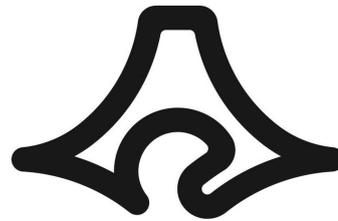


提供日 2024/9/2
タイトル 湖西高等学校教職員住宅跡地の不動産鑑定に係る支出に関する住民監査請求の監査結果
担当 監査委員事務局監査課監査班
連絡先 TEL 054-221-2927



(要旨)

令和6年7月1日に受け付けた「湖西高等学校教職員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、棄却することを決定し、8月30日に請求人に通知した。

(概要)

1 件名

湖西高等学校教職員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)：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。

5 監査結果

県には「違法若しくは不当な公金の支出」は存在しないので、請求人の主張に理由があると認めることはできず、本件措置請求は棄却する。

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) 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) 「違法若しくは不当な公金」の支出はしていない。

(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。