

西条市監公告第2号

令和7年12月8日付けで提出された地方自治法第242条第1項の規定に基づく住民監査請求について、同条第5項の規定に基づき監査を行ったので、その結果を次のとおり公表します。

令和8年2月4日

西条市監査委員	日野	徳久
同	徳増	竜伍
同	高橋	保

住民監査請求の監査結果

第1 請求の受付

1 請求の要旨

(1) 趣旨

西条市長や西条市職員らが、本谷温泉売却の仮契約に至るまでにあたり、職務を怠ったことで西条市の会計に損害を与えているので、会計監査委員は以下の項目に対して監査せよ。

(2) 請求の理由

ア 土地家屋調査士の査定疑惑

ひとりの土地家屋調査士にしか、査定依頼していない。

土地家屋調査士による複数査定を怠り、随意契約で行ったことで不動産査定が不当に安くなったことで売却価格が下がった。

会計監査委員は、西条市に複数の不動産査定をとるように指示して、適正な売却価格との差分において、西条市の会計上の損失が無かったか監査しろ。

イ 設備機器査定を怠る

ひとりの土地家屋調査士が査定を行ったことで、土地建物の査定だけを行い、設備機器査定（お金を生む設備機器）の査定を怠る。

ゼロ円で無償で与えた設備に対し、設備改修費6000万円の値引きをしたのは不当売却である。

会計監査委員は、設備機器の評価査定を行い土地家屋の不動産と設備機器の合算金額を算出して適正な査定が行われているかを監査せよ。

ウ 副市長の虚偽発言問題

副市長が令和7年12月議会初日に「利用者が減り続けている」との発言があり、それは虚偽発言で実際には増え続けている。

市民や議員らに対して事実と異なる情報を与えて議員決議の判断を誤らせることになった。

会計監査委員は、副市長が本谷温泉の売却の理由で利用者が減り続けていたのかを正しく調べて、その監査において市民に事実を公開せよ。

エ 借地にしなかったの不当である

最近の香川県東かがわ市の「白鳥温泉」民間において、土地は30年借地として市の土地まで売却していない。

不当に安い金額480万円程度で売却したのは西条市が所有する資産を不当に減らした会計上の責任がある。

また、本谷温泉が10年後に解体されて温泉付きマンションになる可

能性だってあるが、10年間だけ温泉を続ける条件で不当な価格で売却した。

土地の無償貸与による選択肢を怠り、西条市の資産を不当売却した会計上の責任を監査しろ。

オ 議会承認を得ない仮契約

西条市長は議会に承認を得ないで仮契約書を締結した。本来ならば、売却方法や入札方法などを議会の承認を得て行い、仮契約前に議会承認を得るべき措置を怠ったに至る。

会計監査委員は、西条市が住民に十分な説明を怠り、不当な手順で西条市の資産を不当な価格で売却した経緯について監査しろ。

なお、市民サービスはすべて赤字であり、収益を求めるものではないことを付け加える。

カ 不当に安い利用料

500円という利用料金を6～700円に改定すれば赤字を解消していた。

燃料費や人件費が高騰している現状において、利用料金の改定すらしていない。あるいは改定しようとせず、不当な金額で売却したことは事実である。

愛媛県の公衆浴場（銭湯）は、燃料費高騰などの影響で2023年4月1日から入浴料の上限額が大人400円から450円に値上げ料金改定したが、西条市は値上げを怠り赤字会計を作った。

松山市においても、道後温泉は料金改定を行い収益改善に取り組んでいるが、西条市は料金改定を怠り、西条市の会計に損害を与えた。

(3) 請求事項

会計監査委員は、西条市職員が料金改定を怠ったこと。ならびにその結果において不当な価格で売却に至ったことを監査結果で示せ。

2 請求人

■■■■■■■■■■

3 請求書の受付日

令和7年12月22日

4 請求の受理

本件監査請求は、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第242条に規定する要件を具備しているものと認め、令和7年12月22日に受理した。

第2 監査の実施

1 監査の対象事項

本件請求の趣旨及び理由並びに陳述内容から、本件西条市本谷温泉館等施設の減額譲渡が違法又は不当な財産の処分に該当するか否かについて監査の対象とした。

2 監査の対象部署

産業経済部観光振興課

3 請求人の証拠の提出及び陳述

法第242条第7項の規定の基づき、請求人対して、令和8年1月6日に新たな証拠の提出及び陳述の機会を与えた。なお、新たな証拠の提出についてはなかった。

なお、陳述の要旨は次のとおりである。

(1) 土地家屋調査士の査定疑惑

土地家屋調査士の査定は入っているのかというもの。

市は情報を公表すべきである。

(2) 副市長の虚偽発言問題

副市長が12月初日の議会答弁で、減少をしているかのような表現をした。

ホームページの「西条市本谷温泉経営戦略」によると令和2年以降、令和7年に至るまで増加傾向にある。コロナ禍は、西条市でも利用者数が下がっている。それ以降は上昇傾向にあるのに、何をもって減少しているから売却に至ったと言ってるのか、根拠にならない。

同「経営戦略」の折れ線グラフによると、コロナ禍がなければ12万人をはるかに超えた利用者になるのではないかと推察する。

本谷温泉経営戦略の令和4年から令和13年度までの計画期間という項目では、売却の予定を書いていない。

4 監査対象部局の陳述の聴取

令和8年1月6日に観光振興課職員から陳述の聴取を行った。

なお、陳述の要旨は次のとおりである。

(1) 不動産の鑑定について

不動産に関する鑑定については、市内で唯一の不動産鑑定所であること、市内の土地価格の変動等に精通していることから、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項第2号及び西条市契約規則（平成16年西条市規則第44号）第36条第1項第2号の規定に基づき、有限会社石川不動産鑑定所と1者による随意契約を締結した。

不動産鑑定士は国家資格であり、不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価

額であることから、不動産鑑定士により過大な評価差が生じることは、通常、あり得ないことであると判断した。

譲渡予定価格の内容は、土地及び建物の算定額（不動産鑑定士による鑑定額）から、温泉施設として経営するために10年以内に必要となる設備更新費を控除した額となっている。

(2) 設備機器の査定について

不動産鑑定評価書の「対象建物の状況」に、温泉施設、食堂、事務室、機械室、電気室等の設備についての記載があり、給水、空調、ボイラー、温泉、ろ過、厨房、電気設備等が評価の基準に含まれており、「設備等」が当該評価額に含まれている。

(3) 温泉の利用者状況について

平成13年に新館を開設し、その時がピークで224,994人の利用者数である。次第に減少し、平成27年度には133,962人まで落ち込んだ。平成28年に大規模改修を行ったが利用者増には繋がらず、令和元年度に121,770人となったが、令和2年度には新型コロナウイルス感染症の影響により大幅に減少した。当該感染症が5類移行後の令和5年度は88,729人、令和6年度は93,554人と、ピーク時の半分にも戻っておらず、副市長の発言は不適切ではないと考える。

(4) 無償貸与にしなかった理由について

普通財産である本谷温泉館に係る土地を無償貸付するためには、西条市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（平成16年西条市条例第57号）第4条の普通財産の無償貸付又は減額貸付が適用される。しかし、当該条文に該当する事項がないため、本谷温泉館に係る土地の無償貸付の選択は採用せず、売却という選択に至った。

(5) 仮契約等について

契約に係る議決については、議会に議案を提出するに当たっては、契約の目的、方法、金額、相手方等を明記することが必要である。

財産の取得又は処分の場合においても、請負契約と同様に、長が議会に議案を提出して議決を得ることに関しては、契約の目的、方法、金額、相手方等をあらかじめ定めておくことが適当であるため、仮契約を締結する取扱いとすべきとされている。

(6) 入浴料等について

入浴料は、令和2年4月1日に400円から500円に料金改定をしている。また、燃料費等の高騰に対しては、令和5年度に4,236,000円の支援金を指定管理者に給付している。

なお、西条市本谷温泉館の料金改定をしていないことで、市の会計に損

失を与えているという事実はない。

第3 監査の結果

1 事実関係の確認

請求書、請求人の陳述及び関係職員からの意見聴取の結果、次のとおり事実関係を確認した。

(1) 不動産の鑑定について

有限会社石川不動産鑑定所が1者随意契約により不動産鑑定評価を行っている。随意契約の根拠については、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号及び西条市契約規則第36条第1項第2号の規定に基づくものである。

譲渡予定価格の内容は、土地及び建物の算定額（不動産鑑定士による鑑定額）から、温泉施設として経営するために10年以内に必要となる設備更新費を控除した額となっている。

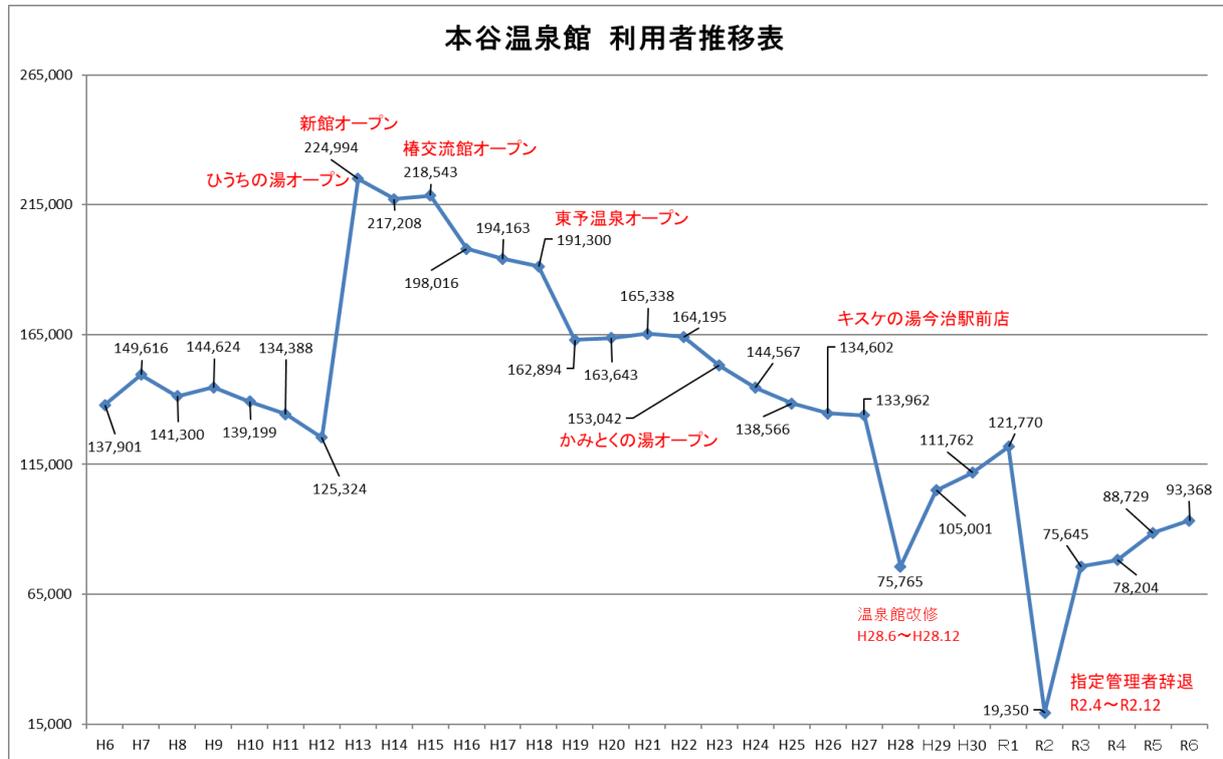
(2) 設備機器の査定について

不動産鑑定士は、本谷温泉館の設備機器について、鑑定評価額に含めている。

(3) 温泉の利用者状況について

本谷温泉館の利用者の状況は、次の表のとおりである。

産業建設委員会現地視察資料(本谷温泉館 議案第88号 議案第103号)



西条市ホームページに掲載している「西条市本谷温泉事業経営戦略」の3経営の基本方針、4投資・財政計画（収支計画）及び5公営企業として実施する必要性などにおいて、本谷温泉館について、民間事業者への譲渡等を検討していると記載されている。

(4) 無償貸与にしなかった理由について

普通財産となる本谷温泉館に係る土地を無償貸付するためには、西条市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条の普通財産の無償貸付又は減額貸付が適用される。しかし、当該条文に該当する事項がない。

(5) 仮契約等について

財産の取得又は処分に係る議決と同じ性格を持つ契約に係る議決については議会に議案を提出するに当たって、契約の目的、方法、金額、相手方等を明記することが必要であるとされている（行実昭二五・一二・六）。

財産の取得又は処分の場合においても、請負契約の場合と同様に、長が議会に議案を提出して議決を得るに当たっては、契約の目的、方法、金額、相手方等をあらかじめ定めておくことが適当であり、仮契約を締結する取扱いとすべきとされていることから、仮契約を締結した。

その後、令和7年12月定例会において、「議案第88号財産の減額譲渡について」として議案を議会に提出し、不動産鑑定評価額である65,100,000円から10年間に想定される設備更新費（空調設備、ボイラー設備等）60,500,000円を控除した予定価格4,600,000円で公募型プロポーザルを実施し、優先交渉権者と仮契約を締結したことを説明した。その結果、議案は令和7年12月22日に議員全員の賛成で可決された。

(6) 入浴料等について

本谷温泉館の入浴料及び施設使用料は令和2年4月1日に400円から500円に料金改定をしている。また、燃料費等の高騰対策として、令和5年度に4,236,000円の支援金を指定管理者に給付している。

当該施設は、地方自治法第244条の2の規定に基づき指定管理者制度を導入している施設であり、西条市本谷温泉館設置及び管理条例（平成16年西条市条例第172号）第16条に基づき、本谷温泉館の使用に係る使用料（以下「利用料金」という。）は、指定管理者の収入である。

第4 判断

以上のような事実関係の確認に基づき、本請求について次のように判断する。

(1) 不動産の鑑定について

請求人が主張する、随意契約で行ったことで不動産査定が不当に安くなったとの事実証明書はなく、根拠はない。

不動産の鑑定をした者は、土地家屋調査士ではなく不動産鑑定士である。

不動産鑑定士との契約については、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号及び西条市契約規則第36条第2号の規定に基づくもので、契約手続に違法又は不当な事実はないと判断する。

次に、「不動産鑑定士は、国家試験である不動産鑑定士試験に合格し、国土交通省に備える不動産鑑定士名簿に登録を受けた者で、国土交通省等の監督官庁の監督の下に不動産鑑定業（他人の求めに応じ報酬を得て不動産の鑑定評価を業として行うこと）を独占的に営む者であり、不動産鑑定評価を行う唯一の専門家として、良心に従い誠実に不動産鑑定評価を行う責務を有している（不動産の鑑定評価に関する法律3条1項、4条、5条1項、15条）。

不動産鑑定士が行う不動産の鑑定評価は、不動産の取引や価格に精通し、かつ、専門的な知識を有する不動産鑑定士が、自己の知識経験に基づいて、鑑定を依頼した者が指定する時点における鑑定対象近傍の売買価格や公示価格などの価格を基礎として行われるものである。そして、その実施に当たり準拠すべきものとされている不動産鑑定評価基準は、不動産の鑑定評価を行うに当たっての合理的かつ実行可能な行為規範であり、その内容は、鑑定評価の理論と実務の進歩等に応じて改善等が図られている。そうすると、不動産鑑定士が行う不動産の鑑定評価は、一般に、当事者の恣意性を排除し、客観的な不動産価格（市場価格）を把握するための最も合理性・客観性のある資料であると認められる。

したがって、地方公共団体がその財産である不動産を他に譲渡する場合において、当該不動産の価格について不動産鑑定評価を経ている場合には、その結果は、鑑定の資料及び方法に誤りがない限りは、当該不動産の「適正な対価」について検討するに際しての、最も有力な資料であるというべきである。」（平成29年3月9日広島高裁判決）とされている。

不動産に関する鑑定については、市内で唯一の不動産鑑定所であること、市内の土地の趨勢や価格の変動等に精通していること、不動産鑑定士は国家資格であり、不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価額であることから、不動産鑑定士により過大な評価差が生じることは、通常、あり得ないことであること、不動産鑑定評価が不当に安いという事実証明書、根拠及び証拠がないことから、複数の鑑定評価は不要と判断した。

譲渡予定価格の内容は、土地及び建物の算定額（不動産鑑定士による鑑定評価額）から、温泉施設として経営するために10年以内に必要となる

設備更新費を控除した額となっており、請求人は不動産鑑定士による鑑定評価額と譲渡予定価格を同一視していると推察される。

よって、随意契約で不動産鑑定士と契約したことと不動産鑑定評価額が安くなることに因果関係はなく、本件不動産鑑定評価額が安いという事実も根拠もなく、随意契約で行ったことで不動産査定が不当に安くなったから複数の不動産査定をせよという請求人の主張は、失当である。

(2) 設備機器の査定について

不動産鑑定において、本谷温泉館の設備機器は不動産鑑定士による鑑定評価額に含まれている。

よって、請求人の設備機器の評価査定が行われていないという主張は、理由がない。

(3) 温泉の利用者状況について

副市長は、西条市議会令和7年12月定例会において「本谷温泉館の利用需要が、人口減少や新型コロナウイルス感染症の影響による行動変容、周辺の温浴施設との競合などにより、減少傾向にある」と発言した。これは、上記本谷温泉館利用者推移表のとおり、新型コロナウイルス感染症時における利用者の減少時からは回復傾向にあるものの、全体として推移が減少傾向にあることを述べたにすぎず、事実と異なる情報を与えて議員決議の判断を誤らせることになったという請求人の主張は、理由がない。

(4) 無償貸与にしなかった理由について

普通財産となる本谷温泉館に係る土地を無償貸付するためには、西条市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条の普通財産の無償貸付又は減額貸付が適用される。しかし、当該条文に無償貸与に該当する事項がないため、本谷温泉館に係る土地の無償貸付の選択は採用せず、売却という選択に至った。

よって、本谷温泉館を無償貸与しなかったことが、決定権限を有する長がその裁量の範囲を逸脱し、権限を濫用したとは認められず、請求人が土地の無償貸与による選択肢を怠ったという主張には、理由がない。

(5) 仮契約等について

財産の取得又は処分に係る議決と同じ性格を持つ契約に係る議決については議会に議案を提出するに当たって、契約の目的、方法、金額、相手方等を明記することが必要であるとされている（行実昭二五・一二・六）。

財産の取得又は処分の場合においても、請負契約の場合と同様に、長が議会に議案を提出して議決を得るに当たっては、契約の目的、方法、金額、相手方等をあらかじめ定めておくことが適当であり、仮契約を締結する取扱いとすべきとされていることから、令和7年9月に公募型プロポーザル

を実施した結果、優先交渉権者と仮契約を締結した。

判例においては、「地方自治法 237 条 2 項は、条例又は議会の議決による場合でなければ、普通地方公共団体の財産を適正な対価なくして譲渡し、又は貸し付けてはならない旨規定している。一方、同法 96 条 1 項 6 号は、条例で定める場合を除くほか、財産を適正な対価なくして譲渡し、又は貸し付けることを議会の議決事項として定めている。これらの規定は、適正な対価によらずに普通地方公共団体の財産の譲渡等を行うことを無制限に許すとすると、当該普通地方公共団体に多大の損失が生ずるおそれがあるのみならず、特定の者の利益のために財政の運営がゆがめられるおそれもあるため、条例による場合のほかは、適正な対価によらずに財産の譲渡等を行う必要性和妥当性を議会において審議させ、当該譲渡等を行うかどうかを議会の判断にゆだねることとしたものである。このような同法 237 条 2 項等の規定の趣旨にかんがみれば、同項の議会の議決があったというためには、当該譲渡等が適正な対価によらないものであることを前提として審議がされた上当該譲渡等を行うことを認める趣旨の議決がされたことを要するというべきである。」（平成 17 年 11 月 17 日最高裁判決）と判示されている。

本市においては、令和 7 年 12 月定例会において、「議案第 88 号 財産の減額譲渡について」として議案を議会に提出した。当該議案の提案理由は、「令和 8 年 4 月 1 日をもって、西条市本谷温泉館等施設を減額譲渡することについて、地方自治法第 96 条第 1 項第 6 号の規定により、議会の議決を求めるものである。」とし、同法第 237 条第 2 項の規定に基づき、適正な対価によらずに普通地方公共団体の財産の譲渡等を行うことについて審議した結果、令和 7 年 12 月 22 日に議員全員の賛成で可決し、仮契約が本契約となった。

よって、請求人の議会承認を得ない不当な仮契約についての主張は、失当である。

(6) 入浴料等について

本谷温泉館の入浴料及び施設使用料は、令和 2 年 4 月 1 日に 400 円から 500 円に料金改定をしている。また、燃料費等の高騰に対しては、令和 5 年度に指定管理者に対し、4,236,000 円の支援金を給付している。

請求者は、不当に安い利用料であると主張するが、不当に安いという事実証明書もなければ、根拠や証拠もなく、単に他の施設と利用料を比較した主張にすぎず、請求者の主張は理由がない。

次に、請求人は西条市本谷温泉館の入浴料を改正していないことにより、

西条市の会計に損失を与えているというが、当該施設は地方自治法第24条の2第8項及び西条市本谷温泉館設置及び管理条例第16条の規定による利用料金制となっており、当該施設の使用に係る使用料（＝入浴料）は指定管理者の収入である。したがって、入浴料等の改正をしないことによる西条市の会計に損失を与えているという事実はない。

よって、請求人の主張は、失当である。

第5 結論

以上のことから、請求人の本請求には理由がないものと判断し、本件請求は棄却する。