

## 静岡県監査委員告示第22号

令和6年5月30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6年8月9日

静岡県監査委員 渡邊 芳文  
静岡県監査委員 山下 和俊  
静岡県監査委員 良知 淳行  
静岡県監査委員 阿部 卓也

### 第1 請求人

浜松市中央区雄踏町宇布見5211-1 星野 光央

### 第2 監査の請求

#### 1 措置請求書の受付

令和6年5月30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

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。

：一般財団法人日本不動産研究所浜松支所に対して、（対象不動産）掛川市宮脇字堀ノ内 256 番  
ほか2筆の鑑定評価書等の対価として総額 862,440 円を支出した。

鑑定評価書 3回 （報酬額 132,640 円×1, 149,600 円×2）

時点修正率意見書 3回 （報酬額 44,000 円×2, 43,200 円×1）

支出日	対象地	氏名	書類	報酬額	年度	評価額	修正率	変動率
平成30年 6月14日	掛川市宮脇 (平成30年)	A	鑑定評価書	132,840	H30	9,730,000		
令和元年 6月6日	掛川市宮脇 (令和元年)	N	時点修正率 意見書	43,200	R1		-5%	-5.26%

令和2年 6月5日	掛川市宮脇 (令和2年)	N	鑑定評価書	149,600	R2	8,880,000		-9.57%
令和3年 5月31日	掛川市宮脇 (令和3年)	N	時点修正率 意見書	44,000	R3		-2%	-11.81%
令和4年 5月30日	掛川市宮脇 (令和4年)	N	鑑定評価書	149,600	R4	8,220,000		-18.37%
令和5年 5月30日	掛川市宮脇 (令和3年)	N	時点修正率 意見書	44,000	R5		-4%	-23.30%
合計				862,440				

合計 862,440 円

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、民法等に違反）である。

違法な鑑定評価書を作成し、提出することが、契約に反する行為である。

違法な鑑定評価書を受け取ることが、契約に反する行為である。違法である。

違法な鑑定評価書により、県は不動産の売却価格を決定し、それらに対して報酬を支出した。当該行為は、地方自治法第2条第2項、同条第16項に反し、同条第17項により無効である。

その「違法な鑑定評価書」を前提とした時点修正率意見書も違法である。「周辺の公示価格、基準地の標準価格の推移等を検討して」と書かれているが、令和5年の場合、周辺の基準地の標準化価格の推移は、0.0%~0.2%である。-4%と比べると-20倍である。その説明もない。契約違反である。それらに対する支出は、地方自治法第2条第2項、同条第16項に反し、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挙げるようにしなければならない」と定められているが、約800万円の土地を売るのに、既に862,440円も支出を続けており、売却予定価格の10%を超えている。6年も売れないまま、価格を23.3%も減価しているのは、何を意味するのか。公示価格等の低下率と約10倍の開きがあるにもかかわらず、漫然と同一業者に鑑定を依頼し続け、成果品を受け取り、報酬の支出を続け、特定業者との癒着を想起させている。様々な指摘を県民から受けていたにも関わらず、無視し、全く改善しないのは資産経営課の看板に違う不経済な行為であり、不当である。

そもそも、評価額が適正価格と比べて異常に高い。なぜ、異常に高くなるのか。鑑定評価書が違法だからである。鑑定評価書に、「がけ」と「地盤が緩いこと」と「排水が困難であるこ

と」等を不記載にして、価格に一切反映していないからである。大きな減価要因をなきものによれば、価格が高くなることは当然の理である。だから、23.3%も下がって来ても、売れないのである。

その行為により、どのような損害が県に生じているのか。

：鑑定評価書等の報酬として違法に支払った額全額が損害。

どのような措置を請求するのか。

：契約が適法に履行されていない。違法に履行された。錯誤又は詐欺の事案である。即取消し、返還を求めよ。

当該事務処理（支出）が無効であり、全額の返還を求めよ。

入札を行っても売れなかった場合には「なぜ売れなかったのか」「果たして鑑定評価書の価格は適正だったのか」を検討する部門を立ち上げる。又はセカンドオピニオンを求める仕組みを作る。資産経営課では、誤った鑑定評価の理解が蔓延しており、手遅れである。

特定の鑑定業者に依頼を続けてきたことにより、問題があったこと、損失が発生していることが、明確になった。いまからでも遅くないので、同一業者に依頼し続けた功罪のうち罪を即座に検証すること。

そして、違法、不当な鑑定評価書を作成・提出する不動産鑑定業者を選定しないよう、早急に対策を講ずること。方法はある。県職員が、違法を見破れるだけの「不動産鑑定評価基準」を理解するか、適法に鑑定評価を行う業者を選定するか、のどちらか、若しくはその両方である。その選定が容易ではないことを、最もよく知るのが資産経営課であろう。不勉強な資産経営課の姿勢を改めること。できないのなら、人員を一掃して、全て入れ替えること。誤った考えを何年にも渡り刷り込まれた人間の集まりでは、鑑定評価基準の正しい理解には、永久にたどり着かない。それは、間違った宗教の教義を熱心に信心するようなものである。簡単には抜け出せない。

外部監査人による監査を求める場合は、その求める理由を簡潔に書いてください。

：現在の監査委員に、適法な監査を期待できないから。仮に監査委員が代わったとしても、適法な監査ができる保証はないが。

## 2 監査委員の監査に代えて個別外部監査契約に基づく監査によることを求める理由

現行の監査委員に、地方自治法に違反した監査を何度も行った者がいる疑義が、証拠と共に存在する。監査制度の信頼を根底から崩壊させた。その自覚があるのだろうか。それも、未だに辞職していない。罷免もされていない。これは一体、何がどうなっているのか。適法だとの自信に満ち溢れているのだろうか。違法な監査を行った自覚がないのだろうか。ここ静岡県は、違法な監査を行う委員を雇う場ではない。住民監査請求するものとして、そのような監査委員がいるの

に、適法な監査を請求することは、法令等に違反することを黙認することであり、不適切であるから。その違法な監査結果と指摘を受けている事案と同様の不動産鑑定業者が作成した鑑定評価書等についての請求である。直接の利害関係がある、と言えるのではないか。

「適法な監査が実施できる」と静岡県監査委員がいうなら、それを実際に示さなければならない。まずは、自らの非を認め、次は、その謝罪を静岡県民に発信することである。監査する側が、監査されることを忘れてはならない。

前回の、住民監査請求の結果に記載された内容である。

しかし、本件措置請求の対象は委託費の支出に関するもので、その財務会計上の行為の違法性・不当性の判断を行うに当たっては、特に監査委員に代わる外部の者の判断を必要とし、あるいは特に専門的な知識や判断等を必要とする事案ではないと考えられる

鑑定評価に係る業務委託契約が適法に履行されたかどうか、鑑定評価の専門的知識が必要ないと考えたのは、どういう意味なのか。

これが本当なら、細江町広岡や初生町の監査が、違法に行われることはなかった。自己矛盾していることに気が付かない者が、高潔な人格を有する監査委員を務めている。驚く心もなくなるほど、監査委員の実態を経験してきた。上記の文章も、誰かを欺いている証拠として、積みあがるだろう。

### 3 請求者

住所 静岡県浜松市中央区雄踏町宇布見 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。併せて、同法第 252 条の 43 第 1 項の規定により、当該請求に係る監査について、監査委員の監査に代えて個別外部監査契約に基づく監査によることを求めます。

令和 6 年 5 月 29 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が、A及びNは原文では実名で記載されている。
- 2 措置請求書の請求年月日は令和6年5月29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6年5月30日付けで受付した。
- 3 事実を証する書面として「違法・不当な鑑定評価であると判断した理由及び指摘箇所」等

が添付されている。(内容は省略)

4 令和6年6月7日及び25日に追加資料が、別途、提出された。(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、本件措置請求は財務会計行為に係るものであり、その他の同条所定の要件も具備しているものと認められるので、令和6年6月10日に受理することを決定した。

なお、本件措置請求のうち平成30年度から令和4年度までの間の不動産鑑定評価書及び時点修正率意見書に係る支出に関する請求については支出日から本件監査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年を経過してから措置請求することの正当な理由が記載されていないことから、陳述・監査の過程の中で正当な理由があるか確認し、受理するか否か判断することとした。

### 4 個別外部監査契約に基づく監査としない理由

外部監査制度が設けられた趣旨は、地方公共団体の組織に属さない外部の専門的な知識を有する者による外部監査を導入することにより、当該団体における監査制度の独立性と専門性を一層充実するとともに、地方公共団体における監査機能に対する住民の信頼を高めることにある。したがって、この制度は監査委員制度と相反するものではなく、地方公共団体の行政の適正な運営の確保という共通の目的に資する制度であり、両者が相互に機能を発揮することによって、地方公共団体の監査機能全体が充実することが期待されている。

請求人は「現在の監査委員に、適法な監査を期待できないから。」を理由として、個別外部監査を求めているが、当該理由では監査委員の監査に代えて個別外部監査契約に基づく監査を実施する必要性は認められないことから、個別外部監査契約に基づく監査としないこととした。

## 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「不動産鑑定評価書が違法であり、その違法な不動産鑑定評価書を前提とした時点修正率意見書も違法である。契約が適法に履行されていない。返還を求めよ」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。

- ・「違法又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6年7月5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。

請求人は陳述用の資料として令和6年7月4日に次のような追加資料を提出するとともに、陳述日当日に「不動産鑑定評価に正義はあるか」という書面を提出した。(陳述日当日の提出資料については内容は省略)

令和6年7月5日(金)陳述機会に向けて

一体、どんな説明を受けたのか、明らかにできないのか。

お得意の[説明を受けて、納得した]と秘匿する作戦か。

前回、裁判長から注意を受けた、と思ったのだが、何度でも使えるほど有能な手法なのか。これは弁護士から手ほどきを受けている方法なのか。その前に、監査委員や県民への説明が先だろう。職責を果たさなければならない。

意見書を読み、気になることを列記した。

【静岡県と国交省】

【不動産鑑定士が説明すれば、記載しなければならない事項が、記載したことになるのか】

【不動産鑑定士が説明し、静岡県職員が理解すれば、記載しなければならない事項が、記載したことになるのか】

【国交省の行政指導内容】

【価格形成要因の不記載は、基準に則った鑑定評価なのか】

【がけ、がけ地、がけ条例の不記載は、基準に則った鑑定評価なのか】

【がけ減価なし、という判断は、市場参加者を定めた基準に則った鑑定評価なのか】

【素地価格に、開発費用が反映されていると言っているが、

現実の3事例のうち、1事例は、開発ではない。基準に則った鑑定評価なのか】

【開発法に、取引事例比較法では個別的要因で考慮され反映された給水管工事が反映されていない】

【開発法6,7ヶ月で販売できるとは、合理的な想定なのか】

【規準は適切な方法か】

《意見書》に従って、順番に書いていく。その上で、専門にふれないわけにはいかない。鑑定評価基準等に照らして、いくつか、指摘することとした。

まずは、意見書において、気になる点を列記する。

(説明書)

請求書に記載した不当については、反論がない。どうしたのか。

住民監査請求と関係がないと無視したのか。

請求書にも書いたのだが、「地盤が緩い」については、回答がない。

「壁の排水口が対象地に向いている」については、回答がない。

「降った雨が擁壁の傾斜に従って全て対象地流れてくる」について、回答がない。

都合の悪いことは、無回答で逃げ切るのか。

今まで、堂々と、回答してきたのに、どうしたのだろうか。

このままで職務を遂行できるのか、県民として心配である。

《意見書について》

(意見書からの引用)

3 請求人の主張に対する意見について

(1) 鑑定評価書の不当性について

請求人は、静岡県職員措置請求書（以下「措置請求書」という。）2ページにおいて、「鑑定評価書」が違法であると主張している。

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、同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。

⇒妥当性はあると考える。

「不動産鑑定士の裁量の範囲内」という言葉を遣えばいいのではなかったのか。

鑑定評価は「鑑定士の個々の判断に委ねられている」のではなかったのか。

間違っていたことを認めている記述である。

監査委員も同様に、間違っていたことを認めるのであろう。

⇒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、同条に則って作成されたものと解される

前提が間違っている。

3つ挙げる。

- 1 不動産の鑑定評価に関する法律に、措置要求の制度があること
- 2 連合会も、不動産の鑑定評価を巡って住民監査請求や訴訟が多発していることを警告していること

● 3 不動産鑑定評価賠償責任保険が存在し、保険金が支払われていること（その上、加入率が増加している）（添付資料1）

良心に従い誠実に鑑定評価業務を行う責務を果たしているなら、  
起こり得ない出来事である。

しっかりと認識をしなければならない。

だからこそ、監査委員の「不動産鑑定業者の選定方法を見直すよう」という言葉が、非常な重みをもつのである。

前は、「検討されたい」だったが、今回は「見直しを求める」である。

検討と見直しでは言葉、意味が違う。わからない人がいるのかもしれない。

●見直す。

●検討する。

●見直しを検討する。

●検討を見直す。

どれも同じだろうか。同じだと読み、理解するなら、職員として日本語を扱ってはならない。特に公文書に関わる立場にいてはならない。ここは、日本の静岡県である。

監査委員にも、言いたくても、言えないことがあることくらい、わからないのだろうか。何か感じた、分かった、認識したとしても、白い紙に、黒い文字で、全世界に発信できないことがあることくらい、職員なら認識できるだろう。それだけ、影響力のある役職なのである。

影響は死ぬまで、いや死んだあとまで残る。その功績を積み上げるのである。

監査委員からのブロックサイン（一般人には認識できない通知）を読み取れない者が、どうして、仕事ができる優秀な職員となれるのか。

（意見書からの引用）

さらに、当該不動産に係る鑑定評価書については、納品時に、不動産鑑定士から鑑定評価書の内容説明を受けている。

⇒説明を受けている。

説明を受ければ、よいなら、静岡県は、国交省の上になることになる（添付資料5）。国交省は、記載しなければならない事項について、行政指導している。そのことを反故にするつもりなのか。

（意見書からの引用）

その上で、県として、鑑定評価書について、明らか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、受領したものである。

⇒明らか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



不動産鑑定士でも、国交省地方整備局の国家公務員でも、不当鑑定かどうかは判断が非常に難しいのに、静岡県職員が、不当鑑定ではないと判断したのである。

おどろくべきことである。どのように判断したのか。明らかにしてもらえないだろうか。何を根拠にしたのか、その根拠に用いた文書を教えてもらえないだろうか。

⇒重大な瑕疵は存在せず

素人でも明らかがけ、がけ地、がけ条例を不記載とした、減価なしとしたのは、重大な瑕疵ではないのか。静岡県も物件調書（提出済）に、「がけ条例の適用」と、書いている。重大な瑕疵ではない理由は何か。記載していないことは、不当鑑定として行政指導を繰り返し、国交省が行っていることを知らないのか。無視するのか。国交省を超えた存在が、静岡県資産経営課なのか。

ここが、県民の立場で、全く理解できない。

（意見書からの引用）

なお、請求人が主張する不当鑑定が疑われる項目について、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、その説明に特段不合理な点は見受けられなかったため、県としては適正に鑑定がなされたものと判断している。

⇒説明

どんな説明があったのか、明らかにしてもらわなければ、この職員の判断が、適切だったかどうか、わからない。契約の履行が、適切になされたのかどうか、わからない。分からなければ、適法な監査ができない。できるのは、違法な監査である。

⇒特段不合理な点は見受けられなかった

と判断したのは、職員だろう。その職員に問う。

問：法律、基準、国交省ガイドライン等に、正確に照らし合わせたのか。

上記の間には、簡潔に答えられるだろう。時間はかからない。

「はい」か、「いいえ」である。

⇒説明

説明があれば、職員が説明を受ければ、記載しなければならぬ事項が、不記載のまま、記載したことになるのか。

これは、人間業ではない。超能力が、資産経営課には備わっているのか。  
あなたたちの頭で理解したら、国交省が行政指導していることが、やっていなくても、不合理な点ではなくなるのか。  
説明することには、そんなすごい影響力があるのか。だったら、書面は要らないだろう。書面もペラ1で済ませて、あとは説明すれば、それが、静岡県資産経営課が認める不動産の鑑定評価書となるのか。  
国交省の方針から、逸脱していることがわかる。

(意見書からの引用)

以上のとおり、成果品については、県として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。

⇒鑑定が不当であると判断する根拠もない

こちらは根拠を示して、指摘しているが、「回答していない箇所」が複数ある。  
回答していない箇所がありながら、どうして、不当であると判断する根拠がないと、言えるのか。  
回答できないのは、何を意味するのか。  
回答しなければ、回答したことになるのか。  
回答しなければ、指摘箇所が、指摘されなかったことになるのか。  
回答しなければ、指摘箇所が、適切だったとなるのか。

虚偽を述べることができない職員の特長がある以上、回答しないという職員の手法は、前々回からも指摘を続けている。回答していない箇所に、質問しなければならない。調査しなければならない。黙って見過ごしてはならない。  
泥棒の片棒を担ぐつもりなのか。  
監査委員、監査委員事務局職員による職務怠慢、職務放棄は、地方自治法違反である。地方公務員法違反である。

(意見書からの引用)

ア「時点修正率」について

請求人は、措置請求書2ページにおいて、「令和5年の場合、周辺の基準地の標準価格の推移は、0.0%~0.2%である。-4%と比べると-20倍である。」と主張している。  
しかしながら、当該地は立地条件に劣る物件であり、周辺の地価動向よりも下落率が高いと判断した旨確認している。

⇒周辺の地価動向よりも下落率が高い

日本語がおかしいのではないか。

こちらで示した周辺の地価動向では、下落していない。それも静岡県が多大な金を使って行っている地価調査である。それらの業務にも関わって、報酬を得ている不動産鑑定士が作った書類である。

横ばい、もしくは、増加である。下落率が高い、というのは、周辺の地価が下落しているが、それよりも下落している幅が大きい場合に使う言葉である。

(適切な表現)

適切な表現に書き換えるなら、周辺の地価動向は、横ばいもしくは増加だが、対象地は下落し、それも大きく下落していると判断した

ではないだろうか。

⇒時点修正率意見書を3つ(添付資料3)見比べてみよう。

異なるところ：1. 不動産市場の状況

令和5年 - 4%

令和3年 - 2%

令和元年 - 5%

同じところ：

(令和元年、令和3年、令和5年)

2. 時点修正率算定の根拠

上記1. の状況における周辺の公示価格、基準地の標準価格の推移等を検討して、前回の価格時点以降の鑑定評価額の時点修正率を概ね- %と査定した。

同じところ：

(令和元年、令和3年)

1. 不動産市場の状況

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、掛川市内に所在する比較的規模の大きな土地である。

⇒日本語がおかしい。範囲なのか、土地なのか。職員はどう読んだのか。理解できる人いるのか。

同じところ：

(令和5年、令和3年)

開発素地の取引動向については、掛川市内では中心商業地の外縁部、主要幹線道路沿いの背後の住宅地など利便性に優れた地域においては、中小の不動産業者を中心に素地取得の動きがみられ、一定の需要は見込まれるが、掛川市内でも、旧大東町、旧大須賀町の沿岸部においては、目立った開発はみられず、市況は停滞している。

⇒対象地は、どちらと理解して読んだのか。

3つの時点修正率意見書と、地価調査の地点の推移を比べると、

令和元年 0.0%~-0.9% -5% 5.5倍

令和3年 -0.2%~-0.5% -2% 4~10倍

令和5年 0.2%~ 0.0% -4% -20倍

9 / 34

マイナスの倍数になったのは、令和5年。

⇒立地条件

令和5年に現れた、この「立地条件」とは、どのような意味なのか。

がけ地を背負っていることを意味するなら、減価理由に納得しよう。

しかし、がけ地の減価なし、と評価し続けきた。5年以上にわたり、3本鑑定評価書を提出し続けてきた。鑑定評価書では、がけ地の減価なし、にして、時点修正率意見書では、がけ地の減価を考慮するのか。

不整合である。矛盾である。まさに、無茶苦茶である。

(意見書からの引用)

鑑定評価書には、「がけ」に関する記載はないが、最有効使用の建物想定（この場合は戸建住宅）については、条例による離隔距離を確保することを想定し、それに対する影響の程度などを総合的に判断して、減価はないと判断した旨確認している。

⇒「がけ」に関する記載はない

そのことは、認めたようだ。

⇒それに対する影響の程度など

建築以外の影響とは何か。どうして説明、回答できないのか。

⇒総合的に判断して

う

やむやにする「魔法の言葉」である。「自分に裁量がある」と非常識に語るよりは、ましであるが、自信がない、腕がない不動産鑑定士が重宝する「魔法の言葉」である。業者選定の一考となる

だろう。

安易に使うのかどうか。

質問の回答に、使うのかどうか。

好んで、頻繁に使うのはどうか。職員に伝播しているのではないか。

選別する大きな要素となるに違いない。

⇒減価はない

これは、価格形成要因ということである。

価格形成要因ということは、

- 1 増価
- 2 増減価なし
- 3 減価

のどれかである。そのうち、増減価なし と判断したのだろう。

隔離距離により、住宅建築できるというのは、建築基準法上の話である。単純化したいのだろう。

そうなるなら、実にめでたいことである。不動産は、もっと複雑である。

対象土地の中に、建築できない、建築制限がある土地ができる、ということである。がけ地の際から、約5.6mの帯状の土地、どこにも建築できない。

では、使えるのか。法律上、使うことはできる。

では、安心して使えるのか。がけから、離すのは、崩れてきたら、危険だからであろう。

安心して、そこに車を置けるのか。倉庫を置けるのか。庭を整備できるのか。

あれ、、、

(意見書からの引用)

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

高度に専門的な内容から、非常に単純な話にすり替えているのではないか。

建築基準法の影響、それも建築できるかできないか、の一点。

がけがあることの影響は、建築基準法だけではない。市場参加者の定義から、逸脱している。基準に則った鑑定評価ではない。

(意見書からの引用)

また、「亀裂」については、擁壁は隣接地権者が所有しており、前述したとおり、最有効使用の建物想定として、条例による離隔距離の確保を想定していること、当該地は土砂災害警戒区域に指定されていないことなどを踏まえて、直ちに安全性に大きな懸念があるとはいえず、亀

裂があることだけをもって減価とはならなかった旨確認している。

⇒減価とはならなかった

減価なしと判断したのである。価格形成要因である。

鑑定評価書に、記載がない。説明を受ければ、記載されたことになるのか。

⇒直ちに安全性に大きな懸念があるとはいえず、亀裂があることだけをもって減価とはならなかった旨確認している。

この判断も、到底理解できない。亀裂は、多数存在している。

⇒直ちに安全性に大きな懸念があるとはいえず

としても、減価ゼロとなる、合理的な説明などできるのだろうか。令和3年7月3日は、何の日か。知らないとは言わせない。そのわずか1年後に作られた鑑定評価書である。それも、ここは静岡県である。

基準の市場参加者の定義から、逸脱している。

基準に則った鑑定評価書以外は、契約不履行だと、理解しているだろうか。

(意見書からの引用)

排水問題については、側溝の整備で対応することを想定しており、これは宅地分譲を行う際には通常の造成工事の過程で対応がなされるものであることから、鑑定評価書においては、取引事例比較法における対象不動産の比準価格において、基準となる土地の価格が造成工事を前提とした開発素地のものになっており、造成工事の費用は当該価格に反映されていることを確認している。また、開発法による価格においては、宅地造成工事費において反映されていることを確認している。

⇒基準となる土地の価格が造成工事を前提とした開発素地のものになっており

繰り返し、細江町広岡の鑑定評価書を取り上げて説明してきたつもりだが、ここでも、虚偽説明がなされている。特徴を有する者の業である。

掛川市下俣の取引事例(添付資料2)は、開発素地ではない。

建物が建っていた土地である。取り壊した。更地にした。そして、共同住宅を建てた。

造成工事はない。

分からない人のために、もう少し説明しよう。

(例) 中古住宅が建っていた土地がある。建物を取り壊して、更地にして売った。そこに戸建住宅

を建てた。

造成工事をした、というだろうか。もともと家が建っていたのだ。造成工事とは言わない。

上記の取引事例は、分筆も、造成工事も行われていない。不動産鑑定士が、連合会の取引事例を採用したなら、現地に行って確認し、知っているはずである。

この不動産鑑定士は、取引事例の実地検分を行っていない疑義が濃厚である。ハッキリした時点で、違法不当鑑定である。

そして、このような虚偽の説明を行った。さすがに職員が、このような説明を「捏造」したとは考えられない。聞き取った内容を、そのまま書いてきたのだろう。その忠実さは、民間人とは比較にならないはずである。

この説明、不動産の鑑定評価に関する法律5条に反し、不誠実であり、違法である。誠実に鑑定評価業務をしなければならないとする基準に反する鑑定評価であり、3条にも反し、違法である。

⇒通常の造成工事の過程で対応

対象地は、少なくとも2つの点（新たな給水管工事60m以上、がけから流れ込んでくる多量の排水工事）で通常ではない。そのうち1つは、鑑定評価書の取引事例比較法で明確に記載し、反映している。通常で済むなら、不要である。

取引事例比較法では反映し、開発法では反映していない。不整合である。

（意見書からの引用）

エ項目の不記載について

請求人は、指摘書4ページにおいて、「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。」と主張している。

しかし、当該不動産に係る鑑定評価書の納品時に、不動産鑑定士から鑑定評価書の内容説明を受けている。その上で、県として、鑑定評価書について、明らか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。

⇒正面から答えていない。

論点逸らしの技法が駆使されていると言わざるを得ない。

どこでこんな技法を習うのか。教えてほしい。

⇒記載事項が欠けている

ここに反論（記載事項が欠けている事実は存在しない等）がないのは、記載事項が欠けていること

を自覚しているのだろう。

その上で、説明を受ければ、記載しなければならない事項が、記載しなくてもよくなるのか。記載したことになるのか。

そのような国交省の文書を、根拠を、提示できなければ、上記の文章は、職員個人の感想である。

「説明聞いた、適切だった、だから問題ない」と言いたいのだろう。

あなたたちが公務員である以上、上記のような解釈を認めさせたいなら、国交省の文書、根拠を示さなければならない。

(意見書からの引用)

本件監査請求は、令和6年5月30日に監査委員事務局で受け付けており、当該行為のあった日から1年を経過していることから、本件監査請求のうち、平成30年度から令和4年度の鑑定評価書及び時点修正率意見書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。

⇒令和4年度の鑑定評価書の支出に関連する部分

令和5年の時点修正率意見書が提出、受領、報酬が支出された前後に、初めて、

令和4年の鑑定評価書を前提としていることが明らかになる。

県の手続き上、必ず時点修正率意見書を使わなければならない、との定めがないからである。

(意見書からの引用)

「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。

⇒（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）

一覧表（添付資料4）を見てもらいたい。鑑定評価書を比較する限り、突如として、変動がないはずなのに。価格形成要因が表出した。

⇒時点修正率意見書



前提とする令和4年の鑑定評価書をつかえるのは、その書類が適切だとその前提に成り立っている。前提が狂えば、どうなるか。令和4年の鑑定評価書が違法であれば、令和5年の時点修正率意見書は違法となる。令和4年の鑑定評価書が不当であれば、令和5年の時点修正率意見書は不当又は違法となる。令和4年の鑑定評価書が適法でなければ成り立たないのが、令和5年の時点修正率意見書である。両者は、不可分一体である。切り離すことはできない。令和5年の時点修正率意見書だけでは、この書類が何なのか、全く意味をなさない。令和5年の時点修正率意見書が提出され、支出された時に、令和4年の鑑定評価書が有効でなければならない。不可分一体であるから、令和5年の時点修正率意見書が提出され、支出された時に、同時に、令和4年の鑑定評価書も提出され、有効となったとみることができる。それならば、住民監査請求の対象として、認めることができる。もちろん、令和5年の時点修正率意見書が提出されていないならば、1年が住民監査請求の対象の期限である。これは鑑定評価という、特殊な状況下である。それも、不動産鑑定士であれば、不可分一体であることを否定する者はいないだろう。前提として書類を作っているのだから。その前提となる書類が違法なら、当然違法となることに異論はない。令和4年の鑑定評価書も有効でなければ令和5年の時点修正率意見書が成立しないのだから。

---

**【記載しなければならない事項に記載がない】**

「職員が理解できる」ということと、「鑑定評価書が基準に則って作られている」ということは別の次元であ（添付資料5）。

どうも、ここを誤解しているようである。

本件は、「基準に則った鑑定評価書」である。国交省のガイドラインにより、基準の全てに従って

行われるもの、である。

そこを指摘している。「基準に則った鑑定評価書」となっていないのだから、違法鑑定ではないか。不当鑑定ではないか。

と言っているのである。

基準という明確なものさしに照らして、反しているのではないか。違えているのではないか。と言っているのである。

少しは理解してもらいたい。

年間15万円も公費をはらって、維持会員となり、不動産や鑑定評価に関する知識を、静岡県の中で最も触れている部署であろう。年間15万円を無駄にするつもりなのか。

基準には、

「記載しなければならない」事項が定められている。どこに記載しなければならないのか。それは、鑑定評価書、である。明らかであるが、住民監査結果ではない。鑑定評価書に記載しなければならない事項がある。それを、「記載しても良い、記載しなくても良い」と読んでいる人がいるようである。

それも誤解である。日本語が読めない、理解できないのである。

記載しなければならない事項を、記載していないのは、基準に従ったとは言わない。言えない。なぜなら、記載していないから。

「記載しなければならない」

のである。繰り返すが、しなければならない、のである。

それを、鑑定評価書に記載しないまま、後から説明で職員が理解したとしても、記載していない事実はかわらない。

基準に従っていないことはかわらない。基準に則った鑑定評価書を作ると契約しておきながら、基準に従っていない鑑定評価書を提出している。

不動産鑑定士による説明により、鑑定評価書に記載されたことになるのか。職員が、その説明を受けて理解すれば、鑑定評価書に記載されたことになるのか。記載しなければならない事項が、記載しても良い、記載しなくても良い事項に、代わるのか。かわるというなら、国交省がそのように示している文書があるはずである。どこにあるのか。あるなら示せるはずである。

説明がされたとしても、記載されたことにならない。記載されていないのだから。

それを、職員が、説明を受けて、理解したら、記載されたことにしてよいと、しているのだろう。

基準に違うことがよくわかる。

他の業界では通じるのかもしれない。

しかし、これは鑑定評価書に関するものである。不動産鑑定士は、国土交通省が免許権者である。不動産鑑定業は、国土交通省が、業務を指導している。連合会には、国交省OBが天下りしている。年間1800万円の給与等を受け取っている。国交省の管轄に間違いはない。

国土交通省の出している文書に従わなければならない。そこに、個人の思い込みや私憤を持ち込んでではない。公務員なら、なおさらである。

もう一度、繰り返す。

記載しなければならない事項がある。それを、職員が説明を受けて、理解したからと言って、記載しなければならない事項が、記載しなくても良い事項になることはない。

そんなことをするには、国土交通省を超えた権能が必要である。

記載しなければならない事項について、記載がないことについて、国土交通省は行政指導を繰り返しているのである。

不動産鑑定士の学習能力の低さを、ここまで繰り返し説明して、静岡県職員が理解できないのはなぜか。

Bさんからのメールに、ヒントがあるのかもしれない。

(添付資料6)

---

がけ、がけ地、がけ条例について、

意見書の回答を踏まえて、問題は2つ。

1つ目は、不記載にしたこと。

2つ目は、減価なしの判断が、基準等に従ったものではないこと。

どちらも、基準等に反する、と指摘しておく。

1つ目は、不記載にしたこと。

不記載

価格形成要因

減価なし

減価なし、ということは、価格形成要因である。

事実：がけ、がけ地、がけ条例適用

価格形成要因だが、

判断：減価なし

それを事実も、判断も、不記載にした。

これが、鑑定評価書として認められるのか。監査委員が、適法だと認めるのか。

認めるということは、これから、静岡県が発注した鑑定評価については、

あらゆる不動産鑑定業者が、同様に、

「事実：がけ、がけ地

価格形成要因だが、

判断：減価なし

それを事実も、判断も、不記載にした。」

という鑑定評価書を認める、ということである。

がけ、がけ地の場合だけを認めるには、合理的な理由がない。また、一般財団法人日本不動産研究所浜松支所の場合だけを認めるには、合理的な理由がない。維持会員になれば、認めるのか。そんなことは、あり得ない。

したがって、あらゆる不動産鑑定業者に対して、  
がけ、がけ地以外についても、

「事実：価格形成要因

だが、

判断：減価なし

それを事実も、判断も、不記載にした。」

という鑑定評価書を認める、ということである。

これが、基準に従ったものか。

国土交通省中部地方整備局に問い合わせたことがある。口頭だが、

質問：「記載していないが、価格に反映している」は基準に則ったと言えるのか。

回答：基準に則ったものとは言えない

国土交通省中部地方整備局職員も、困惑していた。「そんなことがあるのか」と。常識からも、基準からも、法律からも、基準に則ったものではないことは、当然だと理解している。

2つ目は、減価なしの判断が、基準等に従った市場参加者のものか。

不動産の鑑定評価は、

不動産鑑定士が、不動産鑑定士の立場で、行うものではない。

不動産鑑定士が、市場参加者に成り代わって、行うものある。

不動産鑑定士が、己の都合を優先する立場で行うものや市場参加者に成り代わっていないものは、鑑定評価ではない。

がけ地による減価なし、ということは、価格形成要因である。

事実：がけ、がけ地

価格形成要因だが、

判断：減価なし

との判断が、市場参加者に成り代わって行ったものか、どうか。

ここが問題である。

国家資格不動産鑑定士による説明があれば、質問に対して回答があれば、全て適法になるのではない。あなたの脳で理解することと、基準に則っている鑑定評価であるかどうかは、別である。「鑑定評価基準」を完璧に理解しているなら一致する。この誤解も、大きいのだろう。

市場参加者の定義を、基準から引用する。まずは、正常価格から。

正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。この場合において、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場とは、以下の条件を満たす市場をいう。

(1) 市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であること。

なお、ここでいう市場参加者は、自己の利益を最大化するため次のような要件を満たすとともに、慎重かつ賢明に予測し、行動するものとする。

- ① 売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別な動機のないこと。
  - ② 対象不動産及び対象不動産が属する市場について取引を成立させるために必要となる通常の知識や情報を得ていること。
  - ③ 取引を成立させるために通常必要と認められる労力、費用を費やしていること。
  - ④ 対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと。
  - ⑤ 買主が通常の資金調達能力を有していること。
- (2) 取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ、買い進み等を誘引したりするような特別なものではないこと。
- (3) 対象不動産が相当の期間市場に公開されていること。

そのうちの市場参加者である。

- 市場参加者は、自己の利益を最大化するため次のような要件を満たすとともに、慎重かつ賢明に予測し、行動するものとする。
- ① 売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別な動機のないこと。
  - ② 対象不動産及び対象不動産が属する市場について取引を成立させるために必要となる通常の知識や情報を得ていること。
  - ③ 取引を成立させるために通常必要と認められる労力、費用を費やしていること。
  - ④ 対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと。
  - ⑤ 買主が通常の資金調達能力を有していること。

自己の利益を最大化するため、慎重かつ賢明に予測し、行動するものとする。

愚かに予測し、行動する、とは書かれていない。

大胆に予測し、行動する、とも書かれていない。

慎重かつ賢明、である。慎んで、重ねて、である。賢く、明らか、である。

そこで、典型的な需要者を、地元の不動産開発業者（宅建業者でなければ、分筆して同時に分譲できない）とした。取得後、造成、分筆、売却するのである。

では、その不動産業者に成り代わって、判断したのか、ということである。

簡易だが、想像してもらおう。これから、現地入りする職員もいるだろう。ぜひ、これらの想像を踏まえた上で、現地視察をしてもらいたい。ポーっと、ただ現場に行けばいいなら、監査委員事務局の職員は、実に楽な仕事だと判明する。

そのような批判を振り払えるよう、全力で、注意力のすべてを用いて、職務を遂行しなければならない。

命まではかけていないが、相応の時間、労力を費やしているつもりである。

#### 【業者】

仕入れ値、売値、市場性等をよくよく考えて、業務を行う。売れなければ、地元の不動産開発業者、資金繰りに窮してしまう。資金が潤沢にあるわけではないだろう。悪い評判が広まることも恐

ろしい。

「あの不動産屋、がけ地なのに、そのまま売っている」

「がけ地で、建築の制限もあるのに、一切減価しないまま売りに出している」

「安全だと言っているが、どこが安全なんだ。メタンガスで爆発した大阪万博と同じか」

「消費者を馬鹿にするのもいい加減にしろ」

最近では、ロコミだけではなく、ネット上で記録が残る。炎上、などということも起きる。一度ついてしまった火を、消化するには並大抵の労力ではない。

宅建業者である。重要事項説明の義務もある。当然、がけの説明が必要である。説明しなければ、宅建業法違反になる。

「隣地には2 m超えるがけがあります。

建築制限がかかっています。

ただし、がけから約5.6 m離せば建てられます。

擁壁は、隣地の方の物です。

擁壁に降った雨は、こちらの土地に全て流れ込んできます。

排水口もこちらを向いております。

使われているのかどうかは、調べていません。

擁壁の、建築確認は、ないことを確認しております。つまり、擁壁を公的に認める書類はありません。

擁壁が崩れてきたら、隣地所有者の責任です。

万が一、そうなれば損害賠償請求をすることはできるでしょうが、

回収できるかどうかは、相手方の資力等にもよるでしょう。

がけの影響による減価は、一切みておりません。

金融機関に融資を申し込みに行くことになると思いますが、

金融機関は、不動産の価値や年収など諸々含めて判断します。

がけがあって、がけの減価が1円もない土地に、融資してもらえるか。

これは、土地契約して、実際に申し込んでみないとわからないでしょう。

建築条件はありません。

安心してお買い求めください」

宅建業法には、誠実に業務を行わなければならないと定められている。誠実に業務をこなすとすれば、上記のような説明が、最低限必要だろう。

こんなこと、誰が言えるのか。

詐欺師か。

ペテン師か。

嘘つきか。

嘘をつけない、「正直不動産」か。

仕入れる不動産業者がいないことが、不動産の素人でも分かるだろう。地元でやっていけなくな

る。地元にいられなくなる。あつという間に、評判が広まる。恐ろしいことである。

無責任でいられる不動産鑑定士とは、全く立場を異にする。

市場参加者の定義を、正しく理解しなければならない。

不動産業者が、買わないでここまで時が過ぎてきた理由、分からない人がいるなら、手を挙げてほしい。一緒に現地に行って、一から説明してみせよう。それでもわからないなら、私の説明が悪いのである。大いに反省して、業務を改めるか、不動産鑑定士としての適性がないと烙印を押されるかもしれない。

#### 【一般人】

その不動産業者が売る先は、一般人であろう。戸建住宅地として分譲するのだから、需要するのは家庭層だろう。夫婦だけか、子どももいるかもしれない。将来、子どもができる家族もいるだろう。そういう層に、売ることを想定しているだろう。

中心は、やはり「子ども」であろう。その人の「子ども」である。よその家の子供のことではない。自分の家の子供である。

高い金を払って不動産を購入し、目の前にはがけがある家に住み、目の前にはがけがあつて、いくつも亀裂が入っている擁壁の目の前の庭で、子どもを遊ばせることを想定する親が、果たして、

自己の利益を最大化するため、慎重かつ賢明に予測し、行動するものとする。

客となり得るのか。あなたが、人の子なら、容易に想像できると思う。それも、不動産の価格として「減価なし」である。危険を加味して「減価した」、つまり安い土地を買うなら、まだ譲歩の余地があるかもしれない。

これは、減価ゼロである。市場参加者として、

自己の利益を最大化するため、慎重かつ賢明に予測し、行動するものとする。

との基準に従った想定をしたと言えるのか。不動産鑑定士は、市場参加者に成り代わって、鑑定評価を行うのである。

不動産鑑定士の立場で行ってはならない。

「記載はしていないけど、価格には反映している」等と言い逃れる業務

調査業務が大幅に省略出来て楽ができる、

鑑定評価書が書きやすい、

捏造しても限りなくばれない方法、

審査の追及にも言い逃れができる、

不記載ならそもそもほとんど追及されない、

措置要求の調査からも逃れられる、

うっかり書き忘れましたと言えば、故意ではなくなる

不動産鑑定士の立場で判断してはならないことは言うまでもない。不動産の鑑定評価ではないことは明白である。

資産経営課の職員も、現地に行っているのだろう。なぜ、不動産鑑定士と一緒に立ち会わないのか。立ち会ってこなかったつけが、これである。審査されない書類が、鑑定評価書である。不動産鑑定士に、全てを任せるつけを払うのは、ほかならぬ職員であり、静岡県民である。つけを払うとは、住民監査請求、住民訴訟、それぞれ職員の人事考課である。後輩の職員たちに押し付けてはならない。

これから現地に行くことになるだろう。地盤は緩い。土はふかふか。特に雨の場合、長靴を持って行くことを忘れないように。

深く反省しなければならないと思う。二度と繰り返さないために。

---

---

公示価格との規準について  
基準からの引用である。

#### 第9節 鑑定評価額の決定

第1節から第8節で述べた手順を十分に尽した後、専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を決定すべきである。

この場合において、地価公示法施行規則第1条第1項に規定する国土交通大臣が定める公示区域において土地の正常価格を求めるときは、公示価格を規準としなければならない。

#### 第2節 記載事項

##### VII 鑑定評価額の決定の理由の要旨

##### 5. 公示価格との規準に関する事項

#### 【地価公示法】

#### 第三章 公示価格の効力

(不動産鑑定士の土地についての鑑定評価の準則)

第八条 不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格（第二条第二項に規定する正常な価格をいう。）を求めるときは、第六条の規定により公示された標準地の価格（以下「公示価格」という。）を規準としなければならない。

(公示価格を規準とすることの意義)

第十一条 前三条の場合において、公示価格を規準とするとは、対象土地の価格（当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益



を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして成立すると認められる価格)を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる一又は二以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行ない、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。

つまり、

公示価格を規準とするとは、対象土地の価格を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる一又は二以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行ない、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。

対象土地である。対象不動産である。標準画地と比べるなら、地価公示法にある規準の定義から、外れている。

それとも、地価公示法の定義とは異なる意味で規準という言葉を使っているのだろうか。

言葉の定義が異なるなら、その記載が必要であろう。

この鑑定評価書において、

公示価格との規準

公示価格との規準に留意

との記載がない。私の見方が悪いのだろうか。規準してない。

これは、鑑定評価基準に則った適切な方法なのだろうか。

特別な事情について、の記載もない。

最高裁の判決やその解説からも

鑑定評価が適法なのか違法なのかは「評価基準に従って決定されたのか」「当該評価方法が一般的合理性を有するかどうか」「当該評価方法によっては適正な時価を適切に算定できない特別な事情が存する場合かどうか」が争点となろう

鑑定評価基準が「一般的合理性を有するかどうか」には異論はない。

これに従って、現在も不動産の鑑定評価業務が行われているからである。

特別な事情について、依頼者のみならず、第三者に誤解を与えないように、論理的かつ客観的に説明を行う

説明とは、鑑定評価書に記載することが大前提である。

あとから、付け足しの説明を口頭で行えばよい、ということにはならない。それなら、いくらでも言い逃れができてしまうからである。

如何におかしなことが行われているか、わかるであろう。

これに驚かないとしたら、このようなことに慣れているか、鑑定評価書もこの文書の内容も理解で

きないかのどちらか、もしくは両方なのだろう。

---

---

国交省

国不鑑第3号

令和6年5月13日（添付資料7）

**【鑑定評価の手法の適用】**

7. 鑑定評価の手法は、基準に定められている項目に則り適切に適用すること。

（検査で確認された具体例）

・ 開発法において、細区分を想定した宅地について、細区分した宅地の規模及び配置等に関する開発計画についての具体的な記載がされていない。

ここでも「検査」と書かれている。審査ではないことが分かる。それも書面の検査である。国家公務員が、対象不動産がある現地に行き、鑑定評価書と照らし合わせることはない。

図（添付資料8）をみてもらおう。

開発法（2区画地と道路）の配置がわからない。

どこに道路が入るのか。

85㎡、どこに道路がある、開発なのか。

2区画地は、どこなのか。

行政指導を受けている内容である。

明確に記載するのが、不動産鑑定士の務め、基準に則った鑑定評価である。

---

---

（鑑定評価基準基準）

土地の個別的要因

●高低差

●公法、私法上の規制等

約2.8mの擁壁

がけ

がけ条例

いずれも該当する。なぜ価格形成要因として、鑑定評価書に記載がないのか。

減価なし、にする判断など、まさに、不動産鑑定士の腕の見せ所ではないか。文章の書く甲斐があるというものである。一切書かずに、あとから説明して終わり、満額の報酬を受け取って、「じゃあね」ではない。

不動産鑑定士とは、実に、よい職業である。「士業」ではない。

説明で済むなら、「話業」と改めなければならない。

## VII 鑑定評価額の決定の理由の要旨

鑑定評価額の決定の理由の要旨は、下記に掲げる内容について記載するものとする。

### 1. 地域分析及び個別分析に係る事項

対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じ、同一需給圏及び近隣地域の範囲及び状況、対象不動産に係る価格形成要因についての状況、同一需給圏の市場動向及び同一需給圏における典型的な市場参加者の行動、代替、競争等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度等について記載しなければならない。

⇒対象不動産の価格形成要因についての状況、について記載しなければならない

記載がない。

がけは、対象不動産の価格形成要因である。一般的要因ではない。地域要因でもない。個別的要因であろう。

それも、減価なし、と判断した価格形成要因である。それについて、一言も記載がない。個別分析できるわけがない。記載しなければならない事項について、記載がない。

これを、否定できる人は、鑑定評価書に書かれていない事項が、書かれていると思えるか、見えるか、何も考えたくないか、だろう。

⇒対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じ、、、同一需給圏の市場動向及び同一需給圏における典型的な市場参加者の行動、代替、競争等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度

対象不動産の価格形成要因について、不記載のまま、対象不動産の優劣及び競争力の程度について、記載しなければならない事項が、適切に記載できるのか。していない。価格形成要因にふれていない。減価なしとしたことにも触れていない。

⇒優劣及び競争力の程度を

記載しなければならない事項について、説得力をもって、客観的に論証できるのか。

今回示したのは、国交省のモニタリング調査後の行政指導の一部である。

請求人よりも、長く鑑定評価業務に関わっている人間であれば、より広い知識、深い理解が備わっていると、職員なら思っているのではないか。

選定方法を、やはり、見直さなければならぬだろう。監査委員の指摘は的確であったと、県民として思っている。

また、その意見を無視し続ける行為は、人事評価に影響を与えると、言っているのである。

新知事の言葉（添付資料9）を紹介する。

三木義一さんの「不動産官定士」（添付資料10）との指摘である。

監査委員の意見に対して、改善措置を報告しないまま、資産経営課は、公売を進めている（添付資料11）。

令和6年7月4日（木）

添付資料

※1 不動産鑑定業賠償責任保険 2枚

※2 掛川市下俣の取引事例 11枚

※3 地価調査、時点修正率意見書に関する資料 4枚

※4 3つの鑑定評価書の比較一覧表 1枚

※5 鑑定評価の概念図 星野光央 1枚

※6 Bさんのメール 2024.7.1 1枚

※7 令和6年5月13日 国不鑑第3号 4枚

※8 開発法の配置 1枚

※9 新県知事の訓示 2枚

※10 不動産官定士 三木義一 1枚

※11 令和6年度一般競争入札（第1回）の実施について（予告） | 静岡県公式ホームページ 2枚

（注）1 追加資料原文に即して記載したが、Bは原文では実名で記載されている。

2 資料1から資料11が添付されている。（内容は省略）

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）

- ・ 不動産鑑定評価書に書いていないのに価格に反映するのは非常識である。監査対象機関の意見書にこのことについての反論や、がけに関する記載がないことについての反論がなかった。意見書は、不動産鑑定士から説明を受けて納得したので不動産鑑定評価書が適切であるというロジックだと思う。

- ・ 大きく分けると主張は3点である。

1点目は、がけについて不動産鑑定評価書に書いていないことである。2点目は、不動産鑑定評価基準に照らして不動産鑑定評価書に記載しないといけないのに、がけについて記載しないで説明をすることで良しとしていることである。3点目は、不動産鑑定評価基準に記載されている市場参加者の立場になって評価しないといけないが、目の前にあるがけについて減価していないことであ

る。

- ・ がけについて減価がないと総合的に判断したということは価格形成要因であるということを確認している。価格形成要因として認めた上で減価しないと判断したわけだから、がけについて不動産鑑定評価書に記載しないとイケない。
- ・ 隣の擁壁の所有者が擁壁の亀裂を直すことは通常想定しないと思う。がけの上の土地と下の土地では全く扱いが違う。下の土地はがけから距離を取らないと建築できないが、上の土地は杭を深く打てば建てられる。鑑定するときに擁壁を直す費用分を考えて減価しないとイケないとは思わないが、自分は減価するという視点でいた。減価しないと違法・不当とまでは言わないが、がけについて記載しないのは不当な鑑定と考える。
- ・ 意見書に、6年間売れずに土地の価格を20%以上も減価しているのに同じ業者に不動産鑑定を依頼していること、地盤が緩いことに対する回答がなかった。
- ・ 隣地の擁壁の排水口が対象地に向いている。水が垂れている跡はなかったので蓋をしてあるとは思いますが、排水口が向いていたら気になるし通常ないことだと思うので、不動産鑑定評価書に記載がないのはおかしいと思う。また、隣地の擁壁の傾斜に従って水が流れてくることについても意見書に回答がなかった。
- ・ 排水について、取引事例は造成工事を前提とした開発素地としているとのことだが、取引事例のうち1つの事例は開発素地ではない。もともと建物が建っていて、それを取り壊して建てた事例である。
- ・ 通常の造成工事に対応するとのことだが、がけから流れてくる多量の排水には対応できない。また、2区画にするなら工事が必要だが、取引事例には織り込んでいるが、開発法には記載がない。
- ・ 鑑定評価に関する知識を身につけて不動産鑑定士に対抗することを職員に求めるのは現実的ではない。不動産鑑定士の選定が重要になると思う。
- ・ 不動産鑑定評価基準に不動産鑑定評価書に記載しなければならない事項が定められている。記載していなくても不動産鑑定士から説明を受ければ良いというのはおかしい。国土交通省は記載しなければならない事項について行政指導をしている。
- ・ 周辺の地価動向は横ばいか増加だが、令和5年度の時点修正率を-4%としている。また、平成30年、令和2年には減価要因に行き止まりの記載がなかったが、令和4年に記載されて減価されている。もともと行き止まりなのに突然令和4年に減価しているのはおかしい。
- ・ 令和5年の時点修正率意見書について違法・不当と主張する点は、周辺の地価動向と比較して減価が-20倍であることについて説明がないことである。
- ・ 平成30年から令和3年までの支払いについて1年を経過してから請求したことに正当な理由はないが、令和4年の支払いについては、令和4年の不動産鑑定評価書が適法でなければ令和5年の意見修正率は成り立たないので、令和5年の支払いと切り離すということとはできないと考える。

令和4年の支払いは1年を超えているので住民監査請求の要件を満たさないことについて異論はないが、令和4年の不動産鑑定評価書が令和5年の時点修正率意見書と一緒に出されたことと見なして監査の対象にすることもできるのではないかと考える。

#### 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資産経営課からは、令和6年6月25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) 不動産（土地（掛川市宮脇字堀ノ内 256 番ほか2筆））の概要

掛川市宮脇字堀ノ内 256 番、掛川市宮脇字堀ノ内 257 番、掛川市菌ヶ谷字西田 1025 番 3 の土地（以下「当該地」という。）は、掛川駅の北東方約 1.9km、掛川市立東中学校の南東方に位置する県有地である。

当該地は、掛川東高等学校校長住宅建設のために昭和 39 年に売買により取得した土地であり、建物は、公立学校共済組合が建設し、昭和 55 年に公立学校共済組合から取得したが、平成 8 年に解体撤去しており、更地になった後、現在に至っている。

##### (2) 当該不動産に係る入札の状況

当該地については、平成 30 年 11 月 14 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、平成 30 年 5 月 15 日に作成を依頼し、平成 30 年 5 月 18 日に納品された鑑定評価書における評価額 9,730,000 円を基に、予定価格を 9,730,000 円と定めて平成 30 年 10 月 5 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、同様の手続きを繰り返してきたが、現時点において当該地は売却に至っていない。

なお、直近の手続きとしては、令和 5 年 7 月 13 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 5 年 5 月 9 日に作成を依頼し、令和 5 年 5 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概ね-4%を基に、予定価格を 7,881,000 円と定めて令和 5 年 6 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り、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、契約希望者は現れなかった。

##### (3) 不動産鑑定依頼について

##### ア 令和 4 年度の不動産鑑定契約について

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 4 年 4 月 27 日に見積書の提出があった。5 月 9 日に支出負担行為を作成し、同日決裁後鑑定評価を依頼した。その後、令和 4 年 5 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8,220,000円、評価地目宅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5年度の不動産鑑定契約について

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時点修正率意見書作成の見積りを依頼したところ、令和5年5月8日に見積書の提出があったため、支出負担行為を作成した。翌営業日の令和5年5月9日に意見書作成を依頼し、令和5年5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4年度の入札手続に係る不動産評価

不動産鑑定士への当該不動産の鑑定依頼に当たっては、全部事項証明書、公図、境界確定図を提供した。

不動産鑑定士は令和4年4月25日に現地調査を行い、令和4年5月10日に鑑定評価を行った。価格時点は令和4年5月1日である。

(3) 令和5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、令和5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4年5月1日）から今回価格時点（令和5年5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) 鑑定評価書の不当性について

請求人は、静岡県職員措置請求書（以下「措置請求書」という。）2ページにおいて、「鑑定評価書」が違法であると主張している。

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、同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。

さらに、当該不動産に係る鑑定評価書については、納品時に、不動産鑑定士から鑑定評価書の内容説明を受けている。その上で、県として、鑑定評価書について、明らか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、受領したものである。

なお、請求人が主張する不当鑑定が疑われる項目について、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、その説明に特段不合理な点は見受けられなかったため、県としては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、県として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。

その上で、個別の論点として、請求人の主張に対し意見を述べる。

ア 「時点修正率」について

請求人は、措置請求書2ページにおいて、「令和5年の場合、周辺の基準地の標準価格の推移は、0.0%～0.2%である。-4%と比べると-20倍である。」と主張している。

しかしながら、当該地は立地条件に劣る物件であり、周辺の地価動向よりも下落率が高いと判断した旨確認している。

イ 「がけ」について

請求人は、違法・不当な鑑定評価であると判断した理由及び指摘箇所（以下「指摘書」という。）15ページにおいて、「がけに関する記載が一切ない鑑定評価書を受領している。」



と主張している。

鑑定評価書には、「がけ」に関する記載はないが、最有効使用の建物想定（この場合は戸建住宅）については、条例による離隔距離を確保することを想定し、それに対する影響の程度などを総合的に判断して、減価はないと判断した旨確認している。

また、「亀裂」については、擁壁は隣接地権者が所有しており、前述したとおり、最有効使用の建物想定として、条例による離隔距離の確保を想定していること、当該地は土砂災害警戒区域に指定されていないことなどを踏まえて、直ちに安全性に大きな懸念があるとはいえず、亀裂があることだけをもって減価とはならなかった旨確認している。

#### ウ 排水の問題について

請求人は、指摘書 27 ページにおいて、「排水問題について、不記載にして、価格には反映することはできない」と主張している。

排水問題については、側溝の整備で対応することを想定しており、これは宅地分譲を行う際には通常の造成工事の過程で対応がなされるものであることから、鑑定評価書においては、取引事例比較法における対象不動産の比準価格において、基準となる土地の価格が造成工事を前提とした開発素地のものになっており、造成工事の費用は当該価格に反映されていることを確認している。また、開発法による価格においては、宅地造成工事費において反映されていることを確認している。

#### エ 項目の不記載について

請求人は、指摘書 4 ページにおいて、「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。」と主張している。

しかし、当該不動産に係る鑑定評価書の納品時に、不動産鑑定士から鑑定評価書の内容説明を受けている。その上で、県として、鑑定評価書について、明らか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。

以上、ア～エのとおり、鑑定が不当であると判断する根拠はない。

#### (2) 県への損害について

請求人は、措置請求書 3 ページにおいて、「鑑定評価書等の報酬として違法に支払った額全額が損害」と主張している。

しかしながら、上記 3 (1) のとおり、鑑定評価書等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。

### (3) 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、平成 30 年度から令和 4 年度の鑑定評価書及び時点修正率意見書については、令和 4 年 5 月 30 日以前に支出のあつたものである。

本件監査請求は、令和 6 年 5 月 30 日に監査委員事務局で受け付けており、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、平成 30 年度から令和 4 年度の鑑定評価書及び時点修正率意見書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いことから、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 6 年 7 月 5 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)

- ・ 市内中心部に比較的近い地域における戸建て住宅の需要は堅調だが、立地条件が劣る物件は市況が厳しい状況であり、当該地は間口が狭いなど立地条件が劣るので、同じ掛川市内の立地条件に劣る公示基準値の変動率を一定程度勘案して、時点修正率を -4% としている。  
また、どれだけ大きく下がるかの水準の基準として、旧大東町や旧大須賀町の土地の下落率を参考にしていると不動産鑑定士から聞いている。
- ・ 当該地は間口が狭いことで減価がされており、間口が狭いことで 2 画地しか住宅が建てられない状況である。がけからの隔離距離を確保しても住宅建築が可能であり、極端に不自然な建物配置にならないので、がけを減価要因にしなかったことを不動産鑑定士に確認している。その説明に明確な誤りや重大な瑕疵はないという判断をした。
- ・ 擁壁から離隔距離を確保した建物想定であり、過去に当該地やその周辺で土砂災害があつたろいう情報は得られず県の土砂災害警戒区域等にも指定されていないことから、直ちに安全性に大きな懸念があるとはいえないと判断し、擁壁に亀裂があるが、減価要因にしなかったことを不動産鑑定士に確認している。その説明に明確な誤りや重大な瑕疵はないという判断をした。
- ・ 当該地の鑑定は、取引事例比較法と開発法により鑑定評価額を決定している。取引事例比較法で用いた事例は開発素地であり側溝整備が行われることを前提としており、また、開発法による価格

には宅地造成工事において側溝の整備が反映されているということを不動産鑑定士に確認しており、その説明を妥当と判断した。

- ・ 不動産鑑定評価書の記載項目の確認に当たって、チェックシートは使用しておらず、不動産鑑定評価基準で記載が必要とされている事項を全て網羅的には確認をしていない。しかし、不動産鑑定評価基準を踏まえて鑑定内容の妥当性の確認はしている。具体的には、選択されている取引事例が妥当か、最有効使用の判定を反映した評価になっているか、明らかになっている減価要因が鑑定価格に反映されているかなどを担当や班員で確認している。
- ・ 地盤が直接論点になることはないが、地盤が比較的悪い土地は建物を建てる時に杭を埋めていて、解体工事のとき取り切れなかった杭が地中に残っていることで価格がマイナスに働くかどうかというのが鑑定のポイントとなった事例はある。当該地は土砂災害警戒区域等にも指定されておらず、杭が地中に残っていてもいないので地盤について特に触れていない。
- ・ 当該地について、令和6年度は不動産鑑定評価書の作成を発注する。先の住民監査請求で発注先の選定方法の見直しについて意見をもらっているので、漫然と同じ業者に依頼するのではなく、発注先について考えた上で改めて鑑定を依頼する。

## 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6年7月7日に次の「令和6年7月5日陳述機会を踏まえて」が提出された。

令和6年7月5日陳述機会を踏まえて

不動産の鑑定評価に関する法律により定められた「鑑定評価書」において、

「記載しなければならない事項が、説明により、記載していなくてもよい」

ということをもし静岡県が認めるなら、これを成立させる根拠を、監査委員の立場で、監査結果に、論理的かつ客観的に、住民が読んで分かるように記載しなければならない。県民は、監査結果を読んで、疑問に思っている。分かりやすすくない、分かりにくい、監査委員は仕事をしているのか、と。常勤監査委員は、4年間で、総額4000万円以上の報酬に値する仕事を、住民監査請求でも務めているのか。その回答が、監査結果の報告書である。法律に基づく職務によって、作成されなければならない。地方自治法は、昭和22年、GHQ（マッカーサー元帥）の占領期に制定された。改正はされてきたが、死んでいない。今も生きている。

上記の問題点を、「法律」「公文書」「契約」の観点から、説明を試みてきた。

「法律」とは、不動産の鑑定評価に関する法律である。条文は、誰でも取得できる情報である。

「公文書」からも、相当程度指摘してきたつもりだったが、甚だしく不十分であった。これは、

私の認識が、大変に間違っていた。根底から改めねばならないほど、だと自覚した。

公文書は、多数存在する。不動産の鑑定評価に関する主なものは、国土交通省のHPに公開されている。HPを見てもらおう（添付資料1）。

土地・不動産・建設業：法令・不動産鑑定評価基準等 - 国土交通省 (mlit.go.jp)

不動産の鑑定評価に関する法律等

不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）

不動産の鑑定評価に関する法律施行令（昭和39年政令第5号）

不動産の鑑定評価に関する法律施行規則（昭和39年建設省令第9号）

不動産鑑定評価基準等

国土交通省では、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての基準などを定めています。

不動産鑑定評価基準

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は、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準です。

[不動産鑑定評価基準](#)

[不動産鑑定評価基準運用上の留意事項](#)

[過去のものはこちら](#)

価格等調査ガイドライン

不動産鑑定士が価格等調査を行う場合に、依頼者との間で確定すべき事項及び成果報告書の記載事項について定めています。

[価格等調査ガイドライン](#)

[価格等調査ガイドライン運用上の留意事項](#)

[過去のものはこちら](#)

上記の国交省が開示している情報を根拠として、こちらは説明を行っている。全て、公文書である。基準や留意事項、ガイドライン等も、全て公文書である。わざわざ添付してこなかったのは、公文書なら、不要だと考えてきたからである。国交省のHPに開示され、職員なら誰でも入手できる環境にあるからである。大きな間違いであったのかもしれない。

さらに、国交省が行っているモニタリングに関する公文書もある。

【行政機関、監査する機関が、ワンチームとなって公文書は無視するのか】

国土交通省

国不鑑第3号	令和	6年5月13日	別添有
国不鑑第3号	令和	5年5月10日	別添有
国不鑑第33号	令和	4年3月29日	別添有
国不鑑第149号	令和	3年3月24日	別添有
国土鑑第211号	令和	2年3月26日	別添有
国土鑑第3号	平成31年	4月3日	別添有
国土鑑第159号	平成30年	3月23日	別添有
国土鑑第199号	平成29年	3月31日	別添有
国土鑑第13号	平成28年	5月26日	別添有
国土鑑第7号	平成27年	4月27日	別添有

鑑定評価モニタリングについて

写しも含めて、改めて添付（添付資料2）した。公文書である。行政指導を繰り返し行っている。記載しなければならない事項を、記載しなくても良い、とどこに書かれているのか。不動産鑑定士が説明をすれば、記載したことになる、記載しなくても良い、記載したこととみなす、などと書かれているのか。

そんなもの、ない。行政指導の意味がなくなるからである。

3つ目が、「契約」である。この文書では、特に、この契約の観点から、説明を後記した。

「記載しなければならない事項が、説明により、記載していなくてもよい」

が成り立つには、この3つの観点から、こちらのあらゆる指摘に対して、適法な、合法的、合規性に適ったものである、との説明が、監査委員からなければならない。監査対象機関や関係人の言い分を聞き取り、そのまま報告書に記載するだけでよいなら、専門的な知識など、監査に一切不要

である。聞き取り、記載する能力があれば十分である。一度ならず、二度も、不動産鑑定士から事実と異なる回答を得て、そのまま報告書に記載したと指摘してきた。再び騙されたいのか、と思うが、その結果も、死んだ後も背負う功績であることを、自覚して、職務を遂行しなければならない。

#### 【契約（民法で言う契約）】

「記載しなければならない事項が、説明により、記載していなくてもよい」

これが、大問題である。契約違反だからである。

陳述の場でも繰り返し主張したところである。監査委員が質問した内容でもある。ここで改めて、この問題を取り上げる。

この問題について、資産経営課職員も、監査委員も、認識できていないことがある。あえて認識しないようにしているのかもしれないが、それは、資産経営課と一般財団法人日本不動産研究所浜松支所との間に「契約」がある、ということである。「契約」がある、ということは契約書があるのである。名称は、契約書ではないが、事実上の契約書である。

鑑定評価書の場合は、

- 業務の目的と範囲等の確定に係る確認書（以下、確認書という）
- 不動産鑑定評価依頼書兼承諾書（以下、依頼書兼承諾書）

時点修正率意見書の場合は、

- 意見書等依頼書兼承諾書

により、契約を行っている。これが書類上、明確である。情報開示を行ったが、これ以外の書類はない。つまり、両者を結び付けている書類は、上記で示したものである。今回、改めて添付（添付資料3）する。添付すれば、監査委員なら理解してもらえらると思っていたのは、私の間違いであった。今回から、改めなければならない。

令和4年を取り上げるが、この「契約」を整理すると、

一般財団法人日本不動産研究所浜松支所が、確認書において、

藤岡真知事 川越平次様

一般財団法人日本不動産研究所

重箱の内部と重箱蓋の秘密に係る鑑定書

本鑑定書は、重箱と重箱蓋が示す「不動産鑑定士が不動産に関する調査等調査を行う場合に重箱の内部と重箱蓋の構造及び内部構造等の記載事項に関するガイドライン」に基づき、重箱の内部と重箱蓋に関して下記のとおり鑑定し、重箱の構造等について記述しております。  
なお、重箱の構造等に関する記載事項に記載された事項に差異があった場合は、鑑定書記載の交付までに、変更を明記した文書をお送りします。

記

1. 鑑定書等の種類	不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価書
------------	--------------------

と記している。

加えて、依頼書兼承諾書では、以下の内容で、資産経営課の職員が、日付記名押印している。

不動産鑑定評価依頼承諾書

一般財団法人日本不動産研究所 宛

下記のとおり不動産鑑定評価をお願いします。

令和4年4月21日

資産経営

朱世平 朱花

記

1. 依頼の種類	不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価書
----------	--------------------

つまり、鑑定評価を、

**不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価**

で行うことを、両者で確認しているのである。これは、書類上明確である。これを否定する書類があるなら、出せるはずなのだが、開示を求めても出てこなかった。本当は存在するなら、情報公開に問題があった、となるだろう。

**基準に定められている記載しなければならない事項**

を基準総論第9章第2節から引用する。長くなるが、読んで理解しなければならない。資産経営課

職員も同様である。この記載しなければならない事項に関して、自らチェックシートを作ろうとしないのは何を意味するのか。連合会は会員向けである。そんなことは何回もやり取りしている。わかっている。基準があることを自覚しながら、なぜ、自分たちでチェックシートを作ろうとしないのか。鑑定評価書を受領するときに、なぜ確認しないのか。故意的な不作為か。これが大先輩であるBさんの指摘している「癒着」が表出したものか。

## 第2節 記載事項

鑑定評価報告書には、少なくともIからXIIまでに掲げる事項について、それぞれに定めるところに留意して記載しなければならない。

### I 鑑定評価額及び価格又は賃料の種類

正常価格又は正常賃料を求めることができる不動産について、依頼目的に対応した条件により限定価格、特定価格又は限定賃料を求めた場合は、かっこ書きで正常価格又は正常賃料である旨を付記してそれらの額を併記しなければならない。また、総論第7章第2節I 1. に定める支払賃料の鑑定評価を依頼された場合における鑑定評価額の記載は、支払賃料である旨を付記して支払賃料の額を表示するとともに、当該支払賃料が実質賃料と異なる場合においては、かっこ書きで実質賃料である旨を付記して実質賃料の額を併記するものとする。

### II 鑑定評価の条件

対象確定条件、依頼目的に応じ設定された地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件又は調査範囲等条件についてそれらの条件の内容及び評価における取扱いが妥当なものであると判断した根拠を明らかにするとともに、必要があると認められるときは、当該条件が設定されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである。

### III 対象不動産の所在、地番、地目、家屋番号、構造、用途、数量等及び対象不動産に係る権利の種類

### IV 対象不動産の確認に関する事項

対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認について、確認資料と照合した結果を明確に記載しなければならない。また、後日対象不動産の現況把握に疑義が生ずる場合があることを考慮して、以下の事項を合わせて記載しなければならない。

1. 実地調査を行った年月日
2. 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名
3. 立会人の氏名及び職業
4. 実地調査を行った範囲（内覧の実施の有無を含む。）
5. 実地調査の一部を実施することができなかつた場合にあつては、その理由



V 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格又は賃料の種類との関連  
鑑定評価の依頼目的に対応した条件により、当該価格又は賃料を求めるべきと判断した理由を記載しなければならない。特に、特定価格を求めた場合には法令等による社会的要請の根拠、また、特殊価格を求めた場合には文化財の指定の事実等を明らかにしなければならない。

VI 価格時点及び鑑定評価を行った年月日

VII 鑑定評価額の決定の理由の要旨

鑑定評価額の決定の理由の要旨は、下記に掲げる内容について記載するものとする。

1. 地域分析及び個別分析に係る事項

対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じ、同一需給圏及び近隣地域の範囲及び状況、対象不動産に係る価格形成要因についての状況、同一需給圏の市場動向及び同一需給圏における典型的な市場参加者の行動、代替、競争等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度等について記載しなければならない。

2. 最有効使用の判定に関する事項

最有効使用及びその判定の理由を明確に記載する。なお、建物及びその敷地に係る鑑定評価における最有効使用の判定の記載は、建物及びその敷地の最有効使用のほか、その敷地の更地としての最有効使用についても記載しなければならない。

3. 鑑定評価の手法の適用に関する事項

適用した鑑定評価の手法について、対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じた各論第1章から第3章の規定並びに地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等との関係を記載しなければならない。

4. 試算価格又は試算賃料の調整に関する事項

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。

5. 公示価格との規準に関する事項

6. 当事者間で事実の主張が異なる事項

対象不動産に関し、争訟等の当事者間において主張が異なる事項が判明している場合には、当該事項に関する取扱いについて記載しなければならない。

7. その他

総論第7章第2節I 1. に定める支払賃料を求めた場合には、その支払賃料と実質賃料との関連を記載しなければならない。また、継続賃料を求めた場合には、直近合意時点について記載しなければならない。

VIII 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

対象不動産の確認、資料の検討及び価格形成要因の分析等、鑑定評価の手順の各段階におい

て、鑑定評価における資料収集の限界、資料の不備等によって明らかにすることができない事項が存する場合（調査範囲等条件を設定した場合を含む。）の評価上の取扱いを記載しなければならない。その際、不動産鑑定士が自ら行った調査の範囲及び内容を明確にするとともに、他の専門家がに行った調査結果等を活用した場合においては、当該専門家が調査した範囲及び内容を明確にしなければならない。

#### IX 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

##### 1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者について、対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無及びその内容について記載しなければならない。

##### 2. 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容について記載しなければならない。

##### 3. 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係等

提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容（提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合における当該提出先等については、その旨）を記載しなければならない。

#### X 関与不動産鑑定士の氏名

#### XI 依頼者及び提出先等の氏名又は名称

#### XII 鑑定評価額の公表の有無について確認した内容

したがって、記載しなければならない事項を記載していない、というのは、上記の契約違反である。それ以外のなものでもない。静岡県がそれを認めるということは、契約における債務不履行を認めるということである。静岡県が契約を破棄したのか。破棄したなら、なぜ報酬を支出できるのか。矛盾してしまう。

どうしても、契約に従って履行していることを裏付けたいのなら、この確認書や依頼書兼承諾書の特約に

**基準に則って記載しなければならない事項を、記載しなくてもよい**

**基準に則った記載しなければならない事項を、説明すれば、記載したこととみなす**

などと書かれていなければ、成立しない（ただし、仮に書かれていても、国交省の行政指導に反する）。

ここにきて、静岡県は「契約」を無視するのか。監査委員も、鑑定評価基準の全てを理解することはできなくても、「契約」不履行を無視することはできないのではないか。合規性を監査する機能を有しているのである。

それとも、国交省ガイドラインに従っている上記の確認書や依頼書兼承諾書は、契約をしめすものではなく、契約書ではない、という法理論を持ち出すのか。

改めて、記す。記載しなければならない事項が記載されていなくても、「説明で済ませる」というのは、契約違反である。

資産経営課も、監査委員も、誰も触れなかった。私が説明しなかったから、ということもあるが、資産経営課が意図して隠した、とは思っていない。監査委員も意図をもって触れなかったわけではないと思っている。

もっと根本的な問題として、資産経営課は、取り交わしている書面（確認書、依頼書兼承諾書）がどのような意味を持つのか、はなから認識していないのではないかと考えている。不動産鑑定業者から、これらの書面について、適切で正確な説明を聞けていないのではないかと。まさに漫然と受け取っているのである。

漫然と不動産鑑定業者を選定し、漫然と続け、漫然と契約に関する書類も受け取り、漫然と鑑定評価書も受け取り、漫然と説明も聞いている。漫然と、に首尾一貫しているのであろう。

鑑定評価書を巡る問題は、業者選定がそもそもの始まりだが、その次として、この書面を取り交わしている段階でボタンの掛け違いが生じている。

職員に確認書や依頼書兼承諾書について、質問したいが、おそらく、答えられない。認識していたら、記載しなければならない事項が記載されていないことが問題になり、説明によって、記載されたことになる、という理論が出てくるはずがないからである。

民間には一定数いるとしても、地方公務員が、職員の立場で、国交省の方針に反することを積極的に選択する等、正気の沙汰とは思えない。

ここでも、不動産鑑定業者や不動産鑑定士から、「説明すれば、記載しなければならない事項が記載されたことになる」等間違った考えを刷り込まれているのではないのか。誰かが言い出さなければ、職員も、理解しようがないのではないのか。これも職員が自ら作り出したと言うのか。あり得ることではないだろう。

【山下監査委員の擁壁所有者が補修するのではないかとの視点】

不動産業界の常識から、考えてもみななかった。やはり、常識を疑う視点は、欠かしてはならなかったと反省している。非常に勉強になった次第である。改めて、監査委員の見識の広さに、地方自治法に基づいて、選任されたのだと認識する機会となった。

その上で、陳述の場でも回答したが、少し詳しく回答を試みることにした。加えて、不動産鑑定士の視点からも、説明する。

《不動産業界の常識》

購入する人が負担する。どうして、既に住んでいる人が、隣に来る人のため、擁壁を直さなければならないのか。常識から、理解できない。

上には個人の方が住んでいる。いきなり、擁壁工事の費用300～400万円だせるわけもない。それに、擁壁を直したところで、自身の居住快適性にはほとんど影響がない。ここまでも、こうして住んでこられたのだから。

南側の擁壁はいいだろう。2mもない可能性もある。

問題は西側である。西側の擁壁の所有者は、2人以上である。両者を説得できるか。

簡易な例だが、想定されるやり取りを書き出してみる。

●典型的な需要者である地元の不動産業者が購入する場合

「こんにちは。この度、対象地の購入を検討しています。  
造成分筆を行い、一般の方向けに、2区画地戸建住宅用地として売りに出そうと考えています。  
そこで1つ相談があるのですが、あなた様の擁壁には、ひびが入っており、くずれてきたら、と心配しております。建築にも制限がかかっています。  
最悪の場合、損害賠償請求の対象にもなりかねません。  
つきましては、私共が購入した暁には、擁壁を、建築許可が認められるものに直していただけますか」

といったところか。

「はい、わかりました。直しましょう」  
という人など、いないだろう。

「ふざけるな」

と一喝されそうである。

「あなたの都合で、業務で、購入し、販売して、利益を得たいのだろう。どうして、あなたの商売のため、こちらが身銭を切って、協力してやらなければならないのか。こっちは困っていない」

「擁壁を直す必要があるなら、やるならそっちでやりなさい。絶対に家が崩れることがないに、細心の注意を払ってくれよ」

「隔離距離があれば、法令上建てられるなら、こっちで負担する義務はない」

「もともと下に住んでいて、経年劣化でひびが入って心配になってきた、というなら話は違うかもしれないが、現状は、既にひびが入っていて、誰でも目視できる。崩れることの予見可能性が十分にあるだろう。それを、承知で購入するなら、こちらに責任はない」

関係がこじれて、悪そうである。とても行きたくない営業に違いない。

それも2者に、承諾を得なければならない。成功すれば、利益はそれなりに大きいかも知れないが、成功の見込みがない。いわゆる、「無理ゲー」である。

企業なら、話は違ったかもしれない。それも、がけの所有者も、対象地も、どちらも企業が事務所や工場として経営を行ってれば、話は違っただろうと思う。さすがは、会計士、損害の予防を想定したのかもしれない。予見される損害を、事前に予防するのは、企業として、懸命であろう。

しかし、それは、すでに企業がある場合であろう。

擁壁の所有者、マイホームを買った個人に、余分な資金があるだろうか。

業者が購入して、強硬に擁壁を直すように迫ってきたら、今度は、隣地とタッグを組んで、反対運動を起こすかもしれない。反対運動なら、費用もかからない。不買運動でもするかもしれない。悪い噂を広めるかもしれない。

そんなことになったら、不動産業者は、一般の方に販売することが出来ない。

説得も難しい。強硬に進めるにも、事業として無理が生じる。やはり、難しいことが分かる。

《不動産鑑定士の視点》

擁壁を、所有者が直す、ということは、評価書にどのように反映させることが出来るのか。考え

てみると、市場参加者として、通常の知識で想定できる、ということである。とても、無理である。

山下委員のような、広い視野のある方を、通常の市場参加者とは、言えないだろう。私も不動産業界に7年以上にわたって身をおき、この掛川市宮脇の物件について売却に向けて関わった。その関わった全ての人から、一度も出てこなかった発想である。本当に驚いた。そういう視点を忘れていた、と大いに反省した。関わったすべての人に話をしても、同様に驚くに違いない。

もちろん、発想があっても、想定できることではない。鑑定評価上、市場参加者にならないなら、鑑定評価書に記載することはできない。

絶対に断れない上司から、「営業で行って来い」と言われたら、行ったことにして、「無理でした」と報告する方法をとるだろう。絶望的なほど、本当に、「無理ゲー」である。

#### 【間口は立地条件というのか】

立地条件の内容が、間口ばかり。他にないのか。がけは説明に出てこなかった。がけの説明なしに、割合—4%は無理がある。それも、大東町や大須賀町の推移を参考とした。掛川市の駅周辺と、沿岸地域では全く違う。掛川のことを精通していなくても、十分に分かる話である。「不動産鑑定士は素人以下なのか」と思われるのは、不動産鑑定士である私の社会的信用にも関わる重大事である。利害関係者として、黙ってみ過ごすことは絶対にできない。

漫然と説明を聞いて引き下がるのも、終わりにしてもらいたい。不動産鑑定業界が、現在どのような状態にあるのか、資産経営課は、まだわからないのか。

資産経営課は、わずか1年の間に、すでに4回目の住民監査請求である。1回あたり、凡そ40万円公費が投入されている。維持会員の年会費15万円をはるかに超える金額である。4回で約160万円である。

2月に出された監査委員の意見に対しても、未だに改善措置を報告していない。約5ヶ月が経過しようとしている。その間に、重ねて求められる事態になった。今回の陳述機会でも、再度求められた。一体何をしているのか。新しい知事は、スピードを、と言っているが、まだ新知事の訓示が、資産経営課には届いていないのか。県民が怒っていることを少しは理解してもらいたい。

#### 【時点修正率意見書の使用についての提案】

提案 使うのをやめること

理由 1年経過して売れないのは、何か原因がある。それを、慣例的に3~5%下げたところで売れない。それも、不動産業界では、10%、20%下げる。そうすると、引き合いも来る。ちびちび

下げたのでは、反応がない。不動産鑑定士は、不動産業界には疎い。不動産の現場の取引に、真に精通しているのは不動産業者である。ここをハッキリと理解しなければならない。不動産鑑定士ではなく、不動産業者に聞かなければならない。

不動産鑑定士にできるのは、不動産の価格の書類を作ること。それ以外、不動産には疎い。疎い自覚もない。だから「はだかの鑑定士」と揶揄される。揶揄されても、反論しない。黙っていられる。理由は様々だろうが、私も反論しない。そういう者が、不動産鑑定業界には大勢いると自信を思っているからである。

#### 【宅地建物取引士としての意見】

ここからは、不動産鑑定士、としてではなく、宅地建物取引として、意見を述べる。不動産鑑定士として述べると、このあと行われる不動産の鑑定評価の独立性を害する可能性があるかと心配するからである。もちろん、適切な鑑定評価を行うことに資するとは思っているが。

#### 【意見1】

「擁壁を直して、初めて住宅地となる」

住宅地とするなら、鉄筋コンクリートの、建築が認められる耐力性を備えた「擁壁」にすることが前提である。それも、購入者が、「擁壁を直す」ということである。したがって、その分の費用を、土地の価格から減価する。加えて、所有者の承諾を得られる可能性の困難性等は、考慮しなければならない。

知り合いの土木水道建築業界かつ2級建築士に相談したことがある。写真での見立てだが、擁壁には約300万から400万円かかるだろう。剥がして、廃棄して、やり直す。擁壁の範囲も相当に広い。もっとかかるかもしれない。もちろん、適切な見積りが必要だろう。

#### 【意見2】

住宅地ではない、とするなら対象地を「資材置き場や駐車場」とする。つまり、調整区域や、接道がない土地と同様に、建築できない土地と考える。そうすると、土地の価値は、おおざっぱにみても半値である。もっと低いかも知れないが、建築できない土地なら、そうなる。

両者を比べても、同じくらいになるのではないか。

意見1なら、 約400万円

意見2なら、 約400万円

これに、がけ地、排水、地盤が緩いなどの問題がある。意見2なら、もちろん減価はあるが、住宅地ほどの影響はない。

意見2の補足としてだが、とても資材置き場や駐車場に向いている土地ではない。よって、さら

なる減価は避けられないが、擁壁をそのまま使うことが可能である。

**【意見3】**

典型的な需要者を、地元不動産業者ではなく、個人としたらどうか。広めの土地を欲する個人も一定数いる。それなりに資産がある。費用をかけて擁壁を直せるかもしれない。様々な想定を行う開発法なども不要である。購入者個人が、直接擁壁の所有者に交渉にいける。費用を負担する前提で擁壁を直すなら、承諾を得られやすくなるかもしれない。

**【意見4】**

どうしても、すぐにでも売りたい、と思っているなら、現実的に100万から200万円だろう。家を建てるには、乗り越えなければならないハードル（特に、一番大きな要因が擁壁、その次が排水と地盤か）が多いからである。

以上が、意見である。どうだろう。現状のまま、擁壁から隔離距離を取って住宅を建築するという考えよりも、安全で、安心で、わかりやすく、納得できると思う。これが宅地建物取引士としての意見である。

**【鑑定業者の選定について】**

提言したい。1つでも、2つでも、採用して、使ってもらいたい。

依頼を避けるべき業者を列記した。理由は、住民訴訟になった時に、静岡県が負ける可能性が高くなるからである。

- 「不動産鑑定士には裁量がある」「不動産鑑定士の個々の判断に委ねられている」などと非常識を語る不動産鑑定士がいる業者
- 「記載していないが、価格には反映している」と非常識な説明を行う不動産鑑定士がいる業者
- 説明の際に「総合的に勘案した」を頻繁に使う不動産鑑定士がいる業者
- 国交省の行政指導を理解していない業者
- 国交省の行政指導を理解し、従っているかどうかの確認ができない業者
- 記載しなければならない事項が記載されていない鑑定評価書を提出してくる業者



○記載しなければならない事項が記載されていない鑑定評価書に対して、訂正するように求めても応じない業者

○事実と異なる虚偽を記載、回答（つまり誠実ではない）した業者

○市役所調査を適切に行っていない業者

○開発法を適用する場合に、開発の想定図面を提出しない業者

**【資産経営課で独自のチェックシートを作成すべき】**

基準には、記載しなければならない事項がある。

静岡県が鑑定評価書を受領する前に、記載しなければならない事項が記載してあるかどうか、チェックしなければならないのは静岡県である。鑑定業者が本来すべきだが、できていない。これは国交省のモニタリング結果からも明らかである。少なくとも、2業者あれば1業者以上は、できていない。鑑定評価を依頼する、ということは、そういうことである。「鑑定評価書を使うのをやめるよう」に以前提言したが、その思いは今も変わっていない。

基準をもう一度引用する。これをそのまま使ってもいい。全て記載があれば、受領できる、というように使えるだろう。下線、強調は、今回の指摘内容等を示している。

**第2節 記載事項**

鑑定評価報告書には、少なくともⅠからⅦまでに掲げる事項について、それぞれに定めるところに留意して記載しなければならない。

**Ⅰ 鑑定評価額及び価格又は賃料の種類**

正常価格又は正常賃料を求めることができる不動産について、依頼目的に対応した条件により限定価格、特定価格又は限定賃料を求めた場合は、かっこ書きで正常価格又は正常賃料である旨を付記してそれらの額を併記しなければならない。また、総論第7章第2節Ⅰ1.に定める支払賃料の鑑定評価を依頼された場合における鑑定評価額の記載は、支払賃料である旨を付記して支払賃料の額を表示するとともに、当該支払賃料が実質賃料と異なる場合においては、かっこ書きで実質賃料である旨を付記して実質賃料の額を併記するものとする。

**Ⅱ 鑑定評価の条件**

対象確定条件、依頼目的に応じ設定された地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件又は調査範囲等条件についてそれらの条件の内容及び評価における取扱いが妥当なものであると判断した根拠を明らかにするとともに、必要があると認められるときは、当該条件が設定

されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである。

Ⅲ 対象不動産の所在、地番、地目、家屋番号、構造、用途、数量等及び対象不動産に係る権利の種類

Ⅳ 対象不動産の確認に関する事項

対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認について、確認資料と照合した結果を明確に記載しなければならない。また、後日対象不動産の現況把握に疑義が生ずる場合があることを考慮して、以下の事項を合わせて記載しなければならない。

1. 実地調査を行った年月日
2. 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名
3. 立会人の氏名及び職業
4. 実地調査を行った範囲（内覧の実施の有無を含む。）
5. 実地調査の一部を実施することができなかつた場合にあつては、その理由

Ⅴ 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格又は賃料の種類との関連

鑑定評価の依頼目的に対応した条件により、当該価格又は賃料を求めるべきと判断した理由を記載しなければならない。特に、特定価格を求めた場合には法令等による社会的要請の根拠、また、特殊価格を求めた場合には文化財の指定の事実等を明らかにしなければならない。

Ⅵ 価格時点及び鑑定評価を行った年月日

Ⅶ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

鑑定評価額の決定の理由の要旨は、下記に掲げる内容について記載するものとする。

1. 地域分析及び個別分析に係る事項

対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じ、同一需給圏及び近隣地域の範囲及び状況、対象不動産に係る価格形成要因についての状況、同一需給圏の市場動向及び同一需給圏における典型的な市場参加者の行動、代替、競争等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度等について記載しなければならない。

2. 最有効使用の判定に関する事項

最有効使用及びその判定の理由を明確に記載する。なお、建物及びその敷地に係る鑑定評価における最有効使用の判定の記載は、建物及びその敷地の最有効使用のほか、その敷地の更地としての最有効使用についても記載しなければならない。

3. 鑑定評価の手法の適用に関する事項

適用した鑑定評価の手法について、対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じた各論第1章から第3章の規定並びに地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の

特性等との関係を記載しなければならない。

4. 試算価格又は試算賃料の調整に関する事項

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。

5. 公示価格との規準に関する事項

6. 当事者間で事実の主張が異なる事項

対象不動産に関し、争訟等の当事者間において主張が異なる事項が判明している場合には、当該事項に関する取扱いについて記載しなければならない。

7. その他

総論第7章第2節I 1. に定める支払賃料を求めた場合には、その支払賃料と実質賃料との関連を記載しなければならない。また、継続賃料を求めた場合には、直近合意時点について記載しなければならない。

VII 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

対象不動産の確認、資料の検討及び価格形成要因の分析等、鑑定評価の手順の各段階において、鑑定評価における資料収集の限界、資料の不備等によって明らかにすることができない事項が存する場合（調査範囲等条件を設定した場合を含む。）の評価上の取扱いを記載しなければならない。その際、不動産鑑定士が自ら行った調査の範囲及び内容を明確にするとともに、他の専門家が行った調査結果等を活用した場合においては、当該専門家が調査した範囲及び内容を明確にしなければならない。

IX 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者について、対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無及びその内容について記載しなければならない。

2. 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容について記載しなければならない。

3. 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係等

提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容（提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合における当該提出先等については、その旨）を記載しなければならない。

X 関与不動産鑑定士の氏名

XI 依頼者及び提出先等の氏名又は名称

## XII 鑑定評価額の公表の有無について確認した内容\_\_

### 【袋井土木事務所の職員を同行】

今までの監査の流れで行けば、一度は、掛川市宮脇の現地に行くだろう。監査委員にも、ぜひ一度行ってもらいたいと、陳述の場でお願いした。職員だけでは、職務が間に合わなかった事例があるからである。

それともう1つ、考えてもらいたいことがある。それは、袋井土木事務所の職員にも同行してもらおうことである。

袋井土木事務所総務課に電話して、そういうことは可能かどうか、確かめたところ、「監査課にも建築に詳しい者がいるので、基本的に行くことはない。ただどうしても、というのなら、可能性がない訳ではない」というものであった。

驚いた。建築に詳しい者がいるなら、なぜ、初生町の鑑定評価書についての請求の際に、調整区域の土地の店舗としての一体利用の開発許可の可能性を、行政に一切調べなかったのか。建築に詳しい者が「いる」という前提がおかしい。

事務局職員が学ぶ機会にもなるだろう。己の狭い知見にとどまっていたは、適正な監査を、実務部隊として行えない。ここは、袋井土木事務所に頼み込んで、立ち会ってもらわなければならないだろうか。

自分の知識に自信がある、というのなら、なぜ、初生町の鑑定評価書についての請求の際に、調整区域の土地の店舗としての一体利用の開発許可の可能性を、行政に一切調べなかったのか。矛盾である。私人を呼ぶのは大変だろうが、行政職員なら、その比ではない。それも県職員である。適正な監査の実施のため、様々な知見を交えることは、損にならないはずではないか。

以上

### 添付資料

- ※1 土地・不動産・建設業：法令・不動産鑑定評価基準等 - 国土交通省 4 枚
- ※2 国土交通省 公文書 (R6-H27) 44 枚
- ※3 依頼書兼承諾書、確認書 18 枚

- (注) 1 「令和6年7月5日陳述機会を踏まえて」の原文に即して記載した。  
2 資料1から資料3までの資料が添付されている(内容は省略)。

## 6 監査対象機関への聞き取り調査結果等(要旨)

令和6年7月4日に監査対象機関(資産経営課)立会いの下、今回の請求の対象となった不動産の

現場において当該土地の状況等について確認した。

また、掛川市へ擁壁について確認するとともに、7月10日及び12日に監査対象機関（資産経営課）から時点修正率意見書及び不動産鑑定評価書を妥当なものとして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。

<当該土地の状況等>

- ・ 西側の擁壁の高さは2.8mであり、県建築基準条例（がけ条例）の規定により、建築物を建築する場合、がけの高さの2倍以内の位置への建設制限又はがけに対する対策が必要となる。擁壁の接合部分が剥がれており、ブロックに亀裂が入り、割れている部分がある。
- ・ 対象物件の東西の長さは約20mである。西側の擁壁からがけ条例による離隔距離5.6m（高さの2倍）を確保した場合、建築できる土地が約4分の3になる。なお、対象物件の建ぺい率は60%である。
- ・ 掛川市都市政策課において、西側の擁壁について確認した。開発区域に含まれていないため、都市計画法の開発許可による擁壁ではない。また、工作物の建築確認を取っていることは確認できなかった。そのため、離隔距離（高さの2倍）を取って建築するか擁壁を補修する等の対応が必要と考えられる。
- ・ 掛川東高等学校校長住宅が建っていたときには、西側の擁壁近くに排水施設があったが、現在は撤去されている。西側の擁壁に近づくにつれて土が水を含んでいて緩くなっている。

<聞き取り内容>

- ・ 不動産鑑定評価書を不動産鑑定士が持参した際に、不動産鑑定評価書を基に説明を受けている。不動産鑑定評価書とは別に提出を受けている説明資料は無い。
- ・ 不動産鑑定評価書の検収時に使用するチェックリストや、確認内容の記録は無いが、不動産鑑定評価基準第9章第2節で定められている記載事項が記載されているか確認している。
- ・ 不動産鑑定評価書を不動産鑑定士が持参した際に、原則複数人で不動産鑑定評価書の内容について説明を受け、気になる箇所について質問している。また、受領後に他の課員も確認し、気になる箇所があれば質問し説明を受けている。
- ・ がけは減価要因としていないこと、減価要因としていないため不動産鑑定評価書に記載していないことについて不動産鑑定士から説明を受けている。減価要因としていないことについても不動産鑑定評価書に記載するとした場合、どこまで記載をすればいいのか判断が難しく、記載しないといけないという規定がない中で、不動産鑑定士に記載を依頼するのは難しいと考える。

## 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6年7月9日に、本件措置請求に係る時点修正率意見書及び不動産鑑定評価書を作成した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。

- ・ 隣接地の擁壁が高さ2mを超えているため、静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）に基づく対応が必要となる可能性があることから、当該要因を考慮して不動産の鑑定評価を行った。具体的

には最有効使用を戸建住宅地として分割利用することとしているが、戸建住宅は2戸を想定しており、高低差がある対象不動産の西側から高さの2倍の距離を離して建物を配置することを想定している。当該制約により著しく建物配置に支障が出るということはないと判断し、減価要因とは考えなかった。

なお、対象不動産はそもそも接面道路との関係で間口が狭く、それにより分譲効率、建物配置にも制約が出ており、そのことは別途「間口と奥行の関係」という要因にて減価をみていることから、隣接地の擁壁による更なる減価までは不要と判断した側面もある。

- 対象不動産に係る価格形成要因について、具体的にどこまで不動産鑑定評価書に記載しなければならないかを明記した基準等の規定はない。一般的には、増減価要因として考慮した要因については当然その理由等の記載が必要となってくるが、増減価要因としてみなかった要因について、どこまで記載するかは不動産鑑定士の判断により異なると思う。

本件について当該擁壁は対象不動産外のことであり、また減価要因と判断しなかったことから、不動産鑑定評価書について特段当該事項について記載はしなかったが、上記の理由で価格形成への影響がないと判断した理由については、記載した方がよかったと改善箇所として認識している。

- 当該擁壁については、対象不動産外で隣接地の所有者の構築物であることから、詳細について直接確認することはできない。擁壁については長年の経年劣化により多少の亀裂が入ることは珍しいことではなく、それにより必ずしも直ちに崩壊等の危険があるということは一概に言えないと考えている。また、当該地域は土砂災害警戒区域等にも指定されておらず、地元精通者へのヒアリングでも周辺で土砂災害の実績があったという確認もできなかったことから、対象不動産の存する地域が特に災害の危険が高いという地域ではないと認識している。

なお、当該擁壁については、隣接地の所有者のものであり、当該所有者が安全に配慮する義務があるため、隣接地の所有者に擁壁の改修や補強を求めるなどの対応を促すことで改善が期待できる可能性や、将来的に隣接地の所有者の建物建て替え等に伴って擁壁の改修等も行われる可能性があると考えられる。

以上を総合的に勘案し、隣接地の擁壁について特段減価要因としては考えなかった。

- 不動産鑑定士として通常の調査において、雨水の流れ出る水量についての把握が困難であり、また、本件宅地造成に当たり西側及び南側の擁壁の配水管等から流れ出る雨水処理については側溝を整備することで対応可能と考えた。

また、側溝の整備は宅地分譲を行う際には想定される造成内容であるので、価格に与える影響は軽微であると判断した。ちなみに本件の鑑定評価額は戸建住宅開発素地の価格であるので、最終的に2画地に分譲するための宅地造成工事が必要となる前提での価格になっている。

- 従前の建物が建っている時までは宅地として利用されており、排水処理も適切に行われていたと推察されること及び、本件の価格は戸建住宅開発素地であり、宅地造成工事を前提としており、その造成工事において、一定の盛り土をして地盤を整えることを前提とした価格になっている。また、建物も2階建程度の木造住宅を想定しており、地盤に負荷がかかる非木造のビルやマンションではないことから、仮に多少地盤が緩くても想定される建物利用には特段の支障は認められ

ないと考えている。

- ・ まず、掛川市内の住宅地における公示地・基準地は規模の小さな土地であり、一般的に個人の方が取得する戸建住宅地になる。それに対して対象不動産は一般的な戸建住宅地と比べると規模が大きく、戸建住宅開発素地となり、需要者も個人ではなく不動産業者を前提としているので、一概に公示地・基準地に近い変動率にはならないと考える。

本件については、周辺の公示地、基準地の直近の変動率を参考にしつつも、最終的には、対象不動産の個別性を勘案し、類似不動産（規模の大きい住宅地）の取引事例の成約動向、地元不動産業者へのヒアリングなどをもとに、これらを総合的に勘案して時点修正率を決定した。

なお、同じ掛川市内の基準地で下落率が大きい地点においては、年間-4%程度下落している地点がある。具体的に基準地（掛川-10）、（掛川-11）。当該2地点は掛川市といっても旧大東町、旧大須賀町で、立地は本件宮脇とだいぶ離れているが、それらは地域として立地条件に劣っており、本件の対象不動産と同じく市場での競争力が劣るという点では共通している。実際にこれらの指標からも掛川市内の住宅地でも年間-4%程度下落している土地があることは明らかであることから、結果として本件の時点修正率が不当に低いとまでは言い切れないと思う。

## 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 平成30年度の不動産鑑定に係る支出

- ・ 契約日 平成30年5月15日
- ・ 検収日 平成30年5月18日
- ・ 支払日 平成30年6月14日
- ・ 支払額 132,840円

イ 令和元年度の時点修正率意見書に係る支出

- ・ 契約日 令和元年5月10日
- ・ 検収日 令和元年5月17日
- ・ 支払日 令和元年6月6日
- ・ 支払額 43,200円

ウ 令和2年度の不動産鑑定に係る支出

- ・ 契約日 令和2年5月12日
- ・ 検収日 令和2年5月15日
- ・ 支払日 令和2年6月5日
- ・ 支払額 149,600円

エ 令和3年度の時点修正率意見書に係る支出

- ・ 契約日 令和3年5月7日

- ・検収日 令和3年5月14日
  - ・支払日 令和3年5月31日
  - ・支払額 44,000円
- オ 令和4年度の不動産鑑定に係る支出
- ・契約日 令和4年5月9日
  - ・検収日 令和4年5月12日
  - ・支払日 令和4年5月30日
  - ・支払額 149,600円
- カ 令和5年度の時点修正率意見書に係る支出
- ・契約日 令和5年5月9日
  - ・検収日 令和5年5月12日
  - ・支払日 令和5年5月30日
  - ・支払額 44,000円

## (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 平成30年度に掛川東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 平成30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。
- 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。」とされている。
- キ 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、毎年不動産鑑定評価を行うのではなく、隔年で時点修正率意見書を徴することとし、この方針により令和元年度以降、同様に売



払い手続きを繰り返したが売却に至らなかった。直近の手続きとしては、令和5年度の一般競争入札において時点修正率意見書を徴している。

### (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に係る予定価格は、「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円を予定価格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 予定価格が100万円以下であることから、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条の規定に基づき、随意契約により時点修正率意見書を発注している。

また、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。

#### ○地方自治法施行令（抜粋）

第167条の2 地方自治法第234条第2項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする

一 売買、貸借、請負その他の契約でその予定価格（貸借の契約にあつては、予定賃貸借料の年額又は総額）が別表第5上欄に掲げる契約の種類に応じ同表下欄に定める額の範囲内において普通地方公共団体の規則で定める額を超えないものをするとき。

別表第5（第167条の2関係）

1 工事又は製造の請負	250万円
2 財産の買入れ	160万円
3 物件の借入れ	80万円
4 財産の売払い	50万円
5 物件の貸付け	30万円
6 前各号に掲げるもの以外のもの	100万円

○静岡県財務規則（抜粋）

第 49 条 令第 167 条の 2 第 1 項第 1 号の規則で定める額は、別表第 2 の 4 のとおりとする。

別表第 2 の 4（第 49 条第 1 項関係）

契 約 の 種 類	金 額
1 工事又は製造の請負	250万円
2 財産の買入れ	160万円
3 物件の借入れ	80万円
4 財産の売払い	50万円
5 物件の貸付け	30万円
6 1 から 5 までに掲げるもの以外のもの	100万円

○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。

ウ 一般財団法人日本不動産研究所浜松支所から令和 5 年 5 月 8 日に見積額 44,000 円（うち、消費税及び地方消費税の額 4,000 円）とする見積書の提出があった。令和 5 年 5 月 9 日に当該金額で支出負担行為を作成し、決裁後、令和 5 年 5 月 9 日に時点修正率意見書の作成を依頼した。その後、令和 5 年 5 月 12 日に時点修正率意見書が納品され、受領した。

エ 令和 5 年 5 月 12 日の納品時に、不動産鑑定を行った不動産鑑定士から内容説明を受け、質疑応答を行った。その後、令和 5 年 5 月 16 日に請求書を受領し令和 5 年 5 月 30 日に支払いを行った。

**(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 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。

**(i) 平成30年度から令和 4 年度まで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6年5月30日に受け付けているが、平成30年度の不動産鑑定に係る支出については平成30年6月14日、令和元年度の時点修正率意見書に係る支出については令和元年6月6日、令和2年度の不動産鑑定に係る支出については令和2年6月5日、令和3年度時点修正率意見書に係る支出については令和3年5月31日、令和4年度の不動産鑑定に係る支出については令和4年5月30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

措置請求書には不動産鑑定及び時点修正率意見書に係る支出について1年を経過してから措置請求することの正当な理由の記載がない。請求人は、陳述において平成30年から令和3年までの支払いについて1年を経過してから請求したことに正当な理由はないが、令和4年の支払いについては、「令和4年の不動産鑑定評価書が適法でなければ令和5年の意見修正率は成り立たないので、令和5年の支払いと切り離すということとはできないと考える。令和4年の支払いは1年を超えているので住民監査請求の要件を満たさないことについては異論がないが、令和4年の不動産鑑定評価書が令和5年の時点修正率意見書と一緒に出されたと見なして監査の対象にすることもできるのではないか。」として、令和4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、財務会計行為は別々であり、住民監査請求においては、公金の支出単位で請求期間を適用すべきである。

また、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4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4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も、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年度の時点修正率意見書の違法性・不当性の有無

令和5年度の時点修正率意見書は、不動産鑑定士が周辺の公示地、基準地の直近の変動率を参考にしつつ、対象不動産の個別性を勘案し、類似不動産（規模の大きい住宅地）の取引事例の成約動向、地元不動産業者へのヒアリングなどをもとに、これらを総合的に勘案して、前回価格時点以降の鑑定評価額の時点修正率を概ね－4%と査定したと説明している。具体的な査定方法を定めた基準等はない。資産経営課において当該土地についての地価変動率を判断することは難しいと考えら

れ、専門的な知識や経験を有する不動産鑑定士の知見を重視し、意見書の時点修正率を妥当としたことをもって違法又は不当とは言えない。

なお、請求人は「令和4年の不動産鑑定評価書が適法でなければ令和5年の意見修正率は成り立たないので、令和5年の支払いと切り離すということとはできない。」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違法又は不当な支出になることが考えられる。そこで、令和4年度の不動産鑑定評価書の違法性・不当性の有無について次のとおり判断する。

- ・ 不動産鑑定士はがけを考慮して不動産の鑑定評価を行っているとしており、具体的には最有効使用を戸建住宅地として分割利用することとし戸建住宅は2戸を想定しており、高低差がある対象不動産の西側の擁壁からその高さの2倍の距離を離して建物を配置することを想定し、当該制約により著しく建物配置に支障が出るということはないと判断し、減価要因とは考えなかったとのことである。なお、対象不動産はそもそも接面道路との関係で間口が狭く、それにより分譲効率、建物配置にも制約が出ており、そのことは別途「間口と奥行の関係」という要因にて減価をみていることから、隣接地の擁壁による更なる減価までは不要と判断した側面もあるとのことであり、がけを減価要因とは考えなかったことをもって不動産鑑定評価書が違法・不当であるとは言えない。
- ・ 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、鑑定評価額の決定の理由の要旨については地域分析及び個別分析に係る事項等を記載するものとされ、地域分析及び個別分析に係る事項として対象不動産に係る価格形成要因についての状況等について記載しなければならないと規定されている。しかし、対象不動産に係る価格形成要因について、具体的にどこまで不動産鑑定評価書に記載しなければならないかまでは明記されていない。増減価要因として考慮した要因についてはその状況の記載が必要となると思われるが、増減価要因としなかった要因についても記載しなければならないとまでは言えない。そのため、減価要因としないと不動産鑑定士が判断したがけに関する記載がないことをもって不動産鑑定評価書が違法・不当であるとは言えない。
- ・ 監査対象機関は、不動産鑑定評価書の内容について、がけに関する記載がなかったものの、不動産鑑定士からがけについて減価はないと判断したことについて説明を受け、その内容に重大な瑕疵はないとして不動産鑑定評価書を検収・受領した。がけについて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。
- ・ 請求人は排水が困難であることと地盤が緩いことについて不動産鑑定評価書に記載されておらず価格に一切反映していないと措置請求書において主張しているが、当該不動産の鑑定評価における鑑定評価方式のうちの取引事例比較法における対象不動産の比準価格において、基準となる土地の価格は造成工事を前提とした開発素地のものとしており、また、もう一つの鑑定評価方式である開発法では宅地造成工事費が計上されており、価格に反映されている。なお、請求人はN不動産鑑定士が使用した取引事例の一つが開発素地ではないと主張しているが、使用した取引事例は当該業務を行った不動産鑑定士しか知り得ないものであり、N不動産鑑定士は使用した取引事例について守秘義務があるため他者に答えることはできないとしている。ただし、N不

動産鑑定士からの聴取ではいずれの取引事例も開発素地であると確認した。

以上のことから、当該不動産鑑定評価書について違法又は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「違法又は不当な公金の支出」は存在するか。**

(2)に記載したとおり令和5年度の時点修正率意見書について違法又は不当と言うことはできず、また、令和5年度の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ているとは認められない。

したがって、「違法又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等に係る平成30年度から令和4年度まで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5年5月30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「違法又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。

### **4 意見**

本件措置請求のうち、平成30年度から令和4年度までの不動産鑑定評価書及び時点修正率意見書に係る支出に関する措置請求は却下し、令和5年度の時点修正率意見書に係る支出に関する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。

**(1) 不動産鑑定評価書の検収について**

措置請求に係る不動産鑑定の対象地は、隣地に2メートルを超えるがけがあり、静岡県建築基準条例により建築物を建築する場合に規制がかかる。そのことについて監査対象機関は把握していたが、検収された令和4年度の不動産鑑定評価書にはがけについての記載がされておらず、不動産鑑定評価においてがけについて考慮されているか不動産鑑定評価書により確認することはできない。また、監査対象機関は不動産鑑定士からがけについて説明を受けているとのことであったが、説明を受けた内容について記録した書類がない。

令和4年度の不動産鑑定評価書及び令和5年度の時点修正率意見書が違法又は不当なものではないことは、前記記載のとおりであるが、今後、不動産鑑定評価書が納品された際には、がけ等の法令による規制や制限を受ける項目など監査対象機関において把握している価格形成要因について不動産鑑定評価書に記載がない場合には、その項目について考慮しているか、また、考慮しているが減価要因としていない場合はその理由等を不動産鑑定士に確認し、不動産鑑定評価書への記載を求めたり説明を受けた内容がわかるように記録するなど見直しを検討されたい。また、納品の際のチェックリストの作成についても検討されたい。

**(2) 不動産が売却できない理由の検証について**

措置請求に係る不動産鑑定の対象地は、平成 30 年度に一般競争入札により売払いを行うこととなり、予定価格を定め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により購入者を募集したが契約希望者が現れなかったため、監査対象機関は同様の手続きを令和 5 年度まで繰り返したが、現時点においても当該土地は売却に至っていない。

また、監査対象機関は、予定価格を定めるため、毎年度、鑑定評価書又は時点修正率意見を徴しており、その報酬を毎年支払う状況となっている。

今後、当該土地のように長期にわたって入札を行っても売却に至らない不動産については、売却できない理由について適切に検証を実施するとともに、他の不動産鑑定業者による財産評価の実施等も検討するなど、不要な財産の売却を推進されたい。