

静岡県監査委員告示第16号

令和7年6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7年8月19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 | 土屋 | 源由 |
| 静岡県監査委員 | 木内 | 満  |

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7年6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（袋井土木事務所職員）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）：                                                                                                                                                                                                           |
| 袋井土木事務所                                                                                                                                                                                                                     |
| ※支出を行ったのは袋井土木事務所だが、この請求の事案には、交通基盤部土地対策課の他、商工振興課、地域産業課、会計支援課も深く深く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。不正を全庁的に隠そうとしてきたのかもしれない。そのために、袋井土木事務所が支出するに至ったから。法令を徹底させる側も、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6年6月14日 345,400円（引去額 32,059円） 鑑定評価書の報酬として                                                                                                                                                                                 |
| A不動産鑑定事務所 B に支出した。                                                                                                                                                                                                          |
| 令和6年8月8日 88,510円 土地売買価格として                                                                                                                                                                                                  |

C（個人） 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。：

◎1 業者選定の過程が違法。

これは、【「D帝国」であり、「D事件」である】

平成31年度から令和6年10月24日まで

静岡県全局部課合計 1,378件 321,043,956円（企業局除く）

1位 A不動産鑑定事務所 537件 39.0% 128,979,620円 40.2%

2位 法人E 176件 12.8% 46,401,401円 14.5%

3位 法人F 139件 10.1% 39,385,880円 12.3%

ぶっちぎりの1位は、なんと県庁OB B氏という上級国民。所在は、いわゆるタワーマンション。県庁OBかつ不動産鑑定士のような職業で、どうしてそんなところに住めるのか、不思議に思っていたが、合点がいった。

とんでもない「D帝国」であり、「D事件」と呼ぶ。静岡県からの受注だけでも、年間平均売上は、約2000万円超。不動産鑑定士の平均が約800万円と言われる。2倍を優に超えている。それも個人事業主、最強である。これならタワーマンションも楽に住み続けることができる。

なぜ、B氏が「D帝国」を築くことができたのか。「D事件」と呼ばれるまでになったのか。それには、静岡県職員にとって、どうしてもB氏に発注する利点があった。それに合点がいった。彼から袋井土木事務所に直近で提出された鑑定評価書である。

◎2 鑑定評価書が違法及び不当

畑の市場価値より10倍の値をつけて、静岡県が用地買収している。鑑定評価書に書かれている通りに、農家が購入する畑（411㎡）の価格なら、せいぜい1,000円/㎡の411,000円である。その価格の基礎となる取引事例を偽り、虚偽の記載を行い、県職員を錯誤の陥らせ、又は県職員と共謀し、成果品を受け取らせ、報酬を得た。公然と行われた詐欺である。

その他、多数の不当鑑定がある。その内容は、別途提出の措置要求書に記載した。

◎3 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

◎4 鑑定評価書の検収を通じて、契約適正履行がなされていることを確認しなければならない職務を、職員が怠ったことが地方公務員法違反

◎5 その違法の鑑定評価書を前提に作られた土地売買契約書も違法（違法な書類を前提に作られた契約が、適法である理由がなく違法）

※ただし、C氏に、何ら落ち度がないことは強調しておく。

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、袋井土木事務所は努めることなく、地域経済の活性化を無視して、西部に所在する不動産鑑定業者ではなく、中部に所在する静岡の鑑定業者に、不動産鑑定業の受注機会を増大させた。どの地域経済を活性化させる施策だったのか。経済音痴の仕業である。

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。これでは、公務員失格である。

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。作って終わりなのだから。適切に行政が行われてこそ、条例に価値がある。それ以外は、無価値である。これなら、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袋井土木事務所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、土地対策課が、鑑定業者の発行する不動産の鑑定評価書を適切に検収しなければならないと指導しなければならなかったが、行ってこなかった。加えて、鑑定業者に適切な鑑定評価を行うような監督、指導の責務も果たしてこなかった。違法及び不当な職務行為であった。商工振興課も地域産業課も、静岡県庁内の局部において、偏った発注を是正することもなく、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、会計支援課も公契約を条例通りに徹底できていないことが違法及び不当である。この住民監査請求の後は、監査委員の通常の監査に入ることができる。行政職員を指導することも監査委員の役割である。職務放棄か。

さらに、違法だと知りながら、取消する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行為であり、静岡県職員による背任罪である。

私が質問し、その回答を伏せた時点で、袋井土木事務所は知っていた、と考えている。伏せた情報に関する資料はない。監査委員が調査すれば分かるだろう。

その行為により、どのような損害が県に生じているのか。：

支出した報酬額及び売買価格全額が損害

平然と法令等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、静岡県民約 355 万人の損害である。職員らも静岡県民であるのだが、責任は誰にあるというのか。知事か、監査委員か、職員か。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、

B 氏に対して、鑑定評価報酬額の全額を返還請求すること。

C 氏に対して、土地売買契約を破棄して、土地を返還し、売買代金の全額返還請求すること。

静岡県が不動産の鑑定評価業務を依頼する場合、不動産鑑定業者が所在する地域（西部なら西部、中部なら中部、東部なら東部）を跨がせないことを、静岡県において徹底すること。

静岡県及び県庁 OB が起こした「D 事件」を認識すること。

静岡県及び県庁 OB が起こした「D 事件」の反省を述べること。

静岡県及び県庁 OB が起こした「D 事件」について謝罪を述べること。

第二の「D 事件」が起きないよう対策を講じ、公表すること。

## 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 7 年 6 月 9 日

静岡県監査委員 様

(注) 1 措置請求書原文に即して記載したが、A、B、C、D、法人 E 及び法人 F 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 7 年 6 月 9 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 7 年 6 月 11 日付けで受付した。

なお、措置請求書には、次のような「措置要求書」が添付されている。

措置要求書

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 【措置要求書の宛先】 静岡県知事 殿                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 【措置要求者の氏名、住所等】<br>星野 光央、 静岡県浜松市中央区雄踏町宇布見 5211-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 【被措置要求者の住所、氏名等】<br>A不動産鑑定事務所 不動産鑑定士 B<br>(略)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ・疑うに足りる事実（鑑定評価上不当と疑われる箇所及びその根拠等の説明）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 【対象不動産】<br>菊川市下内田 1 6 0 1 - 1 （4 6 1 m <sup>2</sup> から 5 0 m <sup>2</sup> 除く）のうち 4 1 1 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 【鑑定評価書所有者】<br>静岡県                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 業務上、不動産鑑定士の社会的信用を傷つける行為・・・違法                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 【「D帝国」であり、「D事件」である】<br>平成 31 年度から令和 6 年 10 月 24 日まで<br>全局部課合計 1,378 件 321,043,956 円（企業局除く）                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1 位 A不動産鑑定事務所 537 件 39.0% 128,979,620 円 40.2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2 位 法人E 176 件 12.8% 46,401,401 円 14.5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3 位 法人F 139 件 10.1% 39,385,880 円 12.3%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ぶっちぎりの 1 位は、なんと県庁 OB B 氏という上級国民。所在は、いわゆるタワーマンション。県庁 OB かつ不動産鑑定士のような職業で、どうしてそんなところに住めるのか、不思議に思っていたが、合点がいった。<br>とんでもない「D帝国」であり、「D事件」と呼ぶ。静岡県からの受注だけでも、年間平均売上は、約 2 0 0 0 万円超。不動産鑑定士の平均が約 8 0 0 万円と言われる。2 倍を優に超えている。それも個人事業主、最強である。これならタワーマンションも楽に住み続けることができる。<br>なぜ、B 氏が「D帝国」を築くことができたのか。「D事件」と呼ばれるまでになったのか。それには、静岡県職員にとって、どうしても B 氏に発注する利点があった。それに合点がいった。彼から袋井土木事務所に直近で提出された鑑定評価書である。畑の市場価値より 1 0 倍の値 |

をつけて、静岡県が用地買収している。鑑定評価書に書かれている通りに、農家が購入する畑（411 m<sup>2</sup>）の価格なら、せいぜい 1,000 円/m<sup>2</sup>の 411,000 円であるところ、10,600 円/m<sup>2</sup>の 4,356,000 円である。この差額 3,949,000 円、静岡県の損失である。

地主は、価値がないと思っていた土地が、突如として高値で売れて、飛び上がるほど喜んでいてに違いない。職員も、用地買収に困った経験がないのではないか。こちら、静岡県議会議員は、調査するべきである。それこそが、行政の監視機能なのだから。職員たちに、困った経験がないなら、高値で買い続けてきた客観的証拠の 1 つとなる。鑑定評価書の徹底検証は、専門家がやる。

B 氏 537 件 全て買収で、同様の規模で行われていたと仮定すると、

$$537 \text{ 件} \times 3,949,000 \text{ 円} = 2,120,613,000 \text{ 円}$$

の損失である。約 21 億円。この全損失額は、いくつかの仮定の上に成立しているが、もっと大きくなるかもしれない。なぜなら、他の G 氏、H 氏も同様のスキームを駆使していた可能性があるからである。それだけのことが可能な関係だったことは、間違いようがない。静岡県に、たった一人事実に目を向ける不動産鑑定士が現れただけで、これだけ明らかになったのだから。

A 不動産鑑定事務所（B）の 6 年間の実績、国交省が公にしている数字である。

| 国交省事業実績より           | 鑑定評価の件数（価格と賃料）      |
|---------------------|---------------------|
| 令和 5 年              | 48 件                |
| 令和 4 年              | 129 件               |
| 令和 3 年              | 110 件               |
| 令和 2 年              | 113 件               |
| 令和元年                | 94 件                |
| 平成 30 年             | 94 件                |
| 計                   | 588 件               |
|                     |                     |
| 不動産鑑定士              | 1 人                 |
| 1 人当たり              | 588 件               |
| 1 人年平均              | 98 件                |
|                     |                     |
| （連合会調べ）1 件あたり、      |                     |
| 平均所要日数 5.9 日（更地の場合） |                     |
| 1 人仕事量              | 3469.2              |
| 1 年あたり              | 578 日               |
|                     | ※件数に平均所要日数 5.9 日かけた |

|  |                     |
|--|---------------------|
|  | ※1年365日を200日以上超えている |
|--|---------------------|

通常なら365日を超えた仕事を、高齢不動産鑑定士が、毎年こなし続けてきた。人を超えた領域におられる方（神？）なのかもしれない。若しくは、何か（違法、不当、ズル等）を行わなければ、こんな人間離れした仕事量、できないに違いない。80歳だろう。後期高齢者。なんだ、これは。

これ、死ぬ前に決着をつけねばならない問題となった。静岡県用地買収に絡む、静岡県行政を根底から揺るがす大事件である。

問題は、声を上げる人間の、数の多寡ではない。「質」である。的確かどうか、その1点である。

#### 【重大な問題】

鑑定評価書と、呼んではいけない代物だと言わざるを得ない。不動産鑑定士及び不動産鑑定業者に問題がある。不動産鑑定士の社会的信用を傷つける行為だから、である。

よって、書面を提出し、調査、審査、懲戒処分を措置を要求することとした。

#### 【鑑定評価書の3つの問題】

鑑定評価書に関する問題はいくつもあるが、大きく分けて、●1「要件の欠損」、●2「違法な鑑定」、●3「不当な鑑定」の3つである。そのうち●1「要件の欠損」とは、要件を欠いている、という意味である。この措置要求書の説明用に作り出した言葉であり、一般には使われていない。通常、論じられるまでもない対象だからであろう。最大の問題は、●2「違法な鑑定」なのだが、ここは国土交通省の不当鑑定を受け付ける窓口である。仕方ないので、●3「不当な鑑定」を主に取り扱う。それは、●2「違法な鑑定」を除くことを意味するものではない。徹底的に追求しなければならない。

#### 【鑑定評価書の重大な問題】

●1「要件の欠損」というのは、鑑定評価書の要件を満たしていないということである。

今までは、成果品の精度、質が低い、粗悪、故意、相当の不注意、虚偽、違法であると指摘してきた。基準に則っているかどうかは別として、まだ記載しようとしていた。今回は違う。適法な鑑定評価書としての要件を欠いていると言わざるを得ない。

基準に則っていない。明らかに省いている。抜いている。無い事にしている。鑑定評価書と呼んではいけない代物だと言わざるを得ない。

要件を欠いている、とここで言っているのは、不動産の鑑定評価基準にある特徴である「典型的な需要者」の文言が書かれていないことを指している。

鑑定評価基準の中には、一般の経済法則を基にした11の原則が登場する。そのうち、3つが鑑定評価固有の原則である。「最有効使用の原則」「適合の原則」「適応の原則」である。このうち

「最有効使用」という言葉は、不動産の鑑定評価以外には出てこない。辞書で調べても出てこない。適合や適応は出てくる。

鑑定評価の特徴という意味を、理解してもらえることだろう。

不動産鑑定士の免許権者である国交省に刃を向けているに違いない。基準に則った鑑定評価は、不可能であることがここで自明となった。

それに、国土交通省の行政指導は10年以上にも渡って行われ続けている。現在も続いている。連合会も国土交通省に認められた存在であり、会員に対して、指導することが義務付けられている。「10年以上」と一言では伝わらないかもしれないが、それはもう膨大な量である。それら、国交省と連合会の行政指導等の記録も記す。これらを見捨てること、その不動産鑑定士及び業者を黙認することの罪の重みを感じなければならない。

【国土交通省】 公文書 合計44枚 (添付1・2)

鑑定評価モニタリングとは(平成20年度～) 1枚

国不鑑第3号令和6年5月13日 別添3枚 計4枚

国不鑑第3号令和5年5月10日 別添4枚 計5枚

国不鑑第33号令和4年3月29日 別添3枚 計4枚

国不鑑第149号令和3年3月24日 別添3枚 計4枚

国土鑑第211号令和2年3月26日 別添3枚 計4枚

国土鑑第3号平成31年4月3日 別添3枚 計4枚

国土鑑第159号平成30年3月23日 別添3枚 計4枚

国土鑑第199号平成29年3月31日 別添4枚 計5枚

国土鑑第13号平成28年5月26日 別添4枚 計5枚

国土鑑第7号平成27年4月27日 別添3枚 計4枚

【連合会】 通知 (添付3)

H27～R6 通知 74枚

【連合会】 資料の量と講義時間 (添付4)

| 枚数    | ページ数 |    | 講義時間   | 確認テスト |
|-------|------|----|--------|-------|
| 平成27年 | 15   | 29 | 70分22秒 | 必ず    |
| 平成28年 | 20   | 39 | 55分57秒 | 必ず    |
| 平成29年 | 43   | 42 | 50分43秒 | 必ず    |
| 平成30年 | 20   | 39 | 50分43秒 | 必ず    |
| 令和元年  | 20   | 39 | 59分29秒 | 必ず    |

|        |    |    |           |    |
|--------|----|----|-----------|----|
| 令和 2 年 | 20 | 39 | 54 分 50 秒 | 必ず |
| 令和 3 年 | 20 | 38 | 49 分 21 秒 | 必ず |
| 令和 4 年 | 24 | 47 | 87 分 10 秒 | 必ず |
| 令和 5 年 | 50 | 50 | 95 分 04 秒 | 必ず |
| 令和 6 年 | 53 |    | 95 分 15 秒 | 必ず |

総計                      285 枚                      362 枚                      10 時間 18 分 54 秒

膨大な資料と講義時間である。

危機的状況だと警鐘を鳴らさざるを得ない。（添付 5）

【連合会】 鑑定評価品質管理委員会の助言（添付 6）

以下、鑑定評価書のページ順に従って、指摘することとした。

鑑定評価書のページ順に従って指摘していく。

- (P2) 農地の完全所有権
- (P2) 1. 対象確定条件：農地としての状況を所与とした鑑定評価
- (P7) 市場参入者
- (P7) 圏域内に地縁性を有する農業者等
- (P7) 本来的には
- (P7) 本来的には農業経営継続を可能とする地価水準が形成されている
- (P7) 標準的使用については畑地としての使用
- (P8) 現況は休耕中の畑地
- (P9) 対象地の最有効使用を畑地としての使用
- (P10) 鑑定評価方式の適用 比準価格を標準として求める
- (P10) 鑑定評価方式の適用 方式の適用に当たっては
- (P10) 鑑定評価方式の適用 次いで
- (P10) 類似地域に存する取引事例を収集整理して
- (P10) 取引事例を採用して試算した
- (P10) 一定の価格帯を指向している
- (P10) 黒塗り 1（のり弁）
- (P10) A 及 B 事例を中心としつつも、C 及び D 事例も相応に斟酌しに調整し
- (P10) 想定標準的画地の比準価格とした
- (P11) 想定標準的画地の比準価格は 1 m<sup>2</sup>あたり 11,000 円
- (P11) 試算の過程を客観的批判的に再検討する

- (P11) 現実の不動産取引市場の実態を反映させて求めた点
- (P11) 経済実証的であり説得力を有する
- (P11) 黒塗り 2 (のり弁)
- (P11) 本件想定標準的画地の評価額
- (P11) 本件想定標準的画地の評価額を比準価格どおり
- (P11) 画地内最大整形率は 50～55%程度
- (P11) 東向緩傾斜地勢となっていることについて格差を-2%と判断した
- (P11) 以上より本件鑑定評価額を
- (P11) なおこれは単価と総額との関連も適切と認められる
- (P12) 業務の内容 鑑定評価報告書の審査
- (別表 1) 黒塗り 3 (のり弁)
- (別表 2) 黒塗り 4 (のり弁)
- (別表 2) 取引事例 A 地目 田
- (別表 2) 取引事例 B 地目 田
- (別表 2) 取引事例 D 地目 畑 有効接面道路無
- (写真) 畑ではない。現況は休耕地とも記載されている
- (注意) ご注意いただく事項
- (注意) ご注意いただく事項 1
- (注意) ご注意いただく事項 2
- (注意) ご注意いただく事項 3

その他不記載

●典型的な需要者

●鑑定評価額の決定の理由の要旨

- 1 分析結果
- 2 最有効使用の判定の理由
- 3 試算価格の調整

別の視点

- 本件業務における日数
- 年度毎の業務件数

---

連合会の資料（添付資料 1）には、不適切例 27 個が列記されている。

【不適切例 01】・依頼目的、利用者の範囲、利害関係、価格等調査の基本的事項及び手順等を明記した文書（確認書）が 契約の締結までに交付されていない。

【不適切例 02】・「対象確定条件」、「想定上の条件」又は「調査範囲等条件」のいずれに該当するかが明確でない。

【不適切例 03】・対象確定条件、想定上の条件及び調査範囲等条件について、評価における取扱いが妥当なものであると 判断した根拠が記載されていない。

【不適切例 04】・価格時点が将来のものとなっているが、理由の記載がない。

【不適切例 05】・隣接不動産の併合を目的とする売買において、対象不動産の所有者及び隣接地の所有者が明確に記載されておらず、限定価格とする理由が判然としない。

【不適切例 06】・鑑定評価書の依頼者以外の提出先・開示先について記載がない。

・鑑定評価額の公表の有無について記載がない。

【不適切例 07】・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について、「なし」とのみ記載されている。

【不適切例 08】・関与不動産鑑定士の氏名が記載されていない。

【不適切例 09】・「実地調査を行った不動産鑑定士の氏名」が記載されていない。

・「立会人の氏名及び職業」が記載されていない。

・「実地調査を行った範囲（内覧の実施の有無を含む。）」が具体的に記載されていない。

・「実地調査の一部を実施することができなかった場合の理由」が記載されていない。

【不適切例 10】・権利の態様の確認について、確認資料と照合した結果が明確に記載されていない。

【不適切例 11】・土地に関する個別的要因のうち、「埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態」及び「土壤汚染の有無及びその状態」について、調査範囲等条件を設定していることを理由に資料の収集を行っていない。

【不適切例 12】・地域分析において「同一需給圏の範囲及び状況」、「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」又は「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」について記載が十分でなく、どのように判断したか明確でない。

【不適切例 13】・区分所有建物及びその敷地の鑑定評価において、専有部分と持分の敷地のみを鑑定評価しており、区分所有建物の対象となっている一棟の建物及びその敷地について分析を行っていない。

【不適切例 14】・最有効使用が複数記載されている。

【不適切例 15】・自用の建物及びその敷地を類型とし、取り壊し最有効使用を前提に評価を行っているものの、個別分析において「建物とその環境との適合」、「建物と敷地との適応」及び「建物及びその敷地の最有効使用及びその判定」の記載がない。

【不適切例 16】・建物及びその敷地に関する個別的要因のうち、「建物等と敷地との適応の状態」、「建物と環境の適合の状態」について記載が十分でなく、どのように判断したか明確でない。

い。

【不適切例 17】・最有効使用の判定の理由が明確でない。

【不適切例 18】・建物及びその敷地に係る鑑定評価に当たって、当該建物及びその敷地の最有効使用については記載があるが、当該敷地の更地としての最有効使用について記載がない。

【不適切例 19】・「埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態」、「土壤汚染の有無及びその状態」又は「有害な物質の使用及びその状態（アスベスト等）」について記載が十分でなく、どのように判断したか明確でない。

【不適切例 20】・鑑定評価の手法のいずれか適用をしていない場合において、対象不動産の市場の特性に係る分析結果等に照らして、当該手法を適用できないと判断した合理的理由の記載がない。

【不適切例 21】・開発法において、細区分を想定した宅地について、細区分した宅地の規模及び配置等に関する開発計画を想定していない。

【不適切例 22】・原価法において、耐用年数に基づく方法と観察減価法との併用について明確に説明していない。

【不適切例 23】・建物及びその敷地の評価に原価法を適用するに当たり、土地建物一体としての減価について明確に説明していない。

【不適切例 24】・原価法において、建物の再調達原価の根拠が明確でない。

【不適切例 25】・土地残余法について、対象不動産（更地）ではなく標準的画地に最有効使用の建物の建築を想定して適用している。

【不適切例 26】・取引事例比較法の適用に当たり、格差付けの根拠が具体的に記載がない又は不明確である。また、計算間違い等が見受けられる。

【不適切例 27】・各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断において、市場参加者の属性及び行動など把握した市場の特性を当該判断にどのように反映したか明確でない。

上記の資料は会員向けに講義（1 時間 3 5 分 4 秒※倍速不可）及び確認テスト（合格必須）を行い、受講を強く、強く推奨している。国交省の行政指導をまとめたものこそチェックシートである。連合会が会員向けに用意している。令和 6 年は、新たに追加された項目がある。不知は、不動産鑑定士の罪である。

#### 【詳述】

---

(P2) 1. 対象確定条件：農地としての状況を所与とした鑑定評価 ⇒現況は「休耕地」と書かれている箇所もある。どう理解したのか。

【不適切例 02】・「対象確定条件」、「想定上の条件」又は「調査範囲等条件」のいずれに該当するかが明確でない。

【不適切例 03】・対象確定条件、想定上の条件及び調査範囲等条件について、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が記載されていない。

基準等の定義を確認する。以下は、基準からの引用である。

#### 対象確定条件

##### I 対象確定条件

1. 対象不動産の確定に当たって必要となる鑑定評価の条件を対象確定条件という。

対象確定条件は、鑑定評価の対象とする不動産の所在、範囲等の物的事項及び所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項を確定するために必要な条件であり、依頼目的に応じて次のような条件がある。

（１）不動産が土地のみの場合又は土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として鑑定評価の対象とすること。

（２）不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）として鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を独立鑑定評価という。）。

（３）不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として、その不動産の構成部分を鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を部分鑑定評価という。）。

（４）不動産の併合又は分割を前提として、併合後又は分割後の不動産を単独のものとして鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を併合鑑定評価又は分割鑑定評価という。）。

（５）造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を未竣工建物等鑑定評価という。）。

なお、上記に掲げるもののほか、対象不動産の権利の態様に関するものとして、価格時点と異なる権利関係を前提として鑑定評価の対象とすることがある。

この鑑定評価の場合、（１）に該当し、現況を所与とする鑑定評価である。

しかし、この鑑定評価書の文言では、現在も使われている農地なのか、そうではない農地なのか、休耕地なのか、判然としない。このような文章を作文して、士業を名乗ることが、不動産鑑定士の社会的信用を傷つけることにならない、と言わずにはいられない。

これは、国土交通省ガイドライン違反である。

#### 【違法不当】

不動産の鑑定評価に関する法律第7条の努力義務に反している。違法鑑定、不当鑑定である。

---

(P7) 市場参入者 ⇒基準にない言葉である。市場参加者なら、基準に則った鑑定評価である。一文字の違い、と馬鹿にするものに、国家資格の士業を務めさせてたまるか。社会的信用を傷つける存在そのものである。

**【違法不当】**

基準に則った鑑定評価をする契約にありながら、このありさま。契約不履行は免れられない。

---

(P7) 圏域内に地縁性を有する農業者等 ⇒取引事例は、この特性から外れている。

**【違法不当】**

この鑑定評価書で使用されている取引事例は、購入者が、圏域内に地縁性を有する農業者ではない。取引事例の不正利用、かつ、虚偽記載・虚偽説明である。不当は当然、違法でもある。

---

(P7) 本来的には ⇒日本語の意味が分からない。本来的には、という言葉がどうして用いられるのか。

**【違法不当】**

説明責任を放棄している。不動産鑑定士、失格である。

---

(P7) 本来的には農業経営継続を可能とする地価水準が形成されている ⇒取引事例の購入者の特性は、虚偽により、異なる。

**【違法不当】**

この鑑定評価書で使用されている取引事例は、本来的には農業経営継続を可能とする地価水準が形成されている、ものではない。取引事例の不正利用、かつ、虚偽記載・虚偽説明である。不当は当然、違法でもある。

---

(P7) 標準的使用については畑地としての使用 ⇒休耕地だが、畑で利用するのか。

**【違法不当】**

現況は休耕地、標準的使用は畑地としての使用。現況と異なる判断は、理論上も、実務上も、容易ではない。説明責任を果たさなければならない。それとも、都合よく、「農地」と「休耕地」を、この鑑定評価書の中で使い分けているのか。

---

(P8) 現況は休耕中の畑地 ⇒ 現況農地、最有効使用が畑となる理由は何なのか。

**【違法不当】**

説明責任を放棄している。不動産鑑定士、失格である。

---

(P9) 対象地の最有効使用を畑地としての使用 ⇒使われていないのに、最有効使用が畑になる理由は何なのか。

**【違法不当】**

現況は休耕地、最有効使用は畑地としての使用。現況と異なる判断は、理論上も、実務上も、容易ではない。説明責任を果たさなければならない。都合よく、農地、休耕地を、この鑑定評価書の中で使い分けているのか。そのようなことで、最有効使用の判定ができるわけがない。

---

(P10) 鑑定評価方式の適用 ⇒方式は3つある。原価方式、比較方式、収益方式

**【違法不当】**

鑑定評価方式と鑑定評価の手法は、一対一の対応ではない。方式と書いた以上、方式である。手法のことを書きたいなら、手法と書かねばならない。基準から逸脱した不当鑑定である。

それに、一対一の対応ではないと書いた通り、方式と手法は異なる。「方式」書いておきながら、「手法」の話にすり替わっている。どういうことなのか。職員に、何を説明したのか。不動産鑑定士の説明責任を何だと考えているのか。

基準も捻じ曲げ、職員を欺き、不動産鑑定士の社会的信用を傷つける行為（違法）に他ならない。

---

(P10) 鑑定評価方式の適用 比準価格を標準として求める ⇒比準価格の定義から逸脱している。

【違法不当】

基準からの逸脱内容：比準価格が鑑定評価基準の定義から逸脱。  
規準価格を求めている、一言も合理的な理由がないまま不記載。

「試算価格を調整すること」「公示価格等を規準とすること」

この2つは、基準等において明確に分かれている。区別がつかないのは、基準等を知らないのだろう。

以下は、基準からの引用である。

第9節 鑑定評価額の決定

第1節から第8節（試算価格又は試算賃料の調整）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。

試算価格の調整の手順を十分に尽くした後、鑑定評価額を決定すべき

とあるのは、試算価格の調整と鑑定評価額の決定には、前後があることを意味している。この場合とは、標題にもあるとおり「鑑定評価額の決定」であろう。

基準の文言で、明確に、区別している。基準の定義から逸脱した比準価格、公示価格等を規準とすることを無視した鑑定評価であり、不当鑑定である。

---

(P10) 鑑定評価方式の適用 方式の適用に当たっては ⇒比準価格の定義から逸脱した手法を用いている。

【違法不当】

定義からの逸脱は、基準に則った鑑定評価ではない。基準等からの引用である。

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。）。

対象不動産の試算価格を求める手法であり、この手法による試算価格を比準価格という。標準画地ではない。勝手に基準を捻じ曲げている。自覚すらないのか。こんなことも知らないのなら、不動産鑑定士を辞めてもらおう。

---

(P10) 鑑定評価方式の適用 次いで ⇒頭が狂えば、しっぽまで狂う。

【違法不当】

国交省の上に、自分がいるのだろう。自分たちは、「神の領域」にいたい思い込んでいるのかもしれない。ここは、法治国家日本である。

鑑定評価基準に間違いがあり、国交省に改めるよう働きかけを、何十年もし続けてきたのか。働きかけもしていない、勝手に言い換えて、指摘を受けてひっそりと訂正して逃げるならば、正真正銘のド卑怯者である。

---

(P10) 類似地域に存する取引事例を収集整理して ⇒取引事例の不正利用である。

【違法不当】

取引事例を不正利用して、手法の適用が適切に行える道理がない。

---

(P10) 取引事例を採用して試算した ⇒試算価格（比準価格）の定義から逸脱している。

【違法不当】

どこが⇒対象不動産ではなく 想定標準的画地

定義からの逸脱は、基準に則った鑑定評価ではない。基準等からの引用である。

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な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。）。

対象不動産の試算価格を求める手法であり、この手法による試算価格を比準価格という。標準画地ではない。勝手に基準を捻じ曲げている。自覚すらないのか。こんなことも知らないのか。

---

(P10) 一定の価格帯を指向している ⇒あなたの都合のいい価格の間違いではないのか。

【違法不当】

取引事例の不正利用、かつ、虚偽記載、虚偽説明である。

不動産の鑑定評価に関する法律 第5条

良心に従って、誠実に鑑定評価業務を行わなければならない

に明確に反し、違法である。

(P10) 黒塗り1 (のり弁)

審査請求中である。早期に開示してもらわなければならない。真相解明。

(P10) A及B事例を中心としつつも、C及びD事例も相応に斟酌しに調整し ⇒ABは田んぼ、畑ではない。

【違法不当】

細分された土地の種別が異なる。農地地域の土地は、農地である。農地は、田と畑に細分化される。それも、畑地なのに、田の取引事例を中心としている。基準の取引事例比較法を知らないのか。

(P10) 想定標準的画地の比準価格とした ⇒比準価格の定義から逸脱している。

【違法不当】

定義からの逸脱は、基準に則った鑑定評価ではない。基準等からの引用である。

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。）。

対象不動産の試算価格を求める手法であり、この手法による試算価格を比準価格という。試算価格（比準価格）となるのは、想定標準的画地ではない。勝手に基準を捻じ曲げている。自覚すらな

いのか。不動産鑑定士という資格は、B氏の私物ではない。

加えて、試算価格の定義から逸脱でもある。

定義からの逸脱は、基準に則った鑑定評価ではない。基準等からの引用である。

試算価格の定義は、以下の通りである。

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。）。

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより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収益価格という。）。

対象不動産の試算価格を求める手法であり、この手法による試算価格を比準価格という。想定標準的画地ではない。比準価格の定義から逸脱である。

---

(P11) 想定標準的画地の比準価格は1㎡あたり11,000円 ⇒比準価格の定義から逸脱している。

**【違法不当】**

定義からの逸脱は、基準に則った鑑定評価ではない。基準等からの引用である。

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。）。

対象不動産の試算価格を求める手法であり、この手法による試算価格を比準価格という。試算価格（比準価格）となるのは、想定標準的画地ではない。勝手に基準を捻じ曲げている。自覚すらないのか。不動産鑑定士という国家資格は、B氏の私物ではない。

---

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(P11) 不記載 ⇒公示価格等を規準とした価格</p> <p>【違法不当】</p> <p>規準とした価格に関する記述が一切ない。基準の定義から逸脱している。基準からの引用である。</p>                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>第9節 鑑定評価額の決定</p> <p>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、<u>公示価格を規準</u>としなければならない。</p>                                                                                                                                             |
| <p>第2節 記載事項</p> <p>VII 鑑定評価額の決定の理由の要旨</p> <p>5. <u>公示価格との規準</u>に関する事項</p>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>【地価公示法】</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>第三章 公示価格の効力</p> <p>(不動産鑑定士の土地についての鑑定評価の準則)</p> <p>第八条 不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格（第二条第二項に規定する正常な価格をいう。）を求めるときは、第六条の規定により<u>公示された標準地の価格</u>（以下「<u>公示価格</u>」という。）を<u>規準</u>としなければならない。</p>                                                                                                               |
| <p>(公示価格を規準とすることの意義)</p> <p>第十一条 前三条の場合において、<u>公示価格を規準とする</u>とは、対象土地の価格（当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして成立すると認められる価格）を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる一又は二以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行ない、その結果に基づき、<u>当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。</u></p> |
| <p>つまり、</p> <p>公示価格を規準とするとは、対象土地の価格を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる一又は二以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値</p>                                                                                                                                                                                                                 |

に作用する諸要因についての比較を行ない、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。

対象土地である。不記載、ということは、基準に則った鑑定評価をする契約を、勝手に破棄しているが、それを隠している。これも、

不動産の鑑定評価に関する法律 第5条

良心に従って、誠実に鑑定評価業務を行わなければならない

に明確に反し、違法である。

---

(P11) 試算の過程を客観的批判的に再検討する ⇒試算した過程が、基準に則った鑑定評価ではない。

【違法不当】

試算の定義から逸脱。試算価格の定義を、基準からの引用である。

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な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。）。

価格を・・・試算した。とは試算価格のことだろう。

対象不動産ではなく、想定標準的画地の価格を求めている。基準の定義から逸脱している。基準に従った試算価格とならない。当然、その後の試算価格の調整は行えない。不当鑑定、決定である。

---

(P11) 現実の不動産取引市場の実態を反映させて求めた点 ⇒取引事例の不正利用である。この説明は不可能である。

【違法不当】

虚偽記載により、

不動産の鑑定評価に関する法律 第5条

良心に従って、誠実に鑑定評価業務を行わなければならない

違法である。

---

(P11) 経済実証的であり説得力を有する ⇒取引事例の不正利用である。この説明は不可能である。

【違法不当】

虚偽記載により、

不動産の鑑定評価に関する法律 第5条

良心に従って、誠実に鑑定評価業務を行わなければならない

違法である。

---

(P11) 黒塗り2 (のり弁)

審査請求中である。早期に開示してもらわなければならない。

---

(P11) 本件想定標準的画地の評価額 ⇒評価額等という言葉、基準にはない。

【不当】

全体を通じて、日本語がおかしい。洗練された跡が、全く見られない。士業に身を置く人間とは思えない。

---

(P11) 本件想定標準的画地の評価額を比準価格どおり ⇒評価額等という言葉、基準にはない。比準価格の定義から逸脱している。

【違法不当】

比準価格の定義を、基準からの引用である。

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。）。

基準からの逸脱、不当鑑定である。

---

(P11) 画地内最大整形率は 50～55%程度 ⇒どういう意味か教えてほしい。

【不当】

さっぱりわからない。鑑定評価書を 50 本以上開示請求して取得し、さんざん見てきたつもりだが、初めて見た。意味を聞きたい。

---

(P11) 東向緩傾斜地勢となっていることについて格差を-2%と判断した ⇒宅地ではない。畑の補正として適切なのか。

【違法不当】

「宅地」と「畑」の違いもわからないのだろうか。それとも、これは「宅地」なのか。宅地なら、この価格水準 10,600 円/㎡も理解できることになる。もちろん、畑、農地と書かれていることが「虚偽」となることも確定する。

---

【要件の欠損】

【違法不当】

「典型的な需要者」の文言がない。「典型的な需要者」がどういう者なのか、明確になっていない。鑑定評価書としての要件を欠いていると考えている。

この 2 年で、鑑定評価書を 80 本程度見てきたが、「典型的な需要者」との言葉がない鑑定評価書は、通常の鑑定評価書では見たことがなかった。この静岡県監査委員に虚偽の回答を行った法人 F の鑑定評価書のみである。仲良し業者と噂されるこれら業者の専売特許か。

上記が試算価格となるのだが、本件鑑定評価書の適用課程で比準価格と呼んでいるのは、対象不動産の価格ではない。想定標準的画地の価格である。個別的要因の比較を行うのは、この標準画地の価格を求めた後である。定義から外れている以上、比準価格と言えない。

鑑定評価書は、書式に関する決まりはないが、記載事項に関してはいくつも定められている。また、鑑定評価理論基準・留意事項には「定義」が定められている。それらの上に、鑑定評価書が成り立つのである。基準の定義を無視していい、となるわけがない。もしも定義を異なる意味で使うなら、自ら再定義し、理由と共に鑑定評価書にハッキリと記した上で、使用しなくてはならないであろう。

最高裁の判決やその解説からも

鑑定評価が適法なのか違法なのかは「評価基準に従って決定されたのか」「当該評価方法が一般的合理性を有するかどうか」「当該評価方法によっては適正な時価を適切に算定できない特別な事情が存する場合かどうか」が争点となろう

これが、固定資産税評価とはいえ、鑑定評価に関する最高裁の見解である。不勉強な者は知らない。不動産鑑定士もほとんどが知らない。不勉強集団だと認識しなければ、騙されるだろう。

鑑定評価基準が「一般的合理性を有するかどうか」には異論はない。これに従って、現在も不動産の鑑定評価業務が行われているからである。

特別な事情について、依頼者のみならず、第三者に誤解を与えないように、論理的かつ客観的に説明を行う

説明とは、鑑定評価書に記載することが大前提である。あとから、付け足しの説明を口頭で行えばよい、ということにはならない。それなら、いくらでも言い逃れができてしまうからである。士業ではなく「話業」となるのか。

基準に従い、不動産鑑定士の説明責任を果たし、第三者にも誤解のないようにしなければならないのは、国家資格の不動産鑑定士なら、言うまでもないことである。

これに驚かないとしたら、このようなことに慣れているか、鑑定評価書もこの文書の内容も理解できないのだろう。

---

(P11) 以上より本件鑑定評価額を ⇒基準に則った鑑定評価ではない。鑑定評価額とはならない。

【違法不当】

基準からの引用である。

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。）。

対象不動産ではなく標準的画地の試算を、比準価格と呼んでいる。基準からの逸脱である。その結果を利用して、鑑定評価額を決定することは、基準に反する。

鑑定評価額の決定なら、基準にハッキリと書かれている。

---

(P11) 試算価格の調整に関する記述が一切ない 不当鑑定

【違法不当】

国土交通省の行政指導の内容よりも、一層ひどい。

【不適切例 27】・各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断において、市場参加者の属性及び行動など把握した市場の特性を当該判断にどのように反映したか明確でない。

明確でない、どころではない。

試算価格の調整、と書かれているだけで、それ以外、黒塗りでわからない。資産の過程も狂っており、試算価格の調整にはなり得ない。項目だてもない。記載がない。

---

(P11) なおこれは単価と総額との関連も適切と認められる ⇒単価を求めただけ。総額との関連はどこにも記載がないのに、結論付けた。

【違法不当】

B氏が結論付ければ、結論になるのではない。それは、神にしかできない御業である。やはり、神だったのか。

---

(P12) 業務の内容 鑑定評価報告書の審査 ⇒審査していないのに、審査したと虚偽を記載し

ている。不動産の鑑定評価に関する法律に反し、違法である。

#### 【違法不当】

違法・適法な鑑定評価書も、当・不当な鑑定評価書も行政機関に審査させることがないまま市場に出回っている事実がある以上、不動産鑑定士の鑑定評価書において、「審査」は極めて重要な位置付けである。なぜなら、行政機関に、鑑定評価書を審査する機関が存在しないからである。

違法な鑑定評価書の流通を事前に防ぐことが出来る方法は、2つであろう。「不動産鑑定士（業者も含む）自身による審査」、「依頼者による審査」である。

では、「依頼者による審査」は、可能なのか。答えは、不可能である。依頼者には、不動産に関する知識も、鑑定評価の知識もない。出来たとしても、審査ではなく、書かれているかどうかを確認する、せいぜい「検査」である。職員は、どうもこれを「検収」と呼んで行っている。

そうすると、「自身による審査」くらいしか、防御策がない。その「不動産鑑定士（業者も含む）自身による審査」を適切に行っているかどうか。依頼者にとって、適法、違法を見分ける方法が、これ以外に今のところ思い当たらない。

審査を適切に行うよう、連合会は会員を指導し、その実施状況を、連合会は、届出主である国土交通省に報告している。協会は会員を指導、都道府県は鑑定業者を監督、指導、助言、勧告する立場である。つい先日の令和7年2月10日、静岡県不動産鑑定士協会は、全会員に向けて、I会長の名で、国交省の行政指導に基づき、講義を受講するよう、チェックシートを使うよう、強く勧奨してきた。こんなこと、会員になって約2年、初めてのことである。静岡県知事が、届け出を受けた協会に、報告・助言・勧告したと考えている。静岡県もいよいよ黙ってられない状況に追い立てられたのだ。そして、あの腰の重い協会も、動かなければならないほど追い詰められているのだ。

改めて、問う。

「この鑑定評価書は、審査を行ったのであろうか」

それも、行うだけでは不十分である。

「適切に審査を行ったのであろうか」

適切に「審査」を行った鑑定評価書が、国交省のモニタリング後に、行政指導を受ける内容とびつたり一致するのは、どういうことなのか。

答えは3つのうち、いずれかであろう。

- 1 審査を行ったが、適切ではない。（不当鑑定）
- 2 審査を行っていないが、審査を行っていると虚偽を述べている。（業務としても、回答も違法）
- 3 審査を行っていないと誠実に回答する。（回答は適法、業務は違法）

---

(別表 1) 黒塗 3 (のり弁)

---

(別表 2) 黒塗 4 (のり弁)

---

(別表 2) 取引事例 A 地目 田 ⇒畑は、細分された土地の種別が異なる。

---

(別表 2) 取引事例 B 地目 田 ⇒畑は、細分された土地の種別が異なる。

---

(別表 2) 取引事例 D 地目 畑 有効接面道路無 ⇒接面道路無しで、農家が購入して同じ価格帯を指向したのか。

#### 【違法不当】

もう、取引事例の不正がむちゃくむちゃで、目も当てられない。毫碌していたの間違いか。それなら、錯誤で、違法はない、といいのがれるのか。責任能力がなくて、精神鑑定が必要なのか。そういう次元になっている。

---

(写真) 畑ではない。現況は休耕地とも記載されている ⇒ 現況に関する記述が 2 通りある。

---

(注意) ご注意いただく事項 ⇒責任逃れしたいのだろうが、違法な鑑定評価書は、逃れられない。問い合わせへの回答、住民監査請求、住民訴訟、刑事事件の任意聴取、取り調べ、強制捜査

---

(注意) ご注意いただく事項 1 ⇒責任逃れしたいのだろうが、違法な鑑定評価書は、逃れられない。問い合わせへの回答、住民監査請求、住民訴訟、刑事事件の任意聴取、取り調べ、強制捜査

---

(注意) ご注意いただく事項 2 ⇒責任逃れしたいのだろうが、違法な鑑定評価書は、逃れられない。問い合わせへの回答、住民監査請求、住民訴訟、刑事事件の任意聴取、取り調べ、強制捜査

---

(注意) ご注意いただく事項 3 ⇒責任逃れしたいのだろうが、違法な鑑定評価書は、逃れられない。問い合わせへの回答、住民監査請求、住民訴訟、刑事事件の任意聴取、取り調べ、強制捜査

---

☆☆不記載箇所☆☆

繰り返しになるのが、不記載は、問題だとして指摘している。この手口を、職員に認識させるた

めにも、繰り返す。繰り返し、鑑定評価の誤った考えを刷り込まれた手口に対抗するために。

---

典型的な需要者が不記載

---

【要件の欠損：典型的な需要者】

「典型的な需要者」を誰だと判断したのか、記載がないのは、鑑定評価書としての要件を欠くのではないか。わずかに、市場参入者 との記載があるが、基準にはない言葉である。市場参加者、という言葉も知らないのだろう。潜りである。そして、典型的な の言葉はない。

鑑定評価基準を読んだことがあるだろうか。

「典型的な需要者」と「最有効使用の判定」

他の要素も多数あるが、この2つは鑑定評価書の特徴だと理解している。様々な可能性を調査分析し、最終的に1つに決めなければ鑑定評価書に両方とも書くことができない。不動産鑑定士が作成する鑑定評価書と宅建業者が作成する査定書との違いは、いくつもあるが、そのうちの主なものが上記の2項目だと理解している。

それにも関わらず、「典型的な需要者」との記載がないのは、鑑定評価書としての要件を欠くことになるだろう。それとも「典型的な需要者」の言葉をうっかり書き忘れました、ミスでした、というのだろうか。故意や相当な不注意を逃れる、虎の巻から習ったのだろうか。違法逃れの常習的手法か。

---

鑑定評価額の決定の理由の要旨 不記載項目

---

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。

⇒対象不動産の優劣及び競争力の程度等  
についての記載がない。

【不適切例 12】・地域分析において「同一需給圏の範囲及び状況」、「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」又は「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」について記載が十分でなく、どのように判断したか明確でない。

---

鑑定評価額の決定の理由の要旨 不記載項目

---

**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。

**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。

⇒最有効使用及びその判定の理由を明確に記載する。

なぜ、現状休耕地で、最有効使用が畑としての使用になるのか。もっとも聞きたいことである。これについて、ほとんど記載がない。不動産鑑定士の存在意義を自ら否定する輩に、国家資格を名乗らせるな。不動産鑑定士の社会的信用を傷つける行為である。

【不適切例 17】・最有効使用の判定の理由が明確でない。

---

鑑定評価額の決定の理由の要旨 不記載項目

---

**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。

**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。

【不適切例 27】・各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断において、市場参加者の属性及び行動など把握した市場の特性を当該判断にどのように反映したか明確でない。

⇒調整との言葉は、（P11）2 試算価格の調整 と書かれている以外、ない。明確でない、どころではない。「試算価格の調整」との文言は、それ以降、1 回も出てこない。

鑑定評価額の決定に至る過程で、試算価格の調整について、一文字も書かれていないが、適切な鑑定評価書なのだろうか。項目だて以降、「試算価格の調整」の文字すらない。

必要的記載事項（鑑定評価基準第9章第2節）を記載せず、まさに法に定められた鑑定評価書としての要件を満たしていない書類と言わざるを得ない。

総論 第9章 鑑定評価報告書 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 試算価格の調整に関する事項 試算価格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。

ⅠからⅫを引用する。

#### 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、かつ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

それにもかかわらず、不動産鑑定士の名のもとに、鑑定評価書を作成・提出し、報酬を受け取っている。不動産の鑑定評価書に関する法律に反する行為ではないだろうか。つまり、違法ではないか。不当ではないか。

試算価格の調整は、〈再吟味〉と〈説得力に係る判断〉に分かれており、それぞれ6項目と2項目ずつ基準に書かれている。連合会のチェックシートには、項目立てて記載する（成果報告書のチェック項目等(本文)(2)と書かれているが、チェックシートを活用していないのだろう。知らないともいうのだろうか。毎年毎年、国交省のモニタリング後に発表され、連合会からの通知が出ているにも関わらず、当該不動産鑑定士は「知らない、聞いていない」とでも言い逃れるつもりなのだろうか。10年以上、国交省の行政指導を無視してきたことを自白することになる。公権力を駆使して、調査審査処分をしてもらわねばならない。令和6年から、〈再吟味〉と〈説得力に係る判断〉に分けて書かれていないことについて、行政指導があった。国交省の姿勢は一貫して、基準に則っているか、否か、である。

#### 【国交省等は猛省せよ】

国交省がモニタリングを通じて、行政指導している結果である。国交省の業務の結果である。まるで徹底されていないではないか。国交省も真正面から受け止めなければならない。反省が必要である。都道府県知事も同様である。第二のビッグモーター事件へと発展するかもしれない。大阪IRは、こんなものでは済まない。爆発も起きた。このまま、人が死ぬのだ。

他にも記載されていない必要的記載事項が多く存在する。

このような記述で、試算価格の調整に従って自己の作った鑑定評価書を、客観的・批判的に再吟味することなど到底できるはずがない。お粗末至極である。虚言だ。虚言癖が備わっているのが不動産鑑定士だと認識しなければ、騙される。

国交省のモニタリングの結果、「行政指導」を受ける不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者は、検査数に対して50%を超えている。偶然ではない。2不動産鑑定業者に当たれば、1つは行政指導を受けている業者に当たるのだ。

特に、この鑑定評価書への指摘内容と、国交省の行政指導の内容が合致しているのは、どのような因果によるものだろう。静岡県から圧倒的に受注し、報酬額の40%を超えていたのは、適法で「腕がよかったから」ではなかったのだ。これが明らかである。

この鑑定評価書が、たまたまこのような質であって、同社の他の鑑定評価書なら、不当鑑定として行政指導を受けるようなことは一切ない、正当な成果品なのか。これ、静岡県西部地域の、B氏による「遺作」と言っている、最後の鑑定評価書を選んだ。静岡県では、それが袋井土木事務所だった。なぜ静岡県は、このような品質の鑑定評価書が提出されることになったのか。同様に鑑定評価書の支出の違法・不当を巡り、静岡県、浜松市で、住民監査請求が行われ続けてきた。静岡県議会に陳情書、浜松市議会にも要望書が提出され「静岡県監査委員に虚偽を述べた不動産鑑定業者を、公的取引から排除せよ」という厳しい内容である。県民、市民の怒りを思えば、当然である。連合会が軽傷をならす、住民監査請求が多発しているのは、ここ静岡県である。他人事ではない。

---

別の視点からの【指摘項目】 契約から鑑定評価まで日数

契約から鑑定評価まで日数が短い。きちんと業務を行ったのか疑わしい。

|       |       |                    |
|-------|-------|--------------------|
| 依頼起案  | 4月19日 |                    |
| 見積依頼書 | 4月24日 |                    |
| 見積書   | 4月30日 |                    |
| 依頼書   | 5月10日 |                    |
| 請書    | 5月10日 |                    |
| 確認書交付 | 5月10日 |                    |
| 契約時   | 6月13日 |                    |
| 価格時点  | 4月 1日 |                    |
| 現況調査  | 5月10日 | (登記記録はこの時点で。県は未提供) |

鑑定評価を行った 5 月 2 8 日

発行日付 5 月 2 9 日

説明 5 月 3 0 日 (事務所にて、1 0 時 3 0 分から 1 時間)

検収 5 月 3 0 日

請求書 5 月 3 0 日

請求書押印 5 月 3 1 日

支出命令起案日 5 月 3 1 日

支出命令決裁日 5 月 3 1 日

支払予定日 6 月 1 4 日 (345, 400 円)

現況調査から起算して約 2 0 日である。

提出を受け、説明を受けた日に、検収を終え、請求書を受領している。翌日押印し、支出の流れを決定した。ここで、適法に検収をしていれば、このような事態にはならなかった。煩わしい問い合わせに悩むこともなかった。一体この追及が、いつ終わるのか、考えなくて済んだ。県職員の後悔は、この時点だろう。土地対策課も、不幸な職員を生み出した片棒を担いでいる。「責任がない」などとは、絶対に言わせない。

これ、適正な鑑定評価業務なのか。鑑定評価書そのものという証拠があり、自信を持って違法・不当鑑定だと指摘している。役所調査をしていないことが濃厚、である。今から菊川市に市役所調査をやっても、既成事実を作る行為は、記録に残る。日付を職員に聴取する。提出後の日付なら、何を意味するか。静岡県企業局が、現在裁判をやっているので、よくわかっている。西部事務所である。J 所長に尋ねてみればいい。何が、どうなっているのか、教えてもらえるならば。

B 氏は、鑑定評価を行った 5 月 2 8 日から発行提出前に、国交省の行政指導を振り返り、適切に審査しなければならなかった。その、適法な審査をしなかった。B 氏の決定的な過失である。不当・違法ないいかげんな鑑定評価書でも、黙って通してきたから、ささっと終わせて、提出したのだろう。県民を馬鹿にしていると思わずにはいられない。県民は黙ってはいならない。特に、不動産鑑定士は、社会的信用に関わる利害関係者である。

何度も繰り返す。鑑定評価書は、行政の審査を受けていない。違法な鑑定評価書も、適法な鑑定評価書も、一切の審査を受けないまま、そのまま市場に出回っているのである。鑑定評価を依頼し、書類を受け取った主体（この場合は静岡県）が判断できなければ、事件に巻き込まれる代物である自覚が必要だと、少しはわかってきたらどうか。

適法に鑑定評価業務ができているなら、上記の時系列は問題にはならない。適法でない場合、他

の問題にも発展する。客観的状況証拠になり得るからである。日数短く、業務多数。どんなカラクリなのか。容易に想像がつく。証拠も出そろった。この措置要求書を基にした国交省の調査を妨害したり、虚偽を述べれば、罰金刑である。

---

勉強のために読んだ著書からの引用である。

#### 「鑑定評価書の質が問われ始めた」

警鐘がならされてから、約 20 年が経過している。私が不動産鑑定士になる 20 年以上前からである。20 年間全く何も考えずに過ごしてきてしまった業界の罪なのだろう。その罪の結果を、新たに不動産鑑定士となる若手が背負わなくてはならない。

もうこれ以上、次の世代に、汚点を継承してはいけない。財務省等は「借金を次の世代に付け回すな」と声高に言うが「老害を次の世代に回すな」とは言わない。なぜだろう。声を上げる人間が現れてくれたら、どんなにいいことだろう。

国土交通省及び都道府県も、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者を処分指導監督する立場であるなら、この恐るべき事態を真正面から認識し、根本的に解決するための対処を行わなければならないであろう。

特に、国交省高級官僚は、不動産鑑定士の質の向上に資する方策を立案すべきである。

大阪 IR の鑑定評価書を巡る住民訴訟も大きな注目を集めている。

法人K 近畿支所 も深く、深く関わっている。そこに勤め、大阪 IR 鑑定評価書（令和元年、令和 3 年）に関わった不動産鑑定士が、法人K 浜松支所に移ってきた。L 氏である。大阪 IR 鑑定評価書（令和元年、令和 3 年）に関わった不動産鑑定士を対象とした懲戒請求も提出されたと、記事になっていた。そして、ここ静岡県には、大阪 IR の鑑定評価書の問題を、公的資料を全て集めて、徹底追及している人間がいる。何という、運命のいたずらか。これも何かの因果なのだろう。

静岡県が、浜松支所に、地域経済を無視して、鑑定評価書を発注する日を、別の理由で待っている自分がいる。これは、静岡県が、先に条例違反を犯すことになるだろう。辞めておいた方がいい。

---

【不動産鑑定業者の選定基準 業務量と質】

【鑑定業務に係る平均日数と業務件数】

この文書の最初に記載した。

【ここから分かること】

適法な鑑定評価を行っているのなら、よほど優秀なのである。常人よりも、群を抜いて仕事量をこなせているのである。高齢にもかかわらず。一覧表を見ても分かる通り、年間100件をこなしている個人業者はほとんどいない。早く調査して、どうやったら、そうやって元気に仕事して、健康に長生きできるのか。医療費が増え、社会保障費が増えて、財政がひっ迫しているというなら、最高の例となろう。早く調査しよう。なぜ、健康で、長生きで、80歳でも仕事を続けることができるのか。

通常なら、週休二日、年間50週、年末年始やGW、お盆など年間100日以上のお休みがあるのだろう。

実数はもっと多いだろうが、休日を100日としよう。365日から100日引いて、265日である。

平均の人間が仕事をしたら約590日かかるところを、265日でこなせるのである。同時進行で進めているのだろうが、超がついてもおかしくないほど優秀な人材に違いない。実に仕事がこなせるのである。

ただでさえ売り手市場の不動産鑑定士、まさに引く手あまたに違いない。それも高齢鑑定士が、である。体力も常人ではない。

その優秀だと想定される人間が、不適切事例だと国交省が行政指導を行っている内容を、そのまま書いている。当該業者に、モニタリング調査が行われれば、行政指導の対象となるに違いない。まだ、モニタリング調査の対象になっていないのだろうか。国交省には、熱烈にお願いしている。モニタリング調査で入るべき、野放しにしてはならない、入らなければならない、と。

その声を知ってか、知らずか、廃業して逃げ切りを図っているのだろうか。「D事件」の中心人物、噂が絶えない。我々の鑑定業界のために、全ての膿を、死ぬまでに、出し切ってくれまいか。

不鑑法第7条の努力義務違反である。違法である。

この鑑定評価書、不当鑑定ではないという根拠があるだろうか。

時間を短縮するには、調査に基づかない記述は優れものである。対象不動産の確認をし、役所調査をすっ飛ばし、あとはずらずら書くだけでよいのだから。そのずらずらと書かれた鑑定評価書、読んでいてもわかりにくい。イライラした。調査した結果を一言で書けばいいのだ。しかし、それはできない。調査していないから。もう、積んでいる。将棋なら王手、チェスならチェックメイトである。

最有効使用を判定した根拠や理由の説明も不記載で済むなら、時間の短縮は大変簡単である。本来なら、不動産鑑定士の腕の見せ所であり、作文に非常に悩むところである。説明が不要なら、資格も意味をなさない。誰でも作れる文書と変わらない。

どうだろうか。この不動産鑑定士は、優秀なのだろうか。それとも、違法や不当な鑑定評価を行っているのだろうか。国交省や連合会の指導を、真摯に受け止めているのだろうか。「聞いたふり」を常習的にしているなら公務員にも、相通じる姿勢だろう。職員と親和性が高いのではないか。

違法や不当な鑑定評価を行えば、時間を大幅に短縮できる。なぜなら「記載しなくても価格に反映できる」のだから。極端に考えれば、調査も、分析も、何もいらない。価格さえ書けば、あとはテンプレート、コピーアンドペーストで十分である。いいかげんな成果品なら2、3日でできるだろう。いや、2、3日すらいらないかもしれない。仮に3日とすれば、3日×100件＝300日。休日返上すれば十分にこなせる。平均5.9日を3日、ここまでくれば犯罪であろう。

ここで言っている意味が、わかるだろうか。あなたの脳で、どちらなら理解できるだろうか。「優秀」なのか、「違法、不当」な鑑定評価を行っているのか。どちらも理解できるなら、悩むことはない。

仮定の通り、これが適法なら、これらの指摘を全て退けられる。「無駄になる」「やめておけ」と忠告をくれた諸先輩たちの言うとおりであった。大先輩たちの有難い忠告を聞かない愚か者が星野だったと、ハッキリさせられる。馬鹿だと呼ばれても文句は言えない。陰でこそこそ、悪口言わないで、堂々と笑えばいい。

監査委員は、「鑑定評価基準」も、「不動産の鑑定評価に関する法律」も理解していない。監査結果に、基準等に適法に従っているとの記載がない。それが証拠である。1回目はわずかに記載があったが、2回目以降は記載しなくなった。恐ろしくなったのであろう。これが、何を意味するか、これから明らかになるはずである。裁判官もきっと同じ気持ちであろう。なぜ、鑑定評価基準を読まなければならないのか、と苦労しているに違いない。不鑑法を作った者を恨んでいるかもしれない。

静岡県職員は、監査委員よりも「鑑定評価基準」も、「不動産の鑑定評価に関する法律」も理解している、、、はずである。年間数本の鑑定評価書を依頼し、説明を受け、受領している。いや、ひょっとしたら、説明を受けていないかもしれない。怠慢、職務放棄か。それでも監査委員の経験値や知識量とは、比べるまでもないほどの差である。それも、公費で勉強している。不動産の鑑定評価の素人であるはずがない。素人である監査委員が、一から自費で勉強するのは、立場が異なるのである。それにも関わらず、鑑定評価のド素人然とした態度には、県民として、心底腹が立

つ。金を払った不動産鑑定士と、一体何をしてきたのか。

業務実績は、誰でも国交省のデータをみれば、数字上分かる。件数が多いからといって、依頼することが適切なのか。職員も、一方しか見ていない。日々の業務姿勢が疑われる。多角的に数字の意味を理解できないのだから。

多忙で、不勉強なまま、事実と異なることを行えば、業務が楽になることを覚えて、犠牲になっている業務があるのではないのか。平均業務日数も連合会 HP で明らかであり、連合会に聞くこともできる。調べて知ることもできる。想定することも十分にできる。多忙は言い訳にならない。言い訳する者に、業務を発注してはならない。まさに、この鑑定評価書も、それらの犠牲の上に作られた成果品ではないのか。違法、不当鑑定である。

職員は、この鑑定評価書を、国交省の行政指導内容と照らし、それでもまだ違法や不当は絶対に問題ないと自信があるのか。指摘はまだこれから続く。住民監査請求も、住民訴訟も、まだ控えている。死ぬまで、打ち止めになることはない。これまでは「鑑定評価書とその報酬に関する支出」を問題にしてきたが、大阪 IR の訴訟から学んだことだが、違法・不当な鑑定評価書を元に価格を決定し、契約を結び、不動産を売却する行為について、住民監査請求できる可能性がある。この不動産は、まさに対象となり得るのであろう。すでに売買契約してしまったのだろう。売買契約取消訴訟も視野に入っている。

住民監査請求に、二度も登場する恐るべき事実を、全職員に刻まなければならない。不動産鑑定士は安穩として、無責任である。そして、これで終わりではない。その裁判を通じた証拠をもって、刑事事件にも発展する。

「違法な業務を駆逐するか」それとも「課内の秩序を取るか」

この二択で迷うようなら、公務員として不適格である。遵法性意識がない。憲法違反である。宣誓書違反である。地方公務員法違反である。地方自治法違反の職務である。庁舎内に、違反者が蔓延しているのか。臭いトイレにいと鼻が馬鹿になって、臭いを感じなくなるように、違反者が蔓延していて、感じないのだろうか。

職員は、宣誓書を読み返し、宣誓した通りに遵守し、法律に従い、全体の奉仕者でなければならない。決して、課の私的利益を追求し、一部の者のための奉仕者であってはならないのである。宣誓書に反したいのであれば、今すぐ職を辞さなければならない。職を辞する自由まで、公務員は取りあげられていない。

---

【信頼を損ねる行為】

不動産鑑定業界に身を置く身として、勉強したものなら知識として当然得ている内容であり、職業専門家としての注意が一片のかけらもないと言わざるを得ない。

高額な報酬に見合わぬ仕事であり、鑑定評価の社会的信頼を大きく損ねる行為と言える。

これだけの指摘を受けて、ズバッと即答することができるのだろうか。批判が悪いのではない、批判に耐えられない物を作るのが悪いのである。この当たり前のことを理解できない人間が多い。

説明できないのは、隠したいことがあるからであろう。信頼に足る不動産鑑定士としての職責を果たしているとは言い難い。

この成果品を提出したのは、県民を愚弄していると言わざるを得ない。不鑑法に反し、違法である。

別の不動産鑑定士だが、非常識な発言を繰り返す者に、業務を偏向的に依頼し続けてきた公務員もいた。静岡県資産経営課である。非常に問題である。

住民監査請求書が提出されれば、静岡県職員の業務が増えるのである。住民監査請求がどれほど、職員を悩ませるのか、知っているだろうか。苦悶に満ち、挨拶すらできなくなるほど、職員は悩み、恨んでいたのである。挨拶ができないなど、社会人として最低である。県庁から裁判所に向かう姿を何度も見てきたが、、どよんとした空気が、後ろ姿から漂っていて、気味が悪い。

誰のどのような影響で、関係職員の業務が増えてしまっているのか。鑑定業界を揺るがし、信頼を毀損する行為をしているのは誰なのか。

住民監査請求もただではない。大雑把な算定だが、公費が約40万円使われて、監査結果が報告されている。1円も無駄にするわけにはいかないのである。

(法律、基準、留意事項から引用)

不動産の鑑定評価に関する法律（不当な鑑定評価等に対する措置の要求）

第四十二条 不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行つたことを疑うに足りる事実があるときは、何人も、国土交通大臣又は当該不動産鑑定士がその業務に従事する不動産鑑定業者が登録を受けた都道府県知事に対し、資料を添えてその事実を報告し、適当な措置をとるべきことを求めることができる。

このような措置要求書の条文が存在するのは、不当な鑑定評価を行う可能性があることを、昭和39年の法律制定時（昭和三十九年四月一日から施行）に想定し、それらを規制する必要があったからであろう。当時、条文を作った官僚（国土）は、将来（現在）の危うい姿を想像したに違いない。この条文は、現在まで変わらずに残っている。恐れていたことが現実のものとなり、遠く嘆いているに違いない。

（【不動産の鑑定評価に関する法律】不動産鑑定士の責務 第5条）不動産鑑定士は、良心に従い、誠実に第三条に規定する業務を行うとともに、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。

とあるが、良心に従い、誠実に業務を行い、国土交通省の行政指導の内容を無視したのか。非常識の上に、不動産の鑑定評価の制度は成立しているとでもいうつもりなのか。違法である。

（【不動産の鑑定評価に関する法律】（知識及び技能の維持向上）第7条）不動産鑑定士は、鑑定評価等業務に必要な知識及び技能の維持向上に努めなければならない。

とあるが、努めてきた結果の成果物がこれなのか。違法である。

（基準第1章第2節）取引価格等から不動産の適正な価格を見出すことは一般の人には非常に困難である。したがって、不動産の適正な価格については専門家としての不動産鑑定士等の鑑定評価活動が必要となるものである。

とあるが、非常に困難だからこそ、必要とされる鑑定評価活動があるのではないか。このような請求書が提出される職業専門家となったのである。今すぐにでも静岡県に対して謝罪に趣き、誠心誠意、己の作った鑑定評価書の記載理由を、客観的かつ論理的に説明し、必要があれば、住民監査請求の陳述の際の監査委員からの問答を想定し、その回答書を作成し、提出し、その上で陳述の場に臨席するのが良心に従い、誠実な不動産鑑定士の務めなのではないのか。鑑定評価書を作って、提出して、報酬を受け取ったら終わりにして、その後は知らない、私には関係がない等とするのは、無責任極まる態度であろう。そのような卑怯な不動産鑑定士がもしもこの日本にいれば、私は絶対に忘れない。未だ、住民監査請求に臨席した不動産鑑定士にあったことがない。逃げ回っているのである。基準に反する鑑定評価は、違法である。

（基準第1章第3節）鑑定評価は、高度な知識と豊富な経験及び的確な判断力を持ち、さらに、これらが有機的かつ総合的に発揮できる練達堪能な専門家によってなされるとき、初めて合理的であって、客観的に論証できるものとなるのである。不動産の鑑定評価は、練達堪能な専門家によって初めて可能な仕事である。

とあるが、上記のような疑義に対して、鑑定評価書に明快に記載しないで、どうして練達堪能な専門家と言えるのか。基準に反する鑑定評価は、違法である。

（基準第1章第3節）この社会における一連の価格秩序のなかで、対象不動産の価格の占める適正なあり所を指摘することであるから、その社会的公共的意義は極めて大きいと言わなければならない。（基準第1章第4節）不動産鑑定士等は、不動産の鑑定評価の社会的公共的意義を理解し、その責務を自覚し、的確かつ誠実な鑑定評価活動の実践をもって、社会一般の信頼と期待に報いなければならない。

とあるが、社会的公共的意義が極めて大きいといわれる業務に従事していながら、これで社会一般の信頼と期待に報いていると言えるのか。基準に反する鑑定評価は、違法である。

（基準第1章第4節）不動産鑑定士等は、同法に規定されているとおり、良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行い、専門職業家としての社会的信用を傷つけるような行為をしてはならない。

とある。基準にも、法律が出てくる。この基準に反するのは、法律にも反するということである。疑義ある鑑定評価書を作成、提出し、報酬を受けているのは、社会的信用を傷つける行為と呼ばれるのではないか。そして、社会的信用を傷つけられた他の不動産鑑定士への影響があるのではないか。私もその一人だと認識している。基準に反する鑑定評価は、違法である。

（基準第1章第4節）次に述べる事項を遵守して資質の向上に努めなければならない。不断の勉強と研鑽とによってこれを体得し、鑑定評価の進歩改善に努力すること。

とあるが、間違いの指摘を受け、それが正しい指摘であれば、直ちに改めるよう努めなければならないであろう。追及を受けて、黙り込んでいるのはプロとして失格以外の何者でもない。そのような不動産鑑定士・業者を免許登録・管理する立場の国土交通省・都道府県知事が、報告を受けているにも関わらず適切な処分等の措置を講じないとすれば、行政による怠慢と言われても仕方ないであろう。基準に反する鑑定評価は、違法である。

（基準第1章第4節）次に述べる事項を遵守して資質の向上に努めなければならない。不動産の鑑定評価に当たっては、専門職業家としての注意を払わなければならないこと。

とあるが、専門職業家としての注意を払っているといえるのか。資質の向上に努めていると言えるのか。基準に反する鑑定評価は、違法である。

（基準第1章第4節）次に述べる事項を遵守して資質の向上に努めなければならない。自己の能力の限度を超えていると思われる不動産の鑑定評価を引き受け、公平な鑑定評価を害する恐れのあるときは、原則として不動産の鑑定評価を引き受けてはならないこと。

とあるが、能力の限度を超えているのなら、今からでも遅くない。己の不勉強を猛省し、早急に誤りを認め、訂正を申し出るか、引き受けたことを取り消し、辞退し、報酬を受け取ったのであれば直ちに全額返納することが、基準にかなった行為ではないか。追及され、答えに窮し、黙っているまま満額の報酬を受け取って逃げ切ることが許されるはずがないだろう。専門職業家である前に、人として、大人として恥ずかしくないのかと思わざるを得ない。「棺桶に入って名定まる」と言われる。基準に反する鑑定評価は、違法である。

（基準第8章第5節）鑑定評価の成果は、採用した資料によって左右されるものである

とあるが、資料の収集能力が欠けているのではないか。この程度の技量で、十分な鑑定評価書になり得るのだろうか。資料収集は、鑑定業界が取り組まなければならない課題の一つでもある。基準に反する鑑定評価は、違法である。

以上、不動産の鑑定評価に関する法律第42条に基づき、当該鑑定評価書を作成した者及び業者への懲戒及び監督処分等の措置を熱烈に要求するものである。

#### 不動産鑑定五訓

不動産鑑定士は次の五訓を遵守しなければならない。

- 一．良心に従い、誠実に鑑定評価業務を遂行しなければならない。
- 一．専門職業家としての誇りと責任感を昂揚し、安易な妥協をしてはならない。
- 一．自己の信念に基づいて行動し、公正中立の態度を堅持しなければならない。
- 一．職務上知り得た秘密事項については、正当な事由なく他にもらしてはならない。
- 一．常に能力・資質の向上をはかり、自己研鑽につとめなければならない。

#### 添付資料

※支出命令遺書・鑑定評価書等 鑑定評価書を引用する場合は（P1）などとする

※1 （国土交通省）公文書（R6-H27）+1 44 枚

※2 （国土交通省）公文書の一覧表 2025. 1. 12

※3 （連合会）H27～R6 通知 74 枚

※4 （連合会）研修に関する時間、資料の量等の情報（H27～R6）2025. 2. 11

※5 （連合会）令和6年危機的状況 4 枚

※6 （連合会）鑑定評価品質管理委員会の助言 jogen\_20241111

※7 不動産鑑定評価の業務について（連合会） 2 枚

※8 業務実績 令和5年から平成30年の6年間 12 枚

※9 実績表 B、G、H 1 枚

（注）1 措置要求書原文に即して記載したが、A、B、D、E、F、G、H、I、J、K及びL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不動産鑑定評価書等及び添付資料1から添付資料9までが添付されている（内容は省略）。

### 3 請求の要件審査

監査の実施に当たり、本件措置請求が地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。）第242条に規定する要件に適合しているか否かについて審査を行ったところ、請求人は措置請求書に記載された場所に住所を有しており、また、本件措置請求は財務会計行為に係るものであり、その他の同条所定の要件も具備しているものと認められるので、令和7年6月19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「県は条例に違反して違法な業者選定を行い、契約に反して違法及び不当な不動産鑑定評価書を受領し、それらに基づき報酬を支払った。また、違法及び不当な不動産鑑定評価書を前提に、違法な土地売買契約を締結し、売買代金を支払った。これらは違法又は不当な支出及び契約の締結であり、全額の返還請求をするとともに、土地売買契約を破棄して土地を返還せよ」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」「違法又は不当な契約の締結」は存在するか。

#### 2 監査対象機関

静岡県交通基盤部建設経済局公共用地課

静岡県交通基盤部袋井土木事務所

#### 3 請求人への質問に対する回答

令和7年7月8日に請求人に対して次のとおり説明を求めたところ、令和7年7月13日に次のとおり請求人から回答書の提出があった。

（1） 静岡県職員措置請求書の「その行為は、どのような理由で違法又は不当なのか」を記載する欄の「◎2 鑑定評価書が違法及び不当」に、「畑の市場価値より10倍の値をつけて、静岡県が用地買収している。鑑定評価書に書かれている通りに、農家が購入する畑（411㎡）の価格なら、せいぜい1,000円/㎡の411,000円である。」と記載されていますが、農家が購入する畑（411㎡）の価格なら、せいぜい1,000円/㎡と考える理由がありましたら御説明ください。また、その根拠となる資料を御提出ください。

##### →説明

宅地より、雑種地より、ずっと低いのが、畑（農地）です。

この序列は、一般常識だと考えています。

それでも目安がないと議論使用がありませんから、

目安で言うなら、

雑種地なら宅地の2分の1

畑なら宅地の10分の1

金額の指標は、質問（5）でしめています。

##### →根拠となる資料

連合会の取引事例では、菊川市で、農家が購入した農地（畑）の事例は、いずれも1000円/㎡未満だったと記憶しています。

この証拠は、正当な理由（裁判等）がなければ開示できません。それをすれば、私が連合会から処罰されます。

ですので、裁判に進んだ際に、その資料を提出する予定です。

これらの資料がなくても、標準宅地の資料（誰でもアクセスできる）で十分でしょう。

（２） 静岡県職員措置請求書の「その行為は、どのような理由で違法又は不当なのか」を記載する欄の「◎２ 鑑定評価書が違法及び不当」に、「その価格の基礎となる取引事例を偽り」と記載され、措置要求書の 12 頁 20 行目に「この鑑定評価書で使用されている取引事例は、購入者が、圏域内に地縁性を有する農業者ではない。」と記載されていますが、星野様が想定される取引事例の購入者は、どのような方か教えてください。

→想定される取引事例の購入者

質問は、私の記載した内容と齟齬があるようです。私は、取引事例を特定できていません。

連合会の事例を調べましたが、この鑑定評価書にある取引事例を見つけることができませんでした。

だから、「この鑑定評価書で使用されている取引事例は、購入者が、圏域内に地縁性を有する農業者ではない。」と書きました。

取引事例の不正、虚偽による**違法な鑑定評価**だと指摘しています。

（３） 現況が休耕地であることについて、措置要求書の 12 頁に「この鑑定評価の場合、（１）に該当し、現況を所与とする鑑定評価である。しかし、この鑑定評価書の文言では、現在も使われている農地なのか、そうではない農地なのか、休耕地なのか、判然としない。」、13 頁に「現況は休耕地、標準的使用は畑地としての使用。現況と異なる判断は、理論上も、実務上も、容易ではない。説明責任を果たさなければならない。」、26 頁に「畑ではない。現況は休耕地とも記載されている ⇒ 現況に関する記述が 2 通りある。」など記載されています。これは、標準的使用や最有効使用が畑であることが違法及び不当という主張ではなく、現況が休耕地であることや標準的使用及び最有効使用が畑になる説明が不足していることが違法及び不当という主張であるという理解でよろしいでしょうか。

→不足ではなく、不整合と主張します。矮小化しないで下さい。

（説明）

不整合とは、非論理的ということです。

非論理的とは、論理が破綻している、ということです。

不動産の鑑定評価は、客観的かつ論理的に説明しなければなりません（基準）。

論理的ではない以上、違法な鑑定評価です。

良心に従って、不整合（非論理的）な説明をしたのでしょうか。

誠実に鑑定評価を行った結果が、不整合な説明なのでしょうか。

現況は？

標準的使用は？

最有効使用は？

標準的使用と最有効使用が異なる場合は、鑑定評価基準において、非常に厳格に制限されているが、それらの説明は？

整合しなければならない。

不動産の鑑定評価に関する法律（５条）に反して、

良心に従わず、誠実に鑑定評価を行わず、

不動産鑑定士の信用を傷つける行為を行ったのです。違法です。

私は、不動産鑑定士ですが、この法律を守らない不動産鑑定士がいたのなら、法治国家ではなく、放置国家でしょう。静岡県がその筆頭、ということです。

（４） 措置要求書の 22 頁 9 行目に「画地内最大整形率は 50～55％程度 ⇒ どういう意味か教えてほしい。」と記載されていますが、畑が不整形である場合に格差を－２％と判断することは適切であるとお考えでしょうか。

→わかりません。私は、鑑定評価を行っていません。

（補足）

ただ、畑の不整形と宅地の不整形では、意味も、価格への影響も、通常異なります。鑑定評価という「種別」が異なるのですから。

ただ、そもそも、取引事例が約 10 倍高いのです。その 2％です。

0. 2％の違いは、1000円/㎡と980円/㎡です。

十の位で四捨五入すれば同じです。

この－２％は、本件では些末な問題です。枝葉末節です。

鑑定評価額の基礎となり、鑑定評価額に決定的な影響を与えているこの請求の本論である取引事例について、質問しないのはなぜですか。

行政側の肩を持つなら、監査委員が、地方自治法違反です。公平、公正、中立、独立ではないのですから。違法な監査委員への報酬、住民監査請求の対象です。

ちなみに、現在行っている住民訴訟では証人尋問を請求しています。対象は、現在議長のM氏です。元監査委員です。

この陳述機会（7月25日）の後、法廷で証人尋問が決定されます。決定されたら、対象者は裁判所に出頭しなければなりません。そして、宣誓しなければなりません。「嘘をつかない」と。国家権力には逆れません。

次は誰でしょうか。お楽しみに。

(要望)

それと「画地内最大整形率は50～55%程度 ⇒ どういう意味か」

監査委員は、監査対象機関に確かめて下さい。意味も分からず、職員が、書面を受け取ることは認められていません。意味の分からない文言があれば、職員は、検収の際に、確認しなければなりません。その質疑応答は、記録として残すよう、監査委員が、資産経営課に「意見」しています。

追加で、「～注意いただく事項～」と書かれた文書の意味（特に、当事務所はその責任を負いません）も、必ず確かめて下さい。

多額の公金が投じられて行われるのが住民監査請求です。公告されているのですから、同じ職員として、知らないとは言えないでしょう。

公金を1円も無駄にしてはいません。鈴木知事就任時から言っています。

(5) 住民監査請求の資料として「6 標準宅地と対象地 3枚」が提出されていますが、この資料で伝えたいことを教えてください。

→この鑑定評価書の価格は、農家を買う畑の価格として、異常に高い。それは、地方公務員法に従って、注意力の全てを用いていれば、気づくことができたことを立証すること。

(説明)

標準宅地の価格とは、線引き前宅地の価格です。標準宅地の地点は、線引き前宅地から選定されています。すなわち、線引き前宅地なのです。線引き前宅地の価格です。この価格を出す業務に関わっているのが不動産鑑定士です。

畑と宅地 (※畑＝農地)

畑と標準宅地

雑種地と標準宅地

雑種地と宅地

価格の高低を示せば、

畑<雑種地<宅地

「宅地」とは、建物が建てられる土地です。

「雑種地」とは、建物が建てられない土地だと理解してもらえれば大方間違いではありません。

「雑種地」と「宅地」では、金額が大きく異なります。

不動産鑑定士になるために、絶対に受けなければならない実務修習のテキストにもはっきりと書かれています(資料添付7・8)。

建物が建てられるかどうかは、価格形成に大きな影響を与える。

これが理解できなければ、実務修習を修了できません。

理解できない者は、不動産鑑定士になれない、ということです。

資料をつけたので、よくみて下さい。書かれていることが分からないとなれば、証人尋問の際

に、違法な監査委員だったと明らかになってしまいます。報酬全額、県民に返してもらいます。

畑<雑種地<宅地

その雑種地よりも価格が低いのが、畑です。

これは、一般常識ですが、議員の人間もいるから、当然知っているでしょう。

「畑が手放せなくて困った」

「相続したのが畑で困っている」

「畑は相続しても困るので、相続放棄しようかな」

聞いたことがない人はいないでしょう。一般常識です。

これは、なぜですか。

1つには畑の価格が低いから、ですが、農地法など行政上の規制が大変厳しいから、でもあります。自由に売買できません。つまり、買い手がつかないのです。 買い手がつかないのですから、価格が低くなって当然です。

経済の需要と供給の関係です。

経済音痴は、不動産鑑定士になれません。

論文試験に、経済学がありますから。

したがって、一般常識から

畑<<宅地

が導かれます。経済学でも裏付けられます。そして不動産の鑑定評価が行われるのです。

それが、この鑑定評価書では、

畑≒宅地

畑≒標準宅地

だと、示しているのが、3枚の資料です。

一般常識に反し、経済学に反し、不動産の鑑定評価基準に反しているのです。

この異常さ、少しはわかってきましたか。

地方公務員法に触れたので、もう1つ。

地方公務員法に従って、注意力の全てを用いて、この鑑定評価書を検収したのなら、この鑑定評価書が、適法な市役所調査を経て、作られていないことに気がついたでしょう。

鑑定評価書には、だらだらと、宅地ではない、宅地見込み地でもないことが、書かれています。空想、想像して作文したことが容易に想定できます。ファンタジーかもしれません。

なぜなら、一言も、

「菊川市役所に行った」「市役所で聞いた」「職員がこう答えた」「窓口は◎◎課」「担当者の名前は、△△」

がない。

そこで、適法な地方公務員が、検収の際に、質問すれば、分かった。

「Bさん、菊川市役所にいつ行きましたか。何課で聴取しましたか」

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. 「行っていない」と答えが来たら、違法確定。→受取拒否確定</p> <p>2. 「行った。けど◎◎課を答えられない」なら、行っていない可能性が高い。虚偽回答。→受取拒否対応すべき</p> <p>3. 「・・・」違法の可能性がとてつもなく高い。→受取拒否対応すべき</p> <p>注意力の全てを用いる、とはそういうことである。勝手に地方公務員を書き換えて、読み替えて、慣例に従い、前例を踏襲し、注意力の全てを用いて職務を遂行しなくてもよいのだと法治主義を亡きものになっている公務員は、この法治国家である静岡県にいてもらってはならない。地方公務員法違反だからである。</p> <p>そういえば、静岡県職員採用試験の案内パンフレットに書かれている「求められる人材像」は、現職員にも明確に当てはまると回答を得ている。当てはまらない者が、のうのうと県職員に居残っているとはならない、ということである。</p> <p>上記をふまえた 想定問答を作成した。全て私の独自の創造物である。</p> |
| <p><b>【反論 1】</b></p> <p>この畑は特別だから、</p> <p>畑⇨宅地</p> <p>畑⇨標準宅地</p> <p>もあり得るのだ。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>★そのような記述がない以上、虚偽の反論であり、虚言癖があるのでしょうか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>【反論 2】</b></p> <p>標準宅地はこの鑑定評価書とは関係がないから、</p> <p>畑⇨宅地</p> <p>畑⇨標準宅地</p> <p>はあり得るのだ。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>★不動産鑑定士は二枚舌なのですね。一方で、標準宅地の仕事で報酬をもらい、また別に県からの仕事で報酬を貰える。不動産鑑定士は、好き勝手出来て、非常においしい職業ですね。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>【反論 3】</b></p> <p>畑の事例がないから仕方がなく、</p> <p>畑⇨宅地</p> <p>畑⇨標準宅地</p> <p>はあり得るのだ。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>★そんなこと、この鑑定評価書のどこにも書かれていませんよ。耄碌しているのですか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>【反論 4】</b></p> <p>耄碌しているとは何事か</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>★「耄碌している」と言われるような鑑定評価書を作ったのは、どこの、どなたですか。金を貰っているのだから、県民に対して言い訳するなよ。大の大人が恥ずかしい。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>【反論 5】</p> <p>毫碌していると言われるような人間に、発注したのは静岡県だ。責任は全て静岡県にある。</p> <p>★わかっているじゃないですか。だから、住民監査請求を行っているのですよ。</p> <p>そのような人間になぜ発注したのか。発注するに至ったのか。発注しなければならなかったのか。</p> <p>県庁 0B が、静岡県とどのような関係にあったのか。</p> <p>全てを明らかにするために、ここに来たのです。</p> <p>住民監査請求を経て静岡地方裁判所に行くのです。住民監査請求を経なければ住民訴訟できないので、仕方ないのです。</p> <p>次に、東京高裁にも行きます。</p> <p>最後は、最高裁にも行きます。</p> <p>全部合わせると 5 年以上かかるらしいですが、それまで、長生きして下さい。</p> |
| <p>【反論 6】</p> <p>年下のくせに、鑑定士としての経験もほとんどないくせに、君（星野）は失礼だ。住民監査請求が趣味だなんて、もっと先輩、年寄りを敬え。</p> <p>★敬う価値がある人間なら、年齢や経験、立場に関係なく、心から敬います。価値があるかどうか、確定させにきたのです。</p>                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>【反論 7】</p> <p>地方公共団体が購入する土地なのだから、この鑑定評価書でいいのだ</p> <p>★どこにそのような法律や契約があるのですか。書かれていないことを言い出したら、この鑑定評価書で金を貰ったことが虚偽（民法で言う詐欺）になります。</p> <p>以上</p> <p>添付資料</p> <p>7 実務修習テキスト 建築許可 5 枚</p> <p>8 実務修習テキスト 接道に関して 5 枚</p>                                                                                                                                                                    |

- (注) 1 回答書原文に即して記載したが、B 及び M 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添付資料 7 及び添付資料 8 が添付されている（内容は省略）。

#### 4 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 7 年 7 月 25 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。

なお、請求人は陳述の際の資料として陳述日当日に、県職員採用時の宣誓書、日本国憲法、地方公務員法の抜粋等（内容は省略）を提出した。

陳述では、陳述用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)

- ・ 住民監査請求の対象は、不動産鑑定評価書の報酬の支出及び土地売買価格に関する支出である。
- ・ 県は、鑑定評価の専門家でないなりの立場、対応があるはずである。不動産鑑定士へ全部丸投げし、自分たちに一切責任がないとして逃げているのではないか。
- ・ 証拠を握っているわけではないが、県庁OBである不動産鑑定士に県の鑑定評価業務の40%を発注していれば、不正が疑われるのではないか。
- ・ 誰に鑑定業務を発注するのが適切か検討し、呼んで打合せし、本当にできるのかを確かめてB不動産鑑定士を選定したのか。
- ・ 本件土地の鑑定評価額が畑の金額ではないことは、菊川市に行ったり、菊川市出身の方に聞いたれば分かる。地価公示、地価調査及び標準宅地の価格を見ても1万円になっている。
- ・ せいぜい1㎡あたり1,000円と考える農地は、農用地（青地）か非農用地（白地）のどちらであるかは想定していない。
- ・ 不動産鑑定評価書に、宅地見込地とさえ書いていない。農業従事者が買う、農業目的で買うと書いてあるため、白地だから転用できて建物が建つので価値が高いというのはおかしい。農地転用する場合の鑑定評価額であれば、袋井土木事務所は何を理解して不動産鑑定評価書を受け取ったのか。不動産鑑定評価書の整合性が取れていない。
- ・ 本件鑑定で公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の取引事例を使っていないという主張ではなく、購入者が圏域内に地縁性を有する農業者である取引事例の中に、本件鑑定で使用している取引事例がなかったと主張している。

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)

- ・ 監査対象機関は、従事する予定の不動産鑑定士及び契約主体の不動産鑑定業者の選定に関して依頼者において考慮されるべき事項が①から④まであり、①から③までの要件が満たされているのでA不動産鑑定事務所に発注したと陳述していたが、④生産性向上、イノベーション、ワーク・ライフ・バランスの提案は関係ないのか。
- ・ 監査対象機関は、業者選定過程には何ら不合理な点はないと陳述していたが、なぜこれから発注方法を改めるのか。
- ・ B氏の鑑定評価業務は、ほとんど県からの仕事である。
- ・ 国土交通省が契約を結ぶようにと言っており、その契約書が確認書のことである。確認書により県が不動産鑑定士と「鑑定評価基準に則った鑑定評価」をするという契約を結んでいる。ガイドラインに従えば、「鑑定評価基準に則った鑑定評価」とは、不動産鑑定評価基準全てに従った鑑定評価をすることとなっているので、不動産鑑定評価基準から1個でも外れれば不当鑑定ではないか。
- ・ 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は、地域経済の活性化を目指した条例である。B氏に発注したことでどの地域経済を活性化させるのかを聞きたい。自分

のメインは、鑑定評価ではなく地域経済の活性化である。

## 5 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静岡県交通基盤部建設経済局公共用地課及び袋井土木事務所からは、令和7年7月4日付けで次の意見書が提出された。

### 静岡県知事（袋井土木事務所職員）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) 土地の概要

当該請求に係る鑑定評価対象地（以下「当該地」という。）は、菊川市下内田字段 1601 番 1 で、一般県道小笠掛川線に接する現況が畑の民有地（地目：畑、地積：461 m<sup>2</sup>のうち、車庫敷地部分の約 50 m<sup>2</sup>を除く）である。

##### (2) 不動産鑑定実施の理由

本件不動産鑑定は、一般県道小笠掛川線では、歩道の一部が狭くなっている箇所があること等から、道路改築事業（以下「本件事業」という。）を実施することに伴い、事業用地として当該地の一部（8.35 m<sup>2</sup>）を取得する必要性が生じたため、取得する部分を含む当該地の土地補償額を算定するにあたり、公共用地補償のための参考資料として実施した（以下「本件鑑定業務」という。）ものである。

#### 2 不動産鑑定の依頼及び報酬額の支払いについて

##### (1) 令和6年度の不動産鑑定依頼について

令和6年4月24日付けで、A不動産鑑定事務所へ当該地の鑑定評価の見積りを依頼したところ、令和6年4月30日に見積書が提出されたため、令和6年5月10日に支出負担行為を作成し、同日に決裁後、単独随意契約によりA不動産鑑定事務所に鑑定評価を依頼した。

令和6年5月29日に本件鑑定評価書が納品され、同日検収し、令和6年6月14日に支出した。

##### (2) 不動産鑑定士への報酬額について

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日付け中央用地対策連絡協議会事務局長通知）」別添の「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」（以下「報酬基準」という。）を用いて算出した。

報酬基準によれば、報酬額は、評価額によって決定されることとなり、鑑定評価書が提出されるまでは確定しない。このため、依頼時点での報酬額については、不動産の類型（農地）、評価見込額 4,149,000 円に対応する 345,400 円（税込み）として、「概算所要」（昭和 39 年 4

月 1 日付け静岡県財務規則施行通達第 8－2) により支出負担行為を作成した。

### 3 請求人の主張に対する意見について

#### (1) 業者選定の過程が違法であるとの主張について

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 頁において、「業者選定の過程が違法」と主張している。

請求人の違法性の指摘は独自の論理に基づくものであり、必ずしも違法性指摘の根拠は明確ではないが、以下のとおり現時点で必要と認める範囲で意見する。

公共事業用地の取得のための不動産鑑定評価の報酬については、公共用地の取得に関する事務を所掌する中央省庁、公益企業等の関係機関で組織する中央用地対策連絡協議会（事務局：国土交通省）が前記「報酬基準」を策定し、不動産の評価額に応じた報酬体系を定めている。

不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号、以下「鑑定評価法」という。）第 36 条では、不動産鑑定士でない者による鑑定評価を禁止しており、不動産鑑定評価基準（以下「鑑定評価基準」という。）第 1 章第 3 節では、不動産の鑑定評価とは、「…練達堪能な専門家によって初めて可能な仕事であるから、このような意味において、不動産の鑑定評価とは、不動産の価格に関する専門家の判断であり、意見である…」とされている。

このように専門的評価を可能とするためには、対象不動産の所在する地域への精通性、対象案件に適した専門知識や経験を有し、専門家としての手順を尽くしつつ高度な専門的機能を発揮することが必要であることは明らかである。

一方、このように専門家の「判断」や「意見」として報告される不動産鑑定評価は、各専門家の経験等に基づくその性質上、必ずしも一様なものになるとは限らない。

このような性質をもった不動産鑑定評価の依頼に際して、仮に価格（報酬）に重点を置いた受任者選定を行った場合、前記のとおり報酬額は、評価額に牽連性があるため、価格競争を意識する結果、最も安価な評価額の算出が有利となる関係上、専門的知識や経験は考慮されにくくなり、その結果、業務内容に必ずしも合致しない報酬額が導かれることは容易に推測できる。

これは、鑑定評価の質（専門的知識や経験を反映し尽くすべき手順が適切に実施されていること）の低下（手順の欠落や不適当な手順の実施）を招く要因となるから、本件事業用地の取得のための不動産鑑定においても、価格に重点を置いた事業者選定は適切ではない。

なお、学識経験者や不動産鑑定士からなる「不動産鑑定契約のあり方に関するプロジェクト・チーム（座長 大橋弘 東京大学大学院経済学研究科教授）」からの提言を受けて、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会では、適切な受任者を選定するためにあるべき契約方式等の受任者選定等の方式に関して検討しており、「受任者選定等の方式に関して依頼者において考慮されるべき事項」を以下のとおりとりまとめて公表している。

ア 価格（報酬）に重点を置いた選定でないこと

イ 選定プロセスにおける依頼者の能力・事務負担、対象不動産の規模・業務の難易度等

ウ 従事する予定の不動産鑑定士及び契約主体の不動産鑑定業者の選定に関して依頼者において考慮されるべき事項

- ① 専門性、能力、実績等
- ② 地域精通性
- ③ 人的信頼性
- ④ 生産性向上、イノベーション、ワーク・ライフ・バランスの提案

(出典：「不動産鑑定のあり方（受任者選定方式等）に関する基本的見解」平成30年5月22日公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会)

本件鑑定業務は、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号（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）、静岡県財務規則の施行について第23-1-(1)タ（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及び他の相手方では契約ができない特殊な事情があるとき）及びツ（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）に該当するものであり、県は、菊川市内の不動産鑑定評価を複数実施した過去の実績などから、B鑑定士を前記の①専門性、能力、実績等、②地域精通性、③人的信頼性の3つの要件に照らして本件鑑定業務を実施するに適切であると判断し、A不動産鑑定事務所（B鑑定士）に本件鑑定業務を依頼したものである。

B鑑定士は、県の依頼に基づき推定評価額をもとに報酬基準を用いて（「見積書」備考欄記載より）、鑑定評価報酬見積合計金額345,400円と算出した。（令和6年4月30日付け鑑定評価報酬見積書より）

以上のとおり、当所が価格競争によらず、専門性・能力・実績等を踏まえて選定したA不動産鑑定事務所に対し不動産鑑定評価を依頼した一連の業者選定過程には何ら不合理な点はなく、A不動産鑑定事務所への受注実績の一面を捉えた請求人の違法性の指摘は、根拠を欠いたものといわざるを得ず、それに基づく請求は独自の論理に基づくものであるから失当である。

なお、請求人は、措置請求書1頁において、独自の分析によって企業局を除く静岡県全体でA不動産鑑定事務所の件数ベースでの受注比率が39.0%などとして、受注比率の偏りを示しているが、「業者選定の過程が違法」を主張する趣旨とも思われる。

この点、仮に、請求人の分析、主張の趣旨に立ったとしても、適切な選定を行った結果であって、偏りをもって即座に違法性を構成する事実は認められないが、予備的に以下のとおり補足して意見する。

当所における不動産鑑定実施件数は、令和4年度17件、令和5年度15件、令和6年度22件であるが、そのうちA不動産鑑定事務所（B鑑定士）への鑑定依頼は、令和4年度1件、令和6年度1件の合計2件であるから、当事務所において請求人が指摘するような事実はない。

よって、本件鑑定業務における業者選定の過程に違法又は不当な財務会計上の行為はなく、請求人の主張は失当である。

## (2) 鑑定評価書の違法及び不当について

請求人は、措置請求書 2 頁において、「畑の市場価格より 10 倍の値をつけて、静岡県が用地買収している。」「…農家が購入する畑（411 m<sup>2</sup>）の価格なら、…公然と行われた詐欺である。」などと主張しているが、これは土地の補償及び不動産鑑定報酬に係る支出に対して違法性を主張する趣旨と思われる。

また、請求人は、「多数の不当鑑定がある」（措置請求書 2 頁）、「鑑定評価書には要件の欠損、違法な鑑定、不当な鑑定の 3 つの問題がある」（別添措置要求書 4 / 45 頁）などと主張し、同要求書 7 / 45 頁から 26 / 45 頁で鑑定基準に基づく違法性及び不当性を主張している。

「鑑定評価は、高度な知識と豊富な経験及び的確な判断力を持ち、さらにこれらが有機的かつ総合的に発揮できる練達堪能な専門家によってなされるとき、初めて合理的であって、客観的に論証できる」（鑑定基準第 1 章第 3 節）、「不動産鑑定評価とは、…（中略）…不動産の価格に関する専門家の判断であり、意見である」（鑑定基準第 1 章第 3 節）とされている。

本件鑑定評価書については、納品時まで、不動産鑑定士から鑑定評価書の内容説明を受けしており、適正に鑑定がなされたものと判断した上で検収、受領した。

他方、請求人が別添措置要求書 7 / 45 頁で指摘する評価書における鑑定士の「判断」や「意見」については、行政規則である鑑定基準が、一般国民を拘束するものではなく、鑑定評価を行う専門家である不動産鑑定士の職責に係る事項を定めたものであるところ、依頼者を含む当該専門家でない者において、鑑定基準に照らしたこれら専門家としての「判断」や「意見」について、これを評価することはできない。

以上のとおり、成果品について、違法または不当であると判断する根拠はないことから、県からの各依頼事項を満たしていることを確認した上で、適正な成果と判断して受領したものである。

なお、以下、個別の論点についても現時点で必要と認める範囲で意見を述べる

### ア 鑑定評価額の算出について

本件鑑定評価を行った土地は、幅員 9 m の県道に接面した、約 400 平方メートルの非線引き都市計画区域内の農業振興地域内農用地区域外農地（いわゆる「白地」）である。

評価に当たって、不動産鑑定士 B は取引事例比較法を採用し、同市内の同条件の取引事例を 4 件取得し、標準的な畑地を想定して評価し、想定標準的画地の評価額を 1 平方メートル当たり 11,000 円と査定し、この想定標準的画地と評価対象地との間を比準して鑑定評価対象地を 1 平方メートル当たり 10,600 円と評価している。

これに対し請求人は、「せいぜい 1,000 円/m<sup>2</sup>」、「畑の市場価格より 10 倍の値をつけ」（措置請求書 2 頁）と独自の論理で評価額を試算し、また、「その価格の基礎となる取引事例を偽り、虚偽の記載を行い、…報酬を得た。」（措置請求書 2 頁）などと主張しているが、これに対する具体的論証はなく、その主張が非線引き都市計画区域内の農業振興地域内農用地区域外農地の取引事例をどのように収集して反映したものか詳らかではないが、

いずれも独自の論理に基づいたものである。

以上のことから、本件不動産鑑定に不合理な点はなく、違法及び不当な点は認められないから、請求人の主張は失当である。

イ 成果品の受領及び報酬の支出について

請求人は、「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」と主張している。（措置請求書 2 頁）

しかしながら、本件鑑定業務において、請求人の指摘する契約不履行乃至契約の適正履行確認の意味するところは必ずしも明確ではないが、以下のとおり現時点で必要と認める範囲で意見する。

不動産鑑定士は、鑑定評価法第 5 条に基づき、良心に従い誠実に鑑定評価業務を行う責務を負っていることから、一般的には同条に則って作成されたものと推定される。また、本件鑑定業務については、納品時を含めて複数回 B 鑑定士から鑑定評価書の説明を受けているが、その説明に特段不合理な点はなく、依頼に基づき、適法な手続きを経て適正に業務が実施されたものと判断してこれを受領することにより何ら不合理な点はない。

県として、本件鑑定評価業務は適正な業務が実施されたと判断しており、請求人の指摘する契約不履行、契約の適正な履行がなされていないとの主張は失当である。

ウ 本件鑑定業務の適正履行の確認について

請求人は、「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」と主張している（措置請求書 2 頁）。

しかしながら、前記 3（2）イで述べた通り、本件鑑定業務については、鑑定評価依頼書（令和 6 年 5 月 10 日付け袋土用第 36 号）において依頼した各事項が遵守され、的確に実施されたことを確認して受領しており、違法又は不当を疑わせる事実は認められない。

よって、請求人の主張は失当である。

エ 違法な鑑定評価書を前提に作成された土地売買契約書は違法であるとの主張について

請求人は、「違法な鑑定評価書を前提に作られた土地売買契約書も違法」と主張している。

本件事業用地の取得に伴う土地売買契約は、本件鑑定業務の成果を参考に行われているが、前述のとおり、本件鑑定評価書は適切に作成されており、本件鑑定評価書を参考にして行われた土地売買契約に不合理な点はないから、請求人が指摘する土地売買契約書の違法には理由がなく、請求人の主張は失当である。

(3) 不動産鑑定業者の選定が静岡県条例に違反しているとの主張について

ア 静岡県中小企業者の受注機会増大による地域経済の活性化に関する条例（以下「受注機会

増大条例」という。)に反しているとの主張について

請求人は、措置請求書3頁において、受注機会増大条例で規定された「中小企業者の受注機会の増大に努めていない」と主張している。

受注機会増大条例は、第3条第2項で、「県、関係団体及び県民等がそれぞれの立場から中小企業者の受注機会の増大に努め」とあり、第10条で「県は、物品及び役務の調達、工事の発注に当たっては、予算の適正な執行に留意しつつ、中小企業の受注機会の増大に努めなければならない。」と規定している。

一方、第3条第3項は、「中小企業の受注機会の増大は、公平かつ自由な競争を阻害し、又は制限するものであってはならない」と規定している。すなわち、受注機会増大条例が規定するところの「受注機会の増大に努めること」とは、中小企業者の受注機会の増大に配慮すべきという趣旨であって、そのことによって、中小企業ではない者との間で、公平かつ自由な競争による契約が排除されてはならないという趣旨と解される。

県は、地方自治法施行令第167条の2第1項第1号の規定に基づき随意契約による契約方法を採用し、A鑑定事務所は、不動産鑑定評価業務の性質から価格競争になじまないこと、公共用地の補償のための当該地域の鑑定評価業務の経験及び実績などから、当該地域で実施する本件改築事業のために適正かつ誠実に不動産鑑定業務の実施が期待できることから適任と判断して選定した中小企業者であるから、受注機会増大条例の趣旨に反するものではない。

以上のとおり、不動産鑑定業者の選定について、請求者の指摘する受注機会増大条例に違反するとの主張は失当である。

イ 不動産鑑定業者の選定が事業者等を守り育てる静岡県公契約条例に違反するとの主張について

請求人は、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(以下「公契約条例」という。)に違反していると主張している。

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

しかしながら、本件は上記3(1)の理由から、単独随意契約により依頼したものであることから、請求人が主張する、公契約条例に違反するものではない。

以上のとおり、不動産鑑定業者の選定について、請求者の指摘する公契約条例に違反する根拠はなく、請求人の主張は失当である。

(4) 県への損害について

請求人は、「支出した報酬額及売買価格全額が損害」とであると主張している。(措置請求書4頁)

しかしながら、上記 3 (2) のとおり、鑑定書については不当なものとは認められず、適正な鑑定書に基づき売買を行っている。また、不動産鑑定業者の選定方法についても、上記 3 (3) のとおり条例に違反するものではない。

したがって、請求人の主張するような損害は発生していない。

#### 4 結論

以上のとおり、請求人の各主張にはいずれも理由がなく、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) 1 意見書原文に即して記載した。

2 監査対象機関の陳述において修正の要望があった箇所は修正している。

また、監査対象機関は、令和 7 年 7 月 25 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)

- ・ 不動産鑑定士から中間報告と納品時に報告を受けている。
- ・ 中間報告では、どのような鑑定を実施しているかの報告を受けている。近隣地域の地域特性を前提に、非農用地区域（白地）であること及び公共用地補償目的であることを踏まえて事例を収集して評価することや、標準的な畑地を想定して標準地の評価をし、次いでこれを本件評価対象地の現況に即した個別的要因格差を判定して求めることなどの説明を受けている。
- ・ 使用した 4 件の取引事例は、非線引都市計画区域、用途地域の指定のない地域、非農用地であるなど本件土地と同じような条件の事例であると不動産鑑定士から説明を受けている。
- ・ 不動産鑑定評価書の公文書開示に当たり一部を、静岡県情報公開条例第 7 条第 3 号を理由として非開示にしている。不動産鑑定士が評価を導くための手法として独自の手法を使っており、不動産鑑定士の持っている技術を流出させると損害を与えてしまうため、不動産鑑定士の保護されるべき個人情報に当たると判断したためである。非開示とした内容については、陳述という公の場で説明することはできないが、公の場でなければ回答する。
- ・ 不動産鑑定士から受けた説明は、基本的には不動産鑑定評価書に沿った内容であり、補足程度なので説明内容の記録は取っていない。不動産鑑定評価書に記載のない事項や価格決定に影響を及ぼすような記載がない項目があれば記録を取っているが、本鑑定については不動産鑑定評価書に沿った説明で特段矛盾がなかったため記録は取っていない。
- ・ 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が公開している鑑定評価書チェックリストがあることは知っているが利用していない。確認書及び依頼書の内容で不動産鑑定評価書が適切に作成されているのかを確認している。
- ・ 確認書は、不動産鑑定士に依頼するときに取り交わし、国土交通省のガイドラインにより不動産

鑑定評価書への記載が求められている7つの事項を記載するよう双方確認している。そして、納品時に、確認書と納品があった不動産鑑定評価書をすり合わせ、形式上のチェックを行っている。

- ・ 納品時に、依頼書に記載した事項が不動産鑑定評価書に反映されているかを確認している。正常な価格で評価を行っているか、建物等が存しないものとして評価しているか、所有権以外の権利が存しないものとして評価しているか等を確認している。
- ・ 公共用地課は、不動産鑑定業務の発注について県全体の代表をしている立場ではないが、いずれの業務を委託する場合にも、発注者側からは、発注する業務の内容、実施期間、金額などの条件を設定した上で、事業者側の了解をもらって発注する必要があると考えている。事業者は県以外からも仕事を受注できる状況にあるため、事業者側がどの程度の仕事量を抱えていて、これから発注する業務を受注することができるのかは知ることができない。不動産鑑定評価業務の発注を依頼したところ、事業者側から業務が集中しているため受託できないと断られたこともある。適正な仕事量であるかについて、発注者側においても一定の配慮をする必要があることは認識しているが、主には事業者側の状況によるので、事業者の全体の仕事量を把握するということは困難であると考えている。

## 6 監査対象機関の意見等に対する請求人の指摘追加事項

請求人からは、令和7年7月26日に次の「令和7年7月25日陳述機会を終えて」が提出された。また、令和7年7月28日に追加資料の提出があった（内容は省略）。

令和7年7月25日陳述機会を終えて

3つ、追加で言いたいことがあります。

### 1. 農地法第3条なら、青地白地は関係ないのではないか

山下代表から、

「青地か、白地か」

と聞かれた。

その場で説明できなかったことだが、加えて説明させてもらう。

畑を耕作する

農業を行う目的で購入する市場参加者なら、

青地も白地も関係がない。

農業法第3条で農転できる。

白地で、用途変更を考えるなら、

第5条となる。

しかし、鑑定評価書には、そのような記載がない。

当然、そのような需要者も想定していない。

農地は、転売目的では購入できないので、  
どちらか、である。

農地法は、 第3条、又は、第5条

鑑定評価書は、第3条の意味だったのではないのか。

もしも、第5条の意味だったとすれば、

鑑定評価書が根底からひっくり返る。

不動産鑑定士も、袋井土木事務所職員も、引っ繰り返る。

まあ、

「説明が偽りだった」

「不合理だった」

「虚偽だった」

「詐欺だった」

と、自白するようなものだ。

## 2. (略)

## 3. 静岡県の不動産鑑定業務の発注実績は私が担います

(略)

静岡県の不動産鑑定評価の発注状況を、  
私が、取りまとめる。

その情報を使って、静岡県行政を正す。

公共用地課にはやらせない。

公共用地課は、何もしないでいい。

(略)

最後に、重ねて監査の過程で、確かめてもらうよう求めます。

静岡市に所在するBに、菊川市（西部地域）の鑑定評価を発注して、どの地域経済を活性化させる予定だったのか。

西部地域ですか。鑑定評価したのは西部地域

中部地域ですか。事務所の所在は中部地域

東部地域ですか。仕事も事務所も無関係

袋井土木事務所に必ず確認してください。

反省の弁もない、すべて正しいと考える袋井土木事務所なら、完答できるでしょう。

令和7年7月26日

静岡県民の声の代弁者を自負する闘う鑑定士

- (注) 1 「令和7年7月25日陳述機会を終えて」原文に即して記載したが、B及びNは原文では実名で記載されている。
- 2 本件措置請求に係る事項以外は記載を省略した。

## 7 監査対象機関への調査結果（要旨）

令和7年7月10日及び28日に監査対象機関（静岡県交通基盤部袋井土木事務所）から検収方法や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。また、7月10日に今回の請求の対象となった土地の現場を確認した。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。

### (1) 令和7年7月10日調査分

- ・ 不動産鑑定を依頼する際は、当該土地の場所と事業内容について不動産鑑定士に説明すると、すぐに不動産鑑定士が現地を確認するとともに役場で調査を行い、見積りを出してくれるため、それに基づいて契約を行っている。
- ・ 契約後は、中間報告の際と、不動産鑑定評価書の提出の際に、不動産鑑定評価書の内容について説明を受けている。説明内容に関する記録は作成していない。
- ・ 説明を聞いた結果、県からの「鑑定評価依頼書」の内容を満たしていると確認できたことから、適正な評価書と判断して受領している。
- ・ 今回の不動産鑑定評価書の内容を確認する際に、チェックリストは使用していない。不動産鑑定評価書を受領した際は、チェックリストの存在を知らなかった。チェックリストに沿って不動産鑑定評価書の内容をひとつひとつ確認してはいないが、チェックリストに書いてあることは大体できていると認識している。
- ・ 今回の不動産鑑定評価の対象地は、菊川市の南部（旧小笠町に近い田園地帯）に位置する。菊川市の北部（市街地）に詳しい鑑定士は他にもいるが、南部に詳しい鑑定士はA不動産鑑定事務所くらいである。
- ・ A不動産鑑定事務所には、過去、袋井土木事務所が発注した例があり、他の事務所（農林）でも発注した例があった。
- ・ 鑑定士協会の名簿を見ても、個人事務所ではなく法人で勤務している人もいるため、誰がこの地域に精通しているかまでは、わからない。
- ・ 公共事業で買収する土地の鑑定は、県有地を売却する際の鑑定（売買価格の算出）とは異なり、憲法で定められている「正当な補償」の額を出してもらうものである。
- ・ 公共事業においては、通常、1つの事業でいくつも土地を買収する必要があるため、鑑定では標準的な土地（長方形で間口・奥行きがちょうどよいもの）の価格を出してもらい、当該価格を補正して、それぞれの土地の価格を出している。
- ・ 今回の事業においては、買収したのはこの土地のみであるため、公共事業における通常のやり

方とは異なり、この土地の評価額を直接出してもらっている。

- ・ 今回の土地はいわゆる白地（農業振興地域内の農用地区域外の農地）である。青地（農業振興地域内の農用地区域内の農地）は農地以外の用途への転用が制限されており、畑は畑として農家に対してしか売ることができないのに対し、白地は農地転用すれば宅地にすることができることから、白地を買収する際は、宅地並み（宅地よりは安い）の金額で買収する必要がある。
- ・ 今回の土地の元所有者は、相続によって土地を取得した、農家資格のない方であるため、今回買収した土地とは別の白地を買えるだけの金額を補償しなければ、「正当な補償」とはいえず、もっと安い畑（青地）並みの価格で買収したら、憲法違反となってしまう。
- ・ 本来は、職員が取引事例を収集して買収する土地の価格を出すものであり、鑑定評価額は参考のために出してもらうものであるが、職員が価格を出すことが困難な場合は、鑑定評価額をそのまま採用してよいこととなっている（土地評価事務処理要領第10条第3項）。
- ・ 現実には、取引事例はあまり公開されておらず、職員が取引事例を収集すること自体が困難であるため、実務上は、鑑定評価額をそのまま採用することが多い。
- ・ 今回買収した箇所は歩道が狭くなっており、拡幅する必要があった。
- ・ 現地は街灯もなく、夜になると暗い。歩道を歩いていて、突然畑（休耕地）に突っ込んでしまっって危ないという声も出ていた。そのまま拡幅せずに放置して、通行人がけがをすることなどがあつたら、県の責任となるおそれがあった。
- ・ 当初、歩道を整備した際は、土地の所有者と連絡がつかないなどの理由で買収ができなかったため、当該部分だけ歩道が狭くなってしまったと推測されるが、今回、買収することができたため、歩道を拡幅したものである。

## (2) 令和7年7月28日調査分

- ・ 不動産鑑定士から説明を受けた内容は不動産鑑定評価書のとおりである。
- ・ 不動産鑑定士は農地地域と判定していること、また、本鑑定の目的は公共用地補償のための参考資料であるため同等の代替地を購入できる価格で補償しなければならないことから、農地転用取引事例を使って評価をしているのは合理的である。
- ・ 最有効使用を畑地としての使用と判定しているが、これは農地地域と判定しており、農地地域内の土地は農地であるからである。農地転用を見込んだ畑地の場合も、「畑地としての使用」という記載になる。仮に最有効使用を宅地とした場合には宅地の価格となり、本鑑定評価額の約3倍になると考えられる。
- ・ 鑑定評価を依頼する前に、袋井土木事務所において、近年の近隣地の買収単価及び地価公示価格の推移から推定評価額を求めている。本鑑定評価額 10,600 円/㎡は、推定単価 9,000 円/㎡とほぼ同じである。
- ・ 「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。）に基づき、不動産鑑定士から確認書が交付されている。そして、不動産鑑定評価書の検収時には、この確認書に記載されたとおりの不動産鑑定評価書となっているか確認している。この確認により、ガイドライ

ンに定められた不動産鑑定評価書への記載事項を確認できるので、不動産鑑定評価書の形式的な要件の確認はできている。

- ・ 不動産鑑定士のノウハウが流出することは、静岡県情報公開条例第7条第3号に定められた非開示情報（事業活動情報）の「公にすることにより、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの」に該当すると考え、どのような適切な取引事例を選ぶかやどのような観点で格差を設けるか等を独自の手法という言い方をした。

## 8 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7年7月15日に、本件措置請求に係る不動産鑑定評価書を作成したB不動産鑑定士に対し関係人調査を行った。聴取した内容は以下のとおりである。

- ・ 公共事業のために用地買収をする際の土地評価において起業者は、標準地比準評価法を用いる。評価の手順としては、まず、同一状況地域内の土地の中から標準地を1つ選んでその土地を評価して、次に、その評価額を利用して各土地の違いに基づいて各土地の評価額を求める（土地評価事務処理要領第5条）。不動産鑑定を行うのは、原則標準地である。

今回の公共事業において、買収するのは本件土地1つのみであったが、「土地評価事務処理要領」に基づいて評価することが適切であったため、特例的に不動産鑑定評価書10頁に記載したような標準地を想定し、当該標準地について一旦比準価格を求めている。その後当該標準地との格差を判定して、本件土地の評価額を出している。標準地を設定して、一旦標準地の評価をするというプロセスを踏んでいるものの、その点以外は不動産鑑定評価基準と同じやり方であり、不動産鑑定評価基準に沿って評価していると認識している。

請求人からの「比準価格」という言葉の使い方が不動産鑑定評価基準（対象不動産の試算価格を比準価格とする）とは違っているという指摘については、本件は公共事業のために用地買収をする際の土地評価のため、土地評価事務処理要領に基づき標準地比準評価法を用いて評価していることから、標準地の試算価格を比準価格としている。

- ・ 地域の種別として、宅地地域、農地地域、林地地域に加えて、宅地見込地地域というものもあるが、本件土地が存在する地域は人口減少が進んでおり、このことを重視すると宅地見込地地域とすることが一般的に困難となるため、不動産鑑定評価書7頁に記載したとおり農地地域と判定している。

本件土地の現況は休耕地であるが、「農地法」の事務取扱でも休耕地は農地とされる。不動産鑑定評価基準においては、農地地域にある土地は、農地である。

不動産の鑑定評価に関する法律第52条第1号において、農地を農地として使用する場合の取引に係る取引価格を評価するときは、当該法律（及び不動産鑑定評価基準）の適用外とされている。これに対し、農地を公共事業の用に供する場合など、農地以外のものとするための取引に係る取引価格を評価するときは、当該法律（及び不動産鑑定評価基準）が適用される。

- ・ 本件土地は、農地地域のうちの畑地地域にあるため最有効使用は畑地となる。しかし近隣地域の土地利用状況をみると、地理的平面上では農地と宅地が混在していること、ここは非農用地区域

（白地）であること、公共用地補償目的であることを考慮して、農地転用取引事例を使って評価をしている。

菊川市における畑の転用取引事例が多ければ、畑の事例のみで評価したかもしれないが、適切な畑の事例が見当たらなかったため、田の事例も使って評価した。

- ・ 試算価格の調整については、現状では人口動態からみれば宅地化の影響は低下傾向であるものの、県道沿いであることも含め域内は非農用地（白地）となっていること等から、農地転用を前提とした試算価格は適正な水準と判断した。また、農地は規準とする公示価格はないが、過去に評価した近接地の事例と比較し適切な均衡が保たれていると判断した。
- ・ 本件土地と想定標準地（標準的画地）との個別的要因格差として、やや不整形による格差と東向緩傾斜地勢による格差を各－２％と判断しているが、これは、宅地に転用した場合には標準地と比べて価値が落ちるので、標準地との格差を補正した。
- ・ 「画地内最大整形率」という言葉は、対象地の中に整形の土地（四隅が 90 度の四角形）を最大で作った場合に、当該整形の土地の面積が対象地の面積に占める割合という意味で使用している。  
本件においては、対象地の中に作ることができる整形の土地は、最大で  $16\text{m} \times 14\text{m} = 224\text{ m}^2$  であるため、画地内最大整形率は、 $224\text{ m}^2 \div 411\text{ m}^2 \approx 54\%$  である。これを格差－２％と判断した。  
格差を何％と判定するかについて、絶対的な目安があるわけではないが、国土交通省が示している「土地価格比準表」という、起業者が評価を行う際のマニュアルがあるため、それを参考にすることもある。本件については、これまでの多数の不動産鑑定を行ってきた経験を踏まえて、－２％と判断した。
- ・ 不動産鑑定評価基準は、国土交通省の事務次官通知であり、不動産鑑定士が鑑定評価を行う際の一般的な行為指針であるとされている。不動産鑑定評価基準では「市場参加者」となっているのに対し、本件鑑定評価書では「市場参入者」としている。
- ・ 「市場参入者」は、多様な需給者層を含む「市場参加者」と同意と考えるが、今回「不動産鑑定評価基準」に即し、「市場参加者」と修正したい。
- ・ 菊川市からも不動産鑑定評価の依頼を多数受けていることから、菊川市の都市計画図を持っており、また、農地情報は農地ナビ（インターネット上の農水省サイト）で調べることができるため、菊川市役所へ行って調査しなくても当該土地がどのような地域にあるのか等は適切に把握できている。
- ・ 不動産鑑定評価書の裏表紙に記載した、「ご注意いただく事項」のうち 2 は、評価書 2 頁の「利害関係」 5 に関連している。3 については、鑑定評価額を使って土地の売買をした結果、損をしたとか得をしたとか言われた場合を想定して記載している。しかし、もし訴訟などになれば、もちろん対応する。
- ・ 1 件当たりの鑑定評価にかかる日数は、案件によっても違うため、何日と言うことはできない。  
不動産鑑定士をしていた頃は、夜（22～23 時くらいまで）も土日働いて鑑定評価を行っていた。

#### 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 不動産鑑定評価書の作成について

- ・契約日 令和6年5月10日
- ・検収日 令和6年5月29日
- ・支払日 令和6年6月14日
- ・支払額 345,400円

イ 土地購入について

- ・契約日 令和6年8月8日
- ・支払日 令和6年9月24日
- ・支払額 88,510円

### (2) 用地買収手続

ア 静岡県が施行する公共事業に伴う損失補償基準（昭和38年5月20日静岡県訓令乙第9号）第8条第1項において、取得する土地に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする規定され、第9条第1項において、正常な取引価格は、近傍類地の取引価格を基準とするものと規定されている。

イ 静岡県が施行する公共事業に伴う損失補償基準細則の第2において、土地の正常な取引価格は、土地評価事務処理要領により算定するものとする規定されている。

ウ 土地評価事務処理要領第4条第1項において、土地の評価は、原則として標準地比準評価法により行うものとする規定され、第5条において、標準地比準評価法によって土地を評価するときの手順について、用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分し、同一状況地域ごとに一の標準地を選定して、標準地を評価し、標準地の評価格から比準して各画地の評価格を求めるものと規定されている。

また、第10条第1項において、標準地の評価格は、取引事例比較法により求めた価格を基準として、収益還元法又は原価法により求めた価格を参考として求めるものとする規定されているが、第3項において、第1項の規定により評価格を求めることが困難な場合は、不動産鑑定業者が求めた鑑定評価格を基準として標準地の評価格とすることができるものとする規定されている。

さらに、第11条において、取引事例比較法による土地評価の手順について、近隣地域及び類似地域から多数の取引事例を収集し、その中から適切な事例を選択し、当該事例の価格を付録の算定式へ適用して算定価格を求め、事例ごとの算定価格を比較考量して比準価格を求めるものと規定されている。

エ 監査対象機関は、令和6年度に一般県道小笠掛川線の道路改築事業（以下「本件事業」という。）を行うこととしたが、近傍類地において取引事例を入手する手段がなく、取引事例比較法により標準地の評価格を求めることが困難であったため、土地評価事務処理要領第10条第3項の

規定に基づき、不動産鑑定業者に鑑定評価を求め、その不動産鑑定評価書の不動産鑑定評価額を標準地の評価額とした。

オ 監査対象機関は、当該標準地の評価額から比準して、本件事業において買収する土地の評価額を算出した。なお、本件事業において買収する土地は当該地のみであるため、標準地と買収する土地は同一の筆である。

カ 監査対象機関は、当該不動産について令和6年5月10日に不動産鑑定評価書の作成を依頼し、令和6年5月29日に納品された不動産鑑定評価書における評価額4,356,000円（10,600円／㎡）を基に、買収する土地（8.35㎡）の売買代金を88,510円と定め、令和6年8月8日に土地売買契約書を締結し、令和6年9月24日に売買代金を支払ったことをもって、当該不動産の所有権が静岡県に移転した。

### (3) 不動産鑑定評価書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。評価見込額4,149,000円の土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Cの評価額5百万円までの欄314,000円を用い、これに消費税及び地方消費税分を加算した345,400円を予定価格として算定している。

○公共事業に係る不動産鑑定報酬基準の別表に基づく基本鑑定報酬額

| 類型     | C                             |
|--------|-------------------------------|
| 評価額    | 農地、林地、原野、池沼、墓地、<br>雑種地の所有権、家賃 |
| 5百万円まで | 314,000円                      |

イ 不動産鑑定評価書の作成は、その性質又は目的が競争入札に適しないものであり、他に代替性のない技術及びサービスの提供に係る契約であることから、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2号、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)-タの規定に基づき、随意契約により不動産鑑定評価業務を発注している。

また、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。A不動産鑑定事務所と単独随意契約する理由は次のとおりである。

- ・ 鑑定士が（社）日本不動産鑑定士協会に所属し、今回の不動産の鑑定評価を依頼する地域に関する鑑定評価を多く手掛けており、鑑定評価において必要とされる事例を多く収集しているうえ、当該地域に関する県等公共関連の鑑定評価の実績もあり、当該地域にも精通している。

○地方自治法施行令（抜粋）

第 167 条の 2 地方自治法第 234 条第 2 項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする

- 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。

- (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。

ウ A 不動産鑑定事務所から令和 6 年 4 月 30 日に見積額 345,400 円（うち、消費税及び地方消費税の額 31,400 円）とする見積書の提出があった。令和 6 年 5 月 10 日に当該金額で概算所要の支出負担行為を作成し、決裁後、令和 6 年 5 月 10 日に不動産鑑定評価書の作成を依頼した。その後、令和 6 年 5 月 29 日に不動産鑑定評価書が納品され、受領した。

エ 令和 6 年 5 月 31 日に請求書を受領し、令和 6 年 6 月 14 日に、支出票（兼支出負担行為）により支払を行った。なお、評価額 4,356,000 円であったことから、支払額は、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準の基本鑑定報酬額表のうち、類型 C の評価額 5 百万円までの欄 314,000 円を用い、これに消費税及び地方消費税分を加算した 345,400 円である。

## 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」「土地売買契約及び売買代金の支出」「不動産鑑定業者の選定過程」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

- ・ 不動産鑑定評価基準の「総論第 2 章第 1 節 不動産の種別」によれば、「農地地域とは農業生産活動のうち耕作の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理

的と判断される地域」「宅地地域とは居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物、構築物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域」とされているが、具体的な地域の種別の判定方法を定めた規準等はない。また、「農地とは、農地地域のうちにある土地をいう。」とされており、「見込地とは、宅地地域、農地地域、林地地域等の相互間において、ある種別の地域から他の種別の地域へと転換しつつある地域のうちにある土地をいい、宅地見込地、農地見込地等に分けられる。」とされているが、具体的な土地の種別の判定方法を定めた規準等はない。B不動産鑑定士は、本件土地は農地地域と判定し、不動産鑑定評価基準においては農地地域にある土地は農地であると説明している。また、本件土地は、農地地域のうちの畑地地域にあるため最有効使用を畑地としての使用と判定していると説明している。これらの判定が明らかに不合理であるとはいえず、県が、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、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又は不当であるとは言えない。

- ・ 監査対象機関は、不動産鑑定評価書の内容について、不動産鑑定士から、畑及び田の転用取引事例を採用して評価額を算出したことについて説明を受けている。監査対象機関は、最有効使用である畑地としての使用は農地転用を見込んだ畑地としての使用と認識しており、農地転用取引事例を使用して鑑定評価を行っているのは合理的であると考え、適正に鑑定がなされたものと判断した上で不動産鑑定評価書を検収・受領した。請求人は、購入者が圏域内に地縁性を有する農業者である取引事例を使用しておらず、取引事例を偽っていると主張している。しかし、本件土地は白地であり、転用が可能であると考えられ、公共用地補償のための参考資料としての不動産鑑定であることを考慮すれば、農地の転用取引事例を使用したことが明らかに不合理であるとはいえず、購入者が圏域内に地縁性を有する農業者である取引事例を使用していないことをもって不動産鑑定評価書が違法又は不当であるとは言えない。また、請求人は、畑であるのに田の取引事例を使用していることが不動産鑑定評価基準に定められた取引事例比較法に反していると主張しているが、田の取引事例については畑との格差を補正しているため、田の転用取引事例を使用したことをもって不動産鑑定評価書が違法又は不当であるとは言えない。
- ・ 不動産鑑定評価書に記載すべき事項は、不動産鑑定評価基準の「総論第9章第2節 記載事項」に定められており、試算価格の調整における記載項目については「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。」と規定されている。また、同基準の「総論第8章第8節 試算価格又は試算賃料の調整」においては「試算価格又は試算賃料の調整に当たっては、対象不動産の価格形成を論理的かつ実証的に説明できるようにすることが重要である。このため、鑑定評価の手順の各段階について、客観的、批判的に再吟味し、その結果を踏まえた各試算価格又は各試算賃料が有する説得力の違いを適切に反映することによりこれを行うものとする。この場合において、特に次の事項に留意すべきである。」と記載されており、留意する項目として「Ⅰ各試算価格又は試算賃料の再吟味」の6項目、「Ⅱ各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断」の2項目の事項が列記されている。請求人は、試算価格の調整に関する記述が一切なく、試算価格の調整について項目を立てて記載されていないと主張してい

るが、不動産鑑定評価基準には項目を立てて記載しなければならないとまでは規定されていない。不動産鑑定評価書原本を確認したところ、項目を立てての記載はされていないが、試算価格の調整に関する記述があることを確認した。なお、請求人が公文書開示請求により入手したとして提出した不動産鑑定評価書においては、当該箇所は黒塗りされている。

- ・ 請求人は、「市場参加者」及び「典型的な需要者」という文言が書かれておらず、不動産鑑定評価書の要件を満たしていないと主張しているが、不動産鑑定評価書には「市場参加者は圏域内に地縁性を有する農業者等」と記載されている。また、農地の典型的な需要者は、圏域内に地縁性を有する農業者等であることは推定に難くなく、「典型的な需要者」という文言の記載がないことをもって、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又は不当であるとは言えない。
- ・ 請求人は、東向緩傾斜地勢となっていることによる格差を－２％と判断した点について、畑の補正として適切ではないと主張しているが、B不動産鑑定士は宅地に転用した場合には標準地と比べて価値が落ちるので、標準地との格差を補正したと説明している。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又は不当であるとは言えない。
- ・ 請求人は、B不動産鑑定士は不動産鑑定評価基準の定義から逸脱して「比準価格」という言葉を使っており（不動産鑑定評価基準においては、取引事例比較法により求めた対象不動産の試算価格を比準価格という）、違法及び不当な不動産鑑定書であると主張している。

しかしながら、B不動産鑑定士は、本鑑定は公共事業のために用地買収をする際の土地評価であることから、土地評価事務処理要領に基づき標準地比準評価法により評価を行ったため、標準地の価格を比準価格としているものであると説明している。

土地評価事務処理要領においては、標準地比準評価法も標準地の評価額の算定に当たり取引事例比較法を用いるとされている。B不動産鑑定士は、標準地比準評価法は評価のプロセスの途中で一旦標準地の価格を求めているものの、その点以外は不動産鑑定評価基準に定められた取引事例比較法と同じ方法であり、標準地比準評価法は不動産鑑定評価基準に反した方法ではないと説明している。その説明が明らかに不合理であるとはいえず、B不動産鑑定士が、標準地比準評価法により評価を行い、標準地の評価額を比準価格としたことのみをもって、本不動産鑑定書が違法又は不当であるとまでは言えない。

- ・ 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、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の違法性及び不当性に係る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する理由はない。

## (2) 土地売買契約及び売買代金の支出の違法性・不当性の有無

請求人は、土地売買契約及び売買代金の支出についての違法性・不当性を指摘しているが、その理由は違法及び不当な不動産鑑定評価書を前提にした契約及び支出であるため違法又は不当とするものである。しかしながら、上記(1)に記載したとおり、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する理由はないため、土地売買契約及び売買代金の支出について違法又は不当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、西部に所在する不動産鑑定業者ではなく、中部に所在する静岡の鑑定業者に不動産鑑定業の受注機会を増大させた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、A 不動産鑑定事務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く、また、特定の地域の中小企業者への発注を義務付けるものではない。こうした趣旨からすると、西部にある不動産の鑑定評価を中部に所在する静岡市の鑑定業者に発注したことをもって、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、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 条の規定によれば、予定価格 100 万円以下である場合は随意契約によることができるとされており、本件の予定価格は 100 万円以下であるため随意契約によることができる。そして、不動産鑑定報酬は鑑定評価を行った不動産の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 A 不動産鑑定事務所が適任と判断して単独随意契約をしている。

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 A 不動産鑑定事務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。

### **(4) 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」「違法又は不当な契約の締結」は存在するか。**

(1)に記載したとおり不動産鑑定評価については違法又は不当な鑑定と言うことはできず、また、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。

また、(2)に記載したとおり土地売買契約及び売買代金の支出についても違法又は不当と言うことはできない。

加えて、(3)に記載したとおり不動産鑑定業者の選定過程についても違法又は不当と言うことは

できない。

したがって、「違法又は不当な公金の支出」及び「違法又は不当な契約の締結」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」及び「違法又は不当な契約の締結」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。

### **4 意見**

本件措置請求は棄却したが、今回の監査結果に基づき不動産鑑定評価書に係る支出についてより一層の適正化に資するため、次のとおり意見を述べる。

鑑定評価の実施に必要とされる1件当たりの作業時間を踏まえると、特定の不動産鑑定業者に対して過大な量の業務を発注していたおそれがある。

これは、県（静岡県庁）全体で各不動産鑑定業者に発注する業務量を把握せず、各事業執行所属の判断において発注をしていたことに起因していると考えられる。

適正な業務量を超えた発注は、適正な不動産鑑定業務の実施に支障を来し、ひいては不動産鑑定評価書の品質確保に影響を及ぼすおそれがあることから、県全体における発注状況を把握した上で不動産鑑定業者を選定できる方策を検討されたい。