

春日井市監査委員 殿

春日井市職員措置請求書

令和 7 年 9 月 22 日

請求人

住 所 〒486-0911 愛知県春日井市西高山町 1-5-5

氏 名 原田 芳裕

連絡先 090-7312-3133 / harada@pawaharasoudan.jp

(以下「請求人」という。尚、請求人の自署については、末尾に設ける)

第 1 請求の趣旨

春日井市（以下「被監査対象者」という。）が花王株式会社（以下「花王」という。）との間で締結した大泉寺地区企業用地に関する土地売買契約（平成 30 年 2 月 22 日仮契約締結、その後複数回変更）について、令和 6 年 9 月 27 日に締結された「土地売買契約解除に関する合意書」（以下「本件合意」という。）に基づき、買戻金額 2,973,542,073 円から「違約金」982,998,611 円及び「使用料相当額」329,295,904 円を相殺した会計処理（以下「本件相殺処理」という。）は、地

方自治法及び関係規程に照らし違法又は不当である。

よって、監査委員は地方自治法第 242 条に基づき、

①本件相殺処理の違法・不当性を認定し、

②当該相殺処理の是正（返還・更正）を求め、

③関係職員の責任の存否及び必要な措置（求償・懲戒等）を講ずるよう勧告されたい。

第 2 請求の対象及び範囲

1 本監査請求の対象は、本件合意に基づく会計処理、すなわち買戻金額と相殺された「違約金」及び「使用料相当額」の算定・計上・相殺の適法性である。

2 加えて、本件合意自体の締結過程において、地方自治法 96 条 1 項 5 号に基づく議会議決を経ていない点も重大な違法として監査対象とする。

3 また、本件合意に至る経過における被監査対象者の契約交渉・意思決定（令和 6 年 1 月 12 日付文書、同年 4 月 11 日付文書等）に現れた「やむを得ない事情」不認定及び一方的な違約金主張、再延長不許可という条件設定の合理性・相当性も点検対象とする。

第3 事実関係（時系列）

1 平成30年2月22日 春日井市と花王は土地売買仮契約【甲1】を締結。

以後、議決等を経て本契約化し複数回の変更。当初は土地引渡しから3年以内に物流センターの供用開始とされ、後に令和7年3月末までに変更。

2 令和5年11月29日 花王は「大泉寺地区における物流センターについて」

【甲2】を送付し、地政学リスクやインフレ、建設業界の2024年問題等を踏まえ、令和7年3月末までの供用開始は困難で再計画の上報告すると通知。

3 令和6年1月12日 市は「大泉寺地区企業用地の契約について」【甲3】

という文書を花王に送り、契約【甲1】第13条3項但書の「やむを得ない事情」を不認定とし、再延長に応じず、買戻し及び違約金請求の方針を通告。令和6年3月29日までに具体的計画提出を要請。

4 令和6年3月29日 花王は「大泉寺地区企業用地活用についてのお願い」

【甲4】を市に送り、前年比45.5%減益、2024年問題への政策パッケージ【甲9】対応の必要性を示し、令和7年3月末までの猶予と違約金の減免を要望。

5 令和6年4月11日 市は「大泉寺地区企業用地活用についてのお願いにつ

いて」【甲5】で再延長不許可、「やむを得ない事情」不認定、契約どおりの履行（違約金支払等）を花王に要求。

6 令和6年6月14日 花王は物流センター建設計画の中止を通達【甲6】。

7 令和 6 年 8 月 21 日 市議会は急施議会を開催し、本件に係る補正予算を可決。

8 令和 6 年 9 月 27 日 双方は本件合意【甲 7】を締結し、買戻金から違約金等を相殺処理。

第 4 違法又は不当の理由（総論）

本件は、

- (a) 「やむを得ない事情」該当性の判断、
- (b) 違約金条項の適用要件、
- (c) 相殺処理の会計適法性、
- (d) 交渉過程の公正・裁量統制、
- (e) 地方自治法 96 条 1 項 5 号に基づく議会議決の欠缺、

の五点に集約される。

市は公共政策【物流革新に向けた政策パッケージ：甲 9】への適応という社会的要請を軽視し、一方的な違約金前提の清算へ花王を誘導した結果、違約金債権の成立・額確定が不明確なまま相殺処理を行った。

この処理は、地方自治法上の財務会計の適正（合目的性・透明性・説明可能性）を欠く。

特に（e）は、補正予算議決と財産処分議決を混同し、契約解除・相殺という「重要な財産処分」を議会に諮らなかつた点で、形式的瑕疵ではなく実体的違法を構成する。

第5 法令・契約解釈（各論）

（1）「やむを得ない事情」の解釈と市の不認定の不合理

契約【甲1】第13条は、官公庁の指導・法令改正・施工上の事情等の「やむを得ない事情」を列挙し、義務免除・猶予の余地を設ける。

花王の主張【甲4】は、内閣官房の政策パッケージ【甲9】を踏まえるもので、官公庁の政策誘導に適合させる再計画である。

市は企業判断や決算数値のみを根拠に不認定としたが、条項趣旨（公共政策変動への適応）に沿った比例・衡量を尽くしていない。

（2）違約金条項の適用要件と拡張解釈の問題

本件合意は違約金の根拠を契約【甲1】第21条第1項第1号に求めたが、免責・猶予事由の存否、帰責性、相当因果関係の検討が不足する。

再延長を合理的に検討せず直ちに違約金発生を前提化した結果、予定損害金としても過大・不相当となった疑いが強い。つまり、結果として過大・不相当な

債務の押し付けとなった。

（３）相殺処理の適法性

相殺には確定債権性・到来・対当性が必要である。違約金債権が成立・確定していない段階での相殺は、財務会計の適正手続（債権管理・収入決定）に反し、不当である。

（４）使用料相当額の算定不透明性

使用料相当額算定に必要なデータ（対象面積・期間・利率・占有態様）が示されていない。さらに違約金との重複補填（二重取り）の懸念がある。

（５）地方自治法 96 条 1 項 5 号違反（議会議決欠缺）

地方自治法 96 条 1 項 5 号は、重要な財産の取得・処分について議会議決を要すると定める。

本件合意（甲 7）は、市が巨額の財産処理を行うものであり、議会承認を経るべきである。

しかし実際には、契約締結直前の令和 6 年 8 月 21 日に補正予算承認を得たにとどまり、契約自体の議決は経ていない。よって、議会議決欠缺に基づく重大な違法が存在する。

第 6 違法・不当の具体的指摘（会計論点：詳細拡張）

（総説）

本章は、本件相殺処理の適法性を財務会計・契約実務・内部統制の各観点から精査し、監査委員が実施すべき監査手続を具体化する。

論点は、

- ①違約金債権の成立・額確定、
- ②相殺の適用要件、
- ③使用料相当額の算定根拠、
- ④意思決定過程と議会・規程適合性、
- ⑤情報公開と証拠性、
- ⑥損害・費用対効果分析、
- ⑦反論想定と再反論、
- ⑧再発防止の統制整備、

に整理する。

1 違約金債権の成立と額確定の欠缺

(1) 予定損害金の性質

違約金は通常、予定損害金として位置づけられ、帰責性・債務不履行の成立、免責事由の不存在、相当因果関係が前提となる。

契約【甲 1】第 13 条が「やむを得ない事情」に該当する場合には、履行遅滞・不履行の違法性が阻却され得るから、違約金の当然発生とはならない。

(2) 免責・猶予事由の検討不足

花王は政策パッケージ【甲 9】対応等を根拠に市に再延長を要請【甲 4】。市は決算数値やコスト高の性質を理由に不認定【甲 5】としたが、官公庁の政策誘導に伴う計画見直しという公共的要請を軽視し、比例・衡量を尽くしていない。

免責・猶予の可否をめぐる実質審査が欠落している以上、違約金債権の成立性は強く疑わしい。

(3) 額の相当性

違約金 982,998,611 円の根拠・計算過程は、契約条項の予定率、対象額、遅延期間、違反類型のいずれに照らしても、監査可能な算定書類の開示が不可欠である。算定内訳（元本、料率、期間、加算・控除要素）および見積と実損の相関を

確認しなければ、過大計上・過大相殺の疑いを払拭できない。

2 相殺の適用要件（確定債権性・到来・対当性）の未充足

（１）確定債権性

相殺の前提は、市側の買戻金支払債務と花王側の違約金支払債務が法的に確定していることである。

前記のとおり違約金債権の成立自体が疑義である以上、確定債権性を欠く段階での相殺は許されない。

（２）到来性

支払期日の到来、期限の利益喪失の適法手続、通知到達の事実など、期日管理の記録が必要である。

到来が曖昧な債権を対当消滅させる処理は、収入決定の適正を害する。

（３）対当性

双方の債権債務の当事者一致、種別一致、弁済期の調整が前提である。

買戻金と違約金の相殺は形式上対当であっても、違約金の成立が不明確な限り、対当性の実質を欠く。

3 使用料相当額 329,295,904 円の算定根拠の不透明性

(1) 算定モデルの要素

使用料相当額は、

(ア) 対象面積・資産価値、

(イ) 期間、

(ウ) 基準利率（長期金利・貸付料率等）、

(エ) 占有の態様（独占・一部使用）、

(オ) 公共用財産の使用許可条件、

を基礎に導出するのが通例である。

これらの入力値と計算式、参照資料（評価書、利率表、過去事例）を提示すべきである。

(2) 二重評価の懸念

違約金と使用料相当額が同一行為に対する制裁・補填として重複計上されていないか、

相互の関係整理（例えば、違約金に占有補償要素を含むか）を明確化する必要がある。

二重取りは信義則違反・過大清算となる。

（３）期間整合性

使用料算定期間が占有実績と一致するか、起算点と終期の特定、延長協議期間の扱い、市の対応遅延がある場合の控除等の調整を要する。

４ 意思決定過程と規程適合性

（１）内部決裁・議会関与

契約変更・解除・相殺といった重要行為は、内部決裁規程に基づく稟議、必要な場合の議会議決、監査可能な記録（起案、リスク評価、代替案比較）を要する。これらの文書の不存在・不備は手続違背である。

（２）代替案比較の欠落

再延長、段階供用、スケジュール再設計等の代替案を定量評価（費用対効果、便益・リスク）しないまま違約金前提の清算に直行したなら、財務の合理性を欠く。行政の損害最小化義務にも反する。

５ 情報公開・証拠性の問題

（１）黒塗り（非開示）部分の影響

甲 ５ の非開示部分が政策適合性の検討や減免交渉の有無に関わるなら、監査上

の重要性は高い。不開示が判断合理性の検証を妨げている。開示拡大・実地照会が必要である。

（２）算定書類の不存在・遅延提出

違約金・使用料の算定根拠資料が即時に提示できない場合、事後追認的な数合わせの疑いが生じる。監査委員は原始資料（データ、試算表、メール記録）まで遡及照会すべきである。

６ 財務影響（損益・便益の総合評価）

（１）清算シナリオの短期収入と長期逸失便益

違約金により短期的収入が見かけ上増加しても、再延長により将来獲得可能であった固定資産税・雇用・関連投資の波及便益を失うなら、純便益は負である可能性がある。

（２）機会費用・再公募コスト

当該用地の再利活用に要する期間・費用、価格下落リスク、信用低下による投資呼び込み難化等の機会費用を算入すべきである。

7 想定される反論と再反論

反論 A：「決算は悪化していない」

再反論：政策適合性は決算単年の良否に還元されず、官公庁の政策パッケージに沿った構造対応の必要性が中心。契約第 13 条の趣旨解釈に照らすべきである。

反論 B：「一度延長したため再延長は困難」

再反論：一度の延長実績は直ちに再延長排斥の理由にならない。むしろ状況変動（2024 年問題顕在化）に応じた比例的調整が要請される。

反論 C：「違約金は契約どおり」

再反論：契約は免責事由・条項趣旨と整合的に適用されなければならない。要件未充足のままの適用は拡張解釈であり、過大清算を招く。

8 再発防止のための内部統制・指針整備

（1）契約変更・解除ガイドライン：

政策・規制変更への適応、比例原則、透明性、代替案比較、減免基準の明文化。

（2）算定標準の整備：

違約金・使用料の算定式、料率設定、重複補填回避ルール、証憑管理の標準化。

(3) 情報公開プロトコル：

交渉経過・算定根拠の記録化と公開範囲の原則、黒塗り最小化の基準。

9 監査委員に求める具体的監査手続

- ① 契約書【甲 1】・変更契約・本件合意【甲 7】の条項突合
- ② 違約金・使用料算定書の原始資料照合
- ③ 内部決裁文書・議会関与の有無
- ④ 代替案検討記録の存否
- ⑤ 情報公開・非開示理由の妥当性
- ⑥ 花王側提出資料【甲 2・甲 4】の受領・評価記録
- ⑦ 相殺仕訳・会計処理の時系列検証

を少なくとも実施されたい。

第 7 損害・不利益の発生と因果関係

- 1 本件相殺処理により、買戻金額から約 9.8 億円の「違約金」が減額処理され、市の会計上は収入増として計上されたが、実質は要件不充足の違約金を強要したに等しい。
- 2 その結果、市民は本来得られたはずの便益（物流拠点による固定資産税・雇

用・地域経済波及）を喪失し、市の将来的収益機会は減少した。

3 さらに、契約解消のあり方に合理性を欠くため、訴訟リスク・信用低下・再公募コストという潜在的な財務負担が新たに発生している。

第8 是正措置として期待される内容

1 本件相殺処理の再検証：

違約金債権成立要件、金額算定、使用料相当額根拠を全面点検。

2 是正（更正決定等）：

違約金の全部又は一部返還・減額相当の再協議、財務処理の是正。

3 内部ガイドライン整備：

契約変更・解除時の判断基準（政策適応、比例原則、減免基準）を明文化。

4 情報公開：

交渉経過・算定根拠・意思決定記録の適正公開。

5 職員責任の明確化：

裁量逸脱・濫用が認められる場合の求償・懲戒、再発防止教育。

第9 法的根拠

・地方自治法第242条（住民監査請求）

- ・ 同法第 238 条の 2 以下（公有財産の管理・処分）
- ・ 同法第 96 条 1 項 5 号（重要財産の処分に関する議会議決）
- ・ 春日井市会計規則、契約規程
- ・ 民法（債務不履行、相殺、違約金の性質）
- ・ 独占禁止法第 2 条第 9 項ハ号、第 19 条（優越的地位濫用概念）
- ・ 優越ガイドライン【甲 8】
- ・ 物流革新に向けた政策パッケージ【甲 9】

第 10 立証方法

甲 1 号証～甲 9 号証（契約書、通知文書、公表資料など）

第 11 結語

以上の通り、本件相殺処理およびその前提となる契約運用には、重大な違法・不当が認められる。

特に、地方自治法 96 条 1 項 5 号違反（議会議決欠缺）は契約の根幹に関わる重大な瑕疵である。

監査委員は地方自治法第 242 条に基づき、厳正に監査を実施され、是正措置・責任追及・再発防止策を講ずるよう強く求める。

請求者

住 所 〒486-0911 愛知県春日井市西高山町 1-5-5

氏 名（自署）

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。

令和7年9月25日

（宛先）春日井市監査委員

別紙事実証明書

甲 1 号証・・・春日井市と花王株式会社の土地売買契約。平成 30 年 2 月 22 日仮契約書から、令和 5 年 9 月 27 日の土地売買変更契約書まで含む。

甲 2 号証・・・「大泉寺地区における物流センターについて」という題名の書面。令和 7 年 3 月に供給予定だった物流センターの供給が 2024 年問題などを控え、困難であることを、連絡した文書。

甲 3 号証・・・「大泉寺地区企業用地の契約について」という題名の書面。甲 2 号証の内容に対して、春日井市が花王株式会社に対して、本件土地売買契約の期限延長ができない旨を通知した文書。

甲 4 号証・・・「大泉寺地区企業用地活用についてお願い」という題名の書面。甲 3 号証に対する、花王株式会社から春日井市への回答

甲 5 号証・・・「大泉寺地区企業用地活用についてお願いについて」という題名の書面。甲 4 号証に対する、春日井市から花王株式会社への回答。

甲 6 号証・・・「大泉寺地区企業用地 弊社物流センター建設計画の中止について」という題名の書面。花王株式会社が春日井市に対して、物流センターの建設の中止を通達した文書。

甲 7 号証・・・「土地売買契約解除に関する合意書」 春日井市と花王株式会社が本件土地売買契約を合意解約するために結んだ契約書。

甲 8 号証・・・「優越的地位の濫用に関する独占禁止法上の考え方」 いわゆる優越ガイドライン

甲 9 号証・・・「物流革新に向けた政策パッケージ」 いわゆる 2024 年問題に対して、令和 5 年 6 月 2 日付けで我が国の物流の革新に関する関係閣僚会議が示した政策パッケージ。

※甲 1 号証から 7 号証までは、公文書開示請求で請求人が取得した公文書です。