

## 静岡県監査委員告示第28号

令和6年8月27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11月1日

静岡県監査委員 山下 和俊  
静岡県監査委員 松本 早巳  
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8月27日 静岡県職員措置請求書（以下「措置請求書」という。）受付

#### 2 請求の内容

##### 静岡県職員措置請求書

静岡県知事に関する措置請求の要旨

##### 1 請求の要旨

だれが。（県の執行機関又は職員）：

資産経営課

※ 支出を行ったのは資産経営課だが、この請求の事案には、商工振興課、地域産業課、会計支援課も関わっていると考えている。これらとの連携が、あまりにもお粗末で、不十分。全くなされていないと言っていい。そのために、資産経営課が支出するに至ったから。条例を徹底させる側も、徹底する側も、一丸となるという意識、条例を守らなければならないという意識が欠落している。

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29日 343,200円 鑑定評価書の報酬として

令和6年8月2日 44,000円 時点修正率意見書の報酬として

一般財団法人日本不動産研究所（浜松支所）に支出した。

その行為は、どのような理由で違法又は不当なのか。：

鑑定評価書が違法及び不当

契約不履行のまま、成果品を受け取り、報酬を支出した行為が違法及び不当

その違法の鑑定評価書を前提に作られた意見書も当然に違法

違法な書類を前提に作られた書類が、適法である理由がない。違法である。

鑑定評価書が不当なら、意見書は違法又は不当である。

加えて、不動産鑑定業者の選定過程が静岡県条例に複数違反している。

●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

「努める」とされているにもかかわらず、資産経営課は努めることなく、中小企業者ではない一般財団法人に、不動産鑑定業の受注機会を増大させた。不動産鑑定業者を調べることが一切していなかったことは、監査委員への質疑応答の答えにより、明らかである。証言として、速記録も残っている。これは、静岡県内の他の不動産鑑定業者の受注機会を増大させる具体的な施策の真反対である。「努める」とされたことを、努めていない証拠である。条例違反そのものである。その上、静岡県民や静岡県の業者には、中小企業者の受注の機会の増大に協力するようとしている。静岡県は、言っていることと、やっていることが一致していない。これは「詐欺師」や「うそつき」と酷似した姿である。これも条例違反である。

加えて、条例が制定された後も漫然と、10年以上に長きにわたり、このように中小企業者ではない一般財団法人に、不動産鑑定業の受注機会を増大させたという条例違反を繰り返し、一向に改めることをしてこなかったこと。発注の偏りも半端ではなく、直近5年間の総数でも、80%を超えている。中小企業者の生殺与奪権を握る静岡県として、あるまじき行為である。

これは静岡県議会が行政の監視機能を放棄した結果でもある。静岡県議会議員への支出行為も、違法な議員職務行為者への支出といえよう。それはまた別の機会に取り上げる。

ただし、監査委員は、別である。一般財団法人が、中小企業法の中小企業者ではないことを知りながら、資産経営課にその事実を伝え、直ちに正すよう「勧告」を出してこなかった。何度もその機会が与えられてきたにも関わらず。敢えて、そのようにしてこなかったとさえ、十分に考えられる。地方自治法に定められた監査業務を遂行していない。違法である。この請求では、直接の対象ではないが、監査委員への明確な指摘となるに違いない。

静岡県議会議員というのは、このような形で、静岡県職員に条例を無視されても、注意や怒り、その他何も出てこないとすれば、条例を作る議員の仕事が、よほど楽なのだと自ら認めているようなものである。それなら、いてもいなくても同じなのだろう。不要となる。給料泥棒と呼ばれるに違いない。知事だけでなく、全議員が辞職し、給料を返納すべきであったのだろう。

●事業者等を守り育てる静岡県公契約条例

契約（業者選定を含めて）を公正に行っていないことが、条例違反であり、違法である。これほど、調査もせず、偏りのある発注が、公正に行われた契約だと証明できるはずもない。既に、選定方法の見直しの改善措置が公表されている。

さらに、商工振興課や地域産業課の方針にも反している。会計支援課が示している調達方針にも反している。方針があるにも関わらず、それらに全力で、注意力の全てを用いて従わない資産経営課職員の職務姿勢が違法及び不当である。

財務会計行為を伴わないため、住民監査請求の対象ではないが、立場をかえれば、商工振興課も地域産業課も、静岡県庁内の局部において、方針を徹底できていないことが違法及び不当である。同様に、会計支援課も調達方針を徹底できていないことが違法及び不当である。監査委員の通常の監査に入ってもらおう。行政職員を指導することも監査委員の役割ではなかったか。

その行為により、どのような損害が県に生じているのか。：

支出した報酬額全額が損害

条例を制定しておきながら、平然と条例を破るのが静岡県だと認識させ、「ああ、静岡県の職員になれば、条例の勉強から解放される」と質の低い職員が集まる要因を作り出していること。それらを監査委員が正すことをしないことで、ますます質の低い職員が集まりやすくなっており、職員の質が下がることは、静岡県の損害、静岡県民の損害である。責任は誰にあるというのか。知事か、監査委員か、職員か。兵庫県が先例を見せてくれているのに、対岸の火事だと馬鹿にしているようでは、大きな損害となる。

どのような措置を請求するのか。：

静岡県が、全額を返還請求すること

過去において、条例制定後から現在までの約10年、中小企業者ではない不動産鑑定業者の受注機会を増大させる静岡県の具体的な施策としての現れである発注を行った事実を調べ上げ、確認し、なぜ条例の徹底ができなかったのか、二度と同じことを繰り返さないための策を検証し、講じること。

中小企業者に対して、不動産鑑定業者の受注機会を増大させる静岡県の具体的な施策としての現れである「発注」を、職員が全力で行うことを徹底すること。

商工振興課、地域産業課、会計支援課の方針を、資産経営課職員に徹底することはもちろんだが、静岡県の他の職員にも、必ず徹底すること。そのための対策を、新たに講じること。（今までと同じでは、絶対にできないことを認識せよ）

県民に謝罪せよ。県民や県内において事業活動を行う者に、条例を守るよう促して、庁内・職員はからっきしである。灯台下暗しとは、このことであろうか。わざわざ条例の根拠を提示しなくても、静岡県の職員ならすべてを理解し、徹底している知性の高い職員の集まりだと

思っていたのなら、前知事とかわらない。

請求人は、二重三重、この条例が縛ってくれている。この条例に従って、「静岡県に条例を守らせよ」と請求している。県と請求人とどちらが、コンプライアンスを徹底していることになるのか。高潔な人格を有する人間が判断するなら、わかると考えている。わからないのは、高潔な人格を有しない人間が、法律上ではならない立場にいるからだと、考えている。そのような方は罷免されなければならない。

## 2 請求者

住所 静岡県浜松市中央区雄踏町宇布見 5211-1

氏名 星野 光央

地方自治法第 242 条第 1 項の規定により別紙事実証明書を添え必要な措置を請求します。

令和 6 年 8 月 23 日

静岡県監査委員 様

※説明文書や証拠資料等は、別途提出する。

- (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 8 月 23 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 8 月 27 日付けで受付した。
- 3 令和 6 年 9 月 2 日及び 5 日に事実を証する書面として「説明書 (第 1 号)」等が、別途、提出された。(内容は省略)
- 4 説明書 (第 1 号) に、求める措置の追加として「改善措置 (甲 18) を改めさせよ。今後、時点修正率意見書を使うのをやめさせよ。これは、現在の実態に即していない。売れない期間が延びる可能性が高い。どうしても使いたいなら、過去遡って検証させよ。」と記載されている。また、鑑定評価書及び時点修正率意見書の対象不動産は「土地：浜松市北区細江町広岡字東カイド 18 番 宅地 実測 441.81 m<sup>2</sup>」である旨が記載されている。
- 5 令和 6 年 9 月 11 日、12 日、17 日、19 日及び 20 日に追加資料として「説明書 (第 2 号)」、「説明書 (第 3 号)」、「説明書 (第 4 号)」及び資料甲 1 から資料甲 63 が、別途、提出された。(内容は省略)

## 3 請求の要件審査

監査の実施に当たり、本件措置請求が地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号。以下「自治法」という。)第 242 条に規定する要件に適合しているか否かについて審査を行ったところ、請求人は措置請求書に

記載された場所に住所を有しており、また、本件措置請求は財務会計行為に係るものであり、その他の同条所定の要件も具備しているものと認められるので、令和6年9月9日に受理することを決定した。

### 第3 監査の実施

#### 1 監査対象事項

措置請求書の記載や請求人の陳述から、請求人は「不動産鑑定評価書が違法であり、その違法な不動産鑑定評価書を前提とした時点修正率意見書も違法である。契約が適法に履行されていない。また、不動産鑑定業者の選定過程が静岡県条例に複数違反している。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(要旨)

請求人に対して自治法第242条第7項の規定により陳述の機会を設けたところ、請求人は、令和6年9月20日に陳述を行った。陳述には同条第8項の規定により監査対象機関の立会いを認め、監査対象機関が立ち会った。

陳述では、「措置請求書」、「説明書」等に沿って陳述がなされ、次のような意見等があった。

(意見等)

- ・ 鑑定評価書に関する問題点は、大きく分けて3つある。
  - 1つ目は鑑定業者の選定に関するもの、2つ目は契約に関するもの、3つ目は報酬に関するものである。
- ・ 選定については、資産経営課の不動産鑑定評価のうち、過去5年間で85%を一般財団法人日本不動産研究所浜松支所及び静岡支所に対して発注している。中小企業者ではない一般財団法人に発注していることは、「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」及び「事業者等を守り育てる静岡県公契約条例」に反しているのではないか。公正・公平なのは公務員の務めではないか。
- ・ 3年から5年以上にわたって売れ残っている静岡県西部の不動産が6件あり、5年間で不動産鑑定に347万4,785円かかっている。そのうちの大半が一般財団法人日本不動産研究所に発注しており、不動産が売れなくなるような鑑定評価をするところに発注していたのではないか、職務の遂行や鑑定業者の選定に問題があったのではないか。せめて中小企業者に発注していれば、その約347万円が地域振興、地域支援等に回っていたかもしれない。
- ・ 私が公有財産の売却に携わっているときにも、鑑定評価額が高くて売れないことや同じ鑑定業者にばかり発注していることを指摘していた。

- ・ 事業者等を守り育てる静岡県公契約条例に「公正であれ」という条文があり、公契約は不正や談合等が排除されたものでなくてはならない。85%を同じ一般財団法人に発注しているのは排除された結果とは思えない。
- ・ 不動産鑑定評価の内容は非常に専門性が高く難しいことは分かっているが、鑑定評価書は非常に恐ろしいものだという危機意識を持ってもらいたい。鑑定評価書は、審査する機関は無いので、作成した本人か受け取った人が審査をするしかない危険な書類である。
- ・ 本件において不動産鑑定士は、国交省が定めたガイドラインに基づいて、鑑定評価基準にのっとり鑑定評価をする旨の確認書を交付し、県はそれを受け取っている。ガイドラインの定義によれば、鑑定評価基準にのっとり鑑定評価とは、不動産鑑定評価基準の全ての内容に従って行われる価格等調査をいうとなっている。契約により鑑定評価基準にのっとり鑑定評価書が県へ提出されることになっている。
- ・ 不動産が売れない理由は、宣伝が不足しているからではなく鑑定評価額が高いからである。不動産が欲しい人は大勢おり、宣伝をしなくても自分で探す。
- ・ 不動産の特徴を全て価格に反映していれば適正な価格が出るのに、反映していないから適正でない価格が出る。反映しないと価格が高い場合も低い場合もあるが、不動産が売れないということは価格が高いということである。
- ・ 本件の不動産の価格が高い理由は、最有効使用を資材置き場や駐車場としているのに、価格が高い住宅地の取引事例を使っているからである。取引事例の現場には家が建っている。現場を確認しないで取引事例を使用することは違法である。
- ・ 私が持っている取引事例について記載されている書類と鑑定評価で使用された取引事例について、資産経営課職員と照合したのは、地番を除く住居表示と地積と取引時点である。公文書開示された鑑定評価書では取引事例の地積は黒塗りされていたが、令和5年11月13日に、持って行った取引事例について記載されている書類と、資産経営課職員が持っていた鑑定評価書原本に記載された取引事例の地積が一致していることを確認した。
- ・ 資材置き場や駐車場の取引事例は本当に少ないので、住宅地の事例を使用することは実務上はあり得るが、必ず取引事例の比較において補正が必要である。
- ・ 3件の取引事例のうち取引事例の2については、建築基準法上の道路に接道していることを確認している。
- ・ 資産経営課が提出した意見書において、「当該地の最有効使用は、資材置き場・駐車場等の宅地関連施設地を前提としており、建物利用を前提としていないため、前面道路が建築基準法上の道路か否かの違いによる格差はない旨確認している」と記載されている。しかし、建物が建つ場合は価値があり、前面道路が建築基準法上の道路か否かは不動産価格にとっても影響する。
- ・ 標準地として、1.8メートルの舗装道路、すなわち建築基準法上の道路ではない市道に接道している土地を想定している。取引事例も同様に等高に建築基準法上でない道路に接道しているのであれば補正はいらぬが、建築基準法上の道路に接道しているのであれば、建築できない標準地と比較するには補正をしなければならない。

- ・ 一般財団法人日本不動産研究所が鑑定評価をしている別の細江町内の物件は、採用した取引事例の単価が半分以下である。家は建築できず、建てられるのは日用品店舗である雑種地である。
- ・ 県職員は鑑定評価額が高いか低いか分からないので、鑑定評価書をそのまま受け取っている。チェックリストも作っていないので余計に見破りようがなかった。事業者等を守り育てる静岡県公契約条例があるにもかかわらず、適正な履行をしている鑑定業者としていない鑑定業者がいる。適正に履行しているかどうかをチェックする機能が行政には必要である。
- ・ 進入するための通路の一部は浜松市で、一部は隣地所有者のものという状況であり、隣地所有者の土地を使用しなければ車で乗り入れすることができないため、通路の確保に要する費用などを考えて減価要因にするということについては、私は納得しないが、そういうふうを考えてもいい。30%の減価は些末な話であり、鑑定評価で問題なのは取引事例である。
- ・ 報酬については、事業者等を守り育てる静岡県公契約条例において、適正な履行、適正な契約が行われ、恣意的なものが一切排除された総合的に優れたものでなくてはならないという点からすると、一般財団法人日本不動産研究所の維持会員になることで報酬が15%減額になるということは、公正公平でないと思う。監査委員は、維持会員となることが違法又は不当と言うことはできないという監査結果を過去に出しているが、監査結果の訂正はできる。
- ・ 土地対策課、商工振興課、地域産業課及び会計支援課が中小企業の受注機会の増大に努めること等について研修を行っていただければ、今回のように一般財団法人日本不動産研究所に発注が偏るようなことはなかったもので、これらの課にも責任がある。研修の機会を与えなければならないのは知事の責任であり、その責任に基づいて研修をしていなかったことが問題である。今回の陳述の立会いは資産経営課だけであるが、今後は、県の行政を俯瞰する立場である監査委員の判断で陳述に立ち合わせるかどうか考えてほしい。
- ・ 資産経営課は、不動産鑑定業の免許登録を受け付けている土地対策課や、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等を所管している商工振興課等や、事業者等を守り育てる静岡県公契約条例を所管している会計支援課にどうすればよいのか聞きに行けばよい。

#### 4 監査対象機関の意見書の提出及び陳述（要旨）

監査対象機関である経営管理部資産経営課からは、令和6年9月19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) 土地（浜松市北区細江町広岡字東カイド18番）の概要

浜松市浜名区細江町広岡字東カイド18番の土地（以下「当該地」という。）は、浜松みをつくし特別支援学校の西方に位置する県有地である。

当該地は、昭和36年3月20日に気賀高等学校校長住宅が建築され、昭和37年7月10日に

気賀高等学校校長住宅用地として寄附受納により静岡県が取得した土地である。

その後、平成14年3月31日まで校長住宅として使用してきたが、老朽化等により使用を取りやめ、平成14年8月9日に建物を解体した。

建物解体により更地となったが、住宅を建てるために必要な接道条件を確保できないことから、売却には適さないものとして、普通財産の一時貸付けの募集対象財産として教育委員会において管理を行ってきた。

しかしながら、一時貸付けの募集に対して近隣企業から駐車場としての利用申込みが一定程度なされている状況が継続したことから、売却可能性があるものと判断し、県において当該地の利用予定もないことから、令和3年度に売却を計画したものである。

## (2) 当該地に係る入札の状況

当該地については、令和3年度から売却に向けて入札手続きを行っており、令和5年度以降の状況としては、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8月7日に作成を依頼し、令和5年8月14日に納品された鑑定評価書における評価額5,260,000円を基に、予定価格を5,260,000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が、入札応募者がいなかったため当該入札は不調となった。

その後、予定価格を同額として先着順による随意契約を募集したが、契約希望者が現れなかったため、令和6年8月26日を入札日として再度一般競争入札により売却することとし、令和6年6月17日に作成を依頼し、令和6年7月5日に納品された時点修正率意見書における時点修正率-1%を基に、予定価格を5,205,000円と定めて令和6年7月16日に静岡県公報において入札公告を行ったが、入札応募者がいなかったため当該入札は不調となった。

## (3) 不動産鑑定依頼について

### ア 令和5年度の不動産鑑定契約について

一般財団法人日本不動産研究所浜松支所A不動産鑑定士へ当該地の鑑定評価の見積りを依頼したところ、令和5年8月4日に見積書の提出があった。令和5年8月7日に支出負担行為何を作成し、同日決裁後鑑定評価を依頼した。その後、令和5年8月14日に鑑定評価書が納品され、受領した。

不動産鑑定士への報酬額は、「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準について（令和2年3月17日付け中央用対第13号中央用地対策連絡協議会事務局長通知）」により、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準を用いて算出する。

依頼時点での報酬額については、評価額5,260,000円、評価地目雑種地として基本鑑定報酬額表を用いて算定をしたが、最終的な評価額は鑑定評価書が提出されるまで確定しないため概算所要として支出負担行為何を作成した。

納品された鑑定評価書では、評価額に変更がなかったため、概算で算出していた報酬額を確定額として支出した。なお、県は一般財団法人日本不動産研究所の維持会員（特別会員）



となっているため、15%の割引が適用される。

#### イ 令和6年度の不動産鑑定契約について

一般財団法人日本不動産研究所浜松支所B不動産鑑定士へ当該地の鑑定評価に対する意見書作成の見積りを依頼したところ、令和6年6月14日に見積書の提出があったため、支出負担行為を作成した。令和6年6月17日に意見書作成を依頼し、令和6年7月5日に時点修正率意見書が納品され、受領した。

報酬額については、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準により算定した。

### 2 売却地の評価方法について

#### (1) 令和5年度の入札手続に係る土地評価

不動産鑑定士へ当該地の鑑定依頼をする際に、全部事項証明書、公図、地積測量図、境界資料、公有財産台帳を提供した。

不動産鑑定士は令和5年7月13日に現地調査を行い、令和5年8月9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。

#### (2) 令和6年度の入札手続に係る土地評価

前年度に鑑定評価を依頼したため、当該年度における時点修正を不動産鑑定士に依頼した。時点修正依頼をする際に、物件調書を提供した。

B鑑定士は令和6年6月24日に現地調査を行い、前年度の鑑定評価の評価条件を前提とし、前回価格時点（令和5年8月1日）から今回価格時点（令和6年7月1日）の時点修正率を査定した。

### 3 請求人の主張に対する意見について

#### (1) 鑑定評価書及び意見書の違法又は不当性について

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、「鑑定評価書が違法及び不当」「違法の鑑定評価書を前提に作られた意見書も当然に違法」「鑑定評価書が不当なら、意見書は違法又は不当」と主張している。

しかしながら、不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。以下「鑑定評価法」という。）第5条に基づき、良心に従い誠実に鑑定評価業務を行う責務を負っていることから、同条に則って作成されたものと解される。また、不動産鑑定評価は、鑑定評価法第4条に基づく試験に合格等した者しか資格を有することができない不動産鑑定士が行うもので、高度に専門的なものであるため、明確な誤りや重大な瑕疵がなければ、不動産鑑定士の経験や知見を尊重して鑑定評価書を受領することに妥当性はあると考える。

さらに、当該不動産に係る鑑定評価書については、納品時に、不動産鑑定士から鑑定評価書の内容説明を受けている。その上で、県として、鑑定評価書について、明らかに不当鑑定と認

められる内容や重大な瑕疵は存在せず、適正に鑑定がなされたものと判断した上で検収、受領したものである。

なお、請求人が主張する不当鑑定が疑われる項目について、鑑定評価書を作成した不動産鑑定士に説明を求めたところ、その説明に特段不合理な点は見受けられなかったため、県としては適正に鑑定がなされたものと判断している。

以上のとおり、成果品については、県として適正な鑑定と判断しており、また、鑑定が違法または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 取引事例地について

請求人は、説明書（第1号）（以下「説明書」という。）13ページにおいて、「要は、取引事例が適切か、不適切か、である。それによって、違法及び不当を判断できると考えている。」とし、説明書35ページにおいて、「実際に採用した取引事例は、宅地関連施設地ではなく、住宅地の事例である。」と主張している。

しかしながら、採用した取引事例地について、鑑定評価書を作成した不動産鑑定士からは「最有効使用が宅地関連施設地、あるいは住宅需要が乏しい地域において、駐車場等の宅地関連施設地としての需要が見込まれる土地という観点で、資材置き場・駐車場向きの土地に係る取引事例を選定した」旨確認している。

#### イ 接道について

請求人は、説明書43ページにおいて、「取引事例比較法の適用過程において、接道がないことによる建築不可、という点を、格差率で修正していない。」と主張している。

しかしながら、当該地の最有効使用は、資材置き場・駐車場等の宅地関連施設地を前提としており、建物利用を前提としていないため、前面道路が建築基準法上の道路か否かの違いによる格差はない旨確認している。

また、請求人は、説明書45ページにおいて、「利用可能な道路までの距離を勘案した通路開設、と書くのは、現状利用可能な通路がない場合である。これは事実と反している。」と主張している。

しかしながら、当該地の西方に存する市道からの通路の利用について、現在は、静岡県が西側隣接地の所有者と相互に土地を利用する取り決めがなされているが、当該地が売却された場合には、その取り決めは引き継がれないことを前提に評価しているため、通路開設の位置や使用料等を西側隣接地の所有者と調整する必要を考え、減価要因とした旨確認している。

#### ウ 細江町の人口減少について

請求人は、説明書94ページにおいて、「対象不動産は細江町にあり、細江町周辺は人口減

少が顕著な地域であり、その中、細江町は人口減少及び若年層の流出が進んでいる、とある。これは事実なのだろうか。当然だが、鑑定評価書に、事実ではないこと、つまり虚偽を書くことは認められていない。そのようなことをすれば、争うまでもなく、違法である。」と主張している。

しかしながら、細江町の人口減少については、浜松市のホームページから確認した旨確認している。

## (2) 条例違反について

請求人は、措置請求書1ページにおいて、「不動産鑑定業者の選定過程が静岡県条例に複数違反している。」と主張している。

以下、請求人の主張に対し意見を述べる。

ア 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ついて（以下「受注機会増大条例」という。）

受注機会増大条例では、第3条第2項において、「県、関係団体及び県民等がそれぞれの立場から中小企業者の受注機会の増大に努め、中小企業者が供給する製品等に対する需要の増進を図ることを旨として、行わなければならない。」、第10条において、「県は、物品及び役務の調達、工事の発注に当たっては、予算の適正な執行に留意しつつ、中小企業者の受注機会の増大に努めるものとする。」と規定されており、また第3条第3項において、「中小企業者の受注機会の増大は、公平かつ自由な競争を阻害し、又は制限するものであってはならない。」と規定されている。

ここでいう「中小企業者の受注機会の増大に努め」ることとは、中小企業者の受注機会の増大に配慮すべきという趣旨であり、また「中小企業者の受注機会の増大は、公平かつ自由な競争を阻害し、又は制限するものであってはならない」とは、大企業など中小企業者でないものとの公平かつ自由な競争による契約を排除する趣旨ではないと考える。

今回の不動産鑑定の依頼については、地域産業課が主催する中小企業者の受注機会増大に係る実務担当者会議等で周知等された内容を踏まえつつ、地方自治法施行令第167条の2第1項第1号の規定に基づき随意契約による契約方法を採用し、また、不動産鑑定評価業務の性質から価格競争になじまないこと、国の地価公示、県の地価調査における県の評価員を多数務めているため地域に精通している不動産鑑定士がいることから適任として選定した中小企業者以外の業者と単独契約したものであり、受注機会増大条例の趣旨には反しないものと考えられる。

以上のとおり、不動産鑑定業者の選定について、受注機会増大条例に違反する根拠はない。

なお、令和6年度以降は、受注機会増大条例の趣旨を踏まえ、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し、不動産鑑定を担保しながら中小企業者の受注機会の増大に努めている。

イ 事業者等を守り育てる静岡県公契約条例（以下、「公契約条例」という。）

公契約条例第3条において、「公契約は、その締結に至る過程における透明性及び競争の公平性が確保されるとともに、談合その他の不正行為が排除されたものでなければならない。」と規定されている。

ここでいう「競争の公平性」については、基本的には一般競争入札により行うことと考えるが、今回の不動産鑑定依頼については、(2)アに記載した理由により、単独随意契約にて不動産鑑定業者を選定したものである。

以上のとおり、不動産鑑定業者の選定について、公契約条例に違反する根拠はない。

(3) 県への損害について

請求人は、措置請求書3ページにおいて、「支出した報酬額全額が損害」と主張している。

しかしながら、上記(1)のとおり、成果品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、また、上記(2)のとおり、不動産鑑定業者の選定方法について、条例に違反するとは言えないことから、報酬額の支出も適切である。

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。

また、監査対象機関は、令和6年9月20日に自治法第242条第8項の規定に基づく陳述を行った。陳述には同項の規定により請求人の立会いを認め、請求人が立ち会った。

陳述では上記の意見書に沿って陳述がなされるとともに、次のような意見等が補足された。

(意見等)

- ・ 取引事例の2について、請求人が取引事例について記載されていると主張している書類と鑑定評価書の取引事例が一致していることを、令和5年11月13日に資産経営課職員と確認したと請求人は主張しているが、請求人と職員がその日に会って話をしたことは聞いているが、請求人が主張していることを確認したかは確認できていない。請求人から取引事例の2が住宅地であるという指摘があったと聞いている。
- ・ 令和6年度の時点修正率意見書を受領したのは、請求人から取引事例の2が住宅地であるという指摘があった後であり、受領時に担当者が不動産鑑定士から取引事例について話を聞いていると思う。

- ・ 取引事例が、不動産鑑定士が説明しているとおりの資材置き場・駐車場向きの土地に係るものであるかについての確認の深さは、令和5年度の鑑定評価書を受け取ったときと令和6年度の時点修正率意見書を受け取ったときとで変わらない。
- ・ 取引事例がどこであるかということのを他者に伝えることは個人情報の流出につながるため、職員は不動産鑑定士から地番等は教えられていない。そのため、取引事例の現場に行き調査をするということとはできない。
- ・ 請求人から取引事例の2が住宅地であるという話があったということをお不動産鑑定士に伝えて確認を取り、宅地であっても宅地関連施設地向けのものとして取引事例を選定したという説明を聞いて了承している。
- ・ 細江町やその周辺に精通した不動産鑑定業者が他にいるかどうかや、一般財団法人日本不動産研究所の担当者がこの地域に精通しているかは確認をしていない。
- ・ 当時は一般財団法人日本不動産研究所が適任であると考え、単独随意契約を締結した。

## 5 監査対象機関の意見等に対する請求人の指摘追加事項

請求人からは、令和6年9月27日に「陳述機会を終えて」が提出された。

陳述機会を終えて

資産経営課が提出した「静岡県知事に対する措置要求に対する意見書」への反論と陳述機会を通じて、言わなければならないと感じたことを述べさせてもらう。

細江町の人口減少については、浜松市ホームページから確認した旨確認している

浜松市ホームページのどこに、あるのか。確認したのか。

残念ながら、一般財団法人日本不動産研究所を、最も信頼できる業者だと、言い切った時の勢い、期待、信頼感、今の資産経営課からは、まるで感じられない。どこに行ってしまったのだろうか。C前代表に大声で叱られて、飛んで行ってしまったのだろうか。

ここでも、関係人の言い分をうのみにし続けているのか。これは、取引事例と異なり、確かめられる情報なのだから、確かめればよいではないか。

それに、先日の陳述機会でも、監査委員が言った通り、善管注意義務（善管注意義務は、以前の住民監査請求では否定されたと認識）の違反に当たるのではないか。

加えて

細江町の人口減少

ではない。

細江町周辺は人口減少が顕著な地域であり、その中、細江町は人口減少及び若年層の流出が進んでいる

と時点修正率意見書には、書かれている。

● 1 細江町周辺は人口減少が顕著な地域

● 2 細江町は人口減少が進んでいる

● 3 細江町は若年層の流出が進んでいる

3つのことが書かれていて、私に取り上げた。そのうち、1つしか答えていない。

全てに「答えない」とあからさまにやると目立つので、他の答えに紛れ込ませて、答えていないことを見えにくくしている。公務員の得意技であろう。

これも、資産経営課が駆使する論点そらしの技法か。

関係人が答えたのか。いずれにしても、答えとして不十分である。

それとも、常に、問いに答えられないのか。監査委員の意見にも、答えられないのは、そういうことなのか。それならば、職務遂行能力の問題である。

真に人事課の出番である。

人口減少が顕著 と 人口減少が進んでいる では、言葉が違う。

当然、意味も異なる。

使ったり、使わなかったり、自分の都合で勝手に書き換えるなど、二枚舌の現れではないのか。

私の、説明書にも、はっきりと、白い紙に、黒い文字で書いたのだが、見えなかったのか。もしくは、印刷ミスで、資産経営課にわたった書類には、文字が消えていたのか。それとも、都合よく見えなくなる、読めなくなる眼鏡でも存在するのか。

いい加減にしなければならない。論点そらしの技が、いくつも駆使されている。監査委員は、そのことに全く気が付かないほど、職員を守ることに夢中になれるほど、高潔な人格が備わっているのか。

話を戻すが、

人口減少も二通りあり、死亡か、転出である。

死亡なら、流出とは言わない。

流出なら、死亡とは言わない。

時点修正率意見書には、人口減少と流出とある。

人口減少は、死亡と転出である。

転出を示すデータが浜松市ホームページにあったのなら、そう書けばいいではないか。なぜ書かないのか。

書けないのである。これが答え、であろう。すぐに明らかになる。

【浜松市ホームページについて】

私も調べたのだが、見つからなかった。そこで、浜松市の情報公開請求を行った。

監査結果が出る10月26日までは、情報公開されると考えていたが、開示された。HPに記載がある箇所を教えてもらった。開示されたので、提出する（※甲64, 65）。

令和5年8月1日 20,149人

令和6年6月1日 19,992人

差 157人 ほぼ1年で、約1%以下（約0.78%）

そこで、はっきりした。人口減少を示すデータはある。だが、職員にも確認したが、このデータからは、この減少が、死亡なのか、転出なのか、分からない。

3つのうち、1つは浜松市HPに根拠がない。

3つのうち、2つも答えられなかったのである。3つの指摘に、1つ答えればいいのか。嘘が書いてあるとの指摘に対して、どうして確かめないのか。確かめられれば、嘘はないと、自信をもって答えられるだろう。その手間をかけることも、嫌なのか。

根拠が存在しないとすれば、それが何を意味するのか。言葉にすることも恐ろしくなってきた。

【地域産業課】

地域産業課が主催する中小企業者の受注機会増大に係る実務担当者会議等で周知等された内容

とは何なのか。

監査を行うには、これを確認しなければ、絶対にできない。

資産経営課の言うことを、そのままするのは、客観的でも、独立的な態度でもない。公正でも、不偏でもない。

何度でも言い続ける。監査基準違反である。地方自治法違反である。

適法な監査委員ならば、違反にならぬよう、絶対に気を付けて、職務を遂行しなければならない。

現在、地域産業課に、この内容を問い合わせている。情報公開請求が必要ならそのまま手続きを進めてほしい。もしも不要なら取り下げてもらおうよう伝えている。

根拠に使う以上、その根拠の意味を正しく理解しなければならない。職員は、悪用してはならない。根拠の悪用は、詐欺師の人をだます技法の1つである。

根拠の確認、これは地方公務員にも必要な業務姿勢である。根拠の確認を「癖」にしてもらいたい、と県民として要望し続けている。

少しは届いてもよさそうだが、どうだろうか。

**【条例の「条文」が明確なのに、なぜ趣旨を取り上げるのか】**

これも、論点逸らしの技法が駆使されている。

こちらは、条例のそれも条文を根拠に指摘している。

それも、監査委員が指摘してきた内容である。

子どもでも読める文章で、書かれている。

静岡県が、役務を発注する際には、中小企業者の受注機会の増大に努めるもの

それに対して、条文では都合が悪いのだろう。条例の「趣旨」を取り上げている。

おかしいだろう。条文読めないのか。

条文に書かれている。根拠がある。それに、監査委員も指摘している。

その監査委員に対してすら、刃を向けるのだ。刃である。職員が、監査委員に刃向かっているのである。

職員は、どちらを向いて仕事をしているのか。監査委員でもない。県民でもない。己自身、課のためだろう。

憲法で禁じられ、地方公務員でも禁じられた行為である。

通常、公務員ではいられない。県民も望まない。これが、その証拠となろう。

それに、資産経営課のいう「趣旨」が正しいなら、この条例は、定められているが、意味がないことになる。

議員の血のにじむような努力の結晶が、条例であるにも関わらず、それらを亡き者にする解釈を、公然と行っているのである。

それでよい、とする議員がいるなら、議員の仕事が楽だということである。何をしても、何をしなくても、どうでもいいということであろう。そんな議員には、辞職してもらおう。

議員は、県民から直接の選挙で選ばれた県民の代弁者である。その代弁者が作った条例を、なぜ、行政の手足である職員が、意図的に、恣意的に、条文を読み落とし、趣旨を取り出し、とんでもない解釈論を展開するのか。

県民全体の奉仕者を名乗るのは、これを限り、終わりにしてもらおう。

(注) 1 「陳述機会を終えて」の原文に即して記載したが、Cは原文では実名で記載されている。

2 監査対象機関の意見に対する請求人の指摘追加事項以外は記載を省略した。

3 資料甲 64 及び資料甲 65 が添付されている（内容は省略）。

また、令和6年9月28日に次の「住民監査請求における追加の請求」が提出された。



## 住民監査請求における追加の請求

鑑定評価書の報酬額の算定額が、違法不当に引き下げられていた件について

直ちに、請求金額を訂正させ、正規の報酬額を支払うよう、措置を求める

これは、不当な価格競争から不動産鑑定業者の守り、かつ、鑑定評価の適正な運用と質を担保するための措置である。

特定の業者（それも中小企業者ではない一般財団法人）ばかりに、発注を続けた行政の手足である職員の意図的、恣意的、不勉強な解釈により、不動産鑑定業界がゆがめられては、たまらない。見過ごすことはできない。

長く、同じ部署にいるからできる所業でもある。課内で、誰も問題視できない。その結果が、多く行ってきた住民監査請求でも明らかになりつつある。人事課にも、考えさせなければならない。同じ課内にいるのは、業務効率が上がるばかりではない。両面あり、悪事も、拍車がかかる。自信のない部下には止められない。

違法又は不当な行為：880円の割引

金額は、880円 である。

実際に支出した金額 343,200円（甲66）

割引率15%算定式 344,080円（資産経営課メールに従う）

金額の大小ではない。小さいから、良い、大きいから、悪いなどと考えてもらっては、困る。それなら、いくらなら小さいのか、いくらなら大きいのか、明確に線を引いてもらわなければならない。1円でも、違法なら、それは違法なのである。報酬基準があれば、その基準に従わなくてはならない。割引率が15%と定められているなら、それより大きくても、小さくても、あってはならないのである。それが、公正、公平というものである。

職員により、恣意的な運用、故意の運用、不勉強による運用が、正当化されてたまるか。そんな社会、約355万人の静岡県民が望んでいるわけがない。

割引の悪用について、説明する。

書面が遅れたのは、資産経営課の回答を待っていたからである。これによりわかったことがある。資産経営課の、今までの「15%割引」の説明が間違っていた。正確には、15%以上の割引を行ってきた。そして、令和5年10月から、適切に15%割引にする、という回答である。それも、15%以上の割引にしていたのは、報酬基準とは異なる運用であったことも、明らかになった。監査委員に、何度も説明してきたことが、嘘だった。何度も、何度も、私を含めた県民を、監査委員を欺いた。証拠がいくつも残っている。無理なのだが、そのまま法廷に行きたい気分である。

星野 光央様

この度は、不動産鑑定評価書の報酬額について御意見いただき、ありがとうございます。令和6年9月10日及び12日に御連絡いただきました「不動産鑑定評価書の報酬額」の件につきまして、以下のとおり回答します。

令和5年10月よりインボイス制度が施行されたことに伴い、一般財団法人日本不動産研究所においても課税事業者として適格請求書の発行が必要となりました。従来実施していた15%の割引後の千円未満切捨てを行うと、正確な税抜き価格及び消費税額を請求書に記載することができなくなり適格請求書の要件を満たさなくなってしまうため、千円未満を切捨てる取扱いを終了した旨確認しています。

なお、「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）」には、端数計算についての記載がありますが、これは15%割引前の取扱いであり、一般財団法人日本不動産研究所の15%割引には適用されず、15%割引後の端数処理については、令和5年10月以降、上記の取扱いで一般財団法人日本不動産研究所から見積書及び請求書の提出があり、県はこれを受領し、支出しております。

令和6年9月27日

静岡県経営管理部資産経営課長

以上が、メールである。

重要箇所を引用すると、

なお、「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）」には、端数計算についての記載がありますが、これは15%割引前の取扱いであり、一般財団法人日本不動産研究所の15%割引には適用されず

これが、回答である。端数計算には割引が適用されない維持会員でありながら、端数処理割引を継続してきたのである。違法である。不当である。根拠のない割引である。

こういうことが、公正、というのか。

こういうことが、公平、というのか。

自分たちの、上記の回答が、何を意味するのか、真に分かっているのか。その場さえ、取り繕えればよいと考えているのだろう。

なお、「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）」には、端数計算についての記載がありますが、これは15%引き前の取扱いであり、一般財団法人日本不動産研究所の15%引きには適用されず

報酬基準の千円以下端数処理は、インボイスの適用とは、関係がない。

もともと、15%引き前の取扱い

そして、一般財団法人日本不動産研究所の15%引きには適用されず

と回答している。何も理解しないまま、相手の見積書、請求書を受け入れてきたのだろう。そして、今回指摘を受けて、慌てて、確認をして、回答を用意し、メールした。

ところが、過去の整合性にまでは、当然ながら頭が回らない。なぜなら、整合性の意味が、認識できないからである。その点は言い続けてきたつもりである。

いままでも、監査委員に「15%割引」だと説明し、その通り運用しているように説明を繰り返してきたのだが、実態は「15%以上の割引」であった。

令和5年10月から、この度、ようやく維持会員割引15%を適切に運用するに至ったのである。もはや、この割引も適用されないかもしれない。なぜなら、今までのように一般財団法人日本不動産研究所には、発注しない可能性が高いからである。条例違反を指摘されている。中小企業者ではないこと、明白である。来年度（令和7年度）、維持会員15万円の支出も見直されるであろう。県民が、必ず監視しなければならない。

これまでの膨大な額に至る割引は、いずれも、維持会員「15%割引」を超えたものであった。

「静岡県に損害がないから、いいのだ」

職員から、そんな放言が聞こえてくるかもしれない。監査委員からも出てくるかもしれない。

#### 価格競争が基本

と監査結果に、白い紙に、黒い文字で書いたからである。この点も、いずれ追及する予定である。全力で職務に当たる態度で、待っていてもらいたい。

静岡県の鑑定評価を巡る契約は、全て、静岡県の公契約である。

条例・規則等に従い、

公平なのか。

公正なのか。

適正履行なのか。

職員が確認すべき業務であるにも関わらず、確認を怠ってきたのではないのか。不履行だったのではないのか。故意に、行ってきたのではないのか。

不動産鑑定士や不動産鑑定業者の言い分を、鵜呑みにしてきた結果なのではないのか

職員は、不動産鑑定士に「裁量がある」と何度も文書にしてきた実績がある。メールも多数ある。崇め、持ち上げ、奉ってきた結果、どうなったのか。明白となった事実もある。鑑定評価書を

巡る回答を聴く限り、士業ではなく、話業の様である。

「裁量がある」

そんな言葉、使わなくなった。恐ろしくなったのだろう。不適切だと自覚したのだろう。どこかの誰かのことではない。静岡県の監査委員も同様であるのだ。

以上

添付資料

※添付資料 1～66 一覧表 2枚

※甲66 見積もり1 令和5年 2枚

(注) 1 「住民監査請求における追加の請求」の原文に即して記載した。

2 資料甲66が添付されている(内容は省略)。

また、令和6年10月15日に「住民監査請求 地域産業課の資料を踏まえた追加の指摘」及び資料甲67が提出された(内容は省略)。

## 6 監査対象機関への聞き取り調査結果等(要旨)

令和6年9月26日に監査対象機関(資産経営課)立会いの下、今回の請求の対象となった不動産の現場において当該土地の状況や通路の状況等について、監査対象機関(資産経営課)から説明を受け確認を行った。

また、9月25日に監査対象機関(資産経営課)から不動産鑑定評価書及び時点修正率意見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や陳述での意見等の内容を除くと、次のとおりである。

- ・ 不動産鑑定評価書等の検収は次のとおり行っている。

本件措置請求に係る不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定士は、不動産鑑定評価書を資産経営課に持参したため、その場で契約担当者と売払い担当者の2人で説明を聞いている。説明事項としては、不動産鑑定評価書の概要、どのような鑑定方針で鑑定を行ったか、鑑定を行った際の重要な要素、減価要因、鑑定を行った際に気になった部分などである。また、本件措置請求に係る時点修正率意見書は郵送で提出され、契約担当者が電話等により時点修正率の根拠などについて説明を聞いている。

その後、契約担当者と立会者(財産管理班長)が不動産鑑定評価書等の内容を再確認した。確認内容としては、不動産鑑定評価書においては、計算誤りがないか、採用した取引事例が適切か、最有効使用の判定と鑑定全般の内容が整合しているか、3つの鑑定評価方式(取引事例比較法、原価法、収益還元法)の適用状況などであり、時点修正率意見書については、不動産鑑定士の説明内容と記載内容に齟齬がないかなどである。その結果、令和5年度の不動産鑑定評価書については令和

5年8月14日、令和6年度の時点修正率意見書については令和6年7月5日に検収を行い、いずれも適切なものとして受領した。

- ・ 請求人は、請求人が取引事例について記載されていると主張している書類を、令和5年11月13日に資産経営課に持参したが、資産経営課はその書類を受け取っていない。また、請求人は鑑定評価書原本に記載された取引事例の地番を除く住居表示、地積及び取引時点とその書類を照合したと主張しているが、鑑定評価書原本とその書類の照合はしておらず、請求人が特定の取引事例を当該取引事例であると主張しているだけである。
- ・ 取引事例を選ぶ際は、建物が建っているかどうかではなく、どのような土地であるかを見ていると不動産鑑定士から説明を受けている。
- ・ 令和5年度の不動産鑑定評価で使用した取引事例に問題が無いことを不動産鑑定士に確認しており、令和5年度の不動産鑑定評価書に問題が無いと判断し、それを前提に、令和6年度の時点修正率意見書を発注し、成果品の検収を行っている。
- ・ 陳述において、細江町やその周辺の地域に精通した不動産業者がいるか及び一般財団法人日本不動産研究所の担当者がこの地域に精通しているかの確認の有無について監査委員から質問があった際に、していない旨の回答をしたが、細江町やその周辺の地域に精通した不動産業者がいるかの確認の有無のみの質問であると認識して回答したものであり、説明が不足していた。
- ・ 一般財団法人日本不動産研究所と単独随意契約している理由であるが、不動産鑑定評価依頼については、価格競争にはなじまないと考えている。その上で、次の理由から日本不動産研究所に対し、単独随意契約により依頼したものである。

一般財団法人日本不動産研究所は、不動産鑑定業を全国で幅広く行っており、所属する不動産鑑定士が国の地価公示、県の地価調査における評価員を多数務めている国内最大の不動産鑑定機関である。このため、鑑定事例や鑑定に係る知識が豊富で、最も信頼できる不動産鑑定業者といえる。さらに、この地域を営業エリアとする支所が存在し、支所の代表者であり不動産鑑定士である支所長はこの地域に精通していることから、不動産鑑定評価に適任であると認められる。
- ・ 地方自治法というルールに基づいて単独随意契約をしているので、請求人が主張する条例違反ではないと考えている。
- ・ 不動産鑑定業者の選定方法について見直しを検討されたいという旨の監査結果（令和6年2月20日静岡県監査委員告示第2号）に付された意見に基づき、令和6年度以降は契約先として選ぶ範囲を広げており、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している。

## 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9月27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。

- ・ 資材置き場・駐車場向きの土地に係る取引事例を収集して適切に選択を行っている。本件においては、規範性の高い宅地関連施設地の取引事例は限られることから、事例の収集においては宅地需

要が乏しい地域において、駐車場等の宅地関連施設地として需要が見込まれる土地という観点から選定している。なお、取引事例は必ず現地を見に行き、調査をしてどのような土地なのかを確認して選定している。

- 個別の取引事例の詳細については、個人情報に該当するため回答できない。依頼者である資産経営課の担当者にも取引事例が特定できる情報までは提供していないので、担当者への説明においては、鑑定評価書別表に記載のある取引事例の情報をもとに上記の趣旨で収集・選択した旨伝えている。
- 請求人は同じ細江町の宅地関連施設地の案件で採用している取引事例の単価と本件で採用している取引事例の単価に開きがあると主張しているが、同じ資材置き場、駐車場向きの土地で、地域も比較的近かったとしても、個別の立地条件により、価格水準、評価額が大きく異なることはあり得る。したがって、それにより採用する取引事例の単価も異なってくる。請求者が比較している鑑定案件の対象不動産は、本件と同じ細江町内ではあるが、直線距離で2.7km程度離れており、急傾斜地崩壊危険箇所であるため土砂災害の懸念があるなど立地条件も異なることから、採用する取引事例も異なることになる。
- 本件は地域の標準的使用と対象不動産の最有効使用が異なっているため、取引事例比較法においては、対象不動産の最有効使用に基づいた「基準となる土地」を設定して、まずその基準となる土地の価格を取引事例との比準により求め、これに対象不動産の個別的要因を反映した個別格差修正率を乗じることで、適正な比準価格を試算している。
- 本件の最有効使用は、資材置き場・駐車場等の宅地関連施設地を前提としており、建物利用を前提としていないため、前面道路が建築基準法上の道路か否かの違いによる格差はないと判断している。
- 現状、対象不動産の西方に存する市道から進入路は確保されているが、これは静岡県が西側隣接地の所有者と相互に土地を利用する取り決めがなされていることに起因している。当該取り決めは新所有者には引き継がれない前提で評価しているので、本件評価では西側隣接地の所有者と新たに通路開設の位置や使用料等を協議、調整をする必要があることから改めて通路開設の確保が必要という認識で評価している。
- 令和6年度の時点修正率意見書については、B不動産鑑定士に以下のとおり確認している。

細江町の人口減少については、浜松市のホームページの資料により確認しており、浜松市全体及び北区全体よりも減少率が高いことも確認している。また、若年層の流出については、日々業務のなかで様々な情報収集をしており、その中で、地元不動産業者からのヒアリングや、実際に北区に住んでいる方、地縁がある方などの地元精通者からの情報等により、旧北区については中心部に近い三方原地区、初生地区などではそれほど人口減少及び若年層の流出はしていないが、細江町、引佐町、三ヶ日町などではそのような傾向が強い旨聞いている。

なお、若年層の流出の客観的なデータは入手できなかったが、細江町の小学校、中学校の生徒数はそれなりのペースで減少が続いていることは地元精通者からも確認できたので、以上の状況から若者や子育て世代の人口も減少していると十分推測できたことから、そのような趣旨で評価書に記載した。

また、令和5年度の鑑定評価書においては、宅地関連施設地の公示地・基準地はないことから公示地等との規準は行っていないが、令和6年度に時点修正率を算定するに当たっては、公示地・基準地の価格動向を宅地関連施設地の地価動向を把握するためのひとつの参考指標という位置づけで活用している。そして、細江町周辺の宅地の取引事例や同一需給圏内での宅地関連施設地の取引動向なども勘案して、前回価格時点以降の鑑定評価額の時点修正率を概ね-1%と査定している。

## 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

ア 令和5年度の不動産鑑定に係る支出

- ・ 契約日 令和5年8月7日
- ・ 検収日 令和5年8月14日
- ・ 支払日 令和5年8月29日
- ・ 支払額 343,200円

イ 令和6年度の時点修正率意見書に係る支出

- ・ 契約日 令和6年6月17日
- ・ 検収日 令和6年7月5日
- ・ 支払日 令和6年8月2日
- ・ 支払額 44,000円

#### (2) 売払い手続き

ア 静岡県財産規則（昭和39年3月21日静岡県規則第14号）第49条において、普通財産の売払いをしようとするときは売払い予定価格等を記載した書類により決裁を受けなければならないと規定されている。また、決裁を受けようとするときは評定調書等を添付しなければならないと規定されている。

イ 財産を処分しようとする場合は、財産評価要領（昭和36年11月1日事総第90号事業部長通達）に基づき評定を行う。

ウ 財産評価要領の取扱いについて（平成12年6月20日財産第52号総務部長通知）において、処分を行う土地について不動産鑑定士の鑑定評価を徴した場合は職員による評価額の算出を省略し鑑定評価額を基に当該土地の評価額を決定することができることと規定されている。

エ 令和3年度に気賀高等学校校長住宅跡地の売払いを行うこととなったため、上記規定に基づき不動産鑑定士の鑑定評価を徴し土地評定調書を作成した。

オ 令和3年度に一般競争入札による売払い入札を実施したが不調となり、その後の先着順による随意契約による募集でも契約希望者が現れなかった。

カ 標準地評価における不動産鑑定評価書の取扱について（平成29年1月4日付け建公第220号公共用地課長通知）により、「2 価格時点の相違が1年未満の場合は、不動産鑑定士の意見によ

り不動産鑑定評価書の評価額を時点修正して採用できるものとする。」、「3 各価格時点の相違が1年以上の場合は、原則として、再度不動産鑑定評価書を徴すること。ただし、不動産鑑定士の意見により、評価対象地を含む同一状況地域（近隣地域）の土地価格形成要因に変動がないと認められる場合においては、鑑定評価の価格時点から3年を超えない範囲において、不動産鑑定士の意見により時点修正して採用できるものとする。」とされている。

キ 当該地域においては土地価格形成要因に変動がないことから、毎年不動産鑑定評価を行うのではなく、隔年で時点修正率意見書を徴することとし、この方針により令和4年度以降、毎年度売払い手続きを繰り返したが売却に至らなかった。令和5年度以降の手続きとしては、令和5年度の一般競争入札において不動産鑑定評価書、令和6年度の一般競争入札において時点修正率意見書を徴している。

### (3) 令和5年度の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 不動産鑑定士への報酬に係る予定価格は、「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準について（令和2年3月17日付け中央用対第13号中央用地対策連絡協議会事務局長通知）」により、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準を用いて算出しているが、静岡県は一般財団法人日本不動産研究所の維持会員（特別会員）となっているため、会員割引を適用し15%を減じた額となっている。本件不動産は鑑定見込額5,260,000円の土地（雑種地）であることから、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Cの評価額10百万円までの欄368,000円を用い、これに会員割引を乗じて千円未満を切り捨てし、消費税及び地方消費税分を加算した343,200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	C
評価額	農地、林地、原野、池沼、墓地、 雑種地の所有権、家賃
5百万円まで	314,000円
10百万円まで	368,000円

ウ 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号及び静岡県財務規則（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。一般財団法人日本不動産研究所浜松支所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おそれがある。



- ② 一般財団法人日本不動産研究所は、会員である不動産鑑定士が国の地価公示、県の地価調査における県の評価員を多数務めており、この地域に精通した会員がいることから、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、予定貸賃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

エ 一般財団法人日本不動産研究所浜松支所から令和 5 年 8 月 4 日に見積額 343,200 円（うち、消費税及び地方消費税の額 31,200 円）とする見積書の提出があった。令和 5 年 8 月 7 日に当該金額で支出負担行為伺を作成し、決裁後、令和 5 年 8 月 7 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 14 日に不動産鑑定評価書が納品され、受領した。

オ 令和 5 年 8 月 15 日に請求書を受領し令和 5 年 8 月 29 日に支払いを行った。

**(4) 時点修正率意見書の発注に係る報酬額及び契約手続き**

ア 不動産鑑定士への報酬に係る予定価格は、「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準について（令

和2年3月17日付け中央用対第13号中央用地対策連絡協議会事務局長通知)」により、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準を用いて算出している。当該報酬基準では意見等を求める場合は40,000円と規定されており、これに消費税及び地方消費税分を加算した44,000円を予定価格として算定している。

○公共事業に係る不動産鑑定報酬基準

意見等

- 4 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(昭和38年3月7日用地対策連絡会決定)別記一土地評価事務処理要領第8条等の意見等を求める場合、一地域(近隣地域又は類似地域)につき40,000円。なお、意見等の「等」には時点修正率を含む。

イ 予定価格が100万円以下であることから、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の2第1項第1号及び静岡県財務規則(昭和39年静岡県規則第13号)第49条の規定に基づき、随意契約により時点修正率意見書を発注している。

また、静岡県財務規則の施行について(昭和39年4月1日財第61号、会第241号総務部長、出納事務局長通達)第23の7の規定に基づき、予定価格が44,000円であることから単独随意契約により発注している。

○静岡県財務規則の施行について

第23 随意契約(第49条)

1～6 略

7 随意契約による場合において、予定価格が3万円以上10万円以下のときは、原則として単独見積りでよいこと。

ウ 一般財団法人日本不動産研究所浜松支所から令和6年6月14日に見積額44,000円(うち、消費税及び地方消費税の額4,000円)とする見積書の提出があった。令和6年6月14日に当該金額で支出負担行為伺を作成し、決裁後、令和6年6月17日に時点修正率意見書の作成を依頼した。その後、令和6年7月5日に時点修正率意見書が納品され、受領した。

エ 令和6年7月19日に請求書を受領し令和6年8月2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) 令和5年度の不動産鑑定評価書の違法性・不当性の有無

- ・ 請求人はA不動産鑑定士が使用した取引事例のうちの一つが住宅地の事例であると主張しているが、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、A不動産鑑定士は使用した取引事例の詳細については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、A不動産鑑定士からはいずれの取引事例も資材置き場・駐車場向きの土地に係る取引事例であると聴取した。

また、請求人が取引事例であると主張している事例とA不動産鑑定士が使用した取引事例について、地番を除く住居表示、地積及び取引時点を監査対象機関と照合したと請求人は主張しているが、監査対象機関からの聴取では請求人が同一事例だと主張しただけであり、照合はしていないと回答している。さらに、取引事例の地番はA不動産鑑定士しか知り得ないものであるため、請求人が取引事例であると主張している事例がA不動産鑑定士が使用した取引事例であると特定することはできない。

- ・ 取引事例比較法において接道がないことによる格差を修正していない点については、A不動産鑑定士から、当該不動産は資材置き場・駐車場等の宅地関連施設地を最有効利用とし、建物利用を前提としていないため、前面道路が建築基準法上の道路か否かの違いによる格差はないと判断しているとの説明を受け、その内容に重大な瑕疵はないとして県は不動産鑑定評価書を検収・受領した。格差率について具体的な査定方法を定めた基準等はなく、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、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。
- ・ 請求人は既に利用可能な道路までの通路が存在するのに、通路開設に要する費用がかかるとする鑑定評価が不整合であると主張しているが、当該土地の隣接地を通路として無償利用できるとする隣接地所有者との取り決めが当該土地の売却後も継続するとは限らず、今後も今までどおり通路を無償で利用できるかどうかはわからないため、通路開設に要する費用等を見込んで減価をした不動産鑑定評価書を県が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。加えて、今までどおり通路を無償で利用できるようになった場合でも、現状では隣接地利用者の自動車による出入りのため当該土地全体を使用することができないため、その点も含めて総合的に考量し通路開設に要する費用等を見込んで減価をした不動産鑑定評価書を県が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。

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判断することはできない。

## (2) 令和6年度の時点修正率意見書の違法性・不当性の有無

- ・ 令和6年度の時点修正率意見書は、B不動産鑑定士が公示地及び基準地の価格動向を宅地関連施設地の地価動向を把握するためのひとつの参考指標という位置づけで活用し、細江町周辺の宅地の取引事例や同一需給圏内での宅地関連施設地の取引動向なども勘案して、前回価格時点以降の鑑定評価額の時点修正率を概ね－1%と査定したと説明している。時点修正率について具体的な査定方法を定めた基準等はなく、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、県が時点修正率意見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。
- ・ 請求人は時点修正率意見書に記載されている細江町の若年層の流出が進んでいることなどの根拠が無いと主張しているが、B不動産鑑定士は地元不動産業者からのヒアリングや地元精通者からの情報等により若年層の流出について十分推測できたと説明しており、県が時点修正率意見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。

以上のことから、当該時点修正率意見書について違法又は不当な意見であるとする理由はない。

### **(3) 不動産鑑定業者の選定過程の違法性・不当性の有無**

請求人は、中小企業者ではない一般財団法人への発注が多いことが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(平成26年3月28日静岡県条例第65号)に違反しており、一般財団法人日本不動産研究所に対して偏った発注をし、契約を公正に行っていないことが事業者等を守り育てる静岡県公契約条例(令和3年3月26日静岡県条例第25号)に違反しており、また、2人以上の者から見積書を徴していないことが静岡県財務規則に違反しているなどと主張している。

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おいて、県は中小企業者の受注機会の増大に努めるものとする規定されているが、発注において中小企業者の受注機会の増大に配慮することという趣旨であり、中小企業者以外を全面的に排除するという趣旨ではないと考えられる。こうした趣旨からすると、中小企業者ではない一般財団法人への発注が多いことをもって、直ちに条例に違反し違法又は不当であるとは言えない。

また、監査対象機関は、本件の予定価格が100万円以下であることから、自治法施行令第167条の2第1項第1号及び静岡県財務規則第49条の規定に基づき随意契約により契約を行っている。そして、不動産鑑定報酬は鑑定評価を行った不動産の類型及び評価額に応じ決定されるため、不動産鑑定業務は価格競争に適しないものであると判断し、本件については一般財団法人日本不動産研究所が適任と判断して単独契約をしている。

事業者等を守り育てる静岡県公契約条例の目的は、県の契約制度の適正な運用を通じて、良質な市場を形成することにより、県民に提供されるサービスの質を向上させ、従事者の労働環境の整備を図り、社会情勢の変化に的確に対応する優良な事業者等を応援し、活力ある地域の形成及び持続可能な社会の実現を図ることである。また、同条例第3条において「公契約は、その締結に至る過程における透明性及び競争の公正性が確保されるとともに、談合その他の不正行為が排除されたものでなければならない。」と規定されており、この競争の公正性については、一般競争入札を基本とすると考えられる。請求人は業者選定が不公正であり、同条例に違反していると主張するが、本件は上記理由により単独随意契約を行っており、単独随意契約により一般財団法人日本不動産研究所に発注したことをもって、条例に違反し違法又は不当であるとは言えない。

また、静岡県財務規則において随意契約によろうとするときはなるべく2人以上から見積書を徴さなければならないと規定されているが、本件は上記理由により単独随意契約を行っており、見積書を1者のみから徴したことをもって、条例に違反し違法又は不当であるとは言えない。

### **(4) 令和5年度の不動産鑑定評価書の報酬額の違法性・不当性の有無**

請求人は、県が一般財団法人日本不動産研究所の維持会員になることで、公共事業に係る不動産鑑定評価報酬基準に定められている鑑定評価報酬から15%減額になることは公正公平ではないと主張している。また、請求人は、不動産鑑定評価書の報酬額が、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準を用いて算出した額に会員割引を適用し15%を減じた額よりも少なく、報酬額が違法不当に引き下げられていると主張している。

一方で、自治法第 242 条に規定する住民監査請求は、地方財務行政の適正な運営を確保することを目的とし、その対象とされる事項は、普通地方公共団体の執行機関又は職員における違法若しくは不当な財務会計上の行為又は怠る事実に限定されている。そして、住民監査請求が適法となるためには、問題とされる財務会計上の行為が地方公共団体に対して損害を与えるものであることが必要であるとされており、最高裁は住民監査請求の対象となる行為又は怠る事実は、地方公共団体に積極消極の損害を与えひいては住民全体の利益に反するものでなければならず、それが地方公共団体に損害をもたらすような関係にない場合は、住民監査請求の対象となる行為又は怠る事実に該当しない（最高裁平成 6 年 9 月 8 日第一小法廷判決平成 6 年（行ツ）第 97 号）と判示している。

このため、請求人の主張からは、県に財務上の損害が発生しているとは認められず、住民監査請求の対象とすることはできない。

**(5) 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。**

以上のとおり令和 5 年度の不動産鑑定評価書及び令和 6 年度の時点修正率意見書について違法又は不当と言うことはできず、また、令和 5 年度の不動産鑑定評価書及び令和 6 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違法又は不当なものであ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、令和 5 年度の不動産鑑定評価書及び令和 6 年度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。