

## 原告意見陳述書

2012 年 1 月 18 日

さいたま地方裁判所 第 4 民事部 御中

原告 齋藤 紀代美

### はじめに

平成 20 年 3 月、埼玉県は浦和青年の家跡地（以下本件土地）を日本赤十字社（以下日赤という）に違法・不当な廉価で売却しました。昨年 3 月に本件跡地に日赤埼玉県支部社屋が完成しました。3 月 11 日東日本大震災以降、この社屋を見る度に「ここが住民の命を守る防災公園だったら」という思いを一層募らせています。

私は本件土地の近隣住民で、原告を代表して、以下の 7 点について意見陳述いたします。

### 1. 地域住民を無視、「先に日赤ありき」で手続きが進行

県有地である本件土地が日赤埼玉県支部に売却されることを知った近隣住民は、平成 19 年 12 月「浦和青年の家跡地利用を考える会」を結成し「浦和青年の家跡地を市民の公園に」の陳情署名約 1 万 8 千筆を埼玉県知事及びさいたま市長宛に提出し要請活動を続けました。さいたま市浦和区は、緑地・公園が 1.72 ㎡（1 人当たり）と極端に少なく、首都圏の直下型大地震に備えて「多目的の緑地防災公園を」という要望は住民の切実な声でした。県はこれら住民の声を無視し、日赤売却への方針を早々と決め事務手続きを進めたのです。さいたま市都市公園課長は「先に日赤ありきで公園化は難しい」と繰り返し、平成 20 年 2 月市議会でも「当初の段階では、何が何でもあそこに日赤を建てると聞いておりますので」と答弁し、市の介入の困難さを言明したのです。

### 2. 本件土地の歴史的調査及び寄附地の調査を怠る

県は、本件土地の歴史的・文化的価値についての検討を怠り、公有地売却を決めたのです。この地に古くは奈良時代の律令制による「租庸調」の調の屯倉があったこと、大正 3 年に「物産陳列館」が県内第 1 号公園の偕楽園「浦和公園」（後に調公園）と一体となる本件土地に開設されたことなど、2009 年 8 月 5 日の原告意見陳述で詳しく述べました。このような歴史的文化的遺構などの調査を行い後世に文化遺産として遺すべきです。

厳しい県財政状況下で平成 11 年から「埼玉県行財政改革プラン」がスタートし、その一環として県教育委員会の「県立社会教育施設再編整備計画」の対象となった

県立青年の家は県内 11 所ありました。それぞれ市町村へ移管あるいは他の施設にリニューアルされ、売却されたのが浦和青年の家のみでした。市町村移管となったのはいずれも市町村からの寄附地（無償譲与地）あるいは借地だったという理由からです。私たちの調査により本件土地も当時の浦和町（現さいたま市）からの全額寄附により県が取得した土地であることが判明しました。本来ならば寄附地として考慮し、さいたま市に無償で返還、あるいは有償で減額譲渡してよいはずですが、ところが県は不当にも本件土地についての調査検討を怠り、用途変更し普通地にして日本赤十字社（日赤という）に廉価売却したのです。因みに私たちが寄附地であることを指摘したため現在、青年の家跡地の一部約 600 m<sup>2</sup>がさいたま市に公園用地として無償貸与されています。

### 3. 上田知事が双方代理し日赤に不当な便宜供与

このように日赤への売却が先行したのは、日赤埼玉県支部長が上田知事、副支部長が福祉部長、事務局長が県職員の天下り、その他埼玉県職員が出向して異質な癒着関係にあり、日赤にとって有利な情報が真っ先に入手しやすい状況だったからです。しかし問題は、文書のやりとりが上田清司日赤埼玉県支部長と上田清司知事との間で行われた点です。売る側と買う側の代理人が同一人物の上田清司氏であり交渉を日赤に有利に進め、契約当事者間に実質的な利益相反が生じ、県財政に不利益を生じさせました。売買契約の双方代理を巧妙に回避するため、日赤本社近衛社長を名義人として契約しており確信犯的でした。

また昨年 4 月に移転して不用となった日赤埼玉県支部社屋及び跡地（浦和区仲町）のマンション業者への売却問題も現在、住民監査請求中です。用途の指定、譲渡（売却）禁止条項等の付いた譲与契約書について、平成 22 年 11 月 26 日これらの条項解除の合意書を上田知事と日赤本社近衛社長とで交わしました。日赤法において県が土地の無償返還を求めることが可能にも係わらず返還をもとめずその不作為により県の財政に損失を与えました。この問題も上田日赤埼玉県支部長から上田知事宛の解除依頼書により、上田知事及び関係部署は検討協議することを怠り日赤の依頼に応じています。これは県民の財産を管理する者の行為として到底看過し得ない問題です。

双方代理の立場を利用した知事の独断、裁量権の逸脱によると推察されます。違法不当な便宜供与は本件土地の売却だけではなく、このように無償譲与した日赤跡地についても安易に契約を変更して転売を許し、非営利団体と主張する日赤に暴利を得させたのです。

### 4. 納得できない日赤移転理由、転売で利益供与

2011（平成 23）年 3 月 11 日の東日本大震災により、県は直後の 3 月 14 日から県危機管理防災センター（以下防災センターという）をオープンして運用を開始しました。この防災センターは、大規模災害時における本県の災害対策の拠点施

設で、災害発生時には県の「災害対策本部」（本部長：知事）が設置され、自衛隊、警察、消防、ライフライン団体などの防災関係機関と連携し災害対応を行う、と謳っています。

そのセンターから直線距離で約 150mの近距離に位置する旧日赤埼玉県支部（浦和区仲町）からなぜ離れ閑静な住宅地の本件土地へ移設するのか、誰もが疑問に思うところす。広い駐車場が欲しい、現在の建物が狭隘だと日赤は主張します。因みに日赤神奈川県支部社屋は 766 m<sup>2</sup>に建替えたばかりであり、この条件に比べると仲町の土地約 1200 m<sup>2</sup>は狭隘とは言えず、建替えで十分にそれらの問題は解消できます。その上危機管理防災センターと一体となって緊急時に敏速に機能でき、緊急輸送道路の国道 17 号線にも出やすく多数のメリットがあります。

一方、緊急輸送道路からも離れた本件土地は、特に直下型大地震が発生した場合、救援活動に支障をきたすことは容易に想定できます。

今回の大地震災害で巨額の義援金を集めて、被害者への分配が遅れ、週刊誌等で批判記事が連載で報じられた。義援金だけを集めるだけが日赤の業務ではないでしょう。

では何なのか？被告は被告準備書面（8）で「疎外日本赤十字社は転売などで利益を上げることが目的とした営利団体ではない」と主張します。ところが、日赤は跡地（仲町）をマンション業者へ売却し暴利を得（売却金は 7 億～8 億と推定）て、さらに日赤跡地の 2 倍の地積、しかも埼玉県住宅地の公示価格では最高価格の本件土地を時価の半額以下の約 5 億 8 千万円で取得し、財産を増やしたのです。まさに転売で「濡れ手に粟」の暴利を得、その便宜供与をしたのが被告です。

## 5. 「3割安く」の不動産鑑定依頼は公序良俗に違反

被告、県は日赤に売却する価格を決めるために平成 18 年 7 月、（株）U 鑑定の K 不動産鑑定士に鑑定を依頼したと言います。

平成 21 年 6 月、Y 不動産鑑定士から本件土地に係る鑑定士の肉声の入った録音メモリーが提供されました。「日赤（日本赤十字社の略）に売却するので、土地の評価額を安く算定して欲しい。ある意味で官官売買なので、実勢価格の 3 割引で、と県は時価を決める鑑定にあらかじめ割引率を伝えて不動産鑑定依頼をしている」という驚くべき内容でした。彼自身「売るほうが安くしてくれというのはおかしいですよ」とまで話しています（甲 16 号証）。この内容の信憑性を確認すべく昨年 5 月 6 日に K 鑑定士の事務所を訪ね、話を聴いたがほぼ同じ内容で整合したものでした（甲第 14 号証）。

昨年 7 月 20 日の K 不動産鑑定士の証人尋問で、不動産鑑定依頼書には「限定価格」と書いてあった、と認めました。しかし原告側弁護士からその意味を尋ねられると Y 鑑定士や私たちに語った内容と異なり、「売買の土地が変りうるので取りあえず今の形でという意味」と偽りの証言をしました。不動産鑑定用語の「限

定価格」とも異なる説明をし、その後「堅め（＝安め）の評価」という言い方に変わりました（証人調書）。鑑定依頼された平成 18 年当時は形状が変わりうる話は全くなく、「評価額 3 割安く」という依頼内容を隠蔽するために持ち出した理由が崩れてゆく証言でした。

昨年 10 月 20 日の N 不動産鑑定士（原告側証人）の証人尋問で、鑑定用語とは異なる K 鑑定士の限定価格の意味について使うことがあるかの質問に、N 氏は「あり得ません」と明言し、また買手が公的機関であることで鑑定評価に反映させることにも「あり得ない」と断言しました（N 不動産鑑定士の証人調書）。

県から鑑定評価額を低廉に抑えることを依頼された K 鑑定士が鑑定書の中で操作を行い、その矛盾が N 不動産鑑定士の証言で明らかになりました。

土地の最有効使用を前提とした価格が鑑定評価額です。本件土地の最有効使用としてマンション開発法を行っている K 鑑定士は、地積大で 20% 下げることとの整合性について、「最有効使用と評価は、少し整合しない面はありますね」と自ら矛盾を認めている。またマンションに係る建設費を高めにし、マンションの分譲価格をこの付近の価格よりも下げ、相対的に土地の評価額を下げる、という評価額の操作についても証人尋問で明らかにされた。

私たちが直接 K 氏にも面会した時にも「マンションに最適で、坪 200 万で売れたでしょう」（甲第 17 号証）といい、浦和地区マンション用地について「最も人気がある宅地の地価は 3.3 平方メートルで当たり 200 万円程度と高く、戸建てよりマンションとしての需要が大きい」と日本経済新聞（2011 年 8 月 3 日付）に K 氏のコメント記事が掲載されています（甲第 17 号証）。

本件土地付近が毎年埼玉県における最高の宅地公示価格を示しており、K 鑑定士がいう坪 200 万円とすると、何と本件土地は約 15 億 6 千万円。K 鑑定士の評価額は 7 億 3080 万円で半額以下となります。

時価を決める不動産鑑定は公正かつ客観性が担保されなければならないことは言うまでもない。依頼した被告も、また専門家として不動産鑑定評価を行った K 不動産鑑定士の行為も明らかに民法 90 条の公序良俗に違反します。

買手である日赤埼玉県支部が依頼した鑑定評価額（甲第 11 号証）と（株）U 鑑定（乙第 3 号証）の鑑定評価額が近似していることから、予め売却価格ありきで、そのための不動産鑑定評価もこの位と、決まっていたと思えます。

## 6. 本件土地の不動産鑑定は不存在

被告側の鑑定（U 鑑定）した土地と日赤へ売却した土地は形状、地籍及び地積が異なり再鑑定が必要だったにも係わらず、これを怠っています。U 鑑定の鑑定評価地は不整形で二方道路ですが、実際の売却地は整形地で三方道路で評価価値も高くなるはずです。売却先がいかなる公共的団体であろうとも、公正・客観性は確保しなければならず、本件土地の不動産鑑定書は存在していないこととなります。

## 7. 県の財政健全化に違背する日赤への廉価売却

厳しい県財政状況下で平成 11 年から「埼玉県行財政改革プラン」がスタートしました。地方財政法では、「地方公共団体は、その財政の健全な運営に努め」（第 2 条 1 項）、「地方公共団体の財産を、常に良好の状態において管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない」（第 8 条）とあります。

もちろん公有財産を現状維持できれば、それにこしたことはなく本件土地について十分な調査と検討を怠ったことは前述しました。県財政が逼迫して、健全化のために売却したのだから正当な対価を伴わない公有地の売却は自治体の健全な財産運営に多大な影響を及ぼします。

平成 18 年に夕張市の財政破綻が明るみになって、地方自治体の財政破綻を防止するために翌 19 年 6 月に「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」（以下「地方財政健全化法」という）が公布されました。これにより健全化判断比率などの公表が平成 19 年度より適用され、以前に増して厳しく自治体の財政再建が求められるようになったのです。平成 19 年 12 月同法施行令により、公共的団体である独立行政法人などに対して寄付金（負担金等）の禁止等の制限が明確になりました。

ところが被告は、「日赤は公共的団体であり、日本赤十字社法（以下日赤法という）により適正な対価なく譲渡が可能だ」と主張します。だが、日赤法第 39 条では、地方財政法の適用を妨げない、と縛りがあります。地方財政健全化法制定の経緯、及び国や地方公共団体に対しても埼玉県は時価で売却している現状（甲第 8 号証の 16）を鑑みれば、地方財政法及び地方財政健全化法を適用すべきは当然の理であり、対価なき譲渡はこれらの法に違背します。

因みに、他県の状況を問い合わせてみると、日赤神奈川県支部は新社屋を現在地約 766 m<sup>2</sup>に建設費約 19 億円で建替えた（平成 21 年）。原資は神奈川県支部が長年プールしてきたもので、建設費や支部の運営費はそれぞれの支部の独立採算制だといえます。日赤神奈川県支部は、神奈川県に建設費の助成を求めたが、「災害関係施設整備事業費補助」として 5,000 万円（平成 20 年度）が支出されたのみです。

「日本赤十字社神奈川県支部社屋の建替えにあたり、災害対策本部機能や資機材の備蓄、人材育成機能を強化するために要する経費に対し補助する」とあります。

一方、埼玉県は神奈川県支部社屋建設地 760 m<sup>2</sup>よりも広い約 1200 m<sup>2</sup>が狭隘だという日赤埼玉県支部の主張を安易に受け入れ、倍以上の地積の浦和青年の家跡地約 2575.03 m<sup>2</sup>を時価の約半額 5 億 8,454 万円で売却しました。この減額分は約 5 億円以上の寄附に相当します。さらに埼玉県支部跡地（浦和区仲町）の返還を求めることが可能にも係わらず、譲渡契約書の禁止条項解除に応じ民間のマンション業者に売却させました。売却金を建設費 8 億 2 千万円に充当させるためだといえます。埼玉県は財政難の折に、13～14 億円を日赤埼玉県支部に便宜供与し、日

赤は資産を増やしました。この便宜供与の額は尋常ではなく、これを可能にしたのは双方代理的立場に立つ上田清司知事の裁量権を逸脱した行為に他なりません。血税に苦しむ県民にとってこのような県による日赤への大盤振る舞いの財産処理は違法・不当であり看過できません。

以上で陳述を終わります。公正かつ賢明な裁判所のご判断をお願いいたします。