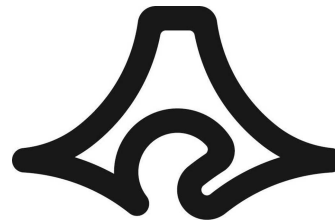


提供日 2024/7/30

タイトル 掛川東高等学校校長住宅跡地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6年5月30日に受け付けた「掛川東高等学校校長住宅跡地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、一部を却下、一部を棄却することを決定し、7月29日に請求人に通知した。

(概要)

1 件名

掛川東高等学校校長住宅跡地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

静岡県経営管理部資産経営課

4 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すれば、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。

5 監査結果

(1) 結論

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。

(2) 意見（要旨）

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。

ア 不動産鑑定評価書の検収について

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。

イ 不動産が売却できない理由の検証について

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。

監査結果のポイント

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) 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は所定の要件を欠いている。

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令和6年5月30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年度の時点修正率意見書について違法・不当な意見であるとする理由はない。

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) 「違法若しくは不当な公金」の支出はしていない。

令和5年度の時点修正率意見書については違法又は不当な意見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。