

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

旧1000days劇場に関する定期建物賃貸借契約が募集条件と異なる内容等で締結されたことを違法・不当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らは、都の資産の有効活用により収入を確保するため、旧都庁舎跡地内の寄贈された仮設建物1000days劇場を公募にて選定したS不動産株式会社（以下「S不動産」という。）に平成13年2月1日に賃貸した。

イ しかし、財務局責任者らは、公募から借受者の決定、契約書交換に至る過程において以下の内容と理由に示すとおり、不当行為や違法行為を犯した。

(ア) 都と都民に対し、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) 特定企業に有利な決定をした違法行為

ウ 公募期間、設計図書・構造計算書等の非開示における不当行為

仮設建物の劇場を恒久建物に改修して利用することを検討する期間として3週間の期限は不当であった。また、仮設建物の安全性を確認して建築基準法に適合した恒久建物にするには、設計図書・構造計算書の貸与がなければ不可能であった。閲覧だけで、貸与しなかったのは不当である。

エ 借受者決定段階での不当行為

公募に対し6社が応募し、10年間の合計賃料、40億8900万円でS不

動産に決定したと、財務局は発表した。しかし、実際の契約書では、10年間で38億9400万円となっていた。借受者決定の審査は財務局責任者らのみであった。賃料を借受者決定後、契約時に軽減するのは不当行為である。

オ 応募条件に基づかない契約書内容の不当行為及び違法行為

公募による借受決定者のS不動産と東京都の契約書は、定期建物賃貸借契約書のとおりである。募集要項で規定されていたものが契約書の内容では賃借人に有利な賃料条件に改定されていた。これは、都及び都民に多大な損失を与えた不当行為である。また、借受者の決定後の賃料条件等の改定は、公序良俗に反し、許されない不正行為であり、違法行為にあたる。

カ 契約書の内容については、募集要項と余りにも違った条件で契約されていることは記載したとおりである。一般公募で実施しながら、契約内容を勝手に変え、一私企業に便宜を図ったことは、許されない行為であり、財務局責任者らが不正を働いたことになる。不正は厳罰に処すべきである。ちなみに、丸の内庁舎の賃貸借契約書も賃料の後払い、敷金の後払い等同じ内容になっており、本契約書と酷似している。

(2) 措置要求

ア 財務局担当者に対する厳正な処分

イ 契約の白紙撤回の請求

ウ 定期借地権での再公募の実施

エ 原契約者と東京都との取引停止要求

オ 旧都庁舎である丸の内庁舎についても契約事項についての調査請求

4 請求の要件審査

本件請求のうち、都が寄付受領した旧1000days劇場の定期建物賃貸借契約の締結に関する請求については、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られるので、監査を実施した。

また、本件請求において請求人は、旧東京都丸の内庁舎の建物賃貸借契約について、賃料等の後払いの違法・不当な行為があると主張するが、当該契約は、平成11年6月30日に締結されており、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) この公募に関し、仮設建物を利用した場合で提案した企業と仮設建物を除却し、再建築して利用した場合で提案した企業があった。この時の結果は、仮設建物の利用は、１０年間の収入は３８億９４００万円（Ｓ不動産）、更地返還で再建築建物の利用は、１０年間の収入は４０億６０００万円（Ｆ企業）であり、更地返還の利用の方が１億６６００万円高かったのである。これを主張できる理由は、応募書類提出後（１１月１６日）、借受者決定前の１１月２０日に、私が、総合調整課の影山竹夫課長から呼び出され、更地返還で再建築建物で利用した場合、４０億６６００万円になることを説明し、影山課長も了解した。
- (2) 借受決定者であるＳ不動産は、本件仮設建物の旧都庁舎跡地にある旧丸の内庁舎も平成１１年６月３０日付けで都から賃貸を受けている。
- (3) １０年後、旧都庁舎の跡地（丸の内庁舎と１０００days劇場）は、都の主体による再開発が想定される。Ｓ不動産と株式会社Ｔ工務店が、将来この跡地利用の開発権利を得ることになっていると考えるのは、私だけであろうか。財務局長の木内征司は、現在、都市計画局の局長という職責にいる。
- (4) 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 応募条件から逸脱した契約が有効であるかないかの判定は、第三者である法務の専門家の判断を仰ぐ必要がある。
 - イ 賃貸借契約の賃料を不当に減額した行為は、民間企業に利益を供与したことになる。利益供与の判断は、第三者である法務の専門家の判断を仰ぐ必要がある。
 - ウ 消費税について第三者である税務の専門家の判断を仰ぐ必要がある。
 - エ 都庁内での調査は、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。

- (5) また、借受決定者であるS不動産は、本件仮設建物の旧都庁舎跡地内にある旧丸の内庁舎も平成11年6月30日付建物賃貸借契約書で都から賃貸を受けていることは前項で説明した。しかし、消費税を徴収しなければならない義務があるにもかかわらず、財務局責任者らは、請求を放棄していた。この件について、財務局責任者らに徴収しなければならない旨を伝え、平成13年5月25日の回答で借主と協議し、結果を報告することになっているが、いまだ回答がない。
- (6) 賃料は、消費税の課税対象であり、徴収する義務があり、徴収した消費税は、全額一般会計の歳入となる。賃料が3億9700万円であるから、5%の消費税として年間2000万円徴収できるのである。このまま徴収しなければ、財務局責任者らの責任は重大である。都に損失を与えるだけでなく、特定の企業に利益を供与することになる。S不動産は不動産賃貸事業を営む企業である。賃料は消費税の課税対象であることを知っていて契約書を交換し、消費税分を支払わないならば悪質な企業であり、国や地方自治体との契約対象者としては、適合しない企業である。
- (7) 財務局責任者らは、平成11年7月1日にさかのぼって、徴収しなければならない。
また、延滞金の徴収もしなければならないのである。

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1,250字となっており、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字の制限字数を超えているが、その超過の程度が著しくなく、当該理由を把握することに困難をきたす程度のものでないことから、適法と認めた。

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定期建物賃貸借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13年2月1日付けで締結した旧1000days劇場に関する定期建物賃貸借契約（以下「本件契約」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

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、本件契約にかかる公募の応募者の代理人である旨を述べ、請求の趣旨の補足を行った。

また、新たな証拠として、請求人作成の「住友不動産分（定期借家契約分）」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。

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) 旧1000days劇場借受者の公募について

旧1000days劇場（以下「本件施設」という。）は、平成12年10月4日開催の東京都公有財産管理運用委員会において、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との方針決定がされた。

この方針に基づき、同月5日付12財財総第174号で、本件施設に関する借受者の公募（以下「本件公募」という。）の実施及び1000days劇場借受者選定委員会の設置が決定されるとともに、併せて本件公募の具体的実施内容である1000days劇場借受者募集要項（以下「本件要項」という。）が決定された。

1000days劇場借受者選定委員会及び本件要項の概要は、表1及び表2のとおりである。

（表1）1000days劇場借受者選定委員会の概要

目的	1000days劇場の定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、公募方式により募集した者の中から厳正かつ公正に相手方を選定するため	
所掌事項	1000days劇場の賃貸借契約の相手方の選定に関する事項を審議	
組織	委員長	財務局長
	委員	財務局経理部長、財務局財産運用部長、財務局庁舎管理部長及び財務局営繕部長

（表2）本件要項の概要

募集目的	借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく定期建物賃貸借による貸付けを行い、都有財産の有効活用を図ることにより、地域の発展に寄与すること。	
建物概要	延べ床面積 5,631.36㎡ 鉄骨造・地上2階	
貸付条件	貸付方法	借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借による契約
	貸付期間	改修工事期間を含め最長で平成23年1月31日まで
	貸付料及び敷金	・借受者が事業計画により提示した価格等に基づき、都が決定 ・敷金は貸付料の12月相当額とし、本件契約締結時に納入 ・貸付料は原則として四半期ごとに都が指定する期日までに支払
	改修工事	借受者が自己の負担で必要な改修を行うこと。

件	留意事項	借受者は、賃貸借期間が満了したときは、直ちに自己の負担で、建物を解体撤去の上、敷地を返還
定期建物賃貸借契約の締結までの手順		平成12年10月12日 応募申込み ~同月20日 同月23日 説明会の開催 同月27日 質疑書の提出 同年11月上旬 質疑に対する回答（郵送） 同月15日~同月16日 応募書類提出 （審査） 同年11月下旬 借受予定者の決定 同年12月中旬 改修工事設計協議 平成13年1月下旬 定期建物賃貸借契約締結 同年2月以降 改修工事着工
応募 手続 等	応募の資格	地域の発展に貢献するにふさわしい事業計画を立案し、かつ当該計画を実現する能力・資力を有する者であること。
	応募申込み	提出書類：応募申込書、印鑑証明書、商業登記簿謄本等
	応募書類の提出	応募者に関する書類：定款、事業概要、決算書、納税証明書等 提案内容に関する書類：提案の趣旨、事業計画及び改修工事計画
	借受予定者の決定方法	応募者の信用・資力、事業計画の内容等を総合的に勘案し、選定委員会の審査を経て決定

(2) 借受予定者の内定について

平成12年11月30日開催の1000days劇場借受者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、応募書類を提出した6者について、審査基準に基づき審査が行われ、その審査結果を踏まえ、同月30日付12財財総第246号により、本件施設の借受予定者として住友不動産株式会社（以下「住友不動産」という。）を内定し、同年12月1日にその経緯等が公表（以下「本件公表」という。）された。

本件公表の主な内容は、表3のとおりである。

（表3）本件公表の主な内容

審査の経緯	応募書類の提出のあった6者について、利用計画、賃料等を審査基準に基づき審査した結果、総合的に優位な住友不動産を
-------	---

		借受予定者に内定
借の 受 予概 定 者要	名 称	住友不動産
	利用計画	劇場内部を改修し、商業テナントに転貸
	貸付期間	平成13年2月1日～平成23年1月31日
	賃 料	年額408,870千円 (10年間で約40億89百万円)

(3) 本件契約の締結について

平成13年1月30日付12財財運第742号により、本件施設の借受予定者である住友不動産と本件契約を締結することが決定され、同年2月1日付けで、住友不動産と定期建物賃貸借契約書（以下「本件契約書」という。）が締結された。

本件契約の主な内容は表4のとおりである。

(表4) 本件契約の主な内容

賃貸物件		鉄骨造 5,631.36㎡		
使用の目的		店舗、事務室及び倉庫		
賃貸借の期間		平成13年2月1日～平成23年1月31日		
敷 金	金 額	389,400,000円		
	納付期限	平成13年4月30日		
賃 料	賃貸借期間の賃料	3,894,007,000円 (別途消費税額194,700,350円)		
	支払方法	毎年度次に定めるところにより支払う。ただし、賃料の支払いは、平成14年1月から開始する。		
		区 分	支 払 金 額	消 費 税 額
1月～3月分		107,174,500円	5,358,725円	2月末日
4月～6月分		107,174,500円	5,358,725円	5月末日
7月～9月分		107,174,500円	5,358,725円	8月末日
10月～12月分	107,174,500円	5,358,725円	11月末日	
		平成23年1月分の賃料35,725,000円(別途消費税額1,786,250円)を平成22年12月末日までに支払う。		

(4) 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）

(5) 東京都財産価格審議会について

東京都財産価格審議会（以下「財産価格審議会」という。）は、都の公有財産の管理及び処分並びに財産の取得及び借入れに関し、適正な価格及び料金を評定するため、東京都財産価格審議会条例（昭和28年東京都条例第26号）に基づき、知事の付属機関として設置されている。同条例による、財産価格審議会の所掌事項及び組織は次のとおりである。

ア 所掌事項

財産価格審議会は、知事の諮問に応じ、次に掲げるもの等に関する価格を評定して答申する。

(ア) 不動産

(イ) 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利

イ 組織

財産価格審議会は、次に掲げる者につき知事が任命又は委嘱する委員15人以内をもって組織する。

(ア) 学識経験者 11人以内

(1) 東京都職員 4人以内

2 監査対象局の説明

(1) 本件請求人と当局の関係

本件請求人は都が実施した本件公募の応募者の代理人であった。この応募者の提案は、本件公募が建物貸付であるにもかかわらず、土地を借り受ける内容であったため採用されなかった。

(2) 本件公募の期間設定

本件公募の期間設定は、本件公募と同様に建物改修を前提とした建物貸付の公募を実施した旧都庁第三庁舎の公募期間を参考に設定している。この旧都庁第三庁舎の公募はなんら支障なく実施された。したがって、本件公募は応募者が提案内容を検討する期間を確保した適切なものである。

(3) 応募者への技術的情報の提供

応募者の提案に資するため、本件公募に関する説明会において「1000 days 劇場建築・設備概要」（建築概要、構造仕様及び図面等）及び「仮設建築物の取扱いについて」を配布し、本件施設の設計図書等の閲覧を説明会翌日より都庁舎で行った。本件公募実施時、本件施設で宝塚歌劇が上演されており、設計図書を貸与した場合、不特定多数者に建物内部構造が漏えいする可能性が否定できず、不審者の建物侵入など不測の事態が発生するおそれがあるため、安全性に配慮するとともに、応募者の提案に支障がないよう都庁での閲覧を行った。

なお、実際に閲覧した応募者は3者であった。

また、本件公募実施時には本件施設は都有建物ではなく、都は本件施設構造等について十分な情報を有していなかった。このため説明会の開催に当たり、本件施設施工者であるところの株式会社竹中工務店に説明会への同席を依頼し、建物構造等の技術的な質問への対応を同社の協力を得て行った。ただし、これは都が応募者に送付した質疑回答書において、「改修工事の施工業者の決定について、都からの指導があるか。」との応募者の質問に対し、都は「改修工事の施工業者の選定について、都が指導することはありません。借受者においてお決めください。」と回答しているとおり、特定業者への利益誘導ではない。

(4) 借受予定者の決定

借受予定者の決定に際しては、貸付料を最大の審査ポイントとした。
応募6者の提案貸付料は、表5のとおりである

(表5) 応募6者の提案貸付料

(単位：千円)

提案者	A	B	C	D	E	F
提案額	100,000	100,200	120,000	136,800	389,400	384,000

(注) 全者とも消費税額等抜きの年間の貸付料

選定委員会で、本件要項及びあらかじめ定めた審査基準により応募6者を審査したところ、このうちFの提案は、本件公募が建物貸付であり、応募者に都が質疑回答した中で、土地貸付での提案はできないことを通知しているにもかかわらず、土地貸付での提案内容であったため借受予定者の選考対象としなかった。

よって、Fを除く5者について審査した結果、応募者の信用・資力、事業計画の内容等を総合的に勘案し最高賃料を提案したEを借受予定者として選定した。

なお、財務局はFの提案が土地貸付であることはヒアリングにより確認したが、その際にFの提案賃料が40億6千万円であると確認した事実はない。

また、平成12年12月1日付けで本件公表を行った。発表賃料は10年間で40億89百万円であった。これは、都民にわかりやすい内容とするため、消費税額を含む都の総収入を賃料として発表したものであり、実際の本件契約額も消費税込で合計10年間で40億89百万円である。

(5) 貸付料及び敷金の後納

本件要項において貸付料は四半期ごと、敷金は契約締結時に納付となっている。

一方、Eの提案内容は、貸付料の支払を平成14年からとし、敷金の納付時期について別途協議するというものであった。本件公募では応募者の提案内容を選定委員会において総合的に審査し、貸付料及び敷金が後納であってもEを選定することが次の理由から適切であると判断しEを選定した。

ア 本提案内容を採用することが都の財産収入の最大化につながること。

イ 本件公募の透明性及び公正性を損ねる範囲に当たらず、貸付料及び敷金の後納は東京都公有財産規則(昭和39年東京都規則第93号。以下「公有財産規則」という。)第35条及び第36条の3に認められていること。

そこで、都はEを借受予定者として決定した後に、提案内容で別途協議することとしていた敷金の納付時期については、平成13年4月30日までとすること

を確認した。

このため、契約内容を確定するに当たり、これらの経緯を踏まえ、貸付料を後納とし、敷金の納付を平成13年4月30日までとすることが、上記と同様の理由から適切であると判断し契約締結した。

また、都では「消費税導入に伴う契約等の取扱いについて（平成元年2月25日付63財経庶第881号通知）」により契約書に消費税額を明示することとなっているため、本件契約も消費税額を明示している。

なお、消費税法（昭和63年法律第108号）及び地方税法（昭和25年法律第226号）の改正により消費税率が改正された場合においては、本件契約書第22条（疑義の決定等）の規定により本件契約に係る消費税額を法改正の内容に則して契約変更する。

以上のことから、本件公募手続及び本件契約については適切と考える。

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、本件契約の締結を違法・不当と主張して、本件契約を解除し、定期借地権での再公募の実施などを求めているものと解される。

また、請求人が本件契約を違法・不当とする理由を整理すると、次のとおりとなる。

ア 本件公募の期間が、本件施設の改修・利用を検討するには短すぎること及び建築基準法（昭和25年法律第201号）上の検討を行う必要があるにもかかわらず本件施設の設計図書等が貸与されなかったこと。

イ 本件公表における賃料より軽減した額で本件契約が締結されたこと。

ウ 賃料及び敷金の支払時期について、本件要項で示された条件と異なる内容で本件契約が締結されたこと。

エ 消費税率の変更を考慮せず、消費税額及び地方消費税額（以下「消費税額等」という。）を契約期間の10年間固定して本件契約を締結したこと。

そこで、以下、このことについて判断する。

(1) 本件公募の期間の設定及び本件施設の設計図書等の閲覧について

本件公募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 本件公募の期間の設定について

- (ア) 本件公募と同様に建物の相当程度の改修を前提とした過去の公募事例において特に支障がなかったことから、当該公募事例を参考として設定したこと。
- (イ) 本件公募において、6者から応募書類の提出があったこと。

したがって、本件公募の期間の設定が、必ずしも応募上無理な設定であるとは認められない。

イ 本件施設の設計図書等の閲覧について

- (ア) 本件公募時において、本件施設を宝塚歌劇団が使用中であったことから、宝塚歌劇団関係者の安全の確保の観点から閲覧としたこと。
- (イ) 応募申込者に対して、次の措置を講じていること。

平成12年10月23日に、本件施設において本件公募に関する説明会を開催し、併せて本件施設の見学を実施したこと。

当該説明会において、都が作成した「1000days劇場建築・設備概要」及び「仮設建築物の取扱い」を配布するとともに、本件施設の施工業者に同席を依頼し、説明会参加者からの建築上の技術的質問に対応したこと。

したがって、本件施設の設計図書等を貸与せず閲覧としたことは、宝塚歌劇団関係者の安全確保のためであるとする監査対象局の説明は、合理的理由があり、このことによって、応募が困難となったとは認められない。

以上のことから、本件公募の期間の設定及び本件施設の設計図書等を閲覧としたことを違法・不当とする請求人の主張は認められない。

(2) 本件公表時の賃料と本件契約の賃料との相違について

本件公募における応募書類等を調査したところ、以下の事実を確認した。

- ア 本件公募にかかる応募書類として、住友不動産が平成12年11月16日に都に提出した1000days劇場借受提案書（以下「住友提案書」という。）において、賃料として提示した額が、消費税額等抜きの年額で389,400,700円であること。

イ 選定委員会において、住友不動産の賃料は、消費税額等抜きの年額である当該額をもって審査したこと。

ウ 本件公表の主な内容は表3のとおりであり、貸付期間10年間に相当する賃料は、「約40億89百万円」と表記した資料を発表したこと。

エ 本件契約における契約期間である10年間に相当する賃料は、3,894,007,000円であり、この賃料に消費税額等を含めると総額4,088,707,350円となること。

以上のことから、本件公表時の資料における貸付期間に相当する賃料は、本件契約における契約期間10年間の賃料と消費税額等の合計金額と同額が表記されていることが認められる。

したがって、本件公表時の資料において、消費税額等を含んだ額を賃料として表記したことが誤解を招いたとしても、本件公表における賃料より本件契約における賃料が軽減されているとして、本件契約を違法・不当とする請求人の主張は認められない。

(3) 賃料及び敷金の納付時期に関する本件要項と本件契約との相違について

本件要項において、賃料は、原則として四半期ごとに都が指定する期日までに、敷金は契約締結時に、各々支払うこととされているが、本件契約では、賃料は、平成23年1月分を除き、平成14年1月以降四半期ごとに、敷金は、平成13年4月30日までに支払うこととされ、本件要項の条件と異なる内容で本件契約が締結されている。

判決によれば、公募によって相手方を選定した後に、公募においてあらかじめ明らかにしていた契約条件等をし意的に変更し、選定された相手方を著しく有利に取り扱うなどして、公募という手続方式を採用した趣旨を没却するような結果を招来することがあれば、その変更が裁量権を逸脱、濫用するものとして違法とされる場合もあるものというべき、とされている（平成5年2月25日東京地裁判決）。

したがって、賃料及び敷金の納付時期について、本件要項の条件と異なる内容で本件契約を締結したことが、裁量権の逸脱・濫用に当たるか判断する。

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 本件要項の募集目的等において、借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借による貸付けであることが明記されていること及び本件公募における質疑に対して、定期土地賃貸借契約による提案は本件公募で予定していないことを、平成12年11月2日付けで、応募申込者全員に回答していること。
- イ 選定委員会において、本件要項及びあらかじめ定めた審査基準に基づき、応募した6者を審査し、本件要項で明記している定期建物賃貸借と異なる条件による提案をした1者を選考の対象外としたこと。
- ウ 住友提案書において、賃料の支払時期を平成14年1月以降としたい旨及び敷金の支払時期について協議したい旨が記載されており、選定委員会では、このことを含めて、住友不動産を審査したこと。
- エ 選定委員会において、応募者の信用・資力等を総合的に勘案し、特に賃料においては、住友不動産とそれ以外の4者では、少なくとも年額2億5千万円以上の差があり、賃料の支払時期を平成14年1月以降としても、都の財産収入上優位であることから、住友不動産を借受予定者として決定したこと。
- オ 平成13年2月1日付12財財運第742号により、住友提案書の賃料及び敷金が、平成12年11月24日開催の財産価格審議会で決定された評定価格を上回ること等から、住友不動産と本件契約を締結することを決定し、同日付けで、賃料については、平成23年1月分を除き、平成14年1月以降四半期ごとに、敷金については平成13年4月30日までに納付することとして、本件契約を締結し、敷金については、当該納付期限までに適切に納付されていること。

以上のことから、選定委員会の審査対象とした5者の提案を比較したところ、賃料で年額2億5千万円以上の差があり、賃料の支払時期を平成14年1月以降とし、敷金の支払時期を平成13年4月30日としたとしても、住友不動産を選定することが都にとって有利であると判断したとする監査対象局の説明には合理的理由があり、本件要項の条件と異なる支払時期で本件契約を締結したことが、選定された住友不動産を著しく有利に取り扱うものとは認められず、本件公募の趣旨を没却するような結果を招来するものではなく、裁量権の逸脱・濫用に当たるものとは認められない。

また、賃料については、特に必要があると認めるとき、その全部又は一部を、指定する期日までに一括し、又は分割して納付させることができる（公有財産規則第35条第2項）とされ、敷金については、特に必要があると認めるとき、そ

の全部又は一部を貸付契約の締結の後に納めさせることができる（公有財産規則第36条の3第1項ただし書）とされていることから、公有財産規則に反するものでもない。

したがって、賃料及び敷金の納付時期について、本件要項の条件と異なる内容で本件契約が締結されたことを違法・不当とする請求人の主張は認められない。

(4) 本件契約における消費税額等の取扱いについて

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 消費税額等については、消費税導入に伴う契約等の取扱いについて（平成元年2月25日付63財経庶第881号）において、契約書に明示することとしていること。

イ 消費税率等が変更された場合には、本件契約に定めがない事項については協議の上定めるものとする本件契約書第22条の規定に基づき、本件契約に係る消費税額等を契約変更することは可能であること。

したがって、消費税率等の変更に対応した契約の変更が可能であることが認められ、消費税率の変更を考慮せず、消費税額等を契約期間の10年間固定して本件契約を締結したことを違法・不当とする請求人の主張は認められない。

以上のことから、本件契約の締結は、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。

資料（東京都職員措置請求書等）

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）

に関する措置請求の要旨

1．請求の主旨

財務局の財産運用部の責任者らは、都の資産の有効活用により収入を確保するため、旧都庁舎跡地内の寄贈された仮設建物1000days劇場を公募にて選定したS不動産(株)に平成13年2月1日付に賃貸した。（第1号証 定期建物賃貸借契約書）しかし、財務局責任者らは、公募から借受者の決定、契約書交換に至る過程において以下の内容と理由に示すとおり、不当行為や違法行為を犯した。

- （1）都と都民に対し、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）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、違法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）契約の白紙撤回の請求
- （3）定期借地権ので再公募の実施
- （4）原契約者と東京都との取引停止請求
- （5）旧都庁舎である丸の内庁舎についても契約事項についての調査請求

3．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

この公募に関し、仮設建物を利用した場合で提案した企業と仮設建物を除却し、再建築して利用した場合で提案した企業があった。

この時の結果は、

仮設建物の利用は、10年間の収入は38億9400万円（S不動産）

更地返還で再建築建物の利用は、10年間の収入は40億6000万円（F企業）であり、更地返還の利用の方が1億6600万円高かったのである。（第8号証 公募提出書類）これを主張できる理由は、応募書類提出後（11月16日）、借受者決定前の11月20日に、私が、総合調整課の影山竹夫課長から呼び出され、更地返還で再建築建物で利用した場合、40億6600万円になることを説明し、影山課長も了解した。（第9号証 影山竹夫名刺）

借受決定者であるS不動産は、本件仮設建物の旧都庁舎跡地にある旧丸の内庁舎も平成11年6月30日付けで都から賃貸を受けている。
（第7号証 建物賃貸借契約書）

10年後、旧都庁舎の跡地（丸の内庁舎と1000days劇場）は、都の主体による再開発が想定される。S不動産（株）と（株）T工務店が、将来この跡地利用の開発権利を得ることになっていると考えるのは、私だけであろうか。

財務局長の木内正司は、現在、都市計画局の局長という職責にいる。

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) 応募条件から逸脱した契約が有効であるかないかの判定は、第三者である法務の専門家の判断を仰ぐ必要がある。
- (2) 賃貸借契約の賃料を不当に減額した行為は、民間企業に利益を供与したことになる。利益供与の判断は、第三者である法務の専門家の判断を仰ぐ必要がある。
- (3) 消費税について第三者である税務の専門家の判断を仰ぐ必要がある。。
- (4) 都庁内での調査は、隠ぺいされる恐れがあるので第三者に調査させる必要がある。

又、借受決定者であるS不動産は、本件仮設建物の旧都庁舎跡地内にある旧丸の内庁舎も平成11年6月30日付け第 号証 建物賃貸借契約書で都から賃貸を受けていることは前項で説明した。

しかし、消費税を徴収しなければならない義務があるにもかかわらず、財務局責任者らは、請求を放棄していた。この件について、財務局責任者らに徴収しなければならない旨を伝え、平成13年5月25日の回答で借主と協議し、結果を報告することにな

っているが、未だ回答がない。

賃料は、消費税の課税対象であり、徴収する義務があり、徴収した消費税は、全額一般会計の歳入となる。賃料が3億9700万円であるから、5%の消費税として年間2000万円徴収できるのである。このまま徴収しなければ、財務局責任者らの責任は重大である。都に損失を与えるだけでなく、特定の企業に利益を供与することになる。S不動産(株)は不動産賃貸事業を営む企業である。賃料は消費税の課税対象であることを知っていて契約書を交換し、消費税分を支払わないならば悪質な企業であり、国や地方自治体との契約対象者としては、適合しない企業である。

財務局責任者らは、平成11年7月1日に遡って、徴収しなければならない。
又、延滞金の徴収もしなければならないのである。

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「請求の主旨の別紙」
- イ 定期建物賃貸借契約書(平成13年2月1日付12財財運第742号)の写し
- ウ 財務局作成の1000days劇場借受応募者から提出のあった質疑書に対する回答(平成12年11月2日付12財財総第209号)の写し
- エ 日本経済新聞記事(2000年10月6日)の写し
- オ 平成12年12月1日付財務局作成の「1000days劇場施設借受予定者の内定について」の写し
- カ 1000days劇場借受者選定委員会要綱の写し
- キ 東京都作成の1000days劇場借受者募集要項(平成12年10月)の写し
- ク 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
- ケ 「2.東京都に支払う賃借料」との件名の文書の写し
- コ 「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
- サ 請求人作成の「住友不動産(定期借家分)」との件名の文書

