

静岡県監査委員告示第18号

令和8年7月8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8年9月18日

静岡県監査委員	山下 和俊
静岡県監査委員	松本 早已
静岡県監査委員	増田 享大
静岡県監査委員	河原崎 聖

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8年7月8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（資産経営課職員）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）： 行政経営課（現在は財産管理課）
いつ、どのような財務会計行為を行ったのか。： 令和7年7月14日 177,100円 鑑定評価書の報酬（浜松市浜名区細江町広岡字東カイド18番）として 株式会社A に支出した（資料1）。
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（説明を含む）が違法及び不当。 県が、違法な鑑定評価書を、契約不履行のまま受け取り、報酬を支出した行為が違法及び不当（高い報酬を払っているにも関わらず複数年に渡って売却できていないことが、それらを裏付けている）

要は「売れていない場合、専門家の違法性を問える」等と、現在訴追請求を受けている東京高裁B裁判官も、判決した。県から一覧表も提供してもらった（資料2）。この不動産は5年以上も売れていない。対象だ。

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。

そして、この後行われる住民訴訟に係る弁護士報酬が損害（未来に発生）。

どのような措置を請求するのか。：

静岡県が、株式会社Aに対して、報酬全額の返還請求すること

違法不当鑑定から、静岡県行政を守る方策を考え、立案し、実行すること。そのために真の専門家との協力も検討すること。

（これほどまでに住民監査請求と住民訴訟を繰り返され、それによる費用・損失は相当だ。算定も可能はずだ。これらを知れば、かのC副知事が黙っているはずもない。より少ない費用で真の専門家の協力を得て、抑えられ、最大の成果が得られるなら、地方自治法は、それを行わなければならない、と示している）

2 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8年7月7日

静岡県監査委員 様

※必要に応じた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が、株式会社A、B及びCは原文では実名で記載されている。
- 2 措置請求書の請求年月日は令和8年7月7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8年7月8日付けで受付した。
- 3 事実を証する書面として、資料1、2が添付されている(内容は省略)。
- 4 令和8年7月13日に、追加資料として資料3から10までが別途提出された(内容は省略)。

3 請求の補正

令和 8 年 7 月 13 日付けで、請求人に対して、当該鑑定評価書が違法又は不当であるとする理由及び事実証明書について補正を求めたところ、令和 8 年 7 月 20 日に次のとおり請求人から補正書及び証拠書類の提出があった。

住民監査請求（細江町広岡）補足 2026 年 7 月 20 日 星野光央 鑑定評価書（資料 3）と照合してもらえれば、よくわかるであろう。 （補正 1） 基準によれば、鑑定評価書の正常価格は、相当の期間公開されることを想定している。この鑑定評価額で静岡県が売却しようと公開されたのは 1 年。それでも売れなかった。もっと遡れば、5 年以上公開し続けている。今も売れていない。 相当の期間公開することを想定して作られた鑑定評価額が、現実の市場で取引される「<u>正常価格</u>」ではなかった、ことを実証している。 売れない不動産が続出し、報酬が無駄（既に 850 万円を超えている）にまくってマヒしているのかもしれない（臭いトイレに入って鼻が馬鹿になっているようなもの）が、今までも、そして今回も、不動産の鑑定評価に関する法律に反して作られた違法な鑑定評価書である。 その多くが、一般財団法人 D の元支所長 E 氏の作った鑑定評価書が原因となっている。（彼の証人尋問が近づいている。）
⑭ 地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、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。
地方自治法に従い、違法な鑑定評価書に支出し続けてきた行為は、最少経費最大成果を果たしていない。地方自治法違反である。 さらに、無効である。
⑯ 地方公共団体は、法令に違反してその事務を処理してはならない。なお、市町村及び特別

区は、当該都道府県の条例に違反してその事務を処理してはならない。

⑰ 前項の規定に違反して行つた地方公共団体の行為は、これを無効とする。

(補正3)

不動産の鑑定評価に関する法律(以下、不鑑法という)により定められた「鑑定評価書」において

【1】報酬額

全く同じ対象不動産を鑑定評価する上で、この報酬額 177,100 円が最小経費として適切であれば、以前の令和3年8月27日の支出 343,200 円及び令和5年8月29日の支出 343,200 円(どちらも住民監査請求で取り上げた)は、地方自治法及び地方財政法に反し、最少経費、ではない(最大成果が得られていないことは、繰り返してきた)。

見積でも取っておけば、このような事態は回避できた。県は、見積をとらない理由ばかりを並べてきたが、見積をとれば、最少の経費を実現できた、格好の例である。二度と同じ愚かな過ちを繰り返してはならない。

この支出 177,100 円が適法なら、以前の2つの支出が同法に反している証拠である。当時の監査委員が行った監査結果も、違法の可能性がある。検証しなければならない。

これまでも全て住民監査請求で取り上げられてきた支出行為である。そして、住民訴訟に続き、今も訴訟係争中の「大問題」である。

これらを成立させる根拠を、監査委員の立場で、「法律」、「公文書」、「契約」の観点から、監査結果に、論理的かつ客観的に、住民が読んで分かるように記載しなければならない。県民は、監査結果を読んで、疑問に思っている。分かりやすくない、分かりにくい、監査委員は仕事をしているのか、と。常勤監査委員は、4年間で、総額約5000万円上の報酬に値する仕事を、住民監査請求でも務めているのか。その回答が、監査結果の報告書である。法律に基づく職務によって、作成されなければならない。地方自治法は、昭和22年、GHQ(マッカーサー元帥)の占領期に制定された。改正はされてきたが、死んでいない。令和のこの世に、今も生きている。

(契約内容)

【2】契約不履行(行政、業者双方に過失。専門家である業者は重過失)、不鑑法第5条誠実違反、民法第1条第3項信義則違反

静岡県：不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価 ※確認書(資料4)

株式会社A：不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価 確認書（資料4）

成果物：不動産鑑定評価基準に則っていない鑑定評価

この成果物（資料3）が、契約不履行を、否定できない事実として裏付けている。

※静岡県財務部行政経営課 財産管理班 F の名前がある。

#資料2の鑑定評価書を引用する場合、下記の数字や表番号を（P）と記す。

#不動産鑑定評価基準（留意事項を含む）（以下、基準という）。

★則っていない証拠1

比準価格（P10、P11）の意味が、基準の定義と異なる。

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。）。 基準総論第7章

★則っていない証拠2

標準的画地の価格（P11）を試算価格と言っているが、基準の定義と異なる

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。）。 基準総論第7章

その他、原価法・収益還元法も同様である。

★則っていない証拠3

公示価格と規準とするのは鑑定評価額だが、基準と異なり、（基準に反する）規準価格を試算価格と呼び、（基準に反する）比準価格と比べている（P11）。

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。 基準総論第8章

★則っていない証拠 4

個別格差率を反映したものが比準価格だが、基準に反し、個別格差率を反映していない価格を比準価格としている（P11）。

★則っていない証拠 5

標準的画地価格に、個別格差率を反映させるのは、基準に反している（P12）。個別格差率を反映したものが比準価格だから。

★則っていない証拠 6

標準的画地の価格の査定・決定（P11）という過程は、基準に存在しない。

★則っていない証拠 7

鑑定評価額の決定の過程が、基準に反している。簡潔に示そう。

（当該鑑定評価書 資料3参照）

標準的画地価格を求め、公示価格を規準とし、標準的画地価格に個別格差率を反映し、試算過程を検証し、鑑定評価額を決定する。

（基準）

試算価格（比準価格）を求め、試算価格の調整を行い、鑑定評価額を決定する。その際、公示価格を規準としなければならない。

こんなに明らかなのに、わからないのは、なんでだろう。なんでだろう。なんでだ、なんでだろう。

★則っていない証拠 8

公示価格との規準に関する記載（P10, 11）はあるが、

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

5. 公示価格との規準に関する事項 基準総論第9章

鑑定評価額との関係ではなく、基準に反している。

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。 基準総論第8章

かつての住民監査請求の監査結果（資料13）で、専門家に聴取した記録が残っているが、地価公示と本件の鑑定評価では、適用される法律が異なる。地価公示は地価公示法、本件鑑定評価は不鑑法だ。当たり前だが法律だ。

地価公示の場面で、見たことがあれば、不鑑法の場面でもいいのか。その区別がつかないなら、もろともだ。法の違い、場面の違いを知らない専門家（そっくりさん）人物に聴取したのだろう。私が聴取されていれば、かように不動産鑑定士の信用を傷つける発言、絶対にしない。世界中に、不動産鑑定士の信用を傷つける文書が、今も公表され続けている、と考えることができるのは、この静岡県で、私一人かもしれない。

★則っていない証拠 9

基準にある「記載しなければならない事項」が書かれていないのは基準違反。

試算価格の調整は、項目を列記（P12）するのではない。

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。

判断の結果を記載しなければならない。列記するだけでいいわけがない。それに、基準に則

った試算価格の調整であって、基準に反した試算価格の調整なら、それは試算価格の調整の真似事に過ぎない。

★則っていない証拠 1 0★（ここが根本）

資料 2 の記載に従えば、標準的使用（P6）が、街路条件（P5）と不整合。なぜなら、標準街路〔建築基準法上の道路ではない（P7）と書かれている。こちらでも浜松市 HP で調べたが、その通りであった〕（資料 1 5・1 6）では、建築不可であり、標準的使用である一般住宅の敷地とはならないから。

★則っていない証拠 1 1★（その結果、現実には想定が発生）

資料 2 の記載に従えば、標準的使用（P6）が、街路条件（P5）と不整合である上に、地域分析を行って判断した標準街路（細江広岡 5-27 号線）を、想定上の条件を設定することなく、（基準に反した）取引事例比較法を適用するにあたり、建築基準法上の道路にかえて、住宅建築できることにしていることが、基準に則っていない。

現実の役所調査結果（建築基準法上の道路ではない）を根本から覆す行為（建築基準法上の道路とする）は、基準に定められていない。

★則っていない証拠 1 2

記載（資料 3）に従えば、取引事例比較法を適用する際の標準的画地（P9）が、近隣地域の標準的使用（P6）と一致している。一致していて、わざわざ価格に決定的な要因である道路が、建築基準法上の道路ではない、から、建築基準法上の道路へと変わっている。条件もなく、変更することは、基準にない。

★則っていない証拠 1 3

周辺地域の最近の取引事例、売り物件等の価格を総合的に勘案した結果、「地積 300 m²程度の市道に面した土地で m²当たり概ね 20,000～25000 円前後～省略～と把握される」と書かれているが、採用した取引事例の中に、地積 300 m²程度（P6）の取引は 1 つもない。把握されたのに、事例に 1 つもない。地価公示も 216 m²、1 番大きい地積。なぜ 300 m²を採用しなかったのか。最も類似性が高い取引事例であろうに。300 m²の根拠がないではないか。

不動産鑑定士という職業は、事実にはない虚偽を用いることが容易な職業である。理由は、取

取引事例が隠されているから、である。誰が、どうやって、集めているのか。国交省と日本不動産鑑定士協会連合会（以下、連合会という）の関係など、多くは知らされていない。集めた取引事例が適切なのか、そうではないのか。それらの取引事例を適切に採用しているのか、そうではないのか。こうなると、部会者には知る手段がない。

見方を変えれば、この日本社会の制度の中で「不動産鑑定士という職業人が、強烈に守られている」と言える。守秘義務を理由に「取引事例が開示されない」との報道もあった（資料 17）。

この鑑定評価書を見て、これまでの国交省に対する措置要求や連合会への懲戒請求、そして地方公共団体への住民監査請求や裁判所での住民訴訟の経験から「ここ」と感じるのである。

既に、起こしていた住民訴訟は、証人尋問に進んだ。G 事件の住民訴訟も、専門委員の召喚が決まり、前回同様、不動産鑑定士本人（G）の証人尋問に進む可能性が高い。同じ専門委員だから。そして、同じ裁判官たちだから。

もしも、鑑定評価書に事実と異なることを記載したなら、基準違反は論ずるまでもない。存在しない事実を捏造した場合も、同様である。

これに反論するには、簡単。周辺地域の最近の取引事例、売り物件等の価格を出せばいい。300 m²だとわかる事例があるのか、ないのか。出せるのか、出せないのか。当然あるのなら、最近の取引事例を採用しないわけがないのだから。

★則っていない証拠 14

周辺地域の最近の取引事例、売り物件等の価格を総合的に勘案した結果、「道路に説面していない土地の場合は m²あたり 10,000 円前後と把握される（P6）」と書かれているが、採用した取引事例の中には 1 つもない。把握したなら、その事例を使うのが、対象不動産と最も類似性が高いことに、誰も反論できない。あるのなら、最近の取引事例を採用しないわけがないのだから。

※不動産鑑定評価基準を少しでも勉強している不動産鑑定士の見習いでも、すぐにわかる内容。素人でも、基準をみれば、比較可能。つまり、鑑定評価の素人であることは言い訳にできない。

このように、基準に則った鑑定評価を契約しておきながら、（もしも、もしの場合だが）基準に則らない鑑定評価をしたならば、

不鑑法に従い、

(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3条に規定する業務（以下「鑑定評価等業務」という。）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。

誠実に記載、説明しなければならない。「基準に則っていません」と。それを隠すことは、誠実ではない証拠である。不鑑法第5条違反である。

同時に、民法第1条第3項信義則に、反する。なぜなら、専門職業科の不動産鑑定士が、依頼者に対して、事実と異なることを記載し、説明するなど、信頼を裏切る行為に違いないから。

これまでの問題点を、「法律」「公文書」「契約」の観点から。

「法律」とは、不動産の鑑定評価に関する法律である。条文は、誰でも取得できる情報である。

「公文書」からも、相当程度指摘してきたつもりだったが、不十分であった。

「公文書」は、多数存在する。不動産の鑑定評価に関する主なものは、国土交通省のHPに公開されている。HPを見てもらおう（添付資料11）。

土地・不動産・建設業：法令・不動産鑑定評価基準等 - 国土交通省 (mlit.go.jp)

不動産の鑑定評価に関する法律等

不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）

不動産の鑑定評価に関する法律施行令（昭和39年政令第5号）

不動産の鑑定評価に関する法律施行規則（昭和39年建設省令第9号）

不動産鑑定評価基準等

国土交通省では、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての基準などを定めています。

不動産鑑定評価基準

不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項は、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準です。

[不動産鑑定評価基準](#)

[不動産鑑定評価基準運用上の留意事項](#)

[過去のものはこちら](#)

価格等調査ガイドライン

不動産鑑定士が価格等調査を行う場合に、依頼者との間で確定すべき事項及び成果報告書の記載事項について定めています。

[価格等調査ガイドライン](#)

[価格等調査ガイドライン運用上の留意事項](#)

[過去のものはこちら](#)

上記の国交省が開示している情報を根拠として、こちらは説明を行っている。全て、公文書である。基準や留意事項、ガイドライン等も、全て公文書である。わざわざ添付してこなかったのは、公文書なら、不要だと考えてきたからである。国交省のHPに開示され、職員なら誰でも入手できる環境にあるからである。大きな間違いであったのかもしれない。

さらに、国交省が行っているモニタリングに関する公文書もある。

【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

写しも含めて、改めて添付（添付資料12）した。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、等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。国交省の行政指導の意味がなくなるからである。静岡県は、国交省よりはるか上にいるのか。

3つ目が、「契約」である。

契約それぞれに文書が存在する。

「記載しなければならない事項が、記載していなくてもよい」

が成り立つには、この3つの観点から、こちらのあらゆる指摘に対して、適法な、合法的、合規性に適ったものである、との説明が、監査委員からなければならない。監査対象機関や関係人の言い分を聞き取り、そのまま報告書に記載するだけでよいなら、専門的な知識など、監査に一切不要である。聞き取り、記載する能力があれば十分である。一度ならず、二度も、不動産鑑定士から事実と異なる回答を得て、そのまま報告書に記載したと指摘してきた。再び騙されたいのか、と思うが、その結果も、死んだ後も背負う功績であることを、自覚して、職務を遂行しなければならない。

【契約（民法で言う契約）】

「記載しなければならない事項が、記載していなくてもよい」

これが、大問題である。契約違反だからである。いままでの陳述の場でも繰り返し主張したところである。ここで改めて、この問題を取り上げる。

この問題について、職員も、監査委員も、認識できていないことがある。あえて認識しない

ようにしているのかもしれないが、それは、静岡県と株式会社Aとの間に「契約」がある、ということである。「契約」がある、ということは契約書があるのである。名称は、契約書ではないが、事実上の契約書である。住民訴訟を通じて、「契約条件を示せ」と裁判官に命じられて、同様の確認書を提出している事実でも裏付けられている。

鑑定評価書の場合は、

- 業務の目的と範囲等の確定に係る確認書（以下、確認書という）

により、契約を行っている。これが書類上、明確である。両者を結び付けている書類は、上記で示したものである。つまり、鑑定評価を、

不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価

で行うことを、両者で確認しているのである。これは、書類上明確である。これを否定する書類があるなら、出せるはずであろう。

基準に定められている記載しなければならない事項

を基準総論第9章第2節から引用する。長くなるが、読んで理解しなければならない。職員も同様である。この記載しなければならない事項に関して、自らチェックシートを作ろうとしないのは何を意味するのか。連合会は会員向けである。基準があることを自覚しながら、なぜ、自分たちでチェックシートを作ろうとしないのか。鑑定評価書を受領するときに、なぜ確認しないのか。故意的な不作為か。繰り返し指摘している県と鑑定業者の根本的な癒着が表出したものか。

第2節 記載事項

鑑定評価報告書には、少なくともⅠからⅪ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。

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、かつ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Ⅰ1.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った場合にあっては、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Ⅰ１．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

したがって、記載しなければならない事項を記載していない、というのは、上記の契約違反である。静岡県がそれを認めるということは、契約における債務不履行を認めるということである。静岡県が契約を破棄したのか。破棄したなら、なぜ報酬を支出できるのか。矛盾してしまう。

どうしても、契約に従って履行していることを裏付けたいのなら、この確認書の特約に

基準に則って記載しなければならない事項を、記載しなくてもよい

基準に則った記載しなければならない事項を、説明すれば、記載したこととみなす

などと書かれていなければ、成立しない（ただし、仮に書かれていても、国交省の行政指導に反する。不当鑑定。公文書無視）。

静岡県は「契約」を無視するのか。監査委員も、鑑定評価基準の全てを理解することはできなくても、「契約」不履行を無視することはできないだろう。合規性を監査する機能を有しているのである。これも職務放棄か。

それとも、国交省ガイドラインに従っている上記の確認書は、契約を示すものではなく、契約書ではない、という法理論を持ち出すのか。

改めて、記す。記載しなければならない事項が記載されていなくても、「説明で済ませる」というのは、契約違反である。

職員が取り交わしている書面（確認書）がどのような意味を持つのか、はなから認識していないのではないか、と考えている。不動産鑑定業者から、これらの書面について、適切で正確な説明を聞けていないのではないか。まさに漫然と受け取っているのである。

漫然と不動産鑑定業者を選定し、漫然と続け、漫然と契約に関する書類も受け取り、漫然と鑑定評価書も受け取り、漫然と説明も聞いている。漫然と、を貫ぬいているのであろう。

注意力の全てを用いていないので、地方公務員法違反である。

鑑定評価書を巡る問題は、業者選定がそもそもの始まりだが、その次として、この書面を取り交わしている段階で認識の狂いが生じている。

職員に確認書について、質問したいが、おそらく、答えられない。認識していたら、記載しなければならない事項が記載されていないことが問題になり、説明によって、記載されたことになる、という理論が出てくるはずがないからである。

民間には一定数いるとしても、地方公務員が、職員の立場で、国交省の方針に反することを積極的に選択する等、正気の沙汰とは思えない。

【鑑定業者の選定について】

県民として、改めて提言する。採用して、使ってもらいたい。採用しない理由があるのだろうか。

依頼を避けるべき業者を列記した。理由は、住民訴訟になった時に、静岡県の方が負ける可能性が高くなるからである。県民のため、という大義名分が成り立つ。

そして、私の住民訴訟は、証人尋問の段階まで進んできた。ふん、と鼻で笑っていた約3年前とは、既に状況が異なるのである。私は県民の財産となった。いや、県民の武器となろう。

○「不動産鑑定士には裁量がある」「不動産鑑定士の個々の判断に委ねられている」などと非常識を語る不動産鑑定士がいる業者

○「記載していないが、価格には反映している」と非常識な説明を行う不動産鑑定士がいる業者

○説明の際に「総合的に勘案した」を頻繁に使う不動産鑑定士がいる業者

○国交省の行政指導を理解していない業者

○国交省の行政指導を理解し、従っているかどうかの確認ができない業者

○記載しなければならない事項が記載されていない鑑定評価書を提出してくる業者

○記載しなければならない事項が記載されていない鑑定評価書に対して、訂正するように求め

でも応じない業者

○事実と異なる虚偽を記載、回答（つまり誠実ではない）した業者

○市役所調査を適切に行っていない業者

○開発法を適用する場合に、開発の想定図面を提出しない業者

【静岡県で独自のチェックシートを作成すべき】

基準には、記載しなければならない事項がある。

静岡県が鑑定評価書を受領する前に、記載しなければならない事項が記載してあるかどうか、チェックしなければならないのは静岡県である。鑑定業者が本来すべきだが、できていない。これは国交省のモニタリング結果からも明らかである。少なくとも、2業者あれば1業者以上は、できていない。不動産鑑定業者に、鑑定評価を依頼する、ということは、そういうことである。「鑑定評価書を使うのをやめるよう」に以前提言したが、その思いは今も変わっていない。住民監査請求の機会、住民訴訟の可能性を、わざわざ自ら作り出す必要はないだろう。

基準をもう一度引用する。これをそのまま使ってもいい。全て記載があれば、受領できる、というように使えるだろう。下線、強調は、今回の指摘内容等を示している。

第2節 記載事項

鑑定評価報告書には、少なくともⅠからⅪ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。

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Ⅰ1.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った場合にあっては、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

【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」に反する鑑定評価である。

鑑定評価書とは、不動産の鑑定評価に関する法律第3条2項に定められた鑑定評価業務の結果である。この鑑定評価書には、同法第39条1項に

(鑑定評価書等)

第三十九条 不動産鑑定業者は、不動産の鑑定評価の依頼者に、鑑定評価額その他国土交通省令で定める事項を記載した鑑定評価書を交付しなければならない。

その他国土交通省令とは、不動産の鑑定評価に関する法律施行規則のことであり、同施行規則には

(鑑定評価書の記載事項等)

第三十八条法第三十九条第一項に規定する国土交通省令で定める事項は、次の各号に掲げるものとする。

四 鑑定評価額の決定の理由の要旨

とある。つまり、交付する鑑定評価書に、鑑定評価額の決定の理由の要旨を記載しなければならない。記載しても良い、記載しなくても良い、とは書かれていない。そして、この鑑定評価額の決定の理由の要旨とは、基準総論9章第2節のうち、

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

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。

ということである。記載しなければならない事項である。記載しても良い、記載しなくてもよいものを鑑定評価書と、法は認めていない。これらを記載した鑑定評価書を提出しなければならないと、法律・施行規則に定められているのである。

鑑定評価額の決定の理由の要旨として、項目が挙げられているが、それらの記載がないのは、全て違法である。

以上

静岡県民

浜松市中央区雄踏町宇布見5211-1

不動産鑑定士 星野光央

添付資料

- | |
|---|
| 11 土地・不動産・建設業：法令・不動産鑑定評価基準等 - 国土交通省 4 枚 |
| 12 国土交通省 公文書 (R6-H27) 44 枚 |
| 13 (白黒) 監査第 64 号令和 6 年 8 月 30 日 指摘コメント多数 86 枚 |
| 14 (誤り) 保険金が支払われた例 |
| 15 建築基準法上の道路 法外道路 1 枚 |
| 16 認定道路図 細江広岡 5 - 2 7 号線 2 枚 |
| 17 土地の売買情報は誰のもの? 裁判所の開示要求を不動産鑑定士が拒否: 朝日新聞 |

- (注) 1 補足資料原文に即して記載したが、株式会社A、一般社団法人D、E～G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判決文、資料11から17が添付されている（内容は省略）。
- 3 令和8年8月4日、5日及び10日に追加資料として、資料18から22までが別途提出された（内容は省略）。

4 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8年7月30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

措置請求書の記載から、請求人は「不動産鑑定評価書が違法であり、契約が不履行のまま報酬を支出した行為が違法又は不当な支出であるため、財産管理課が株式会社Aに対して支払った177,100円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。

なお、請求人は、財産管理課が今回の鑑定評価を発注したのと同じ対象地について、過去、別の不動産鑑定業者に鑑定評価を発注した際、令和3年8月27日及び令和5年8月29日に報酬額として支出した343,200円について、違法の可能性があると主張しているが、今回の措置請求において対象とされている財務会計行為は、令和7年7月17日に報酬額として支出した177,100円であるため、343,200円の違法性については今回の監査対象事項とはしていない。

2 監査対象機関

静岡県財務部財産管理課

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（要旨）

監査対象機関である静岡県財務部財産管理課からは、令和8年8月7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（浜松市浜名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7年度の状況としては、令和7年8月20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7年5月13日に作成を依頼し、令和7年6月13日に納品された鑑定評価書における評価額3,490,000円を基に、予定価格を3,490,000円と定めて令和7年7月8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、現時点において、契約希望者はない。

(3) 不動産鑑定依頼について

株式会社AのN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7年5月8日に見積書の提出があった。令和7年5月8日に支出負担行為何を作成し、決裁後鑑定評価

を依頼した。その後、令和 7 年 6 月 13 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。

報酬額について、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。

2 請求人の主張に対する意見について

(1) 売却できていないことが違法又は不当であることの裏付けについて

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、「県が、違法な鑑定評価書を、契約不履行のまま受け取り、報酬を支出した行為が違法及び不当（高い報酬を払っているにも関わらず複数年に渡って売却できていないことが、それらを裏付けている）」と主張している。

前段の違法な鑑定評価書等の部分については、2（3）及び（4）にて述べる。

ここでは、「売却できないことが（違法及び不当であること）を裏付けている」との主張部分について意見を述べる。

国土交通省「不動産鑑定評価基準」（以下「基準」という。）に記載のとおり「不動産の鑑定評価とは、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」であり、不動産の客観的な交換価値を表す価格である。

一方で、入札時に当該不動産の需要者がいない場合や、需要者の希望価格と予定価格にかい離がある場合は、買い手が見つからないことは発生しうる。

地方自治体は、原則として地方自治法に基づき適正な対価で不動産を売買しなければならない。正式な手続きを経て作成された評価額で売却できていないとしても、直ちに違法とは言えない。

(2) 不動産鑑定評価の見積もりについて

請求人は、「住民監査請求（細江町広岡）補足」2 ページにおいて、「地方自治法及び地方財政法に反し、最少経費、ではない」「見積でも取っておけば、このような事態は回避できた」「見積をとれば、最少の経費を実現できた」「この支出 177,100 円が適法なら、以前の 2 つの支出が同法に反している証拠である。」と述べており、2 者以上による報酬額の比較、いわゆる見積もり合わせの必要性を主張していると考えられる。

しかしながら、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会による「不動産鑑定契約のあり方（受任者選定方式等）に関する基本的見解 エグゼクティブ・サマリー」においては、「不動産鑑定評価の依頼にあたっては、価格（報酬）に重点を置いた鑑定評価の受任者選定はなじま

ず、種々の問題が生じている、あるいは生じる可能性が極めて高い…」とまとめられている。

前述の「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」のとおり、一般的に、不動産鑑定報酬は算定した評価額に比例するという特殊性があるため、仮に複数の不動産鑑定業者から見積書を徴しその見積額に差異があった場合、より低額な見積書を提示した不動産鑑定業者による評価額は低く、より高額な見積書を提示した不動産鑑定業者による土地の評価額は高くなることが想定される。

これは、見積額により評価額が左右されることを意味するため、価格競争が過剰に起きた場合、業務内容に必ずしも合致しない報酬額が事前に固定されてしまい、本来適正に行われるべき手順が適切に実施されないことで、鑑定評価の質が低下しやすくなるという懸念がある。

このように、不動産鑑定業者の選定においては、価格競争を前提とした方法はなじまないものである。

なお、過去の住民監査請求の監査結果のとおり、同一不動産に対する令和3年及び令和5年の報酬額は、適正に支出がなされている。報酬額の支出が適正に行われているかどうかの判断は、鑑定評価書が納品され、適正に検収を行っているかどうかで判断されるものであり、評価時点等の違いを無視して、評価額に差異があり、報酬額に差異があることをもって、高額の不動産鑑定報酬の支出が違法及び不当ということではない。

(3) 不動産鑑定評価基準について

請求人は、「住民監査請求（細江町広岡）補足」3ページ以降において、納品された鑑定評価書が不動産鑑定評価基準に則っていないことをもって、違法及び不当であると主張している。

不動産鑑定報酬額への支出の違法性が問われた「令和8年（行コ）第12号公金返納等請求住民訴訟控訴事件」の判決（以下「判決文」という。）において、契約不適合にあたるかの考えについて次のように述べられている。

「対象土地の最有効使用を具体的にどのようなものと判断するかどうか等は、不動産鑑定士の専門的判断に属する事項であり、前提事実に致命的な誤りがありそれが結論にも重大な影響を及ぼしているといった例外的な場合であれば格別、原則として、その当否は契約不適合の問題にはならないというべきである」

「本件鑑定書3の納品に際し、本件鑑定業者の不動産鑑定士から説明を受けて、疑問点に関する質疑応答を経て、その内容の妥当性を確認して検収していること（検収に不十分な点があるとしても、結論に影響しないものであることは前述のとおり）等も踏まえれば、本件鑑定書3につき契約不適合の瑕疵があるとは認められない」

この判決文を踏まえ、請求人の主張を見ると、いずれも用語の定義等の結論に影響しない形式的な内容を指摘するもの又は不動産鑑定士の専門的判断に属する事項の当否を論難するものであり、契約不適合の問題となるようなものではない。

以下、個別の論点について、現時点で必要と認める範囲で意見を述べる。

ア 比準価格の定義

請求人は、「住民監査請求（細江町広岡）補足」の3ページにおいて、「比準価格（P10、11）の意味が、基準の定義と異なる」と主張しており、これは、取引事例比較法を適用して求められた価格が比準価格であるところ、本鑑定が取引事例比較法の算定過程で表示される価格を比準価格と記載していることから、基準に反していると主張していると考えられる。

しかしながら、基準によれば「不動産の鑑定評価の方式には、原価方式、比較方式及び収益方式の三方式がある」、「それぞれの鑑定評価の手法の適用により求められた価格・・・を試算価格」としている。また、取引事例比較法は、「取引価格に必要な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」としている。

この点について、本鑑定は、取引事例比較法を適用しているが、取引価格に時点修正を行い、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、対象不動産の価格を求めており、基準に則ったものである。

請求人の主張は、言葉の定義が基準と異なるといった形式的なものにとどまり、結論に影響しない内容を指摘するものである。

イ 想定画地の設定について

請求人は、「住民監査請求（細江町広岡）補足」の6ページにおいて、「資料2の記載に従えば、標準的使用（P6）が、街路条件（P5）と不整合である上に、地域分析を行って判断した標準街路（細江広岡5-27号線）を、想定上の条件を設定することなく、（基準に反した）取引事例比較法を適用するにあたり、建築基準法上の道路にかえて、住宅建築できることにしていることが、基準に則っていない。現実の役所調査結果（建築基準法上の道路ではない）を根本から覆す行為（建築基準法上の道路とする）は、基準に定められていない。」と主張している。

しかしながら、基準では、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件について、「対象不動産について、依頼目的に応じ対象不動産に係る価格形成要因のうち地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定する場合がある。この場合には、設定する想定上の条件が鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点に加え、特に実現性及び合法性の観点から妥当なものでなければならない。一般に、地域要因について想定上の条件を設定することが妥当と認められる場合は、計画及び諸規制の変更、改廃に権能を持つ公的機関の設定する事項に主として限られる」とし、「条件設定をする場合、依頼者との間

で当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意がなくてはならない」、としている。

対象不動産の西方には幅員約 1.8m の舗装市道（細江広岡 5-27 号線）があるが、この舗装市道は建築基準法上の道路ではない。本鑑定では、近隣地域内の標準的な画地として北西側で幅員約 1.8m の舗装市道に概ね等高に接道する画地を設定し、当該標準的な画地の価格から対象不動産の個別格差率を乗じて鑑定評価額を算定しているが、このときの幅員約 1.8m の舗装市道は建築基準法上の道路を想定していることを不動産鑑定士に確認している。

標準的な画地の設定方法については、評価手法の採否に関する事項であり、不動産鑑定士の専門的判断に属するものである。

標準的な画地に想定画地を設定することについて、不動産鑑定士より説明を受け、合意しており、本鑑定は基準に則ったものである。

(4) 不動産が売れなかった場合の違法又は不当性について

請求人は、措置請求書 1 ページにおいて、「要は「売れていない場合、専門家の違法性を問える」と主張し、その根拠は前述の判決文に記載されている「前提事実に致命的な誤りがありそれが結論にも重大な影響を及ぼしているといった例外的な場合であれば格別」であるとしているが、ここでいう「結論」は、「当該不動産が売れたかどうか」ではなく、「適正な不動産鑑定が行われた結果としての鑑定評価額」を指していると解される。

本件支出は、県と本件鑑定業者との間で締結された不動産鑑定契約に基づき、成果物である鑑定評価書の納品に際し、本件鑑定業者の不動産鑑定士から説明を受けて、疑問点に関する質疑応答を経て、その内容の妥当性を確認し、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が作成した「鑑定評価書チェックリスト（土地）」を活用した確認を行った上で、検収を行っていることを踏まえれば、本件鑑定評価書につき契約不適合の瑕疵があるとは認められない。

3 結論

以上のとおり、請求人の主張には理由がなく、適正に業務を実施しており、本請求は速やかに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が、株式会社 A は原文では実名で記載されている。

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 8 年 8 月 17 日に次の「静岡県監査対象機関からの意見書への反論」が提出された。

静岡県監査対象機関からの意見書への反論

令和 8 年 8 月 17 日

星野光央

現在の財産管理課は、課名が頻繁に変わっているが、業務は引き続いている。

資産経営課

行政経営課

財産管理課

基準に則った鑑定評価

意見書に従えば「基準に則った鑑定評価」契約に関わらず、則っていない鑑定評価と認めたのだろうか。論点逸らしのプロフェッショナル。その点について、回答していない。これまでも繰り返してきた職務姿勢から、まるで成長していない。かつて監査課職員が、適法に住民監査請求を繰り返す県民に向って、「税金を無駄にするな」と監査事務局の電話を使って、言い放った者がいた。監査委員事務局のことだったのだろう。

認められないなら、それこそが公務員不適格の証拠。約 345 万人の全静岡県民に知らせなければならない。

「基準に則った鑑定評価」契約に関わらず、則っていない こと。

これは、監査委員の数々の意見や住民監査請求の経験が無駄にしてきた職務行為の成れの果て、である。

令和 5 年以降

住民監査請求の経験（最多機関）

住民訴訟の経験（（資産経営課 4、企業局 2、袋井土木公共用地 1、監査委員 1）

監査委員の意見（資産経営課 2、企業局 1、袋井土木公共用地 1、東部農林 1）

改善措置（資産経営課 2、企業局 1、袋井土木公共用地 1）

改善措置を改めた経験（1）

鑑定評価の発注：年齢制限のある地価調査員から選出⇒協会員から選出

改善措置の作成過程を巡って監察班から注意を受けた機関（令和で唯一）

条例を所管する部署に確認、相談もしないで作成することが不適切

改善措置後も悲惨な現実

売れ残り不動産のための鑑定評価の報酬が無駄になり続けている。約 900 万円か。県民への背信行為に他ならない。

監査委員が判例を知らないわけがない さまざまな判例を、監査委員が知らないわけがない。馬鹿も休み休み言え、という慣用句があったが、最近は聞かれなくなった。 判例を存知の上で、意見を出してきたのが監査委員。「<u>成果品の受領前に確認し、説明を受け、それらの記録を残す</u>」 意見書通りの行政執行でいいなら、監査委員の意見は不要だった。行政職員の時間を無駄にするばかり。その監査委員の意見の真意をくみ取ったつもりで、行政執行を適切だと宣っているのが今回の意見書である。
○基準に則った鑑定評価ですか。
○なぜ、これで基準に則った鑑定評価といえるのですか。
○基準のどこに、標準画地比準方式（個別格差率の反映前の値を比準価格と呼ぶ等）があるのですか。
○基準全てに従ったのが基準に則った鑑定評価と、国交省ガイドラインが定めていますが、全ての従ったのですか。
それらを職員はどのように確認し、記録に残したのか、監査委員が監査すれば明らかになる。今回も、違法な職務の監査委員なのか。それとも、適法な監査委員なのか。 「適法な申請を却下しつづけた＝違法な職務行為」 名前を刻まれた監査委員の適法性が問われるだろう。 監査委員を見下している（なめている） 監査委員は、職員に見下され（なめられ）てはならない。 以上

（注） 1 基本的に原文に即して記載した。

- 2 令和8年8月19日に追加資料として資料23から28までが、8月28日に追加文書と追加資料として資料29から36までが、8月30日に追加文書と追加資料として資料37から38までが別途提出された（内容は省略）。

6 監査対象機関への調査結果（要旨）

令和8年8月19日に監査対象機関（静岡県財務部財産管理課）から、不動産鑑定評価書を妥当なものと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。

- ・ 本件の鑑定評価書は郵送でもらっているが、郵送される前に、PDFファイルを送付してもら

い、内容を確認してチェックリストにチェックしている。その際、不明点をメール等で質問したり、誤字等を修正してもらったりした上で、最終版を提出してもらっている。

- ・ チェックリストは公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が作成したものを使用している。これにより、国土交通省の「不動産鑑定評価基準」（以下「基準」という。）に則ったものかどうかはチェックできているため、請求人が主張するように独自のチェックリストを作る必要はないと考える。
- ・ 鑑定報酬額は、「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）の別表の基本鑑定報酬額表を用いて算出している。
- ・ 不動産鑑定士が見積書を作成するに当たり、当該表のAからGまでの種類のうち、どの種類を選択するかについては、鑑定評価の中身と関係してくるため、不動産鑑定士に任せており、財産管理課で指定することはない。
- ・ 本件の鑑定評価書の「標準的使用」や「標準的画地の設定」において、土地と接面する道路は建築基準法上の道路を想定していることを不動産鑑定士に確認している。
- ・ 試算価格の調整において、基準の6項目が記載されており、それらに関する判断が記載されていることを確認している。それに加えて、「5. 価格の評価」の（1）（2）で詳細に記載されており、ここで試算価格の調整についても読み取ることができたため、チェックリストにチェックしている。
- ・ 鑑定評価においてどの取引事例を使うかは、鑑定評価の核心的部分であるため、そこに踏み込むことはできないし、不動産鑑定士に対して、このような取引事例を使ってほしいとは言えない。鑑定評価のプロセスさえしっかりしていれば、鑑定評価書を受け取っている。

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8年8月24日に、本件措置請求に係る不動産鑑定評価書等を作成した不動産鑑定士N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。

- ・ 見積書の依頼があった際に、対象地の登記事項証明書や公図等の写しをもらっており、本件の対象地周辺はおおむね住宅地であることから、A類型（宅地又は建物の所有権）で鑑定報酬額を算定した。
- ・ 不動産鑑定評価基準の総論第2章第1節「不動産の種別」において、「地域の種別は、宅地地域、農地地域、林地地域等に分けられる」とされている。本件の対象地は市街化区域内にあって、用途地域は第1種住居地域に指定されており、近隣地域の現況は一般住宅、駐車場、農地等が混在する状況にある。対象地上には過去に高校校長宅が建っていたという事実もあることから宅地地域と判断した。浜松市建築行政課との話し合いの中では、以前建っていた建物（校長宅）の建築確認概要書があれば、建築基準法43条2項2号によって建物の建築が認められる可能性があるということであったが、県によれば当時の建築確認概要書は現存していないということであったため、最終的に建築不可という判断をせざるを得なかった。

なお、同基準において、「宅地とは、宅地地域のうちにある土地をいい、（略）」とされているため、本件の対象地を宅地であると判断した。

- ・ 「比準価格」という用語は、請求人が主張するとおり、不動産鑑定評価基準では、取引事例比較法において個別要因の格差率を反映したものを「比準価格」というものとされている。

しかしながら、本件鑑定評価書の中では、比準価格を求め、公示価格との規準を行って標準的画地の価格を求め、これに対象地の個別的要因を乗じて最終的な鑑定評価額を求めている。対象地の個別的要因（格差）は最終的な鑑定評価額に反映されており、自分の中では順序の違いはあっても結論は同じものになると考えている。また、比準価格や収益価格、規準価格にそれぞれ個別要因の格差率を乗じた場合、地域の標準的な価格がいくらなのかが鑑定評価書内で表示されないで、一般の人にはわかりづらいと思う。

実際大手鑑定事務所の1社はこの方式で鑑定評価額を求めているし、多くの事務所がこの方式を採用していると思う。また、国税の評価書及び固定資産税の鑑定評価書は、比準価格を求めて地価公示価格との均衡について考慮して標準価格（標準的画地の価格と同義）を算出し、個別的要因の格差率を反映して鑑定評価額を算出する様式となっている。

- ・ 取引事例については、過去10年程度遡れば事例はたくさんあるが、通常、用地買収の際は2年以内の事例を使ってほしいと言われることが多いため、本件において財産管理課からそのような指定があったわけではないが、2～3年以内の事例を使っている。

本件の対象地に近くて2～3年以内のものだと、鑑定評価書に記載した5件の取引事例があったため、鑑定評価に使用した結果、本件の対象地よりも小さい面積の事例となった。

- ・ 細江町や引佐町の取引事例で、不動産鑑定士が鑑定評価に使用できるデータとなるものは、年間10～15件程度しかなく、無道路地の取引は2年に1回あるかないかである。無道路地は道路のついた土地の半値程度になる。
- ・ 請求人は、標準的使用や標準的画地において、建築基準法上の道路であると想定するのはおかしいと主張しているが、対象地について事実と異なる想定をすることはおかしいものの、標準的使用や標準的画地についてそのような想定をすることは可能と考えている。評価書内では標準的画地の価格（標準価格）を求めた後に、個別格差率の判定及び対象不動産の価格の評価において、最終的に対象地の個別的要因（無道路地など）を反映した価格を求めており、問題はないと考えている。

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) 契約及び支払手続

ア 令和7年度の不動産鑑定に係る支出

- ・ 契約日 令和7年5月13日
- ・ 検収日 令和7年6月13日
- ・ 支払日 令和7年7月14日

・支払額 177,100円

(2) 売払い手続

ア 静岡県財産規則（昭和39年静岡県規則第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 県有財産事務の手引（静岡県財務部財産管理課）第1編第2章第4節の2「土地の評価」において、価格提示からおおむね1年以上経過した場合は、再度不動産鑑定評価を行うものとされている。ただし、時点修正以外に価格変動の要因がないときは、この限りでないものとされている。

オ 監査対象機関は、当該地について令和3年度から売却に向けて入札手続を行っており、令和7年度については、令和7年6月13日に納品された鑑定評価書に基づき入札を行ったが、入札応募者がいなかったため当該入札は不調となった。その後も先着順による随意契約を募集したが、令和8年8月末日時点において、契約希望者はいない。

(3) 不動産鑑定評価書等の発注に係る報酬額及び契約手続

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。

本件不動産は鑑定見込額10百万円までの土地（宅地）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10百万円までの欄161,000円を用い、これに消費税及び地方消費税分を加算した177,100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

基本鑑定報酬額

1 基本鑑定報酬額は、一つの鑑定評価の対象となる不動産等の類型につき、別表に定める額。

別表 基本鑑定報酬額

類型	A
評価額	宅地又は建物の所有権、家賃
10百万円まで	161,000円

イ 予定価格が200万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、静岡県財務規則施行通達（昭和39年4月1日付け財第61号総務部長通達及び会第241号出納事務局長通達）第23－1－(1)ータ及びツの規定に基づき、随意契約により不動産鑑定評価業務等を発注している。

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。

当該土地の不動産鑑定評価業務の発注について、株式会社Aと単独随意契約する理由は次のとおりである。

① 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の見解「不動産鑑定契約のあり方（受任者選定方式等）に関する基本的見解 エグゼクティブ・サマリー」では「価格（報酬）に重点を置いた鑑定評価の受任者選定はなじまない」と明記されている。

② 中央用地対策連絡協議会の示している報酬額表では評価額が高いほど報酬額は高くなっており、評価額と報酬額が連動する傾向がある。つまり、報酬額を低く見積もるという行為は評価額が低くなるという力が働きかねず、正当な評価に影響を与えかねない。

①、②を踏まえると本件不動産鑑定の発注において価格要件のみによる単純な見積り合わせによる発注はなじまない。

一方で、見積り合わせによらず(単独) 随意契約による発注を行う際には発注の公平性と中小事業者の受注の機会を確保する必要もあることから、対象不動産の所在地区を含む地域を担当する地価調査の鑑定評価員を発注候補者とし、その中から無作為抽出にて選定し依頼する方式を採用することとした。

本物件の鑑定評価の発注予定者については、選定の結果、株式会社Aが選ばれた。

○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	400 万円
2 財産の買入れ	300 万円
3 物件の借入れ	150 万円
4 財産の売払い	100 万円
5 物件の貸付け	50 万円
6 前各号に掲げるもの以外のもの	200 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	400 万円
2 財産の買入れ	300 万円
3 物件の借入れ	150 万円
4 財産の売払い	100 万円
5 物件の貸付け	50 万円
6 1 から 5 までに掲げるもの以外のもの	200 万円

○静岡県財務規則施行通達（抜粋）

第 23 随意契約（第 49 条）

- 1 随意契約によることができる場合は、令第 167 条の 2 第 1 項各号に規定されているが、その取扱いについては、概ね次の場合によることとする。ただし、地方公共団体の契約の原則は一般競争入札であることに鑑み、安易に随意契約を採用することなく、その契約の性質又は目的が競争入札に適しないことや競争入札に付することが不利となることなどを慎重に検討の上、選択する理由を明確にし行うこと。

- (i) 契約の相手方が特定されるときや入札を実施することが困難な場合など令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号に該当する場合

タ 事業上必要な特殊な物品及び他に代替性のない物品の購入製造並びに他に代替性のない技術及びサービスの提供に係る契約をするとき並びに他の相手方では契約ができない特殊な事情があるとき。

ツ 研究開発、調査研究、広報等で技術要素等の評価が重要であるため価格要件だけでは相手方を決定しがたいとき。

ウ 株式会社 A から令和 7 年 5 月 8 日に見積額 177,100 円（うち、消費税及び地方消費税の額 16,100 円）とする見積書の提出があった。令和 7 年 5 月 8 日に当該金額で支出負担行為を作成し、決裁後、令和 7 年 5 月 13 日に不動産鑑定評価書の作成を依頼した。その後、令和 7 年 6 月 13 日に不動産鑑定評価書が納品され、受領した。

令和 7 年 6 月 30 日に請求書を受領し、令和 7 年 7 月 14 日に支払を行った。

2 判断

第 4 の 1 の認定した事実等に基づき、本件措置請求において請求人が主張する「不動産鑑定評価書」の違法性・不当性の有無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

- ・ 請求人は、「要は「売れていない場合、専門家の違法性を問える」と不動産が売却できていないことを理由に当該鑑定評価書が違法及び不当であると主張するが、鑑定評価額が適正であるかどうかと、その不動産が売却できたかどうかは別の問題であり、不動産が売却できていないことを理由に当該鑑定評価書が違法・不当であるとは言えない。
- ・ 請求人は、比準価格の意味が、基準の定義と異なっており違法であると主張するが、本件鑑定評価書の中では、取引事例で採用した取引価格に時点修正及び標準的画地との比較補正をして標準的画地の比準価格を求め、公示価格との規準を行って標準的画地の価格を求め、これに対象地の個別的要因を乗じて最終的な鑑定評価額を求めている。対象地の個別的要因（格差）は最終的な鑑定評価額に反映されており、順序の違いはあっても結論は同じものになるとするN不動産鑑定士の説明が不合理であるとは言えず、比準価格の意味が、基準の定義と異なっていることをもって、当該鑑定評価書が違法・不当であるとは言えない。
- ・ また、請求人は、標準的画地の価格を試算価格と言っているが、基準と異なっており違法であると主張している。基準では、取引事例比較法において個別要因の格差率を反映し求めたものを試算価格とし、「この手法による試算価格を比準価格という。」と記載されている。

基準においては、試算価格と比準価格は同じ意味で使われており、前記のとおり当該鑑定評価書が違法・不当であるとは言えない。
- ・ 請求人は、標準的画地の価格の査定・決定という過程は基準に存在しないため違法であると主張するが、基準では、取引事例比較法における地域要因の比較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。」とされている。標準的使用や標準的画地の設定において、建築基準法上の道路であると想定をすることも可能であり、標準的画地というものを想定して鑑定評価を行うことは、違法・不当であるとは言えない。
- ・ 請求人は、標準的画地の設定方法や取引事例の採用について基準に則っていないため、その鑑定書を受領したことが違法であると主張するが、取引事例比較法における、標準的画地の設定方法やどの取引事例を採用するかは不動産鑑定士の専門的な判断に属するものであり、鑑定評価書の検収において、本件鑑定業者の不動産鑑定士から説明を受けて、疑問点に関する質疑応答を経て、その内容を確認し、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が作成した「鑑定評価書チェックリスト(土地)」を活用した確認を行った上で、検収を行っていることを踏まえれば、監査対象機関が不動産鑑定評価書を適正なもの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、監査対象機関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判断することはできない。

(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。**

以上のとおり、当該土地についての鑑定評価書が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、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。