

提 供 日 2026/08/03
タイトル 東部農林事務所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8年6月3日に受け付けた「東部農林事務所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、7月31日に請求人に通知した。

(概要)

1 件名

東部農林事務所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

静岡県経済産業部農地局農地整備課

静岡県経済産業部東部農林事務所

4 請求の要旨

だれが。(県の執行機関又は職員) :

静岡県経済産業部東部農林事務所

※支出を行ったのは東部農林事務所だが、この請求の事案には、交通基盤部公共用地課が深く、深く、深く関わっている。

その他、複数の事務所

いつ、どのような財務会計行為を行ったのか。 :

令和7年度 静岡県全局部課 不動産の鑑定評価業務発注件数及び報酬額のうち法人A*が第1位 (70を超える県内不動産鑑定業者の中で1番)

鑑定委託		件数等	金額等
全体		242 件	73,340,150 円
うち法人A		33 件	6,787,000 円
割合		13.6%	9.3%
うち東部農林事務所		5 件	565,400 円

東部農林事務所用地管理課が鑑定委託したもの内訳

1	R7.5.12	駿東郡小山町棚頭字西原 1387 番	44,000	R7.7.10	意見書
2	R7.6.12	伊豆の国市四日町字亀田 314 番 4	44,000	R7.7.22	意見書

* 個人情報等に係る原文の記載について、A～Cで置き換えてあります。

3	R7. 6. 13	三島市字観音洞 4704 番 912 三島市字観音洞 4704 番 946	88, 000	R7. 7. 10	意見書
4	R7. 12. 16	御殿場市柴怒田字ツイチ 710 番 18	44, 000	R8. 2. 27	意見書
5	R8. 1. 28	御殿場市永塚字古屋ノ沢 171 番地の 4、173 番地の 1、173 番地の 5（土地 5）	345, 400	R8. 3. 23	鑑定評価書

特に 5 345, 400 円の支出。

報酬として

法人 A 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。：

どちらの財政支出行為においても、共通している。

- ◎ 1 業者選定の過程が違法。絶対公正公平でなければならない地方公共団体として、公平性を欠き続けている。
- ◎ 2 法人 A は、前回、違法・不当な不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定士 B が専任、発行した業者としても違法・不当であった。
- ◎ 3 10 年以上に渡って、静岡県行政の鑑定評価業務を圧倒的シェアで受けてきた C 事件の後釜である。すぐにわからないなら、その前兆と言ってもいい。兆しがあれば直ちに対処しなければならない。平時における危機管理の大前提である。
- ◎ 4 不要な鑑定評価業務のために支出した行為が、地方自治法（最小の経費で、最大の効果でなければならない）に反した行為である。最大の効果は、この鑑定評価業務を発注しなくても得られた。最小の経費（0 円）は、この鑑定評価業務を発注しないことで実現した。地方自治法違反。
- ◎ 5 東部農林事務所の職員が、静岡県の大変に貴重な、実に貴重な、「県知事も副知事も 1 円も無駄にしてならない」と言い続けている、その金を、自身の人事評価の向上、出世、つまり私的利益のために支出させた、その行為が静岡県及び静岡県民に対する背信行為。地方公務員法違反。背任罪なら、刑事事件である。かねてから、特定の職員である彼は、その「意思（法律上は故意や悪意というかもしれない）」を示していた。県民に対して敵愾心もむき出しにしているようだ。警察にも通報済みである。
- ◎ 6 彼と法人 A は共謀関係にある。そのことが、地方自治法違反。
- ◎ 7 東部農林事務所のその他職員も、これらの事実を知りながら、静岡県や警察に通報せず、正そうとしなかったのは同罪。適法な職務を、職員が怠ったことが地方公務員法違反。
- ◎ 8 地方自治法違反であり、上記契約は無効。

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」とされているのは、適法な業者のみである。法令順守、コンプライアンス重視をうたっているのは、静岡県そのものである。最も声高に宣言しているのも静岡県である。それにもかかわらず、東部農林事務所は、違法に鑑定業を行っていた者の受注機会を増大させた。

それも、適切に、中小企業者の受注機会の確保を行っていないとすれば、総務省の通知や政府の閣議決定に反している。これは、公務員失格である。

●静岡県の公契約に関する条例

事業者は法令順守が求められている。

また、公共用地課が、監査委員から意見が出されて、公表した改善措置が、静岡県全職員に周知徹底できていないことは、監督及び指導の責任を果たしてこなかった証拠である。違法及び不当な職務行為であった。

最後に。上記を違法だと認識しながら、取消すことなくそのままにしている行為は、静岡県に損害をもたらす職員による背信行為である。

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

どのような措置を請求するのか。：静岡県が、

- (1) 法人Aに対して、上記鑑定評価報酬額（565,400 円）の全額を返還請求すること。
- (2) 背信行為の職員との関係で、疑念を抱かせた法人Aを、全ての事務所及び課で、不動産の鑑定評価業務の発注先としての対象から除くこと。
- (3) 憲法、地方自治法、地方公務員法若しくは静岡県職員条例に反するその職員を、直ちに教育指導処分すること。
- (4) その職員の「肩書」を剥奪してやること。そのような職員が上司であることは、その部下たちにとって悲劇であり、不幸である。幸福度日本一を目指す静岡県として、間違いなく不適切である。なぜなら、そのような上司の元にいる静岡県民（職員も静岡県民である）は、絶対に幸福度日本一の民になれないことが100%確定しているからである。
- (5) その他の職員が地方自治法、地方公務員法に反する職員を見聞きした場合には、即座に、人事課監察班の窓口に通報させることを徹底すること。

言い換えれば、職員でありながら、違法職員の存在を通報しないことが、地方公務員法及び静岡県職員条例違反だと徹底すること。

5 監査結果

(1) 結論

県には「違法又は不当な公金の支出」は存在しないため、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。

(2) 意見（要旨）

地方自治法第2条第14項において、地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならないものとされており、また、地

方財政法第4条第1項において、地方公共団体の経費は、その目的を達成するための必要かつ最少の限度を超えて支出してはならないものとされている。

「標準地評価における不動産鑑定評価書の取扱いについて」（平成29年1月4日付け公共用地課長通知。以下「公共用地課長通知」という。）において、各価格時点の相違が1年以上の場合であっても、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という例外的取扱いが示されているのは、これらの規定の趣旨を踏まえたものであると考えられる。

したがって、例外的取扱いが示されている場合は、その適用の可否について、慎重に検討されたい。

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) 土地5の不動産鑑定評価業務を発注したことについて違法・不当であるとする理由はない。

- 請求人は、令和5年度の不動産鑑定の価格時点（令和5年4月1日）から3年経過していないため意見書でもよかったにもかかわらず再鑑定を発注したこと、令和7年度の再鑑定による評価額が令和5年度の評価額と同額であったため再鑑定が無駄だったこと、及び再鑑定の後に土地5の売買のための価格に関する調書が作成されておらず、再鑑定が必要だったという証拠がないことを理由として、不要な鑑定評価業務のために支出した行為が地方財政法及び地方自治法に違反していると主張している。

これに対し、東部農林事務所は意見書において、土地5の売却時には令和5年度の鑑定から3年以上が経過する見込みであることから、再鑑定が必要となったと主張している。

この点、東部農林事務所の主張は、公共用地課長通知に基づくものと解されるところ、令和8年1月に発注した再鑑定の価格時点（令和8年1月1日）は令和5年度の鑑定評価の価格時点（令和5年4月1日）から3年を超えないため、不動産鑑定評価書ではなく時点修正率意見書を発注する選択肢もあったものと考えられるが、なぜ不動産鑑定評価書を選択したかについての東部農林事務所の説明は十分なものとはいえない。

しかしながら、公共用地課長通知においては、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とされており、東部農林事務所が令和7年度に再鑑定を発注したことは、当該原則どおりであることから、違法又は不当であるとはいえない。

また、令和7年度の再鑑定による評価額が令和5年度の評価額と同額であったとしても、結果として同額であったにすぎず、令和7年度に再鑑定を発注したことが違法又は不当であるとはいえない。

加えて、東部農林事務所は、令和7年度に再鑑定を依頼した時点では、令和8年度に入ったらすぐに土地5を売却する見込みであったが、再鑑定を依頼した後に買受け希望者から新たな条件が出されたため調整を続けていると説明しており、当該説明は不合理とはいえないため、再鑑定の後に土地5の売買のための価格に関する調書（土地評定調書）が作成されていないことのみをもって、令和7年度に再鑑定を発注したことが違法又は不当であるとはいえない。

- 請求人は、その他、東部農林事務所の職員が県の金を私的利益のために支出させたなどと主張するが、いずれも根拠がなく、上記判断を左右するものではない。

以上のことから、土地5について鑑定評価業務を発注したことについて違法又は不当であるとする理由はない。

(2) 不動産鑑定業者の選定過程について違法・不当であるとする理由はない。

- 請求人は、法人Aは、令和5年度の土地5に係る鑑定評価業務の際に、確認書を交付しておらず、不当な鑑定であったため、県の契約の相手方として不適切であるにもかかわらず、県が法人Aと契約をしたことが違法であると主張している。

確認書の交付については、国土交通省の「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」(以下「ガイドライン」という。)において、不動産鑑定士は、業務の目的と範囲等を依頼者に確認した上で確定させ、不動産鑑定業者は、契約の締結までにガイドラインに定める事項を明記した文書等を依頼者に交付するものとされている。

法人Aは、令和5年度に土地5に係る鑑定評価業務の依頼を受けた際に、確認書を交付していなかったことが確認されたが、確認書が交付されていないという理由のみで当該不動産鑑定評価書が違法又は不当となるものではない。そもそも確認書を交付させる趣旨は、依頼者と不動産鑑定士との間で業務の目的や範囲等を確定して認識を一致させることにあるところ、本件においては、鑑定評価依頼書の交付や口頭での確認により、東部農林事務所と不動産鑑定士Bとの間で、確認書に記載すべき業務の目的や範囲等の確定はされており、結果として、その後の不動産鑑定評価書作成においても支障は生じていなかったことが認められた。

したがって、法人Aが令和5年度に確認書を交付しなかったことが違法又は不当であるとまではいえない。

以上のことから、法人Aは、令和5年度の土地5に係る鑑定評価業務の際に、違法又は不当な鑑定を行ったとはいえない。

なお、法人Aは、その後は確認書を交付している。

- ・ 請求人は、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(平成26年静岡県条例第65号)第10条において、県が受注機会の増大に努めるものとされている中小企業者は、適法な業者のみであるにもかかわらず、県が、違法に不動産鑑定業を行っていた法人Aの受注機会を増大させたことは当該条例に違反していると主張しているものと解される。

しかしながら、前記のとおり、法人Aは違法又は不当な鑑定を行っていたとは認められないため、県が法人Aに不動産鑑定評価等を発注したことをもって、当該条例に違反しているとはいえない。

- ・ 請求人は、事業者等を守り育てる静岡県公契約条例(令和3年静岡県条例第25号)第5条において「事業者等は、基本理念にのっとり、公契約に基づく債務を履行する者として社会的な責任を有することを認識し、法令を遵守するとともに、その債務を適正に履行しなければならない。」と規定されており、事業者には法令遵守が求められていることから、県は条例を遵守する事業者と契約しなければならないにもかかわらず、県が条例違反の法人Aと契約することは当該条例に違反していると主張しているものと解される。

しかしながら、請求人は、法人Aがどのような条例に違反しているかについて指摘しておらず、法人Aが条例違反の行為を行っていることをうかがわせる事情は確認されなかった。

- ・ 請求人は、令和7年度の静岡県全体における不動産鑑定業務の発注が法人Aに偏っており、70を超える県内不動産鑑定業者の中で1番であったことから、公平性を欠いていると主張している。

この点、令和7年度における静岡県全体の不動産鑑定業務の発注のうち、件数及び報酬額の10%程度が法人Aに発注されていることは確認されたが、それが著しく不公平な不当な偏りであるとはいえないし、また、不動産鑑定業務の質を担保できないような業務量で

あったことをうかがわせる事情は確認されなかった。

以上のことから、不動産鑑定業者の選定過程について違法又は不当であるとする理由はない。

(3) 「違法又は不当な公金の支出」は存在しない。

土地 5 について鑑定評価業務を発注したことが違法又は不当であるということとはできない。

また、不動産鑑定業者の選定過程についても違法又は不当であるということとはできず、不動産鑑定の発注に係る報酬額及び契約手続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。

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。