

平成13年12月5日
監 査 事 務 局

問い合わせ先
監査事務局総務課
電話 03-5320-7011

有楽町旧都庁舎跡地の土地賃貸借契約の履行及び旧1000days
劇場の贈与契約の締結において契約条項に反する等の違法・不当な
行為があるとして必要な措置を求める住民監査請求監査結果

第1 請求の受付

1 請求人

練馬区 佐藤政昭

2 請求書の提出

平成13年9月3日

3 請求の内容

(1) 主張事実

ア 財務局の財産運用部の責任者は、財政のひっ迫を緩和するため、都の資産の有効活用により収入を確保するため、有楽町の旧都庁舎跡地を期間を定めた一時使用での土地賃貸借契約にてH電鉄株式会社（以下「H電鉄」という。）に平成9年8月25日付けにて賃貸した。

イ しかし、財務局責任者らは、契約満了に当たり、次のような不当行為や違法行為を犯した。

(ア) 都と都民に対し、多大な損失を与えた不当行為

(イ) 特定企業に対し、利益を供与した違法行為

(ウ) 契約内容を見過ごした注意義務違反行為

(エ) 特定企業に有利な決定をした違法行為

ウ 本契約は、借主であるH電鉄が、自費で仮設劇場を新築し、期間満了（平成13年1月31日）後、仮設劇場を解体撤去し、更地にて返還する契約内容であった。

平成12年10月4日に契約満了を控え、契約当事者でないHTリース株式会社（以下「HTリース」という。）は、都に対し仮設建物の1000day

s 劇場を寄贈する申入れを行い、都は平成13年1月30日、HTリースと贈与契約書を締結し、仮設建物を受領し、都の財産とした。

しかし、土地賃貸借契約書には、HTリースの記載がない。H電鉄がHTリースに契約条項で禁止されている無断転貸をし、無断転貸された仮設建物を財務局責任者らは寄付行為にて受領したのである。無断転貸を認めた財務局責任者の責任は重く、不当行為に当たる。

エ さらに寄付申込みに対し、財務局責任者らは、都資産の運用による財源確保の有効性を総合的に検討もせず、仮設建物を受領した。都及び都民に不利益になる寄付行為を認めたのは、不当行為である。

オ 土地賃貸借契約書は、仮設建物の除却をし、更地返還の約束であった。にもかかわらず、無償にて仮設建物を受領した行為は、特定企業に利益を供与したのである。この行為は、違法行為である。

(2) 措置要求

ア 財務局担当者に対する厳正な処分

イ 寄贈者に対し、建物除却費用相当分を都への寄付行為の請求、又は、その他の金銭的請求

ウ 土地賃貸借契約の借主に対し、無断転貸行為の違約金請求

エ 寄贈者の固定資産税・償却資産税・不動産取得税の賦課と納付の調査と調査結果の公表

4 請求の要件審査

本件請求のうち、平成12年8月31日付けで締結した有楽町旧都庁舎跡地に関する土地賃貸借契約（賃貸借期間平成12年9月1日から平成13年1月31日まで）及び旧1000days劇場に関する贈与契約については、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第242条所定の要件を備えているものと認め、監査を実施した。

また、有楽町旧都庁舎跡地に関する土地賃貸借契約のうち、平成12年8月31日付けで締結した契約より前の契約については、請求期間の1年を超えているところ、請求人は正当な理由があることを主張立証していないことから、法第242条所定の要件を備えているものと認められず、同条第3項に定める監査を実施しないこととした。

なお、本件請求の「1. 請求の主旨」のみでは、請求の要旨が理解できないこと

から、請求人が事実証明書として提出した請求人作成の「請求の主旨の別紙」のうち、「不当行為、違反行為の事実」の部分を含めて請求の要旨とし、要件審査を行った。

第2 個別外部監査契約に基づく監査

1 請求人が監査委員による監査に代えて個別外部監査契約に基づく監査によることを求める理由

- (1) 財務局責任者らのとった行為は、職務に対する責任を全うせず、仮設建物の寄贈が都及び都民に多大な損失を与えた。また、特定企業の利益供与に協力したことが明確であり、不正行為があったと認識せざるを得ない。
- (2) 特に、H電鉄より、仮設建物を設計・施工で受注したのは、株式会社T工務店（以下「T工務店」という。）であり、公募で決定した借受者（S不動産株式会社）から改修工事を受注したのもT工務店である。
- (3) 財務局責任者らは、仮設建物の公募における現場説明会では、1000days劇場の設計と施行を行ったとして、T工務店を紹介し、T工務店の担当者らの現場説明もあった。都資産の活用で公募しているのに、工事利権にからむ特定企業に説明させたことは、失当である。また、仮設建物の安全性を確認するに必要な設計図書・構造計算書も貸与要求にもかかわらず、貸与しないのは、財務局責任者らは、T工務店に発注しなければ工事ができないように仕向けたのである。財務局責任者が、特定の私企業に利益誘導をさせる行為は、絶対にあってはならない。
- (4) また、公募で決定した借受者（S不動産株式会社）は、同じ旧都庁舎敷地内にある旧丸の内庁舎を平成11年6月30日付けで都から賃貸を受けている。
- (5) 以上のように、財務局責任者らの一連の行為は、特定の企業に便宜を図った不正行為としか判断せざるを得ない。下記の理由で第三者の監査の下に明白にしなければならない。
 - ア 本件の寄贈行為が、企業に対する利益供与になるかどうかは、第三者である法務・税務の専門家の判断を仰ぐ必要がある。
 - イ 賃貸借契約の無断転貸が有効か無効かの判断は、第三者である法務の専門家の判断を仰ぐ必要がある。
 - ウ 固定資産税、償却資産税、不動産取得税の賦課と納付の調査は、都庁内での内部調査では、隠ぺいされるおそれがあるので第三者に調査させる必要がある。

2 個別外部監査を求める理由の要件審査

本件請求における監査委員による監査に代えて個別外部監査契約に基づく監査（以下「個別外部監査」という。）によることを求める理由の字数は、約750字であり、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第174条の49の41に定める1,000字の制限字数以内であり、適法と認められた。

3 知事に法第252条の43第2項前段の規定による通知を行わなかった理由

（個別外部監査を相当としない理由）

外部監査制度が設けられた趣旨は、地方公共団体における監査制度の独立性と専門性を一層充実するとともに、監査機能に対する住民の信頼を高めることにあるが、この制度は監査委員制度と相反するものではなく、両者が相互に機能を発揮することによって地方公共団体の監査機能の全体が充実することが期待されているものである。

ところで、本件請求において請求人は、法務・税務の専門家の判断及び第三者の調査が必要であるなどとして、個別外部監査を求めているが、本件請求は、一般的な契約である土地賃貸借契約の履行及び建物に関する贈与契約の締結にかかわるものであり、その財務会計上の行為の違法性等についての判断を行うに当たって、特に監査委員に代わる外部の者による判断を必要とする事案ではないと考えられる。

よって、個別外部監査を実施することが相当であるとは認められない。

第3 監査の実施

1 監査対象事項

都が、平成12年8月31日付けで締結した有楽町旧都庁舎跡地に関する土地賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）及び平成13年1月30日付けで締結した旧1000days劇場の贈与契約（以下「本件贈与契約」という。）を監査の対象とした。

2 監査対象局

財務局を監査対象とした。

3 請求人の証拠の提出及び陳述の機会

法第242条第5項の規定に基づき、請求人に対して、平成13年10月4日に

新たな証拠の提出及び陳述の機会を与えた。

請求人は、陳述において、請求の趣旨の補足を行うとともに、新たな証拠として、請求人作成の「阪急電鉄分（1000days劇場分）」との件名の書面1点を提出した。

第4 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た。

本件請求には、理由がないものと認める。

なお、本件賃貸借契約の履行に関し、手続において適切を欠く点が見受けられたので、財務局に対し、別項のとおり意見を付す。

以下、事実関係の確認、監査対象局の説明及び判断理由について述べる。

1 事実関係の確認

(1) 本件賃貸借契約の締結について

平成12年8月31日付12財財運第327号により、千代田区丸の内三丁目5番1のうちほか所在の所有地（以下「本件所有地」という。）を阪急電鉄株式会社（以下「阪急電鉄」という。）に、仮設劇場施設用地として一時使用のため貸し付けることを決定し、同日付けで本件賃貸借契約を締結した。

本件賃貸借契約の主な内容は、表1のとおりである。

（表1）本件賃貸借契約の主な内容

賃貸物件	所在	千代田区丸の内三丁目5番1のうちほか
	地積	5,435.60㎡
使用の目的	仮設劇場施設用地として一時使用	
賃貸借の期間	平成12年9月1日～平成13年1月31日	
賃貸借期間の賃料	161,899,346円	
転貸の禁止等	・この土地を転貸し、又はこの土地の賃借権を譲渡しないこと。 ・この土地を使用の目的以外に使用しないこと。	
契約の解除	・転貸の禁止等に反したときは、催告をしないで、この契約を解除することができる。	

	・このことにより契約を解除された場合には、都の受けた損害を賠償しなければならない。
原状回復	契約を解除された場合又は賃貸借期間が満了した場合においては、自己の負担で、直ちに、この土地を原状に回復して返還しなければならない。
疑義の決定等	この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定める。

(注) 甲とは東京都、乙とは阪急電鉄である。

(2) 本件贈与契約の締結について

平成12年10月4日付けで、阪急東宝リース株式会社(以下「阪急東宝リース」という。)より都に対し1000days劇場(以下「本件物件」という。)の寄付の申込み(以下「本件申込み」という。)があった。

本件物件の寄付を受けることを平成13年1月29日付12財財運第677号により決定し、阪急東宝リースに受入決定の通知を行うとともに、同月30日付けで本件贈与契約を阪急東宝リースと締結した。

なお、本件申込み及び本件贈与契約の概要は、表2及び表3のとおりである。

(表2) 本件申込みの概要

寄付物件の名称	1000days劇場
寄付物件の所在	千代田区丸の内三丁目5番1のうちほか
寄付物件	建物本体(延床面積5,631.36㎡、鉄骨造、2階建て) 建物設備一式
寄付の目的	贈与
負担の有無	無
引渡予定日	平成13年2月1日
添付書類	しゅん工図(建物及び設備)

(表3) 本件贈与契約の概要

贈与物件	名称	旧1000days劇場
	所在地	千代田区丸の内三丁目5番1のうちほか
	規模・構造	建物 延床面積 5,631.36㎡(建築面積 4,416.64㎡) 階数 2階建て 鉄骨造 建物設備一式

(3) 東京都公有財産管理運用委員会について

東京都公有財産管理運用委員会（以下「財産管理運用委員会」という。）は、都の公有財産の管理及び処分の適正を図り、併せてその効率的運用を行うために、東京都公有財産管理運用委員会規則（昭和39年東京都規則第94号）に基づき設置されている。同規則による財産管理運用委員会の所掌事項及び組織は次のとおりである。

ア 所掌事項

財産管理運用委員会は、次に掲げる事項等を調査審議する。

(ア) 公有財産の管理及び処分の方針に関すること。

(イ) 普通財産の貸付け（貸付け以外の方法により使用させる場合を含む。）並びに貸付料、権利金及び敷金の減額及び免除に関すること。

イ 組織

(ア) 委員長 財務局長

(イ) 委員 総務局総務部長、総務局行政部長、総務局法務部長、財務局経理部長、財務局主計部長、財務局財産運用部長、財務局営繕部長、都市計画局地域計画部長及び副出納長（出納長室勤務の副出納長）

2 監査対象局の説明

(1) 本件物件の所有者

都は、阪急電鉄と平成9年8月25日付けで本件所有地の賃貸借契約（以下「当初賃貸借契約」という。）を締結した。

当初賃貸借契約締結後に、阪急電鉄の職員である社長室長より財務局管財部総合調整課長に対して以下の内容の申し出があった。

ア 当初賃貸借契約に係る本件物件の所有をグループ会社である阪急東宝リースとし、阪急電鉄が阪急東宝リースから建物リースを受けることとすること。

イ 建物リースとする理由は、本件所有地を使用し阪急電鉄が実施する事業は3年間の限定的な事業であり、事業期間における収支を各年度に事業実態に則し会計処理することが株式会社として適切な会計処理と考えられ、そのための手法として本件物件のリースをグループ会社から受けることが最適と判断したこと。

ウ 本件所有地の借受理由である宝塚歌劇を公演するという事業目的及び本件所有地で実施する宝塚歌劇の事業主体は阪急電鉄であることに変更がないこと。

エ 本件所有地に係る賃貸借契約の義務は、引き続き原状回復義務を含めて阪急電鉄が負うこと。

この阪急電鉄の申し出について財務局管財部内で検討したところ、本件所有地を阪急電鉄に貸し付けた理由は以下の4点であり、建物の所有者が阪急東宝リースとなっても阪急電鉄の申し出の内容から、本件所有地を貸し付けた趣旨が損なわれないという結論に至った。

ア 都に本件所有地を利用する計画がないこと。

イ 所有地を有効利用することにより収益が図れること。

ウ 都は文化行政の推進を施策の一つとして掲げており、本件所有地を貸し付けることにより、文化活動の促進に役立つこと。

エ 本件所有地を集客力の高い宝塚歌劇の仮設劇場施設用地として貸し付けることにより、周辺地区のにぎわいが創出されること。

そこで、本件所有地に係る賃貸借契約の目的は宝塚歌劇用の仮設劇場を建設し同歌劇を上演させることであり、阪急電鉄の申し出は同歌劇の事業主体が阪急電鉄であることに変わりはなく、本件所有地に係る賃貸借契約の義務を阪急電鉄は引き続き負うこととしており、阪急電鉄の申し出は当初賃貸借契約の趣旨になんら抵触するものでないと財務局管財部長が判断し、当初賃貸借契約書第11条（疑義の決定等）の規定に基づく協議の上、転貸を承諾したものである。

(2) 贈与を受けた経緯

本件所有地の阪急電鉄への賃貸借契約が終了するため、その後、本件所有地を有効的に活用するに当たっては、ひっ迫する都財政に寄与するため、隣接の旧都庁第三庁舎の貸付期間に合わせ10年間、民間に貸し付け、財産収入を得ることが得策であり、ついては、財産収入を最大化させる貸付方法を財務局内で検討することとなった。その際、撤去予定の仮設構築物である本件物件を活用する可能性が考えられた。そこで阪急東宝リースに本件物件の状態を確認したところ、本件物件は仮設構築物であるが、今後相当の期間使用に耐えうるものであり、都が本件物件を活用するのであれば贈与する意志がある旨の回答を得た。

このため、本件所有地の利活用方法として土地貸付と本件物件貸付を比較検討した結果、以下の理由から都が本件所有地を土地貸付（返還の確実性から10年間の事業用定期借地）するよりも、本件物件の贈与を受け、本件物件の貸付けを

行うことが最適との結論に達した。

ア 本件所有地に新たな建築物を建てる場合、埋蔵文化財調査、地下鉄等の調整が必要であるため、相当の時間を要する可能性があり、貸付始期が大幅に遅れることが想定される。その場合、本件所有地の暫定利用終了後の、本件所有地を含む旧都庁舎敷地全体の恒久土地利用計画に支障を来すこと。

イ 本件所有地に民間事業者が建築物を建設する場合、千代田区の「千代田区住宅付置制度」に係る開発協力金を民間事業者は負担する必要がある。このため、本件所有地を土地貸付した場合に民間事業者が都に支払う賃料は、区への開発協力金を必要経費として控除したものになる可能性があり、都の賃料収入が低くなることが想定される。所有建物である場合は区への開発協力金納付は免除されるため、結果として、本件物件貸付が土地貸付より有利になると考えられること。

ウ 本件物件は仮設構築物であることから、10年間の再利用に耐えうるかについて建築基準法等に関して千代田区に照会したところ、所要の改修を行うことにより使用可能なことが確認されたこと。

エ 使用可能な建築物を有効活用することは、廃棄物の発生抑制及び資源リサイクルの観点から有益であること。

財務局内における以上の検討結果を踏まえ、本件物件を本件賃貸借契約書第9条（原状回復）の規定を適用せずに都が寄付受領し、都が新たに本件物件を貸し付けすることが本件所有地の財産利活用方法として最適であると財務局長が判断した。

そこで、再度阪急東宝リースに贈与の意志を確認し、平成12年10月4日付けで阪急東宝リースから本件申込みを受け、平成13年1月30日付けで本件贈与契約を締結した。このことに伴い、本件賃貸借契約書第9条に基づく原状回復を求めないことを、平成13年1月に財務局財産運用部総合調整課長が阪急電鉄の職員である社長室長と確認した。

以上のことから、本件賃貸借契約及び本件贈与契約を行ったことは適切と考える。

3 判断

以上のような事実関係及び監査対象局の説明に基づき、本件請求について、次のように判断する。

本件請求において請求人は、本件賃貸借契約の履行及び本件贈与契約の締結を違法・不当として、無断転貸行為の違約金の請求等を求めているものと解される。

また、請求人が本件賃貸借契約の履行及び本件贈与契約の締結を違法・不当とする理由を整理すると、次のとおりとなる。

ア 本件賃貸借契約の履行において、契約条項に反し、無断で転貸されていたこと。

イ 本件贈与契約の締結において、

(ア) 都資産の活用による財源確保策の有効性を総合的に検討せず寄付受領を認めたこと。

(イ) 本件賃貸借契約において原状回復を条件としていたにもかかわらず寄付受領を認めたこと。

そこで、以下、このことについて判断する。

(1) 本件賃貸借契約における転貸手続について

監査を実施したところ、本件賃貸借契約に関し、本件物件を阪急東宝リースからリースすること等の申し出が阪急電鉄からあり転貸を承諾したとする監査対象局の説明については、その事実を書面により確認することができなかったが、以下の事実を確認した。

ア 平成9年8月25日付9財管財一第353号により、平成9年9月1日から1年の期間で本件所有地を貸し付けることで阪急電鉄と当初賃貸借契約を締結し、以降契約を1年ごとに更新し、本件賃貸借契約が、その最終となるものであること。

イ 当初賃貸借契約及び以降の更新した契約においても、本件賃貸借契約と同様に、転貸を禁止していたこと。

ウ 平成10年5月20日付けで、同月21日から平成12年12月31日までをリース期間とする本件物件のリース契約（以下「本件物件リース契約」という。）が、賃貸人を阪急東宝リース、賃借人を阪急電鉄とし、次の内容で締結されていること。

(ア) リース物件は、劇場本体、舞台特殊設備、客席椅子等であること。

(イ) 阪急電鉄は、本件物件の譲渡及び第三者への使用を禁止されていること。

(ウ) 阪急電鉄が本件物件の返還を完了し、阪急電鉄が本件物件を撤去することにより、当該契約が終了すること。

エ 平成12年10月4日付けで、本件物件の所有者である阪急東宝リースから

本件申込みがあり、同日開催の財産管理運用委員会において、本件物件の寄付受領を前提として、本件物件を公募により選定した相手方と随意契約により貸付けを行うことを方針決定したこと。

オ 平成13年1月29日付12財財運第677号により、本件物件の寄付を受けることを決定し、阪急東宝リースに受入決定の通知を行うとともに、同月30日付けで本件贈与契約を締結したこと。

カ 本件所有地の貸付料については、当初賃貸借契約から本件賃貸借契約まで阪急電鉄が、契約どおりに納付していること。

キ 当初賃貸借契約の賃貸借期間の始期から本件賃貸借契約の賃貸借期間の終期までの間（以下「全賃貸借期間」という。）において、本件物件が建築され、以後宝塚歌劇団の公演施設として使用されていたこと。

以上のことから、本件所有地は、本件物件リース契約の締結により、転貸されたと認められるものの、本件賃貸借契約において、転貸を禁止している趣旨は、本件賃貸借契約による阪急電鉄が自ら使用する仮設劇場以外の目的で本件所有地を転貸させないことにあると解される。

ところで、阪急東宝リースが阪急電鉄にリースする仮設劇場は、本件物件リース契約において、阪急電鉄が使用权を有し、かつ、本件物件を解体し撤去することとされていることから、阪急電鉄が自ら使用する仮設劇場であると認められ、阪急電鉄からの申し出に対し、都は転貸を承諾するものと認められる。

また、全賃貸借期間において、本件物件を建築し、以後阪急電鉄が宝塚歌劇団の公演施設として使用していたこと及び当初賃貸借契約から本件賃貸借契約までの貸付料が適切に納付されていたことから、都に財務会計上の損害が発生したとは認められない。

したがって、本件賃貸借契約において、契約条項に反し、無断で転貸したことを違法・不当とする請求人の主張は認められない。

しかしながら、転貸を承諾する際の意思決定などを文書により行わなかったことは、契約履行に関する重要な手続を怠っていると看做されるを得ない。

(2) 本件贈与契約の締結にかかる財源確保の検討について

本件贈与契約関係資料の調査及び監査対象局の説明から、以下の事実を確認し

た。

- ア 旧都庁第三庁舎の貸付期間は、平成11年6月15日付けで都と住友不動産株式会社との間で締結した丸の内庁舎賃貸借基本協定書において、平成11年7月1日から平成22年12月31日までとされ、それ以降は更新しないこととされていること。
- イ 本件所有地の地下に地下鉄の構造物があり、建築物を建てるには、帝都高度交通営団との協議が必要となること。
- ウ 本件所有地は旧土佐藩上屋敷跡地等であり、建築物を建てる場合、文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定による埋蔵文化財の調査に関する調整が必要となること。
- エ 土地を貸し付ける場合、借地借家法（平成3年法律第90号）の規定により、一時使用目的を除き、最も短い賃貸借期間は、事業用借地権の10年であること。
- オ 借受者が本件所有地に建築物を建てる場合、千代田区住宅付置制度要綱（平成4年6月19日付4千建指第20号）の対象建築物となり、住宅の付置義務又は千代田区開発協力金制度要綱（平成4年6月19日付4千建指第20号）に基づく協力が、借主に生ずること。
- カ 建物を解体する場合と建物を再利用する場合についての比較検討を行い、再建築の制約、収益性の確保、環境への配慮等の観点から、建物の再利用を図ることが望ましいとして、本件所有地については、本件物件を再利用して活用することとしたこと（平成12年7月10日付け財務局資料）。
- キ 平成12年10月4日開催の財産管理運用委員会に本件物件の貸付けが、
 - (ア) 今後十分に使用に耐える施設であり、賃料収入の確保につながり、都財政の再建に資すること
 - (イ) 本件物件を含む丸の内地区の利用計画については、現在検討中であり、同利用計画の実施までおおむね10年程度かかることから、この間本件物件を暫定的に利用しても、同利用計画上支障がないこと等を貸付理由として提案され、原案どおり可決されていること。
- ク 平成12年10月5日に行われた、本件物件の借受者の公募に関する報道機関への発表において
 - (ア) 廃棄物の発生抑制、資源リサイクルの見地から再利用を図ること
 - (イ) 旧都庁舎東側敷地については、将来の行政需要を見極めた上、丸の内地区一体としての恒久的利用計画を策定していく必要があるが、それまでの間、

およそ10年の暫定利用を図ることが適当であること

- (ウ) 定期借家(定期建物賃貸借)制度は、契約期間満了後の返還が確実であり、次の跡地利用計画を的確に策定することができることなどを、本件物件の貸付理由としていること。

以上のことから、本件所有地の活用について、本件所有地を貸し付ける場合と本件物件を貸し付ける場合とを比較検討した上で、本件物件を貸し付ける方法が財産収入上有利であるとした監査対象局の判断は、合理的理由があると認められる。

したがって、財源確保策の有効性を総合的に検討せず寄付受領を認めたことをもって、本件贈与契約を違法・不当とする請求人の主張は認められない。

(3) 本件賃貸借契約の原状回復条件と本件贈与契約の締結について

関係資料の調査及び監査対象局の説明から、本件賃貸借契約に係る契約書第9条の原状回復に関する規定を適用しない旨阪急電鉄と確認したとする監査対象局の説明については、その事実関係を書面で確認することができなかったが、以下の事実を確認した。

ア 本件所有地の活用方法を検討した結果、本件物件を貸し付ける方法が都の財産収入上有利であると判断し、平成13年1月30日付けで、阪急東宝リースと本件贈与契約を締結したこと。

イ 本件物件を寄付受領したことにより、1,032,228千円の財産を取得したこと(平成13年1月29日付12財財運第677号)。

ウ 平成13年2月1日付12財財運第742号による本件物件に係る定期建物賃貸借契約において、本件物件の維持管理費を賃借人の負担とし、かつ、契約期間の満了により契約が終了等したとき、本件物件を取り壊し、撤去し、更地にした上で返還することを、賃借人の義務としていること。

以上のことから、アについては既に(2)で認めたとおりであり、また、本件物件の維持管理経費及び解体撤去費用が都の負担とならないことが認められる。

したがって、本件賃貸借契約において原状回復を条件としていたにもかかわらず、本件物件を寄付受領し、本件贈与契約を締結したことを違法・不当とする請

求人主張は認められない。

しかしながら、原状回復という重要な契約事項の変更を文書によらず行ったことは、契約の履行を確保する上で、手続を欠くものと言わざるを得ない。

以上のことから、本件賃貸借契約の履行及び本件贈与契約の締結は、違法・不当とは認められない。

よって、請求人の主張には理由がないものと認める。

しかしながら、監査対象局において、本件賃貸借契約の履行に係る手続について、一部文書によらず行ったことは、適切を欠いていると言わざるを得ない。

よって、財務局に対して別項のとおり意見を付す。

(財務局に対する意見)

都の契約事務を総括する局であるにもかかわらず、契約の履行に係る手続において適切を欠いていたことは、都民の都政に対する信頼を損なうものである。

今後、契約の履行に係る手続について、適切に行われたい。

資料（東京都職員措置要求書等）

東京都職員措置請求書

財務局長 木内征司（現都市計画局長）

財務局財産運用部長 橋本剛（現選挙管理委員会次長）

財産運用部総合調整課長 影山竹夫（現財務局経理部参事）

の業務に関する措置請求の要旨

1. 請求の主旨

財務局の資産運用部の責任者は、財政の逼迫を緩和するため、都の資産の有効活用により収入を確保するため、有楽町の旧都庁舎跡地を期間を定めた一時使用での土地賃貸借契約にてH電鉄㈱に平成9年8月25日付にて賃貸した。（第1号証、土地賃貸借契約書）

しかし、財務局責任者らは、契約満了にあたり、次のような不当行為や違法行為を犯した。

- (1) 都と都民に対し、多大な損失を与えた不当行為
- (2) 特定企業に対し、利益を供与した違法行為
- (3) 契約内容を見過ごした注意義務違反行為
- (4) 特定企業に有利な決定をした違法行為

以下に事実と理由を提示し、財務局責任者の不当行為、違反行為について第三者に監査を求めるものである。

『請求行為』

- (1) 財務局担当者に対する厳正な処分
- (2) 寄贈者に対し、建物除却費用相当分を都への寄付行為の請求、またはその他の金銭的請求
- (3) 土地賃貸借契約の借主に対し、無断転貸行為の違約金の請求
- (4) 寄贈者の固定資産税・償却資産税・不動産取得税の賦課と納付の調査と調査結果の公表（第10号証 別添理由書）

2. 監査委員の監査に代えて個別外部監査契約に基づく監査によることを求める理由

財務局責任者らのとった行為は、職務に対する責任を全うせず、仮設建物の寄贈が都及び都民に多大な損失を与えた、又、特定企業の利益供与に協力したことが明確であり、不正行為があったと認識せざるを得ない。

特に、H電鉄(株)より、仮設建物を設計・施工で受注したのは、(株)T工務店であり、公募で決定した借受者(S不動産(株))から改修工事を受注したのも(株)T工務店である。

財務局責任者らは、仮設建物の公募に於ける現場説明会では、1000days劇場の設計と施行を行ったとして、(株)T工務店を紹介し、(株)T工務店の担当者らの現場説明もあった。都資産の活用で公募しているのに、工事利権にからむ特定企業に説明させたことは、失当である。又、仮設建物の安全性を確認するに必要な設計図書・構造計算書も貸与要求にもかかわらず、貸与しないのは、財務局責任者らは、(株)T工務店に発注しなければ工事ができないよう仕向けたのである。財務局責任者が、特定の私企業に利益誘導をさせる行為は、絶対にあってはならない。

又、公募で決定した借受者(S不動産(株))は、同じ旧都庁舎敷地内にある旧丸の内庁舎を平成11年6月30日付けで都から賃貸を受けている。

(第12号証 建物賃貸契約書)

以上のように、財務局責任者らの一連の行為は、特定の企業に便宜をはかった不正行為としか判断せざるを得ない。下記の理由で第三者の監査の下に明白にしなければならない。

- (1)本件の寄贈行為が、企業に対する利益供与になるかどうかは、第三者である法務・税務の専門家の判断を仰ぐ必要がある。
- (2)賃貸借契約の無断転貸が有効か無効かの判断は、第三者である法務の専門家の判断仰ぐ必要がある。
- (3)固定資産税、償却資産税、不動産取得税の賦課と納付の調査は、都庁内での内部調査では、隠蔽される恐れがあるので第三者に調査させる必要がある。

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。

(以上、原文のまま掲載)

事実証明書

- ア 請求人作成の「1. 請求の主旨の別紙」
- イ 土地賃貸借契約書（平成9年8月25日付9財管財一第353号）の写し
- ウ 土地賃貸借契約書（平成12年8月31日付12財財運第327号）の写し
- エ 平成12年10月4日付け都知事あての1000 days 劇場に関する寄付申込書の写し
- オ 贈与契約書（平成13年1月30日付12財財運第677号）の写し
- カ 日本経済新聞記事（2000年10月6日）の写し
- キ 平成12年12月1日付財務局作成の「1000 days 劇場施設借受予定者の内定について」の写し
- ク 「2. 東京都に支払う賃借料」との件名の文書の写し
- ケ 「H12年11月20日宝塚の件」との記入がある財務局財産運用部総合調整課長影山竹夫名義の名刺の写し
- コ 定期借地権契約を提案するとの内容の文書の写し
- サ 請求人作成の「『請求行為』（4）の別添理由書」
- シ 平成10年3月13日付第50号で千代田区建築環境部建築課が収受した建築計画概要書の写し
- ス 建物賃貸借契約書（平成11年6月30日付11財管財指第222号）の写し
- セ 請求人作成の「阪急電鉄分（1000 days 劇場分）」との件名の文書