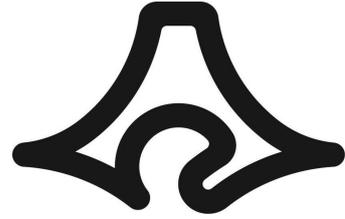


提供日 2024/10/25
タイトル 旧気賀高等学校校長住宅跡地の不動産鑑定に係る支出に関する住民監査請求の監査結果
担当 監査委員事務局監査課監査班
連絡先 TEL 054-221-2927



(要旨)

令和6年8月27日に受け付けた「旧気賀高等学校校長住宅跡地の不動産鑑定に係る支出」に関する住民監査請求について、監査を実施した結果、棄却することを決定し、10月24日に請求人に通知した。

(概要)

1 件名

旧気賀高等学校校長住宅跡地の不動産鑑定に係る支出に関する住民監査請求

2 請求人

浜松市中央区雄踏町宇布見 5211-1 星野 光央 (ほしの みつお)

3 監査対象機関

静岡県経営管理部資産経営課

4 請求の要旨

だれが。(県の執行機関又は職員) :

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。

5 監査結果

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。

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) 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ことになった場合でも、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) 「違法若しくは不当な公金」の支出はしていない。

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。