

提供日 2024/5/9
タイトル 静岡県地価調査業務委託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6年3月11日に受け付けた「静岡県地価調査業務委託に係る支出」に関する住民監査請求について、監査を実施した結果、一部を却下、一部を棄却することを決定し、5月8日に請求人に通知した。

(概要)

1 件名

静岡県地価調査業務委託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

静岡県交通基盤部都市局土地対策課

4 請求の要旨

・だれが。(県の執行機関又は職員)

: 静岡県交通基盤部都市局土地対策課

・いつ、どのような財務会計行為を行ったのか。

: 公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会に対して、下記の支出を行った。

	契約期間	完了日	検査日	日数	報酬額	支出日
令和元年	4/12-9/25	9月25日	9月30日	6	44,534,880	10月25日
令和2年	4/10-9/30	9月30日	10月2日	3	45,359,600	10月23日
令和3年	4/9-9/30	9月30日	10月4日	5	45,359,600	10月25日
令和4年	4/15-9/30	9月30日	10月3日	4	45,359,600	10月25日
令和5年	4/7-9/29	9月29日	10月2日	4	45,359,600	10月25日
	総額				225,973,280	

・その行為は、どのような理由で違法又は不当なのか。

: 違法

「鑑定評価書」が違法（不動産の鑑定評価に関する法律に違反、地価公示法の類推適用により違反、国土利用計画法施行令に違反、民法信義則類推適用に違反）、

「事務の処理」が違法（国土利用計画法施行令に違反）

違法な鑑定評価書により、県は地価調査の価格を決定し、それらに対して報酬を支出した。違法な点を1つ挙げる。運用利回りが1.00%としている点である。静岡県のある地点の7月1日時点の価格を求めるにおいて、この日本で預り金的な性格を有する一時金が1.00%で回ることなど、現実離れも甚だしい。もし仮にその1.00%についての根拠を求め、それに回答できないとすれば、それは虚偽に基づいたものであることの証明である。事実に基づいていけば、必ず説明できるからである。事実に基づかない、虚偽の鑑定評価は地価公示法でも認められていない。類推適用により、国土利用計画法施行令にも反するであろう。虚偽の鑑定評価書を提出し、虚偽の説明をする行為は、民法の信義則類推適用に反する。これは公と民間の契約である

が、民法を類推適用できる事案であろう。

当該行為は、地方自治法第2条第2項、同条第16項に反し違法であり、同条第17項により無効である。

国土利用計画法施行令第9条に定められた「審査」を、土地対策課が行っていないにもかかわらず、「事務の処理」を行った。県が行ったのは業務契約書にある検査であり、施行令の「審査」ではない。その検査とは別に「審査」を行った記録もない。

ここで「審査」と検査の日本語の意味の違いを確認しておく。

「審査」とは、「審」の字は、「つまびらかにする」「明らかにする」などの意味を持ち、「査」は、「調べる」の意味を持つ漢字であり、「審査」は「物事や人についての適否・優劣・等級などを決める」ことを意味する。

検査とは、(基準に照らして) 適不適や異状・不正の有無などをしらべることを意味する。製品検査等と使うのは、製品の基準が明確な場合である。

この2つは意味が異なり、使う場面も同じではない。類義語ではない。数字が書いてあるかどうかを確かめるのが検査、その数字が適切なのか不適切なのか検討するのが審査である。

当該行為は、地方自治法第2条第2項、同条第16項に反し違法であり、同条第17項により無効である。

: 不当

地方自治法第2条第14号に、「住民の福祉の増進に努めるとともに、最小の経費で最大の効果を上げるようにしなければならない」と定められているが、知る限りで5年間である。その長きにわたって、最小の経費で最大の効果を上げるようにしてこなかった行為自体が不当である。審査を省略することが、上記の目的を果たす手段となっているとすれば、とんでもない違法である。

・その行為により、どのような損害が県に生じているのか。

: 静岡県地価調査の社会的信用の失墜

・どのような措置を請求するのか。

: 当該事務処理（支出）が無効であり、公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会に全額の返還を求めよ。

土地対策課に対して、

次年度結ぶ予定の業務委託契約書について、

既存の業務委託契約書第8条（検査及び引渡し）で使われている「検査」という言葉を「審査」と書き換えさせよ。

既存の業務委託契約書第8条（検査及び引渡し）第2項の受理後10日以内に検査を行わなければならない、つまり10日以内に終えることとされている日数を、施行令のと通りの「審査」が適法に行える期間に書き換えさせよ。

何らかの事情で上記ができない場合でも、静岡県が「審査」を確実に行う対策を講じさせよ。

5 監査結果

本件措置請求のうち令和元年度から令和4年度までの間の静岡県地価調査業務委託に係る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5年10月25日の静岡県地価調査業務委託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。

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) 令和元年度から令和4年度までの間の静岡県地価調査業務委託に係る支出に関する請求は所定の要件を欠いている。

令和元年度の静岡県地価調査業務委託に係る支出については令和元年10月25日、令和2年度の静岡県地価調査業務委託に係る支出については令和2年10月23日、令和3年度の静岡県地価調査業務委託に係る支出については令和3年10月25日、令和4年度の静岡県地価調査業務委託に係る支出については令和4年10月25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。また、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) 令和5年度静岡県地価調査業務委託の成果品である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。

- ・ 運用利回りは、不動産鑑定評価基準に、「当該不動産の期待利回り、不動産の取引利回り、長期預金の金利、国債及び公社債利回り、金融機関の貸出金利等を比較考量して決定するものとする」と規定されているが、比較考量する金利等は限定されていない。したがって、各種金利等を比較考量して運用利回りを決定したことをもって鑑定評価書が違法・不当であるとは言えない。
- ・ 収益還元法において一般的な経営主体を想定した場合、敷金等を運用せずに全て預金することが合理的であるとは言えず、預金する場合の金利や国債利回り等以外の利回り等を比較考量して運用利回りを決定したことをもって鑑定評価書が違法・不当であるとは言えない。
- ・ 国土交通省が地価公示法（昭和44年法律第49号）に基づき実施している令和5年度の地価公示においても運用利回りを1.00%としており、地価調査の根拠法令である国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第9条第3項において「都道府県知事は、第一項の規定により標準価格を判定するに当たっては、その標準価格に係る基準地が地価公示法第二条第一項に規定する公示区域内に所在する土地（森林の土地を除く。）であるときは、公示価格を規準とし、・・・」と規定されていることを踏まえれば、令和5年度の地価調査において運用利回りを1.00%として作成したことをもって鑑定評価書が違法・不当であるとは言えない。

以上のことから、当該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) 「違法若しくは不当な公金」の支出はしていない。

(2)に記載したとおり鑑定評価書が不当であると言うことはできず、また、令和5年度静岡県地価調査業務委託に係る契約額及び契約手続きについても静岡県財務規則等に反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。

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。