

静岡県監査委員告示第25号

令和6年7月1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9月13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7月1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（職員）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）：資産経営課

いつ、どのような財務会計行為を行ったのか。：

令和5年8月21日

不動産鑑定料（湖西市鷺津）として

濱松不動産鑑定株式会社に

199,100円の支出を行った。

その行為は、どのような理由で違法又は不当なのか。：

契約違反である。契約の履行違反である。

契約は、適法な鑑定評価書の作成・提出を行うこととなっているが、その契約に反し、違法又は不当な鑑定評価書を作成・提出した。

静岡県側は、適法な鑑定評価書の受領することとなっているが、その契約に反し、違法又は不当な鑑定評価書を受領した。

それらに基づき、報酬を支払った。契約に基づかない、違法又は不当な支出である。不当利得返還請求の対象である。違法な手続きにより、無効である。

静岡県側が、民法でいうところの錯誤に陥っていた、又は詐欺に合っていた可能性も否定できない。適法な鑑定評価書を提出すると確認書の提出を受けていたのだから。

その行為により、どのような損害が県に生じているのか。：

支払った報酬額全額が損害。

静岡県が相手なら、違法又は不当な鑑定評価書でも報酬をもらえるということが不動産鑑定業界に広く、広く認識され、静岡県に提出される鑑定評価書の質が、ますます低下していくことが避けられなくなること。

どのような措置を請求するのか。：

一、静岡県は、濱松不動産鑑定株式会社に、全額の返還請求をせよ。

二、違法不当な鑑定評価書を受領しないための仕組み（方法論から言えば2つか、それらを組み合わせることになる。1つ目は、違法不当な鑑定評価書を作成しない鑑定業者を選別し、依頼すること。監査委員の意見は、実に的を射ている。2つ目は、違法不当な鑑定評価書を見抜く知識を県職員が身につけること。もしくは両者を組み合わせること）を真剣に考え、人が異動になっても継続できる仕組みを構築すること。

三、そのためにも、1つ目の不動産鑑定業者の選定に関する判断基準を明確にすること。

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。これは静岡県で最も住民監査請求を実際に行ってきたものの直言である。にわかものの戯言とは全く異なっている。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。先日、陳述の機会に明確に示したのだが、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、法治国家日本の地方公共団体である。違法な監査を行う委員を雇う場ではない。住民監査請求する者として、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。

「適法な監査が実施してきた。これからもできる」と静岡県の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、地方自治法に基づき、罷免対象であることを忘れてはならない。県民を馬鹿にすることはできない。

以前の、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、を問題にしているのに、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。

これと全く同じ回答をする用意があるのだろうか。

不動産の鑑定評価に関する専門的知識が必要なのである。鑑定評価の住民監査請求を、何度も経験していること自体が稀有なのである。それにも関わらず、進歩がない。専門的知識を身につけるか、専門的知識を有する者の力を借りるか、どちらかであろう。専門的知識が必要ないことに話をすり替えるとしたら、論点そらしと呼ばれる嘘つき・詐欺師と同じ技法を駆使していることになる。

「専門的知識が必要ない」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、高潔な人格を要する監査委員を務めている。近年、静岡県で最も住民監査請求を行ったものとして、監査委員の実態を経験してきた。上記の文章も、高潔な人格を維持する者ではない証拠として、積みあがるだろう。

また、新しい知事は、幹部に対してこうも言っている。幹部、職員は聞きたくないかもしれないが、関係がある言葉だろう。

「前例にとらわれずに新しいことに積極的に挑戦しよう」

「共に知恵を出し、汗をかいて頑張ろう」

「税金を1円たりとも無駄にしない」と強調

「いいと思ったことは果敢にチャレンジしてほしい」

「できない理由を並べて止まるのではなく、どうしたら壁を突破できるか一緒に考えていきたい」

静岡県職員が、知事の言葉を公然と、漫然と、無気力に、無視しつづける、というのだろうか。

3 請求者

住所 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。

令和 6 年 6 月 27 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。
- 2 措置請求書の請求年月日は令和 6 年 6 月 27 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 7 月 1 日付けで受付した。
- 3 令和 6 年 7 月 16 日及び 8 月 5 日に追加資料が、別途、提出された。(内容は省略)

なお、措置請求書には、次のような「説明書」が添付されている。

説明書

【鑑定評価書の作成者の住所、氏名等】

濱松不動産鑑定株式会社

浜松市中区早馬町 3 番地の 6

不動産鑑定士 A (登録第 X X X X 号)

・鑑定評価業務上違法・不当と疑われる箇所及びその根拠等の説明を行う

【対象不動産】

湖西市鷺津字後庵 3 3 7 番 4

宅地 登記地積 305.86 m² 実測地積 306.63 m²

鑑定評価額 18,610,000 円

【鑑定評価書所有者】

静岡県所有の鑑定評価書について

【問題】

鑑定評価書及び鑑定評価業務の契約履行に関するもの。

【鑑定評価書の 3 つの問題】

鑑定評価書に関する問題はいくつもあるが、大きく分けて、「要件の欠損」、「違法な鑑定」、

「不当な鑑定」の3つである。「要件の欠損」とは、要件を欠いている、という意味である。この説明用に作り出した言葉であり、一般には使われていない。要件として、定められているという表現も見ることがない。通常、論じられる対象ではないからであろう。ここでいう「要件の欠損」は、違法な鑑定に該当するのだが、ここでは分けて考えることとした。

【鑑定評価業務の契約履行】

違法な鑑定評価書を作成、提出することは、契約不履行である。

【鑑定評価書の重大な問題】

「要件の欠損」というのは、鑑定評価書の要件を満たしていないということである。

今までは、成果品の精度、質が低い、粗悪、故意、相当の不注意、虚偽、違法であると指摘してきた。基準に則っているかどうかは別として、まだ記載しようとしていた。今回は違う。適法な鑑定評価書としての要件を欠いていると言わざるを得ない。

基準に則っていない。明らかに省いている。抜いている。無い事にしている。鑑定評価書と呼んではいけない代物だと言わざるを得ない。

要件を欠いている、とここで言っているのは、不動産の鑑定評価基準にある特徴である「典型的な需要者」「最有効使用」の文言が書かれていないことを指している。両者のうち、最有効使用は、鑑定評価の最大の特徴と言って良い。

鑑定評価基準の中には、一般の経済法則を基にした11の原則が登場する。そのうち、3つが鑑定評価固有の原則である。「最有効使用の原則」「適合の原則」「適応の原則」である。このうち、「最有効使用」という言葉は、不動産の鑑定評価以外には出てこない。

辞書で調べても出てこない。適合や適応は出てくる。

鑑定評価の特徴の中の特徴という意味を、理解してもらえることだろう。

その「最有効使用」という言葉が、出てこないのである。

以下、鑑定評価書のページ順に従って、指摘することとした。

鑑定評価書のページ順に従って指摘していく。

(P1) (社) 日本不動産鑑定協会会員

(P2) 更地としての正常価格、所有権以外の権利は一切ないものとしての価格

(P3) 鑑定評価を行った者

- (P5) 評価方法
- (P13) 価格水準 やや上位となる㎡¥64,000程度の水準にある
- (P13) 将来性 市街化区域内にあって、周辺はほぼ建て込んだ状態にあり
- (P13) (不記載事由) 近隣地域内に、高圧線がある。鉄塔もある。
- (P15) 画地条件 高低差―路面より0～1m高い
- (P15) 最も有効の用途
- (P15) 個別格差 [画地] 地積0.95
- (P16) 鑑定評価方式の適用
- (P16) 鑑定評価方式の適用
- (P16) 鑑定評価方式の適用
- (P16) 対象不動産の価格を試算するもの 標準画地の比準価格を・試算した
- (P16) 標準画地の比準価格
- (P17) 比準価格の試算 標準画地
- (P17) 比準価格の決定 標準画地
- (P21) 収益還元法を適用して求めた収益価格
- (P23) 運用利回り年利1.0% 預託期間中の資金運用上適正と考えられる
- (P23) 運用利回り年利1.0%
- (P24) 収-4 (注2) 公租公課(土地) 36,700円：査定
- (P24) 収-4 (注2) 公租公課(建物) 215,200円：査定
- (P26) C. 公示価格等を規準とした価格
- (P27) 2. 鑑定評価額の決定 250㎡程度の標準画地の価格 試算した。
- (P27) 2. 鑑定評価額の決定 比準価格 ㎡¥63,900
- (P27) 2. 鑑定評価額の決定 収益価格 ㎡¥21,900
- (P27) 市場の特性 需要者は市内に居住する一次取得者を中心とし
- (P27) 土地の総額は1500万円程度、新築の戸建物件は3500万円程度
- (P27) 標準価格の決定 近隣地域内にはアパート等の収益物件も見られる為収益価格の試算を行ったが
- (P27) 標準価格の決定 近隣地域内にはアパート等の収益物件も見られる為収益価格の試算を行ったが
- (P27) 標準価格の決定 近隣地域内にはアパート等の収益物件も見られる為収益価格の試算を行ったが
- (P27) 標準価格の決定 高度利用が困難なため収益価格は低位に試算された
- (P27) 標準価格の決定 規準とした価格との均衡も確認
- (P27) 標準価格の決定 比準価格を採用し
- (P27) 試算価格の調整に関する記述が一切ない 不当鑑定
- (P 想定建物配置図 略) 2LDK (43.75㎡) とは 2DK か 1LDK ではないか

その他不記載 6つ

- 対象確定条件
- 典型的な需要者
- 最有効使用
- 鑑定評価額の決定の理由の要旨

- 1 分析結果
- 2 最有効使用の判定の理由
- 3 試算価格の調整

別の視点

- 本件業務における日数
- 年度毎の業務件数（選定基準の目安）

連合会の資料（添付資料1）には、不適切例 27 個が列記されている。

【不適切例 01】・依頼目的、利用者の範囲、利害関係、価格等調査の基本的事項及び手順等を明記した文書（確認書）が 契約の締結までに交付されていない。

【不適切例 02】・「対象確定条件」、「想定上の条件」又は「調査範囲等条件」のいずれに該当するかが明確でない。

【不適切例 03】・対象確定条件、想定上の条件及び調査範囲等条件について、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が記載されていない。

【不適切例 04】・価格時点が将来のものとなっているが、理由の記載がない。

【不適切例 05】・隣接不動産の併合を目的とする売買において、対象不動産の所有者及び隣接地の所有者が明確に記載されておらず、限定価格とする理由が判然としない。

【不適切例 06】・鑑定評価書の依頼者以外の提出先・開示先について記載がない。

・鑑定評価額の公表の有無について記載がない。

【不適切例 07】・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について、「なし」とのみ記載されている。

【不適切例 08】・関与不動産鑑定士の氏名が記載されていない。

【不適切例 09】・「実地調査を行った不動産鑑定士の氏名」が記載されていない。

・「立会人の氏名及び職業」が記載されていない。

・「実地調査を行った範囲（内覧の実施の有無を含む。）」が具体的に記載されていない。

・「実地調査の一部を実施することができなかった場合の理由」が記載されていない。

【不適切例 10】・権利の態様の確認について、確認資料と照合した結果が明確に記載されていない。

【不適切例 11】・土地に関する個別的要因のうち、「埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態」及び「土壌汚染の有無及びその状態」について、調査範囲等条件を設定していることを理由に資料の収集を行っていない。

【不適切例 12】・地域分析において「同一需給圏の範囲及び状況」、「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」又は「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」について記載が十分でなく、どのように判断したか明確でない。

【不適切例 13】・区分所有建物及びその敷地の鑑定評価において、専有部分と持分の敷地のみを鑑定評価しており、区分所有建物の対象となっている一棟の建物及びその敷地について分析を行っていない。

【不適切例 14】・最有効使用が複数記載されている。

【不適切例 15】・自用の建物及びその敷地を類型とし、取り壊し最有効使用を前提に評価を行っているものの、個別分析において「建物とその環境との適合」、「建物と敷地との適応」及び「建物及びその敷地の最有効使用及びその判定」の記載がない。

【不適切例 16】・建物及びその敷地に関する個別的要因のうち、「建物等と敷地との適応の状態」、「建物と環境の適合の状態」について記載が十分でなく、どのように判断したか明確でない。

【不適切例 17】・最有効使用の判定の理由が明確でない。

【不適切例 18】・建物及びその敷地に係る鑑定評価に当たって、当該建物及びその敷地の最有効使用については記載があるが、当該敷地の更地としての最有効使用について記載がない。

【不適切例 19】・「埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態」、「土壌汚染の有無及びその状態」又は「有害な物質の使用及びその状態（アスベスト等）」について記載が十分でなく、どのように判断したか明確でない。

【不適切例 20】・鑑定評価の手法のいずれか適用をしていない場合において、対象不動産の市場の特性に係る分析結果等に照らして、当該手法を適用できないと判断した合理的理由の記載がない。

【不適切例 21】・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を想定していない。

【不適切例 22】・原価法において、耐用年数に基づく方法と観察減価法との併用について明確に説明していない。

【不適切例 23】・建物及びその敷地の評価に原価法を適用するに当たり、土地建物一体としての減価について明確に説明していない。

【不適切例 24】・原価法において、建物の再調達原価の根拠が明確でない。

【不適切例 25】・土地残余法について、対象不動産（更地）ではなく標準的画地に最有効使用の建物の建築を想定して適用している。

【不適切例 26】・取引事例比較法の適用に当たり、格差付けの根拠が具体的に記載がない又は不明確である。また、計算間違い等が見受けられる。

【不適切例 27】・各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断において、市場参加者の属性及び行動など把握した市場の特性を当該判断にどのように反映したか明確でない。

上記の資料は会員向けに講義（1時間35分4秒※倍速不可）及び確認テスト（合格必須）を行い、受講を強く、強く推奨している。国交省の行政指導をまとめたものこそチェックシートである。連合会が会員向けに用意している。

【詳述】

(P1) (社) 日本不動産鑑定協会会員 とは 現在の 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 のことか

組織名が変更されることは、あることである。

ここで少し、歴史を振り返ってみる。連合会のHPからの抜粋である。

日本不動産鑑定協会は、昭和40年に発足された。

国土利用計画法を推進するために国土庁が、昭和49年に発足された。

国土庁が、日本不動産鑑定協会の主務官庁となる。

1991年（平成3年）自治省が、固定資産税評価に不動産鑑定評価を導入

1994年（平成6年）国税庁が、相続税路線価評価の標準地に不動産鑑定評価を導入

2001年（平成13年）国土庁を含む4省庁が統合し「国土交通省」発足

国土交通省が、日本不動産鑑定協会の主務官庁へ。

2012年（平成24年）名称変更

社団法人日本不動産鑑定協会は

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に名称を変更

監督官庁は、内閣府公益等委員会に移った。

さらに、国土交通省へ情報公開を行った結果、以下は分かったことである。

平成23年6月28日付け鑑88号で届け出ている事項に変更があり、

平成29年7月27日付けで、

国土交通大臣に変更の届出がなされている（鑑57号 平成29年7月27日）。

変更届け出からも約7年が経過している。前の名称にこだわりがあるのかもしれないが、依頼者

に誤解を与えかねない。情報更新に努めていないことが、ここでも露呈している。

【違法】

不動産の鑑定評価に関する法律第7条の努力義務に反しているのではないのか。

(P2) 更地としての正常価格、所有権以外の権利は一切ないものとしての価格 とは 独立鑑定評価のことか 鑑定評価の条件の5つのうち、どれなのか明確になっていない

【不当鑑定】

【不適切例 02】・「対象確定条件」、「想定上の条件」又は「調査範囲等条件」のいずれに該当するかが明確でない。

【不適切例 03】・対象確定条件、想定上の条件及び調査範囲等条件について、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が記載されていない。

基準等の定義を確認する。以下は、基準からの引用である。

独立鑑定評価

(2) 不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）として鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を独立鑑定評価という。）。

対象確定条件

I 対象確定条件

1. 対象不動産の確定に当たって必要となる鑑定評価の条件を対象確定条件という。

対象確定条件は、鑑定評価の対象とする不動産の所在、範囲等の物的事項及び所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項を確定するために必要な条件であり、依頼目的に応じて次のような条件がある。

(1) 不動産が土地のみの場合又は土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として鑑定評価の対象とすること。

(2) 不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）として鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を独立鑑定評価という。）。

(3) 不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与とし

て、その不動産の構成部分を鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を部分鑑定評価という。）。

（４）不動産の併合又は分割を前提として、併合後又は分割後の不動産を単独のものとして鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を併合鑑定評価又は分割鑑定評価という。）。

（５）造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を未竣工建物等鑑定評価という。）。

なお、上記に掲げるもののほか、対象不動産の権利の態様に関するものとして、価格時点と異なる権利関係を前提として鑑定評価の対象とすることがある。

この鑑定評価の場合、（１）に該当し、現況を所与とする鑑定評価である。なぜなら、評価時点で建物等は存在しない。独立鑑定評価ではない。

しかし、この鑑定評価書の文言では、（１）なのか（２）なのか、判然としない。このような文章を作文して、士業を名乗るのが、不動産鑑定士の社会的信用を傷つけることにならないのかと思わずにはいられない。

「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」（添付資料２）から、以下に引用する。対象確定条件が判然としない。

対象確定条件：更地としての価格

類型は更地である。価格の種類は、正常価格である。

これは、国土交通省ガイドライン違反である。

（P3） 鑑定評価を行った者 業務内容に「審査」が書かれていないが、「審査」を行った、ということか

違法・適法な鑑定評価書も、当・不当な鑑定評価書も行政機関に審査させることがないまま市場に出回っている事実がある以上、不動産鑑定士の鑑定評価書において、「審査」は極めて重要な位置付けである。なぜなら、行政機関に、鑑定評価書を審査する機関が存在しないからである。

違法な鑑定評価書の流通を事前に防ぐことが出来る方法は、２つであろう。「不動産鑑定士（業者も含む）自身による審査」か、「依頼者による審査」である。

では、「依頼者による審査」は、可能なのか。答えは、不可能である。依頼者には、不動産に関する知識も、鑑定評価の知識もない。出来たとしても、審査ではなく、書かれているかどうかを確認する、せいぜい「検査」である。

そうすると、「自身による審査」くらいしか、防御策がない。その「不動産鑑定士（業者も含む）自身による審査」を適切に行っているかどうか。依頼者にとって、適法、違法を見分ける方法が、これ以外に今のところ思い当たらない。

審査を適切に行うよう、連合会は会員を指導し、その実施状況を、連合会は、届出主である国土交通省に報告している。協会は会員を指導、都道府県は鑑定業者を監督、指導、助言、勧告する立場である。

改めて、問う。

「この鑑定評価書は、審査を行ったのであろうか」

それも、行うだけでは不十分である。

「適切に審査を行ったのであろうか」

適切に「審査」を行った鑑定評価書が、国交省のモニタリング後に、行政指導を受ける内容とぴったり一致するのは、どういうことなのか。

答えは3つのうち、いずれかであろう。

●1 審査を行ったが、適切ではない。（不当鑑定）

●2 審査を行っていないが、審査を行っていると虚偽を述べている。（業務としても、回答も違法）

●3 審査を行っていないと誠実に回答する。（回答は適法、業務は違法）

反論を待っている。

(P5) 評価方法 規準価格を調整するやり方は、基準等がない基準から逸脱したもの

基準からの逸脱内容：規準価格を調整するやり方

比準価格、収益価格、規準価格の3つをまとめて調整する、としている。

「試算価格を調整すること」「公示価格等を規準とすること」

この2つは、基準等において明確に分かれている。区別がつかないのは、基準等を知らないのだろう。

以下は、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（試算価格又は試算賃料の調整）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。

試算価格の調整の手順を十分に尽くした後、鑑定評価額を決定すべき

とあるのは、試算価格の調整と鑑定評価額の決定には、前後があることを意味している。この場合とは、標題にもあるとおり「鑑定評価額の決定」であろう。

基準の文言で、明確に、区別していることを、同一に並べて記載してあるのは、何を意味するのだろうか。

(P13) 価格水準 市内の住宅地としてはやや上位となる㎡¥64,000程度の水準にある

市内の住宅地としてはやや上位となる、とここに書かれている。

対象地の地積（実測306.63㎡）は、標準的画地（250㎡）より、50㎡以上大きい。単価が高くて、地積が大きい。

不動産の価格＝単価×地積

標準よりも単価が高く、地積が大きいことから、計算式に当てはめれば、二重に不動産の価格が高くなることは、小学生でもわかる計算である。

これで、標準的な所得層が購入できるというのか。小学生すら説得できない論理展開である。いかに、論理的かつ客観的に、依頼者に説明し、第三者に誤解を与えないように努めてきた結果であるか、よく分かるであろう。

この鑑定評価書を受け取った職員は、どのように理解したのか。明らかにしてもらいたい。理解しないまま受け取ることはない、採用することはない。これが土地対策課の回答である。

(P13) 将来性 市街化区域内にあって、周辺はほぼ建て込んだ状態にあり とは 日本語として適切に理解したのか

辞書からの引用である。

たて-こ・む【建(て)込む】

読み方：たてこむ

[動マ五(四)] 家などがすきまなく立ち並ぶ。「民家の-・む旧市街」

対象地周辺は、区画割されていて、住宅が建っている。家と家の隙間なら、はっきりと確認できる。

この言葉は、どういう意味なのか。駅前の店舗兼居宅が、建て込んでいる、と言われれば、違和感はない。隙間なく建てられているからである。

ここは住宅地域と判定したのであろう。「建て込んだ」の意味するところが、不明瞭というよりも、誤用であろう。

ここでも、日本語を駆使して、文章を作文することを生業とする業者の実態が見てとてる。

(P13) 近隣地域内に、高圧線がある。鉄塔もある。

不記載にして価格に反映したのか

鑑定評価書(位置図)には対象地が示されている。その南東約50mに、高圧線の鉄塔がある。高圧線が、対象地の真上を通過しているわけではないが、この不動産鑑定士が定めた近隣地域(P14)上は、高圧線が通過している。

近隣地域の中でも、高圧線下の土地と、そうではない土地が混在している。どのように、近隣地域に反映させたのか。

職員への回答、以前までなら通じたであろう。

「記載はしていませんが、価格には反映しています」

誤った鑑定評価の知識は、資産経営課職員が不動産鑑定業者から教わったものではないと、住民監査請求の意見書で、白い紙に、黒い文字で、ハッキリと回答している。

資産経営課が出した意見書からの引用である。

(3) 鑑定評価書に関する誤った考えを教え込まれた可能性について

請求人は、措置請求書2ページにおいて、「鑑定評価に関する誤った考えを教え込まれた可能性がある」と主張しているが請求人が主張するような事実はない。

こちらは、時間をかけてまで、わざわざ確かめた貴重な回答なのだ。これが虚偽なら、県民への虚偽報告であり、懲戒事由となろう。

この誤った考えは、鑑定評価基準等のどこにもない。「不動産鑑定業者から教わったのではない」というのなら、職員が作り出したのである。他に説明がつかない。

高圧線の取扱い、どうしたのだろうか。不記載にして価格に反映したのか

高圧線は、電磁波を出している。機器を用いれば、測定できる。電磁波は、様々な指摘がなされている。無視することはできないのではないか。それも、近隣地域の上空を通っているのである。

近隣地域内には、区分地上権が設定してある土地もあるのではないか。調べたのだろうか。

(P15) 画地条件 高低差—路面より0～1m高い 1m未満と書かれていけば問題ないが、表との整合性が取れない

通じないだろうが、言うこととする。不整合ではないのか。添付している表と矛盾するのではないのか。

画地条件に 高低差—路面より0～1m高い(鑑P15) とあるが、説明責任を果たしていないのではないか。

標準的画地に両手法を適用し、適切に求めたとしている価格に対して、個別格差率(地積0.95)を反映したと書かれている。

鑑定評価は、大きく「事実」と「判断」に分けられる。事実とは、客観的な物理的事実、法的な事実等、誰が調査しても同じことである。判断とは、不動産鑑定士の個々によるものである。

上記の画地条件高低差—路面より0～1m高い(鑑P15)は、事実に当たる。では、その事実を踏まえて、どのように判断したのか。つまり、価格形成にどのような影響を与えているのか。価格にどう反映させたのか。不動産鑑定士の判断を、説得力を持って、説明責任を果たさなければならない。

事実を確認して、記載しておきながら、手法の適用過程で、表に該当しながら考慮していないのは、鑑定評価書として不整合であろう。

(鑑 住宅地(標準住宅地域) 個別的要因比準表)

画地条件 高低 普通 0m以上1.0m未満 やや劣る 1.0m以上 2.0m未満

とあるが、対象不動産について、自ら 1m 高いと書いたではないか。どう判断したのか、書く責任があるのではないのだろうか。

それに、比準表を用意していることは自由かも知れないが、不動産を画一的に判定することに違和感を覚える。本当に対象不動産の地域分析を行ったのか、個別分析を行ったのか。単に比準表に当てはめるだけでいいなら、不動産鑑定士は不要である。

ここでも、不都合なことは不記載にして、うやむやにしてしまう体質が見受けられる。他業者の不動産鑑定士の鑑定評価書でも、繰り返し指摘したことであるが、ここでも見受けられるのは、どういうことを意味するのだろうか。業界に広くまん延している可能性はないのか、と私は指摘し続けているのである。

(P15) 最有効の用途 とは 最有効使用とは異なる字句である。

令和 5 年 9 月 1 2 日に連合会で制定された英訳をつける。

最有効使用の原則の英訳である。

IV.

Principle of Highest and Best Use

The value of real estate is analyzed on the premise of the potential best use of the real estate, i. e., the use under which the real estate will achieve its maximum utility (highest and best use). The highest and best use is an objective indicator of that use, which under real socioeconomic circumstances is both rational and legally permissible and that is also practicable for someone having common sense and an ordinary ability to operate the property under that use.

Note that the actual use of a property is not necessarily the highest and best use for that real estate. A use based on irrational or personal circumstances could result in underutilization of the real estate.

2024 年 6 月には、英訳用語集もできた。

さいゆうこうしょう

最有効使用

highest and best use

use とは使う主体がある。使用を意味する。

用途と使用は同じ意味だろうか。

同じ意味なら、なぜわざわざ最有効の「用途」と言葉を換えて、用いているのか。基準でも、最有効用途とは訳されていない。

これが、「要件の欠損」のうちの1つだと書いているのである。

(P15) 個別格差 [画地] 地積 0.95

取引事例比較法では、どうなっているのか、取引事例の地積が開示されないとわからない。

取引事例比較法の適用過程で採用した4事例は適切なのだろうか。

黒塗りになっており、地積が不明である。適切な事例を採用したのか、私には知りようがない。取引事例比較法において採用した事例が適切かどうか、これは極めて重要な要素である。

先日の報道で、大阪市 IR の鑑定評価書を作成した業者4社のうち2社において、土地の取引事例比較法でありながら、土地建物一体となっている価格をそのまま採用していたことが発覚した(添付資料3)。しかも、2社とも同一の事例である。うっかりミスだと言い張っているようだが、不動産のプロならあり得ないことである。これは評価額を高く出したいがために、取引事例に関わる不正が行われた、との疑いで一杯である。それも、大阪市も間違いを認識した後も、鑑定評価書については問題がないとの立場らしい。鑑定評価書を作る側も受け取る側も、どちらも責任から逃れたい一杯だろう。こんなことがまかり通る社会を、一日も早く打ち止めしたい。そのうちの1業者が、日本不動産研究所近畿支所である。

どうして、静岡県不動産鑑定士なら、絶対にないと断言できるのか。行政職員のみで、それらを見抜くことが100%できると言い切れるのだろうか。虚偽を基に、住民監査請求の結果が報告された。2名の不動産鑑定士が事実と異なる虚偽を回答した事実が、いまも世界中に公開されたままである。また、大阪でも、不動産鑑定士が大阪市 IR の鑑定評価書を不当や違法に染め上げられ作成された。大阪市 IR を巡る鑑定評価書は、疑惑が大きく報じられている。既に住民監査請求が行われ、住民訴訟も提起されている。虚偽に基づくことはない、と静岡県なら確実に言い切れるのか。行政職員なら100%見抜けると言い切れるのか。

それとも、不動産鑑定業者と共に、行政は不正を隠す側に回っているのか。暴かれてはならない事実を伏せるために、一緒になって、情報保護を隠れ蓑にして、互いに悪事を隠すことを優先するのだろうか

なぜ強調するのかと言えば、標準的画地と対象地の比較において、地積 0.95 (鑑 P15) と格差率を採用しているからである。鑑定評価書内の取引事例比較法の適用課程では、地域要因において地積・規模格差を見ていない。採用事例において、規模格差・地積差はあるのか、ないのか。差があるとしたら、なぜ価格に影響しないと判断したのか、その説明を聞かなければわからないのである。格差率の数値の表が添付されているが、なぜ表の数値を採用したのか、どういう判断に基づいているのか。

不動産鑑定士は説明責任を負っているのである。

地積の開示が待たれる。

※ただし、この鑑定評価書において、取引事例の不正利用の可能性は極めて低い。

住宅地の取引事例に間違いはない。取引事例の現地に行って確かめる必要性はない。私は求めている。それこそ、無駄足である。問題は記載した他の箇所にあるのだから。

(浜松市の細江町広岡の鑑定評価とは全く状況が異なる。駐車場や資材置き場の取引事例を採用したと書いておきながら、実際には住宅地の取引事例を採用し、その結果、鑑定評価の単価は約2倍である。あまりの高額に、売れる見込みがない。その後も偽り続けている、と指摘している。取引事例の現地に行けば一目瞭然。素人でも一目でわかったのである)

(P16) 鑑定評価方式の適用 とは 方式は3つある。原価方式、比較方式、収益方式

鑑定評価方式と鑑定評価の手法は、一対一の対応ではない。

方式と書いた以上、方式である。

手法のことを書きたいなら、手法と書かねばならない。修正してもらおう。

(P16) 鑑定評価方式の適用 と 書いておきながら鑑定評価手法の適用の話になっている

一対一の対応ではないと書いた通り、方式と手法は異なる。

「方式」書いておきながら、「手法」の話にすり替わっている。

どういうことなのか。

職員は、どう理解できた、というのか。

企業局も、数多くの間違いがある鑑定評価書を漫然と受け取り続け、監査委員から意見が付された。既に改善措置を講じ、監査委員から公告されている。

資産経営課も、企業局と同様なのだろうか。

(P16) 鑑定評価方式の適用 と 手法の適用の話になっていながら、手法の定義から逸脱している

どこが⇒対象不動産ではなく標準的な画地

定義からの逸脱は、基準に則った鑑定評価ではない。基準等からの引用である。

取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を比準価格という。）。

対象不動産の試算価格を求める手法

この手法による試算価格を比準価格という。

標準画地ではない。

(P16) 対象不動産の価格を試算するもの 標準画地の比準価格を・・・試算した と基準と定義が異なる 不整合な記述

定義からの逸脱は、基準に則った鑑定評価ではない。基準等からの引用である。

取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を比準価格という。）。

対象不動産の試算価格を求める手法

この手法による試算価格を比準価格という。

試算価格（比準価格）となるのは、標準画地ではない。

(P16) 標準画地の比準価格
比準価格の定義が基準から逸脱している

定義からの逸脱は、基準に則った鑑定評価ではない。基準等からの引用である。

取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を比準価格という。）。

対象不動産の試算価格を求める手法

この手法による試算価格を比準価格という。

標準画地ではない。

(P17) 比準価格の試算 標準画地

比準価格の定義から逸脱

定義からの逸脱は、基準に則った鑑定評価ではない。基準等からの引用である。

取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を比準価格という。）。

対象不動産の試算価格を求める手法

この手法による試算価格を比準価格という。

標準画地ではない。

加えて、試算価格の定義から逸脱でもある。

定義からの逸脱は、基準に則った鑑定評価ではない。基準等からの引用である。

試算価格の定義は、以下の通りである。

取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を比準価格という。）。

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を収益価格という。）。

対象不動産の試算価格を求める手法

この手法による試算価格を比準価格、収益価格という。

標準画地ではない。

(P17) 比準価格の決定 標準画地

比準価格の定義から逸脱

定義からの逸脱は、基準に則った鑑定評価ではない。基準等からの引用である。

取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を比準価格という。）。

対象不動産の試算価格を求める手法

この手法による試算価格を比準価格という。

標準画地ではない。

(P21) 収益還元法を適用して求めた収益価格

収益価格の定義から逸脱 2つある。

- 1 対象不動産ではなく標準的な画地
- 2 最有効使用ではない建物の想定（添付資料14）
（不当鑑定との行政指導を受けている内容）

【不適切例 25】・土地残余法について、対象不動産（更地）ではなく標準的画地に最有効使用の建物の建築を想定して適用している。

定義からの逸脱は、基準に則った鑑定評価ではない。基準等からの引用である。

試算価格の定義は、以下の通りである。

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求める

ことにより対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を収益価格という。）。

※収益価格の定義からの逸脱が確認できる。

イ 土地残余法

対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、収益還元法以外の手法によって想定建物等の価格を求めることができるときは、当該想定建物及びその敷地に基づく純収益から想定建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法（土地残余法という。）を適用することができる。

※土地残余法の定義からの逸脱（最有効使用ではない）が確認できる。

(P23) 運用利回り年利 1.0% 預託期間中の資金運用上適正と考えられる とは 資金運用して 2,240 円が利息として発生しているということか

ここでも、基準の定義から逸脱したことがわかる。土地残余法を適用しているが、最有効使用の建物ではない。

イ 土地残余法

対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、収益還元法以外の手法によって想定建物等の価格を求めることができるときは、当該想定建物及びその敷地に基づく純収益から想定建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法（土地残余法という。）を適用することができる。

さらに、留意事項からの引用である。

② DCF法の適用について

DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を予測しそれらを明示することから、収益価格を求める過程について説明性に優れたものである。なお、対象不動産が更地である場合においても、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定することによりこの方法を適用することができる。

⇒最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定

最有効使用ではない建物を想定したら、記載内容と異なることは明白である。

加えて、留意事項に従うなら、

ア 毎期の純収益の算定について

建物等の純収益の算定においては、基本的には減価償却費を控除しない償却前の純収益を用いるものとし、建物等の償却については復帰価格において考慮される。

(ア) 総収益の算定

一時金のうち預り金的性格を有する保証金等については、全額を返還準備金として預託することを想定しその運用益を発生時に計上する方法と全額を受渡時の収入又は支出として計上する方法とがある。

一時金のうち預り金的性格を有する保証金等については、方法が示される。

- ①全額を返還準備金として預託することを想定しその運用益を発生時に計上する方法
- ②全額を受渡時の収入又は支出として計上する方法とがある。

示されている2つの方法のうち、①を採用したのだろう。全額を預託した。

前回の住民監査請求の際には、

「一部を残し、残りを再投資に回す」という金融のプロの話があった。

鑑定評価基準は、その精通者が語る現実世界とは、異なる扱いを示している。

「基準等に従う」「基準等に従った」というなら、①か②である。

留意事項も、基準等に含まれる。

ここまで書くと、

「これは、DCF法の方法を示したもので、直接還元法ではない」と反論が来そうである。

では、DCF法と直接還元法で、取り扱いを分ける理由が、基準等に書かれているだろうか。

そもそも、普段は基準や留意事項に書かれていれば用いるのではないか。

「ここに書かれているのはDCF法だけど、留意事項にあるのだから、直接還元法も同様にしておけば、安全だ」

普段は、安全地帯にいたいのではないか。わざわざ冒険する理由があるのか。二重人格者なのだろうか。せめて、自分の言うことくらい貫いて、行動と一致させてもらいたい。

不動産鑑定士は、非常に厳しい制約を受けている。

鑑定評価を「基準等に則って行う」というものである。

基準にない文言を、根拠もなく作り出し、採用すれば、この厳しい制約から外れることになる。

制約の下にいれば、法律上守られる可能性は高まる。だがしかし、制約の下から外れれば、法律上守られる可能性は非常に低くなる。

果たして、不動産鑑定士は、「どちらを選ぶだろうか。」「どちらを選ぶべきだろうか。」

意味の異なる2つの間に、答えを用意できるだろうか。

住民監査請求が全国で多発し、訴訟にも発展している。連合会が警鐘をならし、国土交通省もモニタリングを継続しているのは、何を物語っているのか。これを理解できない者が、住民監査請求を提起させているのではないのだろうか。

今はまだ仮説にすぎないが、1件2件と実証できていると思っている。

静岡県が、不動産鑑定業者をどうしても遣うなら、選定には、慎重に慎重を重ねなければならない。中小企業の受注機会増大という観点からだけでなく、県を守るためである。弁護士に顧問料を払うのも、いい加減にしなければならない。中小企業の受注機会よりも、県を守る観点から始めなければならない。法令順守は、静岡県にこそ求められているのだから。

(P23) 運用利回り年利 1.0% とは この鑑定評価は地価公示でも地価調査でもない 流用することは適切と言えない。

基準にある運用利回りの意味、地価公示や地価調査ではどうして 1.00% となってきたのか、その意味も解らず、流用するものが出てくることを危惧しているのである。

現在は、一部資料は取得したものの、その資料の意味や経緯について、まだ調査中であり、発表できるときがきたら、明らかにしようと思っている。

地価公示や地価調査では、最有効使用を想定している。前回の地価調査業務での回答では、「基準に従った」ということであった。

この鑑定評価書は「基準に則った鑑定評価書」のはずであるが、基準にはない方法、つまり、最有効使用ではない建物を想定し、土地残余法を適用している。

運用利回りの総収益の算定

基準に従ったと、不動産鑑定士及び依頼者を除く第三者の立場で、判断できるか。基準に従った、と言うだけなら、誰でもできる。問題は、不動産鑑定士が言うか、言わないか、ではない。鑑定評価書に書かれていることが、基準に従ったか、どうかである。

また、前回は指摘したが、1.00%は理解しがたいのではないか。

運用利回りは年利1.0%と査定（鑑P12）とあるが、現在の日本で、224,000円の資金を運用（預託）して、合理的に行動する者（基準等の市場参加者のこと）が、リスクを負わずに、年間2,240円を得られるだろうか。

そのような金融機関があれば、全国からお客が殺到してしまうのではないか。定期預金や預金の金利は0.0数%ではないのか。それとも、市場参加者が株式の運用や、投資信託などの金融商品の運用を基準として1.0%としたのだろうか。再投資との表現は、基準に書かれていない。

基準等の文言を引用しよう。知らないとは言わせない。この鑑定評価書は、基準に則って行う鑑定評価である。

運用利回りは、賃貸借等の契約に当たって授受される一時金の性格、賃貸借等の契約内容並びに対象不動産の種類及び性格等の相違に応じて、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。

留意事項

（ア）総収益の算定

一時金のうち預り金的性格を有する保証金等については、全額を返還準備金として預託することを想定しその運用益を発生時に計上する方法と全額を受渡時の収入又は支出として計上する方法とがある。

(P24) 収-4 (注2) 公租公課(土地) 36,700円：査定

(P24) 収-4 (注2) 公租公課(建物) 215,200円：再調達原価の50%相当額を課税標準額として査定

どちらも査定と書かれている。どのような計算式なのか。一部示しているのだが、当てはめてみても、算出されない。ぜひ、示してもらいたい。

(鑑P24) 公租公課(土地) 36,700円：査定

とあるが、どのように計算したのだろうか。湖西市の固定資産税課が算出しているなら、実額採用と書くであろう。今回は、計算して査定したのだろうと想像がつくが、一体どういう算式なのか。私なりに想定してみたが、

①固定資産税評価額は実勢価格(時価)の7割程度

②共同住宅を建築想定のため、課税標準額6分の1と3分の1

③固定資産税 1.4%、都市計画税 0.3%

これらを計算する式に当てはめると、
標準的画地 250 m²の価格：

$63,900 \text{ 円/m}^2 \times 250 \text{ m}^2 = 15,975,000 \text{ 円}$

① $15,975,000 \text{ 円} \times 0.7 = 11,182,500$

② $11,182,500 \div 250 \times 200 \times 1/6 + 11,182,500 \div 250 \times 50 \times 1/3 = 1,491,000 \text{ 円} + 745,500 \text{ 円} = 2,236,500 \text{ 円}$

③ $2,236,470 \times (1.4\% + 0.3\%) \approx 38,020 \text{ 円}$

36,700 円と算定できなかった。どのような方法で査定したのか、不明であり、県職員に説明責任を果たしたのだろうか。

(鑑 P24) 公租公課 (建物) 215,200 円：再調達原価の 50%相当額を課税標準額として査定とあるが、計算しても出てこない。

再調達原価 26,900,000 円の 50%は 13,450,000 円

税率 (固定資産税 1.4%、都市計画税 0.3%) で計算すると

$13,450,000 \text{ 円} \times \text{固定資産税 } 1.4\% = 188,300 \text{ 円}$

$13,450,000 \text{ 円} \times \text{都市計画税 } 0.3\% = 40,350 \text{ 円}$

計 228,650 円

となるのだが、何か違う計算式を用いているのだろうか。相当額と書かれているのは、それをうやむやにするための魔法の言葉なのだろうか。

(P26) C. 公示価格等を規準とした価格

規準の定義から逸脱

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）を求めるときに際して、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ときに際して、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。標準画地ではない。繰り返す。対象土地である。

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。

(P27) 2. 鑑定評価額の決定 幅員 6m の指導に接面する 250 m²程度の標準画地の価格を次の通り試算した。

試算の定義から逸脱

試算価格の定義を、基準からの引用である。

取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を比準価格という。）。

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を収益価格という。）。

価格を・・・試算した。とは試算価格のことだろう。

対象不動産ではなく、標準宅地の価格を求めている。

基準の定義から逸脱している。

(P27) 2. 鑑定評価額の決定 比準価格 $m^2 \text{ ¥}63,900$

比準価格の定義から逸脱

試算価格の定義、基準からの引用である。

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を収益価格という。）。

対象不動産ではなく、標準宅地の価格を求めている。

基準の定義から逸脱している。

(P27) 2. 鑑定評価額の決定 収益価格 $m^2 \text{ ¥}21,900$

収益価格の定義から逸脱

【不当鑑定】

【不適切例 25】・土地残余法について、対象不動産（更地）ではなく標準的画地に最有効使用の建

物の建築を想定して適用している。

試算価格の定義、基準からの引用である。

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を収益価格という。）。

対象不動産ではなく、標準宅地の価格を求めている。

さらに、最有効使用ではない建物を想定し、手法を適用している。

基準の土地残余法の定義から逸脱している。

土地残余法の定義を引用する。

イ 土地残余法

対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、収益還元法以外の手法によって想定建物等の価格を求めることができるときは、当該想定建物及びその敷地に基づく純収益から想定建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法（土地残余法という。）を適用することができる。

(P27) 市場の特性 需要者は市内に居住する一次取得者を中心とし

「典型的な需要者」との言葉がない 鑑定評価書ではない

【要件の欠損】

「典型的な需要者」の文言がない。「典型的な需要者」がどういう者なのか、明確になっていない。鑑定評価書としての要件を欠いていると考えている。

この2年で、鑑定評価書を30本程度見てきたが、「典型的な需要者」との言葉がない鑑定評価書は、通常の鑑定評価書では見たことがなかった。

(P27) 土地の総額は1500万円程度、新築の戸建物件は3500万円程度が需要の中心となる価格帯

対象不動産は中心となる価格帯から外れている。土地 1860 万円、新築の戸建住宅は 4500 万円となろう

説明が不整合である。どう理解したのか、職員に説明をしてもらいたい。

市場の特性 土地は総額で 1500 万円程度、新築の戸建物件は 3500 万円程度が需要の中心となる価格帯である（鑑 P27）と書かれているが、対象不動産についての個別分析に関する記載がほとんどない。

対象地は 305.86 m²であり、標準的画地の 250 m²より地積が大きい。

最低敷地の制限（165 m²）により分割もできない。

現在、平均年収は 400-500 万円と言われているのではないか。

住宅ローンはその 7 倍が目安、それよりも高い人もいるが、所得が高く信頼できるならば、より多くの融資を受けられるのだろう。

500 万円としても、7 倍なら 3500 万円である。融資の目安は年収の約 7~8 倍だと金融機関で聞いたことがある。土地と建物を合わせて、3500 万円前後である。確かに需要の中心の価格帯が 3500 万円にも説明がつく。

ただ、本件土地のように、土地に 1861 万円かかったら、他にも諸々係る。総額の上限を 3500 万円だとすると建物のかけられるのは 1600 万円前後である。

土地が広くて立派なのに、家が小さくて、しょぼいということは、通常考えられないのである。土地に見合う、それ相応の建物を建てる、そういう者が購入するのだ。

土地の価格が約 350 万円高いものであれば、建物の価格も 350 万円以上高くなるだろう。建物 700 万円程度上がっても不思議ではないだろう。

総額でいえば、3500 万円と比べて、4100 万円から 4500 万円となろう。標準的な所得層では、とても手が届かないに違いない。

需要する者の所得は標準以上だと考えるのが妥当だろう。そうでなければ、住宅ローンが組めないのだから。もしくは、住宅ローンを組まなくてもいい、資産のある人間となろう。

対象不動産に関する市場分析、個別分析を行って、鑑定評価書に記載しなければならない。必要的記載事項という。

需要する者の所得など、経済、金融の知識があれば、不動産の知識が無いものでもわかりそうなものである。

(P27) 標準価格の決定 近隣地域内にはアパート等の収益物件も見られる為収益価格の試算を行ったが

収益価格の定義から逸脱 どこが⇒対象不動産ではなく標準的な画地

【不当鑑定】

【不適切例 25】・土地残余法について、対象不動産（更地）ではなく標準的画地に最有効使用の建物の建築を想定して適用している。

規準からの引用である。

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を収益価格という。）。

対象不動産ではなく、標準画地の価格を求めている。

基準の定義から逸脱している。

(P27) 標準価格の決定 近隣地域内にはアパート等の収益物件も見られる為収益価格の試算を行ったが

試算価格の定義から逸脱 どこが⇒対象不動産ではなく標準的な画地

【不適切例 25】・土地残余法について、対象不動産（更地）ではなく標準的画地に最有効使用の建物の建築を想定して適用している。

基準からの引用である。

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を収益価格という。）。

試算価格＝収益価格

対象不動産ではなく、標準画地の価格を求めている。

基準の定義から逸脱している。

(P27) 標準価格の決定 近隣地域内にはアパート等の収益物件も見られる為収益価格の試算を行ったが 最有効使用ではない建物の想定を行った説明になっていない

【不適切例 25】・土地残余法について、対象不動産（更地）ではなく標準的画地に最有効使用の建物の建築を想定して適用している。

基準の定義から逸脱している。

※土地残余法の定義からの逸脱（最有効使用ではない）

イ 土地残余法

対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、収益還元法以外の手法によって想定建物等の価格を求めることができるときは、当該想定建物及びその敷地に基づく純収益から想定建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法（土地残余法という。）を適用することができる。

鑑定評価書では、最有効の用途は、戸建住宅の敷地である。

※最有効使用との文言ではない。

土地残余法では、共同住宅を想定している。

最有効使用と異なる想定を行っている。

規準の定義から逸脱している。

(P27) 標準価格の決定 高度利用が困難なため収益価格は低位に試算された
収益価格の定義から逸脱 どこが⇒対象不動産ではなく標準的な画地
試算価格の定義から逸脱 どこが⇒対象不動産ではなく標準的な画地

【不当鑑定】

【不適切例 25】・土地残余法について、対象不動産（更地）ではなく標準的画地に最有効使用の建物の建築を想定して適用している。

どちらも基準の定義から逸脱している。基準からの引用である。

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を収益価格という。）。

対象不動産ではなく、標準画地の価格を試算している。

イ 土地残余法

対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、収益還元法以外の手法によって想定建物等の価格を求めることができるときは、当該想定建物及びその敷地に基づく純収益から想定建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法（土地残余法という。）を適用することができる。

※土地残余法の定義からの逸脱（最有効使用ではない）

収益還元法の想定は、極端に低位に試算されたのだが、どういう分析を基に妥当なものだという判断に至ったのか。

細かくなるが、一つひとつ記載していく。

一つ目は、（鑑 想定建物配置図（略）） 2LDK（43.75㎡）とあるが、適切なのだろうか。2LDKにしては狭いように思う。気にし過ぎだろうか。せいぜい、2DKであり、1LDKでもいい広さのように思う。2LDKの想定は、論理性を欠くのだと指摘したい。

二つ目は、（鑑 想定建物配置図（略）） 2LDK（43.75㎡）と（鑑 P22 収-2）④月額賃料等単価 1,280円/㎡ で算定すると、月額 56,000円 で新築 2LDK・駐車場 1台付を借りられることになる。ずいぶん安い想定だと思えないだろうか。湖西市といっても、幹線道路や駅からもっと離れたところなら、これくらいの賃料にもなるだろうが、対象地は鷺津である。現実的なのだろうか。

三つ目は、（鑑 P27）比準価格 63900 収益価格 21900 規準とした価格 63400 標準画地の価格 63900 とあるが、収益価格が極端に低いのは、想定上に問題がある、ということはないのだろうか。半値以下であり、比準価格の約 3分の1である。

（P27） 標準価格の決定 規準とした価格との均衡も確認
規準の定義から逸脱 どこが⇒対象不動産ではなく標準的な画地

地価公示法からの引用である。

【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ものの意義)

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）を求めるときに際して、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ときに際して、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。

鑑定評価書の公示価格を規準とした価格との均衡は適切なのだろうか。

公示価格を規準としなければならない（添付資料4）。

規準とは、規範性の高い地価公示標準地と対象不動産（土地）を比較検討することによって両者の間に均衡を保たせることである（添付資料4）。

この鑑定評価書において、標準地 258 m²・標準的画地 250 m²と比べ対象地 306.63 m²とは差がある。

比準価格 収益価格 規準とした価格から標準画地の価格（鑑 P27）を求めている過程をみれば、規準価格と比べているのは、比準価格と収益価格であることが分かる。これは、鑑定評価基準に則った適切な方法なのだろうか。

加えて、この比準価格や収益価格も、基準の定義に基づいたものではない。

比準価格について、

(基準総論第7章) 取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である(この手法による試算価格を比準価格という。)

収益価格について、

(基準総論第7章) 収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である(この手法による試算価格を収益価格という。)

上記が試算価格となるのだが、本件鑑定評価書の適用課程で比準価格や収益価格と呼んでいるのは、対象不動産の価格ではない。標準画地の価格である。個別的要因の比較を行うのは、この標準画地の価格を求めた後である。定義から外れている以上、比準価格と言えない。定義から外れている以上、収益価格と言えない。

鑑定評価書は、書式に関する決まりはないが、記載事項に関してはいくつも定められている。また、鑑定評価理論基準・留意事項には「定義」が定められている。それらの上に、鑑定評価書が成り立つのである。基準の定義を無視していい、となるわけがない。もしも定義を異なる意味で使うなら、自ら再定義し、理由と共に鑑定評価書にハッキリと記した上で、使用しなくてはならないであろう。

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。

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のだろう。

(P27) 標準価格の決定 比準価格を採用し
比準価格の定義から逸脱 どこが⇒対象不動産ではなく標準的な画地
基準からの引用である。

取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を比準価格という。）。

対象不動産ではなく標準宅地の試算を、比準価格と呼んでいる。
基準からの逸脱である。

さらに、
標準価格の決定、等という言葉は、基準等にはない。
鑑定評価額の決定なら、基準にハッキリと書かれている。
似たような言葉を作り出すことによって、巧みなのではないか、との疑念は、ここまで読んでくれば、湧き上がってくるのではないだろうか。

(P27) 試算価格の調整に関する記述が一切ない 不当鑑定

国土交通省の行政指導の内容よりも、一層ひどい。
回答を用意できるのだろうか。

【不適切例 27】・各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断において、市場参加者の属性及び行動など把握した市場の特性を当該判断にどのように反映したか明確でない。

明確でない、どころではない。

一言も記載がない。

(P 想定建物配置図 略) 2LDK (43.75㎡) とは 2DK か 1LDKではないか

別表 2 - 1 70.38㎡ 2SLDK

別表 2 - 2 70.79㎡ 2LDK

43.75㎡ 2LDK なのか。

自分で添付した資料の意味を分かっているのだろうか。

比較のため、2DK (42.21㎡) の賃貸募集資料を下記に添付した。

不動産会社間専用図面

貸アパート 2DK

間取り

建物名

リ・エントピア101

建物名ラリガタ

駅

鷺津駅

賃料

50,000円



| | | | |
|----------|----------|------------|---|
| 賃料 | 50,000円 | 所在地 | 静岡県湖西市鷺津3463 |
| 礼金 | なし | 交通 | 東海道本線 鷺津 徒歩15分 バス2分 バス停 ユニバ ンス (遠鉄バス) 徒歩5分 |
| 敷金 | 2ヶ月 | 利用駅その他 | |
| 敷引 | | 築年月 | 1996年07月 |
| 保証金 | なし | 階建/階 | 2階建/1階部分 |
| 保証金償却 | | 間取り/内訳 | 2DK/洋6・6 DK6 |
| 管理費 | なし | 専有面積/バルコニー | 42.21㎡ / あり |
| 共益費 | なし | 建物構造 | 鉄骨造 |
| 雑費 | なし | 主要採光面 | 南向き |
| 鍵交換代 | 有 | 契約期間 | 2年 |
| 更新料 | なし | 更新料 | なし |
| その他一時金 | | 現況 | 空家 |
| ランニングコスト | | 入居日 | 即時 |
| 駐車場 | 有 無料 | 保険等加入 | 要 1年11,000円 |
| バイク置き場 | | 設備保証 | |
| 駐輪場 | 駐輪場有(無料) | 賃貸保証 | 加入要 日本賃貸保証株式会社 |
| | | クレジットカード決済 | 済 |
| | | フリーレント | |
| | | 棟情報その他 | 総戸数: 6戸 |

不整合との指摘、どう潜り抜けるのか。

☆☆不記載箇所☆☆

繰り返しになるが、不記載は、他の不動産鑑定業者でも、別の理由から問題だとして指摘している。認識させるためにも、繰り返す。

繰り返し、鑑定評価の誤った考えを刷り込まれた手口に対抗するために。

対象確定条件のうち、基準にある5つのうちどれなのか不記載

他の条件にしたのか。理由も含め、不記載である。

典型的な需要者が不記載

【要件の欠損 典型的な需要者】

「典型的な需要者」を誰だと判断したのか、記載がない(P27)のは、鑑定評価書としての要件を欠くのではないか。

わずかに、市場の特性 需要者は市内に居住する一次取得者を中心とし、他市町からの転入も見られる(P27)との記載があるが、典型的な の言葉はない。

鑑定評価基準を読んだことがあるだろうか。

「典型的な需要者」と「最有効使用の判定」

他の要素も多数あるが、この2つは鑑定評価書の特徴だと理解している。様々な可能性を調査分析し、最終的に1つに決めなければ鑑定評価書に両方とも書くことができない。不動産鑑定士が作成する鑑定評価書と宅建業者が作成する査定書との違いは、いくつもあるが、そのうちの主なものが上記の2項目だと理解している。

それにも関わらず、「典型的な需要者」との記載がないのは、鑑定評価書としての要件を欠くことになりはしないだろうか。それとも、「典型的な」の言葉をうっかり書き忘れました、ミスでした、というのだろうか。故意や相当な不注意を逃れる、虎の巻から習ったのだろうか。

最有効使用が不記載

【要件の欠損 最有効使用】

さらに改めて、よくよく鑑定評価書を読み返してみたら、最有効使用 との文字記載もなかった。「最有効の用途」なら記載があったが、両者は同じ文字ではない。

最有効使用の判定を行ったのか、判定理由を記載していない。

標準的画地では一般住宅を想定し、収益還元法では共同住宅と、異なる想定が可能となったのであろうと納得がいった。土地残余法や最有効使用の意味を知らないのだろうか。

両者を記載せず、どうして鑑定評価書と名をつけて、呼ぶことができるのだろうか。

鑑定評価書の作成者が、不動産鑑定士であれば、違法ではないのか。

今回は違うが、不動産鑑定士以外の者が、不動産鑑定士と名乗り、鑑定評価書を作成し、報酬を得たのであれば、それも違法であり、詐欺である。

この鑑定評価書は、静岡県職員、公人を欺いている可能性が高いのではないのか。

鑑定評価額の決定の理由の要旨 不記載項目

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。

⇒対象不動産の優劣及び競争力の程度等
についての記載がない。

【不適切例 12】・地域分析において「同一需給圏の範囲及び状況」、「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」又は「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」について記載が十分でなく、どのように判断したか明確でない。

鑑定評価額の決定の理由の要旨 不記載項目

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。

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。

⇒最有効使用及びその判定の理由を明確に記載する。
について、明確に記載がない。

【不適切例 17】・最有効使用の判定の理由が明確でない。

鑑定評価額の決定の理由の要旨 不記載項目

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。

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。

【不適切例 27】・各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断において、市場参加者の属性及び行動など把握した市場の特性を当該判断にどのように反映したか明確でない。

⇒調整との言葉は、(P5) 評価方法 に書かれている以外、ない。明確でない、どころではない。「試算価格の調整」との文言は、1 回も出てこない。

鑑定評価額の決定に至る過程で、試算価格の調整（鑑 P27）について、一文字も書かれていないが、適切な鑑定評価書なのだろうか。「試算価格の調整」の文字すらない。

必要的記載事項（鑑定評価基準第 9 章第 2 節）を記載せず、まさに鑑定評価書としての要件を満たしていない書類と言わざるを得ない。

総論 第 9 章 鑑定評価報告書 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。

VII 鑑定評価額の決定の理由の要旨 4 試算価格の調整に関する事項 試算価格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。

I から XII を引用する。

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っては、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_

それにもかかわらず、不動産鑑定士の名のもとに、鑑定評価書を作成・提出し、報酬を受け取っている。不動産の鑑定評価書に関する法律に反する行為ではないだろうか。つまり、違法ではないか。

試算価格の調整は、〈再吟味〉と〈説得力に係る判断〉に分かれており、それぞれ6項目と2項目ずつ基準に書かれている。連合会のチェックシートには、項目立てて記載する（成果報告書のチェック項目等(本文)(2)16/18）（添付資料5）としっかり書かれているが、チェックシートを活用していないのだろう。知らないとでもいうのだろうか。毎年毎年、国交省のモニタリング後に発表され、連合会からの通知が出ているにも関わらず、当該不動産鑑定士は「知らない、聞いていない」とでも言い逃れるつもりなのだろうか。

それとも、これは「鑑定評価報告書」と言って、不動産鑑定士が業者に提出する書類について定めたものであり、業者が依頼者に発行する「鑑定評価書」を規制するものではない、と逃げたのだろうか。もし、このような言い分を認めるなら、鑑定評価書には何を書いてもいいことになるのだが、それをわかっての指摘なのだろうか。全国に国土交通省の地方整備局が整備され、鑑定指導を行っているが、それらも否定することになるのである。もしそれでも逃げたならば、「鑑定評価報告書」を国土交通省に提出してもらいたい。

【国交省等は猛省せよ】

国交省がモニタリングを通じて、行政指導している結果である。国交省の業務の結果である。まるで徹底されていないではないか。国交省も真正面から受け止めなければならない。パフォーマンスに終始するのではなく、反省が必要である。第二のビッグモーター事件へと発展するやもしれない。

他にも記載されていない必要的記載事項が多く存在する。

このような記述で、試算価格の調整に従って自己の作った鑑定評価書を、客観的・批判的に再吟味することなど到底できるはずがないではないか。お粗末至極である。

国交省のモニタリングの結果、「行政指導」を受ける不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者は、検査数に対して50%を超えている。偶然ではない。2不動産鑑定業者に当たれば、1つは行政指導を受けている業者に当たるのだ。現在まで3業者を取り挙げてきたが、どうであつたらう

か。

特に、この鑑定評価書への指摘内容と、国交省の行政指導の内容が合致しているのは、どのような因果によるものだろう。この鑑定評価書が、たまたまこのような質であって、同社の他の鑑定評価書なら、不当鑑定として行政指導を受けるようなことは一切ない、正当な成果品なのか。そうであるならば、なぜ静岡県は、そのような品質の鑑定評価書が提出されることになったのか。

3000を超えるすべての鑑定業者に対してモニタリング調査を行わなければ、不動産業界の実態が分からないとでも言い逃れるつもりなのか。

別の視点からの【指摘項目】

契約から鑑定評価まで日数が短い。きちんと業務を行ったのか疑わしい。

| | |
|----------|-------|
| 確認書交付 | 7月24日 |
| 契約時 | 7月29日 |
| 価格時点 | 8月1日 |
| 現況調査 | 8月1日 |
| 鑑定評価を行った | 8月3日 |
| 発行日付 | 8月4日 |
| 確認書再交付 | 8月4日 |
| 検収(県) | 8月4日 |
| 起案日(県) | 8月7日 |
| 決済日(県) | 8月9日 |

現況調査から起算して3日間、契約時から起算しても6日間である。短いのではないか。確認書交付から11日間である。適正な鑑定評価業務を行えたのだろうか。疑わしい。その証拠が、今回の指摘である。

それに確認書によれば、当初は8月10日が納品日であった。それが8月4日に代えられ、確認書も再提出されている。10日のままにして、国交省の行政指導を振り返り、適切に審査すべきであった。不当・違法ないかげんな鑑定評価書でも通ってきてしまったから、ささっと終わらせて、提出したのだろうか。静岡県民を馬鹿にしていると思わずにはいられない。県民は黙ってはいられない。特に、不動産鑑定士は、社会的信用に関わる利害関係者である。

それと、静岡県の対応について。

直接関係はないが、発行日と検収日が一致しているのは、1日で検収が済んだ、という意味なの

だろうか。私もこの鑑定評価書を読み、整合性などのチェックをしているが、とても一読しただけではわからないことだらけである。このように鑑定評価書を読むようになって約2年経つが、何時間も、何日もかけて、何度も繰り返し読んで、ようやく指摘箇所が明確になるのである。ここにも、行政職員の認識のズレがあるように思う。わずか1日で読んで、理解しきれぬのだろうか。そんなに素晴らしい能力があるなら、ぜひ名乗り出てもらいたい。教えを請いに伺いたい。

何度も繰り返す。職員が理解するまで、耳に胼胝ができるまで言い続けなければならない。

鑑定評価書は、行政の審査を受けていない。違法な鑑定評価書も、適法な鑑定評価書も、一切の審査を受けないまま、そのまま市場に出回っているのである。

鑑定評価を依頼し、書類を受け取った主体（この場合は静岡県資産経営課）が判断できなければ、事件に巻き込まれる代物である自覚が必要だと、少しはわかってきただろうか。

適法に鑑定評価業務ができているなら、短いこと自体が問題にはならない。

適法にできていないのに、業務日数が短いとなると、他の問題にも発展する。客観的状況証拠になり得るからである。

勉強のために読んだ著書からの引用である。

「鑑定評価書の質が問われ始めた」（添付資料6）

警鐘がならされてから、約20年が経過している。私が不動産鑑定士になる20年以上前からである。20年間全く何も考えずに過ごしてきた業界の罪なのだろう。その罪の結果を、以降新たに不動産鑑定士となる若手が背負わなくてはならない。

もうこれ以上、次の世代に、汚点を継承してはいけない。

国土交通省及び都道府県も、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者を処分指導監督する立場であるなら、この恐るべき事態を真正面から認識し、根本的に解決するための対処を行わなければならないであろう。

特に、国交省高級官僚は、不動産鑑定士の質の向上に資する方策を立案すべきである。

大阪IRの鑑定評価書を巡る住民訴訟も大きな注目を集めている。

一般財団法人日本不動産研究所 近畿支所 も深く、深く関わっている。そこに勤め、大阪IR鑑定評価書（令和元年、令和3年）に関わった不動産鑑定士が、浜松支所に移ってきた。

これも何かの因果なのだろう。

【不動産鑑定業者の選定基準 業務量と質】

【鑑定業務に係る平均日数と業務件数】

新たな資料を提供するとともに、監査委員から意見が付された鑑定業者の選定基準の一考になるだろうと考えている。監査委員だけでなく、県民の声に耳を傾ける姿勢を、少しは見せてもいいのではないか。誰のために働いているのか、分からなくならないのだろうか。データ元は、主に国土交通省の不動産鑑定業者事業実績報告である。

不動産の鑑定業務に係る平均日数（添付資料7）と業務件数（添付資料8）である。静岡県西部地域の発注偏りも一覧表（添付資料9）で見てもらおう。

作成日数は、短いもので、平均5.9日である。受験時代に不動産鑑定士から聞いたのは、鑑定評価書1本あたり2週間から4週間かかる、とのことだった。当時は、結構な日数がかかるものだったものと思っただけである。

濱松不動産鑑定株式会社について、国土交通省のデータを見ていこう。

令和4年は、価格と賃料を合わせて168件である。従業者は3人である。

B不動産鑑定士は大御所であり、均等に件数をこなしているとは、物理的にも考えにくい。代表が大半を行っていると考えても不思議ではないが、ここは単純に平均すれば1人当たり56件である。全て平均日数で業務ができていると仮定しても、330.4日である。1年365日だから、この通りやったとすれば、できないこともない。これに隣接・周辺業務が3件である。単純に平均すれば1人当たり1件である。この平均値はない。1日ではできないと思うが、仮に1日としよう。1日分である。合計331.4日分である。

令和3年は、価格と賃料を合わせて134件である。隣接・周辺業務が2件である。同様の計算、一人当たり45件とすれば、約266.5日+1日=267.5日である。

地価公示、地価調査、相続税路線価の業務も行っている。3年に1回は、固定資産税路線価の業務もある。国交省のデータでは『公的土地評価』として計上されている。

【ここから分かること】

適法な鑑定評価を行っているのなら、よほど優秀なのである。常人よりも、群を抜いて仕事量をこなしているのである。一覧表を見ても分かる通り、年間56件、45件をこなしている個人業者はほとんどいない。

通常なら、週休二日、年間50週、年末年始やGW、お盆など年間100日以上のお休みがあるのだろう。

実数はもっと多いだろうが、休日を100日としよう。365日から100日引いて、265日である。

平均の人間が仕事をしたら約331.4日や約267.5日かかるところを、265日でこなせるのである。同時進行で進めているのだろうが、超がついてもおかしくないほど優秀な人材に違いない。実に仕事がこなせるのである。

ただでさえ売り手市場の不動産鑑定士、まさに引く手あまたに違いない。

その優秀だと想定される人間が、不適切事例だと国交省が行政指導を行っている内容を、そのまま書いている。当該業者に、モニタリング調査が行われれば、行政指導の対象となるに違いない。まだ、モニタリング調査の対象になっていないのだろうか。

不鑑法第7条の努力義務違反である。違法である。

この鑑定評価書、不当鑑定ではないという根拠があるだろうか。

時間を短縮するには、用いられている「表」は優れものである。対象不動産の確認をし、あとは表に当てはめるだけでよいのだから。

最も有効使用を判定した根拠や理由の説明も不記載で済むなら、時間の短縮は大変簡単である。本来なら、不動産鑑定士の腕の見せ所であり、作文に非常に悩むところである。説明が不要なら、資格も意味をなさない。誰でも作れる文書と変わらない。

どうだろうか。この不動産鑑定士は、優秀なのだろうか。それとも、違法や不当な鑑定評価を行っているのだろうか。国交省や連合会の指導を、真摯に受け止めているのだろうか。「聞いたふり」を常習的にしているなら静岡県職員にも、相通じる姿勢だろう。静岡県職員と親和性が高いのではないか。

違法や不当な鑑定評価を行えば、時間を大幅に短縮できる。なぜなら「記載しなくても価格に反映できる」のだから。極端に考えれば、調査も、分析も、何もいらない。価格さえ書けば、あとはテンプレート、コピーアンドペーストで十分である。いいかげんな成果品なら2、3日でできるだろう。いや、2、3日すらいらないかもしれない。仮に3日とすれば、3日×56件=168日。地価公示、地価調査、相続税路線価の業務、十分にこなせることがわかる。

ここで言っている意味が、わかるだろうか。あなたの脳で、どちらなら理解できるだろうか。「優秀」なのか、「違法、不当」な鑑定評価を行っているのか。どちらも理解できるなら、新たな選定基準を設けるまでもなく、選定先は確定するだろう。

仮定の通り適法なら、これらの指摘を全て退けられる。「無駄になる」「やめておけ」と忠告をくれた諸先輩たちの言うとおりであった。大先輩たちの有難い忠告を聞かない愚か者だったと、ハッ

キリさせられる。

監査委員は、「鑑定評価基準」も、「不動産の鑑定評価に関する法律」も理解していない。監査結果に、基準等に適法に従っているとの記載がない。それが証拠である。1回目はわずかに記載があったが、2回目以降は記載しなくなった。恐ろしくなったのであろう。これが、何を意味するか、これから明らかになるはずである。裁判官もきっと同じ気持ちであろう。なぜ、鑑定評価基準を読まなければならないのか、と苦勞しているに違いない。不鑑法を作った者を恨んでいるかもしれない。

資産経営課は、監査委員よりも「鑑定評価基準」も、「不動産の鑑定評価に関する法律」も理解している、、、はずである。年間15万円の維持会員費を支払って、見合う以上の恩恵を受けている部署であり、季刊誌も無料配布を受けている。1962年からの維持会員である。まさか新品のまま、本棚に積まれているのではないだろう。手あかがついているか、誰か確認に行く必要があるのではないか。年間15万円も静岡県に使わせておいて、恩恵で最も多いであろう報酬額15%引きが選定理由ではないと抗弁したのである。年間数十本の鑑定評価書を依頼し、説明を受け、受領している。監査委員の経験値や知識量とは、比べるまでもないほどの格差である。それも、公費で勉強している。C氏の資産経営課の書類への押印は、こちらで確認した限りでも、平成30年から存在する。6年以上も、学び続けている。不動産の鑑定評価の素人であるはずがない。素人である監査委員が、一から自費で勉強するのは、立場が異なるのである。それにも関わらず、鑑定評価のド素人然とした態度には、静岡県民として、心底腹が立つ。この住民監査請求が終わった後、資産経営課の部屋に伺い、季刊誌をじっくりと見せてもらいたいと願っている。かなうだろうか。

業務実績は、誰でも国交省のデータをみれば、数字上分かる。件数が多いからと言って、依頼することが適切なのか。職員も、一方しか見ていない。日々の業務姿勢が疑われる。多角的に数字の意味を理解できないのだから。

多忙で、不勉強なまま、事実と異なることを行えば、業務が楽になることを覚えて、犠牲になっている業務があるのではないのか。平均業務日数も連合会HPで明らかであり、連合会に聞くこともできる。調べて知ることもできる。想定することも十分にできる。多忙は言い訳にならない。言い訳する者に、業務を発注してはならない。まさに、この鑑定評価書も、それらの犠牲の上に作られた成果品ではないのか。

職員は、この鑑定評価書を、国交省の行政指導内容と照らし、それでもまだ違法や不当は絶対に問題ないと自信があるのか。指摘はまだまだこれからも続く。住民監査請求も、住民訴訟も、まだ控えている。私が死ぬまで、打ち止めになることはない。これまでは「鑑定評価書とその報酬に関する支出」を問題にしてきたが、大阪IRの訴訟から学んだことだが、違法・不当な鑑定評価書を元に価格を決定し、契約を結び、不動産を売却する行為について、住民監査請求できる可能性があ

る。この不動産は、まさに対象となり得るのである。

住民監査請求に二度も登場する恐るべき事実を、刻まなければならない。

異動になって、資産経営課にきて「何だ、これは」と驚いている職員もいるのではないか。震源地は、この課である。課の上司の存在である。直ぐにでも、人事課監察班に飛び込みたくなる気持ちを持ってもらいたい。人生を転換させるほどの力が、この資産経営課にはあると、思っている。住民訴訟も進んでいく。静岡県職員になったのは、適法に仕事をしたいと思ったからではなかったのか。違法に仕事をしたくて、静岡県職員になった者はいないであろう。

「違法な業務を駆逐するか」それとも「課内の秩序を取るか」

この二択で迷うようなら、公務員として不適格である。遵法性意識がない。憲法違反である。宣誓書違反である。地方公務員法違反である。地方自治法違反の職務である。静岡県庁舎内に、違反者が蔓延しているのか。臭いトイレにいると鼻が馬鹿になって、臭いを感じなくなるように、違反者が蔓延していて、感じないのだろうか。

知事が代わっても、職員は、何もかわらないに違いない。

職員は、宣誓書を読み返し、宣誓した通りに、遵守しなければならない。法律に従い、静岡県民全体の奉仕者として、職員がいるのである。決して、課の私的利益を追求し、一部の者のための奉仕者であってはならないのである。違法である。宣誓書に反したいのであれば、今すぐ宣誓書を破り捨て、職を辞さなければならない。職を辞する自由まで、公務員は取りあげられていない。

【信頼を損ねる行為】

不動産鑑定業界に身を置く身として、勉強したものなら知識として当然得ている内容であり、職業専門家としての注意がかけらもないと言わざるを得ない。

高額な報酬に見合わぬ仕事であり、鑑定評価の社会的信頼を大きく損ねる行為と言える。

これだけの指摘を受けて、ズバッと即答することができるのだろうか。批判が悪いのではない、批判に耐えられない物を作るのが悪いのである。この当たり前のことを理解できない人間が多い。

説明できないのは、隠したいことがあるからであろう。信頼に足る不動産鑑定士としての職責を果たしているとは言い難い。

この成果品を提出したのは、静岡県民を愚弄していると言わざるを得ない。不鑑法に反し、違法である。

別の不動産鑑定士だが、非常識な発言を繰り返す者に、業務を偏向的に依頼し続けてきた資産経営課の職務姿勢も非常に問題である。

このような請求書が提出されれば、静岡県職員の業務が増えるのである。住民監査請求がどれほど、職員を悩ませるのか、知っているだろうか。苦悶に満ち、挨拶すらできなくなるほど、職員は悩み、恨んでいたのである。挨拶ができないなど、社会人として最低である。

誰のどのような影響で、関係職員の業務が増えてしまっているのか。鑑定業界を揺るがし、信頼を毀損する行為をしているのは誰なのか。

住民監査請求もただではない。大雑把な算定だが、公費が約40万円使われて、監査結果が報告されている。1円も無駄にするわけにはいかないのである。

(法律、基準、留意事項から引用)

不動産の鑑定評価に関する法律（不当な鑑定評価等に対する措置の要求）

第四十二条 不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行ったことを疑うに足りる事実があるときは、何人も、国土交通大臣又は当該不動産鑑定士がその業務に従事する不動産鑑定業者が登録を受けた都道府県知事に対し、資料を添えてその事実を報告し、適切な措置をとるべきことを求めることができる。

このような措置要求書の条文が存在するのは、不当な鑑定評価を行う可能性があることを、昭和39年の法律制定時（昭和三十九年四月一日から施行）に想定し、それらを規制する必要があったからであろう。当時、条文を作った官僚（国土）は、将来（現在）の危うい姿を想像したに違いない。この条文は、現在まで変わらずに残っている。恐れていたことが現実のものとなり、遠く嘆いているに違いない。

（【不動産の鑑定評価に関する法律】不動産鑑定士の責務 第5条）不動産鑑定士は、良心に従い、誠実に第三条に規定する業務を行うとともに、不動産鑑定士の信用を傷つけるような行為をしてはならない。

とあるが、良心に従い、誠実に業務を行い、国土交通省の行政指導の内容を無視したのか。非常識の上に、不動産の鑑定評価の制度は成立しているとでもいうつもりなのか。違法である。

（【不動産の鑑定評価に関する法律】（知識及び技能の維持向上）第7条）不動産鑑定士は、鑑定評価等業務に必要な知識及び技能の維持向上に努めなければならない。

とあるが、努めてきた結果の成果物がこれなのか。違法である。

（基準第1章第2節）取引価格等から不動産の適正な価格を見出すことは一般の人には非常に困難である。したがって、不動産の適正な価格については専門家としての不動産鑑定士等の鑑定評価活動が必要となるものである。

とあるが、非常に困難だからこそ、必要とされる鑑定評価活動があるのではないか。このような請求書が提出される職業専門家となったのである。今すぐにでも静岡県に対して謝罪に趣き、誠心誠意、己の作った鑑定評価書の記載理由を、客観的かつ論理的に説明し、必要があれば、住民監査請求の陳述の際の監査委員からの問答を想定し、その回答書を作成し、提出し、その上で陳述の場

に臨席するのが良心に従い、誠実な不動産鑑定士の務めなのではないのか。鑑定評価書を作って、提出して、報酬を受け取ったら終わりにして、その後は知らない、私には関係がない等とするのは、無責任極まる態度であろう。そのような卑怯な不動産鑑定士がもしもこの日本にいるならば、私は絶対に忘れない。基準に反する鑑定評価は、違法である。

(基準第1章第3節) 鑑定評価は、高度な知識と豊富な経験及び的確な判断力を持ち、さらに、これらが有機的かつ総合的に発揮できる練達堪能な専門家によってなされるとき、初めて合理的であって、客観的に論証できるものとなるのである。不動産の鑑定評価は、練達堪能な専門家によって初めて可能な仕事である。

とあるが、上記のような疑義に対して、鑑定評価書に明快に記載しないで、どうして練達堪能な専門家と言えるのか。基準に反する鑑定評価は、違法である。

(基準第1章第3節) この社会における一連の価格秩序のなかで、対象不動産の価格の占める適正なあり所を指摘することであるから、その社会的公共的意義は極めて大きいと言わなければならない。(基準第1章第4節) 不動産鑑定士等は、不動産の鑑定評価の社会的公共的意義を理解し、その責務を自覚し、的確かつ誠実な鑑定評価活動の実践をもって、社会一般の信頼と期待に報いなければならない。

とあるが、社会的公共的意義が極めて大きいといわれる業務に従事していながら、これで社会一般の信頼と期待に報いていると言えるのか。基準に反する鑑定評価は、違法である。

(基準第1章第4節) 不動産鑑定士等は、同法に規定されているとおり、良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行い、専門職業家としての社会的信用を傷つけるような行為をしてはならない。

とある。基準にも、法律が出てくる。この基準に反するのは、法律にも反するということである。疑義ある鑑定評価書を作成、提出し、報酬を受けているのは、社会的信用を傷つける行為と呼ばれるのではないか。そして、社会的信用を傷つけられた他の不動産鑑定士への影響があるのではないか。私もその一人だと認識している。基準に反する鑑定評価は、違法である。

(基準第1章第4節) 次に述べる事項を遵守して資質の向上に努めなければならない。不断の勉強と研鑽とによってこれを体得し、鑑定評価の進歩改善に努力すること。

とあるが、間違いの指摘を受け、それが正しい指摘であれば、直ちに改めるよう努めなければならないであろう。追及を受けて、黙り込んでいるのはプロとして失格以外の何者でもない。今回は静岡県の監査事務局に請求を行っているが、そのような不動産鑑定士・業者を免許登録・管理する立場の国土交通省・都道府県知事が、報告を受けているにも関わらず適切な処分等の措置を講じないとなれば、行政による怠慢と言われても仕方ないであろう。基準に反する鑑定評価は、違法である。

(基準第1章第4節) 次に述べる事項を遵守して資質の向上に努めなければならない。不動産の鑑定評価に当たっては、専門職業家としての注意を払わなければならないこと。

とあるが、専門職業家としての注意を払っているといえるのか。資質の向上に努めていると言えるのか。基準に反する鑑定評価は、違法である。

(基準第1章第4節) 次に述べる事項を遵守して資質の向上に努めなければならない。自己の能力の限度を超えていると思われる不動産の鑑定評価を引き受け、公平な鑑定評価を害する恐れのあるときは、原則として不動産の鑑定評価を引き受けてはならないこと。

とあるが、能力の限度を超えているのなら、今からでも遅くない。己の不勉強を猛省し、早急に誤りを認め、訂正を申し出るか、引き受けたことを取り消し、辞退し、報酬を受け取ったのであれば直ちに全額返納することが、基準にかなった行為ではないか。追及され、答えに窮し、黙っているまま満額の報酬を受け取って逃げ切ることが許されるはずがないだろう。専門職業家である前に、人として、大人として恥ずかしくないのかと思わざるを得ない。基準に反する鑑定評価は、違法である。

(基準第8章第5節) 鑑定評価の成果は、採用した資料によって左右されるものである

とあるが、資料の収集能力が欠けているのではないか。この程度の技量で、十分な鑑定評価書になり得るのだろうか。資料収集は、鑑定業界が取り組まなければならない課題の一つでもある。基準に反する鑑定評価は、違法である。

不動産鑑定五訓

不動産鑑定士は次の五訓を遵守しなければならない。

- 一．良心に従い、誠実に鑑定評価業務を遂行しなければならない。
- 一．専門職業家としての誇りと責任感を昂揚し、安易な妥協をしてはならない。
- 一．自己の信念に基づいて行動し、公正中立の態度を堅持しなければならない。
- 一．職務上知り得た秘密事項については、正当な事由なく他にもらしてはならない。
- 一．常に能力・資質の向上をはかり、自己研鑽につとめなければならない。

添付資料

※鑑定評価書 引用する場合は (P1) などとする

※1 令和5年度モニタリング改善内容解説研修 50枚

※2 業務の目的と範囲等の確定に係る確認書 4枚

※3 大阪IR鑑定評価書において採用した取引事例が不適切 8枚

- ※4 公示価格を規準とするの「規準」の意味 不動産評価の基礎 4枚
- ※5 報告書審査チェックシート 試算価格の調整 1枚
- ※6 鑑定評価の質が問われはじめた 不動産鑑定評価の考え方と実践（久垣新）4枚
- ※7 不動産鑑定評価の業務について（連合会） 2枚
- ※8 鑑定業者の業務件数一覧表（令和4年から平成30年の5年間） 10枚
- ※9 支出先、件数及び報酬額一覧表（令和元年から5年まで） 1枚
- ※10 【ふじのくに 電子申請サービス】手続き申込：申込確認 2枚
- ※11 2024.6.6 静岡県への質問 1枚
- ※12 2024.6.17 静岡県からの回答 1枚
- ※13 2024.6.17 静岡県へ送ったメール 1枚
- ※14 令和4年度倫理研修-令和3年度国土交通省立入検査結果 土地残余法 最有効使用以外適用は不適切 13枚目 24枚中 1枚

- (注) 1 説明書原文に即して記載したが、A、B及びCは原文では実名で記載されている。
- 2 事実を証する書面として鑑定評価書及び添付資料1から添付資料14が添付されている（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7月5日に受理することを決定した。

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

措置請求書の記載から、請求人は「県は契約に反し、違法又は不当な不動産鑑定評価書を受領し、それらに基づき報酬を支払った。違法又は不当な支出であり、不当利得返還請求の対象である。全額の返還請求をせよ」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

請求人に対して自治法第242条第7項の規定により令和6年7月29日に陳述の機会を設けたが、請求人は、陳述を行わなかった。

4 監査対象機関の意見書の提出

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7月29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（湖西市鷲津字後庵337番4））の概要

湖西市鷲津字後庵337番4の土地（以下「当該地」という。）は、鷲津駅の北西方約1.1km、湖西市役所の北東方約0.7kmに位置する県有地である。

当該地は、平成12年に売買により公立学校共済組合から取得した土地であり、建物は、平成13年に公立学校共済組合から譲り受け、湖西高等学校教職員住宅東棟として使用されていたが、令和5年に解体撤去しており、更地になった後、一般競争入札で売り払うこととした。

(2) 当該不動産に係る入札の状況

当該不動産については、令和5年10月10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、令和5年7月31日に作成を依頼し、令和5年8月4日に納品された鑑定評価書における評価額18,610,000円を基に、予定価格を18,610,000円と定めて、令和5年9月1日に静岡県公報において入札公告を行った。県の公有財産売却業務委託の受託者であるUNO real estate株式会社が、令和5年9月15日に現地説明会を開催したところ6者が参加したが、最終的に一般競争入札には1者（現地説明会には不参加）が参加することとなり、18,610,000円で落札した。

その後、令和5年10月23日に県有財産売買契約書を締結し、令和5年11月21日に売買代金が支払われたことにより、当該不動産の所有権移転登記が行われた。

(3) 不動産鑑定依頼について

濱松不動産鑑定株式会社A不動産鑑定士へ当該地の鑑定評価に対する鑑定評価書作成の見積りを依頼したところ、令和5年7月24日に見積書の提出があったため、支出負担行為何を作成し、令和5年7月31日に鑑定評価書の作成を依頼した。令和5年8月4日に鑑定評価書が納品され、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

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、用地実測図原図、位置図、現況写真を提供した。

不動産鑑定士は令和5年8月1日に現地調査を行い、令和5年8月3日に鑑定評価を行った。価格時点は令和5年8月1日である。

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。）1ページにおいて、「静岡県側は、違法又は不当な鑑定評価書を受領した」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。

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 対象確定条件について

請求人は、説明書8ページにおいて、「鑑定評価の条件の5つのうち、どれなのか明確に

なっていない。」と主張している。

しかしながら、当該地の対象確定条件は、「(1) 不動産が土地のみの場合又は土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として鑑定評価の対象とすること。」に該当し、鑑定評価書2ページに記載のとおり、更地(その状態を所与として)の鑑定評価であると認識している。

イ 高圧線について

請求人は、説明書14ページにおいて、「近隣地域内に、高圧線がある。鉄塔もある。不記載にして価格に反映したのか。」と主張している。

しかしながら、当該地の上空に高圧線が通っているわけではないため、減価はないと判断した旨確認している。

ウ 高低差について

請求人は、説明書15ページにおいて、「画地条件 高低差—路面より0～1m高いと記載しておきながら、手法の適用過程で、表に該当しながら考慮していないのは、鑑定評価書として不整合。」と主張している。

しかしながら、高低差で減価となるのは、接道面の全てについて高低差が1mあり、出入りの便が劣る、若しくは擁壁を施していないところの工事代を要する場合等が考えられるが、当該地は、進入部分は等高であり、残りの接面部分も間知ブロックの擁壁があるため減価はないと判断した旨確認している。

エ 最有効使用について

請求人は、説明書16ページにおいて、「最有効の用途とは最有効使用とは異なる字句である。」と主張している。

しかしながら、最有効使用の文言は記載されていないが、最有効の用途として、戸建住宅の敷地と記載されており、当該地の最有効使用は戸建住宅の敷地であると認識している。

オ 取引事例比較法について

請求人は、説明書21ページにおいて、「鑑定評価書(P16) 鑑定評価方式の適用と手法の適用の話になっていながら手法の定義から逸脱している」と主張している。

不動産鑑定評価基準では、取引事例比較法において、「対象不動産と当該事例に係る不動産との個別的要因の比較をそれぞれ行うものとする。また、このほか地域要因及び個別的要因の比較については、それぞれの地域における個別的要因が標準的な土地を設定して行う方法がある。」とされており、本鑑定評価書においては、後者の方法である旨を確認している。

なお、標準的な土地を設定する方法の場合、取引事例を比較して標準的な画地の価格を算

出し、しかる後に個別的要因の比較を行って対象地の価格を算出することになる。

また、そもそも不動産鑑定評価基準においては、宅地で更地の場合について、「更地の鑑定評価額は、更地並びに配分法が適用できる場合における建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて決定するものとする。」とされており、本鑑定評価書において、標準画地の価格の決定に当たり、取引事例比較法により比準価格を算出し、また収益還元法により収益価格を算出し、これに公示価格等を規準とした価格との均衡も考慮していることから、適正な鑑定であると考えられる。

カ 収益還元法について

請求人は、説明書 26 ページにおいて、「収益還元法について、収益価格の定義から逸脱 2 つある。」（原文ママ）と主張している。

更地の鑑定評価において、土地残余法を適用する場合、賃貸用建物等を想定することになっている。当該地の本来の最有効使用は戸建住宅であるとしても、実務的には戸建住宅の賃貸事例は極めて少なく、戸建住宅の賃貸による賃料を求めることは難しいため、住宅地に多く存在する共同住宅の賃料を基に収益計算した旨確認している。

キ 典型的な需要者について

請求人は、説明書 38 ページにおいて、「「典型的な需要者」との言葉がない。」と主張している。

しかしながら、典型的な需要者の文言は記載されていないが、市場の特性として、「需要者は市内に居住する一次取得者を中心とし、」と記載されており、当該地の典型的な需要者は、記載のとおりであると認識している。

以上、ア～キのとおり、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 1 ページにおいて、「支払った報酬額全額が損害」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。

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、本請求は棄却されるべきである。

(注) 基本的に意見書原文に即して記載した。

5 監査対象機関の意見に対する請求人の反論

請求人からは、令和6年8月5日に次の「意見書への反論」が提出された。

意見書への反論

【求める措置の追加】

○静岡県は10年間、濱松不動産鑑定株式会社への発注を停止すること。

理由：10年以上にわたり、法令に違反した鑑定評価書を作り続け、国交省の行政指導を無視し続けてきた業者だから。昨今、コンプライアンス重視は、職員にも徹底されているところだが、県と付き合う業者も同様である。

【重大な問題】

「不動産の鑑定評価に関する法律」

「不動産の鑑定評価基準」

「国土交通省の行政指導」

「契約」

に反する鑑定評価である。

【意見書に対する反論】

資産経営課からの意見書に対して、反論である。

- 資産経営課が法律を持ち出してくるなら、法律に従いなさい。
- 紙に書いたことよりも、話をしたことの方が優先され、影響力を持つのなら、士業ではなく、「話業」、若しくは「話士業」となろう。不動産鑑定士ではなく、不動産鑑定話人、若しくは不動産鑑定話士となろう。
- 記載しなければならない事項を、記載していないのは、法律違反である。
- 説明すれば、記載したことになるなら、超能力者である。
- 説明したからと言って、法律違反ではなくなるのではない。
- 「試算価格の調整」について、不記載であり、違法だと指摘したが、意見書に記載がないのは、私には見えないのか。

「静岡県知事に対する措置請求に対する意見書」から引用し、それに対する反論を記載した。

感想として、巧なのだろうが、この意見書の言葉遣いが、非常に分かりにくい。何が分かりにくいかというと、①不動産鑑定士に確認した内容を記載したのか。②確認したうえで、確認した内容と一致している職員の認識を記載したのか。③それとも異なる認識だったのか。④または、不動産鑑定士に確認を行わず、職員の認識を記載したのか。それぞれ、一体どれなのか明らかにしてもらいたい、と考えている。

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。）1 ページにおいて、「静岡県側は、違法又は不当な鑑定評価書を受領した」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。

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。

⇒同条に則って作成されたものと解される

同じ国家資格を有する不動産鑑定士からの指摘を再三再四受けているにもかかわらず、無批判に、このように解することは、制度上も、現実の世界で起きていることから、無理があり、おかしいことであることが分かる。

【制度上】

○法律（不当鑑定に対する懲戒、監督処分、措置要求制度）

（【不動産の鑑定評価に関する法律】（不当な鑑定評価等に対する措置の要求） 第四章 監督

（不当な鑑定評価等についての懲戒処分）

第四十条 国土交通大臣は、不動産鑑定士が、故意に、不当な不動産の鑑定評価その他鑑定評価等業務に関する不正又は著しく不当な行為（以下「不当な鑑定評価等」という。）を行つたときは、懲戒処分として、一年以内の期間を定めて鑑定評価等業務を行うことを禁止し、又はその不動産鑑定士の登録を消除することができる。不動産鑑定士が、第六条又は第三十三条の規定に違反したときも、同様とする。

2 国土交通大臣は、不動産鑑定士が、相当の注意を怠り、不当な鑑定評価等を行つたときは、懲戒処分として、戒告を与え、又は一年以内の期間を定めて鑑定評価等業務を行うことを禁止することができる。

3 国土交通大臣は、不動産鑑定士が、前二項の規定による禁止の処分に違反したときは、その不動産鑑定士の登録を削除することができる。

(不動産鑑定業者に対する監督処分)

第四十一条 国土交通大臣又は都道府県知事は、その登録を受けた不動産鑑定業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その不動産鑑定業者に対し、戒告を与え、一年以内の期間を定めてその業務の全部若しくは一部の停止を命じ、又はその登録を削除することができる。

一 この法律又はこの法律に基づく国土交通大臣若しくは都道府県知事の処分に違反したとき。

二 不動産鑑定業者の業務に従事する不動産鑑定士が、前条の規定による処分を受けた場合において、その不動産鑑定業者の責めに帰すべき理由があるとき。

(不当な鑑定評価等に対する措置の要求)

第四十二条 不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行ったことを疑うに足りる事実があるときは、何人も、国土交通大臣又は当該不動産鑑定士がその業務に従事する不動産鑑定業者が登録を受けた都道府県知事に対し、資料を添えてその事実を報告し、適切な措置をとるべきことを求めることができる。

法律がある。懲戒、監督処分もある。措置要求もある。可能性を一切排除することはできない。無批判に、その可能性を排除することもできない。

【現実の世界で起きていること】

○連合会が、会員以外の一般の方に、全世界に向けて発信していること

依頼者・利用者へのご案内～鑑定評価・価格等調査業務を依頼された方へ～

社会的にコンプライアンス重視の流れが強まる中で、不動産鑑定業界でも、発注者である企業の善管注意義務が問われる事案や、首長及び不動産鑑定士の損害賠償責任を認める事案などが発生しています。また、不動産評価を巡る住民監査請求も多発するなど、不動産鑑定評価制度の適正な実施を問われる場面が増えています。

⇒不動産鑑定士の損害賠償責任を認める事案などが発生

⇒不動産評価を巡る住民監査請求も多発

⇒不動産鑑定評価制度の適正な実施を問われる場面が増えています

静岡県は、無関係だと、言い切れるのか。すでに、この住民監査請求も「多発」の中に、静岡県も含まれている現実があることは、資産経営課が最もよく知るところである。

○保険会社のパンフレットに書かれていること

⇒被保険者の作成した不動産鑑定評価に誤りがあったとして、提訴。

⇒和解金として約5000万円保険金が支払われた事例がある。

⇒裁判時の弁護士費用で約1000万円保険金が支払われた事例がある。

加えて、たびたび示してきた、処分の結果、モニタリングの行政指導の結果も追記しておく。
国土交通省が行った懲戒・監督処分を見ていこう。

(中略)

登録消除が2名、業務禁止2名、戒告6名、行政指導2名である。

国土交通省が行っているモニタリングの結果も見ていこう。

| 結果通知 | 立入・不動産鑑 定業者数 | 業者数・不動産 鑑定士数 | 処分内容 | 指導 割合 |
|------|-----------------|-----------------|------|----------|
| (中略) | | | | |
| 総数 | 448 | 281業者・244名 | | 63% |

(公開されている国土交通省 の資料収集分析：星野)

以下は、上記を受け、連合会が会員に向けて発信している内容の抜粋である

(※) 「行政指導」は、行政機関による任意の要請です。強制力のある「行政処分」の、一つ前の段階です。

「行政指導」は、重い順に①嚴重注意、②助言の2種類がありますが、
助言の中には、実質的には嚴重注意に近いレベルのもの(条件付助言)があるとのこと。

Q. 国交省のモニタリングで行政指導を受けたら？

A①. 行政指導を受けた旨を、連合会に報告しなければいけません。

A②. 嚴重注意レベルの場合は、地価公示の委嘱に影響します。

A③. 行政指導に従わない、又は解消されない場合は、行政処分に発展するおそれがあります。

わずか10年で、448業者以上が立ち入り検査を受け、67業者が行政指導を受け、281業者に所属する244名の不動産鑑定士が行政指導を受けた事実がある。行政指導にも3段階がある。「助言」「条件付き助言」「嚴重注意」である。業者を含めて行政指導を受ける割合は、記録が残っているものを総合しても63%と、2業者に1業者を超える割合である。ここ4年間の右肩上がりの上昇に、連合会も危機感を持ったのである。

なお「嚴重注意」の地価公示の委嘱に影響するというのは、不動産鑑定士にとっては背筋の凍る話である。報酬の大半を公的な仕事に頼っている者ほど、収入が途絶えることを意味する。営業力のない者は死活問題である。直近で懲戒処分を受けたD氏は、公的な仕事は一切なくなり、鹿児島県の協会も連絡が取れない事態となっている。

これだけの行政指導(処分)を受けていることを認識しなければならない。なお「行政指導だから、従わなくていい。気にしていない」等と考えている者もいるようだが、とんでもない誤りである。国交省が必要と判断したから、指導を行っているのだ。従わなくてもいいのなら、指導とは言

わない。日本語の理解から間違っていることがよくわかるであろう。

第五十条 国土交通大臣又は都道府県知事は、不動産の鑑定評価の適正な実施の確保又は不動産鑑定業の健全な発達を図るため必要があるときは、第四十八条の規定による届出をした社団又は財団に対し、報告を求め、又は助言若しくは勧告をすることができる。

（【不動産の鑑定評価に関する法律】（不動産鑑定士等の団体）第50条）

なお、地価公示法においては、罰則が定められている。

第六章 罰則

第二十七条 次の各号のいずれかに該当する者は、六月以下の懲役若しくは五十万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 一 第二条第一項の規定による標準地の鑑定評価について、虚偽の鑑定評価を行なった者
- 二 第二十四条の規定に違反して、標準地の鑑定評価に際して知ることのできた秘密を漏らした者

（地価公示法 第27条）

法令上も虚偽の鑑定評価は許されないのである。地価公示法以外なら、虚偽の鑑定評価が認められる、となってしまうたら当たり前の付け所が逆さまになってしまう。

また、地価公示評価員を長年務めていることを誇り、自己紹介や略歴に列記する者も多数いる。それらを見せられると「立派な不動産鑑定士なのだろう」と思い込んでしまう者もいるが、誤りである。処分されていないから、その地位にいられるのである。令和5年モニタリング結果（13枚）のうち、残りの4枚を見てもらえば、そのことがわかるであろう。鑑定評価員の首筋が寒くなっているのが伝わってくるのではないか。

⇒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。

この考えや理解がどこから来ているのか。静岡県に決まりでもあるのだろうか、と思って過ごしてきた。ここについて、今まで反論する根拠を持ち合わせていなかった（常識に照らせば不可解だが）ので、触れてこなかったが、ようやく根拠を示すことができる。

それが、静岡県 監査第61号令和6年7月29日の監査委員が出した公文書（添付資料1）である。この中に、意見が記されている。

P61 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。

と書かれている。地方自治法上、住民監査請求における監査委員の「意見」には、監査対象機関に対して、法的な拘束力がない、というのが法律上の理解である。監査委員の立場から、発せられ

るものである。よって、従わなければならないものではない。従わないからと言って、罰則があるわけでもない。ただし、この静岡県で、住民監査請求を行い、監査請求に意見がつけられた場合、2回とも、監査対象機関は「改善措置」を講じたことを報告している（事実上は、3回である。意見という項目ではなかったが、前回つけられた意見が、本文により強い言葉で書かれていた）。それに、意見を無視すること、つまり改善措置を講じないことは、人事評価において、影響がないとも言い切れない。これは人事課監察班にも確認済みである。

つまり、静岡県職員の立場からすれば、監査委員の「意見」は、非常に重たいものだとわかる。県民の声なら、聴き流せるのだろうが、監査委員の意見は、聞き流していない。これは事実として、証拠が2つもある。

その意見に、上記が加わったのである。監査対象機関は、今回と同じ資産経営課である。

上記の不動産鑑定士に対する資産経営課の考えが100%正しく、静岡県で共通された認識なら、ありえない監査委員の「意見」である。住民監査請求を始めて約1年、渡邊現代表は最初から立ち会ってきた。初めは、私のことを「おかしな人間が現れたな」くらいの認識だったことは推測できる。それが、徐々に、静岡県監査委員の不動産鑑定業、不動産鑑定士に対する認識も改まってきたのだろう。監査委員は、守秘義務等、安易に言葉には出せない立場だろうが、公文書には隠されていない。監査結果は、考察に値すべき対象の文書である。

監査委員の「意見」は、明確さや重大さはさておき、鑑定評価書において「誤り」や「瑕疵」があることを認識した上でのものである。鑑定評価書に、絶対に「誤り」や「瑕疵」がないなら、チェックリストは不要だからである。検討する意味がない。

それもチェックリストも作らないで、資産経営課は、どうして、明確な誤りや重大な瑕疵がないと判断できたのか、と資産経営課の不作為、落ち度に、鋭く切り込んでおられることがわかる。あまりの鋭さに、切られた側に、自覚がないのだろう。日本の有名な漫画・アニメの『北斗の拳』でいうなら、「お前はもう死んでいる」の台詞が決まっているところだろう。

⇒妥当性はあると考える

職員が説明を聞いて、納得したとしても、それが法律に従っていることとイコールではない。不動産の鑑定評価基準等に従っていることとイコールではない。なぜなら、現在の静岡県資産経営課の職員が法律や基準等を正確に理解していることなどありえないからである。

あくまで、鑑定評価書や説明した内容が、法律や基準等に従っているかどうか、が適法・違法、当・不当を判断する唯一の方法である。職員が納得したかどうかは、残念ながら、関係がない。説明を聞いても、その内容が間違っていれば、誤解したまま、納得してしまうのである。今までも、非常識な鑑定評価の理解を受け入れてきた実績が資産経営課にあるのは、何を意味するというのか。どうしても、「関係がある」というなら、少なくとも不動産鑑定士と同等の知識を有するほど

勉強するか、地位になくってはならないだろう。

そのうえで、妥当性があるのか、ないのか、である。

繰り返しの引用となるが、

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。

⇒県として適正な鑑定と判断

⇒県として、、、鑑定が不当であると判断する根拠もない

静岡県には、日本の法律上定められている鑑定評価に関する正しい知識がなく、国交省を超えてしまった存在である静岡県には、法律や国交省の公文書は意味をなさないので、不当と判断する根拠がない、というなら、私は、一切反論できない。

これなら静岡県は、無敵である。もう、このような住民監査請求をする意味がなくなった。「ありがとうございました」と謝意を述べる。ずるずるいかになくて済む、となるだろう。

こんなことがまかり通るなら、次からは、国か、静岡県全体を相手に戦うことになるのか。

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。

⇒取り上げるなら、全ての指摘に回答してほしいものである。なぜ回答しないものがあるのか。それらの選別には、深い、深い意味があるのだろう。公務員は只者ではないことは、この約1年、住民監査請求を静岡県で最も行ってきたものとして、実感していることである。

回答がないのは、県にとって、都合が悪いからだと思わざるを得ない。

虚偽の回答は、県職員の立場では、できない。懲戒事由だからである。虚偽回答できない立場で、どうやって言い逃れるのか。その技法のひとつが、「答えない」「無回答」である。それも、あからさまに「答えません」とやると目立つので、「他の回答の中にまぎれこませ」て、答えていないことが見えにくいようにする。仮に、自分がそっちの立場だったら、思いつく戦法である。これで、県民からの信頼が得られるとは、到底思えないのだが、己の保身を優先する思想や意思があれば、容易である。

監査委員もそのことを踏まえて、この後の調査、聴取を、地方自治法に基づく監査を、実施しなければならない。監査委員は、広い意味で職員の職務遂行ぶりを教育・指導することも兼ねているのだろう。

ア 対象確定条件について

請求人は、説明書8ページにおいて、「鑑定評価の条件の5つのうち、どれなのか明確になっていない。」と主張している。

しかしながら、当該地の対象確定条件は、「(1) 不動産が土地のみの場合又は土地及び建物等

の結合により構成されている場合において、その状態を所与として鑑定評価の対象とすること。」に該当し、鑑定評価書2ページに記載のとおり、更地（その状態を所与として）の鑑定評価であると認識している。

⇒認識している、と結ばれている。

不動産鑑定士が説明したわけではないのだろう。確かめたのかも、わからない。

監査委員も誤認してしまうかもしれないので、鑑定評価書2ページの言葉を抜粋する。

鑑定評価で付される条件

- ・更地としての正常価格を求めること

（その状態を所与として）とは書かれてない。ここは明確である。

請求人は、明確になっていないと、指摘している。

県は、明確になっていると、回答していない。

県は、認識していると、結ばれている。

不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン（平成21年8月28日作成、平成26年5月1日一部改正）（以下、国交省ガイドラインという）には、交付する書類に「対象確定条件」を「明記」する、とされている。

国交省ガイドラインは、不動産の鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合には、基準のほかガイドラインに従うものである。

上記の回答は、国交省ガイドラインにも反していることを認識したことを意味している。日本の公務員の認識によって、不記載が「明記」したことになることなどないからである。

イ 高圧線について

請求人は、説明書14ページにおいて、「近隣地域内に、高圧線がある。鉄塔もある。不記載にして価格に反映したのか。」と主張している。

しかしながら、当該地の上空に高圧線が通っているわけではないため、減価はないと判断した旨確認している。

⇒確認している、と結ばれている。これは不動産鑑定士に確認したのだろう。使い分けていることも、この言葉遣いからわかる。

請求人も、対象地に高圧線が通っていると書いていない。その認識は共通しているようだ。「近隣地域内に、高圧線がある。鉄塔もある。不記載にして価格に反映したのか。」と書いたとおり、

標準画地の規模や価格を判定するには、近隣地域の要因分析を行ったはずである。その近隣地域を通過していることは、物理上間違いない。その説明もなく、高圧線は不記載である。

「不記載だが、価格に反映したのか」

というのは、対象地の価格に反映したのか、という意味ではなく、近隣地域に反映したのか。標準的画地の価格に反映したのか、という意味である。

問いかけている意味が分からないなら、質問してこないのはなぜか。それとも、故意に読み替えて、質問に答えているのか。たびたび示しているように詐欺師の技法に、「論点のすり替え」がある。

これは、まさに「論点のすり替え」の技法が駆使されていると言わざるを得ない。それとも、これが職員によって全力で、注意力の全てを用いて用意された回答なのか。

ウ 高低差について

請求人は、説明書15 ページにおいて、「画地条件高低差—路面より0～1m 高いと記載しておきながら、手法の適用過程で、表に該当しながら考慮していないのは、鑑定評価書として不整合。」と主張している。

しかしながら、高低差で減価となるのは、接道面の全てについて高低差が1mあり、出入りの便が劣る、若しくは擁壁を施していないところの工事代を要する場合等が考えられるが、当該地は、進入部分は等高であり、残りの接面部分も間知ブロックの擁壁があるため減価はないと判断した旨確認している。

⇒確認している、と結ばれている。不動産鑑定士に確認したのである。

そのように書かれていないので、全く知らなかった。説明を聞かねばわからない書面だとはっきりした。書かれていないのだから。

侵入部分高低差0とブロック擁壁（0m～1m）の両方がある土地と、高低差0で侵入部分以外も含めてすべて等高な土地と、この鑑定評価において同じに扱っていることが分かった。

「書かれていないが、反映しているのか」の問いに、

「不記載だが、価格には反映している」ということであろう。

非常識である、と前回指摘した。非常識など、裁判では負ける可能性が高い。当然だが、鑑定評価は、常識の上に成り立っている。鑑定評価に、非常意識を持ち込む不動産鑑定士がいて、そのような行為によって、不動産鑑定士の信用を傷つけられているのである。不動産の鑑定評価に関する法律第5条に反している。

エ 最有効使用について

請求人は、説明書16 ページにおいて、「最有効の用途とは最有効使用とは異なる字句である。」と主張している。

しかしながら、最有効使用の文言は記載されていないが、最有効の用途として、戸建住宅の敷地

と記載されており、当該地の最有効使用は戸建住宅の敷地であると認識している。

⇒認識している、と結ばれている。不動産鑑定士には確認したのか、明らかではない。この使い分けは、何を意味するのか。監査委員には、調査解明してもらいたい。

文言の記載がないことは、自覚できたようである。当たり前である。書かれていないのだから。

ここでも、言う。何度でも言う。狂っているなら、正されるまで、根気強く言い続けることを、教育というのである。一度言ってわかるような人間に、教育など必要ない。

記載しなければならない事項が、不動産鑑定士による説明や、職員の認識によって、記載しなければならない事項が記載されたことになるのか。記載しなくてもよい事項になるのか。あなたたち静岡県職員は、国交省の行政指導を覆す力を持った行政機関としての存在なのか。

この日本は、中央集権化を進めて、国を統治してきたのだが、静岡県は、国交省を超えた存在だったのか。静岡県は、日本国から独立したのか。聞いたことがない。

これなら、静岡県職員は、他の都道府県と異なり、国交省の行政指導の内容を勉強しなくてもよいのである。情報収集をせず、知識を蓄える必要がない。なんとお気楽な職場だろう。職務が軽減されて、さぞ楽だろう。

こんなことなら、全国から静岡県職員希望者が殺到してしまう。職員採用の広報も必要なくなる。黙っていても職員採用の競争率が高まって、知性の低い者が集まってしまったら、県民の損失である。

現在、悲しくも職員が自殺して、話題となっている兵庫県では、職員採用試験を辞退する者が激増しているようである。これで兵庫県の行政が適切に執行し続けることができるのか。PR効果ならぬ、逆PR効果をもたらす一例である。

改めなければならない。監査委員も黙認するなら、同罪だと考えている。職員の職務ぶりの通報窓口、静岡県も用意している。全職員が対象である。繰り返すが、全職員が対象である。

オ 取引事例比較法について

請求人は、説明書21 ページにおいて、「鑑定評価書（P16）鑑定評価方式の適用と手法の適用の話になっていながら手法の定義から逸脱している」と主張している。

不動産鑑定評価基準では、取引事例比較法において、「対象不動産と当該事例に係る不動産との個別的要因の比較をそれぞれ行うものとする。また、このほか地域要因及び個別的要因の比較については、それぞれの地域における個別的要因が標準的な土地を設定して行う方法がある。」とされており、本鑑定評価書においては、後者の方法である旨を確認している。

なお、標準的な土地を設定する方法の場合、取引事例を比較して標準的な画地の価格を算出し、しかる後に個別的要因の比較を行って対象地の価格を算出することになる。

また、そもそも不動産鑑定評価基準においては、宅地で更地の場合について、「更地の鑑定評価額は、更地並びに配分法が適用できる場合における建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格

並びに土地残余法による収益価格を関連づけて決定するものとする。」とされており、本鑑定評価書において、標準画地の価格の決定に当たり、取引事例比較法により比準価格を算出し、また収益還元法により収益価格を算出し、これに公示価格等を規準とした価格との均衡も考慮していることから、適正な鑑定であると考えられる。

⇒・・・旨確認している、ようである。

⇒考えられる、と結ばれている。この考え方は、職員が考えたのか。不動産鑑定士が考えたのか。この文章から、明確にはならない。わかる人がいるなら、私に教えてほしい。

意見書に書かれている上記の内容は、鑑定評価基準について、である。大変に間違っている。本日、論文試験最終日だが、論文試験に書いても点数にならないような、受験生でもわかる誤解である。

個別的要因が標準的な土地を設定して行う方法がある。

文字が読めれば、分かりそうなものだが、己の都合の良いように解釈する癖が身についているのだろう。個別的要因が標準的な土地を設定、するのである。対象不動産を標準的画地に置き換えたり、標準的画地の価格を算出するとは、基準に書かれていない。

取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を比準価格という。）。 基準総論第7章

対象不動産に、取引事例比較法を適用して求めた試算価格を、比準価格というのである。

標準的画地に、なにやらししたものを、比準価格と定義されていない。こんなこともわからないのか。知識が、ないよりも酷い。たちが悪い、と度々指摘してきたつもりだが、こういうことを言ってきたつもりである。

素人なら、「ああ、その通りですね」と素直に理解する。論文試験でも点数がつかないような理解が、どこから生じたのか。誤解を詳細に記述したいところだが、時間の関係で、控えることとする。

職員が、間違えるのか。

不動産鑑定士が、間違えるのか。

全く、その持つ意味が変わる。

職員が基準を持ち出してきて、大丈夫だろうか。理解していない、ということなのだろう。

しかし、基準を持ち出してきた以上、誤りを正さなければならない。そして、誰が、この誤った考えを広めているのか。出所はどこなのか。特定を急がなければならない。請求人にとって、社会

的信用にかかわる事柄であり、まさに利害関係者だからである。

【行政機関、監査する機関が、ワンチームとなって公文書が無視するのか】

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

写しであっても、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。

全てから引用するには、あまりにも多いため、一部にとどめる。監査委員は、この公文書全文と鑑定評価書を照らし合わせてもらえれば、10年以上の重みが理解できるであろう。

(国不鑑第3号 令和 5年5月10日 別添有) 別添3枚目

【鑑定評価の手法の適用】

9. 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。

・土地残余法について、対象不動産（更地）ではなく標準的画地に最有効使用の建物の建築を想定して適用している。

標準的画地に適用するのは、基準に定められている項目に則り適切に適用したとは言わない、ことを国交省が表明している。「対象不動産」である。当然である。わざわざ国交省の公文書を持ち出さずとも、鑑定評価基準が読めれば、子どもでも分かる。不動産鑑定士の多くは、子ども以下の知性なのだ、私は考えている。子供からも「そんなことくらい、僕でもわかるよ」と言われるだろうから、子どもにも失礼であろう。申し訳ない。

カ 収益還元法について

請求人は、説明書26 ページにおいて、「収益還元法について、収益価格の定義から逸脱2つあ

る。」（原文ママ）と主張している。

更地の鑑定評価において、土地残余法を適用する場合、賃貸用建物等を想定することになっている。当該地の本来の最有効使用は戸建住宅であるとしても、実務的には戸建住宅の賃貸事例は極めて少なく、戸建住宅の賃貸による賃料を求めることは難しいため、住宅地に多く存在する共同住宅の賃料を基に収益計算した旨確認している。

⇒確認している、と結ばれている。これは不動産鑑定士に確かめたのだろう。ここでも、使い分けられている。全部、不動産鑑定士に確かめたのではないのだろう。

⇒運用利回り1.00%についても記載したが、回答がないのは、なぜなのか。

今年の住民監査請求の結果がある、との反論はできない。地価調査業務の運用利回りであり、法律が異なる。それに部署も異なる。地価調査の鑑定評価書は「土地対策課」である。土地対策課と、密に連携しているというのだろうか。それなら、国土交通省のモニタリング結果（行政指導）の内容もすべて共有していなければならなくなるが、それは資産経営課にとって都合が悪いだろう。

⇒土地残余法を適用する場合、賃貸用建物等を想定

土地残余法を適用する場合には、最有効使用の建物等である。賃貸用建物なら何でもいいのではない。こんなことも理解できていないのか。意見書に、正しい理解が書かれていない。

基準を持ち出す、ということは、真剣な正しい理解を望んでいると受け取った。

不動産鑑定評価基準運用上の留意事項の原文を引用する。

イ 土地残余法

対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、収益還元法以外の手法によって想定建物等の価格を求めることができるときは、当該想定建物及びその敷地に基づく純収益から想定建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法（土地残余法という。）を適用することができる。

対象不動産が更地である場合において、当該土地の最有効使用の賃貸用建物等と基準・留意事項に書かれている。基準に則った鑑定評価を行うとは、「不動産鑑定評価基準のすべての内容に従って行われる価格等調査をいい」と、国交省ガイドラインに明記されている。

最有効使用以外とは、書かれていない。

さらに、

不動産鑑定評価基準運用上の留意事項

平成14年7月3日全部改正

平成19年4月2日一部改正

平成21年8月28日一部改正

平成22年3月31日一部改正

平成26年5月1日一部改正

VII 「総論第9章 鑑定評価報告書」について

3. 鑑定評価の手法の適用について

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章に規定する鑑定評価の手法の適用ができない場合には、対象不動産の市場の特性に係る分析結果等に照らし、その合理的な理由を記載する。

各論第1章から第3章に規定する鑑定評価の手法の適用ができない場合、その合理的な理由を記載

と書かれている。

土地残余法は、最有効使用の賃貸等建物等を想定するのが基準に則った鑑定評価であるが、その手法が適用できない、又は別の形で適用することになるなら、その合理的理由を記載するのではないのか。

国交省の行政指導（公文書）も見ていこう。公文書を根拠もなく否定する公務員がいるなら、挨拶したい。そして、公務員を務めてはならない理由を、憲法から始めて、説明させてもらいたい。

【行政機関、監査する機関が、ワンチームとなって公文書を無視するのか】

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

写しであっても、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。

全てから引用するには、あまりにも多いため、一部にとどめる。監査委員は、この公文書全文と鑑定評価書を照らし合わせてもらえれば、10年以上の重みが理解できるであろう。

別添3枚目

【鑑定評価の手法の適用】

8. 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。
- ・土地残余法において、最有効使用と判定した用途ではない用途で収益価格を算出している。

まさに、そのまま当てはまっているのが、この鑑定評価書である。最有効使用と判定した用途ではない用途とした合理的な理由の記載もない。

この国交省の行政指導を知らない又は完全無視の不動産鑑定士が実在することが、ここ静岡県で明らかとなった。

知らないなど、不動産鑑定士として、不動産の鑑定評価に関する法律第7条の努力義務違反の何ものでもない。違法である。国交省も毎年発信している。連合会も毎年発信している。会員に徹底するために講習を設け、積極的に受講を勧奨している。講義の時間もたった10分、というものではない。講義資料も2, 3枚という簡易なものでは、決してない。

それらの多くの人、職員たちの苦勞、いわゆる「税金」が投入（正確には短期国債）されているであろう国交省の職務を、水泡に帰させるべき行為である。これこそが、不動産の鑑定評価に関する第5条に規定されている、不動産鑑定士の信用を傷つける行為で、間違いない。

私も不動産鑑定士になって約2年だが、2年前に不動産鑑定士になった人間でもアクセスできる情報に基づいて、記載している。

10年以上国交省の指導を無視してきた業者と、10年以上国交省の指導に愚直に従うよう努力してきた業者と、同列に並べて、受注機会の増大に配慮するなど、静岡県にあってはならないと警告しているである。静岡県の条例違反だからである。

前提が分からないのかもしれない。国交省の指導に従うのは、大変なのである。鑑定評価書に記載する事項がある。それらを記載するのは、時間も体力も使う。それに対して、不記載で済ませるのは、時間も体力も使わない。いわゆる、時短が可能となる。不適切な行為によって、時短して、不適切な鑑定評価書を作って、多数受注しているとしたら、国交省の指導に従うことがばかばかしくなるだろう。

それは、努力が報われる社会ではないからである。正当な努力が報われる社会となるよう、本来行政があるのだろう。それとも、静岡県は、不適切な努力でも、努力なら関係ない、構わないというのだろうか。

それなら、コンプライアンスを徹底している業者とそうではない業者で、同じように扱うというのだろうか。それは、ダブルスタンダードであろう。ジョージ・オーウェルの小説「1984年」の二重思考であろう。恐ろしい。公権力の濫用ではないか。

キ 典型的な需要者について

請求人は、説明書38 ページにおいて、「「典型的な需要者」との言葉がない。」と主張してい

る。

しかしながら、典型的な需要者の文言は記載されていないが、市場の特性として、「需要者は市内に居住する一次取得者を中心とし、」と記載されており、当該地の典型的な需要者は、記載のとおりであると認識している。

⇒認識している、と結ばれている。

典型的な需要者との記載がないことは、認識したようである。その上で、県の認識を述べている。

記載がない事項でも、県の職員の認識により、記載があることになるのか。

県の職員の認識は、記載がないことを、記載があることに変えることができるのか。職員の認識に、そのような力があつたら、恐ろしいことになるが、わかっているのだろうか。

例え話をしないとわからないのかもしれない。静岡県が工事を発注したとしよう。

工事：水道管工事

記載：水道管を隠す蓋が必要（蓋をして工事完了）

職員の認識：水道管を隠す蓋は不要

受注業者から「工事完了しました」と報告を受け、立ち会ったとする。蓋がされてないのだが、職員の認識は、「蓋は不要」である。「では、工事完了報告受けました。後日支払います」と言い出す、ということである。認識が「蓋は不要」なら、書いてないことも書いてあることにできるのが静岡県職員である。「蓋は不要」と契約書に書かれていないが、認識によって「蓋は不要」と書かれていることにできるのである。

これは契約不履行である。直ちに蓋をさせるであろう。如何におかしなことか、わからないのだろうか。

それとも、これらと使い分けるのか。そんなことを言い出したら、必ず聞かれる。

「では、どういう基準で使い分けるのか。その基準を示してもらわないと、下手に仕事を受けられない」

以上、ア～キのとおり、鑑定が不当であると判断する根拠はない。

⇒指摘すべてに回答しないことは、何を意味するのか。回答できないことがあるのだろうか。

監査対象機関と監査委員が結託して、請求人の指摘に対して、回答しなくてもよい、としているのか。そんなことはないだろう。監査委員は、全力で、地方自治法の監査基準に従って、公平、中立、客観的かつ独立的な態度で、職務を遂行しなければならない。それ以外は、全て違法である。

(2) 県への損害について

請求人は、措置請求書1ページにおいて、「支払った報酬額全額が損害」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。

⇒答えていないことが多数あるのに、「不当はない」と言い切れることが理解できない。この意見書は、未だ成立していない。

それに、請求人は、違法とも指摘している。違法に関する「意見」も待っている。

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、本請求は棄却されるべきである。

⇒理由がないことから、ではなく、理由がないことにしているだけである。答えていない多数の指摘がある。そのままにして、理由がないとは、暴論である。議論が、乱暴である。これも、「論点そらし」の荒業か。

指摘したことについて、回答がないものを列記する。

監査委員は、適切に聴取を行い、法律に基づき、監査委員よりも知識の少ない静岡県民が読んでもわかるように、わかりやすく、監査結果に記さなければ、職責を果たしていることにならないことを、この場に記しておく。

列記

回答のない指摘事項（多数のため主なものとした）

（社）日本不動産鑑定協会会員

価格水準やや上位となる㎡¥64,000程度水準にある

市街化区域内にあって、周辺はほぼ建て込んだ状態にあり

運用利回り年利1.0%預託期間中の資金運用上適正と考えられる

収-4（注2）公租公課（土地）36,700円：査定

収-4（注2）公租公課（建物）215,200円：査定

2. 鑑定評価額の決定収益価格㎡¥21,900

土地の総額は1500万円程度、新築の戸建物件は3500万円程度

試算価格の調整に関する記述が一切ない 不当鑑定

2LDK（43.75㎡）とは2DKか1LDK

不記載

●鑑定評価額の決定の理由の要旨

1分析結果

2最有効使用の判定の理由

3試算価格の調整

合わせて、この度資産経営課が提出し、監査委員により公表された「改善措置」に関する内容（公報 静岡県監査委員告示第20号）について、引用すると、

鑑定の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こととする。

⇒鑑定の対象となる不動産が所在する地区

とは、何であるか。静岡県の不動産鑑定業者への発注は、すでに提出した静岡県が作成した一覧表でも、西部、中部、東部の3つに区分している。これは明確である。改善措置の地区は、静岡県不動産鑑定士協会の分科会の区分と同じであれば、さらに東部を2つに区分した地区のことであろう。

⇒静岡県地価調査鑑定評価員の中から

自意識過剰を承知で言うが、「星野不動産鑑定所を選定対象から外す」という狙いであれば、確実な方法だと感心した。わざわざ外さなくても、受けないと言っている。試してみれば、わかるとも言っている。万が一にも無作為に抽出してしまっ、電話するのが嫌なのもわかる。いい方法に違いない。

ただし、全面的には賛同できない。改めてほしい箇所がある。地域に本拠のない不動産鑑定士が含まれてしまうことである。西部の不動産鑑定士が足りないので、中部の人間が、西部の地価公示等の公的な仕事を行っている。逆もある。人的交流も含めた意味合いもあるのだろう。それで、本当に、当該地域の不動産に精通しているのか。検証しようもない。だが、ほとんど前例踏襲で構わない地価公示という決まった公的な仕事ならできるかもしれない。しかし、通常の鑑定評価は、別物である。地域性を理解していない不動産鑑定士に、適切な鑑定評価を望むことは酷である。例えば、地価公示や地価調査なら、調整区域の宅地は、すべて線引前宅地だが、浜松市の調整区域には、独自の制度が多数ある。いわゆる「縁辺」や「大規模既存集落制度」である。これらを、浜松市（西部地域）に住んでいても難しいのに、住んでいても難しいのに、浜松市にいないまま、行政上の規制を正しく理解したうえで、市場性を適切に反映させることができるのか。連合会が提供している取引事例も、それらが間違っているものがあつたことを確認済みである。

それらを踏まえて、あくまで、西部なら西部、中部なら中部、東部なら東部に事務所を構えている不動産鑑定業者に発注するよう、改めて改善措置を見直すべきだとここに記す。

現時点では、こうなっている。※中小企業基本法の中小企業者ではない

静岡県

静岡第4（17名）（略）

⇒無作為に1名を抽出

これまで、中小企業基本法の中小企業者ではない一般財団法人に、資産経営課は静岡県の不動産鑑定業者を調べることなく（監査委員に回答した事実）、漫然と発注し続け、受注機会を増大させてきた。また、企業局も、これも中小企業基本法の中小企業者ではない中部ガス不動産に、3年連続で発注してきた。

無作為抽出では、中小企業者も中小企業者以外も、何ら区別がない、ということである。「静岡県中小企業者の受注機会の増大による地域経済の活性化に関する条例」によるものとは、異なる。制定に関わった議員に聞きたい。これで条例の目的を果たしているのか、と。

ここで注意書きを加えなくてはならない。日本語の弱い人がいると誤解が生じる。静岡県中小企業者の受注機会の増大に努めた結果として、中小企業者以外に発注が行く可能性を、一切排除しているのではない。もちろん、あり得ること、だと認識している。

例えば、静岡県西部では、全ての中小企業者の不動産鑑定業者に、連絡を取り、業務の依頼をしたが、それぞれ「忙しい」「自己の能力を超えている」等の事情で断られたとする。そうなれば、中小企業者以外の業者に発注すること等、まさに条例に従い努めた結果であろう。それに異論はない。

措置請求の内容を踏まえ、以下の通り、改めるべきである。

（計10名）（添付資料2・3・4）

静岡第4（略）

※中小企業者以外を除く。（努めた結果として、発注することをすべて排除したわけではない）

※濱松不動産鑑定は10年間発注しない。

条例に従い「努めた結果」でなければならない。静岡県職員は、公務員である。職務上、法令には間違いなく従わなくてはならない。宣誓書も提出している。憲法擁護順守義務もある。静岡県にはコンプライアンス委員会もある。静岡県の方針は、まぎれもなくコンプライアンス重視である。

「静岡県中小企業者の受注機会の増大による地域経済の活性化に関する条例」に関して、一般財団法人は、中小企業者ではないのだが、一般財団法人日本不動産研究所に圧倒的な偏りで5年以上発注を続けてきた静岡県行政について、も述べる。

少し触れるならば、5年間で162件中138件（約85%）、報酬額31,089,145円中26,472,585円（約85%）である。現在の政権では、増税が繰り返され、政府は国民を殺しに来ているという批判も起きている。静岡県は、中小企業者の生殺与奪権を握っていて、我々のような中小零細の不動産鑑定業者を殺しに来ているのかもしれない。条例は、中小企業者の声を圧殺するためのまやかしだったのであろうか。

中小企業基本法の中小企業者ではない一般財団法人に、資産経営課は静岡県の不動産鑑定業者を調べることなく（監査委員に回答した事実）、漫然と発注し続け、受注機会を増大させてきた。条

例の真逆を、向こう見ずに猛進してきたのが静岡県資産経営課であり、現在もおおわす職員である。監査委員も、中小企業者の定義に触れられず、条例違反を指摘できず、勧告を発せず、「意見」に終始し、条例違反を黙認したままである。改善措置の内容も、条例違反の可能性を十分に残したままである。

「静岡県で業者登録している不動産鑑定業者たちよ、ぼ一つと生きてるんじゃないよ」声を上げ続けなくてはならない。議員もあてにならない。議会は行政の監視機能を、ほとんど放棄している。議員選出の監査委員の地方自治法に違う職務が、一体何を意味しているというのか。

【静岡県庁LGX宣言（添付資料5）を発出しました】

これから、新たな知事がどのような人物なのか、県庁の人間も嫌でも深く知ることになるだろう。望む、望まないに関係なく、高校の先輩でもある。

「真に優秀な人間は、表に出てこない」

これが、私が高校で学んだ実感である。少なくとも、かの高校では、そうだった。表に出てくるのは、目立つのが好きな人間で、中身が感じられない。真に優秀な人間は、後ろで、目を光らせていた。

新知事は、浜松市長時代のころも、パフォーマンスが得意だった。これから、振り回される県の職員ことを思うと、哀憐の情が湧いてくる。

前々から「行政」と「民間」の区別もつかないのか、と驚くことが多いのだが、県民が選んだ人間でもある。ここでこぼしても仕方がない。知事は、何かの都合でころころ変わるが、職員は、知事が代わっても、同じである。全力で、注意力のすべてを注いで、静岡県民全体の奉仕者として、法令に従い、職務を遂行してもらいたい。

この宣言自体歓迎ではないが、おかげで使えそうなものが出てきた。一部取り上げる。経営感覚を持ち 将来世代に対して責任を負う 現在の行動や決定が将来に与える影響を想像し 判断します

⇒経営感覚は持たなくていいと、私は考えているが、その後ろの文章は、もっともである。ただし、これが将来世代につけを残すな、の「財政均衡」を意味しているなら、いわゆるザイム真理教（森永卓郎著に詳しい）の影響だろう。

人を活かす 県民・市町・関係者からの情報を大切にし 連携して取り組みます

⇒連携までは求めていないが、住民監査請求を行う人は、県民・関係者である。それらからの情報を大切にし、取り組んでもらいたい。

知事の宣言は、職員を否が応でも、拘束する。

【最後に】

災害が起きたら、どうなるのか。一部だが、伝えておく。

今年の初めに、能登で地震、災害が起きた。大変に痛ましい。記憶にも新しいのではないだろうか。災害への備えとしても、社会インフラの再整備の必要性を、全国の多く人が感じてくれたはず

である。未だ復興の途上であるが、我々不動産鑑定士のもとに、連合会を通じて、要請が来ている。現地までの交通費や日当などは出るのだが、ずっと人手が足りず、不動産鑑定士の募集が続いている。

災害の現場に、なぜ不動産鑑定士が行くのか、役に立つのか、と思われる方もいるだろう。その答えは、不動産（土地や住宅など）の補償である。価格を査定しなければ、補償は進まないのが、役所である。

石川県も、不動産鑑定士の後継を増やすことを意識してこなかったに違いない。後進の育成に力を入れてこなかった。鑑定士が都市部に集中し、全国で不動産鑑定士が足りないのである。連合会に要請がくる。連合会から会員に通知が来る。しかし、集まらない。なぜか。不動産鑑定士は、個人事業主ばかりだからである。他県に応援にいける余裕がない。それに、地域性がわからない土地に行くと、いきなり鑑定評価ができる自信のある鑑定士など、いるのだろうか。隠すこともない。自信はない。

この結果からわかることは、災害に備え、自らの県で、不動産鑑定士をそろえ、後継を育成してこなければならないのである。もしも災害が起きたら、復旧を早める一因となる。その意識、静岡県にあるだろうか。

災害が起きれば、他県から来てもらえばいい、などと考えているとしたら大間違いである。危機対策は、平時の時に行うのが基本である。

平時にボーっとしているものが、緊急時に役に立つのか。そういう場合もあるだろうが。。。

この災害を教訓として、静岡県行政も振り返り、検証しなければならないのではないのか。

不動産鑑定士は十分にいるのか。生きていけるだけの職務を行っているのか。収入がなければ続けられない。公的な仕事を行っていない不動産鑑定士は、登録したまま何をしているのか。それらの人たちは、災害の時に、要請に応じて、業務を任せることができるのか。

協会を通じて依頼するのみならず、そんな他人任せのスタンスから脱却し、静岡県として、県内の不動産鑑定士との連携を深めておいた方がいいのではないのか。

仕事を発注して、その仕事ぶりを共有しておくことも、有益なのではないか。全く納期を守らない人間もいるかもしれない。どんな緊急時でも、そんな人間には、依頼するのは最後にすればいい。そういう選定ができるのではないか。

また、そうやって、不動産鑑定士に仕事を割り振り、育成することは、静岡県内の各市町村にも、非常に有益であろう。各市町村からも喜ばれるに違いない。各市町村は、道路の拡幅の補償など、鑑定評価の仕事を多数抱えている。

各市町村に、不動産鑑定士が最低1名はいた方がいいというのが、持論ではあるが、現実はどうなっていない。都市部に集中している。これでは、災害が起きた時に、対応できる状態ではないことが分かる。

例えば、周智郡には、不動産鑑定士がいない。不動産の地域性が強い地域である。静岡県の責任ではないだろうが、大きな括りでもいいので、各市町村に1名でもいられるように、均等に仕事を割り振って、後進を育成していくことは、静岡県にも、各市町村にとっても、ウィンウィンの関係

ではないのか。都市部の、中小企業よりも大きな企業に、偏った発注で、この問題が解決するのか。とてもそうは思えない。

この私の主張に、根拠法令も、条例もない。わずかに「静岡県中小企業者の受注機会の増大による地域経済の活性化に関する条例」が関わるか、ぐらいだろう。あとは、地方自治法くらいか。

だからと言って、「この主張、聞くに値しない」と結論づけられるだろうか。浜松市職員に同様の話をしているが、「災害がおきたときの不動産鑑定士の役割」を伝えると、発注が偏っていることの問題点を自覚し、少しは真剣に聞いている、と感じている。

私的利益のみを追求し、請求をしてきたつもりはない。嘘だと思えばいい。聞いてもらってもいい。答える用意は、いつでもしてある。

この静岡県を守らなければならないと考えている。それには、ポーッと働く職員では、間に合わないのである。一度言っただけでは変わらない。

請求が続くのは、私が、教育が必要だと自覚した結果である。

不動産鑑定五訓

不動産鑑定士は次の五訓を遵守しなければならない。

- 一．良心に従い、誠実に鑑定評価業務を遂行しなければならない。
- 一．専門職業家としての誇りと責任感を昂揚し、安易な妥協をしてはならない。
- 一．自己の信念に基づいて行動し、公正中立の態度を堅持しなければならない。
- 一．職務上知り得た秘密事項については、正当な事由なく他にもらしてはならない。
- 一．常に能力・資質の向上をはかり、自己研鑽につとめなければならない。

良心に従い、誠実に鑑定評価業務を行った結果がこれなら、不動産鑑定士委には、良心も誠実さも無きが如し、である。

令和6年8月5日（月）

添付資料

※鑑定評価書（引用する場合は（鑑P1）などとする

※1 監査結果 1枚

※2 令和6年地価公示調査員 静岡県 1枚

※3 西部地域 不動産鑑定業者 1枚

※4 中部地域 不動産鑑定業者 2枚

※5 LGX宣言 6枚

(注) 1 「意見書への反論」の原文に即して記載したが、一部記載を省略している。また、Dは原

文では実名で記載されている。

2 資料1から資料5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（要旨）

令和6年8月7日に監査対象機関（資産経営課）立会いのもと、今回の請求の対象となった不動産の現場を確認した。

また、8月14日に監査対象機関（資産経営課）から不動産鑑定評価書を妥当なもの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の内容を除くと、次のとおりである。

- ・ 意見書には、鑑定評価額を決める際の判断に関係する部分について主に記載した。
- ・ 他の不動産鑑定士にも確認したが、取引事例比較法において標準的な画地を想定して求める方法を用いることは通常あると聞いている。

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8月7日に、本件措置請求に係る不動産鑑定評価書を作成したA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。

- ・ 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が不動産の鑑定評価に関する法律第14条の9第1項の規定による国土交通大臣の認可を受けた実務修習業務規程に基づき実施する実務修習業務の中の一課程である実地演習及び講義のための教材として「実務修習・指導要領テキスト」（第18回実務修習指導要領テキスト）（以下「テキスト」という。）が、令和5年11月1日に発行された。このテキストが発行されるまでは、不動産鑑定評価書の書式は特に決められていなかったため、各鑑定士事務所により書式はバラバラである。令和6年4月以降、テキストに沿うように書式を変えている。
- ・ 最も有効の用途は戸建住宅の敷地と不動産鑑定評価書に記載しており、最も有効使用は戸建住宅の敷地であることは分かるようになっている。「最も有効使用」という言葉ではわかりにくいいため、依頼者が分かりやすいように「最も有効の用途」という言葉を使用している。
- ・ 対象地の上空に高圧線が通っており、地役権の設定がある場合は送電線の位置や権利の強弱によって減価しているが、本件は減価の対象とならないと判断した。なお、隣接地に送電線を支持する鉄塔がある場合は環境条件において減価している。しかしながら、近くに高圧線が通っているだけで減価している鑑定評価書を見たことはない。
- ・ 地価調査研究会が出している全国版の土地価格比準表があるが、この表では格差の内訳が「優る」とか「劣る」とか抽象的でわかりにくいことから、依頼者がわかりやすいように、この地域にあわせた比準表を作成し、不動産鑑定評価書に、その比準表を載せている。例えば、最寄駅への接近性がやや劣ると記載されていてもわかりにくいと思うが、比準表を見れば最寄駅からの距離がこうだから格差がこうなっていると依頼者がわかるようにしている。この比準表は、全国版の土地価格比準表から逸脱しているものではない。
- ・ 取引事例の少ない地域は別だが、比準価格の試算において標準化や地域格差の補正率が高ければ

不当鑑定という場合はあると思うが、本件の補正率は高くない。取引時点が2年以内で格差率は±30%以内であれば概ね妥当な補正範囲とされている。

- ・ テキストにおいて、「取引事例比較法には、標準的な画地を想定して求める方法と地域要因・個別的要因を直接的に比較して求める方法とがある。実務的には前者を用いる場合が多いが、大規模地等では後者を採用する場合がある。」とされている。大工場地やマンション用地等の評価においては後者を採用することもあるが、通常は前者を採用し、標準地を想定して標準画地の価格を求め、個別的要因の比較を行って比準価格を求めることが一般的である。また、地価公示のフォームも標準価格を算出し、個別的要因の比較を行う方式となっている。
- ・ 住宅地の場合に収益還元法を使うことは一般的に少ないが、依頼者が収益性も知りたいことがあると思うので収益還元法も行っている。通常、収益還元法は住宅地の場合は参考程度に試算しており、本件においても全く重視していない。
- ・ 収益還元法において採用した運用利回りは、地価公示の実施の際に対象不動産の存する地域に設置された静岡県第4分科会において評価員の協議に基づいて決定した基本利率の1.0%と同じ率を使用している。
- ・ テキストにおいて、更地の鑑定評価において土地残余法を適用する場合の留意点としてはあくまで賃貸用建物等を想定することとなっている。これは実務的には、本来の最有効使用は戸建住宅としても、収益還元法を適用する場合、戸建住宅の賃貸事例は極めて少なく、戸建住宅の賃貸による賃料を求めることは難しいため住宅地にかなり存在する共同住宅の賃料を基に収益計算している。この手法は地価公示も全く同じである。
- ・ 請求人は試算価格の調整に関する記述がないと主張しているが、比準価格を採用した旨を記載している。
- ・ 請求人は契約から鑑定評価までの日数が短いと主張しているが、本鑑定の前に評価見込額を出す必要があり、その際にほとんどの鑑定業務を行っている。

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

- ・ 契約日 令和5年7月31日
- ・ 検収日 令和5年8月4日
- ・ 支払日 令和5年8月21日
- ・ 支払額 199,100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）に基づき評価を行う。
- 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 監査対象機関は、令和5年度に湖西高等学校教職員住宅跡地の売払いを行うこととし、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価調書を作成した。
- オ 当該不動産について、令和5年10月10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、令和5年7月31日に不動産鑑定評価書の作成を依頼し、令和5年8月4日に納品された不動産鑑定評価書における評価額18,610,000円を基に予定価格を18,610,000円と定め、令和5年9月1日に静岡県公報において入札公告を行った。入札には1者が参加し、18,610,000円で落札した。その後、令和5年10月23日に県有財産売買契約書を締結し、令和5年11月21日に売買代金が支払われたことをもって、当該不動産の所有権が移転した。

(3) 不動産鑑定評価書の発注に係る報酬額及び契約手続き

- ア 監査対象機関は、不動産鑑定士への報酬に係る予定価格を「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。評価見込額18,610,000円の土地であったことから、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準の基本鑑定報酬額表のうち、類型Aの評価額20百万円までの欄181,000円を用い、これに消費税及び地方消費税分を加算した199,100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の別表に基づく基本鑑定報酬額

| 類型 | A |
|---------|-------------|
| 評価額 | 宅地または建物の所有権 |
| 15百万円まで | 174,000円 |
| 20百万円まで | 181,000円 |

- 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、随意契約により不動産鑑定評価業務を発注している。

なお、上記のとおり報酬額は公共事業に係る不動産鑑定報酬基準により決定していることから見積り合わせによる競争は行わず、単独随意契約により発注している。濱松不動産鑑定株式会社と単独随意契約する理由は次の2点である。

- ① 不動産鑑定評価については、当該不動産鑑定に係る評価額及び類型により報酬額を決定することとされている。よって見積り合わせによる競争は、公正かつ適正な評価がされなくなる恐

れがある。

- ② 濱松不動産鑑定株式会社は、県の地価調査における県の評価を多数務めており、この地域に精通していることから、今回の鑑定評価に適任であると認められる。

○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 |

ウ 濱松不動産鑑定株式会社から令和 5 年 7 月 24 日に見積額 199,100 円（うち、消費税及び地方消費税の額 18,100 円）とする見積書の提出があった。令和 5 年 7 月 27 日に当該金額で支出負担行為を作成し、決裁後、令和 5 年 7 月 31 日に不動産鑑定評価書の作成を依頼した。その後、令和 5 年 8 月 4 日に不動産鑑定評価書が納品され、受領した。

エ 令和 5 年 8 月 7 日に請求書を受領し、令和 5 年 8 月 21 日に支払いを行った。

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) 不動産鑑定評価書の違法性・不当性の有無

- ・ 監査対象機関は、不動産鑑定評価書の内容について、不動産鑑定士から高圧線及び高低差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。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、その中で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、対象不動産に係る価格形成要因についての状況等を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高圧線及び高低差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。
- ・ 収益還元法については、令和5年度の地価公示において運用利回りを1%としていることから、本件において運用利回りを1%としたことが合理性を欠いているとは言えず、この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。なお、請求人は収益還元法の適正性に係る主張をしているが、この地域は住宅地であり、住環境を重視した自用目的の土地取引が主体の地域であることから、試算価格が低位となる収益還元法を採用せず、試算価格が規準とした価格と均衡する取引事例比較法を採用した判断は妥当であり、本件において収益還元法は重視されていないため、鑑定評価額に影響するものではない。
- ・ 不動産鑑定評価書に「最有効の用途として、戸建住宅の敷地」と記載されており、監査対象機関は、当該土地の最有効使用は戸建住宅の敷地であると認識している。また、不動産鑑定評価書に「需要者は市内に居住する一次取得者を中心とし」と記載されており、監査対象機関は、当該土地の典型的な需要者は市内に居住する一次取得者であると認識している。「最有効使用」「典型的な需要者」という文言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。
- ・ 請求人は、不動産鑑定評価書に当該土地に建物等が存在しないことの記載がなく、「更地としての正常価格、所有権以外の権利は一切ないものとしての価格」と記載されている点について、鑑定評価の対象とする不動産の内容を確定するために必要な条件である対象確定条件が、①不動産が土地のみの場合において、その状態を所与として鑑定評価の対象とするのか、②現況は土地及び建物等があるがその土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）として鑑定評価の対象とするのか、いずれに該当するかが明確になっていないと主張している。しかし、監査対象機関は当該土地に建物は存在しないことを把握しており、①現況（更地）を所与としての鑑定評価であると認識している。不動産鑑定評価書に評価時に建物等が存在しないこと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。

- ・ 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。留意すべきとされる6項目及び2項目について本件の不動産鑑定評価書に項目立てでの記載はしていないが、項目立てで記載しなければならないとは不動産鑑定評価基準に規定されていない。また、請求人は試算価格の調整に関する記述が一切ないと主張しているが、再吟味及び説得力に係る判断という文言は記載されていないものの、不動産鑑定士は再吟味し説得力に関する判断を経た上での判断の結果を不動産鑑定評価書の標準価格の決定の欄に記載していると説明しており、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。
- ・ 請求人は用語等の誤り、説明不足その他種々主張するが、いずれも形式的なもの等であり、不動産鑑定評価書の内容及び不動産鑑定評価額に影響するものではなく、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の違法性及び不当性について、上記判断を左右するものではない。

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。

(2) 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。

(1)に記載したとおり不動産鑑定評価書については違法又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、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。