

提供日 2024/2/6

タイトル 天竜職員住宅の不動産鑑定に係る支出に関する住民監査請求の  
監査結果

担当 監査委員事務局監査課監査班

連絡先 TEL 054-221-2927



(要旨)

令和5年12月8日に受け付けた「天竜職員住宅の不動産鑑定に係る支出」に関する住民監査請求について、監査を実施した結果、棄却することを決定し、令和6年2月5日に請求人に通知した。

(概要)

1 件名

天竜職員住宅の不動産鑑定に係る支出に関する住民監査請求

2 請求人

浜松市中央区雄踏町宇布見 5211-1 星野 光央 (ほしの みつお)

3 監査対象機関

静岡県経営管理部財務局資産経営課

4 請求の要旨

令和4年度に売却を行った

「【対象不動産】

所在：浜松市天竜区二俣町二俣字和田 2019 番

地積：宅地 501.18 m<sup>2</sup>

名称：天竜職員住宅

建物：鉄筋コンクリート造アスファルトシングル葺2階建

延床面積：277.56 m<sup>2</sup>

付属建物：2棟

の価格判定の元とした静岡県が所有している鑑定評価書（発行業者：一般財団法人日本不動産研究所浜松支所）が、

- ① 不当な鑑定評価手法等に基づき、市場価格と著しく乖離した不適切な成果品であること。
- ② 静岡県の資産経営課職員が職責を果たしていないこと
- ③ 不動産鑑定士等と不適切な関係及び彼らが負っている責任を果たさせていないこと
- ④ 上記の問題が起きることを未然に防止するための対策も講じていないこと（職員による不作為又は故意の可能性）

以上4点全て重なっており、支出が不適切なため。

資産経営課は少なくとも5年間、きちんと調べればもっと長いかもしれないが、ほとんどが「一般財団法人日本不動産研究所浜松支所」に不動産鑑定を依頼し、作成した不動産鑑定士も同一人物である。これほどの指摘を受け続ける業者に対して、依頼を続けるにはよほどの理由があると考えるのが通常であろう。「鑑定評価の依頼先との不適切な関係」との疑念も合わせて考慮されるべきものである。

要求1 不動産の鑑定評価を依頼する場合には、必ず職員が現地で不動産鑑定士と立ち合いを行うことを決まりとせよ。

要求2 違反はない、とするなら、その理由を説明せよ。

鑑定評価書への記載事項が欠けているにもかかわらず、不動産鑑定業者は提出し、静岡県が受領しているのは、違反があるのではないか。故意による不作為なのか。

要求3 静岡県 資産経営課は不動産鑑定評価書の問題点につき、客観的かつ論理的な回答をせよ。できないのであれば、不当な支出であると認めることになるかと自覚せよ。

・だれが。(県の執行機関又は職員) :

静岡県経営管理部財務局資産経営課

・いつ、どのような財務会計行為を行ったのか。:

(鑑定評価書) 支払予定日 令和4年12月8日 支出額195,800円

・その行為は、どのような理由で違法又は不当なのか。:

国土交通省及び静岡県知事から不当鑑定として懲戒及び監督処分を受ける可能性がある成果品に対する支出であり、静岡県職員は鑑定評価書をろくに読んでおらず、評価書を理解するための勉強も怠り、読んで理解したふりをして、理解した事実をでっち上げ、当該鑑定評価書の価格を妥当であると採用した行為は職務怠慢、職務放棄に該当する。加えて、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者に対して問題点を明確にした質問をせず、十分な説明責任を果たさせておらず、職員及び不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が不正な行為や不当な支出が行われなかったための対策を十分に講じておらず、このような指摘自体が資産経営課の多数いる静岡県職員の不作為の賜物であり、当該支出が不当である。

不当ではないというのなら、これらの指摘に全て回答できなければ、業務責任を果たしたことになるかと考えている。

また、仮に国土交通省等の処分庁による懲戒及び監督処分があったとしても、法的に鑑定評価書そのものへ「不当な鑑定評価書」であるというお墨付きを与えるものでない。処分とは関係がなく、採用している個々において、鑑定評価書の妥当性は判断されるものである。つまり、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく処分と、静岡県が採用した鑑定評価書の当・不当とは別の次元である。「処分が公告されていないから、当該鑑定評価書は妥当である」との論理は成立しない。よって本件は、不動産の鑑定評価に関する法律第42条の措置要求の処分とは関係がない。

・その行為により、どのような損害が県に生じているのか。:

不良な成果品の受領、静岡県一般競争入札参加予定者への混乱、県職員による鑑定評価書を読んでいないにも関わらず、読んだふり・理解したふりをして職務を行っていることとみせかけて静岡県民を欺き、職員として給与を受け取り、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者に対して正当な成果品を納入、説明責任を果たさせる義務の不履行、特定の不動産鑑定業者との疑わしき関係、不動産鑑定業者に対して不当な成果品でも報酬が得られるのだと思わせていること、不当な成果品への不必要な支出

・どのような措置を請求するのか。:

要求1・要求2・要求3に応えた上で、今回提起した成果品への全ての指摘・疑問・質問に対して納得のいく説明をさせた上で、業者に対して成果品の訂正、減額・返納請求又は依頼破棄させると同時に、静岡県が二度と不当鑑定への支出が発生しないよう静岡県が鑑定評価書について厳格な精読・精査体制を構築し、相手方に対してきちんとした契約書を用意し、同意した業者にのみ評価依頼を行い、必ず鑑定評価書の説明する場を設けさせ、不動産の鑑定理論・鑑定評価について学び理解しようとしている職員も複数名同席し、全て議事録として記録させることを前提に納得のいくまで何度でも質疑応答を繰り返させることを約束・実行し、鑑定評

価書に不備があれば訂正・再提出させ、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。

それに伴い、鑑定評価に関する報酬額が高くなることを妨げないように、対策を講ずること。

「第三者に開示させないことを条件に不動産鑑定士からの説明を聞く」という、起こってはならないことが、資産経営課において一度起きたことを確認した。どのような経緯で起きたのか、その原因を取り除き、不適切であるとの認識の下、二度とそのようなことが起きないように対策を講ずること。

## 5 監査結果

### (1) 結論

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、本件措置請求を棄却する。

### (2) 意見（要旨）

本件措置請求は棄却したが、今回の監査結果に基づき不動産鑑定評価書に係る支出についてより一層の適正化に資するため、次のとおり意見を述べる。

監査対象機関は一般財団法人日本不動産研究所浜松支所と単独随意契約しているが、今後の鑑定業者の選定方法について見直しを検討されたい。

### 1 「請求人の主張に理由があると認めることはできない」とした主な判断根拠

#### (1) 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。

- ・ 職員が現地立会いを行っていないという点に関しては、不動産鑑定評価基準等に立会いを義務付ける規定はなく、基準にないこと、事前に現地を確認していることから立会いを行わなかったことが違法・不当だとは言えない。
- ・ 不動産鑑定評価書に記載すべき事項は、不動産鑑定評価基準の「総論第9章第2節 記載事項」に定められており、試算価格の調整における記載項目については「試算価格又は試算賃料の再吟味及び説得力に係る判断の結果を記載しなければならない。」と規定されている。また、同基準の「総論第8章第8節 試算価格又は試算賃料の調整」においては「試算価格又は試算賃料の調整に当たっては、対象不動産の価格形成を論理的かつ実証的に説明できるようにすることが重要である。このため、鑑定評価の手順の各段階について、客観的、批判的に再吟味し、その結果を踏まえた各試算価格又は各試算賃料が有する説得力の違いを適切に反映することによりこれを行うものとする。この場合において、特に次の事項に留意すべきである。」と記載されており、留意する項目として「Ⅰ各試算価格又は試算賃料の再吟味」の6項目、「Ⅱ各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断」の2項目の事項が列記されている。いずれについても項目立てて記載しなければならないとは規定されていない。また、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会がホームページで一般向けに公開している不動産鑑定評価書記載例でも当該項目について項目立てての記載はされておらず、依頼者及び利用者向けの鑑定評価書チェックリストにおいても「試算価格の調整」において項目立てて記載されているかという点はチェック項目とはなっていない。以上のことを踏まえれば、今回の不動産鑑定評価書においては「(B) 価格の調整と更地としての価格の査定」として必要な事項が記載されており、試算価格の調整に関し項目立てての記載がないことをもって、県が不動産鑑定評価書を適正なものだと判断し受領したことが違法・不当であるとは言えない。
- ・ 建物解体更地という最有効使用の判定に大変な疑義があるという点に関しては、対象建物は物理的、機能的にはまだ使える状態かもしれないが、周辺の利用状況及び建物継続利用のための費用とリスクを考慮すると、築35年を経過した共同住宅の需要は極めて低く、対象建物における経済的な価値は乏しく、対象建物の利用を前提とした土地利用の市場性は認められないとの判断は合理性が認められる。また、不動産鑑定評価基準では、建物及びその敷地の最有効使用の判定に関し、解体費用と修繕費用を算定し比較した上で判定しなければならないとは規定されておらず、修繕に関する費用等の記載がないことをもって違法・不当であるとは言えない。
- ・ 建物解体費用が更地価格の75%で高額という点に関しては、建物解体費用はその建物の構造、用途のほか、建物が存する土地の形状、道路の接面状況によって異なってくる。また、同程度の解体費用を要する建物であっても物件により更地価格は異なることから、建物解体費用が更地価格に占める割合は異なり、当該割合をもって他の案件と比較し問題視する主張は妥当性を欠く。なお、解体費用については、不動産鑑定士が解体業者から見積書を徴しており、解体工事遅延等のリスクも考慮して「解体撤去費相当額等を考慮した修正率」を査定していることから合理性が認められる。

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。

#### (2) 「違法若しくは不当な公金の支出」はしていない。

不動産鑑定評価書については不当な鑑定と言うことはできず、また、不動産鑑定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ことから、「違法若しくは不当な公金の支出」は存在しない。

### 2 結論

以上のことから、請求人の主張に理由があると認めることはできない。