

静岡県監査委員告示第27号

静岡県職員措置請求（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（令和6年8月9日静岡県監査委員告示第22号）に付された意見に基づいて改善措置を講じた旨の通知があったので、次のとおり公表する。

令和6年10月25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

意見を付した監査対象機関	監査結果通知年月日
静岡県経営管理部資産経営課	令和6年7月29日
<b>【意見の内容】</b> 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。	
<b>【措置の内容】</b> 不動産鑑定評価書の確認等については、以下のとおり行うこととする。  (1) 内容の確認 ・納品前に不動産鑑定評価書の提出を求めて、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が作成した「鑑定評価書チェックリスト（土地）」を活用した事前チェックを実施する。 ・事前チェック後に、不動産鑑定士に対して不動産鑑定評価書に係る説明を求め、疑問箇所について確	

認するとともに、必要に応じて不動産鑑定評価書の修正・追記を指示したうえで納品とする。

(2) 検収

・納品された不動産鑑定評価書は、再度担当者が確認し、立会者（原則は班長、班長不在時は総括主査。）がチェックリスト及びその他不明点がないか確認することをもって検収が完了したものとす

(3) その他

・(1) 及び(2) において、不動産鑑定士から聞き取った内容に応じて記録をとる。

【意見の内容】

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書を徴しており、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。

【措置の内容】

不動産が長期にわたって売却できない理由としては、入札時に当該不動産の需要者がいない場合や、需要者の希望価格と予定価格にかい離がある場合が考えられる。

需要者がいつ現われるかわからないことから、需要者が適時に購入できる機会を提供するために、入札不調となった不動産については、今後も県ホームページにおいて随時売却が可能な不動産として公開していくほか、委託先の宅建業者に対し需要者への有効なアプローチ方法などについて助言を求めることで、不要な財産の売却を推進していく。

また、希望価格と予定価格とのかい離については、予定価格を減額すれば売却できる可能性は相対的に高まると考えられる一方で、県有財産の売払いについては、地方自治法第237条第2項において「普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払い手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない」と規定されていることから、売却できないことのみをもって予定価格を減額することはできない。については、不動産鑑定業者の発注方法を、対象となる不動産が所在する地区を担当する静岡県地価調査鑑定評価員の中から無作為に1名を抽出し、当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者と契約を行う方法に改めたことから、長期間売却に至らない場合、異なる不動産鑑定業者による評価が行われるようになり、複数の視点で鑑定が行われることで、結果的により客観的で適正な価格が得られるようになると思われる。

