象事項

本件土地交換契約が、違法・不当であるか否かを監査対象とした。

2 監査対象部局

総務部及びまちづくり推進部を監査対象とした。

3 請求人の陳述

法第242条第6項の規定に基づき、令和元年12月5日に請求人の陳述の聴取を行った。

4 事情聴取

総務部及びまちづくり推進部を本件監査の対象部局とし、調査票の提出を求め、令和元年12月2日にその提出を受けるとともに、12月5日に事情聴取を実施した。

第3 監査の結果

1 事実の確認

(1) 本件監査請求における土地（区有地）

| 土地の所在・地番 | 地目 | | 地積 (㎡) |
|---------------------------|---------------------------|----|---------|
| | 公簿 | 現況 | |
| 大田区蒲田四丁目16番2 (住居表示16番) | 宅地 | 宅地 | 823.95 |
| 都市計画法に基づく制限等 | 相続税財産評価額(路線価)(円/㎡) | | |
| 用途地域 商業地域 | 平成30年分 | | 670,000 |
| 建ぺい率 80% | | | |
| 容積率 500% | 摘要 | | |
| 防火地域 防火地域 | 地区計画(京急蒲田駅西口地区) 基準容積率420% | | |
| 高度地区 なし | | | |

(2) 本件監査請求における建物（区分所有権）

ア 計画敷地（一棟の土地）

| 所在・地番 | 地目 | | 地積 (㎡) |
|-------------------------------|----|----|----------|
| | 公簿 | 現況 | |
| 大田区蒲田四丁目16番2他13筆 (住居表示16番) | 宅地 | 宅地 | 1,393.70 |

イ 計画建物（一棟の建物）

| | |
|-----|---|
| 名 称 | 未 定 |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 |
| 階 層 | 地上 13 階（高さ 45.16m） |
| 用 途 | 店舗、事務所、住宅、駐車場、駐輪場ほか |
| 面 積 | 延 9,262.20 m ² （うち容積対象 6,967.80 m ² ） |

（3）本件契約の概要

ア 交換に供する土地（従前資産）

所 在 大田区蒲田四丁目 16 番 2（住居表示 16 番）
地 目 宅地
地 積 823.95 m²（実測） 823.17 m²（公簿）
価 格 金 1,038,177,000 円

イ 交換により取得する財産（従後資産）

建 物

鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造

地上 13 階建のうち 2 階及び 1 階部分の一部

専有面積 922.73 m²

全体共用部分及び全体附属施設の所有権の共有部分

土 地 敷地の所有権の共有持分

所 在 大田区蒲田四丁目 16 番 2 他

ただし、合筆後新たな地番を付して建物の敷地とする。

価 格 金 1,020,000,000 円

敷地の所有権の共有持分を含む。

ウ 交換の相手方

A 代表取締役 B

エ 交換による差額の補足

A が区に対して差額金 18,177,000 円を支払う。

オ 交換の時期

令和 4 年 3 月 31 日までに行う。

2 監査対象部局の説明（事情聴取内容）

（1）京急蒲田駅西口共同化事業

ア 区有地活用方針の決定

当該地域は、都市計画に定める地区計画区域内に立地しており、おおた未来プラン 10 年及び大田区都市計画マスタープランにおいて、区の「中心拠点」として位置付けられている。現在、地区の一部は木造家屋の密集した区域や老朽化建築物があり、「中心拠点」として土地の有効かつ高度な利用が不十分な状況にあり、街並み誘導型地区計画を活用して建築物の更新を促進することにより、良好な都市景観と調和のとれた街並みの誘導、防災性の向上などを目指している。

京急蒲田西口地区のまちづくりは、平成 27 年 12 月の駅前再開発事業の完了をもってひと段落したところであるが、地域では引き続き一体となってまちづくりに取り組む機運が高まっていることから、区としても今後も地域住民主体のまちづくりに対する支援を行っていくこととしている。

一方、地元の複数の地域団体及び共同化事業を検討していた「C協議会(地権者組織)」より、区有地活用方法として、「防災性の向上」と「地域の更なる活性化」を目指して同一街区内にある区有地を加えた計画として欲しい、共同化事業により地域住民の生活を支える公共施設を整備して欲しいとする要望がなされた。

区としては、地権者として参画し、共同化事業に積極的に関与することで地域のまちづくりに貢献できることから、区有地と当該区有地を含む土地上に建設予定の建築物の区分所有権と等価交換とすることを、平成 28 年 12 月 6 日に「区有地活用方針」として定めた。

イ 等価交換契約の締結

区有地活用方針の決定後、平成 29 年 12 月 25 日に C 協議会と区が合意のもと、共同化事業を進めるとした「共同化事業に関する基本協定書」を締結した。

C 協議会は、区有地を活用した共同化事業の企画、建設及び運営に関する専門的知識を有し、本事業を実施する民間事業者（以下「事業協力者」という。）を選定するため、C 協議会において複数社より事業提案を受け、C 協議会が委託したコンサルタントの助言のもと書類審査及びヒアリング等を行い、事業協力者 1 社を選定して平成 30 年 1 月 11 日に区に推薦した。

区は、D に審査基準の作成及び評価について業務委託し、その審査報告書に基づき、平成 30 年 5 月 15 日に事業協力者として A を決定した。

平成 30 年 11 月 16 日に、区は A と「事業協力に関する基本協定」を締結した。主な内容は次のとおりである。区と A は、等価交換方式により従前資産（土地）と従後資産（建物及び土地）を交換する。双方の価格は大田区財産価格審議会の評定に基づき、両者協議の上確定する。差額は金銭により清算する。

令和元年8月16日に、区議会の議決が得られなかった場合、契約は失効し、損害賠償の請求はしない旨を規定した「等価交換(仮)契約」をAと締結した。
その後、令和元年第三回区議会定例会での議決を受け、令和元年10月4日「等価交換契約」をAと締結した。

ウ 標識の設置

建築計画の標識の設置は、「大田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例(昭和53年11月25日条例第44号)」(以下「中高層条例」という。)第5条第1項の規定に基づき、建築確認申請の60日以上前に道路接道部分に設置することが義務付けられている。本件事業は、地権者と事業協力者がともに事業主体となって行うものであり、地権者である区の「かこい」に事業者が標識を設置した行為に違法性はない。また、標識を設置した時期については、令和元年第三回区議会定例会に議案を上程するため正確な土地建物の面積の算定が必須であり、そのためには建築確認申請が必要なため、同項の規定に基づき標識を設置したものであり適正である。

(2) 区有地及び建物(区分所有権)の財産価格審議会における価格評価について

平成30年11月15日にEと不動産鑑定委託契約を締結し、同年12月20日に同社より不動産鑑定評価書が納品された。

また、平成31年2月8日開催の財産価格審議会において評定し、同年2月18日に区長へ答申した。

未しゅん工建物等の鑑定評価は、必要な設計図書等によって想定されるしゅん工後の不動産を確認、確定できれば平成26年5月1日改正の国土交通省の不動産鑑定評価基準(以下「評価基準」という。)に基づき、鑑定評価をすることができることから、当該評価基準により実施した。

評価基準においては、区分所有物の対象となっている一棟の建物及びその敷地の積算価格を求め、当該積算価格に当該一棟の建物の各階層別及び同一階層内の位置別効用比により求めた配分率を乗ずることによりその価格を求めることとなっている。

今回の案件は、上記の評価基準を適用して、初めに一棟の土地建物価格を査定し、次に当該価格に対象不動産の総合効用積数比率(配分率)を乗じて、対象不動産の原価格を評価した。

3 監査委員の判断

本件監査請求については、監査委員は請求人からの陳述及び区の資料等による事実関係の確認並びに監査対象部局に行った事情聴取の結果及び関係資料の調査に基づき、令和元年12月20日に合議により次のように判断する。

(1) 関係法令

本件請求の関係法令は次のとおりである。

ア 地方自治法（昭和 22 年 4 月 17 日法律第 67 号）

第 96 条第 1 項第 6 号（議決事件）

普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。

- 六 条例で定める場合を除くほか、財産を交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けること。

第 238 条の 3（職員の行為の制限）

公有財産に関する事務に従事する職員は、その取扱いに係る公有財産を譲り受け、又は自己の所有物と交換することができない。

- 2 前項の規定に違反する行為は、これを無効とする。

第 238 条の 5（普通財産の管理及び処分）

普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。

イ 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和 39 年 4 月 1 日条例第 6 号）

第 2 条（普通財産の交換）

普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを他の同一種類の財産と交換することができる。ただし、価額の差額が、その高価なものの価額の 4 分の 1 をこえるときは、この限りでない。

- (1) 本区において公用又は公共用に供するため他人の所有する財産を必要とするとき。
- (2) 国又は他の地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため、本区の普通財産を必要とするとき。
- 2 前項の規定により交換する場合において、その価額が等しくないときは、その差額を金銭で補足しなければならない。

ウ 大田区財産価格審議会条例（昭和 39 年 4 月 1 日条例第 30 号）

第 2 条

審議会は、区長の諮問に応じ、次に掲げるものに関する価格を評定して答申する。

- (1) 不動産
- (2) 前号の従物
- (3) 地上権、地役権その他これらに準ずる権利

(2) 認定事実

監査委員の認定した事実は次のとおりである。

- ア 区は、平成 28 年 12 月 6 日に当該区有地の活用について、共同化事業に参加し、区有地と共同化事業により建築した施設の床を等価交換により取得する旨を「区

有地活用方針」として決定した。

- イ 区有地活用方針の決定に際して、「共同化事業に参加し、公共施設を整備する（等価交換。）」、「土地を売却する。」、「他地権者ととも土地を貸付・信託する。」の三案について検討し、等価交換を選択した。
- ウ 区とC協議会は、平成29年12月25日に共同化事業に関する基本協定書を締結した。
- エ C協議会は6社より事業提案を受け、C協議会が委託したコンサルタントの助言のもと1社を選定し、基本協定に基づき、平成30年1月11日区に推薦した。
- オ 区は、Dに審査基準作成及び評価について業務委託し、その審査報告書に基づき、平成30年5月15日に事業協力者をAと決定した。
- カ 区とAが事業協力に関する基本協定書を平成30年11月16日に締結した。協定書には、「区と事業協力者は等価交換において従前資産と従後資産を交換する。」、「双方の価格は大田区財産価格審議会の評定に基づき、両者協議の上確定する。」、「価格の差額は金銭によって清算する。」旨が定められた。
- キ 平成30年11月15日にEと不動産鑑定評価委託契約を締結し、同年12月20日に不動産鑑定評価書が納品された。
- ク 平成31年2月8日に開催の財産価格審議会において、従前資産及び従後資産が評定され、同月18日区長は答申を受けた。
- ケ 財産価格審議会では、国土交通省の不動産鑑定評価基準に基づき評定された。
- コ 上記クの評定結果に基づき、区と事業協力者は平成31年3月28日及び令和元年6月24日の2回の協議を行い価格を確定した。
- サ 区と事業協力者は、令和元年8月16日に等価交換（仮）契約を締結した。契約には、議決が得られなかった場合、契約は失効し、損害賠償はしない旨が盛り込まれていた。
- シ 令和元年8月22日に法第96条第1項第6号の規定に基づき、令和元年第三回区議会定例会に本件議案を提案する旨を決定した。
- ス 令和元年9月25日に令和元年第三回区議会定例会にて議決された。
- セ 令和元年10月4日に本件契約が締結された。

(3) 判断

普通公共団体における財産の取得、管理及び処分は普通公共団体の長が事務を担当するとされており（法第149条第6号）、普通公共団体の長が不動産を交換の方法により取得するか否か、どの不動産を交換により譲渡するか、交換のための契約を締結するか否か、その価格をいくらと定めて交換するかについては、当該不動産を取得する目的やその必要性、契約の内容に影響を及ぼす社会的、経済的要因その他の諸般の事情を総合的に考慮した合理的な裁量に委ねられているものとする。

以上の点を踏まえて、本件契約の締結について、違法性又は不当性があつたか否かについて判断する。

ア 請求対象職員

本件契約の締結権者及び履行責任者は区長である。

請求人が主張する請求対象職員のうち、副区長2名、企画経営部長、総務部長、まちづくり推進部長については、権限を有しないため、請求対象職員にあたらない。

イ 本件等価交換について

土地の交換については、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第2条第1項に「普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを他の同一種類の財産と交換することができる。ただし、価額の差額が、その高価なものの価額の4分の1をこえるときは、この限りでない。」とされ、さらに同条第2項に「前項の規定により交換する場合において、その価額が等しくないときは、その差額を金銭で補足しなければならない。」と規定されている。

本件等価交換においては、価額の差額が、その高価なものの価額の4分の1以内（区有地:10億3,817万7,000円、区分所有建物:10億2,000万円、差額:1,817万7,000円）であり、かつ、差額を金銭で補足しており違法とはいえない。

また、区施設設置についての地元地権者からの要望に基づき、区が地権者として共同化に参画することは、共同化事業の当事者のみならず、区が推進する「中心拠点」のまちづくりにおいても一定の貢献が期待できるものである。また、区有地を売却してしまえば、地域住民との協働によるまちづくりへの関与が希薄になる等、公共施設整備など地元要望を踏まえたまちづくりも困難となることから、等価交換方式を選択したことは不当とはいえない。

なお、令和元年10月4日に本件等価交換が締結されたが、当該契約について法238条の3に定める職員の行為の制限には抵触していないことを確認した。

ウ 財産価格審議会における評定について

監査委員の職権に基づき監査したところによれば、本件等価交換に伴う価額については、財産価格審議会条例等に基づき適正に評定がなされており、違法性も不当性も認められない。

請求人は「交換する床は、これから建設する建物である。まだできていない建物を評価する不動産鑑定評価方法は無いため、そもそも根拠がない。」と主張しているが、国土交通省の定める「不動産鑑定評価基準」（平成26年5月1日一部改正）において、「造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係わる工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を「未竣工建物等鑑定評価」という。）」とされており、不動産鑑定評価方法は無いという請求人の主張は採用できない。

また、「評価方法の無い建物を評価することは不可能であり、土地と建物が等価であることを区民に証明できないため、等価交換は成立せず、違法である。」と主張しているが、区では「不動産鑑定評価基準」が定める「未竣工建物等鑑定評価」に基づき不動産鑑定を行っている。本件において、交換により取得する床の原価額を評

価するため、評価手法である原価法、取引事例比較法、収益還元法のうち、事業採算性等の原価以外の要素を排除し、建築原価に着目した原価法を採用し評価している。このことから、土地及び建物を適切に評価していることが確認され、等価交換は成立せず違法であるという請求人の主張は採用できない。

さらに、請求人は、「地価に影響を及ぼす基準地価をみると、蒲田四丁目 22 番 2 で、昨年が平米あたり 126 万円だったのに対し、本年 7 月 1 日に 145 万円と、約 15% 上がっている。同地の路線価（基準地価の 8 割程度といわれている。）は 104 万円。この価格から見れば、当地の土地価格評価（2019 年 2 月 8 日）は安値に見える。」と主張しているが、区が交換に供する土地（蒲田四丁目 16 番 2）の価格評価が低いとして、その比較対象としている蒲田四丁目 22 番 2 の基準地価の増加率は 15.1% と、大田区の商業地域における増加率の平均 7.3% の 2 倍以上であり、当該地の容積率は 700% となっている。一方、区が交換に供する土地（蒲田四丁目 16 番 2）に隣接する街区である蒲田四丁目 15 番 41 は、区が交換に供する土地と同容積率の 500% であり、公示価格の上昇率（6.5%）は大田区の商業地域における増加率の平均（5.4%）とほぼ同等であり、より近隣の公示地の価格を参考として評価していることは一定の合理性があるものとする。

なお、請求人は、「土地の評価について、平成 31 年 2 月 8 日に財産価格審議会が評定した価格を使っている。（中略）今回の交換議案は、令和元年 9 月 25 日に議決されており、財産評価審議会から 7 か月以上が経過している。（中略）不動産鑑定が、議決の時期と離れすぎているため無効である。」と主張しているが、「平成 31 年地価公示価格（東京都分）の概要」によれば、区部の商業地の平均変動率は 7.9% である。さらに「令和元年東京都基準地価の概要」によれば、区部の商業地の平均変動率は 8.4% となっている。いずれも上昇傾向にあると認められるが、バブル期やリーマンショック後のように著しい上昇下降傾向にあるものとは認められない。

また、東京都区部における令和元年 11 月分の消費者物価指数を見ても、総合指数は 2015 年を 100 として 102.2、前年同月比は 0.8% の上昇、前月比は 0.3% の上昇であり、著しい上昇傾向にあるとはいえない。このような状況下において、期間の経過をもって財産価格審議会の評定が無効であるとはいえない。

エ 大田区議会での議決について

財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第 2 条第 1 項には「普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを他の同一種類の財産と交換することができる。」と規定されている。

本件土地建物の交換については、土地と建物（区分所有権）の交換であり、同一種類の財産の交換にはあたらないため、法第 96 条第 1 項第 6 号の規定に基づき、議決事件として議案を上程し、令和元年第三回区議会定例会において議決されており、手続きにおいて瑕疵は無く違法とはいえない。

(4) 結 論

以上のとおり監査委員が調査した内容から、本件土地建物の交換契約に違法、不当な点は認められず、請求人の主張には理由がないと判断し下記のとおり決定する。

- 1 請求人らの副区長2名、企画経営部長、総務部長、まちづくり推進部長に対する措置請求については却下する。
- 2 請求人らの区長への措置請求については棄却する。

大田区職員措置請求書

1 請求の要旨

(1) 大田区長 [REDACTED] 氏

大田副区長 [REDACTED] 氏

同 [REDACTED] 氏

企画経営部長

総務部長

まちづくり推進部長

- (2) [REDACTED] 大田区長は、別紙1) 議案の通り、蒲田4丁目16番2の大田区の財産である区有地面積823.95平方メートル、大田区の評価価格10億3,817万7000円を、大田区蒲田四丁目16番2他の合筆後新たな地番を付して建物の敷地とする場所に建設予定の、鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地上13階建てのうち、2階及び1階部分の一部、全体共用部分、及び全体付属施設の所有権の共有持ち分土地、敷地の所有権の共有持ち分、専有面積922.73平方メートル 大田区の評価価格10億2,000万円と交換。相手方は、区に対し、交換により生じた差額金1,817万7,000円を受け取る議案を、2019年9月12日提出した。大田区議会は、これを2019年9月25日に可決。大田区の土地とこの建物を2020年3月31日までに交換する。

別紙2) 2017年12月25日 [REDACTED] 協議会と大田区が事業推進、協議会が選定した事業者を区に推薦し区の審査を経て決定などの協定締結

別紙3) 2017年12月28日 [REDACTED] が購入する蒲田4-16の土地165平米の根抵当権解除



2018年1月11日 [redacted] 協議会
が事業協力者として [redacted] を推薦

別紙3) 2018年3月16日根抵当権を外した土地を購入

別紙5) 2018年5月15日共同化事業協力者決定

別紙6) 2018年11月15日事業協力者と基本協定の締結

別紙7) 2018年11月26日大田区中高層条例に基づき蒲田4-16に建築する
ことのお知らせ看板設置

2019年2月8日財産価格審議会価格評定

別紙8) 2019年4月12日 [redacted] が大田区の土地に共同化の建築確認申
請提出

別紙8) 2019年5月31日上確認申請下りる

2019年6月24日財産価格審議会の価格の折り合いがつく

2019年8月16日 [redacted] と仮契約締結

(3) どのような理由で違法または不当であるか

大田区政は、憲法のもと制定された法律・条令に基づき、執行されるべきものであるが、憲法に記された全体の奉仕者としての執行ではなく、一部（少なくとも事業協力者が莫大な利益を得ることは後述）の利益のために執行されていることから、ここに、異議を唱え、監査を求めるものである。

別紙9) 昭和21年7月5日衆議院本会議における [redacted] 内務大臣による東京都制の一部を改正する法律案、市制の一部を改正する法律案、町村制の一部を改正する法律案及び府県制の一部を改正する法律案の提案理由説明に、監査委員制度創設時の趣旨説明として次のように「監査委員制度の基本的な考え方」について記されている。

以下抜粋

a 地方自治団体の活動の範囲が拡張されるに従ひまして、b 其の行政事務の執行はあくまでも公正を確保せしめ、いやしくも専恣に流るるが如きことなからしめることが必要であります、

(略)

c 地方団体の住民又は地方議会は執行機関の行政事務の執行を常に監査する権限を与へられて居るのであります、何分にも地方自治団体の執行する行政事務は複雑多岐に亘つて居るのであり、d 其の執行の適否は住民の権威と専門的知識を兼ね備へた常置機関の精密な監査に依らなければ、正確なる判定を下すことは困難であります、此の趣旨に於きまして新たに監査委員を設けることとし、地方自治団体の行政事務全般の監査に当らせることと致したのであります、

(略)

地方自治団体、特に都道府県及び大都市の処理する事務が広汎繁多となるに従ひまして、其の事務、e 事業の執行の状況を審査して非違を正し、地方の住民及び議会に常に公共事務の内容の実際についての資料を提供せしめますことは、地方自治団体の事務執行の公正と能率の向上とを図る上に欠くべからざることとありますばかりでなく、f 地方の住民及び議会に対して自治に対する責任と自覚とを喚起する上にも必要と考へられるのであります、監査委員は斯かる目的の為に設置せられるものであり、地方自治団体の首長が地方議会の同意を得まして、地方議会の議員又は学識経験ある者の中から各各一人乃至三人づつ之を選任するのであります、

(略)

2000年の地方分権一括法施行以降、自治体の首長の裁量権はさらに拡大し、昭和21年監査委員制度が創設された時以上に、提案理由説明で指摘されているa、地方自治体の活動範囲は広がっている。bに指摘されるように、首長の裁量権や、議決権をほしいままに拡大解釈し、公正さに欠く区政執行が行われることがあってはならない。私たち区民も、区長や区議会に任せきりにするのではなく、cのとおり、行政事務の執行を監視することにより、f私たち住民自らが自治に対する責任と自覚を喚起し、区政の適正な執行を求めて生きたいと考える。そのためにも、d其の執行の適否を、住民の権威と専門的知識を兼ね備へた常置機関である監査委員の皆さまの知見と、e私たち住民だけでは、収集することのできない監査委員の皆さまの持つ豊富な資料をご提供いただき、精密な監査で、区政の違法、不当行為に対し、正確なる判定を求め、地方自治団体大田区の事務執行の公正と能率の向上とを期待するため、この監査請求を行

うものである。

当然ながら、大田区における全ての施策の執行の責任を担う行政大田区長、副区長など特別職はじめすべての公務員は、

憲法 第九十九条【憲法尊重擁護の義務】天皇又は摂政及び国務大臣、国会議員、裁判官その他の公務員は、この憲法を尊重し擁護する義務を負ふ。

により、憲法を尊重し擁護する義務を負っている。

区政を執行するに際して、行政大田区が決めたから、区議会が可決したから、合法、適正なのではなく、憲法と法令に従った執行が行われているのか、で判断すべきであり、大田区、大田区議会の決定に際し異議を唱え、監査を求める。

特に、この財産の交換は、地方自治法の原則によらぬ、例外的な措置であるため、大田区の「財産の交換、譲与、無償貸し付け等に関する条例」があるにもかかわらず、議決を要する事案である。

地方自治法は、財産の交換は、原則、土地は土地、建物は建物といった同一種類の財産とし、減価償却しない土地と減価償却して価値が減っていく建物の交換は認めていない。大田区は、この地方自治法の規定により、「財産の交換、譲与、無償貸し付け等に関する条例」を定めている。交換がこの条例の対象であれば、議決は不要となるが、今回の交換は、同一種類の財産ではないため、この条例の対象とならず、地方自治法第96条第一項第6号の規定により、議決により財産を交換する。

したがって、さらに慎重に、憲法および法令に従い、適正に執行されているかどうか、厳格に、また、細部にわたり、監査することを求める。

別紙10) 本件に関しては、大田区は、京急蒲田西口地区が、老朽化した建物が多く災害に弱いこと、土地の有効活用や高度利用が不十分であること、を課題として策定した「京急蒲田駅西口地区 まちづくりのルール 街並み誘導型地区計画」の制度を活用し、蒲田4丁目16番2の街区の共同化に際し、その街区にある大田区の土地と、その街区を共同化した土地の上に建設し完成した建物の床を交換することで、共同建て替えによる建物の更新の目的を果たそうとするものである。

今回の監査請求にあたっては、地区計画の是非や共同建て替えの是非について問うも

のではなく、共同建て替えを、街区の区有地と共同建て替え後の建物床と交換することにより、行う事業手法について、異議を唱えるものである。

区の目的は、共同建て替えであり、共同建て替えは、街区の地権者も大田区も合意している。街区地権者と大田区の土地を事業協力者が取得すれば、共同建て替えは可能であり、交換ではなく、大田区の土地を事業協力者に売却して行うことも可能である。にもかかわらず、交換することにより、区民に損害を与えるとともに、区民の財産を使って、相手方の事業者に莫大な利益をもたらすことになり、区政執行における公平性に欠けた施策である。

よって大田区の土地と完成した建物および差金を交換することの無効、取り消しを求める。

土地と建物の交換の違法性及び公平性が担保されていないことは、以下のとおり。

①行政目的が無い

議案に記されている目的には、交換による取得する建築物区分所有部分を区の施策に活用するため、と記されているが、区議会の議論において、議決までに建物の用途は決めていない。用途なく、とりあえず取得したことは明らかで、そもそも交換に値しない。議決後に目的を定めたとしても、交換の是非の判断とは無関係であり、監査にあたっては、交換議案可決時点での監査を求める。

・行政目的の無い建物の取得のための交換は無効であり、交換の取り消しを求める。

・行政目的の無い建物の取得価格、10億2000万円の区民への返還を請求対象者に求める。

・土地が相手方の所有になっていれば、売却価格10億3817万7千円の区民への返還を請求対象者に求める。

②交換の価格の算定の誤り及び違法な土地使用

- ・相手方の区分所有権付建物の評価の根拠がない

交換する床は、これから建設する建物である。まだできていない建物を評価する不動産鑑定評価方法は無いため、そもそも根拠がない。評価方法の無い建物を評価することは不可能であり、土地と建物が等価であることを区民に証明できないため、等価交換は成立せず、違法である。よって、交換の取り消しを求める。行政目的の無い建物の取得価格、10億2000万円の区民への返還を請求対象者に求め、土地が相手方の所有になっていれば、売却価格10億3817万7千円の区民への返還を請求対象者に求める。

- ・大田区の土地は823.95平米でそれに対し取得する床面積が922.73平米と差金が1817万7千円あるものの余りに小さい。床面積の算定が過剰に評価されているため、区民に損害を与えている。

建物の価格評価は、場所や面積だけでなく、建築物の構造、素材、設計などにより大きく異なるが、一切明らかになっていないうえ、契約により工法について相手方に縛りを設けていない。高コストの建物建設を示しながら、低コストの建物を建設すれば、区民は質の悪い建築物を取得するばかりか、その差額は、事業者の利益となり、その分、区民は損害を被ることになる。想定される区民の損害を最小限にとどめるための措置を講じておらず、等価交換が成立しないばかりか、区民に莫大な損害を与えることになる一方、相手方に莫大な利益をもたらす。

そもそも、建物の評価方法も定まっていないが、この建物の評価には、事業者の利益が含まれているか、また、利益率が何パーセントまでを許す算定かも明らかになっていない。利益率を過大に参入すれば、区民はその分高い建物を取得することになり、損害を被る。正式な不動産鑑定でないとしても、不動産評価をした際の利益率はどの程度までを許すか区民に示すべきだが、示されていないため、区民がその分損害を被る。

不動産評価の結果の詳細を区民に示し、評価の詳細を区民に説明すべきだった

が、示されていない。監査においては、これを示したうえで判断されたい。

根拠なき建物評価で高い評価がつき、土地と交換すれば、区民に損害を与える。

評価方法も定まっていない将来の建物を適正に評価することは不可能であり、交換は無効。よって、契約を解除し、発生する違約金などの支払いを請求の対象者に求める。

別紙6・7)・相手方は、大田区と共同化事業に係る基本協定を2018年11月15日に締結した直後の2018年11月26日に大田区の土地に中高層のお知らせ看板を設置し、設計者()に敷地面積1393.72平米、建築面積1099.09平米、延べ面積9522.34平米の建築設計を既に委託していたことがお知らせ看板の設置から判明している。設計設計者も完成は2020年の秋で、1年以上先のため、その間の価格変動も無いとは言えない。土地の価格と建物の価格との変動幅が大きく異なることもある。

- 1) 土地が上がり、建物はそれほど上がらない場合。
- 2) 土地が上がり、建物が下がる場合。
- 3) 土地は変動が無いが、建物が下がる場合。
- 4) 土地が下がり、建物も下がる、変わらない。
- 5) 土地が下がり、建物が上がる。

など様々な状況が想定される。特に1～4においては、区民に損害を及ぼすことになり、将来のリスクに対する担保が出来ないのが、土地とこれから建てる建物との交換である。

だからこそ、再開発など法令に根拠を持たない、今回のような、今ある土地とこれから建てる建物の交換は、単純な価格の評価による交換では、公平に評価できず、そもそもの建物の評価が誤りで、等価交換ではないため違法である。

()協議会と大田区とが、2017年12月25日に「共同化事業を推進すること」「事業協力者は協議会が選定した民間事業者を区に推薦し、区の審査を経て決定すること」を定めた協定書を締結した直後に、現地の大田区以外の個人の地権者の土地の根抵当権を解除し、購入していること。2018年11月15日の協定締結直後に、蒲田4丁目の現地にお知らせ看板を設置し、既に、設計者も定めていること。など明らかなように、事業者は、蒲田4丁目の土地取得を前提に2017年の12月25日から、投資を始めているこ

とが表面化している。また、2019年4月12日には、相手方が建築確認申請を出し、2019年5月31日に建築確認がおりている。大田区は、お知らせ看板が設置されていたこと、確認申請が出され、確認が下りていることも知っていたことが総務財政委員会で明らかになっているが、これらに対し、相手方に、何ら、抗議なども行っておらず、土地の使用を容認していたことが明らかである。これら一連の大田区の土地の土地を取得しようとしている相手方は、大田区の土地取得前から正当な対価の支払いなく、大田区の土地を使うことを前提に共同化の準備を進めていて、その分、建物建設を効率的に行えるなど利益を得ている。一方、大田区民は、使用できない建築中の建物を取得しても、建築期間区民の財産が存在しないことになり、損害を被る。

・請求対象者が、お知らせ看板を大田区有地設置させたことによる看板部分の不法使用を認めたことは違法であり、看板設置期間の看板設置部分の区有地使用料の返還を求める。

・財産の交換の議決前から土地を入手したことを前提に、相手方は投資およびその準備として、共同化街区の他の地権者の用地取得のための根抵当権の解除、用地購入、建築確認申請前のお知らせ看板の設置、建築確認申請、などを始めている。また、これらが大田区は知りながら、放置し、容認し、求めるべき対価を求めず、減免措置も講じていない。これは、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例に違反しており、2017年協定締結後、2017年12月28日に相手方が、蒲田4丁目16番の街区の土地約165㎡の根抵当権解除以降議決当日までの、借地代相当分を区民に返還することを請求対象者に求める。

・相手方が土地を取得してから建物完成までの期間、区民は建物を使用できないが、大田区は、その期間の損失を評価していないため、区民に損失を与えている。建物評価金額10億2000万円のうち、耐用年数を分母とし、相手方が土地を取得してから、建物引き渡しまでの期間を分子とした建物評価分の返還を求める。

③不動産鑑定が無効

・土地

大田区は、土地の評価について、平成31年2019年2月8日（金）に、財産価格審議会が、評定した価格を使っている。羽田空港跡地は、2018年6月25日議決、その際の簡易な不動産鑑定は、その年の3月から4月にかけてで、議決と3か月程度しか離れていない。一方、今回の交換の議案は、2019年9月25日に議決されており、財産価格審議会から7か月以上が経過している。

地価に影響を及ぼす基準地価をみると、蒲田4-22-2で、昨年が、平米あたり126万円だったのに対し、今年7月1日に145万円と、約15%上がっている。同地の路線価（基準地価の8割程度と言われている）は104万円。この価格から見れば、当地の土地価格評価は安値に見える。この原因は、不動産鑑定の時期が、議決の時からあまりにも離れすぎているためである。これは、直近の羽田空港跡地の購入における事例からも明らかである。不動産鑑定の時期が、議決の時期と離れすぎているため、無効である。結果として、区民に損害を与えている。議案送付3か月前の時点での再鑑定、あるいは鑑定の修正を求め、その差額の返還を求める。

④相手方事業者選考が無効

大田区は、2018年1月15日大田区議会の委員会報告で、2017年12月25日に締結した協定において、協議会が選定した民間事業者を区に推薦し、区の審査を経て決定するとしている。

事業者選考について、2018年5月の委員会において、以下のような質疑応答が行われている。

◆ 委員 この52番の資料を見る中で、経緯として、共同化事業にかかわる基本協定に基づき、協議会より推薦された民間事業者について、a 第三者機関の審査を踏

まえ、大田区としても、この事業者が、事業協力者が適当であると判断をしたとあるのですが、この[]以外からの提案というのはあったのですか。

◎ 都市開発課長 b区に対しての地権者組織からの推薦は、この[]1者でございます。ただ、その地権者組織の中で、[]を選定するにあたって、複数の事業者からの提案の中で、[]を区に推薦する事業者と決めたという経緯は伺っております。

◆ 委員 何が言いたいかというと、何か比較の対象がないと、cこれが妥当であるかどうかの判断というのは、客観的にできるのかと思うところが一つあります。それと、そうは言っても、今まで進めてきた経緯の中で、この業者がd今までの経緯を一番知っているのだということを含め、e地域のほうから、この[]が推薦をされてきたということが、背景には当然あるのだらうと思うのですが。ただ区としては、京急蒲田駅西口地区地区計画というものが定められていて、その中に商業・業務機能と快適な都市居住機能を備えた安全で賑わいのある複合市街地の形成を図ることが、土地利用の方針とされているわけでありますから、eこれに合致した部分を、しっかりと計画の中だとか考えの中に、この[]が持ち合わせているということの確認をとられたという理解でよろしいでしょうか。

◎ 都市開発課長 f委員ご指摘のとおりで、我々としましても、当然ながらこの地区計画、またf上位計画であるマスタープランですとか、そういったものと今回の[]がこの事業で計画をしている内容が合致しているということは、確認をさせていただきます。ちなみに、今、委員ご指摘のあった商業・業務機能につきましては、現時点では新しいビルの1階部分、こちらについては、地区計画の中でも、商店街に面しては店舗や業務床をつくるようにということが、地区計画の中でも定められておりまして、それに合致する基本計画になっていることは確認させていただきます。

◆ 委員 当初立てたプランや方向性、これもいきなりできたわけではなくて、いろいろな編成を経てその方針が多分決まってきた、区としてもg[]の跡地を買い取って、公共的な利益に資するという判断の中で、この用地買収をして、今、地権者としてこういうかかわりを持っているという状況があると思います。なので、きちんこの方向性がずれないように、これは区としてもしっかりとこの動向を注視しながら、場合によっては修正をかけるといったことも含めて、今後引き続き、このg再開発を進める上で、グリップしていただいたいと思いますが、その辺についてご意見があればお聞かせください。

◎ 都市開発課長 hまさに、今ご指摘いただいたとおりでございます、我々区とい

たしましても、単なる開発事業に対する指導・助言という立場だけではなく、i 今回は一地権者として、我々の地権者として要望する、もしくは将来を見通した開発計画になるようにしっかりとグリップをする。そのために、今回、この共同化に参画しているという部分がございますので、委員ご指摘のとおり、しっかりこの計画については我々も一地権者としてグリップをしていきたいと考えております。

大田区は、上記の議事録、a、b から、区に対しての地権者組織からの推薦は、相手方1者であるとしているが、地権者組織の中での選考において、複数の事業者からの提案の中で、相手方を区に推薦すると決めたという経緯を委員会に報告し、あたかも、任意団体が複数の中から選んだことにより競争性が担保されているかのような説明をしている。しかし、そもそも、任意団体に選考を許せば、その任意団体が「複数の中から選んだとしても」「公平性平等性が担保されたこと」にはならない。

憲法に基づく行政手続きや、議会制民主主義の基本を逸脱する違法な説明である

しかも、c 妥当性を客観的に判断するためには、d 相手方が今までの経緯を一番知っている。e 地域から推薦されてきた。e 土地利用の方針を、しっかりと計画の中だとか考えの中に、相手方が持ち合わせていることを確認した。かという質問に、f 委員ご指摘のとおりで、地区計画、上位計画であるマスタープランと合致している。店舗や業務床をつくることに合致する基本計画になっている。ことを確認している。と答弁している。

大田区の選考基準は、再開発の経験事業者であれば、どの事業者でも要件を満たせる基準であり、その程度の基準での選考をもって、第三者性を担保できたことにはならない。よって選考は無効であり、交換の取り消しを求め、建物の取得価格、10億2000万円の区民への返還、土地が相手方の所有になっていれば、売却価格10億3817万7千円の区民への返還を請求対象者に求める。

任意団体の選考による1者を、極めて低い選考基準で選考することは、任意団体を支援する民間コンサルの提案をうのみにした選考であり、問題がある。この民間コンサルを公表し、財産の交換の相手方との利害関係についても、深く調査したうえで、大田区長、および、相手方、それぞれとの第三者性が確保されていることについての説明を求める。

ここをあいまいにしたまま、任意団体の推薦による相手方に区民の土地の取得を許せば、大田区政における他の事業者選考に、恣意的な選考を許すことになる。

大田区はその後の、2018年11月15日の大田区議会の委員会において、土地と建物を交換する手法を選ぶことを報告している。

g h 大田区が[]の跡地を買い取ったのは、公共的な利益に資するという判断だと質問に答えているにも関わらず、i の答弁から、大田区は、一地権者としてこの共同化計画に参画している。[]跡地は、京急蒲田のまちづくりのために購入しており、この共同化だけでなく、ほかにも共同化すべき街区があるにもかかわらず、今回の共同化のためだけに使うことになる。京急蒲田の他の共同化を課題とする街区との公平性に問題があるばかりでなく、今後、起こりうる共同化の全ての事案において、今回同様、大田区が土地を購入し、地権者として、共同化に参画する基準を示すべきである。できないなら恣意的運用になる。特に、今回、大田区は、共同化後の全体面積1393.72平方メートルのうち、約6割の823.95平方メートルもの大田区の土地を提供して共同化している。できたビルの13階のうち、11階が、住宅で、マンション開発に大田区の土地が使われ、事業者はそこから利益を上げることになる。結果、得られる容積率アップ、高さ制限の緩和などのうち、事業者が得られる利益のかなりの部分は、大田区の土地が提供されたことによるものになる。

その結果、本来であれば共同化により、地権者である大田区が得られる容積率アップや高さ制限の緩和などの利益は、土地を交換したことで、大田区ではなく、すべて事業者が得ることになる。

これは、②の土地交換の算定価格にも関わる問題で、土地の価値は、共同化を前提にしたものであれば、共同化により得られる利益も算定すべきものである。

そうした算定方法が困難であれば、そもそも土地交換はすべきではなかった。

事業者を選考した時には、どのような事業協力を行うのかあいまいにしながら、その後土地と建物の交換をさせると決定したことで、競争性なく選考した事業者に、莫大な利益を得る権利を与えたことになる。

手法の定まらない前に事業者を決め、その後、莫大な権限を与えているが、そもそも事業者選考の決定が、任意団体であること、競争性がないこと、事業内容は決定後に決めていること、

など、結果として、政治家、[]大田区長はじめ、本事案に係る意思決定権者が、区民の財産を使い、相手方民間事業者の株主に、試算 []区議会議員ブログ

を参照に再算定、内装工事を含まないスケルトンで試算)で40億円近い利益を供与することになる。議決のみを担保にした、根拠法の無い意思決定による利益供与であり、公平性に欠き、全体の奉仕者として逸脱した行為で違法である。

一連の財産の交換により、大田区民は、区民の財産である蒲田4丁目の土地10億3817万7千円を、相手方の利益のために使われ、無用な床を取得することになり、土地評価額10億3817万7千円を失う。そのため、「土地の返還、もしくは、失った土地の評価額分10億3817万7千円の返還」を求め、同時に、無用な建物床を10億2000万円で買い取りその金額を区民に返還することを請求対象者に求める。

2 請求人 別紙のとおり

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

2019年11月5日

大田区監査委員 あて

2019年12月3日

大田区監査委員殿

監査請求人 [REDACTED]
他17名

11月5日提出の監査請求書に関し下記の通り補足資料を提出致します。

1.) 請求書9頁③の土地評価額について(別表1)

交換対象の土地単価は m^2 当り126万円(10億3,817万円 \div 823.95 m^2)で基準地価(蒲田4-22-2)の2018年7月価格と同じ126万円/ m^2 です。交換対象の土地(蒲田4-16-2)のごく近くの基準地価と同等の価格であれば一見適正に見えますが、その後、この基準地価が2019年7月には145万円/ m^2 に上昇しています。交換対象の土地価格にこの上昇分が反映されていません。基準地価が9月に公表されるのは公知の事実。直前の8月16日に契約締結したのは、相当の確実さをもって予測される事態を見逃したと云わざるを得ません。大田区は昨年12月時点の不動産鑑定を依頼しています。この鑑定書の情報開示を求めた処、金額部分は全て黒塗り。また条例による価格審議会議事録は非開示です。しかし鑑定書には地価が上昇傾向にあると明記されています。8月に契約締結をしたのは重大な過失と云えます。

2.) 請求書6頁②の建物の評価額について

別表2は最近の大田区内の新築マンションの販売価格と交換により取得する建物の評価額との比較です。

別表2の④は利益率を考慮した原価としての m^2 当り単価を推定。⑤は土地価格を排除した建築費の m^2 当り単価の推定です。

取得する建物の価格は割高と云わざるを得ません。

加えて

- ①事務所(スケルトン)は即居住可のマンションに比し建設費が割安なのは自明の理。
- ②マンションの場合共用部分が発生します。しかし今回大田区が取得する建物はエントランス、エレベーター、廊下等の部分も含む全ての床の取得です。割安が当然。
- ③マンションの場合2階は最安値が常識。

そこで不動産業者に意見を求めたところ、

現在蒲田周辺の賃貸事務所の賃貸料金から建設費を逆算すると m^2 40万円以下推定されるとの事でした。根拠は賃貸料 m^2 月4500円位、年5.4万円として利回り(投下資本利益率)10%で資金は54万円、土地代を考慮すれば建物建設資金としては40万円以下でなければ採算が取れない計算になるとの事。

更に

④マンションの販売には修繕積立金、管理費の明記が必要。取得する建物はどの様に



なっているか不明。なお修繕積立金及び管理費がマンション並みに請求されるとすれば年間300万円以上と推定される。

⑤スケルトンで取得した池上図書館の内装費は1026㎡で5.1億円と聞きます。仮にスケルトンで取得した状態が池上図書館と同様であるならば池上図書館と同様に取得後数億円の内装費を負担する事になる。

等々の問題点もあります。

建物についても鑑定書及び価格審議会議事録の取り扱いは土地と同様です。

別表2は区民（素人）が検討したものです。大田区は150万円を支払って、土地と建物を専門の鑑定会社に鑑定を依頼しています。鑑定書は120頁に及ぶもので、貴重な意見が記載されています。建物については、将来の建物の鑑定は出来ないとして、現時点で新築した場合の価格を調査したものとして、調査報告書として回答しています。報告書の評価額を見れば建物の価格の適否は直ちに判明します。監査委員の職権によって報告書を閲覧した上で、ご意見賜りたくお願い申し上げる次第です。

マンション販売広告添付します。

以上

別表 1

蒲田周辺の地価推移

| 区分 | 場所 | 2017.1 | 2017.7 | 2018.1 | 2018.7 | 2019.1 | 2019.7 | 2019.8 |
|------|-------------------|--------------|--------|--------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------|
| 路線価 | 交換の土地 | 870 | | 880 | | 940 | | |
| | 蒲田4-16-2 | <i>1,088</i> | | <i>1,100</i> | | <i>1,175</i> | | |
| 路線価 | 公示地価の土地 | 900 | | 940 | | 1,000 | | |
| | 蒲田4-15-8 | <i>1,125</i> | | <i>1,175</i> | | <i>1,250</i> | | |
| 路線価 | 基準地価の土地 | 900 | | 980 | | 1,040 | | |
| | 蒲田4-22-2 | <i>1,125</i> | | <i>1,225</i> | | <i>1,300</i> | | |
| 公示地価 | 5の33 蒲田4-15-8 | 1,180 | | 1,230 | | 1,310 | | |
| 基準地価 | 5の2 蒲田4-22-2 | | 1,180 | | <u>1,260</u> | | <u>1,450</u> (公表は9/19) | |
| 交換価格 | 交換の土地 蒲田4-16-2 | | | | | | | <u>1,260</u> |

斜体文字は路線価÷0.8

単位:千円/m²

路線価は国税庁データベース

公示地価、基準地価は土地総合情報システムで検索

マンション価格の比較

| | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| 名称 | | | | |
| 住所 | | | | |
| 最寄り駅 | | | | |
| 専有面積(m ²) | 65.45 | 43.38 | 63.28 | 922.73 |
| 区分所有者価格 (千円) | 4,778万円 47,780 | 4,348万円 43,480 | 6,499万円 64,990 | 10億2千万円 1,020,000 |
| m ² 当たり価格(千円) | 730 | 1,002 | 1,027 | 1,105 |
| ① m ² 当たり原価(千円) | 635 | 872 | 893 | 961 |
| ①敷地面積(m ²) | 13,393 | 1,048 | 2,571 | 1,394 |
| ②延床面積(m ²) | 32,886 | 2,333 | 5,898 | 9,522 |
| ③容積率対象 建築面積(m ²) | 5,684 | 618 | 1,350 | 1,099 |
| 路線価(m ² 当たり円) | 271,000 | 265,000 | 490,000 | 940,000 |
| 路線価÷0.8(円) | 338,750 | 331,250 | 612,500 | |
| 土地価格(百万円) | 4,537 | 347 | 1,575 | 1,756 * |
| 総専有面積 | 26,309 | 1,866 | 4,719 | 7,618 |
| ② 専有面積1m ² 当り地価 (千円) | 172 | 186 | 334 | 231 |
| ③ 専有面積当たり 建物工事費m ² 当り ①—② (千円) | 462 | 685 | 559 | 731 |
| 戸数 | 14階建て 378戸 | 5階建て 30戸 | 5階建て 79戸 | 13階建て 99戸+事務所 |
| 引き渡し | 2021. 2月 | 2019. 11月 | 2020. 3月 | 2022. 3月 |
| 管理費等(月額) | 14 | 17 | 20 | ? |
| 積立金等(一時金) | 507 | 429 | 641 | ? |
| 建蔽率 | 42% | 59% | 53% | 79% |
| 容積率②÷① | 246% | 222% | 229% | 683% |
| 容積率③÷① | | | | 500% |

計算方法 1) ①のm²当たり原価は価格の15%引き(15%の利益を含むとして)
 2) 専有面積は延床面積の80%
 3) * 土地価格126万円/m² × 1394m²

蒲田4丁目地価19万円upの時の建物への影響
 19万円 × 824m² / 7618m² = 2万円

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所

職業

氏名（自署）

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

2019年10月15日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

押見 隆太様

玉川 英俊様

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所

[REDACTED]

職業

[REDACTED]

氏名（自署）

[REDACTED]

[REDACTED]

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

2019年 10月14日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

押見 隆太様

玉川 英俊様

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所

[REDACTED]

職業

[REDACTED]

氏名（自署）

[REDACTED]

[REDACTED] 印

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

2019年10月9日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

押見 隆太様

玉川 英俊様

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所



職業



氏名（自署）



地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

2019年10月11日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

押見 隆太様

玉川 英俊様

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所

職業

氏名（自署）

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

2019年 10月 8日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

押見 隆太様

玉川 英俊様

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所



職業



氏名（自署）



地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

2019 年 10 月 8 日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

押見 隆太様

玉川 英俊様

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所



職業



氏名（自署）



印

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

令和 / 年 / 10 月 9 日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

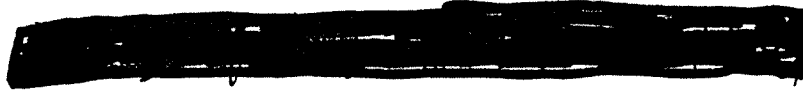
押見 隆太様

玉川 英俊様

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所



職業



氏名（自署）



印

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

2019年10月11日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

押見 隆太様

玉川 英俊様

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所

[Redacted]

職業

[Redacted]

氏名（自署）

[Redacted]

[Redacted]

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

2019年10月9日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

押見 隆太様

玉川 英俊様

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所

[Redacted]

職業

[Redacted]

氏名（自署）

[Redacted]

印

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

2019年10月9日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

押見 隆太様

玉川 英俊様

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所

[Redacted]

職業

[Redacted]

氏名（自署）

[Redacted]

印

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

2019年 10月 9日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

押見 隆太様

玉川 英俊様

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所

職業

氏名（自署）

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

2019年 10月 9日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

押見 隆太様

玉川 英俊様

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所



職業



氏名（自署）



印

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

2019年10月 〆 日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

押見 隆太様

玉川 英俊様

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所

職業

氏名（自署）

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

2019年10月10日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

押見 隆太様

玉川 英俊様

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所

[Redacted]

職業

[Redacted]

氏名（自署）

[Redacted]

[Redacted]

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

2019年 10月 15日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

押見 隆太様

玉川 英俊様

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所



職業



氏名（自署）



地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

2019年 11 月 3 日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

押見 隆太様

玉川 英俊様

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所

[REDACTED]

職業

[REDACTED]

氏名（自署）

[REDACTED]

[REDACTED]

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

2019年 10月 26日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

押見 隆太様

玉川 英俊様

大田区職員措置請求書

2. 蒲田四丁目の大田区の土地を共同化のために交換する問題についての請求者

住所

[REDACTED]

[REDACTED]

職業

[REDACTED]

氏名（自署）

[REDACTED]

[REDACTED] 印

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

年 月 日

大田区監査委員

河野 秀夫様

鳥海 伸彦様

押見 隆太様

玉川 英俊様