

杉並区職員措置請求監査結果

(あんさんぶる荻窪に係る財産交換契約に関する
住民監査請求)

令和元年6月

杉 並 区 監 査 委 員

目 次

第 1	請求の概要と受理	
1	請求人	1
2	請求書の提出	1
3	請求の概要	1
4	請求の受理	3
第 2	監査の実施	
1	陳述聴取の実施	4
2	監査対象事項	4
3	対象部局とその抗弁要旨	4
第 3	監査の結果	
1	結 論	7
2	本件財産交換契約の交換物件の概要	7
3	本件財産交換契約に至るまでの主な経緯等	7
4	判 断	12
5	意見・要望	17
<別紙>		
1	杉並区職員措置請求書及び事実証明書	19
2	杉並区長の抗弁書	47
<資料>		
1	平成 28 年 2 月 10 日付け議案第 25 号の議決謄本 「財産の交換について」	55
2	平成 30 年 2 月 9 日付け議案第 21 号の議決謄本 「財産の交換についての議決事項の一部変更について」	57
3	平成 30 年 5 月 1 日付け交換契約書	59

【注】 請求人の氏名は仮名（A）で表示し、その住所等の記載は省略した。

第1 請求の概要と受理

1 請求人

A

2 請求書の提出

平成31年4月25日

3 請求の概要

請求人が提出した杉並区職員措置請求書及び事実証明書は別紙1のとおりであり、その概要は次のとおりである。

- (1) 杉並区長（以下「区長」という。）は、平成30年5月1日、区所有のあんさんぶる荻窪の土地及び建物と財務省所有の荻窪税務署及び国家公務員宿舎跡地の土地及び建物の財産交換（以下「本件財産交換」という。）を実施した。その際、両者の財産評価額の差金として、4,000万円を財務省から受領した。

ところが、区長はこの際に財務省に対して当然請求すべき消費税及び地方消費税相当額1億1,840万円の請求を怠り、区に損害を与えたものである。

本件監査請求は、区長の責任においてこの損害を回復することを求めるものである。

- (2) 本件財産交換に当たっては、交換差金の決定が次のとおり行われた。

平成30年1月16日、財務省において「見積もり合わせ」が行われ、財務省側の評価額と区側の評価額を比較した上で、交換差金が決定された。

その際の両者の評価額は、次のとおりであった。

【財務省側の評価額】

- ・ 交換渡財産（荻窪税務署等の土地及び建物）
44億円（土地44億円、建物0円）
消費税及び地方消費税相当額0円
合計44億円（A）
- ・ 交換受財産（あんさんぶる荻窪の土地及び建物）
45億1,000万円（土地27億1,000万円、建物18億円）
消費税及び地方消費税相当額1億4,400万円
（建物価額18億円×8%）・・・①
合計46億5,400万円（B）
- ・ 交換差金（B－A）
2億5,400万円（国が区に差金支払）

【区側の評価額】

- ・ 交換受財産（荻窪税務署等の土地及び建物）
47 億円（土地 47 億円、建物 0 円）（C）
うち消費税及び地方消費税相当額 0 円
- ・ 交換渡財産（あんさんぶる荻窪の土地及び建物）
47 億 4,000 万円（土地 32 億 6,000 万円、建物 14 億 8,000 万円）（D）
うち消費税及び地方消費税相当額 1 億 962 万 9,629 円・・・②
- ・ 交換差金（D－C）
4,000 万円（国が区に差金支払）

両者を比較した結果、比較低額である区の評価額が採用され、財務省から区に対して 4,000 万円の支払が行われたものである。

- (3) ところで、本件において消費税及び地方消費税（以下この請求の概要において「消費税」という。）を課すべきは、あんさんぶる荻窪の建物のみである（土地には消費税を課さないこと及び荻窪税務署等の建物評価額が 0 円であることによる）が、財務省側はあんさんぶる荻窪の建物評価額を決定後、消費税を算定して加算している（上記①）。これに対して、区は評価額から割り返して消費税額を算出、表示している（上記②）。

しかし、不動産鑑定士による評価額には取引上の消費税額は含まれていないのであるから、含まれているかのようなこの表記は誤りである。それは財務省側の取扱い、すなわち消費税を鑑定価額とは別途算出して加算しているところからも明確である。

- (4) 本件においては、見積もり合わせの結果として、区の提出した金額がそのまま採用された。ところが、これに消費税が実質的に加算されていなかったことから、区長は本来財務省に対して行うべき消費税額分 1 億 1,840 万円（区によるあんさんぶる荻窪の建物評価額 14 億 8,000 万円×消費税率 8%）の請求を怠り、区に損害を与えたものである。
- (5) 本件監査請求の直接の論点は、区が被った 1 億円余の巨額の損失にあるが、それ以外にも指摘すべき論点があると考えるので付言する。

1 点目は、本件財産交換において、仮に区が消費税を正しく加算した場合、区の評価による交換差金は 1 億 5,840 万円（4,000 万円＋1 億 1,840 万円）となり、財務省の負担が格段に大きくなることから、その場合、そもそも財産交換自体が破談となる可能性すらあったということである。

本件財産交換は、老朽化した荻窪税務署の建替えを焦点とするものであるが、元々財務省側は、荻窪税務署の現所在地建替えを想定し、その際の建築費を約 11 億円と見積もっていた。他方、区長の提案による財産交換は、既存の建物であるあんさんぶる荻窪に荻窪税務署が移転することで建替え経費を節減するメリットがあるとされた。この際、あんさんぶる荻窪を改修する経費は 7 億円余と見積もられた。ところが差金が 1 億 5,840 万円となれば、改修・移転経費は 9 億円に迫り、現所在地建替えの場合と比べて財産交換のメリットはほとんどなくなるといってよいのであり、財務省が財産交換をとりやめる判断に至っても

不思議ではなかった。本件財産交換は、区が消費税額を請求しないことによっ
てかろうじて成立したといっても過言ではないということである。

(6) 2点目として、消費税に対する区の認識の誤りを指摘する。

国は、財産処分の際には消費税を加算する旨を通達により明確に定めており、
本件においてもそれは実施された。対して区は、財産処分を行うことが極めて
まれなこともあり、明確なルールがなく、本件及びこれまでの財産処分におい
て消費税を加算せずに行ってきたことが明らかになっている。その理由として、
区は消費税を納税していないので、財産処分の際、買い手に対して消費税を請
求すべきでないとの考え方によるものであったことが、明らかにされている。
この点に区の大きな過誤があることを指摘しなくてはならない。

消費税において非課税業者が消費税相当額を顧客から徴収すると、その金額
がまるまる事業者の懐に入るかのように描く「益税」とする論があるが、これ
は誤りである。仕入れにかかる消費税は転嫁することができ、また転嫁しなけ
れば業者自身の負担となってしまうことから、非課税業者であっても当然価格
に転嫁することが適当である。これは行政においても同様である。すなわち、
区が財産を売却するとして、同財産の形成に必要な、例えば建築工事費等には
当然消費税がかかっている。これを売却の際に転嫁しないならば、そのまま区
民負担となってしまう。

したがって、区においても国と同様、財産処分においては消費税を請求しな
ければならない。にもかかわらず、本件において区は、消費税を実質的に請求
しなかった。そのことは財政的な損失であることはもちろんだが、消費税に対
する誤った認識に基づいて行政例えば産業政策等も執行されていることにな
り、看過できない。

(7) 以上により、区長に対し、損害額1億1,840万円を回復する手段をとるよう
勧告することを監査委員に対し求めるものである。回復の手段としては、①国
に対して、消費税額を追加請求の上徴収することが望ましいが、これが不可能
であった場合は、②区長の責任において賠償することを求める。

4 請求の受理

本件監査請求については、令和元年5月13日の監査委員会議において、監査
委員3名（上原和義監査委員、三浦邦仁監査委員及び内山忠明監査委員）及び井
口かづ子監査委員職務執行者の合議により、地方自治法（昭和22年法律第67号）
第242条所定の要件を具備しているものと認め、受理することに決定し、請求人
には、同日付けで文書によりこの旨を通知した。

なお、令和元年5月20日付けで、井口かづ子監査委員職務執行者が退任し、
同年5月21日付けで、井原太一監査委員が就任した。

第2 監査の実施

1 陳述聴取の実施

請求人に対して、地方自治法第242条第6項の規定に基づき、令和元年5月21日に証拠の提出及び陳述の機会を設け、同日に、請求人から本件監査請求に関する陳述が行われた。

なお、請求人から、追加の証拠資料は提出されなかった。

2 監査対象事項

請求人は、本件財産交換契約（平成30年5月1日付けで国と区との間で締結された本件財産交換に係る契約をいう。以下同じ。）の際に、区長は、国に対して当然請求すべき消費税及び地方消費税相当額の請求を怠り、区に損害を与えたと主張していることから、当該契約の違法性・不当性の有無等を調査し、それらを踏まえて監査結果を導くこととした。

3 対象部局とその抗弁要旨

総務部経理課及び政策経営部施設再編・整備担当を本件監査の対象部局とし、抗弁書の提出を求め、令和元年5月24日に抗弁書の提出を受けるとともに、同年5月28日に説明聴取を行った。

同年5月24日付けの区長の抗弁書（以下「抗弁書」という。）（別紙2）の要旨は、次のとおりである。

抗弁書には、①あんさんぶる荻窪と荻窪税務署等の財産交換に至った背景、②財産交換に係る交換差金の決定に至る経緯、③今回の措置請求に関する区の見解について、それぞれ記載されている。

「今回の措置請求に関する区の見解」の概要は、次のとおりである。

(1) 消費税及び地方消費税（以下この対象部局とその抗弁要旨において「消費税」という。）に対する区の基本的（一般的）な認識について

消費税については、消費税法（昭和63年法律第108号）により規定されているところであるが、同法第60条第7項には、国及び地方公共団体に対する特例措置規定が設けられている。

これによれば、国及び地方公共団体は、消費税の納税義務は存するものの、同項に基づく特例措置が適用されるため、たとえ消費税分を歳入した場合であっても消費税の申告義務及び納税義務が免除されているため、納税しない団体となっている。

(2) 本件財産交換における消費税の取扱いについて

請求人は、「不動産鑑定士による評価額には取引上の消費税額は含まれていないのであるから、含まれているかのようなこの表記は誤りである」と主張しているが、以下の点から請求人の主張には理由がない。

まず、そもそも、評価額に消費税相当額を加算する方式を採用しなければならないという法的な規定は存在しない。また、不動産鑑定士による評価額はあくまでも参考価格である。

このことを前提として、区は平成 28 年 1 月に、その時点で区が設定した交換価格及び交換差金の妥当性について国へ照会し、「現時点での国の概算価格においても同様の傾向である」との回答を得ていたことを踏まえ、当時の設定額との整合性・連続性を考慮し、鑑定評価額をもって消費税相当額を含めた交換価格とし、交換差金を設定したものである。

また、請求人は、消費税分が実質的に加算されていなかったため、区に損害を与えたと主張しているが、区は内税方式で消費税を含めた予定価格を設定していることから、損害を与えているという指摘は当たらない。

なお、請求人の「区が消費税を加算していた場合に交換自体が破談となる可能性があった」との主張は、国及び区が示した具体的な資料によらない、請求人の主観的推測に基づいた主張であり、根拠がない。

(3) 本件以前の消費税の取扱いについて

請求人の「国が財務省通達を基に消費税額をいわゆる外税方式で算出しているから、区においても、当然、同様の算出方式をとるべきである」との主張は、財務省の通達内容が地方自治体である区に直接適用されると仮定した場合の主張であるが、本通知は当時の大蔵省の内部部局宛の通知であり、地方自治体宛に通知されたものではないことから、地方自治体にまでその通知内容は適用されるものではない。

なお、消費税導入時に大蔵省から発出された通知（平成元年 2 月 10 日付け「消費税導入後の政府調達に係る入札について」）では、公共工事等の政府調達の入札の際の消費税の一般的な表記方法について、いわゆる外税方式による表記が基本として示されている。一方で、「交換契約その他国の支出原因契約と収入原因契約が混在する契約、土地と建物の一括買入契約その他非課税取引と課税取引が混在する契約については、入札の際の消費税の表記方法が一般的なものと同様の方法により難しいか、又はこの方法を採用の理由に乏しいと考えられる」旨の見解、すなわち本件のような財産交換の入札（見積もり合わせ）において、いわゆる外税方式による消費税額の表記方法が適用されるかどうかについては、判断の基準が存しないことが示されている。したがって、請求人の主張には理由はない。

また、請求人の「区は本件及びこれまでの財産処分において消費税を加算せずに行ってきたことが明らかになっている」との主張は、平成 31 年第 1 回定例会予算特別委員会での質疑内容を基にされているものであるが、これまで、区有の土地及び建物を一体的に売却した案件のうち、区有建物について残存価値ありとの評価がなされていた案件 9 件（湯の里杉菜、高円寺北区民住宅 6 件及び高円寺南遺贈物件 2 件）は全て、契約価格に消費税を含むいわゆる内税相当額を消費税額として取り扱っており、前述したとおり、財産交換に当たって、地方自治体においていわゆる外税方式により消費税額を加算する方法のみが

適用されるかどうかに関する判断の基準が存しない以上、消費税を内税方式で算出する取扱いが誤りであると判断することはできず、消費税を加算せずに行ったことが誤りであるとの請求人の主張は当たらない。

(4) その他

これまで国有地の払下げ時等には、国において決定した処分価格（払下げ希望価格）を相手方に対して事前に通知し、その価格をもって契約を締結する方式をとっていたところであるが、本件財産交換に当たっては、国側からの要請に基づき、予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第91条第1項で定める「見積もり合わせ」という手法によって価格決定手続を行うこととなった。この方式に基づいて財産交換が行われたのは、国においても前例が極めて少なかった（平成29年に大阪市との間に1例あるのみ）。国においても、国と地方自治体の間で行われる財産交換において消費税の取扱いに関するルール（基準）は、現在に至るまで明確に示されていない。

区としては契約締結に至るまでの間、国側と複数回にわたって不動産鑑定評価の仕様書やスケジュールに関することを中心に事前協議を重ねてきたものの、国側からは、交換差金（予定価格）の算定方法に関する情報は開示されることはなく、いわんや予定価格の算定に当たっての消費税の具体的取扱方法についても事前には示されなかった。

なお、見積もり合わせ時に使用する見積書様式については、平成29年12月21日に、国側から事前に示され、その様式には、消費税相当額を表記する欄が不存在だったが、平成29年12月22日付けの様式には消費税相当額を表記する欄が示されており、見積もり合わせ実施の直前になって消費税相当額を記載するよう、国側から指示があった。

これまで述べてきたような考え方にに基づき設定された本件財産交換における交換差金については、平成28年第1回杉並区議会定例会及び平成30年第1回杉並区議会定例会での議案審査において、様々な角度から幅広い質疑が行われた結果、2度にわたって区議会から議決を受けている事実を重く受け止める必要がある。

第3 監査の結果

1 結 論

本件監査請求については、令和元年6月21日に監査委員4名（上原和義監査委員、三浦邦仁監査委員、内山忠明監査委員及び井原太一監査委員）の合議により、次のように決定した。

本件監査請求については、請求に理由がないものと認められるので、これを棄却する。

2 本件財産交換契約の交換物件の概要

(1) 国が交換に供する物件（以下「交換渡財産」という。）

ア 名 称

荻窪税務署及び国家公務員宿舎跡地（天沼第2宿舎跡地、荻窪寮跡地）（以下「荻窪税務署等」という。）

イ 所在地

杉並区天沼3-190-1外1筆

ウ 数 量

土 地：6,331.90㎡

建 物：2,061.96㎡（延べ面積）

立木竹：25本

工作物：一式

(2) 区が交換に供する物件（以下「交換受財産」という。）

ア 名 称

福祉事務所、消費者センター等からなる荻窪五丁目複合施設（以下「あんさんぶる荻窪」という。）

イ 所在地

杉並区荻窪5-168-1外1筆

ウ 数 量

土 地：1,734.61㎡

建 物：6,982.27㎡（延べ面積）

3 本件財産交換契約に至るまでの主な経緯等

(1) 区では、急速な高齢化の進展による要介護高齢者の増加に伴い、今後、確実に需要が増加することが見込まれる特別養護老人ホームの整備が喫緊の課題となっており、計画的にその整備を進めてきたところであるが、特別養護老人ホームの整備には、一定の大規模な用地が必要であり、住宅都市である区においては、その用地の確保が困難な状況にあり、かねてからの課題となっていた。

こうした中、区は、荻窪税務署及びこれに隣接する国家公務員宿舎跡地の用地は、6,300㎡を超える大規模な用地であり、区が一体的に活用すれば、一定

規模を有する特別養護老人ホーム等の整備を核として、地域のまちづくりへの寄与にもつながるような活用を図ることもでき、一方、国においても、あんさんぶる荻窪を活用して荻窪税務署の移転を図れば、区民の利便性が高まるとともに、施設の整備経費の縮減も図ることができると見込まれ、そのメリットは大きいものと考えた。

そこで、区は、平成 25 年 9 月 30 日付けで、国（東京国税局）に対して、区所有のあんさんぶる荻窪と国所有の荻窪税務署等を対象とした財産交換を提案した。

(2) 平成 26 年 7 月 9 日付けで、関東財務局、東京国税局及び区の三者は、本件財産交換契約に関する覚書を締結し、契約締結に向け、互いに協議し、協力することを確認するとともに、契約締結時において交換渡財産と交換受財産の評価額の差額が見込まれる場合には、三者が協議し、対応を決定することとされた。

(3) 区は、荻窪税務署等及びあんさんぶる荻窪の不動産鑑定評価を行うため、平成 27 年 7 月 28 日付けで、一般財団法人日本不動産研究所と不動産鑑定評価等委託契約を締結した。

平成 27 年 12 月 28 日付けの不動産鑑定評価書の鑑定評価額（平成 27 年 11 月 1 日時点のもの）は、次のとおりである。

物件名	鑑定評価額
荻窪税務署等	43 億 1,000 万円
あんさんぶる荻窪	43 億 4,000 万円

(4) 杉並区公有財産管理規則（昭和 39 年杉並区規則第 26 号）第 41 条の規定により、「財産の取得もしくは処分に関する価格または貸付料の決定に関しては、杉並区財産価格審議会（以下「財産価格審議会」という。）の議を経るものとする」とされていることから、区は、あんさんぶる荻窪と荻窪税務署等との交換価格について、平成 28 年 1 月 19 日開催の財産価格審議会に、次のとおり諮問し、同日に、「原案どおり適正な価格である旨決定する」旨の答申を受けた。

【財産価格審議会への諮問内容】

1 荻窪税務署等の交換予定価格

43 億 1,000 万円

（内訳）土地：43 億 1,000 万円、建物：0 円

2 あんさんぶる荻窪の交換予定価格

43 億 4,000 万円

（内訳）土地：27 億 4,722 万円、建物：15 億 9,278 万円

3 交換差金の取扱い

交換時に差額が生じる場合は、国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）第 27 条及び財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例（昭和 39 年杉並区条例第 2 号）第 2 条により、その差額を金銭で補足することとなる。

- (5) 区は、平成 28 年第 1 回杉並区議会定例会に本件財産交換に係る議案を提出するに当たり、現時点における国の交換予定価格等に関する見解を確認する必要があるため、平成 28 年 1 月 20 日付けで、関東財務局東京財務事務所に照会文書を送付し、交換予定価格等に関する区の見解（上記（4）の諮問内容のとおり）を伝えるとともに、国の見解を回答するよう依頼した。
- (6) 区は、関東財務局東京財務事務所からの平成 28 年 1 月 28 日付け回答文書を収受した。当該文書には、「現時点での国の概算価格においても同様の傾向になっており、交換に向けた手続を進めていくことについては妥当と認識している。なお、財産交換時に差額が生じる場合は、国有財産法第 27 条第 2 項により、その差額を金銭で補足することとなる」旨記載されていた。ただし、国の具体的な交換予定価格については、明らかにされなかった。
- (7) 区は、平成 28 年 2 月 10 日付けで、地方自治法第 96 条第 1 項第 6 号の規定により、平成 28 年第 1 回杉並区議会定例会に、次のとおり本件財産交換に係る議案（資料 1）を提出し、同年 3 月 16 日付けで原案どおり可決された。

【議案第 25 号「財産の交換について」の内容】

- 1 交換に供する財産（あんさんぶる荻窪）の価格
43 億 4,000 万円
（内訳）土地：27 億 4,722 万円、建物：15 億 9,278 万円
 - 2 交換により取得する財産（荻窪税務署等）の価格
43 億 1,000 万円
（内訳）土地：43 億 1,000 万円、建物：0 円
 - 3 交換の相手方
国（財務省）
 - 4 交換の条件等
 - (1) 交換時期については、平成 30 年 5 月 1 日を予定する。
 - (2) 交換時に差額が生じる場合は、国有財産法第 27 条又は財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例第 2 条により、その差額を金銭で補足することとなる。
- (8) 区は、関東財務局からの平成 28 年 6 月 27 日付け文書「国有財産の処理について」を収受した。当該文書には、「下記財産（交換渡財産及び交換受財産）について区と交換することについて、処理方針を決定した」旨記載されていた。
- (9) 区は、再度、荻窪税務署等及びあんさんぶる荻窪の不動産鑑定評価を行うため、平成 29 年 8 月 15 日付けで、一般財団法人日本不動産研究所及び青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社と、それぞれ、不動産鑑定評価等委託契約を締結した。
- 平成 29 年 12 月 28 日付けの調査報告書の調査価額（平成 30 年 2 月 1 日時点のもの）は、次のとおりである。

物件名	調査価額 (一般財団法人日本不動産研究所)	調査価額 (青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社)
荻窪税務署等	47 億円 (内訳) 土地：47 億円 建物：0 円	46 億円 (内訳) 土地：46 億円 建物：0 円
あんさんぶる荻窪	47 億 4,000 万円 (内訳) 土地：32 億 6,000 万円 建物：14 億 8,000 万円	46 億 2,000 万円 (内訳) 土地：30 億 8,000 万円 建物：15 億 4,000 万円

(10) 区は、関東財務局東京財務事務所からの平成 29 年 12 月 13 日付け文書「財産交換にかかる交換価格決定方法について」を収受した。当該文書には、「交換財産の価格を決定するに当たっては、経済性の確保を要請する会計法規との整合性を図る必要があるため、見積もり合わせ（国有財産と区有財産の見積価格の差額（交換差金）について、見積書を提出していただき、国の予定価格と比較し、国にとって有利な価格をもって成立し、交換価格として決定する）を実施する」旨記載されていた。

(11) 区は、関東財務局東京財務事務所からの平成 29 年 12 月 22 日付け文書「見積もり合わせの実施について」を収受した。当該文書には、見積もり合わせの実施日（平成 30 年 1 月 16 日）、場所（東京財務事務所）、方法等が記載され、見積書及び内訳書の様式が添付されていた。

なお、抗弁書では、事前に提示された内訳書の様式には、国有財産及び区有財産の評価額欄に、消費税及び地方消費税相当額の記載欄が設けられていなかったが、平成 29 年 12 月 22 日付け文書に添付された内訳書の様式に、初めて消費税及び地方消費税相当額の記載欄が設けられた旨説明されている。

(12) 区は、あんさんぶる荻窪と荻窪税務署等の交換価格について、両者の調査価額の差額が区にとって有利な額であった一般財団法人日本不動産研究所の調査価額を採用することとし、平成 30 年 1 月 15 日開催の財産価格審議会に、次のとおり諮問し、同日に、「原案どおり適正な価格である旨決定する」旨の答申を受けた。

【財産価格審議会への諮問内容】

- 1 あんさんぶる荻窪の交換予定価格
47 億 4,000 万円
(内訳) 土地：32 億 6,000 万円、建物：14 億 8,000 万円
- 2 荻窪税務署等の交換予定価格
47 億円
(内訳) 土地：47 億円、建物：0 円

3 交換差金

本諮問の答申後、区の財産である交換渡地（あんさんぶる荻窪）と国の財産である交換受地（荻窪税務署等）の差額（交換差金）について、区の見積価格として決定し、国に提示する。

- (13) 区は、平成 30 年 1 月 16 日付けで、関東財務局東京財務事務所に、見積書及び内訳書を提出した。見積書には、見積金額（交換差金）を「4,000 万円」と記載し、内訳書には、①国有財産（荻窪税務署等）の評価額を「47 億円（うち消費税及び地方消費税相当額 0 円）」と、②区有財産（あんさんぶる荻窪）の評価額を「47 億 4,000 万円（うち消費税及び地方消費税相当額 1 億 962 万 9,629 円）」と記載した。
- (14) 区は、関東財務局東京財務事務所からの平成 30 年 1 月 17 日付け文書「見積もり合わせの結果について」を収受した。当該文書には、「平成 30 年 1 月 16 日に実施した見積もり合わせの結果、区を交換契約の相手方として仮決定し、平成 30 年度予算が成立し、予算執行が可能となった時点をもって、正式な決定となり、国が支払う交換差金の額は 4,000 万円、契約締結期限は平成 30 年 5 月 31 日である」旨記載されていた。
- (15) 区は、平成 30 年 2 月 9 日付けで、平成 30 年第 1 回杉並区議会定例会に、次のとおり本件財産交換についての議決事項の一部変更に係る議案（資料 2）を提出し、同年 3 月 15 日付けで原案どおり可決された。

【議案第 21 号「財産の交換についての議決事項の一部変更について」の内容】

1 交換に供する財産（あんさんぶる荻窪）の価格

(1) 変更前

43 億 4,000 万円

（内訳）土地：27 億 4,722 万円、建物：15 億 9,278 万円

(2) 変更後

47 億 4,000 万円

（内訳）土地：32 億 6,000 万円、建物：14 億 8,000 万円

2 交換により取得する財産（荻窪税務署等）の価格

(1) 変更前

43 億 1,000 万円

（内訳）土地：43 億 1,000 万円

(2) 変更後

47 億円

（内訳）土地：47 億円

3 交換の条件等

(1) 変更前

交換時に差額が生じる場合は、国有財産法第 27 条又は財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例第 2 条により、その差額を金銭で補足することとなる。

(2) 変更後

国（財務省）は、区に対し、交換差額金 4,000 万円を支払うものとする。

(16) 平成 30 年 5 月 1 日付けで、国と区は、本件財産交換契約（資料 3）を締結した。交換価額及び交換差金は、次のとおりとされた。

・交換価額

交換渡財産（荻窪税務署等）の価額

47 億円（うち消費税及び地方消費税相当額 0 円）

交換受財産（あんさんぶる荻窪）の価額

47 億 4,000 万円（うち消費税及び地方消費税相当額 1 億 962 万 9,629 円）

・交換差金

国は、交換渡財産の価額と交換受財産の価額との差額金 4,000 万円を、区の請求により平成 30 年 5 月 1 日までに区に支払うものとする。

(17) 区は、平成 30 年 5 月 1 日付けで、国（関東財務局東京財務事務所）から交換差金として「4,000 万円」を受領した。

(18) 平成 30 年 1 月 16 日に実施された見積もり合わせ後に明らかにされた国の荻窪税務署等及びあんさんぶる荻窪の交換予定価格等は、次のとおりである。

・荻窪税務署等の交換予定価格

44 億円（内訳：土地 44 億円、建物 0 円）

消費税及び地方消費税相当額：0 円

合計：44 億円

・あんさんぶる荻窪の交換予定価格

45 億 1,000 万円（内訳：土地 27 億 1,000 万円、建物 18 億円）

消費税及び地方消費税相当額：1 億 4,400 万円（18 億円×8%）

合計：46 億 5,400 万円（45 億 1,000 万円＋1 億 4,400 万円）

・交換差金（国が区に支払う額）

2 億 5,400 万円

4 判 断

1 ページから 3 ページまでの「請求の概要」に記載したとおり、請求人は、区は、本件財産交換契約に基づき、両者の財産評価額の差金として 4,000 万円を国から受領したが、区長は、この際に国に対して当然請求すべき消費税及び地方消費税相当額（以下単に「消費税相当額」という。）1 億 1,840 万円の請求を怠り、区に損害を与えたとして、当該損害額 1 億 1,840 万円を回復する手段（①国に対して消費税相当額を追加請求の上徴収することが望ましいが、②これが不可能であった場合は区長の責任において賠償することを求める）をとるよう、区長に対して勧告することを求めている。

そこで、本件財産交換契約の違法性・不当性の有無について、以下判断する。

(1) 請求人の主張の要旨

本件において、消費税及び地方消費税（以下単に「消費税」という。）を課すべきは、あんさんぶる荻窪の建物のみである（土地には消費税を課さないこと及び荻窪税務署等の建物評価額が0円であることによる）が、国は、上記3（18）に記載したとおり、あんさんぶる荻窪の建物評価額を決定した後に、消費税を算定して加算している。これに対して、区は、上記3（13）に記載したとおり、不動産鑑定士による評価額から割り返して消費税相当額を算出しているが、当該評価額には取引上の消費税額は含まれていないのであるから、含まれているかのような表記は誤りである。

本件においては、上記3（14）に記載したとおり、見積もり合わせの結果として、区の提出した金額がそのまま採用されたものであるが、消費税相当額が実質的に加算されていなかったことから、区長は本来国に対して行うべき消費税相当額1億1,840万円（区が算定したあんさんぶる荻窪の建物価格14億8,000万円×8%）の請求を怠り、区に損害を与えたものである。

(2) 区の主張の要旨

ア 本件財産交換における消費税の取扱いについて

そもそも、不動産鑑定士による評価額に消費税相当額を加算する方式を採用しなければならないという法的規定は存在せず、また、当該評価額はあくまでも参考価格である。

このことを前提として、区は、上記3（5）に記載したとおり、平成28年1月時点で区が設定した交換価格及び交換差金の妥当性について国に照会し、上記3（6）に記載したとおり、国から「現時点での国の概算価格においても同様の傾向になっている」との回答を得ていたことを踏まえ、当時の設定額との整合性・連続性を考慮し、鑑定評価額をもって消費税相当額を含めた交換価格として、交換差金を設定したものである。

請求人は、消費税相当額が実質的に加算されていなかったため、区に損害を与えたと主張するが、区は内税方式で消費税を含めた予定価格を設定していることから、損害を与えているという指摘は当たらない。

イ 本件財産交換以前の消費税の取扱いについて

区は、これまで、区所有の土地及び建物を一体的に売却した案件のうち、区所有の建物について残存価値ありとの評価がなされた案件9件（湯の里杉菜、高円寺北区民住宅6件、高円寺南遺贈物件2件）は全て、契約価格に消費税を含むいわゆる内税相当額を消費税額として取り扱っており、財産交換に当たって、地方自治体においていわゆる外税方式により消費税額を加算する方法のみが適用されるかどうかに関する判断基準が存在しない以上、消費税を内税方式で算出する取扱いが誤りであると判断することはできない。

ウ その他

見積もり合わせという方式に基づいて財産交換が行われた前例は極めて少なく、国においても、国と地方自治体の間で行われる財産交換における消費税の取扱いに関するルール（基準）は、現在に至るまで明確に示されてい

ない。区は、契約締結に至るまでの間、国と複数回にわたって事前協議を重ねてきたものの、国からは、予定価格の算定に当たっての消費税の具体的取扱方法について事前には示されなかった。

また、本件財産交換における交換差金については、平成 28 年第 1 回杉並区議会定例会及び平成 30 年第 1 回杉並区議会定例会での議案審査において様々な角度から幅広い質疑が行われた結果、2 度にわたって区議会の議決を受けている事実を重く受け止める必要がある。

(3) あんさんぶる荻窪の建物価格の算定における違法性・不当性の有無について

上記のとおり、請求人は、区が算定したあんさんぶる荻窪の建物価格について、消費税相当額が実質的に加算されていなかったなどと主張していることから、まず、当該価格の算定における違法性・不当性の有無について、検討する。

この点につき、まず、請求人は、不動産鑑定士による評価額（調査価額）である 14 億 8,000 万円を本体価格（消費税を含まない価格をいう。以下同じ。）とすべきと主張しているものと解することができる。

これに対して、区は、当該評価額（調査価額）はあくまでも参考価格であると主張しており、あんさんぶる荻窪の建物の本体価格を、当該評価額（調査価額）より 1 億 962 万 9,629 円低い金額である 13 億 7,037 万 371 円としたことが認められる。

そもそも、地方自治法上、地方公共団体における契約締結の権限は長に属するものであり、本件のように財産取得の契約を締結するに当たり、契約の方式（交換契約とするか売買契約とするか）を選択することやその価格を決定することなどについては、正当な理由もなく適正な価格と比べて著しく不均衡な価格決定をしたなどの事情があるときは、長の契約締結に裁量権の逸脱又は濫用があったものとして違法となると解すべきであるが、そのような特段の事情がない限り、長の合理的な裁量に委ねられているものと解するのが相当である。

また、価格については、対象となる物件の客観的価値のみならず、取得の必要性、取得することによるメリット、当事者間の交渉経過等の多様な要素によって決定されるものであるから、その決定については、相当の裁量権が認められるべきものである。

杉並区公有財産管理規則第 39 条においては、「普通財産の売払価格および交換価格は、適正な時価により評定した額をもって定めなければならない」と規定されているが、「不動産鑑定士による鑑定評価額（調査価額）により評定した額をもって定めなければならない」と規定されているものではなく、他に、不動産鑑定士による鑑定評価額（調査価額）により評定すべきとする規定は存在しない。また、適正な時価とは必ずしも一義的に算出され得るものではなく、鑑定評価額（調査価額）は適正な時価の一つと考えられるものであるが、これと異なる額であっても、適正な時価の範囲内となることがあり得るものと解される。このことは、上記 3（9）に記載したとおり、現に 2 者の調査価額が異なっていることからしても、明らかであるといえることができる。

区は、不動産鑑定士による調査価額をもって消費税相当額を含めた交換価額として、交換差金（4,000万円）を設定した理由について、平成28年1月時点の設定額（あんさんぶる荻窪の交換予定価格：43億4,000万円、荻窪税務署等の交換予定価格：43億1,000万円、交換差金：3,000万円）との整合性・連続性を考慮したと説明している。また、区は、これまで、区所有の土地及び建物を一体的に売却した案件のうち、区所有の建物について残存価値ありとの評価がなされた案件（9件）は全て、契約価格に消費税を含むいわゆる内税相当額を消費税額として取り扱っていると説明している。

上記3（1）に記載したとおり、本件財産交換は、そもそも、国から提案されたものではなく、区から国に提案したものである。また、区においては、特別養護老人ホームの用地確保がかねてからの課題とされているものであり、住宅都市である区は宅地率が約7割と高く、一定の大規模な用地を必要とする特別養護老人ホームの適地が、そもそも少ない地域であることから、荻窪税務署等の6,300㎡を超える大規模な用地は、区にとって取得の必要性が極めて高いものであったと考えられる。

また、当該用地を取得することにより、あんさんぶる荻窪にあった福祉事務所や消費者センター等の移転に加え、在宅医療・生活支援センター、就労支援センター、子ども・子育てプラザ天沼等が設置されるなど、区民の福祉と暮らしをサポートする施設を同一の建物内に集約し、高齢者、障害者、子どもなどに対する制度横断的、包括的な支援体制を構築することが可能となるものであり、平成30年に「複合施設棟」として開設したところである。

加えて、令和3年度には、複合施設棟に隣接して、「特別養護老人ホーム棟」が開設され、区内最大級の定員200人規模の特別養護老人ホーム（ショートステイを含む。）のほか、診療所や訪問看護ステーション等が設置される予定であることから、当該用地を取得することによる区のメリットは非常に大きいものであったと考えられ、区民福祉の向上に大きく寄与したと評価することができる。

上記3（6）に記載したとおり、区の平成28年1月時点の設定額に対して、国からは、「現時点での国の概算価格においても同様の傾向になっている」旨の回答にとどまっており、国の設定した具体的な金額が明らかにされていないなど、見積もり合わせの実施主体である国と見積書を提出する立場である区との間には、情報の非対称性が存在しているという状況下においては、区が、当時の設定額との整合性・連続性や区における消費税に関する過去の取扱いとの整合性を考慮して、あんさんぶる荻窪の消費税相当額を含む建物価格を、不動産鑑定士による調査価額（14億8,000万円）としたことは、著しく不均衡な価格であるとまではいうことができず、適正な時価の範囲内にとどまっていると解するのが相当である。

以上のことから、あんさんぶる荻窪の建物価格の算定において、裁量権の逸脱又は濫用があるとは認められず、また、不当であるとまではいうことができない。

(4) 本件財産交換契約の違法性・不当性の有無について

上記のとおり、区が行ったあんさんぶる荻窪の建物価格の算定において違法・不当な点は認められず、また、他の物件（荻窪税務署等の土地及び建物並びにあんさんぶる荻窪の土地）の価格の算定においても違法・不当な点は認められない。

さらに、区は、上記3（7）に記載したとおり、地方自治法の規定に基づき、平成28年第1回杉並区議会定例会に議案（財産の交換について）を提出し、原案どおり可決され、また、上記3（15）に記載したとおり、再度、平成30年第1回杉並区議会定例会に議案（財産の交換についての議決事項の一部変更について）を提出し、原案どおり可決されたものである。

区においては、一般的に、工事請負契約等の締結に関する議案において、契約金額を記載しているが、消費税相当額を含む金額を記載しているものであり、財産の交換についての議決事項の一部変更についての議案に記載された財産の価格についても、当然に、消費税相当額を含む金額が記載されている。

また、当該議案については、交換差額金を「4,000万円」として可決されたものであることから、当該議案に記載されたあんさんぶる荻窪の建物価格に消費税相当額が含まれていることは自明であり、手続面においても違法・不当な点は認められない。

以上のとおり、本件財産交換契約における交換価額及び交換差金は、区が実体的にも手続的にも適正に算定した金額となっていることから、本件財産交換契約に違法・不当な点は認められない。

請求人は、区長は国に対して当然請求すべき消費税相当額（1億1,840万円）の請求を怠り、区に損害を与えたと主張するが、上記のとおり、本件財産交換契約は、国が区に支払う交換差金を「4,000万円」として、国と区の双方が合意の上、適法に締結されたものであることから、消費税相当額の請求を怠り、区に損害を与えたということはできず、また、消費税が実質的に加算されていないということもできない。

なお、請求人は、本件監査請求の直接の論点ではないが、それ以外にも指摘すべき論点があるとして、「本件財産交換において、仮に区が消費税を正しく加算した場合、区の評価による交換差金は1億5,840万円となり、そもそも本件財産交換自体が破談となる可能性すらあった」と主張する。

この点について付言すれば、結果論ではあるが、上記3（18）に記載したとおり、国が算定した交換差金は2億5,400万円であり、1億5,840万円を上回っていることから、請求人の主張するとおりに消費税を加算したとしても、見積もり合わせの結果、破談となることはなかったものと考えられ、本件財産交換は区が消費税相当額を請求しないことによって成立したということとはできない。先に述べたとおり、本件財産交換契約は、国が区に支払う交換差金を「4,000万円」として、国と区の双方が合意の上、適法に締結されたものである。

(5) まとめ

以上のことから、本件監査請求については、理由がないものと認められるので、これを棄却する。

5 意見・要望

監査の結果を踏まえ、監査委員としての意見・要望を以下に述べる。

国においては、平成元年3月2日付けの大蔵省理財局長から各財務(支)局長、沖縄総合事務局長宛の通知「普通財産の管理処分における消費税の取扱いについて」で、①消費税の課税の対象、②資産の譲渡等の時期、③消費税相当額の算定方法、④契約の方法等が明記され、普通財産の管理処分における契約書の契約金額については、消費税相当額を含めた額とし、当該消費税相当額を内書きにより明示することとされるなど、財務省の内規として、普通財産の管理処分における消費税の取扱いに関するルールが明確化されている。

区においても、普通財産の管理処分における消費税の取扱いに関するルールを明確化することが適切であると考えるので、要綱等に明文の規定を設けること等を検討されたい。

別紙

杉並区職員措置請求書
杉並区長に関する措置請求の要旨

1 請求の要旨

(1)

杉並区長は、2018年5月1日、区所有の「あんさんぶる荻窪」の土地・建物と財務省所有の荻窪税務署の土地・建物の財産交換を実施した。

その際、両者の財産評価額の差金として、4000万円を財務省から受領した(資料1)。ところが、区長はこの際に財務省に対して当然請求すべき消費税及び地方消費税相当額1億1840万円の請求を怠り、区に損害を与えたものである。本請求は、区長の責任においてこの損害を回復することを求めるものである。以下詳述する。

(2)

本件財産交換にあたっては、交換差金の決定が以下の通り行われた。

2018年1月16日、財務省において「見積もり合わせ」が行われ、財務省側の評価額と杉並区側の評価額を比較したうえで、交換差金が決定された(資料2)。その際の両者の評価額は下記の通りであった。

(財務省側の評価額)(資料3)

・交換渡財産(荻窪税務署の土地建物)

44億0000万円(土地44億0000万円 建物0円)

消費税及び地方消費税相当額0円

合計 44億0000万円(a)

・交換受財産(あんさんぶる荻窪の土地建物)

45億1000万円(土地27億1000万円 建物18億0000万円)(資料4)

消費税及び地方消費税相当額1億4400万円(建物価額18億0000万円×8%)…①

合計 46億5400万円(b)

交換差金(b-a) 2億5400万円(国が杉並区に差金支払い)

(杉並区側の評価額)(資料5)

・交換受財産(荻窪税務署の土地建物)

47億0000万円(土地47億0000万円 建物0円)(c)

うち消費税及び地方消費税相当額0円



・交換渡財産（あんさんぶる荻窪の土地建物）

47億4000万円（土地32億6000万円 建物14億8000万円）（資料6）（d）
うち消費税及び地方消費税相当額1億0962万9629円）…②

交換差金（d－c）4000万円（国が杉並区に差金支払い）

両者を比較した結果、比較低額である杉並区の評価額が採用され上記（1）のとおり、財務省から杉並区に対して4000万円の支払いが行われたものである。

（3）

ところで、本件において消費税及び地方消費税（以下、消費税と称する）を課すべきは、あんさんぶる荻窪の建物のみである（土地には消費税を課さないこと及び荻窪税務署の建物評価額は0円であることによる）が、（2）に見たように、財務省側はあんさんぶる荻窪の建物評価額を決定後、消費税を算定して加算している（①）。これに対して、杉並区は評価額から割り返して消費税額を算出、表示している（②）。しかし、不動産鑑定士による評価額には取引上の消費税額は含まれていないのであるから、含まれているかのようなこの表記は誤りである。それは財務省側の取り扱い、すなわち消費税を鑑定価額とは別途算出して加算しているところからも明確である。

（4）

本件においては上記（2）にみたように、見積もり合わせの結果として、杉並区の提出した金額がそのまま採用された。ところがこれに消費税が実質的に加算されていなかったことから、杉並区長は本来財務省に対して行うべき消費税額分1億1840万円（杉並区によるあんさんぶる荻窪の建物評価額14億8000万円×消費税率8%）の請求を怠り区に損害を与えたものである。

（5）

本請求の直接の論点は、（4）に述べたように区が被った1億円余の巨額の損失にあるが、それ以外にも指摘すべき論点があると考えるので付言する。

1点目は、本件財産交換において、仮に杉並区が消費税を正しく加算した場合、杉並区の評価による交換差金は1億5840万円（4000万円＋1億1840万円）となり、財務省の負担が格段に大きくなることから、その場合、そもそも財産交換自体が破談となる可能性すらあったということである。

本件財産交換は老朽化した荻窪税務署の建替えを焦点とするものであるが、元々財務省側は荻窪税務署の現在地建替えを想定しその際の建築費を約11億円と見積もっていた。他方、

杉並区長の提案による財産交換は既存の建物である、あんさんぶる荻窪に荻窪税務署が移転することで建替え経費を節減するメリットがあるとされた。この際、あんさんぶる荻窪を改修する経費は7億円余と見積もられた。ところが差金が1億5840万円となれば、改修・移転経費は9億円に迫り、現在地建替えの場合と比べて財産交換のメリットはほとんどなくなるといってよいのであり、財務省が財産交換をとりやめる判断に至っても不思議ではなかった。本件財産交換は杉並区が消費税額を請求しないことによってかろうじて成立したといっても過言ではないということである。

(6)

2点目として、消費税に対する区の認識の誤りを指摘する。国は財産処分の際には消費税を加算する旨を通達により明確に定めており(資料7)、本件においてもそれは実施された。対して杉並区は財産処分を行うことがきわめてまれなこともあり明確なルールがなく、本件およびこれまでの財産処分において消費税を加算せずに行ってきたことが明らかになっている(資料8)。その理由として、区は消費税を納税していないので、財産処分の際、買い手に対して消費税を請求するべきでないとの考え方によるものであったことが、明らかにされている。この点に杉並区の大きな過誤があることを指摘しなくてはならない。

消費税において非課税業者が消費税相当額を顧客から徴収すると、その金額がまるまる事業者の懐に入るかのように描く「益税」とする論があるが、これは誤りである。仕入れにかかる消費税は転嫁することができ、また転嫁しなければ業者自身の負担となってしまうことから、非課税業者であっても当然価格に転嫁することが適当である。これは行政においても同様である。すなわち、杉並区が財産を売却するとして、同財産の形成に必要なたとえば建築工事費等には当然消費税がかかっている。これを売却の際に転嫁しないならば、そのまま区民負担となってしまう。したがって、杉並区においても国と同様、財産処分においては消費税を請求しなければならない。にもかかわらず、本件において杉並区は消費税を実質的に請求しなかった。そのことは財政的な損失であることはもちろんだが、消費税に対する誤った認識にもとづいて行政たとえば産業政策等も執行されていることになり看過できない。

(7)

以上により、杉並区長に対し、損害額1億1840万円を回復する手段をとるよう勧告することを貴職に対し求めるものである。

回復の手段としては(1)国に対して、消費税額を追加請求のうえ徴収することが望ましいが、これが不可能であった場合(2)区長の責任において賠償することを求める。

2 請求者

A

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4月25日

杉並区監査委員殿

(別紙)

<資料目録>

資料1：杉並区議会2018年議案第21号（区議会において交換差金4000万円を受領する旨提案されたことを示す。議案は2018年3月15日杉並区議会本会議にて可決された）

資料2：見積もり合わせの結果について（財務省による見積もり合わせの結果、交換差金4000万円を国が区に支払う旨決定されたことを示す）

資料3：予定価格調書（交換差金）（見積もり合わせにおける財務省側評価額を示す。うち明細は交換差金計算調書による）

資料4：評価回答書（財務省側評価額のうち土地・建物の区分を示す。なお、財務省は2者の不動産鑑定士の平均をとって決定額としている）

資料5：見積書（交換差金）（見積もり合わせにおける杉並区側評価額を示す。うち明細は内訳書による）

資料6：不動産鑑定評価（調査報告書）の概要（杉並区側評価額のうち土地・建物の区分を示す。なお、杉並区は2者の不動産鑑定士の評価のうち区にとって有利（受け取り差金が比較高額）な評価額を決定額として採用している）

資料7：普通財産の管理処分における消費税の取扱いについて（大蔵省（当時）が国有財産の処分において「課税標準に消費税率を乗じて求めるものとする」と定めたことを示す）

資料8：2019年3月5日杉並区議会予算特別委員会における松尾ゆりの質疑（区は消費税を納税しないので売却価格に消費税を算定していない旨の区見解を示す）

以上

資料1

議案第21号

財産の交換についての議決事項の一部変更について

上記の議案を提出する。

平成30年2月9日

提出者 杉並区長 田 中 良

財産の交換についての議決事項の一部変更について

平成28年3月16日に議会の議決を得た議案第25号財産の交換についての議決事項の一部を、下記のとおり変更する。

記

1 交換に供する財産の価格

(1) 変更前	土地	金2,747,220,000円也
	建物	金1,592,780,000円也
	合計	金4,340,000,000円也
(2) 変更後	土地	金3,260,000,000円也
	建物	金1,480,000,000円也
	合計	金4,740,000,000円也

2 交換により取得する財産の価格

(1) 変更前	土地	金4,310,000,000円也
	合計	金4,310,000,000円也
(2) 変更後	土地	金4,700,000,000円也
	合計	金4,700,000,000円也

3 交換の条件等

(1) 変更前 交換時に差額が生じる場合は、国有財産法第27条又は財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例第2条により、その差額を金銭で補足することとなる。

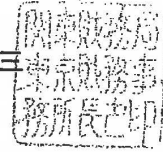
(2) 変更後 国(財務省)は、区に対し、交換差額金40,000,000円を支払うものとする。

(提案理由)

財産の交換に係る価格等を変更する必要がある。

杉並区長殿

関東財務局東京財務事務所長 石村 幸三



見積り合わせの結果について

平成30年1月16日に実施しました下記1国有財産と下記2区有財産の交換に係る見積り合わせの結果、貴区を交換契約の相手方として仮決定しましたので通知します。





なお、平成30年度予算が成立し、予算執行が可能となった時点をもって、正式な決定となります。

記

1. 国有財産（杉並区が国から取得する財産）
所 在 杉並区天沼3-190-1外1筆
区分・数量 土地・6,331.90㎡
立木竹・25本
建物・815.60/2,061.96㎡
工作物・一式
評 価 額 4,700,000,000円
(うち消費税及び地方消費税相当額0円)
2. 区有財産（国が杉並区から取得する財産）
所 在 杉並区荻窪5-168-1外1筆
区分・数量 土地・1,734.61㎡
建物・1,403.91/6,982.27㎡
評 価 額 4,740,000,000円
(うち消費税及び地方消費税相当額109,629,629円)
3. 国が支払う交換差金の額
金40,000,000円
4. 契約締結期限
平成30年5月31日



資料3

決 裁	平成29年 1月 16日		起 案	平成29年 1月 15日	
所 長	次長	統括管理官	主任管理官	管理官	起案者
(分任契約担当官)					
					
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 所在地 杉並区天沼 3-190-1 外 1 筆 </div>					
予 定 価 格 調 書 (交換差金)					
<u>金 254,000,000 円</u>					
内 訳		相手方	杉並区		
区 分	数 量	価 格	備 考		
内訳は別添「交換差金計算調書」のとおり					
交換差金に関する明細は別添「交換差金計算調書」のとおり					

交換差金計算調書

1. 財産の表示

(1) 交換渡財産 (国有財産)

所 在 杉並区天沼 3-190-1 外 1 筆
区分・数量 土 地・6,331.90 m²
建 物・815.60/2,061.96 m²
立木竹・25 本
工作物・一式

(2) 交換受財産 (区有財産)

所 在 杉並区荻窪 5-168-1 外 1 筆
区分・数量 土 地・1,734.61 m²
建 物・1,403.91/6,982.27 m²

2. 予定価格

(1) 交換渡財産 (内容は評価調書のとおり)

4,400,000,000 円
消費税及び地方消費税相当額 0 円
※消費税及び地方消費税の計算は別紙のとおり

(2) 交換受財産 (内容は評価調書のとおり)

4,510,000,000 円
消費税及び地方消費税相当額 144,000,000 円
※消費税及び地方消費税の計算は別紙のとおり
合計 4,654,000,000 円

(3) 交換差金

交換渡財産価格 (4,400,000,000 円) - 交換受財産価格 (4,654,000,000 円) =
-254,000,000 円

予定価格を 254,000,000 円とする。

(国が杉並区に差金支払い)

別紙

消費税及び地方消費税相当額の算出

【国】

①課税標準額

$$\begin{array}{l} \text{(国が取得する建物の価格)} \quad \text{(交換差金※)} \\ 1,800,000,000 \quad - \quad (1,800,000,000) = 0 \text{円} \end{array}$$

※交換差金

取得する建物の価格と譲渡する建物の価格の差額。

取得する建物の価格が譲渡する建物の価格を上回る場合は、差額分を交換差金として支払ったこととして取り扱う。

②消費税及び地方消費税相当額

$$\begin{array}{l} 0 \text{円} \\ (0 \times 8\% = 0 \text{円}) \end{array}$$

【区】

①課税標準額

$$\begin{array}{l} \text{(区が取得する建物の価格)} \quad \text{(交換差金※)} \\ 0 \quad + \quad (1,800,000,000) = 1,800,000,000 \text{円} \end{array}$$

※交換差金

取得する建物の価格と譲渡する建物の価格の差額。

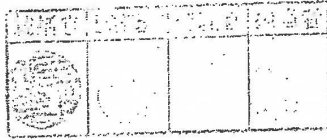
取得する建物の価格が譲渡する建物の価格を下回る場合は、差額分を交換差金として受け取ったこととして取り扱う。

②消費税及び地方消費税相当額

$$\begin{array}{l} 144,000,000 \text{円} \\ (1,800,000,000 \times 8\% = 144,000,000 \text{円}) \end{array}$$

//

資料



関財国鑑第 443 号
平成 29 年 11 月 22 日

東京財務事務所長 殿

関東財務局長 浅野 僚也
(公印省略)

評 価 回 答 書

平成 29 年 7 月 12 日 付 関財東統 3 第 545 号で依頼のあった下記財産の評価
について、別添のとおり回答します。

記

1 財産の表示

- (1) 所 在
- ① 杉並区天沼3-190-1外1筆
 - ② 杉並区荻窪5-168-1外1筆
- (2) 区分・数量
- ① 土 地 6,331.90 m²
 - 立木竹 25 本
 - 建 物 815.60/2,061.96 m²
 - 工作物 一式
 - ② 土 地 1,734.61 m²
 - 建 物 1,403.91/6,982.27 m²

2 評価の目的 交換

3 添付書類

- (1) 評価調書
- (2) 検査確認書
- (3) 鑑定評価書

関東財務局 財務事務所 出張所		決 裁				起案者	整理 番号	—
財産の所在地	東京都杉並区天沼3-190-1外1筆				評 価 の 基 本 的 事 項	価格時点	平成30年2月1日	
沿革	H26.3.27 東京国税局より引受 H30.5 東京国税局より引受予定					その他の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染及び地下埋設物は、考慮外とする。 ・鑑定評価を行った時点と価格時点との間に、価格形成要因に特別の変動がないものとする。 ・対象不動産と隣接する不動産(238番3)の併合による効用増が見込まれる場合には当該増分価値を考慮すること。 ・対象不動産の一部(3,142.79㎡)について、杉並区と土地賃貸借契約を締結しているが、賃貸している国有地上の建物・工作物及び借地権はないものとして評価すること。 ・建物において、アスベストの含有する可能性があると判断される建材については、アスベストが含有しているものとして評価する。 ・PCBについては考慮外とする。 	
現 況		種 目	数 量	備 考				
宅 地	6,331.90	㎡						
事務所建外	815.60/2,061.96	㎡						
樹 木	25	本						
門 外	—	式						
利用状況	荻窪税務署庁舎等敷地として使用中							
評 価 内 容								
民間 精通 者	民間精通者名	㈱中央不動産鑑定所	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド㈱		数量単位当 たり価格	評 定 価 格 (総 額)	摘 要	
	担当鑑定士(補)	直井裕/市川武/長谷篤	高島康守/川上洋司/城島孝幸/堀口勝史					
	鑑定 額	㎡当たり 単 価	632,000 円	758,000 円		695,000 円	4,400,000,000 円	評定価格の内訳 土地 4,400,000,000円 建物 0円 立木竹 0円 工作物 0円
	総 額	4,000,000,000円	4,800,000,000 円					
審 査 結 果	民間精通者2者の鑑定評価額(平均): (4,000,000,000円 + 4,800,000,000円) ÷ 2 = 4,400,000,000 円 本評価は、民間精通者2者から鑑定評価額を徴し、審査項目に基づき慎重に審査した結果、適正と認められる。2者の鑑定評価額を平均した価額をもって評定価格とする。							

関東財務局 財務事務所 出張所		決 裁				起案者	整理 番号	
財産の所在地	東京都杉並区荻窪5-168-1外1筆				評 価 の 基 本 的 事 項	価格時点	平成30年2月1日	
沿革	交換による取得を予定している杉並区所有の財産					その他の条件	・土壌汚染及び地下埋設物は、考慮外とする。 ・鑑定評価を行った時点と価格時点との間に、価格形成要因に特別の変動がないものとする。 ・地下1階駐輪場内の照明器具・駐輪ラックの一部、地下区道内の照明器具・オートスロープは評価対象外とすること。	
現 況								
種 目	数 量		備 考					
宅 地	1,734.61 m ²							
事 務 所 建	1,403.91/6,982.27 m ²							
利 用 状 況	あんさんぶる荻窪敷地として使用中							
評 価 内 容								
民 間 精 通 者	民間精通者名	㈱中央不動産鑑定所		クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド㈱	数量単位当 たり価格	評 定 価 格 (総 額)	摘 要	
	担当鑑定士(補)	直井裕/市川武/長谷篤		高島康守/川上洋司/城島孝幸/堀口勝史				
	鑑 定 評 価 額	m ² 当たり 単 価	土地 1,530,000円 建物 223,000円	土地 1,580,000円 建物 296,000円	土地 1,560,000円 建物 258,000円	4,510,000,000円	評定価格の内訳 土地 2,710,000,000円 建物 1,800,000,000円	
審 査 結 果	民間精通者2者の鑑定評価額(平均)： (4,210,000,000円 + 4,810,000,000円) ÷ 2 = 4,510,000,000円 評定価格の内訳は、2者の積算価格の土地、建物の価格構成比の平均(土地60% 建物40%)で配分。 本評価は、民間精通者2者から鑑定評価額を徴し、審査項目に基づき慎重に審査した結果、適正と認められる。2者の鑑定評価額を平均した価額をもって評定価格とする。							

14

資料5

平成30年1月16日

見積書（交換差金）

関東財務局 東京財務事務所長 殿

見積者 住所 杉並区阿佐谷南1-15-1
名称 杉並区役所
氏名 杉並区長 田中 良



	物件の所在			区分			数量 (㎡)		
	別添「内訳書」のとおり								
見積金額 (交換差金)			十億		百万		千		円
			¥	4	0	0	0	0	0

上記のとおり見積もりします。

(記入上の注意事項)

- 1 金額は、算用数字ではっきりと記載してください。また、数字の前に必ず「¥マーク」を記入してください。金額欄を書き損じたときは、新たな用紙に書き直してください。
- 2 本見積書と内訳書には割り印をしてください。
- 3 一度提出した見積書の引き換え、変更又は取り消しはできません。
- 4 見積もり合わせは、国の予定価格（交換差金）と比較し、国にとって有利な価格で成立し、交換相手方として決定します。

(内訳書)

国有財産 (交換により杉並区が国から取得する財産)

所在地	杉並区天沼3-190-1外1			
区分	土地	立木竹	建物	工作物
数量	6,331.90㎡	25本	815.60/2,061.96㎡	一式
評価額	4,700,000,000円 (うち消費税及び地方消費税相当額 0円)			

区有財産 (交換により国が杉並区から取得する財産)

所在地	杉並区荻窪5-168-1外1		
区分	土地	建物	
数量	1,734.61㎡	1,403.91/6,982.27㎡	
評価額	4,740,000,000円 (うち消費税及び地方消費税相当額 109,629,629円)		

不動産鑑定評価(調査報告書)の概要

1. 対象不動産

物件①：建物及びその敷地

(1) 土地

所在及び地番 杉並区天沼三丁目190番1外1筆

地目 宅地(現況：一部道路敷)

地積(公簿) 6,331.90㎡

(2) 建物

所在 杉並区天沼三丁目190番地1、190番地7

構造・用途 鉄筋コンクリート造3階建

事務所

床面積 財産台帳 延1,582.52㎡外3棟

物件②：物件①の内訳としての土地

物件③：物件①の内訳としての建物

平成30年2月1日

2. 価格時点

3. 調査結果

区分	一般財団法人 日本不動産研究所 (港区海岸一丁目2番3号)	青山リアルティ・アドバイザーズ(株) (渋谷区神宮前三丁目4番9号)	
土地の最有効使用	高層共同住宅地	高層共同住宅の敷地	
建物及びその敷地 としての最有効使用	対象建物を取り壊し、更地化した後に分譲 マンションの開発を行うこと 対象不動産は、建物と敷地が適応してお らず、環境とも適合していないほか、建物 が旧耐震であることや築年が古く設備水準 も劣るため、建物及びその敷地として見た 場合の市場性は著しく劣る。 一方、対象不動産を更地として見た場合 には、駅からの距離はあるものの、まと まった規模を有しており、分譲マンション 築地として相応の競争力が認められる。以 上のことから、対象不動産の最有効使用 は、対象建物を取り壊し、更地化した後に 分譲マンションの開発を行うことと判断し た。	現況建物を取り壊して更地化し、高層共同住 宅を建築すること 対象不動産は、敷地と建物が不適応で、環 境とも適合していない。また、建物が古く、 大規模改修もされておらず、建物の市場価値 は小さい。 一方、建物の取り壊しを前提とした更地と しては、駅から徒歩9分の位置する大規模地 であり希少性が認められ、相応の競争力を有 する物件である。 以上を踏まえたうえ、①現況用途を継続し た場合、②用途転換に要する費用を勘案した 経済価値、③現存の建物を取り壊して更地化 する場合の既存建物の取り壊し費用等を勘案 した経済価値とを比較すると、①②に比べ、 ③の方が開発築地としてのポテンシャルを 実現し、より高い市場性を回復することが可能 と考えられる。以上より、最有効使用は、現 況建物を取り壊して更地化し、高層共同住宅 を建築することである。	
調査価格の決定方法	更地としての価格を査定し、建物の解体撤 去費相当額を控除して求める。	更地価格から建物の取り壊し費用相当額を控 除し求める。	
物件 ① 試算 価格	取引事例 ^{※1} による標準価格	@730,000円/㎡	@720,000円/㎡
	※1取引事例の価格範囲	@712,000円/㎡~@755,000円/㎡	@711,000円/㎡~772,000円/㎡
	標準価格に個別格差 ^{※2} を 反映した比準価格	@730,000円/㎡	@720,000円/㎡
	※2個別格差修正率	100% ・容積率が劣る……-4% ・三方路地……+5% ・セットバック要する……-1%	100% ・使用可能容積率が劣る……-4% ・三方路地……+5% ・セットバック面積含む……-1%
開発法による価格	@769,000円/㎡	@747,000円/㎡	
公示価格等	公示地(杉並-6) @643,000円/㎡	公示地(杉並-6) @643,000円/㎡	

【荻窪税務署等用地】

区分		一般財団法人 日本不動産研究所 (港区海岸一丁目2番3号)	青山リアルティ・アドバイザーズ㈱ (渋谷区神宮前三丁目4番9号)
物件①調査価額 (建物及びその敷地)	更地価格 i 取引事例比較法による比準価格	4,620,000,000円	4,560,000,000円
	ii 開発法による価格	4,870,000,000円	4,730,000,000円
	査定した価格 (iとiiを関連付け)	4,750,000,000円	4,650,000,000円
	解体撤去単価	@25,000円/㎡	@24,300円/㎡
	建物解体撤去費相当額	51,500,000円	50,100,000円
	積算価格 (更地価格-建物解体撤去費相当額)	4,700,000,000円	4,600,000,000円
物件②調査価額 (建付地)		4,700,000,000円	4,600,000,000円
物件③調査価額 (建物)		0円	0円

※調査価額の算出にあたっては、端数を調整し1千万円単位で求めているため、計算結果と合わないところがある。

不動産鑑定評価(調査報告書)の概要

1. 対象不動産

物件①：建物及びその敷地

(1) 土地

所在及び地番 杉並区获窪五丁目168番1外1筆

地目 宅地

地積(実測) 1,734.61㎡

(2) 建物

所在 杉並区获窪五丁目168番地1、169番地1

構造・用途 鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地下2階付6階建

事務所・児童館・自動車車庫・自転車駐車場

床面積 竣工図 延6,982.27㎡

物件②：物件①の内訳としての土地

物件③：物件①の内訳としての建物

2. 価格時点

平成30年2月1日

3. 調査結果

区分	一般財団法人 日本不動産研究所 (港区海岸一丁目2番3号)	青山リアルティ・アドバイザーズ㈱ (渋谷区神宮前三丁目4番9号)	
土地の最有効使用	高層共同住宅地	高層共同住宅の敷地	
建物及びその敷地としての最有効使用	現況建物を継続して利用すること 対象建物は公共施設として設計され、土地の最有効使用と現実の利用用途が一致しないが、自己使用を企図する事業者等による現況用途に基づく使用方法に対する相応の需要が認められ、対象建物を取り壊した場合の市場価値と、現況建物を継続した場合の市場価値を比較すると、後者が上回るため、最有効使用は現況建物を継続して利用することである。	現況建物を継続して使用すること 対象不動産は、公共施設として利用されているが、近隣地域等は居住の利便性や都市への接近性にも優れ、規模の大きな土地は希少であるため、分譲マンション素地としての需要が高い。以上を踏まえた上、①現況用途を継続した場合の経済価値、②用途転換に要する費用を勘案した経済価値、③既存の建物を取り壊して更地化する場合の既存建物の取り壊し費用等を勘案した経済価値とを比較すると、②③の場合、費用対効果の観点から価値増加は認めにくいと判断されるため、最有効使用は、現況どおり公共施設として継続して利用することと判断した。	
調査価格の決定方法	原価法による積算価格を求める。	原価法による積算価格を求める。	
物件① 試算価格	取引事例 ^{※1} による標準価格	@2,200,000円/㎡	@2,100,000円/㎡
	※1取引事例の価格範囲	@1,990,000円/㎡~@2,430,000円/㎡	@1,970,000円/㎡~2,230,000円/㎡
	標準価格に個別格差 ^{※2} を反映した比準価格	@2,270,000円/㎡	@2,140,000円/㎡
	※2個別格差修正率	103% ・角地……+5% ・画地内に区道が存する……-2%	102% ・角地……+3% ・画地内に区道を含む……-1%
	開発法による価格	@2,420,000円/㎡	@2,290,000円/㎡
公示価格等	基準地(杉並(都)5-12) @962,000円/㎡	基準地(杉並(都)5-12) @962,000円/㎡	

区分		一般財団法人 日本不動産研究所 (港区海岸一丁目2番3号)			青山リアルティー・アドバイザーズ㈱ (渋谷区神宮前三丁目4番9号)			
物件① 調査価額(建物及びその敷地)	土地価格	i 取引事例比較法による比準価格	3,940,000,000円			3,710,000,000円		
		ii 開発法による価格	4,190,000,000円			3,980,000,000円		
		査定した価格 (iとiiを関連付け)	4,070,000,000円			3,850,000,000円		
	建物価格	再調達単価	500,000円/㎡			500,000円/㎡		
		建物の現価率	躯体	仕上	設備	躯体	仕上	設備
		①構成割合	40%	30%	30%	40%	30%	30%
		②経過年数	14年			14年		
		③経済的残存耐用年数	36年	16年	5年	36年	11年	11年
		④通算耐用年数(②+③)	50年	30年	19年	50年	25年	25年
		⑤個別現価率	72%	53%	26%	28.8%	13.2%	13.2%
⑥現価率	53%			55%				
査定した価格 (単価×数量×現価率)	1,850,000,000円			1,920,000,000円				
市場性修正率	市場性修正率80% 建物及びその敷地一体としての市場性に係る下記の要因を考慮のうえ査定した。 ・対象建物は公共施設として設計・利用されているため、2階の児童館に遊戯室がある等の仕様の特殊性や、地下に大規模な駐輪場が設置されているなどの理由から延べ床面積に対する正味の事務室スペースの割合(有効率)が著しく低くなっており、これらに起因する市場性の減退が認められる。 (算定式) 対象建物の査定有効率35% ÷標準的なオフィスの有効率80%≒44% (土地価格4,070,000,000円 +建物価格1,850,000,000円×44%) ÷(4,070,000,000円+1,850,000,000円) ≒80%			市場性修正率80% ①当該建物は容積率が未消化であること、 ②当該建物及びその敷地は児童館ホール、遊戯室(体育館)や屋上庭園を有していることなど仕様が特殊であることにより、通常の事務所と比べて有効率が劣ることや屋上庭園の維持管理費や水道光熱費等のコストがかかること、③周辺地域は共同住宅が中心であることから周辺環境とも適合性を欠いており市場参加者が相対的に限定されることの減価要因が考えられる。 以上により、当該建物が存続する限り市場性において減価が発生していることを勘案し、容積未消化による減を△5%、有効率が劣ること、コストがかかること、周辺環境との適合性を欠くことによる減を△15%とし、市場性修正率を△20%と査定した。				
積算価格 (土地価格+建物価格) ×市場性修正率	4,740,000,000円			4,620,000,000円				
物件②調査価額(建付地)	3,260,000,000円			3,080,000,000円				
物件③調査価額(建物自体)	1,480,000,000円			1,540,000,000円				

※調査価額の算出にあたっては、端数を調整し1千万円単位で求めているため、計算結果と合わないところがある。

普通財産の管理処分における消費税の取扱いについて

平成元年3月2日

蔵理第727号

改正 平成 9年 3月24日蔵理第1111号

同 13年 3月30日財理第1296号

同 31年 2月21日 同 第507号

大蔵省理財局長から各財務(支)局長、沖縄総合事務局局長宛

普通財産の管理処分における消費税及び地方消費税の取扱いについて、下記のとおり定めたから、通知する。

記

1 消費税の課税の対象

国内において、対価を得て行われる普通財産の譲渡及び貸付け並びに役務の提供(代物弁済による資産の譲渡その他消費税法施行令(昭和63年政令第360号)第2条で規定するものを含む。以下「資産の譲渡等」という。)のうち、消費税法(昭和63年法律第108号)第6条第1項の規定により消費税を課さないこととされるものを除くものをいう。

2 資産の譲渡等の時期

資産の譲渡等は、予算決算及び会計令(昭和22年勅令第165号)第1条の2の規定によりその対価を収納すべき会計年度の末日において行われたものとする。

3 消費税相当額の算定方法

消費税相当額は、課税標準に消費税率を乗じて求めるものとし、当該額が円未満の端数を生じたときは、これを切り捨てることとする。

(注1) 消費税相当額

消費税相当額は、資産の譲渡等につき課されるべき消費税に相当する額及び当該消費税に相当する額を基礎として課されるべき地方消費税に相当する額の合計額とする。

(注2) 課税標準

課税標準は、消費税の課税の対象となる資産の譲渡等の対価の額をいい、平成13年3月30日付財理第1317号「国有財産評価基準について」等に基づき算定したものとする。

(注3) 消費税率

消費税率は、消費税法第29条に規定する税率及び地方消費税率を消費税率に換算した税率(消費税法第29条に規定する税率に地方税法第72条の83に規定する税率を乗じて求めた税率)の合計とする。

4 契約の方法について

(1) 消費税相当額の明示

普通財産の管理処分における契約書の契約金額は消費税相当額を含めた額とし、当該消費税相当額を内書きにより明示することとする。

(例:貸付けの場合 貸付料 円、うち消費税及び地方消費税相当額 円)

(2) 入札方法

入札は消費税相当額を含んだ価格で行う。

5 その他

2/

上記の外、消費税の課税対象等、その取扱いについて疑義がある場合には、税務当局と調整する必要があるので、あらかじめ本省に照会されたい。

〒100-8940 東京都千代田区霞が関3-1-1 Tel(代表)03-3581-4111(9時から18時30分)
Copyright(C) 財務省(法人番号 8000012050001)

22

https://www.mof.go.jp/about_mof/act/kokuji_tsuutatsu/tsuutatsu/TU-19890302-0727-... 2019/04/24

資料 8

2019年3月5日 杉並区議会予算特別委員会
(における松尾ゆりの質疑)

平成36年度から住民税とあわせて賦課徴収いたしまして、東京都を經由して国に振り込むということまではわかってございますが、徴収手数料を含む手続等についてはまだ示されていないというところでございます。

太田委員 それで、さっきの2040の話なんですけれども、結局、さっき言いましたけれども、地方の場合はわかるんですよね。市町村の上に、姫路市の例が書いてあるので、姫路市を中心として5つか10ぐらいの、何とか町だとか何とか村とかごちゃごちゃっと圏域になる。その上に県があるという話なんですけれども、東京圏の場合は、出てきているのは、東京都と神奈川と千葉と埼玉が圏域だというんだな。何か物すごくでかい圏域でやるのと、そういうような感想を持っています。

以上です。

委員長 以上で立憲民主党杉並区議団の質疑は終了いたしました。

杉並わくわく会議の質疑に入ります。

それでは、松尾ゆり委員、質問項目をお知らせください。

松尾委員 質問項目は、消費税について、もしも時間があつたら施設使用料について。

消費税についてお尋ねします。

まず、地方消費税交付金について伺います。

10月に予定されている消費税増税の際、地方消費税の料率は、今回幾らから幾らに引き上げられるか。

また、地方消費税交付金の交付額にはどの程度の影響額、増額とかがあるでしょうか。

財政課長 地方消費税の率でございます。現在1.7%でございますが、これが10%増税時には2.2%に上昇するというものでございます。

消費税率の引き上げに伴う交付金の増額分につきましては、昨日来答弁しておりますけれども、具体的に2%税率がアップすることによる直接的な影響額というのをお示しするのはちょっと難しいというところでございます。

松尾委員 ということで、ちょっとお聞きしたいのは、交付金額についてはどのように算定をされているのか。

また、今のお話ですと、増税による増収ということでは見込みは立てられないという理解ですね。

財政課長 基本的に地方消費税交付金の31年度の予算につきましては、東京都の財源見通しをベースに、上昇率、また地方消費税の中での杉並区のシェアというものを掛け合わせて金額的には算出しているというものでございます。

松尾委員 次に、区民税等を初めとする区税収への影響ということを聞きたいのですが、

特に区内の中小零細事業者の経営に増税というのは大きな打撃があるのではないかと考えますが、いかがか。

また、区税収への影響はどのように考えているか。

産業振興センター次長 今般の消費税率の引き上げにおきましては、商店街の皆様を初めとしまして、いろいろお声があるということにつきましては承知しているところでございますが、現時点での影響につきまして正確に予測することも、また一方では困難でございますが、国におきまして各種の景気対策等を実施されるものと認識しておりますので、その動向を注視してまいりたいと考えてございます。

松尾委員 税収への影響。

課税課長 税収への影響につきましてですが、収入、所得が減れば、やはりそれが税収に影響してくるところはございますが、先ほどセンター次長も御答弁いたしましたように、今後の動向がまだわからない中で、税収にどれくらい影響するかというのは予測がつかねるところというふうに考えているところでございます。

松尾委員 いずれにしても、ちょっと波乱要因になるのかなとは思いますが、ここで、帝国データバンクが昨年全国1万社にアンケートした結果なんですけれども、引き上げを「予定どおり実施すべき」とする企業は43.4%の一方、延期、現状維持、引き下げを合計すると43.1%とほぼ同数です。特に企業規模が小さくなるほど否定的な観測をしているということです。また、「増税は経営にマイナス」と答えたのは、全企業のうち55.1%、特に業種別では小売業が81.2%と突出しています。

大きな産業のない杉並区にとって、中小企業経営への影響は深刻だと思います。また、区内で最も主要な産業である区内小売店にも増税の影響は大きいのではないかと考えますが、いかがか、改めてこの数字を聞いての御感想等を伺います。

産業振興センター次長 町場の商店街の皆様の方からもいろいろお声があるということ、あるいは不安視する部分があるということは、私どもも承知しているところでございますが、ちょっと繰り返しの答弁になりますけれども、今後国におきまして各種の対策がとられるというふうに伺ってございますので、その動向を私どもとしては注視してまいりたいというふうに考えているところでございます。

松尾委員 ぜひ注意をしていただいて、支援のほうもしっかりやっていただけるといいなと思います。

次に、区の資産売却における消費税収入について伺います。

まず、杉並区は消費税の納税義務者でしょうか。また、消費税を納税しているのでしょうか。

経理課長 資産売却ということでしたので、私からお答えします。

区はいわゆる消費税の納税義務者かどうかということだと思いますと、納税の義務ということはありませんが、ただ、申告をするというような義務がない。これは消費税法上の特例で、地方公共団体については、消費税については納税をする必要がないというふうな形で特例的に決められているものというふうに承知をしてございます。

松尾委員 仕入れ税額控除の特例により、納税をしなくていいということになっているということなんですね。

そこで、一例としてお尋ねするんですけれども、昨年、あんさんぶる荻窪を財産交換した折に、国と区はそれぞれ財産鑑定を行って、交換差金を求めました。その際、両者が提出した差金はそれぞれ幾らであったか。

経理課長 国と区ということかと思えます。国の交換差金が2億5,400万ということでございます。杉並区のほうの交換差金が4,000万ということでございます。

松尾委員 これを私は見まして、鑑定された価額にそれほど差がないのに、差金に大きな差が出たことに驚いたんですけれども、なぜこのような差がついたのか。

経理課長 この結果につきましては、私どもも、最終的には国のほうからは、見積もり合わせが終わった後しばらくたってからということ、ホームページ等での公表がされたということ、理解をしております、具体的に何が原因でということについては、国のほうから特段説明を受けているというところではございません。

松尾委員 算定根拠を見るとわかるんですけれども、国は、あんさんぶるの建物に対して消費税1億4,000万余を加算しています。そのため、本体価格と合わせて2億5,000万の差金が生じているということです。国はここで消費税を加算しているわけですが、それはなぜなのか。その根拠がどこにあるか、お示してください。

経理課長 国のほうの交換に当たっての財産の評価ということかと思えます。国のほうから、先ほど申し上げましたように、具体的にどういった形で交換差金に関する、それを算定するに当たっての評価額の算定をどうやったかということについて、直接的な御説明は頂戴していないというところでございます。

松尾委員 根拠については、国のほうに説明を聞きまして、財務省の通達があって、普通財産の処分に当たっては、消費税をきちんと加算するようという通達がされているんですね。他方、区のほうは消費税を加算していないということなんですか、そこで差がついているんですが、それはなぜなのか、理由を説明してください。

経理課長 消費税の取り扱いということでございますけれども、区のほうでは、建物つきの財産の売却、これまで2件ほど、あんさんぶるに先立ってあったというふうに理解し

ておりまして、そのときの取り扱いと同様な扱いという形で今回も対応したということで認識してございます。

松尾委員 これまでの資産売却においても消費税を請求してこなかったということなんですけれども、その理由はどのようなことでしょうか。

経理課長 消費税を請求してきていないということではございませんで、それに当たっては、契約書上、消費税の額についての明示を買い主さんのほうから求められたときについては、内税額という形で消費税についての表記をしたということが過去あったというふうに認識してございます。

松尾委員 今回のあんさんぶるの話にちょっと戻っちゃうんですけれども、あんさんぶるのほうでは、財産鑑定をした金額をそのまま見積もりで提示をしているんですけれども、そこでは税はかけていないという考え方だと思うんですけれども。

経理課長 今御指摘いただいたのは、昨年1月に財産交換のために行った不動産鑑定評価といいますか、具体的には調査報告書の内容のことかと存じますけれども、そのときに調査報告書で示された評価というものは、区としては、あくまでもこれは参考資料ということでの取り扱いということで承知してございます。実際の取引に当たりまして、売却時の税の取り扱いをどうするのかにつきましては、調査報告書上の評価そのものと直接はリンクしないという旨を調査報告書作成の鑑定事業者に確認はとっているところでございます。

松尾委員 ちょっとそれ、苦しい説明だと思うんですけれども、区は、要は資産売却の際の消費税を加算しないという形で、つまり消費税を転嫁しない形での売却を行ってきたと思うんですけれども、そのように説明を聞いているんですけれども、違いますか。

経理課長 転嫁しないというようなことではございませんで、先ほど申し上げたように、区のほうとしては、消費税に関しまして、消費税分を受け取ったとしても、その部分を納税をするということは、特例で、しないということになってございますので、そういう特例の規定もございますことから、今申し上げたような手続、取り扱いをしてきたというふうに考えてございます。

松尾委員 要は、納税をしないから、納税する分を請求していないという論理だと思うんですけれども、そうすると、やはり消費税を転嫁していないということになると思うんですが、本来であれば、例えば建物であっても、購入の際には消費税を支払っているわけですので、転嫁をするのが筋ではないのかと思うんですけれども、いかがですか。

経理課長 そこに関しましては、私どもも、国のほうから地方自治体に向けての資産売却時に当たっての何か特例的な取り扱い、あるいはこういうふうにするんだというような

通知等がないかということの確認はかなりしているところでございますけれども、そういったものについては、今のところ見当たらないというところでございまして、区としては、私が先ほど申し上げたような形で、これまで同様の取り扱いということで処理をしてきたという経過でございます。

松尾委員 この問題は、いわゆる益税という問題にも関係してくるので、ちょっと指摘したいんですけども、非課税事業者であっても、仕入れに係る消費税を商品価格に転嫁することはできるわけですね。これは、預かっている税金を懐に入れていたなどという誤解があるんですけども、そうではなくて、転嫁ができるということなんだと思うんです。なので、その正しい消費税についての理解に立てば、国が資産売却の際に消費税を乗せて、転嫁をして請求をするというほうが筋が通るように思うんですね。

私は総務省にも電話で確認をとりましたけれども、自治体の資産処分の際は、やはり消費税を加算していくのが普通だろうというふうにおっしゃっていました。区は、あんさんぶるの購入者である国に対して消費税を転嫁しなかったということで、これまでに支払った、あるいは支払ったとみなされる仕入れ税額の1億円余りを転嫁せずに、その分減収になったというふうに受けとめているんですが、いかがか。

経理課長 区のほうとしては、今御指摘いただいたようなことは当たらないのではないかなというふうに今のところ考えているところでございます。

松尾委員 明らかに本体価格だけで請求を出しているんだと思うんですね。

あんさんぶるのことを調べる中で、ほかの資産売却の際にも同じような取り扱いをしていたことがわかり、これは、本来であれば受け取るべき消費税が収納されていないということに気づいたわけです。ほかの物件についてはちょっと時期がわからないので、古いのかもしれないんですけども、あんさんぶるに関してはまだ1年未満ですので、これに関しては今後は正を求めていきたいというふうに考えております。

終わります。

委員長 以上で杉並わくわく会議の質疑は終了いたしました。

ここで午後3時10分まで休憩をいたします。

(午後 2時52分 休憩)

(午後 3時10分 開議)

委員長 休憩前に引き続き委員会を開きます。

美しい杉並の質疑に入ります。

それでは、田中ゆうたろう委員、質問項目をお知らせください。

田中委員 近隣自治体との連携、用地会計、歳入についてお尋ねをいたします。使う資料

別紙 2

3 1 杉並第 11026 号
令和元年 5 月 2 4 日

杉並区監査委員 宛

杉並区長 田中 良

あんさんぶる荻窪に係る財産交換契約に関する住民監査請求に
基づく監査の実施に伴う抗弁書の提出について

令和元年 5 月 1 3 日付 3 1 杉監査第 6 0 号により通知のあった標記
の件について、別紙のとおり提出します。

標記の件について以下のとおり抗弁する。

1 あんさんぶる荻窪と荻窪税務署等の財産交換に至った背景

国では、荻窪税務署の老朽化に伴う建替えが課題になっている一方、住宅都市の杉並区では、急速な高齢化の進展に伴い、特別養護老人ホーム等の整備が喫緊の課題となっており、整備に必要な大規模用地の確保がかねてからの課題となっていた。こうした中で、荻窪税務署及び隣接する国家公務員宿舎跡地用地（以降「荻窪税務署等」という）は6,300㎡を超える大規模な用地であり、この用地を一体的に活用すれば、大規模な特別養護老人ホームを整備するとともに、ショートステイなどの関連するサービスを付加することができる。他方、国があんさんぶる荻窪を活用して老朽化した荻窪税務署の移転・改修を行えば、効率的・効果的な整備が可能となる。このことから、区及び国の双方の課題を同時に解決する方策として、あんさんぶる荻窪と荻窪税務署等の財産交換を、区から国に対して提案した。

2 財産交換にかかる交換差金の決定に至る経緯

- (1) 平成25年9月30日付け「荻窪税務署の移転について」で、区は東京国税局長に対し、あんさんぶる荻窪と荻窪税務署等の交換を提案した。
- (2) 平成25年11月7日付け「荻窪税務署の移転候補物件の提示について」で、区は東京国税局長と、あんさんぶる荻窪と荻窪税務署等の交換について協議することになった。
- (3) 平成25年11月13日に区長と財務大臣が会談し、財産交換に合意した。
- (4) 平成26年7月9日に、関東財務局、東京国税局及び杉並区の三者は、財産交換に係る覚書を締結した。覚書の第3条第2項において、受財産と渡財産との評価額の差額（以降「交換差金」という。）が見込まれる場合は、協議して対応することが明記された。
- (5) 平成27年7月28日に、区はあんさんぶる荻窪と荻窪税務署等の鑑定評価を行うため、一般財団法人日本不動産研究所と不動産鑑定評価等委託契約を締結した。

鑑定評価

荻窪税務署	4,310,000,000円
あんさんぶる荻窪	4,340,000,000円

- (6) 平成28年1月19日に開催した、平成27年度第5回財産価格審議会であんさんぶる荻窪と荻窪税務署等の交換価格について諮問し、適正な価格であると答申を得た。

交換受地

荻窪税務署等	評 価	4,310,000,000円
	(内、土地価格	4,310,000,000円)
	(内、建物価格	0円)

交換渡地

あんさんぶる荻窪	評 価	4,340,000,000円
	(内、土地価格	2,747,220,000円)
	(内、建物価格	1,592,780,000円)

交換差金 交換時に差額が生じる場合は、国有財産法第27条及び財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例第2条により、その差額を金銭で補足する。

- (7) 平成28年1月20日付け「財産交換について」で区は、関東財務局東京財務事務所長（以降「東京財務事務所」という。）に対し、平成28年第1回区議会定例会に、あんさんぶる荻窪と荻窪税務署等の交換に係る議案を提出するため、交換予定価格等に関する現

時点での国の見解を求めた。また、その際に区は、交換差金は金銭で補足する考えであることを明記した。

交換受地

荻窪税務署等	評 価	4,310,000,000円
	(内、土地価格	4,310,000,000円)
	(内、建物価格	0円)

交換渡地

あんさんぶる荻窪	評 価	4,340,000,000円
	(内、土地価格	2,747,220,000円)
	(内、建物価格	1,592,780,000円)

交換差金 交換時に差額が生じる場合は、国有財産法第27条及び財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例第2条により、その差額を金銭で補足する。

(8) 平成28年1月28日付け「財産交換について(回答)」で、区は東京財務事務所から、国の概算価格も同様の傾向にあり、交換に向けた手続きを進めていくことは妥当との回答を得た。交換差金も区同様に金銭で補足することが明記された。

(9) 平成28年2月10日に区は、平成28年第1回区議会定例会に財産交換議案を提出し、平成28年3月16日に原案通り可決された。

交換に供する財産

あんさんぶる荻窪	価格	土地	2,747,220,000円
		建物	1,592,780,000円
		合計	4,340,000,000円

交換により取得する財産

荻窪税務署等	価格	土地	4,310,000,000円
		建物	0円
		合計	4,310,000,000円

交換差金 交換時に差額が生じる場合は、国有財産法第27条及び財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例第2条により、その差額を金銭で補足する。

(10) 平成28年6月27日付け「国有財産の処理について」で区は、関東財務局長から平成28年6月16日に開催された第254回国有財産関東地方審議会において、あんさんぶる荻窪と荻窪税務署等の財産交換は適当であるとの答申を受けたので、国としての処理方針が決定した旨の通知を受けた。

(11) 平成29年8月15日に、区はあんさんぶる荻窪と荻窪税務署等の鑑定評価を行うため、一般財団法人日本不動産研究所及び青山リアルティアー・アドバイザーズ(株)と不動産鑑定評価等委託契約を締結した。

【鑑定評価結果】

①一般財団法人日本不動産研究所

あんさんぶる荻窪	調査価格	4,740,000,000円
	(内、土地価格	3,260,000,000円)
	(内、建物価格	1,480,000,000円)
荻窪税務署	調査価格	4,700,000,000円
	(内、土地価格	4,700,000,000円)
	(内、建物価格	0円)

②青山リアルティアー・アドバイザーズ(株)

あんさんぶる荻窪	調査価格	4,620,000,000円
----------	------	----------------

	(内、土地価格	3,080,000,000円)
	(内、建物価格	1,540,000,000円)
荻窪税務署	調査価格	4,600,000,000円
	(内、土地価格	4,600,000,000円)
	(内、建物価格	0円)

(12) 平成29年11月9日に関東財務局から、交換価格の決定方法については、従来の方式とは異なる、予算決算及び会計令第91条第1項に基づく交換差額による見積もり合わせによって決定するとの説明があった。

(13) 平成29年12月13日付け「財産交換にかかる交換価格決定方法について」で区は、東京財務事務所から、財産交換にかかる交換価格を見積もり合わせで決定する旨の通知を受けた。

※見積もり合わせとは

国有財産と区有財産の見積金額の差額（交換差金）について、区から見積書を提出させ、国の予定価格と比較して、国にとって有利な価格をもって交換価格を決定する方法。

(14) 平成29年12月21日に東京財務事務所から、見積書様式が事前提示されたが、その見積書における国有財産並びに区有財産評価額の記入欄には消費税及び地方消費税の記載はなかった。

(15) 平成29年12月22日付け「見積もり合わせの実施について」で区は、東京財務事務所から、見積もり合わせの場所、日時及び方法の提示を受けた。また、添付の見積書様式には見積金額（交換差金）の記入欄があり、その見積金額で見積もり合わせをすることとなった。このとき初めて国有財産並びに区有財産評価額の記入欄に消費税及び地方消費税相当額の内訳を記入する欄が設けられた。

(16) 平成30年1月15日に開催した平成29年度第3回財産価格審議会で、あんさんぶる荻窪と荻窪税務署の交換価格について諮問し、適正な価格であるとの答申を得た。

交換渡地

あんさんぶる荻窪	交換価格	4,740,000,000円
	(内、土地価格	3,260,000,000円)
	(内、建物価格	1,480,000,000円)

交換受地

荻窪税務署	交換価格	4,700,000,000円
	(内、土地価格	4,700,000,000円)
	(内、建物価格	0円)

交換差金（見積価格） 区の財産である交換渡地（あんさんぶる荻窪）と国の財産である交換受地（荻窪税務署等）の差額（交換差金）について区の見積価格と決定する。

(17) 平成30年1月16日に区は東京財務局に対し、見積書を提出した。

見積金額 40,000,000円

内訳 国有財産 荻窪税務署等

4,700,000,000円（うち消費税及び地方消費税相当額0円）

区有財産 あんさんぶる荻窪

4,740,000,000円（うち消費税及び地方消費税相当額109,629,629円）

(18) 平成30年1月17日付け「見積もり合わせの結果について」で区は、東京財務局から、区の見積書どおりの金額で交換相手方に決定した旨の通知を受けた。

(19) 平成30年2月9日に区は、平成30年第1回区議会定例会に財産交換についての議決事項の一部変更議案を提出し、平成30年3月15日に原案どおり可決された。

- | | | |
|-----------------|---------|-----------------|
| 交換に供する財産 | 交換価格 | 4,740,000,000円 |
| あんさんぶる荻窪 | (内、土地価格 | 3,260,000,000円) |
| | (内、建物価格 | 1,480,000,000円) |
| 交換により取得する財産 | 交換価格 | 4,700,000,000円 |
| 荻窪税務署等 | (内、土地価格 | 4,700,000,000円) |
| | (内、建物価格 | 0円) |
| 交換差金(国が区へ支払う金額) | | 40,000,000円 |
- (20) 平成30年5月1日に区は、東京財務事務所と交換契約を締結した。
 国が交換する財産 荻窪税務署等
 4,700,000,000円(うち消費税及び地方消費税相当額0円)
 区が交換する財産 あんさんぶる荻窪
 4,740,000,000円(うち消費税及び地方消費税相当額109,629,629円)
 国が区へ差額金40,000,000円を支払う。
- (21) 平成30年5月1日に区は、東京財務事務所から交換差金40,000,000円を受領した。

3 今回の措置請求に関する区の見解

(1) 消費税に対する区の基本的(一般的)な認識について

消費税及び地方消費税については、消費税法(昭和63年法律第百八号)により規定されているところであるが、同法第60条第7項には、国及び地方公共団体に対する、特例措置規定が設けられている。

これによれば、国及び地方公共団体は、消費税の納税義務は存するものの、同項に基づく特例措置が適用されるため、たとえ消費税分を歳入した場合であっても消費税の申告義務及び納税義務が免除されているため、納税しない団体となっている。

(2) 本件財産交換における消費税の取扱いについて

請求人は、杉並区職員措置請求書(3)のなかで、「不動産鑑定士による評価額には取引上の消費税額は含まれていないのであるから、含まれているかのようなこの表記は誤りである」と主張しているが、以下の点から請求人の主張には理由がない。

まず、そもそも、評価額に消費税相当額を加算する方式を採用しなければならない、という法的な規定は存在しない。また、不動産鑑定士による評価額はあくまでも参考価格である。

このことを前提として、区は平成28年1月に、その時点で区が設定した交換価格及び交換差金の妥当性について国へ照会し、「現時点での国の概算価格においても同様の傾向」であるとの回答を得ていたことを踏まえ、当時の設定額との整合性・連続性を考慮し、鑑定評価額をもって消費税相当額を含めた交換価格とし、交換差金を設定したものである。

また、請求人は、杉並区職員措置請求書(4)のなかで、「消費税分が実質的に加算されていなかった」ため、区に損害を与えたと主張しているが、杉並区職員措置請求書(3)に対する見解と同じように区は内税方式で消費税を含めた予定価格を設定していることから、損害を与えているという指摘はあたらない。

なお、請求人が杉並区職員措置請求書(5)のなかで主張している、杉並区が消費税を加算していた場合に交換自体が破談となる可能性があったという主張は、国及び区が示した具体的な資料によらない、請求者の主観的推測に基づいた主張であり、根拠がない。

(3) 本件以前の消費税及び地方消費税の取扱いについて

請求人は、杉並区職員措置請求書(6)の中で、国が財務省通達を基に消費税額をいわゆる外税方式で算出しているから区においても当然、同様の算出方式を取るべきである旨を主張している。この主張は、財務省の通達内容が地方自治体である杉並区に

直接適用されると仮定した場合の主張であるが、本通知は当時の大蔵省の内部部局宛の通知であり、地方自治体宛に通知されたものではないことから、地方自治体にまでその通知内容は適用されるものではない。

なお、消費税導入時に大蔵省から発出された通知（H元. 2/10「消費税導入後の政府調達に係る入札について」）では、公共工事等の政府調達の入札の際の消費税の一般的な表記方法について、いわゆる外税方式による表記が基本として示されている。一方で、「交換契約その他国の支出原因契約と収入原因契約が混在する契約や、土地と建物の一括買入契約その他、非課税取引と課税取引が混在する契約については、入札の際の消費税の表記方法が一般的なものと同様の方法により難しいか、又はこの方法を採用する理由に乏しいと考えられる」旨の見解、すなわち本件のような財産交換の入札（見積もり合わせ）において、いわゆる外税方式による消費税額の表記方法が適用されるかどうかについては、判断の基準が存しないことが示されている。したがって、請求人の主張には理由はない。

また、請求人は、同じく（6）の中で、区は「本件およびこれまでの財産処分において消費税を加算せずに行ってきたことが明らかになっている。」と主張している。

この主張は、平成31年第1回定例会予算特別委員会での質疑内容を基に主張されているものであるが、これまで、区有の土地及び建物を一体的に売却した案件のうち、区有建物について残存価値有との評価がなされていた案件9件（湯の里杉菜、高円寺北区民住宅6件、高円寺南遺贈物件2件）はすべて、契約価格に消費税を含む、いわゆる内税相当額を消費税額として取り扱っており、前述した通り、財産交換にあたって、地方自治体においていわゆる外税方式により消費税額を加算する方法のみが適用されるかどうかに関する判断の基準が存しない以上、消費税を内税方式で算出する取扱いが誤りであると判断することはできず、消費税を加算せずに行ったことが誤りである、との請求人の主張はあたらない。

（4）その他

これまで国有地の払い下げ時等には、国において決定した処分価格（払い下げ希望価格）を相手方に対して事前に通知し、その価格をもって契約を締結する方式を取っていたところであるが、本件財産交換にあたっては、国側からの要請に基づき、予算決算及び会計令（昭和22年4月30日勅令165）第91条第1項で定める「見積もり合わせ」という手法によって価格決定手続きを行うこととなった。この方式に基づいて財産交換が行われたのは、国においても前例が極めて少なかった（H29大阪市との間に1例のみ）。国においても、国と地方自治体の間で行われる財産交換において消費税の取扱いに関するルール（基準）は、現在に至るまで明確に示されていない。

区としては契約締結に至るまでの間、国側と複数回にわたって不動産鑑定評価の仕様書や、スケジュールに関することを中心に事前協議を重ねてきたものの、国側からは、交換差金（予定価格）の算定方法に関する情報は開示されることは無く、いわんや予定価格の算定にあたっての消費税の具体的取扱い方法についても事前には示されなかった。

なお、見積もり合わせ時に使用する見積書様式については、平成29年12月21日に、国側から事前に示され、その様式には、消費税相当額を表記する欄が不存在だったが、平成29年12月22日付の様式には消費税相当額を表記する欄が示されており、見積もり合わせ実施の直前になって消費税相当額を記載するよう、国側から指示があった。

これまで述べてきたような考え方にに基づき設定された、本件財産交換における交換差金については、平成28年第1回区議会定例会及び平成30年第1回区議会定例会での議案審査において様々な角度から幅広い質疑が行われた結果、2度にわたって区議会から議決を受けている事実を重く受け止める必要がある。

資 料

議決 本

議案第 25 号

財産の交換について

上記の議案を提出する。

平成 28 年 2 月 10 日

提案者 杉並区長 田 中 良

財産の交換について

下記のとおり財産を交換する。

記

1 交換に供する財産

- (1) 種類 土地、建物
- (2) 所在地 杉並区荻窪五丁目 168 番 1、169 番 1
- (3) 数量 土地 1,734.61㎡
建物 6,982.27㎡
- (4) 価格 土地 金 2,747,220,000 円也
建物 金 1,592,780,000 円也
合計 金 4,340,000,000 円也

2 交換により取得する財産

- (1) 種類 土地、建物
- (2) 所在地 杉並区天沼三丁目 190 番 1、190 番 7
- (3) 数量 土地 6,331.90㎡
建物 2,061.96㎡
- (4) 価格 土地 金 4,310,000,000 円也
建物 金 0 円也
合計 金 4,310,000,000 円也

3 交換の相手方

国（財務省）

4 交換の条件等

- (1) 交換時期については、平成 30 年 5 月 1 日を予定する。

(2) 交換時に差額が生じる場合は、国有財産法第27条又は財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例第2条により、その差額を金銭で補足することとなる。

(提案理由)

交換により取得する土地に、在宅介護を支援するショートステイ等を併設した大規模な特別養護老人ホームと区の複合施設棟をあわせて整備するため、地方自治法第96条第1項第6号の規定により、この議案を提出する。

平成28年3月16日 原案可決

上記は原本と相違ないことを証明する

平成28年4月21日

杉並区議会議長 はなし 俊郎



議決 本

議案第 21 号

財産の交換についての議決事項の一部変更について
上記の議案を提出する。

平成 30 年 2 月 9 日

提出者 杉並区長 田 中 良

財産の交換についての議決事項の一部変更について

平成 28 年 3 月 16 日に議会の議決を得た議案第 25 号財産の交換についての議決事項の一部を、下記のとおり変更する。

記

1 交換に供する財産の価格

(1) 変更前	土地	金 2, 747, 220, 000 円也
	建物	金 1, 592, 780, 000 円也
	合計	金 4, 340, 000, 000 円也
(2) 変更後	土地	金 3, 260, 000, 000 円也
	建物	金 1, 480, 000, 000 円也
	合計	金 4, 740, 000, 000 円也

2 交換により取得する財産の価格

(1) 変更前	土地	金 4, 310, 000, 000 円也
	合計	金 4, 310, 000, 000 円也
(2) 変更後	土地	金 4, 700, 000, 000 円也
	合計	金 4, 700, 000, 000 円也

3 交換の条件等

- (1) 変更前 交換時に差額が生じる場合は、国有財産法第 27 条又は財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例第 2 条により、その差額を金銭で補足することとなる。
- (2) 変更後 国（財務省）は、区に対し、交換差額金 40, 000, 000 円を支払うものとする。

(提案理由)

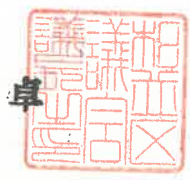
財産の交換に係る価格等を変更する必要がある。

平成30年3月15日 原案可決

上記は原本と相違ないことを証明する

平成30年3月27日

杉並区議会議長 富 本



杉総経契第30146号

関財東統3契第2001号

交換契約書

国（以下「甲」という。）と杉並区（以下「乙」という。）とは、相互にその所有する物件の所有権を移転する目的をもって、次の条項により、交換契約を締結する。

（交換物件）

第1条 交換物件は、次のとおり。

(1) 甲が交換に供する物件（以下「渡財産」という。）

所在地	区分	数量	備考
杉並区天沼3-190-1外1筆	土地	6,331.90 m ²	内訳別紙のとおり
	立木竹	25本	
	建物	815.60/2,061.96 m ²	
	工作物	一式	

(2) 乙が交換に供する物件（以下「受財産」という。）

所在地	区分	数量	備考
杉並区荻窪5-168-1外1筆	土地	1,734.61 m ²	内訳別紙のとおり
	建物	1,403.91/6,982.27 m ²	

（交換価額）

第2条 交換する物件の価額は、次のとおり。

(1) 渡財産の価額 金4,700,000,000円

（うち消費税及び地方消費税相当額 0円）

(2) 受財産の価額 金4,740,000,000円

（うち消費税及び地方消費税相当額 109,629,629円）

（交換差金）

第3条 甲は、渡財産の価額と受財産の価額との差額金40,000,000円を、乙の請求により平成30年5月1日までに乙に支払うものとする。

（所有権の移転及び登記の嘱託）

第4条 交換物件の所有権は、甲が第3条の規定により交換差金を乙に支払ったときに、それぞれ相手方に移転する。

2 乙は、本契約締結の際にあらかじめ登記嘱託請求書を甲に提出しなければならない。

（物件の引渡し）

第5条 甲乙両者は、前条第1項の規定により交換物件の所有権が相互に移転したときに引渡しがあったものとする。

2 甲乙両者は、前項の規定により物件の引渡しを完了する時までは、相互に善良な管理者としての注意をもって、相手方の所有となる物件を無償で保管する。

(瑕疵担保)

第6条 甲は、本契約締結後、甲が交換に供した物件に隠れた瑕疵が発見された場合には、引渡しの日から3年間に限り民法(明治29年法律第89号)第559条において準用する第570条に規定する担保の責任を負う。

2 乙は、本契約締結後、乙が交換に供した物件に隠れた瑕疵が発見された場合には、引渡しの日から2年間に限り民法(明治29年法律第89号)第559条において準用する第570条に規定する担保の責任を負う。

3 第1項及び第2項に規定する甲乙両者のそれぞれの責任の範囲(賠償額)は、第2条に規定する交換契約締結時における交換物件の価額を限度とする。

(税金等の負担)

第7条 甲乙両者は、交換に供した物件に係る租税公課、受益者負担金、その他の賦課金、未納金又は追徴金等で所有権移転登記をした日の前日までの原因によるものをそれぞれ負担する。

(契約の解除)

第8条 甲又は乙は、相手方が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

(損害賠償)

第9条 甲又は乙が本契約に定める義務を履行しないため、相手方に損害を与えたときは、甲又は乙はその損害に相当する金額を損害賠償として相手方に支払わなければならない。

(契約の費用)

第10条 本契約の締結に関して必要な費用は、甲乙両者の負担とする。

(信義誠実の義務、疑義の決定)

第11条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第12条 本契約に関する訴えの管轄は、関東財務局東京財務事務所所在地を管轄区域とする東京地方裁判所とする。

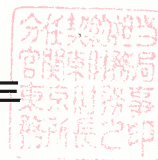
上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成30年5月1日

甲

分任契約担当官

関東財務局東京財務事務所長 石村 幸三



乙

住所(所在地) 杉並区阿佐谷南一丁目15番1号

氏名(名称)

杉並区長 田 中



別紙
渡財産

所在地	区分	種目	構造	数量	適要	
杉並区天沼3-190-1外1筆 (荻窪税務署、荻窪・天沼第2 宿舍)	土地	宅地		3,182.48㎡	3-190-1	
	土地	宅地		3,149.42㎡	3-190-7	
	建物	事務所建	鉄筋コンクリート造3階建	536.16㎡ /1582.52㎡		
	建物	事務所建	鉄骨造2階建	200.00㎡ /400.00㎡		
	建物	雑屋建	ブロック造平家建	18.95㎡ /18.95㎡		
	建物	雑屋建	鉄骨造平家建	60.49㎡ /60.49㎡		
	立木竹	樹木			25本	
	工作物	門	金属造		2個	
	工作物	囲障	金属造		75.1m	
	工作物	囲障	鉄筋コンクリート造		20.2m	
	工作物	囲障	金属造		1m	
	工作物	囲障	コンクリート造		70.26m	
	工作物	水道	建物付属設備		1個	
	工作物	水道	建物付属設備		1個	
	工作物	水道	建物付属設備		1個	
	工作物	水道	建物付属設備		1個	
	工作物	水道	金属造		1個	
	工作物	水道	金属造		1個	
	工作物	下水	鉄筋コンクリート造		1個	
	工作物	下水	コンクリート造		1個	
	工作物	下水	コンクリート造		1個	
	工作物	下水	コンクリート造		1個	
	工作物	下水	金属造		1個	
	工作物	下水	金属造		1個	
	工作物	築庭	その他		1個	
	工作物	舗床	舗装道路(コンクリート敷)		1個	
	工作物	舗床	舗装道路(アスファルト敷)		1個	
	工作物	照明装置	建物付属設備		1個	
	工作物	照明装置	建物付属設備		1個	
	工作物	照明装置	建物付属設備		1個	
	工作物	照明装置	建物付属設備		1個	
	工作物	照明装置	建物付属設備		1個	
	工作物	照明装置	建物付属設備		1個	
	工作物	照明装置	金属造		1個	
	工作物	照明装置	金属造		1個	
	工作物	照明装置	金属造		1個	
	工作物	冷暖房装置	建物付属設備		1個	
	工作物	冷暖房装置	建物付属設備		1個	
	工作物	冷暖房装置	建物付属設備		1個	
	工作物	冷暖房装置	建物付属設備		1個	
	工作物	ガス装置	建物付属設備		1個	
	工作物	通風装置	建物付属設備		1個	
	工作物	通風装置	建物付属設備		1個	
	工作物	通風装置	建物付属設備		1個	
	工作物	通風装置	建物付属設備		1個	
	工作物	通信装置	建物付属設備		1個	
	工作物	通信装置	建物付属設備		1個	
	工作物	通信装置	建物付属設備		1個	
	工作物	通信装置	建物付属設備		1個	
	工作物	通信装置	建物付属設備		1個	
工作物	通信装置	建物付属設備		1個		
工作物	通信装置	建物付属設備		1個		
工作物	通信装置	建物付属設備		1個		
工作物	通信装置	建物付属設備		1個		
工作物	通信装置	建物付属設備		1個		
工作物	通信装置	建物付属設備		1個		
工作物	煙突	金属造		1個		
工作物	貯槽	鉄筋コンクリート造		1個		
工作物	貯槽	金属造		1個		
工作物	貯槽	金属造		1個		
工作物	電力線路	建物付属設備		798m		

所在地	区分	種目	構造	数量	摘要
杉並区天沼3-190-1外1筆 (荻窪税務署、荻窪・天沼第2宿舎)	工作物	電力線路	建物付属設備	1m	
	工作物	諸作業装置	金属造	1個	
	工作物	諸作業装置	金属造	1個	
	工作物	諸作業装置	金属造	1個	
	工作物	諸作業装置	金属造	1個	
	工作物	雑工作物	建物付属設備	1個	
	工作物	雑工作物	建物付属設備	1個	
	工作物	雑工作物	建物付属設備	1個	
	工作物	雑工作物	建物付属設備	1個	
	工作物	雑工作物	コンクリート造	1個	
	工作物	雑工作物	コンクリート造	1個	
	工作物	雑工作物	金属造	1個	
	工作物	雑工作物	金属造	1個	
	工作物	雑工作物	金属造	1個	
	工作物	雑工作物	金属造	1個	
	工作物	雑工作物	金属造	1個	

受財産

所在地	区分	種目	構造	数量	摘要
杉並区荻窪5-168-1外1筆	土地	宅地		806.25㎡	5-168-1 登記数量897.24㎡
	土地	宅地		928.36㎡	5-169-1 登記数量874.21㎡
	建物	事務所建	鉄骨鉄筋コンクリート造	1403.91㎡ / 6,982.27㎡	