

静岡県監査委員告示第16号

令和5年8月25日付けで受け付けた静岡県職員措置請求について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第5項の規定に基づき監査した結果を次のとおり公表する。

令和5年11月6日

静岡県監査委員 森 裕
静岡県監査委員 渡邊 芳文
静岡県監査委員 竹内 良訓
静岡県監査委員 四本 康久

第1 請求人

浜松市西区雄踏町宇布見5211-1 星野 光央

第2 監査の請求

1 措置請求書の受付

令和5年8月25日 静岡県職員措置請求書（以下「措置請求書」という。）受付

2 請求の内容

静岡県職員措置請求書

静岡県知事に関する措置請求の要旨

1 請求の要旨

「土地：浜松市北区細江町広岡字東カイド18番 宅地 実測441.81㎡」についての鑑定評価書及び時点修正率意見書が不当な成果品であり、それらについての支出も不適切なため。

だれが。（県の執行機関又は職員）：

資産経営課

いつ、どのような財務会計行為を行ったのか。：

鑑定評価書 令和3年8月27日 343,200円

時点修正率意見書 令和4年8月31日 44,000円

その行為は、どのような理由で違法又は不当なのか。：

不当鑑定として懲戒処分を受ける可能性がある成果品に対する支出であり、不当である。

その行為により、どのような損害が県に生じているのか。：

受領した成果品の不良、不当なものへの支出

どのような措置を請求するのか。：

成果品の訂正、減額・返納請求、依頼破棄及び二度と不当鑑定への支出が発生しないように静岡県が厳格な契約書を作成し、同意した業者にのみ評価依頼を行い、不当鑑定として処分を受けた場合には直ちに報酬全額の返金を請求できるものとする。

2 請求者

住所 静岡県浜松市西区雄踏町宇布見 5211-1

氏名 星野 光央

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 5 年 8 月 22 日

静岡県監査委員 様

(注) 1 措置請求書原文に即して記載した。

2 措置請求書の請求年月日は令和 5 年 8 月 22 日付けであるが、措置請求書が郵送により提出されたため、県に到達した令和 5 年 8 月 25 日付けで受付した。

なお、措置請求書には、次のような「住民監査請求に関する証拠資料等の説明書」が添付されている。

住民監査請求に関する証拠資料等の説明書

・疑うに足る事実（鑑定評価上不当と疑われる箇所及びその根拠等の説明）

【対象不動産】

土地：浜松市北区細江町広岡字東カイド 18 番 宅地 実測 441.81 m²

【鑑定評価書（添付資料 1）及び時点修正率意見書（添付資料 2）所有者】

静岡県所有

【重大な問題】

1. 上記の書類には不当鑑定を疑われる項目がいくつも存在する。既に措置要求書（添付資料 3）

を提出済みである。中部地方整備局において、未だ調査・審査が完了していないとの回答を得ている。専門的な内容ではあるが、職員が理解しないまま採用することはできないのであるところ、理解に至らないまま、採用し価格判定を行ったと言わざるを得ない（添付資料4）。行政上許される行為ではない。

2. 不動産鑑定士は、処分基準に基づいて懲戒処分（添付資料5）を受け、近年公表されている結果を一覧表にした（添付資料6）。ところが静岡県は、不動産鑑定士が処分されないことを前提として業務に当たっている（添付資料7）ことの不合理性を指摘せねばならない。
3. 不動産鑑定士に対して、静岡県も措置要求を出す場合があると警告しないのは、静岡県職員の不作為であると指摘せねばならない。比較のために東海財務局（添付資料8）、大阪市（添付資料9）の場合を例示する。
4. 国土交通省又は都道府県により処分された場合には、支払った報酬を返納させると厳格な態度を明示していないのは静岡県職員の怠慢と言わざるを得ない。ここに、業者と職員の癒着が疑われるのである。
5. 他の鑑定評価案件に比べて、報酬額が異常に高い（添付資料10）ことの妥当性を検証させてもらいたい。
6. 当該不動産鑑定士及び鑑定業者が作成し、静岡県に提出している成果品の被措置要求率の高さ（添付資料11）が異常である。
7. 静岡県の職員が、鑑定評価書を理解しないまま、不動産鑑定士の説明責任を果たさせずに成果品を受け取り、報酬を支払っている関係に、行政の怠慢・不作為だけにとどまらず、金銭的な癒着体質が見られると言わざるを得ない。推測の域を出ないが、定年退職後の再就職先にでもなっているのだろうか。

国土交通省等により、懲戒処分を受けた場合は、報酬の返納を求める等の規則を定め、明文化しなければ、静岡県職員と業者との不適切な関係は断ち切れないと考えている次第である。

【信頼を損ねる行為】

信頼に足る不動産鑑定士としての職責を果たしているとは言い難い。

添付資料

- ※添付資料1 鑑定評価書
- ※添付資料2 時点修正率意見書
- ※添付資料3 措置要求書
- ※添付資料4 業者とのやり取りメール・私の質問とそれに対する回答メール
- ※添付資料5 処分基準・表
- ※添付資料6 処分結果一覧表
- ※添付資料7 静岡県の仕様書

- | | |
|---------|------------|
| ※添付資料8 | 東海財務局の案内文書 |
| ※添付資料9 | 大阪市鑑定評価依頼書 |
| ※添付資料10 | 報酬額一覧表 |
| ※添付資料11 | 被措置要求率一覧表 |

(注) 1 説明書原文に即して記載した。

2 事実を証する書面として添付資料1から添付資料11が添付されている(内容は省略)。

3 請求の要件審査

監査の実施に当たり、本件措置請求が地方自治法(昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。)第242条に規定する要件に適合しているか否かについて審査を行ったところ、請求人は措置請求書に記載された場所に住所を有しており、また、本件措置請求のうち時点修正率意見書に係る令和4年8月31日の支出に関する請求については所定の要件も具備しているものと認められるので令和5年9月11日に受理することを決定した。

なお、本件措置請求のうち不動産鑑定評価書に係る令和3年8月27日の支出に関する請求については、支出日から本件措置請求を受け付けた日までに1年を経過しているが、措置請求書には1年を経過して請求することに関し理由の記載がなかったことから、陳述・監査の過程の中で正当な理由の有無を確認し、受理するか否か判断することとした。

第3 監査の実施

1 監査対象事項

措置請求書の記載や請求人の陳述から、請求人は、「鑑定評価書及び時点修正率意見書が不当な成果品であり、それらについての支出も不適切なため、減額・返納請求等を求める」と主張していると解し、自治法第242条第1項に規定する以下の事項を監査対象事項とした。

- ・「違法若しくは不当な公金の支出」は存在するか。

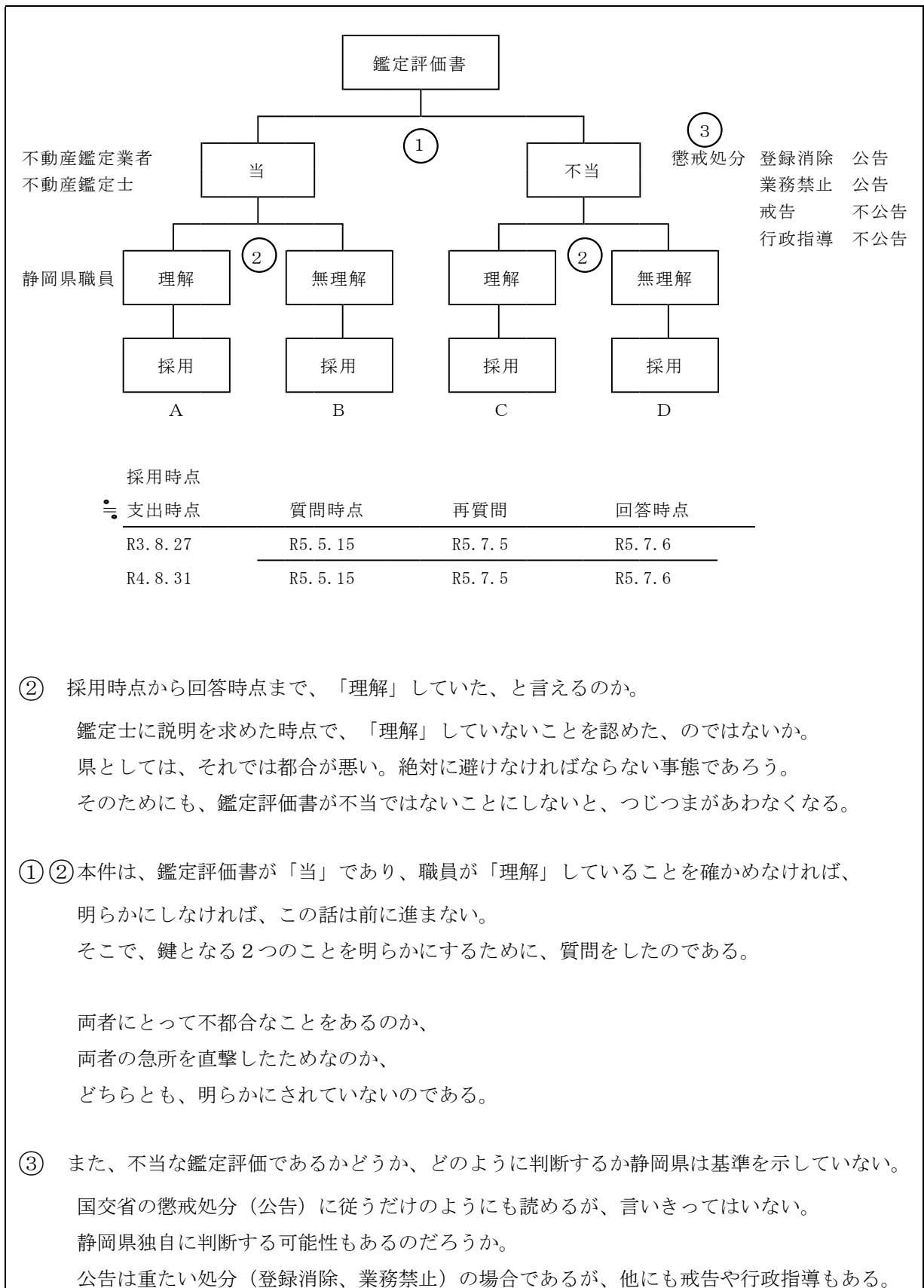
2 監査対象機関

静岡県経営管理部財務局資産経営課

3 請求人の陳述(要旨)

請求人に対して自治法第242条第7項の規定により陳述の機会を設けたところ、請求人は、令和5年9月22日に陳述を行った。陳述には同条第8項の規定により監査対象機関の立会いを認め、監査対象機関が立ち会った。

請求人は陳述日当日に、次のような追加資料を提出した。



そのような場合は、どのような判断をするのか。

これは、鑑定評価書に対して、私が指摘している構図とほとんど同じである。

都合が悪いことを不記載として、逃げ切ろうとしているのである。

問題点を明らかにしないまま、

こんな不公平な状態で、まともな監査が行われると言えるのだろうか。

この不公平な状態を解消しなければ、何度監査を繰り返しても、

明らかになることはない。

(注) 追加資料原文に即して記載した。

陳述では、「措置請求書」及び「追加資料」に沿って陳述がなされるとともに、次のような意見等が補足された。

(意見等)

- ・ 鑑定評価書がそもそも正当なのか不当なのか、それを県が理解したのかしていないのか、ここを明らかにしたい。いずれもできていないので、これは正当な手続とは言えないのではないかということ請求をしている。
- ・ 不当鑑定を疑われる項目が13項目あるが、そのうちの1項目、指摘事項12について説明する。鑑定書では個別格差修正率として「利用可能な道路までの距離を勘案した通路開設に要する費用、またその実現可能性等を総合的に考量」して格差率補正を-30%としている。これを計算すると238万円となる。しかし、物件調書では「入口の現在舗装されている道路は、約5分の3が浜松市、約5分の2が隣地所有者のもので、隣接地を通過して、本件地への進入が可能となります。」「隣地広岡19番2所有者と県の間で、相互に敷地内の通行を認める覚書を締結しています。」と記載されており、現状において舗装されている通路があり道路までの出入りが可能である。それにも関わらず通路開設に要する費用等として-30%とする理由が不明である。
- ・ 鑑定の内容について質問しても、公にしない、回答できないということであれば、不動産鑑定士は何でもできてしまうことになる。
- ・ 令和3年度に行った不動産鑑定評価に係る支出に関して、財務会計行為が行われてから1年を経過して請求する理由は、連続性である。元となる不動産鑑定評価報告書がなければ、この時点修正率意見書は成立しないからである。
- ・ 不当鑑定であるとする具体的な内容は、中部地方整備局に提出した措置要求書に記載している1から13の指摘事項のことである。

4 監査対象機関の意見書の提出及び陳述（要旨）

監査対象機関である経営管理部財務局資産経営課からは、令和5年9月13日付けで次の意見書が提

出された。

静岡県知事に対する措置請求に対する意見書

1 当該請求に係る不動産鑑定について

(1) 土地（浜松市北区細江町広岡字東カイド18番）の概要

浜松市北区細江町広岡字東カイド18番の土地（以下「当該地」という。）は、浜松みをつくし特別支援学校の西方に位置する県有地である。

当該地は、昭和36年3月20日に気賀高等学校校長住宅が建築され、昭和37年7月10日に気賀高等学校校長住宅用地として寄附受納により静岡県が取得した土地である。

その後、平成14年3月31日まで校長住宅として使用してきたが、老朽化等により使用を取りやめ、平成14年8月9日に建物を解体した。

建物解体により更地となったが、住宅を建てるために必要な接道条件を確保できないことから、売却には適さないものとして、普通財産の一時貸付けの募集対象財産として教育委員会において管理を行ってきた。

しかしながら、一時貸付けの募集に対して近隣企業から駐車場としての利用申込みが一定程度なされている状況が継続したことから、売却可能性があるものと判断し、県において当該地の利用予定もないことから、令和3年度に売却を計画したものである。

(2) 当該地に係る入札の状況

当該地については、令和3年10月21日を入札日として一般競争入札により売却することとし、令和3年8月6日に作成を依頼し、令和3年8月12日に納品された鑑定評価書における評価額5,570,000円を基に、予定価格を5,570,000円と定めて令和3年9月10日に静岡県公報において入札公告を行ったが、入札応募者がいなかったため当該入札は不調となった。

その後、予定価格を同額として先着順による随意契約を募集したが、契約希望者が現れなかったため、令和4年10月11日を入札日として再度一般競争入札により売却することとし、令和4年8月8日に作成を依頼し、令和4年8月12日に納品された時点修正率意見書における時点修正率-1%を基に、予定価格を5,511,000円と定めて令和4年9月2日に静岡県公報において入札公告を行ったが、入札応募者がいなかったため当該入札は不調となった。

(3) 不動産鑑定依頼について

ア 令和3年度の不動産鑑定契約について

令和3年7月2日に、メールにて一般財団法人日本不動産研究所浜松支所N不動産鑑定士へ当該地の鑑定評価の見積りを依頼したところ、令和3年8月5日に見積書の提出があった。翌日8月6日に支出負担行為何を作成し、同日決裁後鑑定評価を依頼した。その後、令和3年8月12日に鑑定評価書が納品され、受領した。

不動産鑑定士への報酬額は、「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準について（令和2年3月17日付け中央用対第13号中央用地対策連絡協議会事務局長通知）」により、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準を用いて算出する。

依頼時点での報酬額については、評価額5,570,000円、評価地目雑種地として基本鑑定報酬額表を用いて算定をしたが、最終的な評価額は鑑定評価書が提出されるまで確定しないため概算所要として支出負担行為何を作成した。

納品された鑑定評価書では、評価額に変更がなかったため、概算で算出していた報酬額を確定額として支出した。なお、県は一般財団法人日本不動産研究所の維持会員（特別会員）となっているため、15%の割引が適用される。

イ 令和4年度の不動産鑑定契約について

令和4年7月20日に、メールにて一般財団法人日本不動産研究所浜松支所N不動産鑑定士へ当該地の鑑定評価に対する意見書作成の見積りを依頼したところ、令和4年8月5日に見積書の提出があったため、支出負担行為何を作成した。翌営業日の令和4年8月8日に意見書作成を依頼し、令和4年8月12日に時点修正率意見書が納品され、受領した。

報酬額については、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準により算定した。

2 売却地の評価方法について

(1) 一般的な評価方法

不動産鑑定に当たっては、売却地関連資料（全部事項証明書、公図、地積測量図等）を不動産鑑定士へ提供し、鑑定評価の依頼を行っている。

一方で、不動産鑑定士においては、提供された資料を確認し、依頼者からの口頭説明、現地調査を経て、対象地の評価を行うのが一般的である。

「標準地評価における不動産鑑定評価書の取扱について（平成29年1月4日付け建公第220号公共用地課長通知）」により、価格時点の相違が1年未満の場合は、不動産鑑定士の意見により不動産鑑定評価書の評価額を時点修正して採用できるものとする（評価対象地を含む同一状況地域の土地価格形成要因に変動がないと認められる場合においては、3年を超えない範囲）、とされているため、基本的には翌年度は鑑定評価書ではなく、時点修正率意見書を依頼することとしている。

(2) 令和3年度の入札手続に係る土地評価

不動産鑑定士へ当該地の鑑定依頼をする際に、全部事項証明書、公図、地積測量図、境界資料、公有財産台帳を提供した。

不動産鑑定士は令和3年7月19日に現地調査を行い、令和3年8月11日に鑑定評価を行った。価格時点は令和3年8月1日である。

(3) 令和4年度の入札手続に係る土地評価

前年度に鑑定評価を依頼したため、当該年度における時点修正を不動産鑑定士に依頼した。資料は前年度提供済みのため、当年度は提供していない。

不動産鑑定士は前年度の鑑定評価の評価条件を前提とし、前回価格時点（令和3年8月1日）から今回価格時点（令和4年8月1日）の時点修正率を査定した。

3 請求人の主張に対する意見について

(1) 鑑定評価書及び意見書の不当性について

請求人は、静岡県職員措置請求書1において、「不当鑑定として懲戒処分を受ける可能性がある成果品に対する支出であり、不当である」と主張し、住民監査請求に関する証拠資料等の説明書（以下「説明書」という。）1において、「（鑑定評価書及び意見書については）不当鑑定を疑われる項目がいくつも存在する。既に措置要求書を提出済みである」「職員が理解しないまま採用することはできないのであるところ、理解に至らないまま、採用し価格判定を行ったと言わざるを得ない」「行政上許される行為ではない」と主張している。

しかしながら、不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。以下「鑑定評価法」という。）第5条に基づき、良心に従い誠実に鑑定評価業務を行う責務を負っていることから、鑑定評価法第5条に則って作成されたものと解される。また、不動産鑑定評価は、鑑定評価法第4条に基づく試験に合格等した者しか資格を有することができない不動産鑑定士が行うもので、高度に専門的なものであるため、明確な誤りや重大な瑕疵がなければ、不動産鑑定士の経験や知見を尊重して鑑定評価書を受領することに妥当性はあると考える。

請求人は、鑑定評価書に対して、措置要求が出されていることを不当鑑定の根拠であるように主張しているが、鑑定評価書について措置要求を受けていることをもって当該鑑定評価書が不当なものになるわけではなく、不当な内容を含む鑑定評価書であるから不当になるものである。

対象不動産の鑑定評価書を作成した不動産鑑定士については、請求時点において懲戒処分を受けたという事実は公表されていないため、請求時点においては中部地方整備局が不当鑑定と判断している事実は確認できない。県としても、対象不動産の鑑定評価書についてその内容に不当鑑定と認められる内容や重大な瑕疵は存在せず、適正に鑑定がなされたものと判断した上で検収・受領している。

よって、請求人によって措置要求が出されていることをもって評価書が不当であるとする請求人の主張を裏付ける根拠は存在せず、妥当ではない。

なお、請求人が主張する不当鑑定が疑われる項目全てについては、静岡県に対して確認するように依頼があったことから、鑑定評価書を作成した不動産鑑定士に説明を求めたところ、全て合理的で妥当な説明がなされており、県として適正に鑑定がなされたものと判断している。

以上のとおり、成果品については、現時点で中部地方整備局は不当鑑定との判断はしておら

ず、県としても適正な鑑定と判断しており、また、鑑定が不当であると判断する根拠もない。

(2) 懲戒処分を前提としないこと及び措置要求の警告について

請求人は、説明書2において、「不動産鑑定士が処分されないことを前提として業務に当たっていることの不合理性を指摘せねばならない」、説明書4において、「国土交通省又は都道府県により処分された場合には、支払った報酬を返納させると厳格な態度を明示していないのは静岡県職員の怠慢と言わざるを得ない」、説明書3において、「不動産鑑定士に対して、静岡県も措置要求を出す場合があると警告しないのは、静岡県職員の不作為であると指摘せねばならない」、と主張している。

しかしながら、不動産鑑定士は、鑑定評価法第4条に基づく試験に合格等した者しか資格を有することができず、鑑定評価法第5条に基づき、良心に従い誠実に鑑定評価業務を行う責務を負っていることから、一般的には専門的知識、経験、技術等を有する信頼されるべき存在であり、それらに裏打ちされた適正な手法による鑑定が行われるものと考えて鑑定業務を依頼することは、不合理とは考えられない。

次に、鑑定業務の発注に当たって、国の処分基準に則り登録削除の処分を受けた者や、業務禁止の処分期間中である者へ発注を行うことは妥当ではなく、県としてもそのような不動産鑑定士に発注は行っていない。

なお、業務発注中に不動産鑑定士が懲戒処分を受けて業務禁止となった場合は、事前に特段の契約を取り交わしていなかったとしても、発注業務を打ち切ることは可能であり、懲戒処分を受けることを前提とした契約を取り交わすことが必須だとはいえない。

また、業務完了後（鑑定評価書受領後）に、不動産鑑定士が懲戒処分を受け、県が当該不動産鑑定士が作成した鑑定評価を改めて調査した結果として、不当鑑定であると認められた場合には、民法（明治29年法律第89号）の契約不適合責任に基づき、県は代金減額請求等ができるため、発注した鑑定評価書が不当鑑定であると判断された場合は報酬を返納させるといった取り決めを事前に行わないことが、静岡県職員の怠慢に当たるとはいえない。

措置要求についても、鑑定評価法第42条で「不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行ったことを疑うに足りる事実があるときは、何人も（中略）適当な措置をとるべきことを求めることができる」としており、事前に特段の契約を取り交わしていなかったとしても、県が必要と判断した場合は措置要求できることから、措置要求を出す可能性があることと警告しないことが静岡県職員の不作為であるとは考えられない。

以上のとおり、不動産鑑定の依頼において、懲戒処分を受けることを前提とした規定や措置要求を出す可能性があることを警告する規定を示していなかったとしても、鑑定評価法の規定や一般法である民法の規定に基づき代金減額請求等の対応は可能であり、あらためての明示は不要であることから、明示しなかったことについて静岡県職員に不作為等はない。

(3) 報酬額について

請求人は、説明書5において、「他の鑑定評価案件に比べて、報酬額が異常に高い」と主張している。

しかしながら、不動産鑑定士への報酬額は、「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準について」により、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準を用いて算出しているところ、静岡県は、一般財団法人日本不動産研究所の維持会員（特別会員）となっているため、不動産鑑定評価への報酬の場合は、会員割引として15%を適用した額としており、恣意的な計算はしていない。

具体的に請求人が問題として主張している報酬額については、評価額5,570,000円、評価地目雑種地（登記地目は宅地であるが、接道要件を満たさず住宅の建築不可）であることから、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準の基本鑑定報酬額表のうち、類型Cの評価額10,000,000円までの欄368,000円を用い、これに会員割引を乗じて343,200円を算定したものである（具体的な計算式は以下のとおり）。

$$368,000 \text{ 円} \times 0.85 = 312,800 \text{ 円} \Rightarrow \text{（千円未満切捨て）} 312,000 \text{ 円}$$

$$312,000 \text{ 円} \times 1.1 = 343,200 \text{ 円（消費税及び地方消費税分の加算）}$$

以上のとおり、本報酬額は、「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準について」等に基づき適切に算定した額である。

(4) 措置要求率について

請求人は、説明書6において、「当該不動産鑑定士及び鑑定業者が作成し、静岡県に提出している成果品の被措置要求率の高さが異常である」と主張している。

しかしながら、処分庁である国や県では、請求人の主張する「被措置要求率」は公表していない。このため当該不動産鑑定士及び鑑定業者が作成し、本県に提出している成果品の被措置要求率の高さが異常であるとの論拠が不明である。

次に、国土交通省中部地方整備局及び静岡県交通基盤部土地対策課に確認したところ、措置要求の有無については、第三者に対して開示しないとのことであった。よって、請求人が主張している被措置要求率の基礎となっている措置要求については、請求人が行ったものと推察される。請求人が繰り返し行った措置要求の結果としての被措置要求率を問題とすることについては、客観性を欠く。

また、措置要求の結果、不当鑑定であると判断されているのであれば問題だが、上記(1)で記載したとおり、措置要求を受けていることをもって当該鑑定評価書が不当なもの判断されるわけではない。

以上のとおり、請求人の被措置要求率の高さが異常であるという主張には、根拠がない。

(5) 金銭的な癒着体質について

請求人は、説明書7において、「金銭的な癒着体質が見られると言わざるを得ない。推測の域を出ないが、定年退職後の再就職先にでもなっているのだろうか」と主張している。

しかしながら、令和3年度の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所に対して

単独随意契約により発注しているものであるが、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 号及び静岡県財務規則の施行について（昭和 39 年 4 月 1 日財第 61 号、会第 241 号総務部長、出納事務局長通達）第 23 の 1 （1）タに基づいて適正に行われている。なお、単独随意契約理由は以下の 2 点である。

- ①不動産鑑定評価については、当該不動産鑑定に係る評価額及び類型により報酬額を決定することとされている。よって見積り合せによる競争は、公正かつ適正な評価がされなくなるおそれがある。
- ②一般財団法人日本不動産研究所は、会員である不動産鑑定士が国の地価公示、県の地価調査における県の評価員を多数務めており、この地域に精通した会員がいることから、今回の鑑定評価に適任であると認められる。

また、令和 4 年度の意見書作成については、一般財団法人日本不動産研究所に対して単独随意契約により発注しているものであるが、発注金額が 44,000 円と少額であることから、地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 1 号、静岡県財務規則（昭和 39 年静岡県規則第 13 号）第 49 条及び静岡県財務規則の施行について第 23 の 7 に基づいて適正に行われている。

なお、静岡県ホームページで公表している令和 4 年度及び令和 5 年度静岡県退職者（課長級以上）再就職状況一覧には、一般財団法人日本不動産研究所に再就職した者は存在せず、令和 4 年度、令和 5 年度の課長級以上の職員に限定されるが、当該法人が再就職先となっている事実はない。

以上のとおり、請求人による県と一般財団法人日本不動産研究所には金銭的な癒着体質があるという主張には根拠がない。

(6) 県への損害について

請求人は、静岡県職員措置請求書 1 において、「受領した成果品の不良、不当なものへの支出」について県に損害が生じていると主張している。

しかしながら、上記(1)のとおり、成果品については不当なものとは認められず、受領して問題のない成果品であることから、これに対する支出も適切である。

したがって、請求人が主張するような損害は発生していない。

(7) 請求期間徒過について

住民監査請求は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 242 条第 2 項により、「当該行為のあつた日又は終わつた日から 1 年を経過したときは、これをすることができない」とされている。

請求人が対象の財務会計行為としているもののうち、「鑑定評価書令和 3 年 8 月 27 日 343,200 円」については、令和 3 年 8 月 27 日付けで支出のあつたものである。

本件監査請求は、令和 5 年 8 月 25 日に監査委員事務局に受理されており、当該行為のあつた日から 1 年を経過していることから、本件監査請求のうち、令和 3 年 8 月 27 日の支出に関連す

る部分については、却下されるべきである。

4 結論

以上のとおり、請求人の主張には理由がなく、また、本請求の一部は監査請求期間を徒過していることから、本請求は棄却又は却下されるべきである。

(注) 意見書原文に即して記載した。

また、監査対象機関は、令和5年9月22日に自治法第242条第8項の規定に基づく陳述を行った。陳述には同項の規定により請求人の立会いを認め、請求人が立ち会った。

陳述では上記の意見書に沿って陳述がなされるとともに、次のような意見等が補足された。

(意見等)

- ・ 検収は、まず、鑑定士が鑑定書を持参した際に、契約担当者と売却地区担当者が不動産鑑定評価書の概要、鑑定の方針、減価要因等の価格決定の大きな要素、特に気になったことなどの説明を受け、不明な点等について確認を行う。

その後、契約担当者と検収者（通常は財産管理班長）が不動産鑑定評価書の内容を再確認する。確認内容としては、計算誤りがないか、採用した取引事例が適切か、最有効使用の判定を反映した評価となっているか、減価要因が鑑定価格に反映されているか、3つの鑑定評価方式（取引事例比較法、原価法、収益還元法）の適用状況の確認などである。

- ・ 請求人から陳述のあった指摘事項12について妥当だと判断する理由を説明する。隣地所有者と県の間で締結している相互に敷地内の通行を認める覚書については3年ごとの更新となっており、県から当該土地を購入した者が引き続き無償で通行できるかどうかはわからない。また、物件調査にも記載したとおり隣地所有者は当該土地の売却を希望している。そういったところがあるので、何も負担なしでそこを通るのは難しい。進入用の道路を確保するためには何らかの金銭的負担なりが発生するというところで-30%とすることは問題ないと理解している。
- ・ 不動産鑑定士が懲戒処分を受けた場合、その不動産鑑定士が鑑定を行った不動産鑑定評価書のうち、どの不動産鑑定評価書が不当であったのか特定する作業が必要になる。懲戒処分の内容で、その不動産鑑定評価書が県のものであるということが明らかで特定ができるということであれば、それに応じた代金減額請求等を行うことになると思う。

5 監査対象機関の意見に対する請求人の指摘追加事項

請求人からは、令和5年9月27日に次の「監査請求、陳述後の指摘追加事項」が提出された。

(監査第32号 令和5年9月12日)

監査請求、陳述後の指摘追加事項

令和5年9月22日（金）陳述及び聴取後に湧き上がってきた指摘事項

追加で提出致します。

1	<p>隣地の方に支払う金額等を総合的勘案した</p> <p>一体、何を根拠に 238 万円もの費用を計上したのか。公にできない、どのような説明を聞いたのか。</p> <p>記載されている内容と（利用可能な道路までの距離を勘案した通路開設に要する費用、またその実現可能性等を総合的に考量）と説明した内容（契約変更に伴う通行権承諾料等）と乖離がある。</p> <p>私は、鑑定評価書の表記にも問題があると思う。</p> <p>不動産鑑定士に、「訂正」させないのはなぜか。</p> <p>不動産鑑定士は、誤解を与える文書をわざわざ書いてきたのか。</p> <p>このままで、報酬に見合う支出であると、果たして言い切れるのか。</p>
2	<p>隣地の土地を通行しているから、購入者はその通行承諾料として費用が掛かる</p> <p>隣地の方も、県有地を通して、自らの土地に自動車を駐車している。</p> <p>もし、県有地の通行ができなくなれば、駐車はできなくなる。</p> <p>お互いに土地を融通し合っていることは県も承知し、契約的に「あいこ」である。</p> <p>それにも関わらず、県有地の購入者ばかりが、通行のために費用が 238 万円も発生するというのか。</p> <p>どのような説明を聞いて、全て妥当だと判断したのか。</p> <p>県職員が説明した 22 日には、その内容を明かさなかった。</p> <p>監査委員や職員に聞かれては都合が悪いので、あえて隠したのだろうか。</p>
3	<p>隣地の方も、所有地を手放したいと考えている</p> <p>この意思であれば、県有地を購入した者から、通行権を認める対価を受け取るとは考えにくい。</p> <p>「自分も手放したい」と考えているということは、自ら価値を低く見ているはず。</p> <p>不動産と言うものは、通常、価値があるところに、地代やそれに見合う対価が発生。</p> <p>駅前の良い土地を借りるにあたり、なぜ地代が発生するのか。</p> <p>地主が土地に価値があると認め、その対価を求め、支払うことができる者に貸すから。同様であろう。</p> <p>価値があると判断しているなら、使用の対価を請求することにも理由がつく。</p> <p>隣地の意思を反映させないで、地主の意思を想像して鑑定評価書を作ったのなら、通行権に対価が発生するという判断にも、妥当性があるのかもしれない。</p> <p>だが、聞いた通り、県職員の口から隣地の方が「手放したい」との意思であると承知して</p>

	<p>いる旨 ハッキリと聞いた通りである。</p>
4	<p>県職員から、私の指摘に対して、一部回答したことについて</p> <p>私がメールで行った質問には、回答せず、監査請求において一部回答した。回答できない理由として、「公にしないことを条件に」としていた。この一事をもっても、職員の対応の整合性が取れていない。あの回答であれば、22日以前にも私に回答できた内容であろう。もしも、22日の回答に正当性があるというのなら、他の質問にも回答できることがあるのではないか。</p> <p>私には40分しか与えられておらず、委員方にも分かるように1つに絞っただけで、他の指摘事項についても、説明は可能であったが、説明すれば、回答があったのだろうか。</p>
5	<p>そもそも、公にしないことを条件に、不動産鑑定士から説明を受けることの正当性</p> <p>不動産鑑定士は、法律上説明責任を負っている。</p> <p>そもそも評価書に記載していないことは、説明責任を果たしているとは言い難い。補完するために、口頭で説明するとしても、なぜ公にしないとする、条件が付されるのか。</p> <p>公にできない、評価書に記載できないような説明で、説明責任を果たさせているとする県職員の姿勢</p> <p>それでは、静岡県民に大いなる不信感を募らせる結果となることが想像できないのだろうか。</p>
<p>全てにおいて妥当性があると、一体どのような説明を聞いて、内容を理解し、判断したのか。</p> <p>監査委員事務局には存在意義・職責を果たしてもらいたい。</p> <p>監査制度自体が「行政職員が間違っただけをすることもある」という前提に立っているからその存在であろう。</p>	

(注) 監査請求、陳述後の指摘追加事項の原文に即して記載した。

令和5年10月2日に再度、次の「(監査第32号令和5年9月12日)へ再度の追加事項」が提出された。

(監査第32号令和5年9月12日)へ再度の追加事項

私が質問・指摘をした箇所について、令和3年の鑑定評価書と令和5年の鑑定評価書の差異を書き出してみた。令和5年の鑑定評価書も添付した（添付資料1）。確認できるよう、記載箇所を付しておいた。全13項目のうち、4・6・（8）・9・10・11（回答済）・12は加筆・修正をしていることが確認できる。また、【その他 異なる箇所】についても8項目記載した。情報開示・非開示は別の理由かもしれない。私の見落としとして他にもあるかもしれないが、これだけの影響が出ているのである。私の問題提起がなければ、起きなかった事象なのではないだろうか。通常、同一の不動産鑑定士が、同一の不動産を再度鑑定評価するのであれば、大幅修正はあり得ない。前作を否定することになるからである。

当初の監査請求の時点では明らかになっていなかったが、新たな観点から指摘せざるを得ない。それは、同一人物により作成されたのだが、これだけ加筆・修正された【令和5年の鑑定評価書】が正当だと仮定すれば、令和3年の鑑定評価書は正当だったのか、との疑念が出てくるという点である。ここまで加筆・修正されていて、令和3年の鑑定評価書は正当であると説明がつくのだろうか。

また、「不動産鑑定評価書の内容について、鑑定の信頼性に影響を及ぼすような明らかな誤りは認められなかった」「確かに記載の誤りがありましたが、鑑定評価を左右するようなものではないと考えられるので、既に提出された不動産鑑定書の修正、再提出は求めません。」（既に提出した静岡県からの回答メール参照）「鑑定評価書を作成した不動産鑑定士に説明を求めたところ、全て合理的で妥当な説明がなされており、県として適正に鑑定がなされたものと判断している。」（静岡県知事に対する措置請求に対する意見書参照）との静岡県は回答しているが、これほどまでに加筆・修正した鑑定評価書が令和5年の鑑定評価書として提出されているのは、一体全体どういふことなのだろうか。回答と不整合ではないだろうか。正当なものがどうしてこれほど加筆・修正するのだろうか。間違っていたから加筆・修正せざるを得ない状況に追い込まれたのではないのか。間違ってもいないものを、どうしてこれだけ加筆修正をする必要があるというのだろうか。

業者と県職員との、公にできない条件で説明を受ける関係性からも、やはり癒着を疑わざるを得ない。職員の退職後の再就職先（いわゆる、天下り）については、そのような関係は存在しないが、現職員の業務上の癒着への疑念は、全くもって晴れていない。ますます増すばかりである。

ではなぜ癒着してしまうのか、を考えてみると、鑑定評価書が正当であると認めることに業者及び県職員のメリットがあり、その点で利害が一致しているからである。当・不当を争わなくて済むよう、県の立場として「鑑定評価書は妥当である」との姿勢を崩さず、業者から公にしない条件付きで説明を受け、次回の鑑定評価書から適宜加筆・修正したものを提出してくればお互いに問題も起きず、丸く収められる、としているのではないか。これまでもそのようにしてきたのではないか。この推論が進められれば、県職員にとって、誰も損をしないのではないか。私に対して《それって個人の感想ですよ》と論破できるだろうか。

唯一の例外が、住民監査請求を提起され、その対応に追われることである。業務が増えて煩わしいだろうが、しかし、それもかわし切れると踏んでいるのだろう。なぜなら、公にしない条件で説明を受けている以上、監査結果は情報開示を伴うため、それらが公開されることはない、としているのであろう。まだ先には住民訴訟が待っているが、それも既に想定済みなのかもしれない。

なお、

記載箇所：

と書かれているのは、鑑定評価書の下記又は右上に記載された数字又は文字の表記である。

令和3年 令和5年 との記載は、（作成・提出された年）であり、鑑定評価書のことである

質問・指摘項目（全13項目）

1. 宅地関連施設地（P2）とは、駐車場、資材置き場等のことをいうのだろうか。駐車場は関連施設と言うことはできるのかもしれないが、資材置き場が宅地関連施設地というのは、誰にでもわかることなのだろうか。仮にそうだとすると、細江町広岡で駐車場や資材置き場を需要する者が、北区三ヶ日、西区村櫛、南区白羽町が需要検討の対象に真になり得るのだろうか。駐車場が欲しいのは、近隣の方・事業者ではないか。資材置き場が欲しいのは、近隣の事業者ではないか。三ヶ日、村櫛、白羽町など遠く離れた土地に資材置き場を欲する事業者がいるなど聞いたことがないが、現実的な想定と言えるのだろうか。

令和3年

記載箇所：2

記載内容：宅地関連施設地

令和5年

記載箇所：2

記載内容：宅地関連施設地

2. 取引事例比較法にて採用した事例が不適切ではないか（別表－(1)）。①同一需給圏は浜松市内縁辺部とあるが、がけ地を採用したのか。個別的要因でがけ地補正を行っていないのではないか。いずれも連合会の事例を採用しているようだが、平坦となっており、確かめる術がない。②北区三ヶ日町都築、西区村櫛町、南区白羽町と立地も地域性も大きく異なる事例ではないか。同一需給圏の想定は合理的に説明がつくのだろうか。

令和3年

記載箇所：別表－(1)

記載内容：3事例（北区三ヶ日町、西区村櫛町、南区白羽町）

令和5年

記載箇所：別表－(1)

記載内容：3事例（北区三ヶ日町、西区村櫛町、浜北区寺島町）のうち1事例（村櫛町）が令和3年と同一である

3. 別表－(2)地域要因 環境 周辺土地の利用状況 とはどのような要因なのか。説明が不足しているのではないか。

令和3年

記載箇所：別表－(2)

記載内容：説明はない

令和5年

記載箇所：別表－(2)

記載内容：説明はない

4. 同一需給圏の範囲が不明瞭である。対象不動産に係る需要者の立場からみて、代替競争等の関係にある類似不動産の存する範囲は、浜松市内縁辺部に位置する住宅地域一円である（P10）、とあるが浜松市内縁辺部の意味するところが何なのか明らかではない。定義を調べてみると、「縁辺部とは、台地・丘陵と低地が接する部分であり、その境目は、多くの場合、崖になっています。したがって、豪雨の際には、崖崩れが起こる可能性がある危険な場所です。」仮にそうであるならば、縁辺部にある事例を採用することになるが、比準表を見る「がけ地」を採用したとはなっていない。整合性が取れているのだろうか。

令和3年

記載箇所：10

記載内容：対象不動産に係る需要者の立場からみて、代替競争等の関係にある類似不動産の存する範囲は、浜松市内縁辺部に位置する住宅地域一円である。

令和5年

記載箇所：10

記載内容：対象不動産に係る需要者の立場からみて、代替競争等の関係にある類似不動産の存する範囲は、浜松市郊外に位置する住宅地域一円である。

5.c. 環境条件(a) 自然的条件 傾斜地 (P12) との記述は、どのような地域ということなのか。全体が傾いているのか、がけ地と接している、という意味なのか。

令和3年

記載箇所：12

記載内容：上記の記載はあるが、説明はない

令和5年

記載箇所：12

記載内容：上記の記載はあるが、説明はない

6. 個別的要因には「傾斜地に存しており」(P15)と書かれている。これは(P17)には記載されていないが、隣接する南北との高低差(南約2.5~3m、北約3~3.5m)(P15)は個別的要因の格差率の査定に考慮したのか。仮に取引事例比較法の事例が「がけ地」を採用したとしても、南北共に崖地である対象地は、事例とは異なるのではないか。それらの格差率を適切に反映しているのだろうか。

令和3年

記載箇所：

記載内容：価格反映の記載なし

令和5年

記載箇所：19

記載内容：なお、対象不動産は隣接地と高低差があるが、敷地内は概ね平坦であり宅地利用を前提としないため特段の減価要因とはならないと判断した。また、上記のとおり敷地の西側に一段差、擁壁等があるが、いずれも軽微であるため減価要因とはならないと判断した。

7. 対象不動産は傾斜地に存しているため、建築基準法上の道路までの接道を確保することがやや困難なこと(P15)とあるが、どういう意味なのか読んだだけでは不明瞭である。傾斜地に存していることと建築基準法上の道路との接道とどういう関係があるのか。また、やや困難との表現は、できることを意味しているのだろうか。現地を確認すれば、一部隣地と共同と思われるが、進入路は存在し、今も車で出入りは可能な状態にある。現況のまま駐車場や資材置き場として利用可能と判断したのではないか。建築基準法上の道路に接道するための工事が必要との判断で、評価を行ったのか。そもそも建築不可能な無道路地としたこととの整合性が取れていないのではないか。評価全体を一から見直さなくてはならないほどの不整合ではないのか。

令和3年

記載箇所：15

記載内容：記載はあるが、説明はない

令和5年

記載箇所：16

記載内容：記載はあるが、説明はない

8. 買手としての典型的な市場参加者は、周辺に土地を所有する法人企業等である（P15）とあるが、同一需給圏が浜松市内縁辺部とそんなに広域になり得るのか。細江町広岡の周辺に土地を所有する法人企業等が、西区村楡町の土地を需要する等、通常考えられないだろう。浜松市民なら当然に持っている感覚だが、市場参加者はどこのだれを想定したのか。記述の整合性は取れているのだろうか。

令和3年

記載箇所：10

記載内容：対象不動産に係る需要者の立場からみて、代替競争等の関係にある類似不動産の存する範囲は、浜松市内縁辺部に位置する住宅地域一円である。

令和5年

記載箇所：10

記載内容：対象不動産に係る需要者の立場からみて、代替競争等の関係にある類似不動産の存する範囲は、浜松市郊外に位置する住宅地域一円である。

9. 対象不動産が無道路地であるため（P15）と書かれているが、取引事例比較法の適用において接道要件を満たす事例を採用し、比準し、個別的要因の格差率査定で行ったというが、「崖地」の影響は考慮したのだろうか。駐車場や資材置き場とはいえ、崩れたりすれば影響は出るのではないか。その可能性や心理的な心配から市場参加者に嫌われたり、避けたりする影響は考慮してあるのだろうか。

令和3年

記載箇所：

記載内容：価格反映の記載なし

令和5年

記載箇所：19

記載内容：なお、対象不動産は隣接地と高低差があるが、敷地内は概ね平坦であり宅地利用を前提としないため特段の減価要因とはならないと判断した。また、上記のとおり敷地の西側に一部段差、擁壁等があるが、いずれも軽微であるため減価要因とはならないと判断した。

10. 対象不動産と代替競争等の価格（価格牽連性）が成立するのは、同一需給圏内における駐車場、資材置き場等の宅地関連施設（P16）と書かれているが、採用した事例の用途が本当にこの評価書で書かれている駐車場、資材置き場等の宅地関連施設地であるのか。比準表を見ただけでは確かめられない。それに、宅地関連施設であるとしても、状況が違うのではないか。取引事例は、建築可能な土地だが、宅地関連施設と指定使用している土地が取引されたのであれば、対象地とは全く状況が異なることは明白である。それらが価格に影響を与えることは素人でも分かる話である。評価書を取得しただけの一個人では、この不当性を晴らすことができない。調査して、確かめてもらいたい。

令和3年

記載箇所：16

記載内容：取引事例比較法の適用に当たっては、同一需給圏内に所在する同種類で、規模が類似する取引事例との比較等を行うこととなり、本件においては、下記の手順で比準価格の試算を行う。
手順2：同一需給圏内の規模が類似する宅地関連施設地の取引事例と比準して求めた価格を比較検討して、基準となる土地の価格を査定する。

令和5年

記載箇所：17

記載内容：比較的規模が類似する と比較的の文字が加えられている

手順2：においても 比較的規模が類似する と比較的の文字が加えられている

11. 近隣地域は宅地関連施設につき（P17）と書かれているが、近隣地域に関する記述を読む限り、標準的使用は住宅用地としているが、この文章は整合性が取れていないのではないか。近隣地域は宅地関連施設地につき、公示地等からの規準を行わない（P17）とあるが、近隣地域の標準的使用は住宅用地である。宅地関連施設地なのは対象地ではないのか。この矛盾はどういうことなのか。評価書を一から見直さなくてはならないほど整合性を欠いた文章ではないか。

令和3年

記載箇所：17

記載内容：近隣地域は宅地関連施設地につき

令和5年

記載箇所：17

記載内容：対象不動産は宅地関連施設につき

※上記は、静岡県から「間違っていた」と回答を得ている。既に提出した静岡県からの回答メール参照

12. 個別的要因の格差率補正30%とその説明（利用可能な道路までの距離を勘案した通路開設に要する費用、またその実現可能性等を総合的に考量）（P17）の意味が理解不能である。建築するために、建築基準法上の道路に接道することを前提とした評価を行ったのか。評価書全体を読んでもそうは読めなかったが、仮にそうであるならば、建築を前提とした評価になるのではないか。加えて、土砂災害などを考慮しても、南北共に存する崖地の影響は大きく減価しても不思議ではないと思われるが、記載がなく考慮していないのだろうか。

令和3年

記載箇所：

記載内容：記載なし

令和5年

記載箇所：16

記載内容：通路開設は西側隣接地（地番19番2）の南側の一部の通行権を確保し、対象不動産の西方に存する市道を介して南側の国道から出入りを確保することを想定する。

13. 時点修正率意見書 概ね-1%（1）とあるが、公示価格、基準地の標準価格の推移等を検討して（P12）、細江町の人口減少及び若年層の流出が顕著であるため、住宅地の需要は低迷している（2）とあるが、住宅地との評価を行っていないのに、なぜ住宅地の説明をもとに時点修正率を査定したのか。評価書では公示地等による基準を行っていない。自ら公示地の規準を否定したのではないか。公示地で地理的に近いものは（令和3年と令和4年との比較では浜松北-2が-0.6%、浜松北-4が-4.3%、浜松北-9が-0.9%）であるが、これをもとに-1.0%と算出したのだろうか。

令和3年

記載箇所：16

記載内容：対象不動産と代替競争等の関係（価格牽連性）が成立するのは、同一需給圏内における駐車場、資材置き場等の宅地関連施設地である。

記載箇所：17

記載内容：なお、近隣地域は宅地関連施設地につき規準とすべき公示地及び比準すべき基準地がないので、公示地等からの規準は行わない。

令和5年

記載箇所：17

記載内容：対象不動産と代替競争等の関係（価格牽連性）が成立するのは、同一需給圏内における駐車場、資材置き場等の宅地関連施設地である。

記載箇所：18

記載内容：なお、対象地は宅地関連施設地につき規準とすべき公示地及び比準すべき基準地がないので、公示地等からの規準は行わない。

※時点修正意見率についての質問・指摘である。鑑定評価書との整合性が取れていないと重ねて指摘しておく。

【その他 令和3年と令和5年の鑑定評価書で異なる箇所】を記載する。

① 取引事例の地積の開示・非開示

令和3年

記載箇所：別表－(1)

記載内容：開示

令和5年

記載箇所：別表－(1)

記載内容：非開示

② (2) 地域要因 a. 街路条件 幅員・種別等：幅員4mの舗装道路

令和3年

記載箇所：12

記載内容：5m

令和5年

記載箇所：12

記載内容：4m

③ 近隣地域及びその周辺地域における宅地利用が困難な土地においては、工場、事務所などが散見されることから、これら地元企業の宅地関連施設地として一定の需要が認められるものと思料す

る。

令和3年

記載箇所：

記載内容：記載なし

令和5年

記載箇所：12

記載内容：追加された文書

④ 近隣地域の範囲

令和3年

記載箇所：12

記載内容：細江町広岡地区内で、下記行政的条件欄記載の規制を受ける地域

令和5年

記載箇所：12

記載内容：対象不動産を中心に東方に約50m、西方に約90m、南方に約10m、北方に約80mの範囲

⑤ なお、浜松市作成のハザードマップによると、近隣地域の南東側の一部が洪水浸水想定区域最大3.0m以上5.0m未満の区域に該当している。

令和3年

記載箇所：

記載内容：記載なし

令和5年

記載箇所：13

記載内容：追加された文書

※補足※当該内容は、別件（同様の県有地売却対象地：御前崎市池新田の鑑定評価書）において質問した内容であり、それを受け、本件鑑定評価書にも記載したものと推測される。

⑥ e. 画地条件（標準的画地）・北側幅員4mの舗装市道に等高に接面

令和3年

記載箇所：15

記載内容：5 m

令和5年

記載箇所：15

記載内容：4 m

⑦ 対象不動産の西側に一部0.5m程度の敷地内高低差があり、石積みの擁壁、側溝がある。

令和3年

記載箇所：

記載内容：記載なし

令和5年

記載箇所：15

記載内容：追加された文書

⑧ また、上記のとおり敷地の西側に一部段差、擁壁等があるが、いずれも軽微であるため減価要因とはならないと判断した。

令和3年

記載箇所：

記載内容：記載なし

令和5年

記載箇所：19

記載内容：追加された文書

以上が、令和3年と令和5年の鑑定評価書との比較である。驚くべきことではないだろうか。

私の指摘と鑑定評価書の加筆・修正との関係性を否定するのだろうか。関係を立証してみよ、と私に求めるのだろうか。そのような立証は不可能である。ただ、時系列（問題提起し県が認識したのが令和5年5月15日、令和5年の鑑定評価書の発行が令和5年8月14日）、その間に静岡県が不動産鑑定士から説明を受けた事実から、十分に論理的に説明がつくと言っているのである。

最後に、繰り返しになって恐縮だが、本当に「取引事例比較法の事例は適切なのか」ということを危惧している。通常記載される地目（宅地、雑種地、畑等）が表記されていない事例ばかりであ

る。静岡県は、不動産鑑定士から説明を受け、全て妥当であると判断したようであるが、鑑定評価書上は、当然「宅地関連施設地」の事例を収集し選択したことになっている。他の読み方は、100%存在しない書き方である。「宅地関連施設地」とは「住宅地」ではないのである。「住宅地」を補正して、「宅地関連施設地」として取引事例を採用した、とは間違いなく書かれていないし、そのように読める人はいない。その点についても、確かに説明を受けて、妥当だと判断したはずである。

公にできないという条件のもとでなされた説明を、やはり、私が聞きたかったものである。それができないがために、この文書を提出することとした。静岡県職員が職務を全うする姿を後世に語り継ぎたいものである。

令和5年10月2日

※添付資料 令和5年鑑定評価書（浜松市北区細江町広岡）

(注) 1 (監査第32号令和5年9月12日)へ再度の追加事項の原文に即して記載した。

2 資料として令和5年鑑定評価書（浜松市北区細江町広岡）が添付されている（内容は省略）。

6 監査対象機関への調査結果（要旨）

令和5年9月27日に今回の請求の対象となった県有地の現場において監査対象機関（資産経営課）から聞き取りを行うとともに、9月28日及び10月10日に監査対象機関（資産経営課）から検収方法や時点修正率意見書を妥当なものと判断した理由等について聞き取りを行った。その内容は、監査対象機関の意見書や陳述での意見等の内容を除くと、次のとおりである。

- ・ 県有地の現場において、境界線、通路の状況、南北のがけ地の状況等について、監査対象機関（資産経営課）から説明を受け確認を行った。
- ・ 不動産鑑定評価書の検収は次のとおり行っている。

本件措置請求に係る不動産鑑定評価書及び時点修正率意見書を作成したN不動産鑑定士は、不動産鑑定評価書が完成すると郵送等ではなく資産経営課に持参してくるので、その場で契約担当者と売払い担当者の2人で説明を聞いている。説明事項としては、不動産鑑定評価書においては、不動産鑑定評価書の概要、どのような鑑定方針で鑑定を行ったか、鑑定を行った際の重要な要素、減価要因、鑑定を行った際に気になった部分などであり、時点修正率意見書においては、算出した時点修正率の背景にある考え方などである。

その後、契約担当者と立会者（財産管理班長）が不動産鑑定評価書等の内容を再確認した。確認内容としては、不動産鑑定評価書においては、計算誤りがないか、採用した取引事例が適切か、最有効使用の判定と鑑定全般の内容が整合しているか、3つの鑑定評価方式（取引事例比較法、原価

法、収益還元法)の適用状況などであり、時点修正率意見書については、不動産鑑定士の説明内容と記載内容に齟齬がないかなどである。その結果、令和3年度の不動産鑑定評価書については令和3年8月12日、令和4年度の時点修正率意見書については令和4年8月12日に検収を行い、いずれも適切なものとして受領した。

- ・ 今回採用した同一需給圏内の事例に関し、国土交通省が策定している不動産鑑定評価基準によれば「同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいう。それは、近隣地域を含んでより広域的であり、近隣地域と相関関係にある類似地域等の存する範囲を規定するものである。一般に、近隣地域と同一需給圏内に存する類似地域とは、隣接すると否とにかかわらず、…」と記載されていること、具体的にどの事例を採用するかは不動産鑑定士の判断に委ねられることから、不動産鑑定士への確認結果も踏まえ、今回の鑑定における取引事例比較法で採用した事例は不適切ではないと判断している。
- ・ 不動産鑑定評価書17ページで、「なお、近隣地域は宅地関連施設につき…」と記載されている部分については、「なお、対象不動産は宅地関連施設につき…」と記載すべきところを誤って記載したものである。
- ・ がけ地補正を行っていない点については、最有効使用を駐車場、資材置き場としており住宅ではないことから影響はないものと考えている。実際がけの状態を踏まえても崩れてくるような状態ではなく、今までも駐車場、資材置き場として問題なく使われてきた。
- ・ 無道路地として、減価した点については、売却後も、今までどおり無償で使えるかどうか不確実であるため、妥当である。
- ・ 時点修正率意見書で、時点修正率を概ね-1%としている点については、当該地域の公示価格の推移等から判断して問題ないものと考えている。
- ・ 不動産鑑定評価書や不動産鑑定評価に係る支払い関係書類について開示請求があった場合、口座番号等の個人情報部分を除き情報公開条例の規定に基づき原則として15日以内に開示決定を行っている。令和3年度の不動産鑑定評価や令和4年度の時点修正率意見書に係る開示請求があった際も、開示請求があつてから15日以内に開示決定を行った。
- ・ 令和5年度の不動産鑑定評価書は令和3年度の不動産鑑定評価書と比較すると大幅に加筆、修正されているという点であるが、加筆、修正部分については、よりわかりやすく、より詳しく記載されたものであり、鑑定の方針等が変わったものではない。令和3年度の不動産鑑定評価書が不当であるためになされた加筆、修正ではないものと判断している。

7 関係人への調査結果(要旨)

自治法第199条第8項の規定に基づき、令和5年9月27日及び10月4日に、本件措置請求に係る不動産鑑定評価書及び時点修正率意見書を作成したN不動産鑑定士に対し関係人調査を行った。聴取した内容は以下のとおりである。

- ・ 不動産鑑定を行う場合は、国土交通省が策定している不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基

準運用上の留意事項に基づき、鑑定を行うこととなる。なお、時点修正率意見書は不動産鑑定評価ではないが、鑑定評価の考え方に基づき、率のみを明記した簡易な意見書となる。

- ・ 不動産鑑定評価基準や不動産鑑定評価基準運用上の留意事項は鑑定評価を行う際の基本的な事項や考え方が記載されているものであり、格差修正の具体的な率や数値など、鑑定評価の詳細な方法が示されているわけではない。どのように鑑定評価を行うかは各々の不動産鑑定士の裁量に委ねられている。従って、不動産鑑定士により考え方、判断が異なることはあり得る。
- ・ 買手としての典型的な市場参加者は、周辺に土地を所有する法人企業等であると記載したが、典型的なものについて例示として記載しただけであり、等とあるように周辺に所在する企業に限定されるわけではない。例えば三ヶ日の企業が対象不動産の近辺で事業を行っている場合なども買手として想定される。
- ・ 取引事例比較法において採用した取引事例であるが、対象不動産の所在する地域では駐車場、資材置き場等として利用されている土地の取引事例がほとんどないことから同一需給圏内で範囲を少し広げて取引事例を決めたものである。
- ・ 対象不動産が所在する地域の宅地の取引事例を基として格差是正により算出するという方法もあるが、どのような方法により鑑定するかは、各々の不動産鑑定士の考え方、判断による。採用した事例が浜松市とは遠く離れた場所にあるとか、用途が全く異なる浜松市中心部の商業地であるとかならば、不適切と言うことになるのだろうが、そうでなければ、鑑定士によって考え方、判断が異なるため採用する事例も異なってくる。
- ・ 浜松市縁辺部とは周辺部という意味合いであり、がけ地ということではない。
- ・ 対象不動産は土地全体がほぼフラットである。住宅地として使用するのであれば、南北ががけ地であることから格差修正を行うことになることもあり得るが、用途が駐車場、資材置き場であることから格差修正は行っていない。その理由は、北側は畑で建物、構築物等による荷重もかかっていないこと、対象不動産の利用方法も駐車場、資材置き場であり、それほど加重がかかるわけではないこと、土砂災害の危険地域等にもなっていないことなどからである。また、がけ地であることがすべてマイナス要因というわけではなく、すぐ下を通っている国道などは大雨による洪水リスクがあるが、対象不動産は南側より一段高い場所にあるため洪水リスクが低いということも言える。
- ・ 無道路地として-30%とした理由であるが、県から所有権移転した後、対象不動産の購入者が現在と同様に無償で通路を使用できるかは不明であることからである。また、仮に無償で使えたとしても現状では隣地利用者が自動車で出入りする場合は対象不動産の敷地内を通らなければ通行できないため、その部分の土地は利用できないということもある。いずれにしても対象不動産は直接公道（道路法上の道路）に接面していないため、接道の面でリスクが内在し、一定の減価は必要である。
- ・ 時点修正率意見書については、周辺の公示価格、基準地の標準価格の推移、近隣地域での取引事例の再確認、近隣不動産業者への聴取等を基に検討して、前回価格時点以降の鑑定評価額の時点修正率を概ね-1%と査定した。評価書では公示地等による規準を行っていないのに時点修正率の査定において周辺の公示価格、基準地の標準価格の推移等を使った理由は、価格の推移の動向をみるた

めの指標の1つとして参考にしたものである。

- ・不動産鑑定評価書の作成が終わると、直接、資産経営課に持参し、内容の説明を行い納品している。
- ・令和5年度の不動産鑑定評価書は令和3年度の不動産鑑定評価書と比較すると大幅に加筆、修正されているという点であるが、よりわかりやすいように表現を改めただけであり、当該鑑定についての考え方が変わったわけではない。

第4 監査の結果

1 認定した事実

監査の結果、認定した事実は次のとおりである。

(1) 契約及び支払い手続き

ア 令和3年度の不動産鑑定に係る支出

- ・契約日 令和3年8月6日
- ・検収日 令和3年8月12日
- ・支払日 令和3年8月27日

イ 令和4年度の時点修正率意見書に係る支出

- ・契約日 令和4年8月8日
- ・検収日 令和4年8月12日
- ・支払日 令和4年8月31日

(2) 売払い手続き

ア 静岡県財産規則（昭和39年3月21日静岡県規則第14号）第49条において、普通財産の売払いをしようとするときは売払い予定価格等を記載した書類により決裁を受けなければならないと規定されている。また、決裁を受けようとするときは評定調書等を添付しなければならないと規定されている。

イ 財産を処分しようとする場合は、財産評価要領（昭和36年11月1日事総第90号事業部長通達）に基づき評定を行う。

ウ 財産評価要領の取扱いについて（平成12年6月20日財産第52号総務部長通知）において、処分を行う土地について不動産鑑定士の鑑定評価を徴した場合は職員による評価額の算出を省略し鑑定評価額を基に当該土地の評価額を決定することができることと規定されている。

エ 令和3年度に旧気賀高等学校校長住宅跡地の売払いを行うこととなったため、上記規定に基づき不動産鑑定士の鑑定評価を徴し土地評定調書を作成した。

オ 令和3年度に一般競争入札による売払い入札を実施したが不調となり、その後の先着順による随意契約による募集でも契約希望者が現れなかったため、令和4年度に再度一般競争入札により売却することとし、時点修正率意見書を徴した。

カ 標準地評価における不動産鑑定評価書の取扱いについて（平成29年1月4日付け建公第220号公共用地課長通知）により、「2 価格時点の相違が1年未満の場合は、不動産鑑定士の意見により不動産鑑定評価書の評価額を時点修正して採用できるものとする。」、「3 各価格時点の相

違が1年以上の場合は、原則として、再度不動産鑑定評価書を徴すること。ただし、不動産鑑定士の意見により、評価対象地を含む同一状況地域（近隣地域）の土地価格形成要因に変動がないと認められる場合においては、鑑定評価の価格時点から3年を超えない範囲において、不動産鑑定士の意見により時点修正して採用できるものとする。」とされており、当該地域においては土地価格形成要因に変動がないことから、あらためて不動産鑑定評価を行うのではなく時点修正率意見書を徴することとした。

(3) 時点修正率意見書の発注に係る報酬額及び契約手続き

ア 不動産鑑定士への報酬額は、「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準について」により、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準を用いて算出している。当該報酬基準では意見等を求める場合は40,000円と規定されており、これに消費税及び地方消費税分を加算した44,000円を報酬額として算定している。

○公共事業に係る不動産鑑定報酬基準
意見等

4 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年3月7日用地対策連絡会決定）別記一土地評価事務処理要領第8条等の意見等を求める場合、一地域（近隣地域又は類似地域）につき40,000円。なお、意見等の「等」には時点修正率を含む。

イ 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1号、静岡県財務規則（昭和39年静岡県規則第13号）第49条及び静岡県財務規則の施行について（昭和39年4月1日財第61号、会第241号総務部長、出納事務局長通達）第23の7の規定に基づき、予定価格が44,000円であることから単独随意契約により発注している。

○静岡県財務規則の施行について

第23 随意契約（第49条）

1～6 略

7 随意契約による場合において、予定価格が3万円以上10万円以下のときは、原則として単独見積りでよいこと。

(4) 時点修正率意見書

ア 標準地評価における不動産鑑定評価書の取扱についての規定に基づき、資産経営課は時点修正率意見書を徴した。

イ N不動産鑑定士は、周辺の公示価格、基準地の標準価格の推移、近隣地域での取引事例の再確認、近隣不動産業者への聴取等を検討して、前回価格時点以降の鑑定評価額の時点修正率を概ね-1%と査定した。

ウ N不動産鑑定士は、時点修正率意見書を資産経営課に持参し、その内容を説明した上で納品し

ている。

2 判断

第4の1の認定した事実等に基づき、本件措置請求について次のとおり判断する。

(1) 令和3年度の不動産鑑定に係る支出に関する請求の要件

ア 住民監査請求の請求期間

自治法第242条第2項において、住民監査請求は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、「正当な理由」がない限り、これをすることができないと定められている。

そしてこの「正当な理由」の有無は、住民が相当の注意力をもって調査したとき客観的にみて当該行為を知ることができたかどうか、当該行為を知ることができたと解される時から相当な期間内に措置請求をしたかどうかによって判断すべきものとされている。（最高裁平成14年9月12日第一小法廷判決参照）

本件措置請求は令和5年8月25日に受け付けているが、令和3年度の不動産鑑定に係る支出については令和3年8月27日に支出されており、本件措置請求を受け付けた日までに1年を経過している。

イ 「正当な理由」の有無

請求人は、陳述において「当初の不動産鑑定と時点修正率意見書は連続性がある。」として、令和3年度の不動産鑑定に係る支出を1年を経過してから措置請求することの「正当性」を主張しているが、住民監査請求は、公金の支出単位で請求期間が適用される。

請求人は、以下の状況から、情報公開制度を利用すれば、請求期間の1年を経過することなく令和3年度の不動産鑑定に係る支出に関する情報を知ることができたと推認される。

- ・ 公文書の開示請求権を定めた静岡県情報公開条例(平成12年静岡県条例第58号)は、平成13年4月に施行されており、第13条において「第11条各項の決定（以下「開示決定等」という。）は、開示請求があった日から起算して15日以内にしなければならない。」と定められていること。

以上のことから、令和3年度の不動産鑑定に係る支出に関する措置請求については、当該行為を知ることができたと解される時から相当な期間内に措置請求をしたものとは言えず、請求人の主張に「正当な理由」を認めることはできない。

(2) 時点修正率意見書の不当性の有無

時点修正率意見書は、N不動産鑑定士が周辺の公示価格、基準地の標準価格の推移、近隣地域での取引事例の再確認、近隣不動産業者への聴取等を基に検討して、前回価格時点以降の鑑定評価額の時点修正率を概ね-1%と査定したものであるが、具体的な査定方法を定めた基準等はなく、不動産鑑定士の裁量に委ねられており、今回の査定方法やその結果から判断して裁量の範囲を超えているとは認められず、不当な意見であるとする理由はない。

なお、請求人は「鑑定評価書というものがなければ、時点修正率意見書というものが成立しないので、連続性が認められる。」と主張している。仮に不動産鑑定評価書が不当なものであれば、同

鑑定評価について時点修正率意見書を求めることは不必要であり、時点修正率意見書に係る支出は不当な支出となることが考えられる。そこで、不動産鑑定評価書の不当性の有無について以下のとおり判断する。

- ・ 令和3年度の不動産鑑定は国土交通省が策定している不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項の規定に基づき行われていること。
- ・ 同一需給圏についての考え方は不動産鑑定評価基準に沿ったものであり、今回の鑑定における取引事例比較法で採用した取引事例についても不適切とする理由はないこと。
- ・ がけ地補正を行っていない点についても、最有効使用を駐車場、資材置き場としていることなどを踏まえると不適切だとは言えないこと。
- ・ 無道路地として-30%とした点については、今後も、今までどおり通路を無償で使えるかどうかかわからないことや、現状では隣地利用者の自動車による出入りのため土地全体を使用することができないこともあり、接道の面でリスクがあることから減価が必要としたものであり、不適切とする理由はないこと。
- ・ 不動産鑑定評価基準や不動産鑑定評価基準運用上の留意事項は鑑定評価を行う際の基本的な事項や考え方が記載されているものであり、格差修正の具体的な率や数値など、鑑定評価の詳細な方法が示されているわけではなく、どのように鑑定評価を行うかは各々の不動産鑑定士の裁量に委ねられている。従って、不動産鑑定士により考え方、判断が異なることがあるのは当然であり、明らかに裁量の範囲を超えているということが認められない限り、不当な鑑定とは言えないが、本件においては、明らかに裁量の範囲を超えているとは認められないこと。

以上のことから、当該不動産鑑定評価書について不当な鑑定であるとする理由はない。

(3) 自治法第242条第1項に規定する「違法若しくは不当な公金の支出」は存在するか。

(2)に記載したとおり時点修正率意見書については不当な意見と言うことはできず、また、時点修正率意見書の発注に係る報酬額及び契約手続きについても静岡県財務規則等に反した支出をしているとは認められない。

したがって、「違法若しくは不当な公金の支出」は存在しない。

3 結論

以上のことから、本件措置請求のうち不動産鑑定評価書に係る令和3年8月27日の支出に関する措置請求については、請求期間の1年を経過しており、その後に請求できる「正当な理由」も認められないため自治法第242条の所定の要件を欠いていることから却下する。

令和4年8月31日の時点修正率意見書に係る支出に関する請求については、県には「違法若しくは不当な公金の支出」は存在しないので、請求人の主張に理由があると認めることはできず、本件措置請求は棄却する。