

令和7年7月28日  
参考資料

# 住民監査請求の監査結果について

(施設の賃貸借に係る共益費に関する件)

県民から、地方自治法第242条第1項の規定に基づく住民監査請求があり、同条第5項の規定に基づき監査を行い、請求人の主張には理由がないと認め、棄却することとし、請求人に対して別紙2のとおり通知しましたので、お知らせします。

## 1 請求書を受理した日

令和7年5月29日

## 2 請求人

(略)

## 3 監査結果の決定日

令和7年7月25日

## 4 監査結果の概要等

監査結果の概要は別紙1、請求人に通知した文書は別紙2のとおり

(請求人の氏名及び住所並びに個人に関する情報は省略している。)

## 5 備考

請求人へ監査結果通知が到達したことを確認できた後に発表するため、監査結果の決定日と発表日が異なっています。

### 問合せ先

---

神奈川県監査事務局総務課

課長 村上 電話 045-285-5053

副課長 新井 電話 045-285-5054

## 住民監査請求の結果の概要

(施設の賃貸借に係る共益費に関する件)

### <住民監査請求の概要（請求人の主張）>

「me-byo valley” BIOTOPIA”」における建物賃貸借契約（以下「本件契約」という。）に基づく共益費の支出について、費用の内訳が著しく不透明であり、その妥当性に疑義があり、県は支出の中身を把握せずに支払を続けている可能性がある。このような状況は、県財政に対する過大又は二重支出の疑いを生じさせ、著しく不適切である。

### 1 監査の結果

令和7年5月29日に受理した住民監査請求について、令和7年7月25日、監査委員の合議により、本件監査請求には理由がないと認め、請求を棄却した。

### 2 判断の理由（要旨）（別紙2 P14～P17）

本件契約は、県又は株式会社ブルックスホールディングス（本件契約における賃貸人。以下「賃貸人」という。）が、契約期間満了日の6か月前までに契約を更新しない旨の通知をしない限り、契約期間は1年間自動的に更新されることとなっているところ、令和6年度及び令和7年度を契約期間とする契約更新に関しては適切になされており、違法又は不当な契約の締結とは認められない。

建物賃貸借契約における共益費は、賃借人が使用する住宅及びその敷地上にある共用部分ないし共用施設の維持運営に要する費用を指すものであり、これらの費用にあてるため、賃借人が家賃とは別にその資金を拠出し、賃貸人の責任において、その資金を共用物の維持運営のため支出するという性格のものである。また、本来実費負担の性質を有するものであるが、事務的便宜等のため、契約上一定額をもって支払義務を定めることは世上普通に行われているところであり、そのような契約上の定めは否定されるものではない。

本件契約について、神奈川県政策局自治振興部地域政策課（以下「地域政策課」という。）は共益費については契約上特に明示しておらず、また、契約時に特別な合意もしていないことから「共用で使用する全ての設備又は施設の運営及び維持に関する費用」と認識した上で、一定額をもって支払義務を定める内容としていることについては、合理的と考えられ、このこと自体をもって、本件

契約について違法又は不当とはいえない。

地域政策課が賃貸人に本件契約における共益費の対象となる費用についてヒアリングを実施したところ、本件契約の賃借物件の維持管理に係る費用であるとして費目が示され、本件契約で県が支払っている共益費金額以上の費用がかかっている旨が説明されたが、示された費目は社会通念上相当なものであり、賃貸借物件の規模及び県専有面積の割合等から勘案すると、本件契約における共益費金額以上の費用がかかっているという説明は否定されるものではない。そして、県が本件契約に係る賃料及び共益費以外に支出している費用は、全て専用部分の管理に関するものであり、賃貸人が共益費として示した費用と重複するものはなく、二重支出が生じているとは認められない。

地方公共団体が一定の額の賃料を支払うことを約して不動産を賃借する契約を締結することは、当該不動産を賃借する目的やその必要性、契約の締結に至る経緯、契約の内容に影響を及ぼす社会的、経済的要因その他の諸般の事情を総合考慮した合理的な裁量に委ねられており、上記のような諸般の事情を総合考慮した上でなお、地方公共団体の判断が裁量権の範囲を逸脱し又はこれを濫用するものと評価されるときでなければ、契約に定められた賃料の額をもって直ちに契約の締結が違法となるものではない。

本件契約は、平成27年5月に、設置に係る概略提案が公募された「未病いやしの里センター(仮称)」内の県展示施設に係るものであり、概略提案の最優秀提案者である賃貸人が県展示施設の設置に必要な場所を県に貸し付けることが決定していた中、賃料については県が発注した不動産鑑定の結果に基づいて決定し、共益費については契約締結当時の県他の賃貸借契約事例を基に賃料の4割を上限として交渉し、賃貸人が当初提示した金額よりも低い金額で決定していたことには相当の合理性が認められるため、本件契約が違法又は不当であるとはいえない。

なお、本件契約における共益費の支払は、前述したとおり適切な契約に基づく公金の支出であり、既に支払われたものに関しては支出手続も適切に行われていた。

よって、本件契約に基づく共益費の支払及び本件契約の締結は、違法又は不当な公金の支出又は契約の締結とは認められないことから、地方自治法第242条第1項に規定する住民監査請求の対象となる行為には該当せず、本件監査請求には理由がない。

監 第 1077 号  
令和 7 年 7 月 25 日

請求人 (略) 様

神奈川県監査委員	大	竹	准	一
同	吉	川	知	恵子
同	中	家	華	江
同	柳	下		剛
同	斉	藤	た	かみ

住民監査請求に基づく監査の結果について (通知)

令和 7 年 5 月 29 日に受理した住民監査請求 (以下「本件監査請求」という。) について、地方自治法 (昭和 22 年法律第 67 号。以下「法」という。) 第 242 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通知する。

第 1 請求に対する判断

請求を棄却する。

第 2 請求の内容

1 請求人から提出された令和 7 年 5 月 27 日付け神奈川県職員措置請求書 (以下「請求書」という。) の内容

(原則、内容は原文のまま。)

1. 請求の要旨

(1) 請求の対象となる神奈川県の機関又は職員  
神奈川県 政策局 自治振興部 地域政策課

(2) 対象となる財務会計上の行為とその時期

2024 年度から 2025 年度に至るまで、ビオトピア (神奈川県足柄上郡大井町山田 300 番地) に関する施設の賃貸借契約、およびその支出行為。

(3) 違法または不当とする理由

当該契約に基づく共益費の支出について、費用の内訳が著しく不透明であり、その妥当性に疑義がある。2025 年 3 月および 4 月に地域政策課との面談および公文書閲覧を通じて、以下の事実を確認した。すなわち、①共益費に含まれるのは「トイレ利用分」のみであり、②光熱・通信・清掃・修理・警備費、二人の委託料は別の県予算で支出されていること、③エレベーターは使用しておらず、駐車場代も共

益費に含まれていないこと。さらに、共益費の内容については「関知していない」との説明もあり、県が支出の中身を把握せずに支払いを続けている可能性がある。このような状況は、県財政に対する過大または二重支出の疑いを生じさせ、著しく不適切である。

(4) 神奈川県に発生している、または発生する恐れのある損害

当該施設に対して支払われている共益費は、年間約500万円にのぼり、これらの支出が継続される限り、県財政に対する不当な支出・損害が継続する恐れがある。

(5) 請求により求める措置

1. 契約内容および支出の妥当性の精査（特に共益費の内訳）
2. 現契約の内容を見直し、不当な支出が今後行われないうように是正すること

## 2 請求人

氏名 （略）

住所 （略）

## 3 請求人から提出された事実を証する書面

- ・ 事実証明書A 普通建物賃貸借契約書
- ・ 事実証明書B ビオトピア事業関係の予算について
- ・ 事実証明書C 面談記録

## 第3 請求の受理

本件監査請求は、実際に受け付けた令和7年5月29日付けをもって受理した。

## 第4 監査の実施

### 1 証拠の提出及び陳述の機会

#### (1) 証拠の提出の機会

請求人から新たな証拠の提出はなかった。

#### (2) 陳述の機会

請求人は、令和7年6月11日15時30分から神奈川県庁（以下「県庁」という。）新庁舎3階の第2監査室において、監査委員に対して陳述を行った。併せて、陳述内容を書面にした陳述書の提出があった。

陳述の内容は次のとおりであった（原則、内容は発言のまま。）。

神奈川県（略）からまいりました、（略）と申します。本日は、私の住民監査請求について、趣旨と背景をお伝えいたします。

まず、今回の請求の対象は、神奈川県政策局自治振興部の地域政策課が所管するビ

オトピア事業に関連した支出です。

その中でも、特に共益費として毎年約500万円が支払われ続けている点に重大な疑問を持ちました。

私は、2025年3月と4月に、県の地域政策課との面談や公文書の閲覧を通じて、次のような事実を確認しました。

1つ目に、共益費とされている支出の内訳が、実は非常に限られたものであるということ。トイレの利用料は含まれていましたが、それ以外の光熱費、清掃、警備、修理、通信費、さらには委託職員の人件費については、全て別の予算から支出されていたのです。

2つ目に、駐車場代やエレベーターの利用料といった一般的に共益費に含まれていてもおかしくない項目についても、「対象外です」と説明されました。

しかも、共益費の内訳については、「県は関知していません」との説明までありました。

つまり、何にいくら支払っているのか、県の担当部局ですら正確に把握していないという信じがたい実態があるのです。

このような状態で、年間500万円、7年間で少なくとも3,500万円、さらに今後も継続して支出が予定されている。これは極めて不透明かつ不適切な公金の使われ方だと私は考えています。

次に、こうした不透明な契約がなぜ続いているのか、その背景にも注目しました。

ビオトピア事業の県側のキーパーソンであった(略)氏、この方は(略)として事業を推進した当事者です。

ところが、(略)に、県を退職したわずか7日後には、ビオトピアを運営するブルックグループの関係会社に再就職しているのです。

しかも、その後は親会社に移り、(略)という立場で活動されています。

このように、県の予算を伴う事業を手掛けた直後に、その受益企業に転職するという動きは、県民の目から見ても、利益誘導ではないかと疑念を抱かせるものです。

(略)

このような流れの中で、県が長年にわたり、ブルックグループに対し賃料とは別に共益費として多額の支出を続けているという構図には、やはり疑念を抱かざるを得ません。

最後に申し上げたいのは、この監査請求は、特定の人物を個人的に批判するためのものでは決してないということです。

むしろ、県民の立場から、「本当にこの支出は必要なのか」「公金の使われ方として説明責任が果たされているのか」という、ごく真つ当な問いかけです。

私は今回の請求を通じて、1つ、共益費の内訳を精査していただきたい。2つ、契約内容を見直し、今後の不当な支出が止められるように、是正していただきたい。

この2点を監査委員の皆様にご心よりお願い申し上げます。

御清聴ありがとうございました。以上で終わります。

## 2 監査対象事項の特定

請求人は、本件監査請求において、以下のとおり主張していると認められる。

「me-byo valley” BIOTOPIA”」における建物賃貸借契約（以下「本件契約」という。）に基づく共益費の支出について、費用の内訳が著しく不透明であり、その妥当性に疑義があり、県は支出の中身を把握せずに支払を続けている可能性がある。このような状況は、県財政に対する過大又は二重支出の疑いを生じさせ、著しく不適切である。

こうした請求人の主張を踏まえ、監査の実施に当たっては、本件契約に基づく共益費の支払及び本件契約の締結が、法第242条第1項に規定する違法又は不当な公金の支出又は契約の締結に該当するか否か、そして、これにより県に損害が生じているか否かを監査対象事項とした。

なお、請求人は請求書に、対象となる財務会計上の行為とその時期について「2024年度から2025年度に至るまで、ビオトピアに関する施設の賃貸借契約、およびその支出行為」と記載している。

法第242条第1項において、住民監査請求の対象となる行為について、当該行為がなされることが相当の確実さをもって予測される場合を含むことが規定されており、同条第2項において、当該行為のあった日又は終わった日から1年を経過したときは、住民監査請求をすることができないことが規定されている。

また、「3 監査対象箇所への調査」においては次のことが確認された。

- ・ 令和6年7月分以降の支払は本件監査請求を受け付けた令和7年5月29日（以下「請求日」という。）時点で1年を経過していない。
- ・ 本件契約における契約条項第5条第1項においては、県が本件契約を解約しようとする場合、解約しようとする日の6か月前までにその旨を書面により通知しなければならないことが定められている。したがって、請求日時点で、令和7年11月29日をもって本件契約を解約することが可能であり、その場合、同月30日以降の共益費の支払は生じないこととなる。

上記を踏まえて、請求日時点で1年を経過していない、次の行為を監査の対象とした。

- ・ 令和6年7月分以降の共益費に係る公金の支出（請求日以降に相当の確実さをもって予測される令和7年11月29日分までの支出を含む）
- ・ 令和7年度を契約期間とした本件契約の更新（契約の締結）

## 3 監査対象箇所への調査

本件監査請求に関し、監査対象箇所として、本件契約に係る事務を所管する神奈川県政策局自治振興部地域政策課（以下「地域政策課」という。）を選定した。そして、令和7年6月20日15時00分から県庁新庁舎3階第2監査室において書記（法第200条第3

項に規定する書記をいう。以下同じ。)による職員調査を実施し、本件契約を締結することとなった経緯や関連する経費の支出等について聴取を行った。

なお、職員調査後も必要に応じて電話等で書記による追加聴取を行った。

地域政策課の主張の要旨は、次のとおりであった。

(1) 請求の対象施設、「me-byo valley” BIOTOPIA”」並びに「me-byo エクスプラザ」の設置の経緯や目的等の概要はどのようなものか。

平成 26 年 3 月 県西地域活性化プロジェクト策定

- ・ 県西地域を「未病の戦略的エリア」としてアピールするため、核となる拠点として、未病に関する情報発信や、未病の「見える化」、「未病を治す」提案などを行う「未病いやしの里センター（仮称）」を設置することとした

平成 27 年 5 月 「未病いやしの里センター（仮称）」概略提案募集

- ・ 設置場所やコンセプト等に関する概略提案（以下「概略提案」という。）を募集
- ・ 「未病いやしの里センター（仮称）」基本方針において、同センターの情報発信機能及び未病の見える化・地域コンシェルジュ機能については、「前提として『未病』に関する情報・知識の整理や集約が必要であり、『未病』を治す取組を政策として推進している県が担うことが効果的・効率的であるため、県が実施主体となる」とした

平成 27 年 8 月 「未病いやしの里センター（仮称）」概略提案プレゼンテーション及び審査委員会（非公開）を開催

- ・ 提案 4 件
- ・ 審査委員会（知事、神奈川県顧問、外部有識者 2 名）

平成 27 年 9 月 「未病いやしの里センター（仮称）」の最優秀提案の採択について記者発表

- ・ 最優秀提案者 株式会社ブルックスホールディングス（本件契約における賃貸人。以下「賃貸人」という。）、大井町

平成 28 年 7 月 賃貸人、大井町が「未病いやしの里センター（仮称）」基本計画（案）を作成

- ・ 未病いやしの里センター（仮称）事業に係る連携・協力に関する基本協定（以下「基本協定」という。）を締結し、次のとおり役割分担を定めた

賃貸人：県展示施設の設置に必要な場所を県に貸し付けること

県：県展示施設を自己の負担により設計、設置及び運営すること

平成 30 年 4 月 現在の賃貸借契約開始

- ・ 未病バレー「BIOTOPIA」オープン

(2) 当該施設設置に当たり、契約相手方はどのように決定したのか。

- 「未病いやしの里センター（仮称）」概略提案募集において、外部有識者を交えた審査委員会において、賃貸人及び大井町が、最優秀提案者とされた。
- 賃貸人及び大井町が「未病いやしの里センター（仮称）」基本計画（案）を作成。
- 賃貸人、大井町及び県の3者で締結した基本協定において、賃貸人が、県展示施設（現・me-byo エクスプラザ）の設置に必要な場所を県に貸し付けることとした。

(3) 「me-byo エクスプラザ」の賃貸に関する賃料及び共益費の契約内容並びに金額はどのように決定したのか。

- 現契約の内容
  - ・ 契約期間：平成30年4月1日から平成31年3月31日まで  
（毎年度自動更新のため、現契約期間は令和7年4月1日から令和8年3月31日まで）
  - ・ 賃料及び共益費（月額）  
物件①【控室 43㎡】オフィス棟：  
賃料 92,020円、共益費 36,808円  
物件②【県展示施設 390.77㎡】マルシェ棟：  
賃料 820,617円、共益費 328,247円
  - ・ 設定の考え方
    - (1) 賃料  
物件①・②ともに、県発注の不動産鑑定による金額を根拠とし、賃貸人と交渉し、契約を締結
    - (2) 共益費  
物件①・②ともに、当初、賃貸人から現契約よりも高い金額の提示があったが、県の他の賃貸借事例から、賃料に対する共益費の割合を4割と積算し、その範囲内で賃貸人と交渉し、契約を締結  
なお、当時のデータを地域政策課で確認するとともに、当時の担当者にヒアリングを行ったが、共益費の範囲（共用部分の範囲）について、賃貸人と明確な線引きを行った事実は確認されなかった。

(参考)

- ・ 契約締結に当たって参考とした、県における他の賃貸借事例（平均：40.4%）

所属 【賃借面積】	賃料（月額） （A）	共益費（月額） （B）	割合 （B/A）	施設規模
パスポートセンター（本所） 【1,198.08㎡】	4,555,712円	1,556,498円	34.2%	産業貿易センタービル 地上10階／ 地下2階

川崎県民センター 【395.655㎡】	1,197,252円	598,230円	50.0%	ソリッドスクエア 地上24階／ 地下2階
スポーツ局各課 【217.82坪】	1,470,285円	544,550円	37.0%	日経ビル 地上5階／ 地下1階

(4) 「me-byo エクスプラザ」の賃貸に関する賃料及び共益費以外の支出はどのようなものか。

定例的に契約しているものは次のとおり。

件名	金額（上段：令和6年度実績、下段：令和7年度見込）	概要
me-byo エクスプラザ 運営及び未病普及啓 発業務委託	22,799,656円 23,088,648円	me-byo エクスプラザの利用案内及び相談対応 未病改善の実践促進を目的とした me-byo エクスプラザ内における企画実施 等
me-byo エクスプラザ 機器保守点検業務	1,694,000円 1,694,000円	me-byo エクスプラザ内の構成システム及び機器の保守点検
me-byo エクスプラザ 清掃業務	968,550円 980,650円	me-byo エクスプラザ内の清掃
me-byo エクスプラザ 機械警備業務	272,800円 285,120円	開館時間外における me-byo エクスプラザ内の機械警備
未病バレー「ビオトピア」エクスプラザ及び 事務室電気代	1,193,683円 1,200,000円	me-byo エクスプラザ及びオフィス棟事務所内の電気使用料
未病バレー「ビオトピア」県展示スペース電 話回線利用料	119,681円 120,000円	me-byo エクスプラザ内の電話回線利用料
未病バレー「ビオトピア」県展示スペースイ ンターネット利用料	13,200円 13,200円	me-byo エクスプラザ内のインターネット利用料
me-byo エクスプラザ CogEvo Pro 利用料	198,000円 198,000円	me-byo エクスプラザにおける CogEvo Pro（脳の認知機能のチェック及びトレーニング用クラウドサービス）の利用料

me-byo エクスプラザ 疲労・ストレス測定シ ステム使用料	—※ 39,600円	me-byo エクスプラザにおける 疲労・ストレス測定システム (疲労・ストレス測定用アプリ ケーション)の利用料
me-byo エクスプラザ 施設賠償責任保険	5,000円 5,000円	me-byo エクスプラザにおける 施設賠償責任保険(契約期間 令和6年度支出分:令和6年9 月28日から令和7年9月28日 まで、令和7年度支出見込分: 令和7年9月28日から令和8 年9月28日まで)

※ 令和7年度から利用開始

また、これ以外に、me-byo エクスプラザ内の展示物の修理やme-byo エクスプラザ内で使用する物品購入等について、随時支出している。これらは全て、専用部分「me-byo エクスプラザ」の管理に関するものである。

(5) 契約当初から現在までに、賃料及び共益費の内容や金額を変更したことがあるか。  
該当なし

(6) 契約当初から現在までに、賃料及び共益費以外の費用負担について変更したことはあるか。  
該当なし

(7) 請求書において、共益費の支出について「費用の内訳が著しく不透明であり、その妥当性に疑義がある」とあるが、所属として、共益費の内訳や金額等の妥当性について、どのように考えているか。  
(内訳)

- 本件契約における共益費とは、契約上特に明示しておらず、また契約時に特別な合意もしていないことから、「共用で使用する全ての設備又は施設の運営及び維持に関する費用」と認識している。
- また、共益費については、一定額をもって支払義務を定める内容としており、共益費は、清掃等の個別具体的な業務の対価ではなく、共用部分を適切に使用するための対価(=実質的には賃料の一部)と理解している。このような考えは下記の判例とも一致したものであり、合理性が認められると考えている。そのため、共益費の支払に際して、内訳の詳細について確認していないこと自体をもって、著しく不透明で、かつ妥当性を欠くとは考えていない。

(参考)

- ・ 東京地方裁判所八王子支部 昭和63年9月20日判決

共益費とは、本件のような集団（共同）住宅において、その賃借人らが使用する住宅及びその敷地上にある共用部分ないし共用施設（以下共用物という。）の維持運営に要する費用を指すものであり、これらの費用にあてるため、賃借人が家賃とは別にその資金を拠出し、賃貸人の責任において、その資金を共用物の維持運営のため支出するという性格のもの

- ・ 東京地方裁判所 平成元年11月10日判決

共益費、清掃費は、本来実費負担の性質を有するものであるが、事務的便宜等のため、契約上一定額をもって支払義務を定めることは世上普通に行われているところであり、本件における右のような定め及び合意につきその効力を否定する理由はない

- なお、賃貸人からは、共益費についてヒアリングを実施し、本件契約の賃借物件の維持管理に係る次の費用と説明を受けている。

- ① 電気安定供給に係る管理費用
- ② 水質維持に係る管理費用
- ③ 建物維持管理に係る費用（火災保険・消防設備費用・セキュリティー・建物修繕費用・固定資産税・付随する消耗品等）
- ④ その他（お手洗い・給湯室・駐車場・その他共有部分使用料）

（金額等の妥当性）

- 賃借物件の共益費について、積み上げにより積算し、貸主が設定する金額の妥当性を確認することは困難であることから、その妥当性については、類似施設の相場、行政目的との関係で、総合的に判断すべき、と考えている。

- 本件については、県の他の賃貸借事例から、賃料に対する共益費の割合を4割として積算し、その範囲内で事業者と交渉し、契約を締結したものであり、妥当と考えている。

また、共益費の賃貸借事例の比較に当たっては、施設規模の類似性を重視すべきであり、比較対象の選定についても妥当と考えている。

- 加えて、ビオトピア内で本件賃貸人が第三者に賃貸しているサテライトオフィスの使用料についてみると、中間サイズのBタイプ【3.2㎡】で、使用料35,000円／共益費15,000円（42.9%）であり、本件契約の共益費が、同施設内の他の料金設定と比して割高となっている、といった事実も認められない。

- なお、賃貸人からは、本件契約の賃借物件の維持管理に、共益費以上の費用がかかっている旨説明があった。

- (8) 請求書において、「地域政策課との面談および公文書閲覧を通じて」、「共益費に含まれるのは『トイレ利用分』のみ」であること、「エレベーターは使用しておらず、駐車場代も共益費に含まれていないこと」を確認したとあるが、所属の対応状況や認

識はどのようなものか。

(対応状況)

- 3月21日電話 対応者：地域政策課 地域活性化グループ 相原副主幹  
共益費の一例として「トイレ代」と回答した。

※ 4月16日 相原副主幹に確認

「トイレやその他の共用部分に関する経費として負担しているかと思うが、契約当時の資料をすぐに確認できないので、正確なことは分からない」と回答した。(相手方もそれ以上追及してこなかった。)

- 4月17日面談 対応者：吉田地域活性化担当課長、山中グループリーダー  
共益費とは「共用で使う部分の管理」に関するもの、「トイレ代だけではない」と回答した。

相原副主幹も「トイレ代のみ」という発言はしていない旨を伝達した。

(認識)

- 本件契約における共益費とは、契約上特に明示しておらず、また契約時に特別な合意もしていないことから「共用で使用する全ての設備又は施設の運営及び維持に関する費用」と認識しており、「トイレ利用分のみ」とは考えていない。
- この点については、相手方にしっかりと申し伝えている。
- 相手方からは、「先日の（相原副主幹の）発言を訂正するということか」という趣旨の発言があり、こちらの意図は、正確に伝わっているものと認識している。

(9) 請求書において、「(所属から) 共益費の内容については『関知していない』との説明もあり、県が支出の中身を把握せずに支払いを続けている可能性がある」とあるが、所属の対応状況や認識はどのようなものか。

(対応状況)

- 請求人に対しては、共益費とは「共用で使う部分の管理」に関するものと説明している。
- 「関知していない」という発言は、請求人から「それでは駐車場は？」などと、共益費の使途について、一問一答形式で問われた際に発したものの。
- 共益費の支払に際しては、me-byo エクスプラザの運営に影響のある範囲で、共用部分の管理状況について確認しているが、実際に賃貸人が共益費として支出している内訳の詳細についてはまでは確認していない。

(認識)

- 本件契約において、共益費については、一定額をもって支払義務を定める内容としており、共益費は、清掃等の個別具体的な業務の対価ではなく、共用部分を適切に使用するための対価(＝実質的には賃料の一部)と理解している。そのため、共益費の支払に際して、内訳の詳細について確認していないこと自体をもって、妥当性を欠くとは考えていない。
- 例えば、駐車場は共用部分であり、共益費により管理されるべき箇所と認識しているが、契約上、実費精算方式でない以上、実際に共益費が使用されたか否かは、

県としては知り得ないことから「関知していない」と回答したものである。

(10) 請求書において、「このような状況は、県財政に対する過大または二重支出の疑いを生じさせ、著しく不適切である」とあるが、所属の認識はどのようなものか。

(過大)

下記のことから、過大な支出とは認識していない。

○ 県としての必要性

県西地域活性化プロジェクトにおいて、県西地域を「未病の戦略的エリア」としてアピールする核となる拠点として、未病に関する情報発信や、未病の「見える化」、「未病を治す」提案などを行う「未病いやしの里センター（仮称）」を設置することとしている。

○ 積算の妥当性

賃借物件の共益費について、積み上げにより積算し、貸主が設定する金額の妥当性を確認することは困難であることから、県の他の賃貸借事例から、賃料に対する共益費の割合を4割とした積算については妥当と考えている。

また、共益費の賃貸借事例の比較に当たっては、施設規模の類似性を重視すべきであり、比較対象の選定についても妥当と考えている。

加えて、ビオトピア内で本件賃貸人が第三者に賃貸しているサテライトオフィスの使用料についてみると、中間サイズのBタイプ【3.2㎡】で、使用料35,000円／共益費15,000円（42.9%）であり、本件契約の共益費が、同施設内の他の料金設定と比して割高となっている、といった事実も認められない。

○ ビオトピアの特殊性

さらに、広大な敷地を有しており、敷地内道路、駐車場、植栽も含めて共用部分となり、一般的なオフィスビルと比べ、その維持管理に費用がかかることが想定される。

○ 交渉経緯

物件①・②ともに、当初、賃貸人から現契約よりも高い金額の提示があったが、県の他の賃貸借事例から、賃料に対する共益費の割合を4割と積算し、その範囲内で事業者と交渉し、契約を締結した。

(二重支出)

県が賃料、共益費以外に支出している費用は、専用部分「me-byo エクスプラザ」の管理に関するもののみであり、二重支出には該当しない。

## 第5 監査の結果

### 1 認定した事実

職員調査による地域政策課からの説明、提出書類等を踏まえ、認定した事実は次のとおりである。

(1) 本件契約の締結及びその経緯について

ア 「第4 監査の実施－3 監査対象箇所への調査－(1) 請求の対象施設、「me-byo valley” BIOTOPIA”」並びに「me-byo エクスプラザ」の設置の経緯や目的等の概要はどのようなものか。」及び「第4 監査の実施－3 監査対象箇所への調査－(2) 当該施設設置に当たり、契約相手方はどのように決定したのか。」のとおり、平成26年3月に策定された県西地域活性化プロジェクトにおいて、「未病いやしの里センター（仮称）」を設置することが定められた。

設置に当たって、平成27年5月に概略提案を募集しており、本件契約の施設である「me-byo エクスプラザ」については、「未病いやしの里センター（仮称）」基本方針において、「情報発信機能及び未病の見える化・地域コンシェルジュ機能については、前提として『未病』に関する情報・知識の整理や集約が必要であり、『未病』を治す取組を政策として推進している県が担うことが効果的・効率的であるため、県が実施主体となる」とされるとともに、「県が実施（運営）する機能について、県の優先入居を確保すること（その場合、県が専用スペースを借り上げることを想定すること）」とされていた。そして、4件の概略提案があり、外部有識者を交えた審査委員会により最優秀提案が採択され、最優秀提案者は賃貸人及び大井町であった。

平成28年7月に賃貸人、大井町及び県の3者で基本協定を締結し、賃貸人が、県展示施設の設置に必要な場所を県に貸し付けることとした。

イ 「第4 監査の実施－3 監査対象箇所への調査－(3) 「me-byo エクスプラザ」の賃貸に関する賃料及び共益費の契約内容並びに金額はどのように決定したのか。」のとおり、賃料は県が発注した不動産鑑定による金額を根拠として賃貸人と交渉し、契約を締結した。

また、共益費は、当初、賃貸人から現契約よりも高い金額の提示があったが、県の他の賃貸借事例を基に、賃料に対する共益費の割合を4割の範囲内とすることとして賃貸人と交渉し、契約を締結した。

ウ 「第4 監査の実施－3 監査対象箇所への調査－(3) 「me-byo エクスプラザ」の賃貸に関する賃料及び共益費の契約内容並びに金額はどのように決定したのか。」及び地域政策課提出資料の「普通建物賃貸借契約書の写し」のとおり、次の内容で本件契約が締結された。

- ・ 契約期間

平成30年4月1日から平成31年3月31日までの1年間

県又は賃貸人が、契約期間満了日の6か月前までに、相手方に対し、契約を更新しない旨を書面により通知しない場合、さらに1年間自動的に更新され、以後同様とすることが定められている。

- ・ 賃料及び共益費（月額）

賃料 912,637円（オフィス棟 92,020円、マルシェ棟 820,617円）

共益費 365,055円（オフィス棟 36,808円、マルシェ棟 328,247円）

- ・ 支払方法

賃貸人が毎月10日までに翌月分を県に請求し、県は請求を受けた月の末日までに支払うものと定められている。また、平成31年2月20日付け県からの協議及び同月28日付け賃貸人からの回答により、4月分の請求と支払は5月分と併せて行うこととされている。

なお、「第4 監査の実施－3 監査対象箇所への調査－(5) 契約当初から現在までに、賃料及び共益費の内容や金額を変更したことがあるか。」のとおり、本件契約の金額や内容は契約当初から現在まで変更されていない。

(2) 本件契約における共益費の内容について

「第4 監査の実施－3 監査対象箇所への調査－(7) 請求書において、共益費の支出について「費用の内訳が著しく不透明であり、その妥当性に疑義がある」とあるが、所属として、共益費の内訳や金額等の妥当性について、どのように考えているか。」のとおり、地域政策課は、本件契約における共益費とは、契約上特に明示しておらず、また契約時に特別な合意もしていないことから、「共用で使用する全ての設備又は施設の運営及び維持に関する費用」と認識した上で、一定額をもって支払義務を定める内容としている。

また、地域政策課が賃貸人にヒアリングを実施したところ、共益費は本件契約の賃借物件の維持管理に係る次の費用であり、本件契約で県が支払っている共益費金額以上の費用がかかっている旨が説明された。

- ・ 電気安定供給に係る管理費用
- ・ 水質維持に係る管理費用
- ・ 建物維持管理に係る費用（火災保険・消防設備費用・セキュリティー・建物修繕費用・固定資産税・付随する消耗品等）
- ・ その他（お手洗い・給湯室・駐車場・その他共有部分使用料）

(3) 令和6年度及び令和7年度における本件契約の更新について

地域政策課提出資料の「普通建物賃貸借契約書に係る執行書類の写し」のとおり、次の手続がされていた。

	令和6年度	令和7年度
契約の更新に係る伺い	<地域活性化担当課長による決裁日> 令和5年9月6日	<地域活性化担当課長による決裁日> 令和6年9月4日
政策局経理担当課長あて執行依頼	<執行依頼日> 令和6年3月25日	<執行依頼日> 令和7年3月26日

政策局経理担当課長による支出負担行為	<支出負担行為日> 令和6年4月8日	<支出負担行為日> 令和7年4月8日
--------------------	-----------------------	-----------------------

#### (4) 令和6年度及び令和7年度における本件契約に係る共益費の支払について

地域政策課提出資料の「普通建物賃貸借契約書に係る執行書類の写し」によると、令和6年度及び令和7年度における本件契約に係る共益費の支払のうち、令和6年7月分以降の支払は請求日時時点で1年が経過しておらず監査の対象に該当するものであった。請求日時点では令和7年6月分までの合計4,818,708円の支払が完了しており、いずれも適切に支出手続が行われていた。

また、地域政策課提出資料の「普通建物賃貸借契約書の写し」のとおり、本件契約における契約条項第5条第1項においては、県が本件契約を解約しようとする場合、解約しようとする日の6か月前までにその旨を書面により通知しなければならないことが定められていることから、請求日時点で県が令和7年11月29日をもって本件契約を解約することができる。そのため、令和7年7月分から同年11月29日分までの合計1,994,410円（1円未満の端数を切り捨てて計算している）の支払が相当の確実さをもって予測される。

#### (5) 本件契約に係る賃料及び共益費以外の支出について

「第4 監査の実施－3 監査対象箇所への調査－(4) 『me-byo エクスプラザ』の賃貸に関する賃料及び共益費以外の支出はどのようなものか。」及び地域政策課提出資料の「賃料及び共益費以外の支出に係る執行書類の写し」のとおり、全て専用部分の管理に関するものであり、共用部分に関する支出は認められなかった。

##### <賃料及び共益費以外の支出>

- ・ me-byo エクスプラザ運営及び未病普及啓発業務委託
- ・ me-byo エクスプラザ機器保守点検業務
- ・ me-byo エクスプラザ清掃業務
- ・ me-byo エクスプラザ機械警備業務
- ・ 未病バレー「ビオトピア」エクスプラザ及び事務室電気代
- ・ 未病バレー「ビオトピア」県展示スペース電話回線利用料
- ・ 未病バレー「ビオトピア」県展示スペースインターネット利用料
- ・ me-byo エクスプラザ CogEvo Pro 利用料
- ・ me-byo エクスプラザ疲労・ストレス測定システム使用料
- ・ me-byo エクスプラザ施設賠償責任保険
- ・ me-byo エクスプラザ内の展示物の修理
- ・ me-byo エクスプラザ内で使用する物品購入等

## 2 判断の理由

本件監査請求に関し、「1 認定した事実」を踏まえ、本件契約に基づく共益費の支払

及び本件契約の締結が、法第242条第1項に規定する違法又は不当な公金の支出又は契約の締結に該当するか否か、そして、これにより県に損害が生じているか否かについて、以下のとおり判断した。

**(1) 令和6年度及び令和7年度における本件契約の更新について**

「1 認定した事実-(1) 本件契約の締結及びその経緯について-ウ」のとおり本件契約の期間は平成30年4月1日から平成31年3月31日までの1年間とされており、県又は賃貸人が、契約期間満了日の6か月前までに契約を更新しない旨の通知をしない限り、契約期間は1年間自動的に更新されることとなっているところ、令和6年度及び令和7年度を契約期間とする契約更新に関しては「1 認定した事実-(3) 令和6年度及び令和7年度における本件契約の更新について」のとおり適切になされており、違法又は不当な契約の締結とは認められない。

**(2) 建物賃貸借契約における共益費の考え方について**

共益費について、東京地方裁判所八王子支部昭和63年9月20日判決においては「集団（共同）住宅において、その借借人らが使用する住宅及びその敷地上にある共用部分ないし共用施設（以下共用物という。）の維持運営に要する費用を指すものであり、これらの費用にあてるため、借借人が家賃とは別にその資金を拠出し、賃貸人の責任において、その資金を共用物の維持運営のため支出するという性格のものであることは明らかである」と判示されており、また、東京地方裁判所平成元年11月10日判決においては「本来実費負担の性質を有するものであるが、事務的便宜等のため、契約上一定額をもって支払義務を定めることは世上普通に行われているところであり、本件における右のような定め及び合意につきその効力を否定する理由はない」と判示されている。

「1 認定した事実-(2) 本件契約における共益費の内容について」のとおり、本件契約について、地域政策課は共益費については契約上特に明示しておらず、また、契約時に特別な合意もしていないことから「共用で使用する全ての設備又は施設の運営及び維持に関する費用」と認識した上で、一定額をもって支払義務を定める内容としていることについては、上記判例とも符合し、合理的と考えられ、このこと自体をもって、本件契約について違法又は不当とはいえない。

**(3) 本件契約における共益費の対象となる費用について**

「1 認定した事実-(2) 本件契約における共益費の内容について」のとおり、地域政策課が賃貸人にヒアリングを実施したところ、共益費は本件契約の賃借物件の維持管理に係る次の費用であり、本件契約で県が支払っている共益費金額以上の費用がかかっている旨が説明された。

- ・ 電気安定供給に係る管理費用
- ・ 水質維持に係る管理費用

- ・ 建物維持管理に係る費用（火災保険・消防設備費用・セキュリティー・建物修繕費用・固定資産税・付随する消耗品等）
- ・ その他（お手洗い・給湯室・駐車場・その他共有部分使用料）

これらは社会通念上相当な費目であるというべきであり、また、賃貸借物件の規模及び県専有面積の割合等から勘案すると、本件契約における共益費金額以上の費用がかかっているという説明は否定されるものではない。そして、「1 認定した事実－(5) 本件契約に係る賃料及び共益費以外の支出について」のとおり、県が本件契約に係る賃料及び共益費以外に支出している費用は、全て専用部分の管理に関するものであり、賃貸人が共益費として示した費用と重複するものはなく、二重支出が生じているとは認められない。

#### (4) 本件契約の妥当性について

法第2条第14項は「地方公共団体は、その事務を処理するに当っては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない」ことを規定しており、地方財政法（昭和23年法律第109号）第4条第1項は「地方公共団体の経費は、その目的を達成するための必要且つ最少の限度をこえて、これを支出してはならない」ことを規定している。最高裁判所第一小法廷平成25年3月28日判決において、「地方公共団体の長がその代表者として一定の額の賃料を支払うことを約して不動産を賃借する契約を締結すること及びその賃料の額を変更する契約を締結することは、当該不動産を賃借する目的やその必要性、契約の締結に至る経緯、契約の内容に影響を及ぼす社会的、経済的要因その他の諸般の事情を総合考慮した合理的な裁量に委ねられており、当該契約に定められた賃料の額が鑑定評価等において適正とされた賃料の額を超える場合であっても、上記のような諸般の事情を総合考慮した上でなお、地方公共団体の長の判断が裁量権の範囲を逸脱し又はこれを濫用するものと評価されるときでなければ、当該契約に定められた賃料の額をもって直ちに当該契約の締結が地方自治法2条14項等に反し違法となるものではないと解するのが相当である」と判示されている。

「1 認定した事実－(1) 本件契約の締結及びその経緯について－ア」のとおり、概略提案の公募において最優秀提案者とされた賃貸人及び大井町と県の3者で締結した基本協定において、賃貸人が県展示施設の設置に必要な場所を県に貸し付けることが決定していた中、「1 認定した事実－(1) 本件契約の締結及びその経緯について－イ」のとおり、賃料については県が発注した不動産鑑定の結果に基づいて決定し、共益費については契約締結当時の県の他の賃貸借契約事例を基に賃料の4割を上限として交渉し、賃貸人が当初提示した金額よりも低い金額で決定していたことには相当の合理性が認められるため、本件契約が違法又は不当であるとはいえない。

なお、「1 認定した事実－(1) 本件契約の締結及びその経緯について－ウ」のとおり、本件契約における共益費の支払については、賃貸人が毎月10日までに翌月分を県に請求し、県は請求を受けた月の末日までに支払うものと定められ、4月分は5月分

と併せて請求及び支払が行われることとなっている。本件監査請求の対象と認められる、令和6年7月分から令和7年11月分までの共益費の支払は前述したとおり適切な契約に基づく公金の支出であり、既に支払われたものに関しては「1 認定した事実－(4) 令和6年度及び令和7年度における本件契約に係る共益費の支払について」のとおり、支出手続も適切に行われていた。

### 3 結論

以上のことから、本件契約に基づく共益費の支払及び本件契約の締結は、違法又は不当な公金の支出又は契約の締結とは認められないことから、法第242条第1項に規定する住民監査請求の対象となる行為には該当せず、本件監査請求には理由がない。