

静岡県監査委員告示第11号

令和6年3月11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5月14日

静岡県監査委員 渡邊 芳文
静岡県監査委員 山下 和俊
静岡県監査委員 竹内 良訓
静岡県監査委員 四本 康久

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3月11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

これは静岡県だけの問題ではない。全国で同時に起こっている問題である。その先例となる重大な事案と考えている。この結果は、全国の各都道府県知事、国土交通省に影響を与えるであろう。

だれが。（県の執行機関又は職員）

：静岡県交通基盤部都市局土地対策課

いつ、どのような財務会計行為を行ったのか。

：公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会に対して、下記の支出を行った。

	契約期間	完了日	検査日	日数	報酬額	支出日
令和元年	4/12-9/25	9月25日	9月30日	6	44,534,880	10月25日
令和2年	4/10-9/30	9月30日	10月2日	3	45,359,600	10月23日
令和3年	4/9-9/30	9月30日	10月4日	5	45,359,600	10月25日

令和4年	4/15-9/30	9月30日	10月3日	4	45,359,600	10月25日
令和5年	4/7-9/29	9月29日	10月2日	4	45,359,600	10月25日
	総額				225,973,280	

その行為は、どのような理由で違法又は不当なのか。

: 違法

「鑑定評価書」が違法（不動産の鑑定評価に関する法律に違反、地価公示法の類推適用により違反、国土利用計画法施行令に違反、民法信義則類推適用に違反）、
「事務の処理」が違法（国土利用計画法施行令に違反）

違法な鑑定評価書により、県は地価調査の価格を決定し、それらに対して報酬を支出した。違法な点を1つ挙げる。運用利回りが1.00%としている点である。静岡県のある地点の7月1日時点の価格を求めるにおいて、この日本で預り金的な性格を有する一時金が1.00%で回ることなど、現実離れも甚だしい。もし仮にその1.00%についての根拠を求め、それに回答できないとすれば、それは虚偽に基づいたものであることの証明である。事実に基づいていれば、必ず説明できるからである。事実に基づかない、虚偽の鑑定評価は地価公示法でも認められていない。類推適用により、国土利用計画法施行令にも反するであろう。虚偽の鑑定評価書を提出し、虚偽の説明をする行為は、民法の信義則類推適用に反する。これは公と民間の契約であるが、民法を類推適用できる事案であろう。詳細は別途書類を提出する。

当該行為は、地方自治法第2条第2項、同条第16項に反し違法であり、同条第17項により無効である。

国土利用計画法施行令第9条に定められた「審査」を、土地対策課が行っていないにもかかわらず、「事務の処理」を行った。県が行ったのは業務契約書にある検査であり、施行令の「審査」ではない。その検査とは別に「審査」を行った記録もない。

ここで「審査」と検査の日本語の意味の違いを確認しておく。

「審査」とは、「審」の字は、「つまびらかにする」「明らかにする」などの意味を持ち、「査」は、「調べる」の意味を持つ漢字であり、「審査」は「物事や人についての適否・優劣・等級などを決める」ことを意味する。

検査とは、（基準に照らして）適不適や異状・不正の有無などをしらべることを意味する。製品検査等と使うのは、製品の基準が明確な場合である。

この2つは意味が異なり、使う場面も同じではない。類義語ではない。数字が書いてあるかどうかを確かめるのが検査、その数字が適切なのか不適切なのか検討するのが審査である。

当該行為は、地方自治法第2条第2項、同条第16項に反し違法であり、同条第17項により無効である。

不当

地方自治法第2条第14号に、「住民の福祉の増進に努めるとともに、最小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」と定められているが、知る限りで5年間である。その長きにわたって、最小の経費で最大の効果を挙げるようにしてこなかった行為自体が不当である。審査を省略することが、上記の目的を果たす手段となっているとすれば、とんでもない違法である。

その行為により、どのような損害が県に生じているのか。

：静岡県地価調査の社会的信用の失墜

どのような措置を請求するのか。

：当該事務処理（支出）が無効であり、公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会に全額の返還を求めよ。

土地対策課対して、

次年度結ぶ予定の業務委託契約書について、

既存の業務委託契約書第8条（検査及び引渡し）で使われている「検査」という言葉を「審査」と書き換えさせよ。

既存の業務委託契約書第8条（検査及び引渡し）第2項の受理後10日以内に検査を行わなければならない、つまり10日以内に終えることとされている日数を、施行令のと通りの「審査」が適法に行える期間に書き換えさせよ。

何らかの事情で上記ができない場合でも、静岡県が「審査」を確実にを行う対策を講じさせよ。

外部監査人による監査を求める場合は、その求める理由を簡潔に書いてください。

：鑑定評価書は専門性が高く、扱える人間がこの日本で非常に限られており、適切な監査を行うには、外部監査人（この度の鑑定評価書の内容について理解できる専門家がいるとは限らないが、少なくとも施行令の「審査」について、違法・適法を峻別できる法律の専門的知識を正確に、かつ、確実に有する者、又は会計検査院の検査が入っても指摘を一切受けずにすむかどうかについて正しい見解を述べることができる者）による監査が必要であるから。

これらの支出は、国土交通省からの交付金である。会計検査院の検査対象である。都道府県は、検査対象機関である。これらの資料が、会計検査院に渡れば、ひょっとしたら検査に来た際に、調べられるかもしれない。「審査をどのように行ったのか」「運用利回り1.00%が適切だと判断した根拠を示すように」静岡県職員は、虚偽の回答をすることが絶対にできない状況になる。不測の事態に備えておくのが、賢いリスクマネジメントだと思う次第である。

2 監査委員の監査に代えて個別外部監査契約に基づく監査によることを求める理由

識見を有する監査委員に対して、鑑定評価書の違法・不当性の請求を半年で3回行ってきた。その間、「不動産の鑑定評価」がどのようなものであるか、初めての方でも分かるよう、少しでも理解してもらおうと努めてきた。そして、その思いを汲んでくれたように、非常に勉強してもらった。とても有意義なことであった。根気よく続けていけば理解してもらえる可能性は十分にあると思っている。そして、この請求理由は、その事実を否定するものではない。さらに、私は決して断念したわけでもない。

ただ、住民監査請求にはどうしても様々な制約（監査委員の任期、受理から60日以内に結論を出す、陳述の時間は40分、非常勤の監査委員が名誉職と呼ばれていることにほとんど誰も反論していない実態、月間の出勤日数が数日程度等）がある以上、このような短期間の請求のみで監査委員が極めて難解な「不動産の鑑定評価」を正確に理解し、鑑定評価書について違法や不当を、明確に、自信を持って判断するには、どんなに優秀で識見を有する監査委員でも初見の場合がほとんどであり、困難を極めるのではないかと、という抗いがたい事実とぶつかると同時に、監査委員に短期間で理解してもらおう説明ができなかったと感じざるを得なかったため。

下記は地方自治法に認められる請求ではなく、思いである。よく読んでもらいたい。

地価公示においては、歴史を知らなければならない。訂正や変更を繰り返しながら現在に至る。その変更の中には、基準から外れる変更も行われているのである（添付資料1）。つまり、今の鑑定評価書が絶対に正しいという保証はないのである。

仮に、外部監査人による監査が認められなかったとしても、契約書の記録から分かる通りの毎年4月すぐに契約が行われている慣行を止めさせてほしい。契約書の文面を改める必要があるかどうか、それらを含めて検討する時間が必要だと言っているのである。住民監査請求はそのきっかけである。

また、地方自治法第199条第8項に、「監査委員は、監査のため必要があると認めるときは、学識経験を有する者等から意見を聴くことができる」と定められている。監査委員には確実に実行してもらいたい。最大限の努力をして、義務を果たしてもらいたい。果たせない監査委員を静岡県民は望んでいない。決して検討することを望んでいるのではない。法律の専門家である弁護士に施行令の「審査」の意味を法的に、現在の土地対策課の職務で、適法、違法を峻別する点を教えてもらうことも一法であろう。法律上「できる」となっているだけであり、「やらなくてもいい」という言い訳は、聞きたくない。

独立し、公正公平に「合規性」を判断しなければならない監査委員は、より専門性を学ぼうと努めなくてはならない立場にあるであろう。監査事務局職員にも努めさせるものを監査委員としている。顧問契約を結んでいる弁護士が、静岡県にも一人や二人はいるだろう。知見を求めればいいではないか。金融の知識を有する者もいるだろう。それらの調査費用を使える立場なのだ。なぜ使わないのか。使わなくても、今も正しい監査が実施できていると思っているとしたら、大きな勘違いである。それを今度の機会に証明しようと思う。金融の知識を有する者が、金融資産

を仮に 1.00%で運用できるという意見があったとしても、それをそのまま採用するのではなく、それを不動産鑑定士が正しく認識していたのか。公平に、偏りなく、それら意見を聴くために真に全力を尽くして努めているのか。努めていない者の集まりで、本件の違法、不当は判断できないことに、誰が異論を唱えるだろうか。独立した立場で、偏ることなく、公正に、条例にある通り全力を尽くして職務を遂行しているのか。初心を思い出し、胸に手を当てて、振り返ってもらいたい。

この1年静岡県で最も住民監査請求を行った者として、現在の住民監査は機能不全を起こしている。この状態を静岡県民が知ることになったならば、大いに落胆するのではないかと危惧している。行政を監視してこなかった県民の責任でもある。書籍の中にも記載があった（添付資料2）。専門家たちの分析だけでなく、私の経験したことや感じたことが、静岡県の住民監査請求においてほとんど一致している現実がある。

これからは、監査する側が、監査される側に回ることを自覚してもらいたいのである。

3 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。併せて、同法第252条の43第1項の規定により、当該請求に係る監査について、監査委員の監査に代えて個別外部監査契約に基づく監査によることを求めます。

令和6年3月8日

静岡県監査委員 様

添付資料

※1 地価公示の鑑定評価書は変更されている

※2 住民訴訟の上手な対処法

(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3月8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3月11日付けで受付した。

3 事実を証する書面として添付資料1及び2が添付されている。（内容は省略）

4 令和6年3月11日に以下の資料が、別途、提出された。（内容は省略）

【支出証拠資料】

・土地対策課 令和5年45,359,600円県の支出票.pdf (950.7 KB)

・支出票 令和4年から平成31年の4年分.pdf (2.9 MB)

- ・業務委託契約書 令和5年. pdf (1. 2 MB)
- ・業務委託契約書 平成31年から令和4年の4年分. pdf (12. 4 MB)
- ・土地対策課 令和5年地価調査資料. pdf (5. 4 MB)

【法令にある審査を行っていない証拠（前例踏襲により5年分）】

- ・土地対策課の回答メール 2024. 3. 8. pdf (109. 2 KB)
- ・土地対策課への返信メール 2024. 3. 8. pdf (157. 8 KB)

【請求の理由説明に使うもの】

- ・【_審査・検査・検定・検証・検閲】用語集 - 図解六法. pdf (322. 0 KB)
- ・地価公示法（29条）昭和44年7月1日から 全12枚. pdf (365. 1 KB)
- ・国土利用計画法施行令（25条）昭和49年12月24日から 全24枚 . pdf (515. 2 KB)
- ・地価・不動産鑑定：都道府県地価調査 - 国土交通省. pdf (122. 2 KB)
- ・国土利用計画法に基づく土地利用審査会の運営について（周知）tb_r4fu_15mlit_222. pdf (305. 5 KB)
- ・（スキャン要領）都道府県地価調査事業事務取扱要領 昭和六〇年五月一八日. pdf (311. 8 KB)
- ・（スキャン細則）都道府県地価調査事業事務取扱要領運用細則. pdf (815. 8 KB)
- ・地価公示と地価調査の違い. pdf (102. 4 KB)
- ・浜松中5-7 標準地・基準地検索システム～国土交通省地価公示・都道府県地価調査～_検索結果表示_. pdf (86. 6 KB)

【静岡県不動産鑑定士協会の会員である者の立場】

- ・県協会メール回答 住民監査請求を行った場合 . pdf (65. 2 KB)

【不動産鑑定士の処分（甚大な影響を与えた不当鑑定）】

※処分された不動産鑑定士は鹿児島県不動産鑑定士協会HPに掲載されていたため、電話にて確認したところ、協会も現在連絡が取れない状況とのことであった。処分の影響は、正に生殺与奪を決めるもので、公的な仕事の一切の停止である。

- ・不動産鑑定士に対する懲戒処分について九州地方整備局19091701. pdf (208. 1 KB)

【本件住民監査請求の結果は、全国に影響を及ぼすことを認識してもらうための資料】

- ・各都道府県の窓口、担当者、電話、住所等. pdf (219. 7 KB)
- ・地方整備局等の一覧表. pdf (255. 9 KB)

請求人は令和6年3月13日、令和6年3月24日、令和6年3月25日、令和6年4月3日に次のような追加資料を提出した。なお、C及びDは資料では実名で記載されている。（内容は省略）

【令和6年3月13日 提出資料】

39措置要求書令和3年. pdf

添付資料1 令和3年評価員一覧の抜粋. pdf

添付資料2 鑑定評価書 令和3年. pdf

- 添付資料3 連合会のモニタリング後の通達 スキャン 13枚.pdf (2.4 MB)
- 添付資料4 2345 公示地の土地公租公課は評価する人に拠って違うのか田原都市鑑定株式会社.pdf (79.0 KB)
- 添付資料5 2510 地価公示価格鑑定書の土地公租公課がA・B鑑定書で違うのはおかしい田原都市鑑定株式会社.pdf (100.1 KB)
- 添付資料6 2529 地価公示価格評価担当の不動産鑑定士に2つのお願い田原都市鑑定株式会社.pdf (127.4 KB)
- 添付資料7 2627 地価公示価格A鑑定、B鑑定の土地公租公課の金額は同一にせよ田原都市鑑定株式会社.pdf (173.8 KB)
- 添付資料8 2669 自ら不動産鑑定評価を知らないことを自白していることになる 田原都市鑑定株式会社.pdf (97.1 KB)
- 添付資料9 2680 アクセス13位 「自ら不動産鑑定評価を知らない事を自白していることになる」の鑑定コラム2669)がアクセス13位に鑑定コラム.pdf (135.2 KB)
- 添付資料10 個人向け国債窓口トップページ _ 財務省 1枚.pdf (155.4 KB)
- ※添付資料11 メールエラーにより添付できない
- 添付資料12 円預金金利 _ 静岡銀行 2枚.pdf (339.1 KB)
- 添付資料13 住民監査結果 運用利回りの回答 抜粋1ページ .pdf (317.9 KB)
- 添付資料14 連合会役員名簿一覧表 r5_yakuin_20230701.pdf (436.3 KB)
- 添付資料15 地方整備局等の一覧表.pdf (255.9 KB)
- 添付資料16 各都道府県の窓口、担当者、電話、住所等.pdf (219.7 KB)
- 添付資料17 聖徳太子の十七条憲法口語訳 菊池寛.PDF (498.2 KB)
- 添付資料18 令和5年地価公示不動産鑑定士への支出額 (約36億円) 2枚.pdf (65.6KB)

【令和6年3月24日 提出資料】

- 既に提出した住民監査請求 (令和6年3月8日作成) の追加の説明 (対象は3つ)
- 添付資料1 宣誓書 静岡県 (雛型) 1枚.pdf (44.6 KB)
- 添付資料2 男のための自分探し 自己欺瞞 全4枚 印刷注意.pdf (771.5 KB)
- 添付資料3 静岡県職員倫理規則 9枚.pdf (1.8 MB)
- 添付資料4 静岡県職員倫理条例 3枚.pdf (170.9 KB)
- 添付資料5 懲戒処分の基準 9枚.pdf (1.5 MB)
- 添付資料6 静岡県監査基準kansaki jun 5枚.pdf (242.8 KB)
- 添付資料7 鑑定評価書 細江町広岡 令和3年 37枚.pdf (7.2 MB)
- 添付資料8 住民監査請求結果 細江町広岡 棄却2023.10.19 34枚.pdf (7.2 MB)
- 添付資料9 3取引事例の資料 19枚.pdf (1.6 MB)
- 添付資料10 3取引事例の現況写真 3枚.pdf (622.0 KB)
- 添付資料11 企業局初生町R5鑑定評価書.pdf (7.5 MB)

- 添付資料12 運用基準令和5年4月1日 白黒スキャン 96枚.pdf(5.4 MB)
- 添付資料13 聖徳太子の十七条憲法口語訳 菊池寛 1枚.PDF(498.2 KB)
- 添付資料14 回答協力依頼書(雛型)全2枚.pdf(127.0 KB)
- 添付資料15 一覧表 全都道府県の支出金額 1枚.pdf(202.2 KB)
- 添付資料16 地価公示と地価調査の違い 1枚.pdf(102.4 KB)
- 添付資料17 検査調書(7枚目) 埼玉県60,906,560円(3,157,440円)30枚.pdf(6.7 MB)

【令和6年3月25日 提出資料】

- 措置要求書(静岡県)令和5年 2024.3.24 星野光央.pdf(724.5 KB)
- 添付資料0 前提となる知識 説明用第6版2024年3月2日号 19枚.pdf(826.0 KB)
- 添付資料1 静岡県地価調査評価員リスト.txt(3.3 KB)
- 添付資料2 令和5年評価員一覧の抜粋 32枚.pdf(855.7 KB)
- 添付資料3 No224_sep C 令和5年9月なくなっている 1枚.pdf(85.0 KB)
- 添付資料4 地価調査中(県)5-7 鑑定評価書 5枚白黒スキャン.pdf(952.6 KB)
- 添付資料5 地価公示と地価調査の違い 1枚.pdf(102.4 KB)
- 添付資料6 回答協力依頼書(雛型)全2枚.pdf(127.0 KB)
- 添付資料7 新・鑑定雑感 公示価格について 全8枚 A4.pdf(547.6 KB)
- 添付資料8 2023年3月号(スキャン)国交省モニタリングについて 13枚.pdf(3.3 MB)
- 添付資料9 個人向け国債窓口トップページ_財務省 1枚.pdf(155.4 KB)
- 添付資料10 円預金金利_静岡銀行 2枚.pdf(339.1 KB)
- 添付資料11 定期預金の金利が高い銀行ランキング[2024年1月] 3枚.pdf(297.0 KB)
- 添付資料12 住民監査結果 運用利回りの回答 1枚.pdf(317.9 KB)
- 添付資料13 聖徳太子の十七条憲法口語訳 菊池寛 1枚.PDF(509.7 KB)
- 添付資料14 各都道府県の窓口、担当者、電話、住所等 1枚.pdf(219.7 KB)
- 添付資料15 地方整備局等の一覧表 1枚.pdf(255.9 KB)
- 添付資料16 連合会役員名簿一覧表 2枚.pdf(436.3 KB)
- 添付資料17 令和5年地価公示不動産鑑定士への支出額(約36億円)2枚.pdf(75.9KB)
- 添付資料18 地価調査支出額全都道府県一覧表 1枚.pdf(200.7 KB)
- 添付資料19 静岡県不動産鑑定士協会一覧 西部中部東部 5枚.pdf(238.3 KB)

【令和6年4月3日 提出資料】

追加の書面(第2号)

- 添付資料18 令和5年地価公示不動産鑑定士への支出額(約36億円)2枚
- 添付資料19 地価調査支出額全都道府県一覧表 1枚
- 添付資料20 不動産鑑定士に対する懲戒処分について九州地方整備局
- 添付資料21 ニュース記事 不動産鑑定士333件誤、2867件誤徴収 令和元年9月18日戒告処分

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、本件措置請求のうち令和5年度静岡県地価調査業務委託に係る令和5年10月25日の支出に関する請求については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3月21日に受理することを決定した。

なお、本件措置請求のうち令和元年度から令和4年度までの間の静岡県地価調査業務委託に係る支出に関する請求については支出日から本件監査請求を受け付けた日までに1年を経過しているが、措置請求書には1年を経過してから措置請求することの正当な理由が記載されていないことから、陳述・監査の過程の中で正当な理由があるか確認し、受理するか否か判断することとした。

4 個別外部監査契約に基づく監査としない理由

外部監査制度が設けられた趣旨は、地方公共団体の組織に属さない外部の専門的な知識を有する者による外部監査を導入することにより、当該団体における監査制度の独立性と専門性を一層充実するとともに、地方公共団体における監査機能に対する住民の信頼を高めることにある。したがって、この制度は監査委員制度と相反するものではなく、地方公共団体の行政の適正な運営の確保という共通の目的に資する制度であり、両者が相互に機能を発揮することによって、地方公共団体の監査機能全体が充実することが期待されている。

請求人は「鑑定評価書は専門性が高く、扱える人間がこの日本で非常に限られており、適切な監査を行うには、外部監査人による監査が必要であること」、「住民監査請求には様々な制約がある以上、このような短期間の請求のみで監査委員が極めて難解な「不動産の鑑定評価」を正確に理解し、鑑定評価書について違法や不当を、明確に、判断するには困難を極めること」を理由として、個別外部監査を求めている。

しかし、本件措置請求の対象は委託費の支出に関するもので、その財務会計上の行為の違法性・不当性の判断を行うに当たっては、特に監査委員に代わる外部の者の判断を必要とし、あるいは特に専門的な知識や判断等を必要とする事案ではないと考えられることから、監査委員の監査に代えて個別外部監査契約に基づく監査を実施する必要性は認められないため、個別外部監査契約に基づく監査としないこととした。

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「違法な鑑定評価書により、県は地価調査の価格を決定し、それらに対して報酬を支出したものであり、公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会に全額の返還を求めよ」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。

- ・「違法若しくは不当な公金の支出」は存在するか。

2 監査対象機関

静岡県交通基盤部都市局土地対策課

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4月9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」及び「追加資料」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)

- ・ 私の主張は、県が審査を行っていないことが違法だという指摘と鑑定評価書の運用利回りを1.00%にしていることが不適切だという2点である。
- ・ 既に提出した「質問への回答協力依頼書」を使って監査をしてもらいたい。
- ・ 土地対策課が提出した意見書で「7月7日までに鑑定評価書の提出を求め、全国集計を行う国に対して7月24日までにデータ提出を行う」となっているが、その間に検査と審査をしたのか。
- ・ 土地対策課が提出した意見書で「提出された鑑定評価書の確認及び担当評価員への聞き取り等審査を行い」と書いてあるが本当に聞き取りを行ったのか。誰にどんな内容を聞いたのか明らかにしてもらいたい。
- ・ 委託契約上の検査もしていないと推測されるので不当な公金の支出に当たる。本当に検査をしたのか調べてほしい。
- ・ 運用利回りの1.00%が違法ということではなく、運用利回りを1.00%と記載している鑑定評価書が違法である。
- ・ 違法な鑑定評価書にお金を出している。委託費として支払った金額が財産的な損害である。
- ・ 地価調査の価格は地価公示と均衡を取らなくてはいけないと思うが、運用利回りは地価公示とそろえる必要はない。
- ・ 運用利回りの価格への影響は小さいと思うが、だから間違ってもいいとは認めない。
- ・ 今回請求した財務会計行為のうち、令和元年度から令和4年度までの間に実施した静岡県地価調査業務委託に係る支出が、支払日から1年を経過してから請求していることについて、正当な理由はない。いろいろな人に認識してほしくて記載した。

さらに、監査対象機関の意見陳述後、次のような意見等が補足された。

(意見等)

- ・ 不動産鑑定評価基準には運用利回りの決め方としてJ-REITや再投資に向ける場合の利回りをを用い

るとは記載されていない。基準に基づいているなら基準にないものを根拠にしてはいけない。

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交通基盤部都市局土地対策課からは、令和6年3月29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 地価調査について

(1) 地価調査の概要

都道府県地価調査とは、国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、都道府県知事が、地域別・用途別に調査地点（基準地）を選定し、自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる標準価格を調査・公表するものであり、選定した調査地点（基準地）について、不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査、調整して標準価格の判定を行っている。

昭和50年度から行っており、令和5年静岡県地価調査においては、610地点の調査地点（基準地）について、令和5年7月1日を調査基準日とし、令和5年9月20日に結果を静岡県公報で公表している。

(2) 地価調査の契約

上記(1)のとおり、610地点の調査地点（基準地）について、国土利用計画法施行令第9条の規定に従い不動産鑑定士の調査を求める必要があり、こうした条件の下で地価調査を行うためには最低でも50人程度の不動産鑑定士が必要であるが、県内には公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会以外にはそうした数の不動産鑑定士を擁する者がいないことから、同協会に対し単独随意契約により発注しており、令和5年度静岡県地価調査業務委託は、令和5年4月7日に公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会との間で契約している。

(3) 分科会、幹事会について

複数の不動産鑑定士（以下「評価員」という。）により価格の妥当性を担保するため、分科会及び幹事会を設け、分科会内及び分科会間の価格調整等を行っている。

分科会は、県内を4つに区分し、各分科会に10人から17人の評価員を置き、分科会内の価格調整等を行っている。

また、幹事会は、分科会内評価員の中から選出した分科会幹事計4名により構成し、分科会間の価格調整等を行っている。

2 地価調査の審査方法について

(1) 全体スケジュール

県では、地価調査業務を円滑に執行するため、毎年4月早々に幹事と評価員に対し説明会を開催し、地価調査実施に係る事務手続きの説明や意見交換を行っている。

また、令和5年の例で言うと、評価員に対し7月7日までに鑑定評価書の提出を求め、全国集計を行う国に対し7月24日までにデータ提出を行うため、集中的に鑑定評価書の審査を行い、その後各種の調整を経て、9月20日に結果を公表したところである。

(2) 鑑定評価書の審査

県では、提出された鑑定評価書の確認及び担当評価員への聞き取り等審査を行い、評価員に対し鑑定評価書の修正等を求めている。

なお、短期間に610地点の鑑定評価書の審査を行う必要があることから、地価調査業務担当者2名を中心に、土地対策課職員全員で審査を行っているところである。

3 請求人の主張に対する意見について

(1) 鑑定評価書の違法性及び不当性について

請求人は、静岡県職員措置請求書（以下「請求書」という。）において、「違法な鑑定評価書により、県は地価調査の価格を決定し、それらに対して報酬を支出した。違法な点を1点挙げる。運用利回りが1.00%としている点である。」「預かり金的な性格を有する一時金が1.00%で回ることなど、現実離れも甚だしい。」と主張している。

ところで、運用利回りは、市中金利の動向を総合的に判断し決定しているものあり、例示すれば、返済準備のため預金する場合の利回り、国債利回り、貸出約定金利、J-REIT（不動産投資信託）の予想分配金利回り、再投資に向ける場合の利回り等である。

また、運用利回りは、各分科会において、評価員全員の意見を伺い、評価員全員で検討のうえ、幹事会で決定しているものである。

したがって、請求人の「鑑定評価書は違法及び不当」であるとの主張は、妥当ではない。

(2) 事務処理の違法性及び不当性について

請求人は、請求書において、「国土利用計画法施行令第9条に定められた「審査」を、土地対策課が行っていないにもかかわらず、「事務の処理」を行った。」「その数字が適切なのか不適切なのか検討するのが審査である。」「当該行為は違法であり、無効であり、不当である。」と主張している。

請求人も請求書の中で「極めて難解な不動産の鑑定評価」と記載しているとおり、県では、法に基づき、地価調査における県内全610地点の鑑定評価について、各種市場動向を把握し高度に専門的な職業家である不動産鑑定士に業務を委ねており、運用利回りについては、一評価員の判断だけではなく、各分科会で検討のうえ、幹事会で決定していることから、県ではそこで決定した数字を適切なものと判断している。

したがって、請求人の「事務処理は違法及び不当」であるとの主張は、妥当ではない。

(3) 県に生じる損害について

請求人は、請求書において、「静岡県地価調査の社会的信用の失墜」という損害が生じていると主張している。

しかしながら、上記(1)及び(2)のとおり、請求人が主張するような損害は生じていない。

(4) 措置の請求について

ア 支出の返還

請求人は、請求書において、「当該事務処理（支出）が無効であり、公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会に全額の返還を求めよ」と主張している。

しかしながら、上記(1)、(2)及び(3)のとおり、違法及び不当なことはなく、損害も生じていないことから、請求人の主張には理由はない。

イ 業務委託契約書

請求人は、請求書において、「次年度結ぶ予定の業務委託契約書について記載を書き換えさせよ」また、「毎年4月すぐに契約が行われている慣行を止めさせてほしい」と主張をしている。

しかしながら、上記(1)、(2)及び(3)のとおり、県では必要な審査を行っており、また、1(2)で述べたとおり毎年4月に契約を締結しているが、それは必要な時期に必要な契約を締結しているものであり、変更することは出来ない。

したがって、請求人の主張には理由はない。

(5) 請求期間徒過について

住民監査請求は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第2項により、「当該行為のあつた日又は終わつた日から1年を経過したときは、これをすることができない」とされている。

本件監査請求は、令和6年3月11日に監査委員事務局に受付されており、本件監査請求のうち、令和元年から令和4年の支出に関連する部分については、当該行為のあつた日から1年を経過していることから、却下されるべきである。

4 結論

以上のとおり、請求人の主張には理由がなく、また、本請求の一部は監査請求期間を徒過していることから、本請求は棄却又は却下されるべきである。

(注) 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4月9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)

- ・ 「審査」は国土利用計画法施行令第9条に規定する鑑定評価書の審査を指し、「検査」は委託契約書に基づく委託業務完了検査であり、別々に実施している。
- ・ 国にデータ提出を行う日までに審査が完了するというのではなく、誤り等があれば修正等を行い、いろいろな過程を経て9月20日に結果を公表している。
- ・ 審査の調査書のようなものは特に作っていない。審査を行った記録は何かと問われれば、確認し修正の指示を行った結果、確定した鑑定評価書そのものだと思っている。
- ・ 審査のチェックリストはない。記載漏れ・提出資料の不足がないかなどの形式的な審査、前年の数字との照合・鑑定評価書内の各項目間の数字の突合・記載事項中の数字や文書説明に間違いがないかといった内容確認を行っている。また、文章が一般の人に分かりにくいところはないかを見ている。その結果、必要があれば担当評価員に修正等を依頼している。
- ・ 土地対策課職員全員で行っており、短い期間で大勢の人間で、複数の目で確認している。
- ・ 運用利回りの1.00%は、不動産鑑定士が、不動産鑑定評価基準に従い、複数ある市中金利について比較考量し決定した結果である。各分科会で検討のうえ幹事会で決められたものであり、適切なものであると判断している。普通預金金利や国債利回り以外で令和5年4月頃に公表されている金利は、貸出約定金利が1.296%、J-REITは4.10%、再投資に向ける場合の利回りは分科会により異なるが4.7%から5.0%となっている。
- ・ 運用利回りは以前はもっと高かったと聞いているが、ここ数年は1.00%である。
- ・ 分科会の最終回と幹事会に県も出席して審議の過程は承知しており、分からないことはその場で問合せをしている。運用方法は人それぞれであり、決まったものはない。運用利回りの1.00%は、高度に専門的な職業家である不動産鑑定士が皆で話し合った中で決められたものであり、適切なものであると判断している。

5 監査対象機関の意見に対する請求人の指摘追加事項

請求人からは、令和6年4月10日及び令和6年4月11日に次の「陳述機会に参加したことを踏まえた意見書」及び「追加文書 第2号」が提出された。

陳述機会に参加したことを踏まえた意見書

令和6年4月10日

(定義)

※陳述機会：令和6年4月9日に開催されたもの

※意見書：土地対策課の意見書

※協会：公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会

※細則：都道府県地価調査事業事務取扱要領運用細則について（メ添資14）

※メ添資○：請求書の提出後にメールで提出した添付資料とその番号

※基準：不動産の鑑定評価基準（不動産の鑑定評価に関する法律にもとづく鑑定評価は、この基準に従って行われる。鑑定士はこれを「基準」と呼んでいる）

※留意事項：不動産鑑定評価基準運用上の留意事項

陳述機会にて、土地対策課は、

「検査と審査を分けている」

との回答であったと記憶している。（これ以後、記憶違いでしたらすみません）

それと前提として、ならばなおさら、意見書にある

(2) 鑑定評価書の審査

県では、提出された鑑定評価書の確認及び担当評価員への聞き取り等審査を行い、評価員に対し鑑定評価書の修正等を求めている。

担当評価員への聞き取り等審査を行い

とあるのは、これは、審査をした、ということである。

この記載が虚偽ではないことを確かめなければならない。

協会に報告するための検査し、その検査が終わったとした後に、審査をした、ということである。審査をしたのは、検査の後である。審査のために、聞き取り等を行ったのは、検査後である。そうでなければ、上記の文章は、陳述機会の回答と整合しない。

では、審査の過程で行った聞き取り等は、

◎誰に、

◎どのような内容で聞き取りを行い、

◎どのような回答を得たのか。

明確に答えられるはずである。

誰にも聞き取りを行っていないなら、回答書に虚偽を記載してあることの証拠であり、この時点で違法確定である。

明確に検査と審査を分けて行った以上、審査は、検査後である。わずか数日、短い期間に審査を行ったのである。それも検査を終えた後である。静岡県鑑定士協会は、契約上、検査完了後の対応については、記載がない。業務契約書に書いてある検査が終わっているのだ。

どのような理由をつけて、聞き取り等を行ったのか。そのとき協会又は不動産鑑定士等は、対応したのか。直ちに対応したのか。「契約にないことです」と主張したのか。

過去3回の住民監査請求の聴取に対して、説明責任を果たさず、虚偽を述べ、監査委員はだまされたのだ。それらがいる組織が、真摯に対応するのだろうか。大きな疑問が残り、その回答にも虚偽がないと言い切れるのだろうか。

ここでの追及点は、検査後、審査の為に、どういうルートで聞き取りを行ったのか。その経緯を、詳細に明らかにしてもらいたい。ここで調査の手を緩めるようなことは、公正な監査を実施するには許されない行為である。

審査の為に聞き取りを行ったと書いた以上、その証拠を調べなければならない。私は、ここに書いてあることが「虚偽」だと主張しているのである。土地対策課の審査を行ったとの主張と、真っ向から対立しているのである。180度、真逆の主張であることは明白である。違うことは、子どもでも分かるほど明確である。

土地対策課の主張のみを聞き入れて、調査しないとしたら、また同じ結果となるであろう。監査委員を住民監査請求する準備を進めていることは事実である。簡単にはいかないが、私はすんなり引き下がるようなことはない。必ず実現するとの思いでやっている。日本の住民監査請求の歴史に、新たなものを刻む時がくるかもしれない。

続ける。聞き取りを行うには、入口は3つであろう。

静岡県から

- ◎協会に問い合わせたのか。
- ◎分科会に問い合わせたのか。
- ◎担当評価員（不動産鑑定士）に直接問い合わせたのか。

（※分科会は、協会の組織である）

協会に問い合わせたなら、そこからどうやって聞き取り調査を行ったのか。

- ◎1 協会が担当評価員に聞き取りを行ったのか。
- ◎2 協会から担当評価員に連絡をして、そこから静岡県が担当評価員に連絡をしたのか。
- ◎3 協会から担当評価員に連絡をして、担当評価員から静岡県に連絡をしてきたのか。

分科会に問い合わせたなら、そこからどうやって聞き取り調査を行ったのか。

- ◎1 分科会の幹事が担当評価員に聞き取りを行ったのか。
- ◎2 分科会の幹事が担当評価員に連絡をして、そこから静岡県が担当評価員に連絡をしたのか。
- ◎3 分科会の幹事が担当評価員に連絡をして、担当評価員から静岡県に連絡をしてきたのか。

審査記録がなくても、聞き取りを行った事実が存在するはずである。ここがうやむやになるはずがない。職員の記憶や事務記録があるはずである。審査1つ1つは覚えていなくても、説明があった通り、とても忙しい中で、わざわざ聞き取りを行ったのであろう。忘れるはずがない。うやむやになるのは、聞き取りを行っていない場合である。

では、土地対策課の職員のうち、【誰が】、誰に、どんな聞き取りを行ったのか。

この【誰が】が出てこないなら、それは審査としての聞き取りを行っていないことの証拠である。指摘を打ち消せないからである。

監査委員には、調査する意味をよくよく理解してもらいたい。県民が職員に質問しても、答えないのである。職員は、虚偽の報告をすると、懲戒処分の対象となる。県職員には、懲罰をさけるために、答えないという回答を頻繁に用いる習性がある。処分を受けたくないなら、監査委員には、虚偽の報告ができないのである。回答しない回答は、とても有益なのである。回答しないことをそのままにしてはならない。

監査委員が適切な調査を実施する必要性を、ここで理解しなければ、また同じ過ちを繰り返す。未来永劫、汚名を背負う静岡県監査委員となろう。次に監査委員になる者にも、その影響は及ぶことを自覚しなければならない。監査委員一人の結果ではないのである。

そして、聞き取りを行った先は、どの担当評価員なのか。

その方法は、電話、FAX、メール、郵送なのか。

FAX、メール、郵送なら記録が残っている。勝手に消去することは許されない。証拠隠滅の罪に問われる可能性すらある。

記録に残らない形なら、【電話】か、【直接会って話を聞いた】、ということである。直接会ったなら、その人物を忘れるはずがない。その人物にも聞き取りを行えば、確認もできる。【会った場所】も確かめられるであろう。

審査の中心となっている者が2名のようなのだが、どちらか外部に聞き取りを行えば、当然知り得ることだろう。繰り返すが、検査後に、審査のために聞き取りを行うのは特別な行為である。課内の

他の誰にも知られず、独断で、外部のものに連絡できるのだろうか。現実的ではない。連絡を取った者がいるなら、それを知っている存在が少なくとも1名以上いなければ、この聞き取りは成立しない。報告もしているはずである。

そして、どのような内容を聞いたのか。

ここが「肝心」なのだが、検査を終えた上で、審査の場面でわざわざ聞き取りを行ったのである。当然だが、特別なことである。

土地対策課は、検査と審査を区別し、検査が先で、審査が後だと言っていた。

検査にひっかかるような問題点なら、検査の時に聞いたであろう。それは、審査ではない。検査をした後で、それでも、審査の時に聞き取りを行ったのである。間違いなく、特別であろう。報告され、課内で共有されているであろう。担当者一人に収まる問題ではないはずである。それも、課内で済む問題ではないのである。課以外の外部の者に、聞き取りを行うのである。直接担当評価員に聞くことができるだろうが、外部のものに聞くのである。上司に許可を取るか、上司に話を通した上でのことだろう。それも契約に記載がない、検査後の対応である。

それが一体どのような内容なのか。一緒に仕事をしている職員なら、関心を持つだろう。

「どんな内容を、検査後の審査で、わざわざ聞き取りを行うのだろうか」と。

ここに書いていても感じるが、自然に湧いてくる疑問であろう。湧いてこないとしたら、審査を行っていないか、都合よく感性が無になっているのだろう。

それが記憶に残らない等、あり得ることではない。有り得るとしたら、聞き取りを行っていない、という場合である。

わざわざ審査のために行った聞き取りである。どのような内容の回答であったのか。土地対策課が、答えることができなければ、どうなるか。ここまで文字にすれば、少しでも知性があればわかるだろう。

その上で、

陳述機会において、監査委員から、

「審査をどのようにやっているのか。」

との質問があったと記憶している。

その回答が、

「チェックリストはない。やっている証拠は、鑑定評価書自体」

だと言っていたと記憶している。

私の聞き方が悪かったのかもしれないが、これが「審査をしていない証拠」だと考えている。

なぜなら、適切な回答は、審査の方法は、細則に定められているのであるから、

「細則」に基づいて行っています。

である。これ以外に、法令等の違反にならない審査はない。「細則」に基づかない審査は、法令違反である。明確に「細則」を意識できなければ、細則から外れるのである。

地価調査の鑑定評価書の「審査」については、国土利用計画法施行令第9条で、都道府県知事が「審査」することと定められている。そして、審査の仕方については、細則に定められている。

細則に従って行う審査以外に、法令上存在しないのだ。

それを、すぐに、とっさに、審査を「細則」に基づいて実施していると言えない、ということは、認識として、「細則」に従って審査を行っていない証拠である。認識していれば、出てくるはずである。

仮に、すぐに出てこなくても、その場で、思い出したタイミングで言い直すだろう。別の者も隣で聞いているのである。即座に付け加えればいいのである。

回答書にもある通り、

地価調査業務担当者2名を中心に、土地対策課職員全員で審査を行っているところである。

中心2名以外の全員が、審査を行っているにも関わらず、陳述機会では、訂正、言い直し、付け加えがなされなかったのである。上司に気兼ねして言えない等あるはずがない。目の前に監査委員がいるのである。上司以上に緊張する存在であることは、前回の資産経営課の者たちが、態度で示してくれた。

審査をどのように行っているか、適切に答えられなかったことが、審査を行っていない証拠だと説明しているのである。

何度も指摘しているが、細則に基づいて行っていれば、

2 鑑定評価の審査方法

鑑定評価の審査は書面により行うものとする。ただし、必要があると認めるときは実地に調査し、又は相当鑑定評価員等の意見を求めて行うものとする。

4 鑑定評価書の審査

鑑定評価書を受理した場合には、次に掲げる土地の種別に応じ記載事項について審査を行うものとする。

(ウ) 収益価格の試算

(i) 収益価格の算定

収益価格算定内訳について、手法が適切に適用されているかどうか検討する。直接法を適用した場合、特に純収益がマイナスになった場合等については、その理由の妥当性を検討するとともに、算定過程等についても十分検討すること。

とあることを知り、認識していなければならない。

「運用利回り」だけを特別視して、審査しなくてよい、と細則には書かれていない。読むこともできない。そう読むのは、恣意的な解釈である。

必要があれば、意見を求めているのである。それを通じて、審査を行うのだ。

理解しないまま、審査を行うことはできない。理解していないなら、審査を行ったことにはならない。意見を求めているのに、理解などできるはずがない。意見を求めているのは、審査を行っていない証拠である。

陳述の場で繰り返していた通り、回答書にもある

「極めて難解な不動産の鑑定評価」

なら意見を求めなければならない。こちらの文書で意図していることを、勝手にすり替えて、根拠として悪用するのは、二度とするものではない。静岡県民に対して、失礼である。

職員は、運用利回り1.00%を真に理解しているのだろうか。その結果、どのような社会になるのか、理解できているのだろうか。運用利回り1.00%だけに収まる問題ではないことを理解できていないのではないか。

もしくは、理解したふりをして、県民及び監査委員を欺こうとしているのではないのか。

土地対策課は、陳述機会及び回答書で、

「各種市場動向を把握し高度に専門的な職業家である不動産鑑定士に業務を委ねており」

と度々主張している。不動産鑑定士は、客観的、論理的に説明する責任を負っているのだ。これは、土地対策課職員Eさんや土地対策課職員Fさんに、1時間以上の時間をかけて、土地対策課の事務所で話をしたことである。覚えていないとは言わせない。土地対策課職員Fさんは、資料を全て印刷したファイルを持っていた。土地対策課職員Eさんは、不動産鑑定士が自ら「個々の裁量」「裁量に委ねられている」という発言がおかしい、と説明したら、そんな鑑定士いるのか、という反応を笑いながらしていた。そして、土地対策課職員Fさんは「鑑定士には裁量があって、何をしてもいい、ということではない。論理的、客観的に説明する責任が不動産鑑定士にある、ということですね」と言っていた。既に提出してある「前提となる知識」の根幹を理解していた。あれは、別人だったのか。残念である。

それも不動産鑑定士は法律上、報酬をもらう職務上の責任を負っているのだ。道義や倫理上の話ではない。説明責任を放棄させる法令は、存在しない。

鑑定評価の業務を委託しているのであって、審査は、知事が行うものである。審査を不動産鑑定士が行うことにはならない。どんなに不動産鑑定士が優秀だとしても、審査を行うのはあくまでも県知事なのである。その主体を、不動産鑑定士に入れ替えることは、どんな理由でもできない。ここは法治国家、日本の静岡県である。

己の都合や感情を入れて、法令を誤読する者は、公務を務めることはできないのである。

主体を入れ替えてはならない。

その上、土地対策課の回答は、最初は伏せられてきた。

運用利回り1.00%は適切なのか。

土地対策課の職員に尋ねたところ、

「確認します」

と答えられなかったのが始まりである。

「協会の分科会で決まっています」

しばらくしたあとで答えがかえってきた。電話だった。

これが回答になるわけがない。これが回答になるなら、協会の分科会で決まったのであれば何%

でもよいことになる。こんな論理力もないのか、と驚いた。怒りも沸いた。

回答がおかしいので、法令等の根拠も示して、改めて質問した。

国土利用計画法施行令第9条に「都道府県知事が、審査し」とある。
運用利回り1.00%が適切だとどう「審査」したのか。

その回答が、メールできた。

「運用利回りは、各分科会で検討の上、幹事会で決定されています。」

この回答から、審査をしていることは、全く分からなかった。陳述機会で説明した嘘つきが用いる「論点逸らし」の技法が駆使されていると思われる。

要約すれば、

問「どのように審査したのか」

答「分科会で決まっています」

話が全く噛み合っていない。分科会・幹事会で決まったものなら何でもいいのか、となる。審査したなら、違う回答になる。と書いた通りである。

県民を馬鹿にするのもいいかげんにしろと怒っても仕方がないので、住民監査請求を提起した。

そして、住民監査請求を経て、ようやく出てきたのが、これである。

「運用利回りは、市中金利の動向を総合的に判断し決定しているものであり、例示すれば、返済準備のため預金する場合の利回り、国債利回り、貸出約定金利、J-REIT（不動産投資信託）の予想分配金利回り、再投資に向ける場合の利回り等である」

住民にここまで手間をかけさせなければ、回答が用意できないことなのか。故意に、回答していないのではないのか。隠しているのではないのか。同じ質問をしているのに、電話、メールでは回答せず、住民監査請求では回答している。

この対応は、二枚舌ではないのか。

監査委員に指摘を受けないため、ようやく答えているのではないのか。県民をないがしろにしている結果ではないのか。職員の姿勢は、適切なのか。全力なのか。この運用利回り1.00%の根拠が明らかになって、誰か不利益を被る主体があるのだろうか。隠す合理的な理由があるとは思えない。この職員の姿勢は、静岡県民全体の奉仕者としての姿勢といえるのか。

土地対策課の回答が二転、三転しているように見える。これも、二枚舌ではないのか。三枚舌か。

陳述機会でも何度も取り上げたが、繰り返す。土地対策課が根拠として示している、

[運用利回りは、各分科会において、評価員全員の意見を伺い、評価員全員で検討のうえ、幹事会で決定しているものである。]

これは、根拠にならない。特に監査委員相手では、全く根拠にならない。少なくとも2度騙された結果が、現に全世界に公表されたままなのである。ならぬものを根拠にしているのである。

住民監査請求の聴取に対して、堂々と事実と異なる虚偽を述べる不動産鑑定士が2人もいる。静岡県でこれから住民監査請求を行うが、もっと出てくるだろう。不動産鑑定士の技量がどれほどのものであるか、ますます明るみになるであろう。

それらで構成されているのが、記載のある評価員全員である。その全員で判断したことが、「絶対に間違いがない」「100%虚偽がない」と言い切れる根拠を示さなければならないのが、この静岡県だと示した。

この住民監査請求の聴取においても、担当評価員が全員「絶対に、事実と異なることは言わない」「虚偽を述べることはない」と保証できるものがあるのだろうか。少なくとも協会内にはいないはずである。いるなら、とっくに処分をしているはずである。

空気に取り込めない新入りに、突っつかれてこの現状である。以前行った住民監査請求でも、不動産鑑定士による鑑定評価書の捏造があることを指摘していた。当方の指摘を、偶然で片付けてもらっては困るのである。原因なくして結果が起きることなど、絶対にないのである。

土地対策課に、言わねばならない。

- ◎1 鑑定評価書でも、
- ◎2 説明でも、
- ◎3 住民監査請求の聴取でも

事実と異なる虚偽を述べていることを放置しているのは、黙認と同じである。

土地対策課は、静岡県不動産鑑定士協会に対して虚偽鑑定・虚偽説明を改める指導をしなければ

ならない。その必要があるだろう。これで、必要がないと言える状況だろうか。静岡県の監査委員に、事実と異なることを述べ、騙したままである。訂正を申し出て、謝罪に来ただろうか。監査委員の窓口は常に開かれている。謝罪にきて、突き返すことはあり得ない。

土地対策課が、協会に対して行動を起こさない、ということは、黙認であり、認めていることになる。

何を、か。

「鑑定評価書に事実と異なる虚偽を記載し、住民監査請求で監査委員に虚偽を述べても構わない」ということである。

これら請求人の事実に基づく指摘を無視するのは、土地対策課が、協会への指導を放棄しているのと同義である。土地対策課全員が地方公務員法違反の職務行為である。条例、規則等に反し、処分基準に該当するのであろう。

静岡県の監査委員に大打撃を与えておりながら、土地対策課自らの職務を放棄している。この行為が、静岡県民全体の奉仕者であるはずがない。

とりわけ、手が付けられないのが、不動産鑑定士の説明である。

土地対策課が、間違っただ説明を鵜呑みにしてきたことが、審査をしていない証拠である。おかしなことを聞かされたら、即座に質問しなければならない。それができていないのは、職務怠慢である。

回答書及び陳述機会での回答は、運用利回りについて、正しい理解をしていなかった証拠である。

なぜ正しい理解ができてこなかったのか。

不動産鑑定士の説明が間違っていたからである。それに対して質問してこなかったからである。質問して、客観的かつ論理的な説明をさせるまで根気よく対応してこなかったのは、土地対策課である。不動産鑑定士を「先生、先生」とあがめ、持ち上げ、その存在、力量、知識等を吟味することを怠ってきた結果である。

これを審査していないのに、土地対策課は「審査」をしていると言い張っていると指摘しているのである。虚偽の報告である。どれだけの虚偽をならべ、繰り返せばいいのだろうか。嘘をつくこ

とが平気となり、吸う息吐く息嘘をついているのだろうか。不動産鑑定士とは気が合うのかもしれない。

どちらも、私は、絶対に相いれない関係であろう。

監査委員には、最大限の調査をしなければならないと伝えている。適切な調査しなければ、公正・不偏な監査など、絶対に実施できないことを監査委員は、死ぬまで胸に刻み込まなければならない。死んだあとも残る功績を、監査結果として報告するのだから。家族、兄弟、子や孫たちにも語り継がれる事実である。

★★

運用利回り1.00%がおかしい、ということについて追加で説明する。

鑑定評価書を

そもそも基準に従って作っているのか。

ここが出発点である。

「基準に従っているのか」「基準に従っていないのか」

ここで議論が全く分かれてしまう。

県の回答は、「基準に従っている」というものだったが、鵜呑みにはできない。

全担当評価員（不動産鑑定士）に確実に確かめなければならない。

ここでもし、「基準に従っていない」との回答が出てくるなら、その時点で、「審査」していないことが確定する。

「基準に従っているのか、基準に従っていないのか」間違った認識では、審査などできない。陳述機会の回答は間違いだった証拠となるからである。

不動産鑑定士に確認するよう、質問1を用意してある。真に公正、不偏な監査を実施する存在なら使わなければならないであろう。放棄するなら、その事実を静岡県民は絶対に忘れてはならない。ここに記しておく。

「基準に従っていない」なら、ここで審査していないことが確定するのだから、違法は明らかである。

「基準に従っていない」なら、では何に従っているのか。明らかにしてもらわなくてはならない。

基準に従っていないなら、審査していないことは確定する。

次は、鑑定評価書の違法性を問うこととなる。その基準以外のものが、鑑定評価において適切なのかどうか。違法・不当を判定するには、途方もない作業となるが、誰かがやらなければならない。監査委員である。それをしなければ、どうにも監査できない。

「基準に従っている」として、話を進める。

鑑定評価は、基準に従い、不動産鑑定士が市場参加者に成り代わって行うものである。

では、市場参加者とはどのようなものをいうのか。

市場参加者の定義を基準から引用する。基準は、国交省のHPにある。添付した。原文も確認してもらいたい。

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を、不動産鑑定士が的確に把握する作業に代表されるように、練達堪能な専門家によって初めて可能な仕事である

(基準) 総論第1章第3節 不動産の鑑定評価

現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる市場

である。

そして、鑑定評価書で求めている価格は、正常価格である。これは土地対策課に確認済みであり、鑑定評価書にも正常価格と書かれている。基準から定義を引用する。

正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす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をいう。この場合において、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場とは、以下の条件を満たす市場をいう。

(1) 市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であること。

なお、ここでいう市場参加者は、自己の利益を最大化するため次のような要件を満たすとともに、慎重かつ賢明に予測し、行動するものとする。

- ① 売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別な動機のないこと。
- ② 対象不動産及び対象不動産が属する市場について取引を成立させるために必要となる通常の知識や情報を得ていること。
- ③ 取引を成立させるために通常必要と認められる労力、費用を費やしていること。
- ④ 対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと。
- ⑤ 買主が通常の資金調達能力を有していること。

総論第5章第3節

通常、と3か所も出てくる。通常の知識や情報を得ている者である。そして、慎重かつ懸命に予測し、行動するものである。

金融資産を、通常人よりも、優利に運用できる人間を想定していないのである。

また、大胆にも愚かに予測し行動するものではない。欲に目が眩み、ハイリスクハイリターンへの投資を行うものではない者を、市場参加者としていることが明らかである。

通常の知識等の者を想定しなければ、市場参加者とは言えないのである。

異常、非常識など、通常から乖離しているものではないのである。

その市場参加者に成り代わって、不動産鑑定士が鑑定評価を行うのである。

運用利回りの定義を基準から引用する。

「運用利回りは、賃貸借等の契約に当たって授受される一時金の性格、賃貸借等の契約内容並びに対象不動産の種類及び性格等の相違に応じて、当該不動産の期待利回り、不動産の取引利回り、長期預金の金利、国債及び公社債利回り、金融機関の貸出金利等を比較考量して決定するものとする。」

細かく見ていこう。

「運用利回り」

定義を述べている。

「賃貸借等の契約に当たって授受される一時金の性格、賃貸借等の契約内容並びに対象不動産の種類及び性格等の相違に応じて」

一時金の性格は、基準に従えば2通りある。「預り金的性格を有する一時金」と「前払的性格を

有する一時金」である。ここでは、運用利回りの話をしているので、「預り金的性格を有する一時金」についてである。

預り金的、と言っているように、預り金ではない。預り金ではないが、預り金的である。同じではないから言葉が違うが、ここではほとんど違いがないと思っていいだろう。

「預り金的性格を有する一時金」とは、どういうことか。借主から、一時的に預かる金銭である。敷金や保証金を思い浮かべてもらえばわかりやすいだろう。入居期間を守らせ、退去時の補償、家賃滞納の際の補填等、大家にとっては大切なものである一方で、預かった金を自由に使えるものでもない。なぜなら、急遽退去するとなったら、返さなくてはならないからである。返せないような状態にしてしまえば、本来の目的を果たせないのである。従って、計算上、そのような想定をするはずがない。

だからこそ、「長期預金の金利」が大きな要素となるのである。普通預金や定期預金と、預り金的性格を有する一時金とは、全く同じものではないことは言うまでもないが、定期預金よりも普通預金としておくことを想定するのが、誰に対しても分かりやすいであろう。

仮に、上記の基準とは異なる想定を行うのであれば、断りがなければならないであろう。そのような断りは、これらの鑑定評価書には書かれていない。

冒頭に述べたのは、そのような預り金的性格の意味もわからないまま、国交省の職員は、地価公示の鑑定評価は基準に基づいて行われていると述べた後に、「中長期的な金融投資」等により運用利回りを1.00%としたのだろう、と《私見》を述べていたのだ。不動産鑑定士の回答をなぜ聞いた上で、こちらに伝えないのか。あなたの《私見》など聞いていない。国家公務員として、全力を尽くしているのか。注意力の全てを職務にかけているのか。職務規程違反ではないのか、と指摘しているのである。本省の人間の理解も、お粗末至極である。誰も指摘してこなかったことを反省しなければならない。

「当該不動産の期待利回り」

期待利回り、という言葉は鑑定評価理論の基準上に出てくる。ここでも基準を引用しよう。

② 期待利回り

期待利回りとは、賃貸借等に供する不動産を取得するために要した資本に相当する額に対して期待される純収益のその資本相当額に対する割合をいう。

期待利回りを求める方法については、収益還元法における還元利回りを求める方法に準ずるものとする。この場合において、賃料の有する特性に留意すべきである。

「収益還元法における還元利回りを求める方法に準ずる」とあるので、さらに、収益還元法の還元利回りを求める方法も基準から引用することとする。

イ 還元利回りを求める方法

還元利回りを求める方法を例示すると次のとおりである。

(ア) 類似の不動産の取引事例との比較から求める方法

この方法は、対象不動産と類似の不動産の取引事例から求められる利回りをもとに、取引時点及び取引事情並びに地域要因及び個別的要因の違いに応じた補正を行うことにより求めるものである。

(イ) 借入金と自己資金に係る還元利回りから求める方法

この方法は、対象不動産の取得の際の資金調達上の構成要素（借入金及び自己資金）に係る各還元利回りを各々の構成割合により加重平均して求めるものである。

(ウ) 土地と建物に係る還元利回りから求める方法

この方法は、対象不動産が建物及びその敷地である場合に、その物理的な構成要素（土地及び建物）に係る各還元利回りを各々の価格の構成割合により加重平均して求めるものである。

(エ) 割引率との関係から求める方法

この方法は、割引率をもとに対象不動産の純収益の変動率を考慮して求めるものである。

ここで、(エ)に関しては、「割引率」を用いる。割引率の求め方をまたまた基準から引用することとする。

ウ 割引率を求める方法

割引率を求める方法を例示すると次のとおりである。

(ア) 類似の不動産の取引事例との比較から求める方法

この方法は、対象不動産と類似の不動産の取引事例から求められる割引率をもとに、取引時点及び取引事情並びに地域要因及び個別的要因の違いに応じた補正を行うことにより求めるものである。

(イ) 借入金と自己資金に係る割引率から求める方法

この方法は、対象不動産の取得の際の資金調達上の構成要素（借入金及び自己資金）に係る各割引率を各々の構成割合により加重平均して求めるものである。

(ウ) 金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法

この方法は、債券等の金融資産の利回りをもとに、対象不動産の投資対象としての危険性、非流動性、管理の困難性、資産としての安全性等の個別性を加味することにより求めるものである。

これら基準に基づいて、不動産鑑定士は、期待利回りを求めるのである。難解だが、不動産鑑定士は理解しているのである。理解しなければ、専門家失格であり、期待利回りを用いることができないのである。意味を理解しないで、数値を用いることなど、専門家とは呼べない。これに異論は

なかろう。

「期待利回りが分からない」という職員はいるかもしれないが、「期待利回りがわからない」という不動産鑑定士に、地価調査の仕事を依頼することが、どれほど恐ろしいか、当該都道府県は認識しているであろう。報酬を支払っているのである。不正な支出と判断されれば、会計検査対象となるのだ。その用意を進めている。

「不動産の取引利回り」

不動産を売買して、利益を出すのは大変である。取引に当たり、様々な経費が掛かる上、税金も納めることになる。不動産取得税、譲渡所得税等である。

不動産価値が右肩上がりて上昇を続けているなら、高い取引利回りともなろう。現在の日本で、都心部の東京都と地方の田舎で同じになることなどあるのだろうか。土地の大きさでもかわってくるのに、公示地は比較的規模の小さな土地が多い。それだけではない。J-REITの土地と公示地の価格に大幅に乖離があることも散々指摘され続けている。そのほか、不動産鑑定 2023 年 3 月号にも記載がある。公示価格の信ぴょう性は、どれほどなのだろうか。

「長期預金の金利」

言うまでもなく、日本の現状は超低金利時代である。令和 6 年 3 月 19 日に、日銀の総裁である植田氏がマイナス金利解除の方針を発表したが、この地価調査はそれ以前の話である。令和 5 年 7 月 1 日時点である。未来のことを、遡及適用して言い逃れることはできない。この 30 年間低金利、超低金利、ゼロ金利、マイナス金利等、何度も聞いてきた言葉であろう。普通預金で 1.00% などあり得ない。定期預金でも 0.002% がいいところだろう。そのまま比べたら、運用利回り 1.00% など、500 倍。まさに、桁が違うという言葉がぴったりくるだろう。

「国債及び公社債利回り」

一体、どれほどの利回りだというのだろうか。1.00%にはならない。

財務省の HP からの引用である。現在個人向けの募集は行っていないが参考になろう。

変動金利型10年満期 初回の利子の適用利率（年率） 0.60%（税引前）

固定金利型5年満期 初回の利子の適用利率（年率） 0.42%（税引前）

固定金利型3年満期 初回の利子の適用利率（年率） 0.19%（税引前）

年数の縛りがある。自由に出し入れできる普通預金の利回りが、これらよりもずっと低くなることがわかるだろう。

「金融機関の貸出金利」

高い金利で貸せたのは、バブルが弾けるまでであろう。ゼロゼロ融資があったのは、コロナパンデミックの混乱の影響であり、時限的なものである。通常1.00%を超える利息が付されている。私も個人事業主として、金融機関と融資の相談をしているが、1.00%よりも低い融資の話には、残念ながらたどり着けていない現実がある。

運用利回り1.00%を判断した不動産鑑定士全員に問いかけねばならない。繰り返すが、回答協力依頼書を添付した。

質問3 「金融機関の貸出金利を何%だとしているのか」

当然だが、運用利回り1.00%よりも相当高くなければならない。貸出金利が運用利回り1.00%よりも低いことになれば、金融が成り立たないからである。一体、貸出金利を何%だと理解したら、運用利回り1.00%となるのか。

陳述機会の説明があった貸出金利が1.296%（記録・記憶が定かではないがこの数字に近い）でそのまま、用いることができるのは、金融業者である。この市場参加者は、預り金で金融業でも行う想定なのだろうか。主体が入れ替わっている。これも嘘つきの技法の一つである。

並べて比べていけないことに注意しなければならないのに、陳述機会では、一言の説明もなかった。まさか、土地対策課は意図的に説明を省いたのか。監査委員も、あの説明を聞いて、金融業を行う想定をしたのではあるまい。金融業を行うには、金融庁に認められなければならないであろう。個人が得られるものではない。では、業者なのか。すぐにでも始められるものなのか。無理だろう。収益計算上、1年しかないのだ。とても金融業を始める想定は実現しない。非現実的である。

そうであるならば、この貸出金利の意味は、運用利回りがその貸出金利との関係で決まることを示していることになる。貸出金利が1.296%だから、運用利回り1.00%になってもおかしくない、等と理解できるのは、金融の知識がゼロの状態、専門家と称する人物から話を聞かされて、そのまま鵜呑みにする者くらいである。

この理解は、中学生でも理解できるレベルである。経済学に大変に興味があり、中学生のときから経済学や金利、株式に関する本を読んでいた。上記は、中学生の当時でも十分理解できた通常の知識の内容である。一般人であれば、理解できる金利の関係である。

監査対象機関の説明を鵜呑みにするなど、監査委員には、絶対にあってはならない姿勢である。

再び繰り返すつもりかと、その姿が目には浮かび、つい声を荒げてしまった次第である。

「等を比較考量して決定するものとする。」

以上挙げた項目などを比較考量して決定したのである。

回答では、

「運用利回りは、市中金利の動向を総合的に判断し決定しているものであり、例示すれば、返済準備のため預金する場合の利回り、国債利回り、貸出約定金利、J-REIT（不動産投資信託）の予想分配金利回り、再投資に向ける場合の利回り等である」

として、市中金利の動向を総合的に判断、と狭められてい。これは基準に従った運用利回りの定義に反するものである。

比較のため、再掲する。

「運用利回りは、賃貸借等の契約に当たって授受される一時金の性格、賃貸借等の契約内容並びに対象不動産の種類及び性格等の相違に応じて、当該不動産の期待利回り、不動産の取引利回り、長期預金の金利、国債及び公社債利回り、金融機関の貸出金利等を比較考量して決定するものとする。」

「基準に従って、運用利回りを求めている」と言ったのは土地対策課ではなかったか。監査委員に質問され、そう答えていたのではないか。ここにも、虚偽があるではないか。

故意に監査委員を感わしたなら、とんでもないことである。

重過失か。

それとも、無自覚の発言なのか。それなら、基準を理解していない証拠である。騙されていることに気がついていない錯誤の状態なのか。どんな言い訳が用意されているのだろうか。

ここで、基準に反していることが明らかになってしまった。

ここで終えるわけにはいかない。

立会人として、発言させてもらったことだが、繰り返し文書に残すことにした。

J-REIT（不動産投資信託）の予想分配金利回り
再投資に向ける場合の利回り」

どちらも基準には記載がない。これで、基準に従ったというのは、整合性がない、ということである。

加えて、ではなぜ、J-REIT（不動産投資信託）を取り上げたのか。その根拠も不明確である。これは株式等として売買されているものである。なぜ、他の株式は取り上げられないのか。説明しなければならない。意図的に、利率の高いJ-REIT（不動産投資信託）を取り上げたのではないかと、の追及があるからである。たしか、4.6%と発言していた。その説明責任を負っているのは、不動産鑑定士である。果たさせたのであれば、答えられるであろう。答えられないのは、不動産鑑定士に説明責任を果たさせていない証拠である。土地対策課の審査が、審査ではない、これも証拠である。

それに、株式等であれば、証券会社に口座を作って取引することになる。無料のところもあるが、通常、取引手数料がかかる。ところが、その取引手数料は、鑑定評価書の費用には、計上されていない。つまり、取引手数料を想定しないのである。これは不整合である。片方で、収益は株式等の売買を想定し配当を収受し、費用では手数料を計上していない。これでは、収益だけが増えて、計算が狂うことになることが分からないのだろうか。その不整合を、土地対策課はどうやって理解したのか。思考回路が2つある、ダブルスタンダードなのか。

運用利回りには、費用計上がない以上、費用が発生する運用を想定していない、と考えるのではないか。この理解は、基準に挙げられている内容とも一致する。利率は純益を求めるものである。1.00%は純益を算定していると考えられるものである。土地対策課の理解は、基準から外れた説明である。

そう言えば、基準から大きく外れた説明を繰り返してきた不動産鑑定士がいた。その内容は、前提となる知識により、それ以後、文字として出て来なくなってしまったが、資産経営課職員を惑わし、さらには、監査委員や監査事務局職員をも惑わした。偶然だろうか。監査結果に今も公開されているままである。そして、ここでも発生しているのではないか。

さらに、再投資に向ける場合の利回り（4.7～5.0%）、とあるが、預り金的一時金でどうして、再投資を想定するのか。何度も記載したつもりだが、預り金的、これが一時金の性格である。それを無視しているなら、基準に反しているといわざるを得ない。預り金をどうして再投資に回す想定になるのか、その説明を、土地対策課は、不動産鑑定士から聞いたなら、そのまま言えばいいだけである。土地対策課は、何も頭を使う必要がない。極端に言えば、理解すらしない。聴くだけでいいのだ。理解したかどうかなど、外形上そう簡単に分かるものではない。もちろん、質問し、追及したら、明らかになるのだが。不動産鑑定士の説明をメモして、記録すればいいのだ。そうすれば答えられるであろう。

また、今回のように、14,277,276円と高額なら、どんな理由や説明なのかはこれから監査委員が調べるとして、再投資に回すことも考え得る。しかし、これは浜松でも街中の一等地でもっとも繁

華性の高い地点である。中には、この一時金がもっと少ない場合もある。それでも再投資するのか。運用利回り 1.00%になるのか。その場合、どうやって再投資するのだろうか。

提出した鑑定評価書以外にも開示請求をしているものがある。揃い次第、提出しようと思っていたのだが、土地対策課でなかなか時間がかかっているようで、陳述機会に間に合わなかった。それらで示すことができれば、より説得力を有するのだが、間に合わないかもしれない。残念である。

どのようにして運用利回り 1.00%が導き出されたというのだろうか。本当に適切なのだろうか。積上げるものではないだろうが、数字を積み上げたなら、その数字をみせてもらいたい。見せられるはずである。

説明できず、見せられないのに、運用利回り 1.00%としたら、でっち上げである。虚偽である。嘘偽りである。不誠実な鑑定評価である。現実離れし過ぎていて、説明を聞いている当該都道府県の職員も理解が追いついていないのではないのか。基準とは異なる別の要素が、多大な影響を与えているのではないのか。不動産鑑定評価基準に則った、鑑定評価活動ではないのではないのか。通常の思考では考えられない。二重思考なのだろうか。鑑定評価が「虚偽」なら懲役 6ヶ月、罰金 50万円以下で、場合によっては併科であると、地価公示法では定められている。これは地価調査である。類推適用があり得るのか。確かめなければならない事項として既述したのは、ここで大問題となるからである。

【運用利回りと貸付金利の関係】

運用利回りが 1.00%なら、融資を受ける際の金利は、通常それよりも高くなることは、金融機関に勤めたことがなくても想像がつくだろう。なぜなら、もしも、借入金利が運用利回りを下回るなら、借入を起こして、運用すれば、それで利益が出ることになるからである。それを金融機関が認めたら、社会・経済活動がどうなってしまうのか。容易に理解できよう。

現在の日本で、1,000,000円の資金を運用して安定的に年間 10,000円を得られる金融機関、金融商品があるのだろうか。それも費用計上無しである。そのような金融機関があれば、全国からお客が殺到してしまうのではないのか。定期預金の金利ですら 0.00数%ではないのか。それとも、自ら株式の運用や、投資信託などの金融商品の運用を基準として 1.00%としたのだろうか。鑑定評価書には費用計上していない。基準と異なる想定である。そのようなことが、基準に書かれているだろうか。

現実に経済価値を求めるのが、不動産の鑑定評価である。当然、現実世界の話である。現実に、運用利回りが 1.00%だとしたら、レイオフ制度の影響で 1000万円までだとしても、金融機関なら、預金を移し替える人が続出するのではないのか。

はたまた、不動産を購入すると、突如として預かった一時金の運用利回りが 1.00%になる、特殊な想定をしているのか。私は聞いたことがないが、これは想定ではなく、現実社会としてそうなっているのだろうか。違法な鑑定評価に手を染めなければならないことではない。人間の業ではないのではないのか。

【低金利と不動産投資等の関係】

銀行等の金利が低く、不動産投資・金融投資（NISA、iDeCo 等公的な制度が整えられもした）へと流れが移ってきた現実を、不動産鑑定士は知らないのだろうか。それでも日本人の多くは、まだまだ個人による金融投資へは及び腰ではないのか。運用利回り 1.00%は、一体どこから来たのだろうか。

それに、これは「預り金的性格を有する一時金」であり、賃貸借契約が解除された返金するものである。容易に返金できる状態にしておかなくてはならないのではないか。現実的な投資（不動産購入、建物建築、最新機械設備購入等）をしてしまったら、直ぐに換金できないのは誰にでもわかるだろう。

論文試験で経済学を学び、机上の経済と実際の経済は異なるものの、現実の経済に関心を寄せて仕事をしていないのだろうか。不動産鑑定士がそのような姿勢で業務を行っていて良いのだろうか。日々の研鑽・努力が義務づけられた不動産の鑑定評価に関する法律は、字面だけで、当人に影響を与えないのだろうか。「インフレ」に二種類ある、ことすら理解していない修了考査試験官もいた。業界全体として経済学に疎いことはないだろうか。

まだまだ強く言いたい。

基準にない不適切な項目を勝手に加えるのは、基準に反する。

それも利回りが極端に高いものばかり選んだのは一体だれなのか。

Jリートなら、手数料どうしたのか。

じゃあ、分離課税の利率はどうなってるの。

説明できないのは、虚偽鑑定である。

日本では、もう相当の期間、分離課税となっている。

申告分離課税の税率は、20.315 パーセント（所得税および復興特別所得税 15.315 パーセント、地方税 5 パーセント）の税率が適用

再投資の利回りといっているが、一時金は預り金である。

再投資の金利を持ち出してきたのは、返さない前提なのか。

貸出金利が項目として並んでいる意味を分かっているのか。

一律に比較していいものではない。そんなことも分からないなら、基準を理解していない証拠である。理解していないものを根拠に用いるなど、根拠の悪用である。

さらに、不動産鑑定士の足元も見ていこう。

運用利回り 1.00%が本当に成立するなら、不動産鑑定士は実現させてきたのだろう。少なくとも、所属する団体でなら、実現させて来なければ、追及を受けることくらい想像がつくだろう。

静岡県だけではなく、全国、北は北海道、南は九州沖縄まで、過去5年間ずっと同じ運用利回り 1.00%である。誰一人として、違う数字を用いた不動産鑑定士はいないと、認識している。最近だけではない。

日銀がゼロ金利を解除した（2024年）という話が入ってこない前の話である。

不動産鑑定士が集う、不動産鑑定士協会には、プールされている金がある。その運用利回りはどうなっているのか。

気になりはしないだろうか。

預り金的一時金よりも、自由度が高い金である。返金することが想定されないからである。

これらの金を 1.00%で運用しなければ、不動産鑑定士は「二枚舌」となろう。違う考えの人もいるかもしれないが、私はそう考える者の一人である。

「鑑定評価書では、運用利回り 1.00%」

「協会では、運用利回り 1.00%には到底ならない」

不動産鑑定士は、このような二枚舌を巧みに使い分けている存在だと認識しているだろうか。

私も協会員だが、実際の協会の運用に、ケチをつけるつもりはない。

それが現実だと理解しているからである。通常の知識である。

ただし、地価調査の評価員と務めている不動産鑑定士は、協会に言わねばならない立場であろう。

仮に、私とその立場にいると想定するなら、

「協会に、プールされている金を、こうすれば、1.00%運用できるのだと説明し、総会にかけて、運用させる。いや、少しでも近づけないと大変なことになる。預り金的性格を有する一時金よりも運用しやすいことは明らか。

鑑定評価書に 1.00%としている以上、そのように運用しないと、徹底的に指摘を受けることになる。それはまずい。立場が危うくなる。不動産鑑定士として、金をもらって、説明できないことが

明らかになってしまう。

今まで築き上げてきたものが崩れてしまう。

絶対にそれは阻止しなければならない。

不動産鑑定士の社会的信用がなくなってしまう。

国の仕事をくれている国土交通省の天下り先としての機能も無くなってしまう」

と考えるだろう。そういう人間が一人でもいるのだろうか。

これが、その協会の情報である。

これは開示情報である。

(添付資料1) を見てもらいたい。

令和4年度

流動資産と固定資産の定期預金・普通預金を合わせた金額

金額 57,601,848 円

利息 1,168 円

利率 0.002%

さらに、もう一つ、所属している団体がある。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会である。

(添付資料2) を見てもらいたい。

	対象預金額	利息の予算	予算の利率
令和4年度	81,791,078 円	10,000 円	0.0122%
実際の利息	実際の利率		
1,635 円	0.0019%		

プールしている金を、預金ではなく、なぜ運用しないのか。1%なら、80万円以上である。会費にすれば、約10人分にはなる。ここもそうだろう。

こうなってくると、ただの二枚舌ではない。三枚舌、四枚舌だとの批判を免れられないであろう。

連合会も協会も、不動産鑑定士の集まりである。

運用利回り1.00%で、現実に運用できると、不動産鑑定士は本当に思っているのだろうか。非現

実的な想定でありながら、全く分かっていないのではないのか。

実際に運用している集団が、「運用利回り 1.00%」としているなら、その方法が、通常知識であるかどうかを吟味すればいい。

話は非常に簡単である。

利率 0.002% と 1.00% では、500 倍も乖離がある実態を、二枚舌、三枚舌、四枚舌を駆使して、追及を巧みにかわしているのではないのか。

不勉強な不動産鑑定士たちは、運用利回りは、分科会で決められて、国土交通省から指摘がないから、これでいいのだと思い込んでいるのではないのか。

地価公示でも同じ運用利回り 1.00% が 5 年以上も全国で一律に用いられているが、国土交通省がきちんと審査している保証はない。

土地鑑定委員会が、適切に審査している保証はない。

勝手に保証されていると思っているのではないのか。

会計検査院が、検査に入らない限り、明らかにされることはないだろう。会計検査院に働きかけているのである。

繰り返すことになるが、

改めて、理解しなければならない。

運用利回りと貸出金利の関係

貸出約定金利	1.296%
運用利回り	1.00%

これで経済が、正常に循環すると理解できるのか。

中学生であった自分でも理解できた知識である。

差がほとんどない。

これが通常想定される、市場参加者だといえるのか。

借りたとしても、プールしている金があれば、実質の金利は 0.296% になる。こんな低利で借りられる者を、想定する経済を、市場参加者を想定しているのか。

現実離れしているといったのは、こういうことである。

ただ、運用利回りの数値しか見えていないから、1.00% に近づけられるように、土地対策課は、とにかく高い利回りのものを取り上げたのであろう。取り上げるほど、説明ができなくなることを理

解していないのである。

金融と経済は密接に結びついている。

経済学は、不動産鑑定士になる上で、論文試験の科目でもある。経済学の知識がない者は、不動産鑑定士になれない設計になっている。

内情を語れば、経済学を苦手にしてしている受験者が多い。そして、他の科目で得点を増やし、経済学はギリギリの得点で辛うじて合格するようにしている者も多いと聞く。

事実、講師も、経済学ができない、苦手にしてしている生徒が多いと言っている。そして、最低限、苦手科目ならないように頑張ろうと呼びかけている。

つまり、

不動産鑑定士＝経済学ができる人間

とはなっていないのである。不動産鑑定士となったあとに、経済をどれほど学ぶのか。金融をどれほど学ぶのか。個人の努力によるところである。

資格取得後、全く勉強しなくても、不動産鑑定士として働き続けることができる現状である。免許更新の際の試験もない。

金融の知識にも通じているものが不動産鑑定士だと思っているなら、大きな間違いであることを、ここに強調しておく。

その証拠が、この運用利回りと貸出金利の関係である。

この関係を理解できない者に、金融に通じている者がいるわけがない。

【熱望】

監査委員も、不動産鑑定士に一人出てきてもらって、実際に話をしてみる機会を設けるべきではないだろうか。54人もいる。県庁の近くに事務所を構えているものもいるだろう。わざわざ呼び出さなくても、会いに行くこともできる距離に1人や2人いるはずである。

監査委員には、調査権があるのだ。

監査事務局にきてもらっても、会いに行ってもいいだろう。

不動産鑑定士という存在の空想を思い浮かべているだけでは、全くわからないことがある。今のところ、陳述の場に現れた不動産鑑定士は私だけである。監査委員も、不動産鑑定士にあったことがあるだろうか。ないのではないか。なぜ、陳述の場に臨席しないのか。不思議に思わないだろうか。責任感があれば、出席する、と思わないだろうか。

県の仕事を私がもらい、その仕事について住民監査請求が提起されたら、陳述機会に、間違いなく出席する。確かめてもらってもいい。

「お前は、仕事を受けないから言えるのではないか」と批判するものもいるだろうが、そうではない。仕事受けるものの責任の話をしているのである。

仕事をもらった。

満額の報酬を貰った。

その上で、住民監査請求が起きた。

法律上、誰でも住民なら住民監査請求をできる。何の落ち度がなくても、提起されることもあり得る。

しかし、この住民監査請求によって、仕事をくれた静岡県（職員）に多大な迷惑をかけ、業務を増やさせる結果となるのである。それが、自身の落ち度によるか寄らないかは、調べなければわからない。監査委員の監査結果を待たなければわからないであろう。

その結果が出るまで、満額の報酬をもらった人間として、おちおち待ってられないはずである。

全力で、静岡県の力になるように努める者が、責任感のある者である。

今回でいうなら、

「運用利回り 1.00%」の根拠を、資料と共に、改めて提出するだろう。

相手方が、大量な資料を提出しているなら、それに負けないように、数多くの資料を、反論されても言い返せるように、準備して、提供するだろう。

県から不要だと言われても、提出できるように用意するのが、責任感ある不動産鑑定士の務めだと自覚している。

今回も出てきていないし、やってもいないのであろう。紙切れ一枚ないのだろう。

それに、土地対策課の対応にはがっかりした。利回り 1.00%の根拠となる数字も紙に記載しないで、あとから口頭で言うだけである。文字にすると都合が悪いのだろうか。文書にするわけにはいかない、不都合でもあるのだろうか。金を満額もらっておいて、不動産鑑定士は一体何をしているのだろうか。

監査委員は、ぜひ、不動産鑑定士は会うことを考えてもらいたい。監査委員は、2度も騙された

のである。一度も、陳述の場に臨席しないのである。傍聴に来ることもなく、聴取に対して事実と異なることを述べて、勧告から逃れることに成功したのである。

私も不動産鑑定士だが、比較してもらいたいと願っている。全く異なることに否が応でも気が付くはずである。

ここで上げた指摘を質問に代えて徹底的にしてみれば分かるだろう。いや、徹底的にしなくても、少し話せば分かるだろう。

「・・・これが想像していた不動産鑑定士の実態か・・・」

となる可能性が高いだろう。知りたくないかもしれないが、知らなくてはならない。騙されたものとしての責務ではないか。

不動産、金融、経済、株式、債券等々、一体何の知識を持っている存在なのか、と疑問が湧くに違いない。

その前提知識がないまま、空想の「不動産鑑定士」では、再び騙されることになることを、忠告せずにはいられないのである。

もう二度と起きないと思っているとしたら、それは監査委員の思い上がりである。嘘つきに嘘をつかれ、私は何度も痛い目を見てきた経験から言っているのである。嘘をつく者は、何度でも、嘘をつくのだからということを知らなければならない。

不動産鑑定士は不勉強ぞろいなのだ。

彼らの語る情報を、間に受けてはならないのだ。

自ら調べ、根拠を確認しなければならないのだ。

その理解がなければ、騙されるのだ。

2度も虚偽に騙された静岡県監査委員のように。

真に専門家集団なら、住民監査請求で、監査委員を騙すだろうか。

虚偽の説明を行うだろうか。

絶対にないはずである。

だが、現実には、それを2名が行っているのだ。

住民監査請求の対象が今はまだ2名というだけで、

これからこの数が増えるかもしれないのだ。
増える可能性が十分に高いと思っている。
それはこれから客観的に実証するつもりである。

すでに、土地対策課も同様の傾向が見てとれる。
騙す方からすれば、いともたやすい相手と認識できよう。

陳述機会で、語っていることがその証拠である。

前提となる知識も提出して、度々指摘してきたから、
「不動産鑑定士の個々の裁量」「裁量に委ねられている」等
という非常識な言葉は使っていないが、理解はどうなのか。言葉を遣わないように気を付けているだけで、理解は他部局と同じで、
「不動産鑑定士の個々の裁量」「裁量に委ねられている」
と思っているのではないか、との疑念を持つに至った。

その証拠が、回答書に記載された

「適切だと判断した」

と結ばれた理由である。自ら審査していないのである。高度に専門的な知識を有する不動産鑑定士が、全員が、出してきた数値に間違いがあるはずがない、裁量の中で行ったものである、個々の判断である、私たちには責任がない、との声なき声が聞こえてこないだろうか。

【決意表明】

これが不動産鑑定士及び鑑定業者を取り巻く実態なのだ。
静岡県職員らは、よく目に焼き付けてほしい。
まだ終わらない。これは令和6年度の始まりに過ぎない。

【4回住民監査請求の陳述機会を実施した感想】

意欲をもって、高い志を胸に、職員となった若い者もいるだろう。
そういう人に、疑いようもなく静岡県民は期待しているのだ。

現状、上司と呼ばれる立場の人間は、住民監査請求を4回実施した感想として、
県全体の奉仕者であることをほとんど放棄した結果であると思われる。

ほとんど県民の方を向いて仕事をしていない。自己保身である。

せいぜい、監査委員から注意を受けないようにしている程度である。

とても残念な姿を4回も見せつけられた静岡県民の気持ちを、想像できるだろうか。がっかりした。

そうなる前の人間がいるはずだ。

そういう人間に、このような姿を見せることで、何かを感じてもらいたい。

県民のための公務とはいかなるものなのか。

いったい誰のための県行政なのか。

一人からしか変わらないが、一人でも変われば、所詮空気に流される者は、周りが代われば変わるのだ。流されるものは、いてもいなくてもかわらない、空気と同じなのだ。そんな人間は、相手にしていない。

芯のある、骨のある、信念の有る者の登場を心から願っているのだ。

取り繕った者は、どうせ、言われなくなれば元に戻るのだ。

そんな者に、県行政を任せることはできない。

己の誤りを認められない、無責任、言い訳、自己保身、自己中心的な考えのものを、歳を重ねて
そうなってしまった者を、いまさらかえることなど、不可能だ。固まってしまった餅と同じである。
柔らかくならないのである。

私にも時間が限られている。

一人一人、全てを相手にしている暇はない。

それは無駄である。

やるつもりもない。

こういう現状がある以上、意欲ある人から、離職してしまうのだろうか。

毒された空気になじんだ者が、職を続けるのだろうか。

県民として、とても残念である。

知事が、いい風を吹かせてくれたと捉えている。

陳述機会における聞き取り、私には間違いがある可能性が高い。

前回は指摘を受けた。全く間違っていた。

聞いているつもりだが、相当熱くなっているため、冷静さはない状態である。その点、ご容赦願いたい。

聞き取りに、間違いがあれば、指摘を受け、直ぐに訂正を申し出る用意がある。

また、時間の関係で、文書の組み立てや校正などはほとんどできていない。長ったらしく、繰り返している文書となっている。

ひとまず提出し、監査委員・監査事務局職員においては、安易に妥協してもらいたくはないが、この文書の一部つまみ食いとなっても構わない。1つでも2つでも参考にして、調査を徹底的にしたい。読める方はすべて読んで理解し、実行してもらいたい。公正、不偏な監査を実施してもらいたいと願うばかりである。

以上

(注) 1 「陳述機会に参加したことを踏まえた意見書」の原文に即して記載した。

2 土地対策課職員E及び土地対策課職員Fは原文では実名で記載されている。

追加工書 第2号

令和6年4月11日

陳述機会の監査委員からの質問への回答として、2点追加する。

【1点目】

「運用利回り1.00%は、鑑定評価額に影響がないように思うが」

との問いかけに対して、

「みなさんは監査委員であり、監査委員の立場で判断することになるでしょう。私は、不動産鑑定士。不動産鑑定士はプロ。プロとして仕事を受け、金をもらっている。鑑定評価額に影響がないから間違っていてよい、等という者はプロではない。そのような者がこの鑑定業界にいることが問題なのである」

という趣旨の話をしたと思っている。

それに付け加える。

土地対策課が、陳述機会において、

「高度に専門的な知識を有する」不動産鑑定士

というような言葉を、繰り返し使っていたと記憶している。

また、意見書にも、

「各種市場動向を把握し高度に専門的な職業家である不動産鑑定士に業務を委ねており」

と書かれている。これは、土地対策課が、不動産鑑定士に対して高度な専門的知識を求めていることを表している。ここまで言うにおいて、

「鑑定評価額に影響がないなら、間違っていて良い」

との理解にはならない。もしなるとするなら、土地対策課は、不整合であり、都合により言い方を変える二枚舌であると言わざるを得ない。

不動産鑑定士である私の立場からも、土地対策課の立場からも、

「鑑定評価額に影響がないなら、間違っていて良い」

とはならない、ことを付け加えておく。

【2点目】

監査委員から、

「国土利用計画法施行令第9条の審査と、協会への支出は、財務会計行為として結びついていないのではないか」

という内容の質問であったと記憶している。

全く予期せぬ質問に面くらい、適切に回答ができたとは思えない。まだまだである。あのあと何度も繰り返し考えたが、付け加えさせてもらうこととした。

土地対策課は、協会と、業務委託契約（提出済）を結んでいる。

この業務委託契約によれば、鑑定評価書を作成、提出することになっている。

この鑑定評価書は、違法でもよい、とはなっていない。当然だが、適法な鑑定評価書の作成・提出が、契約上の内容である。

もしも、違法な鑑定評価書を作成・提出した、となればそれは契約違反である。

違法な鑑定評価書であれば、契約違反であり、支出が違法である。

これは財務会計行為であり、地方自治法に基づき、違法・不当を監査する対象であると考えている。

「違法な鑑定評価書、その根拠が運用利回り1.00%である」と書いておいたので、上記のことを説明しなくてもわかってもらえるか、と期待してか、私が横着をしようと思って説明しなかったのか、両方の可能性がある。今は、しっかりと文字にして、記載にして、説明すべきであったと反省している。

その反省を踏まえて、ここに記載している。

監査委員の指摘の通り、

国土利用計画法施行令第9条の「審査」と、協会との業務委託契約に基づく報酬の支出とは、財務会計行為という一点だけでみれば、別ものである。

ただし、

国土利用計画法施行令第9条の「審査」を行うには、協会と業務委託契約を結び、鑑定評価書の提出を受けなければ「審査」できないことを踏まえれば、全く切り離してしまうことには無理があるように思われる。セットとして考えるべきである。

セットとして考えるべきとは、場合分けをして考えなければならない、ということである。場合分けは全部で4通りである。大きく分けると2つである。

まずは、適法に「審査」を行った場合である。

① 適法に「審査」を行い、鑑定評価書も適法である場合

土地対策課の職務上も、協会との業務契約上全く問題がなくなり、私の指摘は的外れであったと確定する。

- ② 適法に「審査」を行いながら、鑑定評価書（鑑定評価業務上、不動産鑑定士が負っている説明責任を果たす上での説明も含む）が違法という場合

土地対策課の職務上、違法はないが、理論上はあり得る場面である。もちろん、通常、現実的ではない。ただし、協会を含め不動産鑑定士が、欺罔などを用いて、土地対策課が錯誤に陥っていたとすれば、適法な「審査」を行いながら、違法な鑑定評価書を受領し、報酬を支払うこともあり得るであろう。

次に、適法に「審査」を行っていない場合である。

- ③ 適法に「審査」を行っていないが、鑑定評価書（鑑定評価業務上、不動産鑑定士が負っている説明責任を果たす上での説明も含む）が適法である場合

これは、土地対策課の違法である。国土利用計画法施行令第9条違反である。

この場合、適法に「審査」を行っていないが、協会に落ち度はないため、業務契約上の問題はなく、有効であると言える。

事務の処理を無効として、報酬全額返還を請求することには理由がない、となる。

最も恐ろしい場面であるが、

- ④ 適法に「審査」を行っておらず、かつ、鑑定評価書（鑑定評価業務上、不動産鑑定士が負っている説明責任を果たす上での説明も含む）が違法である場合

これは、土地対策課の違法である。国土利用計画法施行令第9条違反である。

加えて、協会の契約違反、契約上の債務不履行である。

この場合、協会に対して、契約違反を理由に、県は報酬返還等の請求ができると考えている。

以上が、追加したい2点である。

住民の書いた請求書では、限界がある。しかし、監査委員は、請求人の指摘のみを監査するものではない。法律上与えられた調査権を駆使して、公正かつ不偏な監査を実施する機関である。

住民監査請求の制度は、請求人の指摘とは違うことについても、監査委員が勧告や意見をできる制度である。令和5年度の静岡県監査委員においては、私が指摘したこととは「異なる内容」について、「意見」を「2度」も出している実績がある。公正かつ不偏な監査実施のために、広い知見を活かし、調査しなければならないことではない。これも監査委員の輝かしい実績だと思っている。一昨日は大きな声で言わせてもらったが、監査委員の全てを否定しているのではない。他の都道府県で住民監査請求をできないので、比較はできないが、「意見」が付されるのは、静岡県の監査委

員が優秀だからだと思っているのである。

これまでのように意見に止まらなければならないとする理由はない。違法・不当をぜひ監査してもらいたい。

以上

(注) 「追加文書 第2号」の原文に即して記載した。

6 監査対象機関への聞き取り調査結果（要旨）

令和6年4月5日、8日及び11日に監査対象機関（土地対策課）から1.00%の運用利回りを妥当なものだと判断した理由、審査及び検査の実施状況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。

- ・ 国土利用計画法施行令第9条に「公示価格を規準とし」とある。国の地価公示と県の地価調査は特定地点の価格を判定するという事業内容や手法、求める価格の性質が同じであり、令和5年度に地価調査をした610地点のうち30地点は地価公示と同じ地点である。地価調査の鑑定評価書に公示価格（地価公示と違う地点の場合は近隣の公示価格）を記載する欄があり、鑑定評価額を出すときには公示価格も考慮している。
- ・ 鑑定評価書の審査内容等について定めていた「都道府県地価調査事業事務取扱要領運用細則」は、地価調査が自治事務に変更となったことを受け、現在では、国の技術的助言として位置付けられている。各都道府県においては、これを踏まえ適切な手法により個別具体的に審査を行っている。
- ・ 全国集計を行う国に対し7月24日までにデータ提出を行うため、評価員に対し7月7日までに鑑定評価書の提出を求めている。提出された鑑定評価書の審査として、確認を要する事項がある場合は担当評価員に確認し、適宜修正等の指示を行い、必要に応じて評価員から鑑定評価書を再提出させている。審査を行ったことが分かる資料としては、職員が鑑定評価書に記したチェックの痕跡のほか、担当評価員に対し確認を依頼し、回答を求めた際のやりとりの記録がある。

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4月10日に、本件措置請求に係る地価調査業務委託を受けた公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会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。

- ・ 公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会は、不動産鑑定業者ではないことから鑑定評価業務は行っておらず、県が指名する鑑定評価員の連絡調整・報道機関への対応・鑑定評価員に対する報酬の支払い等の事務処理を行っている。
- ・ 国土交通省が公表している「不動産鑑定評価基準」において、運用利回りについて「当該不動産

の期待利回り、不動産の取引利回り、長期預金の金利、国債及び公社債利回り、金融機関の貸出金利等を比較考量して決定するものとする」とされている。

- ・ 運用利回りの決定に当たっては、不動産鑑定評価基準に従い、様々な利回りや金利を比較考量した。具体的には、一般的な経営主体が一時金をどのように取り扱う傾向があるかという点を勘案のうえ、預金する場合の利回りを最小に、一連の事業の中で再投資に向ける場合を最大として、平均的な目線として、1%から2%程度が妥当な水準と判断している。その上で、4つの各分科会で議論して、それぞれの案を作成し、幹事会において分科会間の調整を行い、令和5年地価調査においては運用利回りを1.00%と決定した。
- ・ 運用利回りは、収益還元法において使用するものであるが、運用利回りが収益価格に与える影響の程度は小さく、運用利回りが多少変わっても、収益価格が大きく変わることはない。取引事例比較法も併せて行っていて、収益還元法で試算された価格がそのまま鑑定評価額となるものではない。なお、収益還元法が適用されているのは地価調査全体の3分の1くらいである。

8 学識経験を有する者等への調査結果（要旨）

自治法第199条第8項の規定に基づき、令和6年4月22日及び24日に、金融の専門家2人から意見を聴いた。聴取した内容は以下のとおりである。

- ・ 一般的な経営主体が敷金等を運用せずに全額を保管することは合理的ではなく、一部は保管し、ある程度の額は運用することに合理性があると考ええる。
- ・ 経済合理性がある行動を取ることを前提とすると、運用利回り1.00%は妥当と言える。
- ・ 絶対にこれといった金利を決める基準はない。
- ・ 令和5年度の全国の地価公示において運用利回りが1.00%であることを踏まえれば、令和5年度の静岡県地価調査の運用利回りを1.00%としたことは合理性があると考ええる。

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) 令和元年度から令和5年度までの間の静岡県地価調査業務委託に係る契約及び支払い手続き

ア 令和元年度の静岡県地価調査業務委託に係る支出

- ・ 契約日 平成31年4月12日
- ・ 検査日 令和元年9月30日
- ・ 支払日 令和元年10月25日
- ・ 支払額 44,534,880円

イ 令和2年度の静岡県地価調査業務委託に係る支出

- ・ 契約日 令和2年4月10日
- ・ 検査日 令和2年10月2日
- ・ 支払日 令和2年10月23日

- ・支払額 45,359,600 円
- ウ 令和3年度の静岡県地価調査業務委託に係る支出
 - ・契約日 令和3年4月9日
 - ・検査日 令和3年10月4日
 - ・支払日 令和3年10月25日
 - ・支払額 45,359,600 円
- エ 令和4年度の静岡県地価調査業務委託に係る支出
 - ・契約日 令和4年4月11日
 - ・検査日 令和4年10月3日
 - ・支払日 令和4年10月25日
 - ・支払額 45,359,600 円
- オ 令和5年度の静岡県地価調査業務委託に係る支出
 - ・契約日 令和5年4月7日
 - ・検査日 令和5年10月2日
 - ・支払日 令和5年10月25日
 - ・支払額 45,359,600 円

(2) 令和5年度静岡県地価調査業務委託に係る委託額及び契約手続き

ア 地価調査を行うためには、最低でも50人程度の不動産鑑定士が必要であるが、県内には公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会以外に、そうした数の不動産鑑定士を擁する団体・業者はないことなどから、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2号、静岡県財務規則（昭和39年静岡県規則第13号）第49条、静岡県財務規則の施行について（昭和39年4月1日付け財第61号、会第241号総務部長、出納事務局長通達）第23-1-(1)タの規定に基づき随意契約とし、単独随意契約により静岡県地価調査業務を委託した。

○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

- 二 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。

○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。

2 令第167条の2第1項第3号又は第4号の規則で定める手続は、次に掲げるとおりとする。

- (1) あらかじめ契約の発注見通しを公表すること。
- (2) 契約を締結する前において、契約内容、契約の相手方の決定方法及び選定基準、申請方

法等を公表すること。

(3) 契約を締結した後において、契約の相手方となつた者の名称、契約の相手方とした理由等の契約の締結状況について公表すること。

3 随意契約によろうとするときは、第 37 条及び第 38 条の規定に準じてあらかじめ予定価格を定め、かつ、なるべく 2 人以上の者から見積書を徴さなければならない。ただし、収入印紙、郵便切手その他知事が認めるものについては、見積書を省略することができる。

○静岡県財務規則の施行について（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。

(1) 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。

イ 不動産鑑定士協会という事業者団体が鑑定報酬について見積書を提出することは独占禁止法に違反するおそれがあると公正取引委員会が指摘していることから、公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会が地価調査の鑑定評価料に係る所要額を見積もることは不適切である。このため、静岡県財務規則第 49 条第 3 項ただし書き及び静岡県財務規則の施行について第 23-4-(4) の規定に基づき、見積書を省略し公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会と単独契約締結協議を行い、受諾書により契約を締結した。

○静岡県財務規則の施行について（抜粋）

第 23 随意契約（第 49 条）

4 随意契約による場合において、収入印紙、郵便切手その他知事が認めるものについては見積書を省略することができるものであるが、「その他知事が認めるもの」とは次のとおりであること。

(4) 契約の相手方において所要額を積算することが困難であつて、県との協議により契約額を定めるもの

ウ 令和 5 年 4 月 3 日に公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会に対し、委託金額 45,359,600 円

(うち、消費税及び地方消費税の額 4,123,600 円)として委託契約締結の協議を行い、令和5年4月4日に承諾する旨の回答書の提出があった。このため、令和5年4月6日に当該金額で支出負担行為を作成し、決裁後、令和5年4月7日に契約を締結した。

エ 令和5年7月24日までに国に対しデータ提出を行うため、鑑定評価員に対し令和5年7月7日までに鑑定評価書を提出するよう求め、期限までに提出があった。

オ 令和5年9月29日に公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会から完了報告書が提出され、政府契約の支払遅延防止等に関する法律及び同法の規定に基づく業務委託契約書第8条の規定に基づき、令和5年10月2日に土地対策課が検査を実施し、令和5年10月4日に検査合格通知書により合格を通知した。その後、令和5年10月10日に請求書を受領し令和5年10月25日に支払いを行った。

○政府契約の支払遅延防止等に関する法律（抜粋）

第4条 政府契約の当事者は、前条の趣旨に従い、その契約の締結に際しては、給付の内容、対価の額、給付の完了の時期その他必要な事項のほか、次に掲げる事項を書面により明らかにしなければならない。ただし、他の法令により契約書の作成を省略することができるものについては、この限りでない。

- 一 契約の目的たる給付の完了の確認又は検査の時期
- 二 対価の支払の時期
- 三 各当事者の履行の遅滞その他債務の不履行の場合における遅延利息、違約金その他の損害金
- 四 契約に関する紛争の解決方法

第5条 前条第一号の時期は、国が相手方から給付を終了した旨の通知を受けた日から工事については十四日、その他の給付については十日以内の日としなければならない。

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。

(1) 令和元年度から令和4年度までの間の静岡県地価調査業務委託に係る支出に関する請求の要件

ア 住民監査請求の請求期間

自治法第242条第2項において、住民監査請求は当該行為のあった日又は終わった日から1年を経過したときは、「正当な理由」がない限り、これをすることができないと定められている。

そしてこの「正当な理由」の有無は、住民が相当の注意力をもって調査したとき客観的にみて当該行為を知ることができたかどうか、当該行為を知ることができたと解される時から相当な期間内に監査請求をしたかどうかによって判断すべきものとされている。（最高裁平成14年9月12日第一小法廷判決参照）

本件措置請求は令和6年3月11日に受け付けているが、令和元年度の静岡県地価調査業務委託に係る支出については令和元年10月25日、令和2年度の静岡県地価調査業務委託に係る支出については令和2年10月23日、令和3年度の静岡県地価調査業務委託に係る支出については令和3年10月25日、令和4年度の静岡県地価調査業務委託に係る支出については令和4年10月25日に支出されており、本件措置請求を受け付けた日までに1年を経過している。

イ 「正当な理由」の有無

措置請求書には静岡県地価調査業務委託に係る支出について1年を経過してから措置請求することの正当な理由の記載がなく、請求人は意見陳述においても「正当な理由はない」と回答している。

請求人は、以下の状況から、情報公開制度を利用すれば、請求期間の1年を経過することなく令和元年度から令和4年度までの間の静岡県地価調査業務委託に係る支出に関する情報を知ることができたと推認される。

- ・ 公文書の開示請求権を定めた静岡県情報公開条例(平成12年静岡県条例第58号)は、平成13年4月に施行されており、第13条において「第11条各項の決定(以下「開示決定等」という。)は、開示請求があった日から起算して15日以内にしなければならない。」と定められていること。

以上のことから、令和元年度から令和4年度までの間の静岡県地価調査業務委託に係る支出に関する措置請求については、当該行為を知ることができたと解される時から相当な期間内に措置請求をしたものとは言えず、請求人の主張に「正当な理由」を認めることはできない。

(2) **令和5年度静岡県地価調査業務委託の成果品である鑑定評価書の違法性・不当性の有無**

令和5年度静岡県地価調査業務委託の成果品である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。

- ・ 運用利回りは、不動産鑑定評価基準に、「当該不動産の期待利回り、不動産の取引利回り、長期預金の金利、国債及び公社債利回り、金融機関の貸出金利等を比較考量して決定するものとする」と規定されているが、比較考量する金利等は限定されていない。したがって、各種金利等を比較考量して運用利回りを決定したことをもって鑑定評価書が違法・不当であるとは言えない。
- ・ 収益還元法において一般的な経営主体を想定した場合、敷金等を運用せずに全て預金することが合理的であるとは言えず、預金する場合の金利や国債利回り等以外の利回り等を比較考量して運用利回りを決定したことをもって鑑定評価書が違法・不当であるとは言えない。
- ・ 国土交通省が地価公示法(昭和44年法律第49号)に基づき実施している令和5年度の地価公示においても運用利回りを1.00%としており、地価調査の根拠法令である国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号)第9条第3項において「都道府県知事は、第一項の規定により標準価格を判定するに当たっては、その標準価格に係る基準地が地価公示法第二条第一項に規定する公示区域内に所在する土地(森林の土地を除く。)であるときは、公示価格を規準とし、・・・」と規定されていることを踏まえれば、令和5年度の地価調査において運用利回りを1.00%として作成したことをもって鑑定評価書が違法・不当であるとは言えない。

以上のことから、当該鑑定評価書について違法・不当であるとする理由はない。

(3) 令和5年度静岡県地価調査業務委託の検査等について

鑑定評価書について担当評価員に対し確認依頼をし、回答を求めた際のやりとりの記録及び委託業務完了検査復命書から、監査対象機関が審査及び検査を実施したことが認められる。

監査対象機関は、政府契約の支払遅延防止等に関する法律及び同法の規定に基づく業務委託契約書第8条の規定に基づき完了報告書受理後10日以内に検査を実施しており、監査対象機関が令和5年度地価調査業務委託に対する支出を行ったことが財務会計手続き上、違法・不当であるとは言えない。

(4) 自治法第242条第1項に規定する「違法若しくは不当な公金の支出」は存在するか。

(2)に記載したとおり鑑定評価書が違法・不当であると言うことはできず、また、令和5年度静岡県地価調査業務委託に係る契約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。

3 結論

以上のことから、本件措置請求のうち令和元年度から令和4年度までの間の静岡県地価調査業務委託に係る支出に関する措置請求については、請求期間の1年を経過しており、その後に請求できる「正当な理由」も認められないため自治法第242条の所定の要件を欠いていることから却下する。

令和5年10月25日の静岡県地価調査業務委託に係る支出に関する措置請求については、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。