

静岡県監査委員告示第2号

令和5年12月8日付けで受け付けた静岡県職員措置請求について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第242条第5項の規定に基づき監査した結果を次のとおり公表する。

令和6年2月20日

静岡県監査委員 森 裕
静岡県監査委員 渡邊 芳文
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

（令和6年1月1日に浜松市行政区の再編があったため、再編後の住居表示により記載）

第2 監査の請求

1 措置請求書の受付

令和5年12月8日 静岡県職員措置請求書（以下「措置請求書」という。）受付

2 請求の内容

静岡県職員措置請求書

静岡県知事に関する措置請求の要旨

1 請求の要旨

令和4年度に売却を行った

「【対象不動産】

所在：浜松市天竜区二俣町二俣字和田 2019 番

地積：宅地 501.18 m²

名称：天竜職員住宅

建物：鉄筋コンクリート造アスファルトシングル葺 2階建

延床面積：277.56 m²

附属建物：2棟」

の価格判定の元とした静岡県が所有している鑑定評価書（発行業者：一般財団法人日本不動産研究所浜松支所、不動産鑑定士：A）が、

- ① 不当な鑑定評価手法等に基づき、市場価格と著しく乖離した不適切な成果品であること。
- ② 静岡県の資産経営課職員が職責を果たしていないこと
- ③ 不動産鑑定士等と不適切な関係及び彼らが負っている責任を果たさせていないこと

- ④ 上記の問題が起きることを未然に防止するための対策も講じていないこと（職員による不作為又は故意の可能性）

以上4点全て重なっており、支出が不適切なため。

資産経営課は少なくとも5年間、きちんと調べればもっと長いかもしれないが、ほとんどが「一般財団法人日本不動産研究所浜松支所」に不動産鑑定を依頼し、作成した不動産鑑定士も同一人物である。これほどの指摘を受け続ける業者に対して、依頼を続けるにはよほどの理由があると考えるのが通常であろう。「鑑定評価の依頼先との不適切な関係」との疑念も合わせて考慮されるべきものである。

不当な鑑定評価であると判断した理由及び指摘箇所を以下に記載する。

不当な鑑定評価であると判断した理由及び指摘箇所

1. 入札における前提知識と問題と解決策
2. 静岡県職員による職務怠慢・職務放棄・不作為
3. 鑑定評価書への不記載を行う業者とそれを見逃す静岡県職員
4. 本題

に分けて記述する。

鑑定評価書の内容についての問題を深く追及したいのだが、残念ながら監査する側の理解を深めるには時間がかかるため、まずは誰でもわかるところから入ることとした。それらも小さな問題ではないが、職員たちにも分かりやすいであろう。その上で、本題の重大問題に踏み込むこととした。

1. 入札における前提知識と問題と解決策

監査請求の前提として、公有財産入札における問題点について、2つのケースを取り上げる。

【入札を繰り返しながら売却に至らないケース】

毎年毎年鑑定評価を業者に依頼し、その都度報酬額を支出している。

その額が嵩むことが問題である。売ると決めたなら売却に係る日数は短い方がいいだろう。

【市場価格よりも低く評価されて、低額に落札されたケース】

市場価格との差額分を県側が受け取ることができない。

鑑定評価額が市場価格と乖離して低廉であるために、購入者が割安で喜んでいる。損得を考えると、誰が損をしているのか、それは公的機関である。

ただし、需要があり、大勢の入札参加者が集まるような不動産であれば、上記のようなことは起きない。自然と落札額が吊り上がっていくからである。

静岡県 資産経営課の場合

【入札を繰り返しながら売却に至らないケース】

前回指摘した、

○浜松市北区細江町広岡 3年目 総報酬額 880,000 円

(現在 先着順にて募集中)

鑑定評価書 2回 (報酬額 343,200 円×2)

時点修正率意見書 1回 (報酬額 44,000 円×1)

※3年がかりで約 5.89%減であるが、市場価格から大幅に乖離しており、売却の見込みなし (分析：星野)

このまま下記の掛川市宮脇の土地と同様にずるずると続き、報酬を受け取る鑑定業者が儲かる。

次回以降指摘する予定

○掛川市宮脇 6年目 総報酬額 862,440 円

(現在 先着順にて募集中)

鑑定評価書 3回 (報酬額 132,640 円×1, 149,600 円×2)

時点修正率意見書 3回 (報酬額 44,000 円×2, 43,200 円×1)

※6年がかりで約 23.3%減であるが、まだまだ市場価格から大幅に乖離しており、売却の見込みなし (分析：星野)

すでに続いてきたが、これからも続き、報酬を受け取る鑑定業者が儲かる。

2023年11月22日

	対象地	氏名	書類	報酬額	年度	評価額	修正率	変動率
1	浜松市北区細江町広岡(令和3年)	A	鑑定評価書	343,200	R3	5,570,000		
2	浜松市北区細江町広岡(令和4年)	A	時点修正率意見書	44,000	R4	5,514,300	-1%	-1.01%
3	浜松市北区細江町広岡(令和5年)	A	鑑定評価書	343,200	R5	5,260,000		-5.89%
			小計	880,000				

1	掛川市宮脇(平成30年)	B	鑑定評価書	132,840	H30	9,730,000		
2	掛川市宮脇(令和元年)	A	時点修正率意見書	43,200	R1	9,243,500	-5%	-5.26%
3	掛川市宮脇(令和2年)	A	鑑定評価書	149,600	R2	8,880,000		-9.57%
4	掛川市宮脇(令和3年)	A	時点修正率意見書	44,000	R3	8,702,400	-2%	-11.81%
5	掛川市宮脇(令和4年)	A	鑑定評価書	149,600	R4	8,220,000		-18.37%
6	掛川市宮脇(令和5年)	A	時点修正率意見書	44,000	R5	7,891,200	-4%	-23.30%
小計				862,440				

上記とは異なり、情報開示請求の全てを行っていないが、その他についても

○菊川市西方字栗林573番1、578番1（平成29年から）約7年目（鑑定評価書4、時点修正率意見書3）

○御前崎市池新田字落合5544番6（令和元年から）約5年目（鑑定評価書3、時点修正率意見書2）

○浜松市天竜区山東字上市場4275番3（令和2年から）約4年目（鑑定評価書2、時点修正率意見書2）

であると推測される。このままにしておいて、良いのだろうか。資産経営課は業務規定に基づいて行っており、改善の有無は問われない、と考えているのだろうか。

【市場価格よりも低く評価されて、落札されたケース】

○浜松市天竜区二俣町二俣（落札済） 報酬額198,500円

評価額 4,000,000円

落札額 4,619,000円

700万円、800万円で落札されてもおかしくない不動産であった。「仮の話だ」というのだろうか、その損失（約300万円）の認識が、静岡県にあったであろうか。

【解決策として3つの提案】

1. 鑑定評価書の利用を止めること

鑑定評価書を利用し、鑑定業者に報酬を支払うから、住民監査請求を含めこのような問題が起きる。

宅建業者に、価格査定書を書かせれば、無料である。それに対する住民監査請求は不可能である。支出がないからである。価格査定書一社だけで心配なら、複数社に依頼すればいいだろう。宅建業者の方が、よほど不動産価格について精通している。不動産鑑定士は一般人よりも不動産に暗い、というのが否定できない現実である。解決だ。

静岡県の規定で不動産を売却する際には「100%鑑定評価書でなければならない」とはなっていないだろうが、県職員の回答を聞きたい。

実際に、西日本の地方自治体では、そのような動きが広がっている。（添付資料13新・火鑑定雑感 著：堀川裕巳 不動産鑑定士）を読んでもらいたい。

不動産鑑定業界の体たらくを知るにつけ、私も、これは当然の流れだと思っている。

一日も早く、静岡県が不動産鑑定士の「腕」の低さを認識し、業務を改めない限り、住民監査請求や住民訴訟が多発する危険を警鐘している。業務が増えて煩雑になる原因を自ら作っていることを自覚すべきであろう。もちろん、最大の根本原因は正当ではない「鑑定評価書」を作っている者の存在であることを、ここに強調しておく。

2. 不当な鑑定評価書を受領することがないよう、不動産鑑定評価に必要な知識を静岡県職員が身につけ対抗すること

目指してきたつもりだが、意思・意欲がないものには、どんな知識も身につかない。学ぶ意欲がないものが考えることは、組織と己の保身なのであろう。残念だ。

3. 評価毎に、鑑定業者を変更すること

同一業者に同一物件を毎年評価させるから、大きな間違いを認められない。真のプロであれば、論理的な説明を基に、前任者と価格に差があっても問題にはならない。静岡県の被害を最小限に近づけることができるであろう。

2. 静岡県職員による職務怠慢・職務放棄・不作為

要求1 不動産の鑑定評価を依頼する場合には、必ず職員が現地で不動産鑑定士と立ち合いを行うことを決まりとせよ。

どのような合理的な理由を基に現地立ち合いを行っていないのか。静岡県職員が立ち会っていないことにより、鑑定評価書の間違いに気づくことができない。明確な職務怠慢、職務放棄、不作為ではないか。

(鑑P4 3. 立会者の氏名及び職業) ない

不動産鑑定士としても、提出先である県職員に立ち会ってもらった方がいいはずである。

静岡県職員も、なぜ立ち会わないのか。職務怠慢、職務放棄ではないのか。立ち会わず、不動産の現状の認識を共有してないから、鑑定評価書の不当性・間違いに気がつかないのではないのか。職員が立ち会わない、合理的な説明ができるのか。

本件監査請求書は、静岡県職員が現地で不動産鑑定士と立ち会っていないことに端を発して

いる。それにより、様々な不当な鑑定評価を見逃す結果となったと考えている。

静岡県民の声、他の不動産鑑定士の指摘を少しは聞こうとする姿勢を示したらどうか。静岡県が依頼者側に寄っているように見えるのは、公平な業務姿勢と言えるのか。立会を行っていないのは、善管注意義務違反との指摘を、どのように回避する抗弁を用意しているのか。回答を待ちたい。

3. 鑑定評価書への不記載を行う業者とそれを見逃す静岡県職員

要求2 違反はない、とするなら、その理由を説明せよ。

鑑定評価書への記載事項が欠けているにもかかわらず、不動産鑑定業者は提出し、静岡県が受領しているのは、違反があるのではないか。故意による不作為なのか。

(鑑 P22 (B) 価格の調整と更地としての価格の査定 項目不列記)

項目が一切書かれていない。完全に国土交通省の指導を無視している。

そのことについて、どんな言い訳も通用しない。静岡県はこれでも「基準等に基づいて作成された鑑定評価書」であると言い張るのだろうか。

それでは「国土交通省の指導や注意であれば無視しても構わない」との立場を静岡県が明確に示すことになるが、よいのだろうか。

試算価格又は試算賃料の調整とは、鑑定評価の複数の手法により求められた各試算価格又は試算賃料の再吟味及び各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断を行い、鑑定評価における最終判断である鑑定評価額の決定に導く作業をいう。

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。

(基準) 総論第8章第8節 試算価格又は試算賃料の調整

この場合において、特に次の事項に留意すべきである。

I 各試算価格又は試算賃料の再吟味

1. 資料の選択、検討及び活用の適否
2. 不動産の価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否

3. 一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否
4. 各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断の適否
5. 各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性
6. 単価と総額との関連の適否

II 各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断

1. 対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性
2. 各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性

(基準) 総論第8章第8節 試算価格又は試算賃料の調整

基準には項目がこれだけ挙げられている。何年にもわたって、全て記載するように、モニタリング後に再三再四、国交省が連合会に注意し、連合会は各会員に通知し、警鐘を鳴らし続けている。連合会からの通知は、今年さらに目立つようになった（添付資料11・12 参照）。子供向けの注意のようである。不動産鑑定士として、私は非常に恥ずかしく思っているところである。

また、下記はモニタリング結果を受けて、それらを反映し作成され使用するよう言われているチェックシートからの引用である。

③ 試算価格の調整

試算価格の調整文はあるか。

以下を項目立てて記載する。

各試算価格の再吟味

☆① 1. 資料の選択、検討及び活用の適否

2. 不動産の価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否
3. 一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否
4. 各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断の適否
5. 各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性
6. 単価と総額との関連の適否

☆② 各試算価格が有する説得力に係る判断

1. 対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性
2. 各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性

(チェックシート) I. 成果報告書のチェック項目等 (本文) (2) 16/18

項目立てて記載する、との上記引用のチェックシートに反して、項目の記載がない。チェックシートに反して作成された鑑定評価書であることは、誰も否定できない。試算価格の調整の項目を不記載にした合理的な理由が説明されているのだろうか。

これでどうして鑑定評価基準に則って作成された鑑定評価書と切り切れるのか。

I. 【報告書全体】 成果報告書のチェック項目等

➤チェック項目

☆指摘の多い事項☆

基準総論第9章の記載事項について、項目自体を省略していないか。

☆該当しない場合には「なし」と記載し、項目自体を省略してはならない。

(チェックシート) I. 成果報告書のチェック項目等 (報告書全体) 1 / 1

2種類のチェックシートに繰り返し記載され、指摘が多い事項だと☆マークまでついているにも関わらず、不記載である。

国土交通省の指導を無視しているとの批判に、どのような反論を用意しているのだろうか。静岡県が国土交通省の指導内容を知らないと言い逃れできるのだろうか。そのような鑑定業者を適切だと選択し、業務を長年にわたって単一業者に依頼し続けていることに、静岡県に責任問題が発生しないのはなぜなのか。どちらも説明責任を果たさなければならない。

(鑑まえがき 4. 守秘義務等) 当研究所は、公正で客観的な審査手続きを経て不動産鑑定評価書を発行、、、を約束します。

チェックシートから逸脱した行為を多数指摘しているが、この鑑定評価書を発行している業者の審査手続きは真に行われているのだろうか。

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。

(【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)

公正で客観的な審査手続きを経ていないとしたら、虚偽を記載して、この鑑定評価書を発行しているのではないか。

地価公示法においては、虚偽の鑑定評価は許されていない。(ただし、本件は地価公示法の適用外である)

第六章 罰則

第二十七条 次の各号のいずれかに該当する者は、六月以下の懲役若しくは五十万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 一 第二条第一項の規定による標準地の鑑定評価について、虚偽の鑑定評価を行なった者
- 二 第二十四条の規定に違反して、標準地の鑑定評価に際して知ることのできた秘密を漏らした者

(地価公示法 第27条)

当然だが、地価公示法に限らず、鑑定評価において虚偽の鑑定評価は許されない。「虚偽はない」というのなら、公正な審査を、いつ、だれが、どのように行い、どういう理由で、記載事項・記載項目が書かれていないにもかかわらず、公正な審査を行ったと言えたのか、示すことができるはずである。

4. 本題

要求3 静岡県 資産経営課は以下の点につき、客観的かつ論理的な回答をせよ。
できないのであれば、不当な支出であると認めることになると自覚せよ。

【価格に決定的かつ重大な問題】

建物解体更地という【最有効使用の判定】(鑑P19)に大変な疑義がある。

鑑定評価書では、

土地価格：1600万円(鑑P22)

解体費用：1200万円(鑑P22)

鑑定評価額：400万円(鑑P1) としているが、

例1：建物はそのまま使えるが、価値がないとしても、価格は1600万円である。

例2：建物はそのままでは使えないが、リフォーム費用が400万円としても、
 $1600万円 - 400万円 = 1200万円$ である。

例3：建物はそのままでは使えないが、リフォーム費用が800万円としても、
 $1600万円 - 800万円 = 800万円$ である。

鑑定評価額が400万円になることが、こんな簡単な計算式を通じてもおかしいとわかるだろう。どうして最有効使用(最も高い値をつける判断)が解体更地になるのか、その根本において論理的な説明がされていない。

【疑義がある理由】

- ① 建物に使用可能性が十分あるにも関わらず、建物を解体するという判断根拠が非常に乏しいこと

- ② 建物解体費用が、更地価格の75%という非常に高額な割合であること
- ③ 対象土地の最有効使用が「低層事務所地」という判断根拠が非常に乏しいこと

以下に説明する。

①について

「住戸内の内装や設備は全体的に経年による劣化がみられる」(鑑P16)とあるが、年数が建っているのだから、経年劣化は当然であろうが、経年劣化でも使用可能なのか、不可能なのか。それこそ市場参加者にとって、購入を判断する上での決定的要因になり得るのではないか。それについて詳細な記載がなく、「全体的に」(鑑P16)と何とでもでもとることができる記述ではないか。

最有効使用の判断理由が「経年劣化」による(鑑P16)とのことだが、十分な説明がなく不明瞭である。「住戸は近年使用していないようで」(鑑P16)とあるが、101号室は平成26年6月15日、201号室は平成19年7月24日、202号室は平成27年3月15日まで水道の使用履歴が残っている。「近年」(鑑P16)とは一体どれほどの期間なのか。この不動産鑑定士はきちんと使用履歴を調査した上で「近年」(鑑P16)と書いたのか、調査能力に疑問が残る。

「劣化した建具の交換等の全面的なリニューアルが必要」(鑑P16)とあるが、私が現地を見た時には十分に使える状態にあると見えたが(添付資料※1, 2, 3)、どのような根拠をもって、このような判断に至ったのか、説明がなく、読み手にとって疑義が生じるのは当然の流れだろう。

「特段の維持管理はなされていないため設備の劣化に加え、建物設備の再稼働に当たっては建物全体の給排水設備の更新等の全面的なリニューアル工事が必要」(鑑P16)とあるが、どうやってそのような判断に至ったのか、全く書かれていない。特段の維持管理を行わず、「近年」(鑑P16)使っていなければ、自動的に全面的な改修が必要になるか。それはどのような理屈に基づいているのか、明らかにすべきではないか。

「外壁等躯体部分の劣化も見られる」(鑑P16)とあるが、建物のどの部分を指しているのか。現地を確認した(添付資料※4)が、躯体は、通常私たちが目にすることはない。仕上げ材によって見えないからである。「躯体」となれば大きな減価要因となるが、躯体のどこが劣化していたのか、そもそも「躯体部分の劣化」(鑑P16)をどうやって見たのか。透視能力があるのだろうか。

鉄筋コンクリート造の法定耐用年数は、税法上47年である。経過年数が当時34年なら、まだ税法上も13年も残ることになる。不動産鑑定士業界の通例では50年だと言われている。「外壁等躯体部分の劣化も見られる」(鑑P16)というのは、疑義があり、躯体部分にも劣化があるなら解体も仕方ない、と読み手に思わせ解体更地の話を円滑にするために、わざわざ記載をしたのではないかと疑われても仕方がないであろう。

昭和 56 年 6 月に施工された新耐震設計法に準拠して建築されている。

新耐震の鉄筋コンクリート造の建物なら、なおさら安易に解体更地にはなり得ない。

一般の方でも、よほどの決定的な理由でもない限り、対象不動産において、解体更地が最有効使用にはならないことがわかるだろう。

「柱（躯体）に大きな亀裂が入っており、今にも建物が崩壊しそう」

「雨漏りがひどく、外壁補修・リフォームの費用が解体費用よりもはるかに高い」

「建物に吹き付けられたアスベストが剥きだしのままであり、常時建材から飛散し、人が住める状態にない」

等であるが、これらの要因について鑑定評価書には記載がない。

(鑑 P18 a. アスベスト含有建材)

外壁の仕上塗装材等に使用している吹付け材にアスベスト含有が認められる結果が出ている。なお、現地調査において破損等がある建材は確認されなかった。

アスベスト含有があるからといって、すぐに解体する理由にはならないのは常識である。

破損等がある建材が確認されなかったのであれば、なおさらである。そのまま使用可能である。どうしても心配なら、飛散しないよう保護するよう対応をすればいいではないか。

近年、建築資材は高騰しており、安易な新築建て替えは経済合理性に反する。また、鉄筋コンクリート造は、一般的に言われる耐用年数 50 年としても、当時残り 16 年とまだ十分に残っている。新耐震基準の建物である。その上、鉄筋コンクリート造の建物が本当に 50 年で朽ちるのか、もっと長く使用できるのではないか、現在人類は壮大な社会実験の途上にある。50 年を超えても、解体せず建ち続けている建物が多くあるのではないか。

最有効使用を「解体更地」としているのは、これで論理的で客観的な論証ができているのだろうか。

私だけが指摘していることではない。

不動産鑑定評価の考え方と実践（久垣新）（添付資料 14）の著書の中でも、

鑑定評価の質が問われはじめた

(4) 「取壊し最有効使用」の多発

価格が低位に求められる結果となっている

「取壊し最有効」という判断を、評価額を低くするための手段としている可能性がある

と明確に指摘されていることを付け加えておく。

②について

土地価格の75%もの解体費を計上し、最終的に更地価格の25%の価格が最有効使用の価格であるとしている。通常、起こり得ない価格割合ではないか。

建物及びその敷地の本件価格

更地価格	1600万円
解体費	1200万円（上記の75%）
最有効使用の価格	400万円（更地の25%）

一般的に考えても、このような価格で、解体更地が最有効使用と判断し得るのだろうか。

(鑑 P22 (2) 解体撤去費相当額を考慮した修正率 25%)

解体撤去費用相当額を考慮した修正率を乗じて、鑑定評価額を下記のとおり決定した。

この表現に従えば解体費は、土地価格の75%であり、1200万円である。手残り25%、400万円である。

考えてみてもらいたい。

自分の家を売るのに、解体費を控除して、手残りが25%だと聞いて、あなたは家を売るだろうか。家を手放してまで、25%の金銭価値に交換したいと思うだろうか。

違うだろう。

「もっと高いはずだ。そんなに解体費用がかかるのか。そのまま使ってくれる客を探してくれ。そんな金額で売るなんて、馬鹿馬鹿しい」

と思うのではないか。

静岡県職員は、静岡県民の貴重な財産を売却する立場にあるのではないだろうか。職員がいい加減な気持ちで、不動産を扱っているのだということは許されないであろう。自分の不動産を売却するときと同等か、公僕としての矜持があるならそれ以上の注意を払って、業務に取り組むのが務めであろう。それができないのであれば、公職は務まらないことを深く自覚しなければならない。

さらに、鑑定評価書の中に、解体費とリフォーム費用の比較を行ったと思われる記述がある。

(鑑 P16 (9) 建物の状況)

・・・改修には多額の費用を要する。

(鑑 P18 (2) 代替競争等の関係にある不動産との市場競争力の比較)

対象不動産は老朽化、機能的陳腐化が認められ、共同住宅として使用を継続するには、劣化部分の修繕、設備更新等のために相応の費用が要すると考えられるため、共同住宅としての市場性は劣る。したがって、現状の建物用途を前提とした場合の土地建物一体としての市場性は認められないと判断する。

多額の費用と、相応の費用は同一の意味なのだろうか、ハッキリしない。その費用がいくらだと算出されたのか。はっきりと示さなければならぬであろう。多額や相応という言葉だけでは、一体いくらなのか明らかではない。職員はどのように理解したのだろうか。私の質問に答えなければならぬであろう。この鑑定評価書によれば、解体費用は1200万円である。改修する方が費用が掛からないなら、最有効使用の判断に不整合が生じることになる。1200万円よりも費用がかかるとの意味なのだろうか、では、多額の費用を、いくらだと算出したのか。それは、どこ（水道、壁、床など）を、どのように改修する想定なのか。説明する必要がある。

費用をいくらだと算出したのか、それらが存在しないとすれば、この評価書は不動産鑑定士が根拠もなく、恣意的に作成した、と言われることは避けられない。

現地をみたことがあるが、部屋掃除もしてあり、十分使用可能な状態と判断することも可能であった。電気、水道、ガスは使用を中断してから、年月が経っているため、そのまま使えるのか、ある程度の修理が必要なのか、勘案することになるだろう。ただし、玄関、床、キッチン、内装、天井、窓、部屋、押入れ、トイレ、風呂等々、使用可能な状態であった。人に貸すなら、最低限のリフォームは要するだろうが、自分が住む、もしくは社宅として従業員に住ませることを想定するなら、大規模なリフォームは必要ないだろう。柔軟に考えるなら、そのまま住むことも可能である。

そのように考えた時に、果たして1200万円かけて建物を壊すことが最有効使用なのか。建物の価値を見ることができれば、少なくとも400万円を超える価格ではないか、と考えるのはごく自然であることを直感した。

それらを考慮しても、リフォームをどの程度実施するのか、わずかなリフォームで済ませて自

己使用できないか、中規模程度に実施して賃貸に出すことはできないか。検討すべき事項は多数あるのではないか。1200万円もリフォーム費用をかければ、相当なことができるに違いない。

小さなスペースで事業ができるなら、空いている土地に簡易なコンテナや倉庫をおいて、そこで事業もできるのではないのか。

さらに、駐車場も広くとれる敷地で、建物1階部分には3台だが、他の敷地部分も合わせれば、さらに複数台の駐車が十分に可能である。浜松市民にとって、自家用車はまさに「市民の足」であり、一家で2台、3台置くことができる賃貸住宅は人気が高く、競争上優位である。それらも踏まえて考えた時に、果たして解体更地が最有効使用という判断が、現実的に適切であるのか。

当該物件を1200万円の解体費を算出し、400万円とすることで「解体するのはもったいない。建物はそのまま使おう。資料を見ると、建物の解体費用を丸々減算しているということは、建物に価値を見出したら、お得ということじゃないか。これを400万円で落札できたら、なんていい買い物だ」と考える人が現れても、全く不思議ではない。

それがまかり通るならば、果たして本件対象不動産の最有効使用が「建物解体更地」と本当に言えるのか。

この評価書は、上記で述べたような内容の検討をした上で、それらを考慮して、鑑定評価書を作成したと思えるであろうか。それらに関する記述がなく、ただ安易に「解体更地ありき」で作成されたものとする、この説明に合理性があるではないか。

さらに、解体費用の割合が突出して高いことを示す例として、同不動産鑑定士が作成した鑑定評価書からの抜粋を添付する（添付資料5, 6, 7, 8, 9）。

	用途	区分	更地価格	解体費用	割合	評価額
自由では家賃	木造	中層	15,700,000	3,040,000	20%	12,660,000
金一丁目	鉄筋コンクリート造	3階建	70,400,000	10,900,000	16%	59,500,000
豊川町	鉄筋コンクリート造	3階建	39,900,000	18,600,000	47%	21,300,000
二軒地蔵	鉄筋コンクリート造	2階建	26,000,000	12,000,000	47%	14,000,000

静岡県の入札物件評価について、それぞれの物件詳細は割愛するが、今回の75%という割合がいかに高いか、これらの比較によってもわかるだろう。

また、記載方法にも疑義がある。「更地としての価格に乗じる修正率を25%と査定した」（鑑P22）とある。さすがに75%（1200万円）の解体費と記載するのは、気が引けたのだろうか。一般人にも分かりやすい解体費等75%（1200万円）と記載するのではなく、更地価格に乗じる率として25%と書き換えてある。内容は同じであるから、分かる人が読めば解体費等が75%（1200万円）であると分かるのだろうが、この巧妙に洗練された手法に、にじみ出ているのでは

ないか。監査請求書が2本目として提出されている当該不動産鑑定士の行為を、誰が偶然だと言
い切れるだろうか。不動産の鑑定評価に関する法律の「良心に従い、誠実に行った」結果の成果
品であると、資産経営課は胸を張って言い切れるだろうか。

基準では、「控除」となっているが、このような記載の仕方は良いのだろうか。

③について

「買い手としての典型的な市場参加者は、・・・更地化した後に低層事務所を建築する地元企
業又は個人事業者等」（鑑P19）とあるが、この事務所はどのような「業種」を想定しているの
か。

（鑑P15 （3）土地の最有効使用の判定 典型的な市場参加者）

地域の品等及び現在の不動産市場から判断して、買手としての典型的な市場参加者は、対象不
動産を事務所地として取得する地元企業又は個人事業主等である。

どのような業種の地元企業なのだろうか。どのような業種の個人事業主なのだろうか。対象不
動産が存在するのは天竜区である。客観的で、論理的な説明をする義務を負っている不動産鑑定
士の腕の見せ所である。

記載がないのはなぜなのか。浜松市天竜区は、現在過疎化、少子高齢化が浜松市の中でも進ん
でいる地域であろう。二俣町は、天竜川を超えたすぐ近くに位置しているが、事業を行うには市
況的にも厳しいとみるのが通例である。浜松市の郊外に位置する商業地（鑑P22）、と書かれて
あるが、天竜区を浜松市の郊外とは、すぐに理解できない。この地域での金融機関の融資も容易
ではないだろう。そのような情勢の中で、「低層事務所」（鑑P19）が最有効使用とは、どのよ
うな業種であり得るのか、静岡県民、浜松市民として非常に興味がある。地元民が100人いれ
ば、100人が興味を持つ内容ではないか。この鑑定評価書作成者は、自信をもって、彼らを説得
的に説明でき得るのか。

業種によっては、対象建物を改装して、事業所として使えるのではないのか。個人でも、自室
で、ネット、ソフト、アプリ等を駆使して、事業を行っている個人事業主も大勢いるのではない
のか。対象不動産なら、事務所兼自宅なども想定できるのではないのか。残りの部屋を賃貸にし
てもいいのではないか。そのような想定が最有効使用ではないと納得できる説明をするためにも
、低層事務所は、どのような業種なのか、明確に答えなければならないであろう。なぜなら、
鑑定評価書の作成者は、法律上説明責任を負っている不動産鑑定士だからである。

土地の一部しか大通りに面していないにも関わらず、＜対象地は用途地域が近隣商業だから＞
と安易に商業地、低層事務所と判断したのではないか。鑑定評価書には納得できるような説明が
ない。

(鑑 P21 (注) 個別格差修正率 角地)

条件 画地

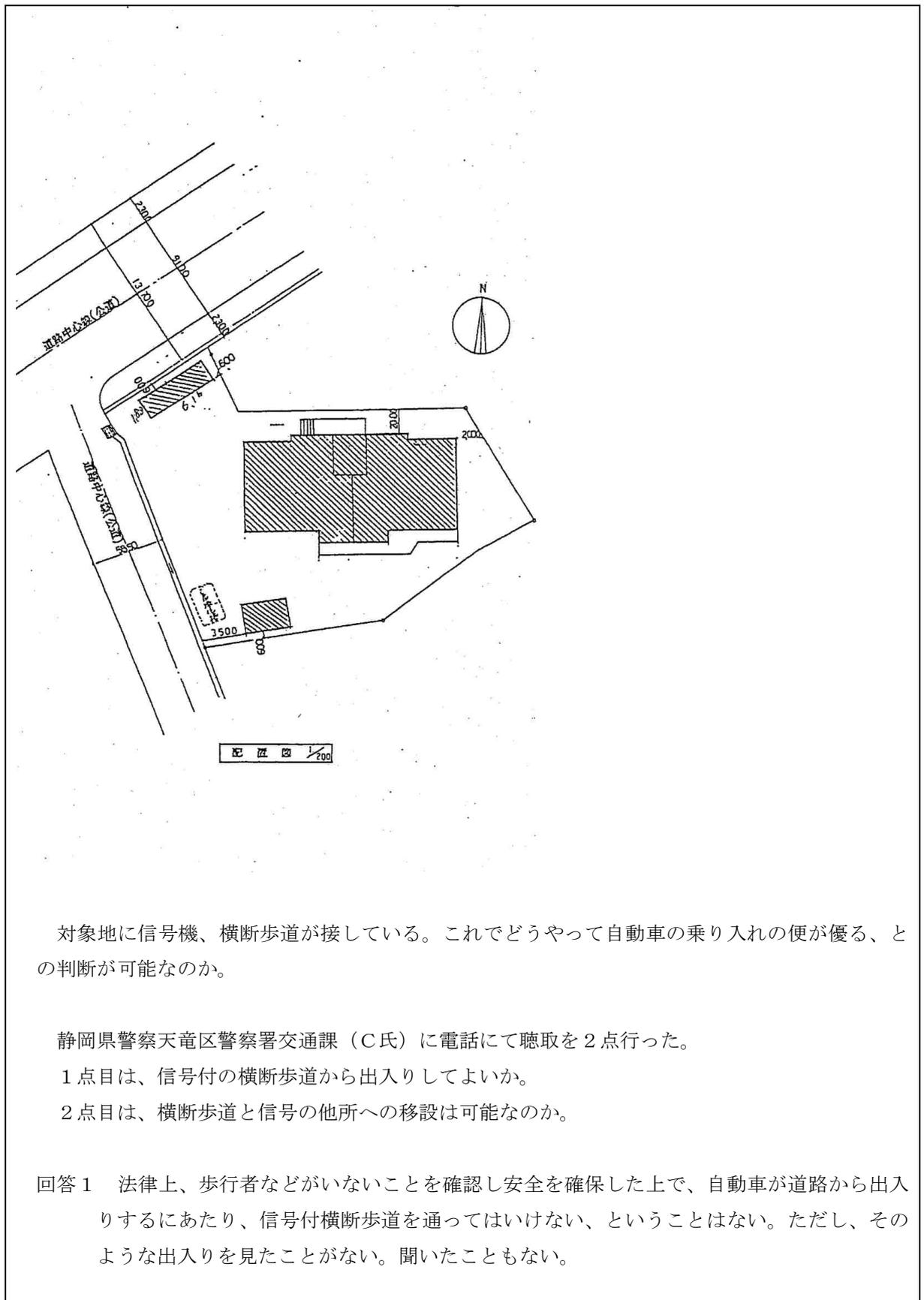
増減価要因 角地

増減価率 3%

増減価率査定の根拠 出入りの便が優るほか、建物のレイアウトの利用効率が優る程度を考量

「角地」(鑑 P15)とあるが、大通りに面しているのは、約9.3mである。「出入りの便が優る」(鑑 P21)と記載があるが、手前には信号がある。接道間口が狭い上に、信号も電柱もある前面の大通りから車を乗り入れることを想定したのだろうか。





対象地に信号機、横断歩道が接している。これでどうやって自動車の乗り入れの便が優る、との判断が可能なのか。

静岡県警察天竜区警察署交通課（C氏）に電話にて聴取を2点行った。

- 1点目は、信号付の横断歩道から出入りしてよいか。
- 2点目は、横断歩道と信号の他所への移設は可能なのか。

回答1 法律上、歩行者などがいないことを確認し安全を確保した上で、自動車が道路から出入りするにあたり、信号付横断歩道を通ってはいけない、ということはない。ただし、そのような出入りを見たことがない。聞いたこともない。

回答2 協議を申し出れば、受け付ける。様々な状況を勘案して移設するか、しないかを決定する。費用は公安局が持ち、市民が負担することはない。ただし、長い間信号機も横断歩道もあり、それ以外の場所から出入りできるにも関わらず、移設の協議を申し出るとなるとよほどの事由がなければ認められないだろう。「自分の都合」等は通らない可能性が高い。

以上、交通法規の知識がなくても、常識に照らしても、十分に分かる内容であった。通常の市場参加者は、対象地の大通りからの乗り入れを想定しない。これらをひっくり返す判断を、不動産鑑定士は行ったということに違いない。「角地 出入りの便に優る」との意味や判断がいかなる理由によるのか。車ではなく、歩いて事務所に入出入りする者を意味しているとするれば、対象不動産がどこにあるのか、改めて教えてもらいたい。横断歩道も信号も無視して、図面上でしか見ていない、ということなら非常に納得できる理由である。

審査する方は、ぜひ一度現地に行って見てもらいたい。不動産鑑定士は、何をしている職業家なのか、と思わずにいらなくなるだろう。

私は38年間、この日本、人生の多くを浜松市で過ごしてきたが、未だかつて、信号があって、横断歩道があって、その横断歩道から乗り入れる車も、そのように設計された土地も見たことがない。

不動産鑑定士は、どのような根拠に基づいて、この信号と横断歩道の影響を考慮して、角地として、出入りの便に優ると判断したのか。その説明を聞いて、静岡県職員は、どのように理解したのか。

鑑定評価報告書の作成に当たっては、誤解を生ずる余地を与えないよう留意するとともに、
(基準) 総論第9章第1節 鑑定評価報告書作成指針

第三者に対しても誤解を生ずる余地のないように留意した結果なのか。

特に鑑定評価額の決定の理由については、依頼者のみならず、第三者に対して十分に説明し得るものとするように努めなければならない。
(基準総論第9章第1節 鑑定評価報告書作成指針)

第三者に対して十分に説明し得るものとするように努めた結果なのだろうか。

このような角地で、出入りの便が優ると判断し、需要するのは、どのような業者なのだろうか。低層事務所地と判断したのは不動産鑑定士である。

(鑑 P19 (1) 市場参加者の属性)

建物及びその敷地一体としての市場性及び土地の最有効使用の観点から、買い手としての典型的な市場参加者は、対象建物に経済価値を認めず、更地化した後に低層事務所を建築する地元企業又は個人事業者等であり、対象地は自己業務用不動産に区分される。

資本力が弱いであろう地元企業又は個人事業主なら、そのまま改装して使えばいいと、一般人でも判断できるだろう。それをひっくり返すだけの根拠、論理が、この鑑定評価書のどこに記載されているのか。示してもらいたい。

400 万円で買って、1200 万円で解体する。つまり、1600 万円かけて更地の土地を取得し、そこから建物（低層事務所）を建築する。建物にもよるが、仮に外構を含めたら 1000 万円を超える金額がかかるのではないか。合算して 2600 万円超である。約 2600 万円かけて、事務所を取得し、どのような業種、事業者が、あの天竜区二俣町二俣で事業を行う市場分析結果が導かれたのか。

「解体更地」(鑑 P19) というストーリーを円滑に進めるために、対象地を商業地であるとし、共同住宅が最有効使用であることを否定し、その結果として最有効使用を「低層事務所」(鑑 P19) としたのではないか、と不動産鑑定士の若輩者である私には、このように推測される。

不動産鑑定士業界の体質を反映していると思わせるに十分であろう。真に不動産に精通し、自己研鑽に励む風土が、この業界には存在しない。自浄作用もないのであろうと思われる。

果たして、このような鑑定評価が認められて、不動産鑑定業界が発展していくのか。静岡県はこのような鑑定評価書を受領し続けて、不正は 100% ないと言い続けられるのだろうか。鑑定業界と公務員との関係に危機感を抱いて、覚悟を持って、本件請求書を作成しているのである。

(鑑 時系列)

価格時点	令和 4 年 11 月 1 日
実地調査	令和 4 年 11 月 10 日
確認資料	令和 4 年 11 月 7 日、11 月 8 日

契約	令和4年11月17日
鑑定評価を行った	令和4年11月21日
発行	令和4年11月22日
受領	令和4年11月22日
検収	令和4年11月22日
起案	令和4年11月24日
決裁	令和4年11月25日
支払予定	令和4年12月8日

検収から起案の間の2日間に、鑑定評価書の適法・整合性をどれほど確認したのだろうか。

「不動産鑑定士はエリート集団であり、不当鑑定など有り得ない。間違いなどない。素晴らしいプロフェッショナルなのだ」などと思って職務を行っているとしたら大間違いである。「子どもでも分かるような注意・指導を毎年毎年受け続け、それでも直さない、注意や指導に多くが耳を傾けない人間の集まり」の間違いである（添付資料11・12 参照）。誤った認識を、即刻改めてもらいたい。

鑑定評価書を理解しなければ、静岡県は絶対に採用できない。

静岡県が採用したということは、静岡県が鑑定評価書を理解したということである。

この鑑定評価書を、静岡県職員はどのように理解したのであろうか。不動産鑑定士は責任を果たしたのだろうか。それとも、一旦受け取ってしまったものを「間違っていました」と認めることが許されない環境なのだろうか。

もしそうであるならば、私は、それは間違っていると思い、正したいと考えている。

大人が子供に諭すだろう。

「間違っていたら、自分の非を認めて、ごめんなさい、と謝りなさい」と教えているのではないか。

大人になったら、子どもに教えていることと違うことをするのだろうか。

「非は絶対に認めるな、どんな言い訳をしてもいいから、言い逃れろ、どうせ相手は忘れるから」となるのだろうか。

そんな卑怯で卑劣な大人に教育されて、立派な大人になるのだろうか。

そんな大人たちが「教育論」を語っているのか。逆様だろう。

誤りがあれば、己の非を認めて、謝罪する。真正面から、己の非と向き合わなければ、改善の仕様がなだらう。それは、辛く苦しいことである。己を行ったことを否定することにもなる。しかし、その苦しいことをしなければ、改善・成長はないのである。

そのような誠実さのかけらでも、職員が感じさせてくれたらどうか、残念である。その職員たちが「不動産の鑑定評価に関する法律」を持ち出して「良心」「誠実」という言葉を真面目に語っているのを聞くと、私はブラックジョークでも聞かされているのか、と思わざるを得ない。

以下は、不動産鑑定士登録してから1年3ヶ月の新人不動産鑑定士である静岡県民の指摘である。

【信頼を損ねる行為】

高額な報酬（195,800円）に見合わぬ仕事ぶりであり、このような請求書を受けてしまうこと自体が、鑑定評価の社会的信頼を大きく損ねる行為と言えるのではないか。それとも報酬が低額と感じ、この程度の成果品を提出したのであろうか。静岡県民を愚弄するにも程があると言わざるを得ない。

実際に現地確認を行ったのだとしても、それらが不十分、相当な不注意又は故意を疑われる事案であろう。

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と言わざるを得ないであろう。このような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。この書面に、一片の価値もないのなら、即却下できるのであろうが、誰のどのような影響で、関係者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。

(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っ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るからであろう。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、鑑定評価書を読んだ人に疑義を生じさせたのか。または、鑑定評価の知識のない者には疑問を持たせないように、このように作りこんだのか。

（【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。

（各論第1章第2節）建物及びその敷地 I 自用の建物及びその敷地
建物の用途を変更し、又は建物の構造等を改造し使用することが最有効使用と認められる場合
建物を取り壊すことが最有効使用と認められる場合

とあるが、「最有効使用の判定」を、不動産鑑定士が鑑定評価基準に従った資料収集・市場分析を行った上で判断したと言えるのか。

（各論第1章第2節）建物を取り壊すことが最有効使用と認められる場合における自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、建物の解体による発生材料から取壊し、除去、運搬等の必要な経費を控除した額を、当該敷地の最有効使用に基づく価格に加減して決定するものとする。

とあるが、「更地としての価格に、解体撤去費相当額等を考慮した修正率を乗じて、鑑定評価額を決定した」（鑑P22）とあるが、この方法は上記基準に基づいた方法と言えるのか。控除とは差引くことであり、小学生にでも分かる言い方をすれば引き算である。掛け算とは書かれていない。見方によっては、基準に反し、読み手の目をくらまし、読み手を欺いているといえるのではないか。

（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るならば、私は絶対に忘れない。

(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。

とあるが、疑義を重ねる鑑定評価書を複数本も作成、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だ。今回は静岡県監査事務局に請求を行っているが、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、人間として、大人として恥ずかしくないのかと思わざるを得ない。

(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。

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

※支出票・鑑定評価書 本文内では鑑定評価書のページ数に基づき(鑑P1)等と記述する(39枚)

※添付資料1 建物101号室内部(1枚)

※添付資料2 建物201号室内部(1枚)

※添付資料3 建物202号室内部(1枚)

※添付資料4 建物外観(1枚)

※添付資料5 解体費用一覧表(1枚)

※添付資料6 解体費用等の記載箇所(袋井市砂本町の鑑定評価書からの抜粋)(1枚)

※添付資料7 解体費用等の記載箇所(浜松市中区泉一丁目の鑑定評価書からの抜粋)(1枚)

※添付資料8 解体費用等の記載箇所(浜松市南区芳川町の鑑定評価書からの抜粋)(1枚)

※添付資料9 解体費用等の記載箇所(浜松市天竜区二俣町の鑑定評価書からの抜粋)(1枚)

- ※添付資料10 報酬額と鑑定評価額と変動率 表 (1枚)
- ※添付資料11 モニタリング結果大変厳しい状況 (1枚)
- ※添付資料12 連合会からの通知 (4枚)
- ※添付資料13 新・鑑定雑感(著者:堀川裕巳) (8枚)
- ※添付資料14 不動産鑑定評価の考え方と実践(著者:久垣新) (4枚)

静岡県 HP からの引用である。

=====

財務会計行為(財務会計上の行為又は怠る事実)

財務会計上の行為

1. 公金の支出
2. 財産の取得、管理、処分
3. 契約の締結、履行
4. 債務その他の義務の負担

怠る事実

5. 公金の賦課徴収を怠る事実
6. 財産の管理を怠る事実

監査委員に対し、次の措置を請求することができます。

1. 財務会計上の行為を防止し、若しくは是正するために必要な措置
2. 怠る事実を改めるために必要な措置
3. 財務会計上の行為若しくは怠る事実によって県のこうむった損害を補填するために必要な措置

=====

本件の指摘は、上記の財務会計上の行為及び怠る事実該当し、監査委員に措置を請求できると考えている。

だれが。（県の執行機関又は職員）：

静岡県経営管理部財務局資産経営課

いつ、どのような財務会計行為を行ったのか。：

（鑑定評価書）支払予定日 令和4年12月8日 支出額 195,800円

その行為は、どのような理由で違法又は不当なのか。：

国土交通省及び静岡県知事から不当鑑定として懲戒及び監督処分を受ける可能性がある成果品に対する支出であり、静岡県職員は鑑定評価書をろくに読んでおらず、評価書を理解するための勉強も怠り、読んで理解したふりをして、理解した事実をでっち上げ、当該鑑定評価書の価格を妥当であると採用した行為は職務怠慢、職務放棄に該当する。加えて、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者に対して問題点を明確にした質問をせず、十分な説明責任を果たさせておらず、職員及び不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が不正な行為や不当な支出が行われなかったための対策を十分に講じておらず、このような指摘自体が資産経営課の多数いる静岡県職員の不作為の賜物であり、当該支出が不当である。

不当ではないというのなら、これらの指摘に全て回答できなければ、業務責任を果たしたことになるかと考えている。

また、仮に国土交通省等の処分庁による懲戒及び監督処分があったとしても、法的に鑑定評価書そのものへ「不当な鑑定評価書」であるというお墨付きを与えるものでない。処分とは関係がなく、採用している個々において、鑑定評価書の妥当性は判断されるものである。つまり、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく処分と、静岡県が採用した鑑定評価書の当・不当とは別の次元である。「処分が公告されていないから、当該鑑定評価書は妥当である」との論理は成立しない。よって本件は、不動産の鑑定評価に関する法律第42条の措置要求の処分とは関係がない。

その行為により、どのような損害が県に生じているのか。：

不良な成果品の受領、静岡県一般競争入札参加予定者への混乱、県職員による鑑定評価書を読んでいないにも関わらず、読んだふり・理解したふりをして職務を行っていることとみせかけて静岡県民を欺き、職員として給与を受け取り、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者に対して正当な成果品を納入、説明責任を果たさせる義務の不履行、特定の不動産鑑定業者との疑わしき関係、不動産鑑定業者に対して不当な成果品でも報酬が得られるのだと思わせていること、不当な成果品への不必要な支出

どのような措置を請求するのか。：

要求1・要求2・要求3に応えた上で、今回提起した成果品への全ての指摘・疑問・質問に対して納得のいく説明をさせた上で、業者に対して成果品の訂正、減額・返納請求又は依頼破棄させると同時に、静岡県が二度と不当鑑定への支出が発生しないよう静岡県が鑑定評価書について

厳格な精読・精査体制を構築し、相手方に対してきちんとした契約書を用意し、同意した業者にのみ評価依頼を行い、必ず鑑定評価書の説明する場を設けさせ、不動産の鑑定理論・鑑定評価について学び理解しようとしている職員も複数名同席し、全て議事録として記録させることを前提に納得のいくまで何度でも質疑応答を繰り返させることを約束・実行し、鑑定評価書に不備があれば訂正・再提出させ、不当鑑定として処分を受けた場合には直ちに報酬全額の返金を請求できるものとする。

それに伴い、鑑定評価に関する報酬額が高くなることを妨げないように、対策を講ずること。

「第三者に開示させないことを条件に不動産鑑定士からの説明を聞く」という、起こってはならないことが、資産経営課において一度起きたことを確認した。どのような経緯で起きたのか、その原因を取り除き、不適切であるとの認識の下、二度とそのようなことが起きないように対策を講ずること。

2 請求者

住所 静岡県浜松市西区雄踏町宇布見 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 5 年 12 月 6 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及びCは原文では実名で記載されている。
- 2 措置請求書の請求年月日は令和5年12月6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5年12月8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から添付資料14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5年12月18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

措置請求書の記載や請求人の陳述から、請求人は「鑑定評価は不当な鑑定評価手法等に基づき行われたもので市場価格と著しく乖離した不適切な成果品であり、それらについての支出も不適切なため、減額・返納請求等を求める」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

静岡県経営管理部財務局資産経営課

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1月12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。

請求人は陳述用の資料として令和6年1月11日に次のような追加資料を提出するとともに、陳述日当日に「不動産鑑定評価依頼書兼承諾書」、「静岡県職員倫理条例」、「静岡県職員倫理規則」、「懲戒処分の基準」を提出した。(陳述日当日の提出資料については内容は省略)

前提となる知識 第2版 2024年1月6日号

知識がなければ、鑑定評価の妥当性の判断ができないが、公務員の知識が圧倒的に足りておらず、不動産鑑定士と公務員の間に情報の非対称性が存在し、それを利用して不動産鑑定業者及び不動産鑑定士が己の技術を磨くことを疎かにしている現実が目に見える事態となっている。その情報の非対称性を解消させるためにも、前提となる知識が必要であるとの結論に至った。

不動産の鑑定評価について多くの誤解があり、措置要求、懲戒請求、住民監査請求、住民訴訟を重ねていく中で、当方が気づいたことを中心に記載することとした。

【前提となる知識】

問1 不動産鑑定士には、裁量を与えられているか。

答1 与えられている。ただし、一部である。何にでも裁量を与えられている、というのは完全な誤解である。

問2 不動産鑑定士が作成し、記名押印した書類は、全て「鑑定評価書」であるか。

答2 違う。鑑定評価書と名をつけていい書類には、厳格に〈決まり〉がある。その〈決まり〉から外れるものを「鑑定評価書」と名をつけることは認められていない。

問3 不動産鑑定士は説明責任を負っていないのか。

答3 不動産鑑定士の責務である。

不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を担当する者として、十分に能力のある専門家としての地位を不動産の鑑定評価に関する法律によって認められ、付与されるものである。したがって、不動産鑑定士は、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。

(基準) 総論第1章第4節 不動産鑑定士の責務

社会一般の信頼と期待に報いなければならない。報酬を受け取ればそれでいいなどとは、一切書かれていない。

そのためには、まず、不動産鑑定士は、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

(基準) 総論第1章第4節 不動産鑑定士の責務

不動産鑑定士の責務を果たさなければ、社会的信用を傷つけるのである。

さらに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。

(2) 依頼者に対して鑑定評価の結果を分かり易く誠実に説明を行い得るようになる

(基準) 総論第1章第4節 不動産鑑定士の責務

依頼者に限った話ではない。

特に鑑定評価額の決定の理由については、依頼者のみならず、第三者に対して十分に説明し得るものとするように努めなければならない。

(基準) 総論第9章第1節 鑑定評価報告書作成指針

とされている。

問4 鑑定評価書の当・不当は国土交通省が行い、判断するのではないか。

答4 違う。確かに、不動産の鑑定評価に関する法律第42条において、措置要求の制度が存在する。

不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行っ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、適切な措置をとるべきことを求めることができる。

（【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42条）

ただし、当該制度において、資料として鑑定評価書等の提出を求めているものの、個別に鑑定評価書の当・不当を判断するものではない。よって、鑑定評価書の当・不当は、国土交通省が行うものではない。

問5 不動産鑑定士は、現実の法令を無視した鑑定評価を行っても良いのか。

答5 絶対に許されない行為である。仮に、現在の法令と異なる想定を行う場合には、「想定上の条件」を設定することとなるが、①利用者の利益を害する恐れがない場合で、②実現性と③合法性が担保されたもの以外は、条件設定することができない。そもそも、不動産鑑定士になるために、試験を合格しなければならない。その試験科目に行政法規があり、そこでは37の法令を学ぶ。これらの法令を無視してよいのであれば、試験制度の根幹が揺らぐこととなる。

問6 不動産鑑定士は、過去に処分を受けたことがない優秀な、善良なエリート集団であるか。

答6 違う。以下に、過去の処分記録を示す。また国交省が毎年行っているモニタリング後に、行政指導を受けている者が多数存在する。

国土交通省が行った懲戒・監督処分から見ていこう。

懲戒・監督処分

	日付	氏名、業者名	不動産鑑定士・業者の 番号、所在等	懲戒・監督処分の内容
1	平成17年10月28日		L	登録消除
2	平成19年11月1日	D	M	4か月業務禁止
3	平成23年8月26日	E	N	3か月業務禁止
4		F	O	戒告
5		G	P	戒告
6		H	Q	戒告

7		不動産鑑定士 13 名		文書注意（行政指導）
8		I	R	戒告
9		不動産鑑定業者 1 社	S	口頭注意（行政指導）
10	平成26年 6 月 19 日	J	T	戒告
11	平成27年 9 月 2 日	K	U	登録消除

（公開されている国土交通省の資料収集分析：星野）

登録消除が 2 名、業務禁止 2 名、戒告 5 名、行政指導 2 名である。

国土交通省が行っているモニタリングの結果も見ていこう。

	結果通知			処分内容	指導割合
1	平成27年 4 月 27 日	立入・不動産鑑定業者 業者	いくつかの不動産鑑定業者	要改善	
2	平成28年 5 月 26 日	立入・不動産鑑定業者 業者	いくつかの不動産鑑定業者	要改善	
3	平成29年 3 月 31 日	立入・不動産鑑定業者50業者	40業者	行政指導	80%
4	平成30年 3 月 23 日	立入・不動産鑑定業者50業者	25業者	行政指導	50%
5	平成31年 4 月 3 日	立入・不動産鑑定業者38業者	17業者に所属する19名の不動産鑑定士	行政指導	45%
6	令和 2 年 3 月 26 日	立入・不動産鑑定業者40業者	2業者	行政指導	50%
7			20業者に所属する27名の不動産鑑定士	行政指導	
8	令和 3 年 3 月 24 日	立入・不動産鑑定業者62業者	32業者に所属する37名の不動産鑑定士	行政指導	52%
9	令和 4 年 3 月 29 日	立入・不動産鑑定業者69業者	47業者に所属する54名の不動産鑑定士	行政指導	68%
10	令和 5 年 5 月 10 日	立入・不動産鑑定業者68業者	52業者に所属する59名の不動産鑑定士	行政指導	76%
	総数	377	233		62%

（公開されている国土交通省の資料収集分析：星野）

以下は、上記を受け、連合会が会員に向けて発信している内容の抜粋

（※）「行政指導」は、行政機関による任意の要請です。強制力のある「行政処分」の、

一つ前の段階です。

「行政指導」は、重い順に①嚴重注意、②助言の2種類がありますが、

助言の中には、実質的には嚴重注意に近いレベルのもの（条件付助言）があるとのことです。

Q. 国交省のモニタリングで行政指導を受けたら？

A①. 行政指導を受けた旨を、連合会に報告しなければいけません。

A②. 嚴重注意レベルの場合は、地価公示の委嘱に影響します。

A③. 行政指導に従わない、又は解消されない場合は、行政処分に発展するおそれがあります。

わずか10年で、377業者以上が立ち入り検査を受け、67業者が行政指導を受け、233業者に所属する196名の不動産鑑定士が行政指導を受けた事実がある。行政指導を受ける割合は、記録が残っているものを総合しても62%と半分を超えるものである。ここ4年間の右肩上がりの上昇に、連合会も危機感を持ったのである。

なお、地価公示の委嘱に影響するというのは、不動産鑑定士にとっては背筋の凍る話である。報酬の大半を公的な仕事に頼っている者ほど、その影響は大きい。死活問題でもあろう。

これだけの処分、指導を受けていることを認識してもらいたい。

なお、地価公示法においては、罰則が定められている。

第六章 罰則

第二十七条 次の各号のいずれかに該当する者は、六月以下の懲役若しくは五十万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 一 第二条第一項の規定による標準地の鑑定評価について、虚偽の鑑定評価を行なった者
- 二 第二十四条の規定に違反して、標準地の鑑定評価に際して知ることのできた秘密を漏らした者

(地価公示法 第27条)

虚偽の鑑定評価は許されないのである。

問7 不動産鑑定士からは、質問や説明を求めてはいけない雰囲気を感じるが、良いのか。

答7 良い訳がない。不動産鑑定士は説明責任を負っている以上、質問への回答を拒否し、求められた説明に応じないのは、鑑定業務違反である。ハッキリと質問し、納得いくまで説明を求めてよいのである。

問8 不動産鑑定士の説明を聞いても、さっぱりわからないが、聞いているこちらの知識がないからなのか。

答8 違う。説明責任を負っているのは不動産鑑定士である。

特に鑑定評価額の決定の理由については、依頼者のみならず、第三者に対して十分に説明し得るものとするように努めなければならない。

(基準総論第9章第1節 鑑定評価報告書作成指針)

説明を聞いてもわからないのは、論理的・客観的に分かりやすく説明できていない不動産鑑定士の技量の問題である。不動産鑑定士の責務によって課せられた日々の努力精進を怠っている証拠であろう。

さらに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。

(2) 依頼者に対して鑑定評価の結果を分かり易く誠実に説明を行い得るようにする

(基準) 総論第1章第4節 不動産鑑定士の責務

さっぱりわからない説明をしている不動産鑑定士が責務を果たしている、と言えないだろう。

したがって、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。

(基準) 総論第1章第3節 不動産の鑑定評価

練達堪能な職業専門家によってなされた鑑定評価、その通り作成された鑑定評価書なら合理的で、客観的に論証されたものであろう。客観的に論証されたものになっていないのは、練達堪能な職業専門家ではない証左であろう。

問9 不動産鑑定士が従わなければならない〈決まり〉には何があるのか。

答9 不動産の鑑定評価に関する法律、鑑定理論基準・留意事項、国交省ガイドライン・留意事項、処分基準等である。他にも、報告書審査チェックシートがある。さらに、公益社団法人不動産鑑定士協会連合会(加入義務の団体ではない)の会員であれば、実務指針等がある。会員でなくても、国交省は処分基準上考慮するという立場である。それらから逸脱する裁量を、不動産鑑定士には与えられてない。

ただし、他の法律においてその業務を行うことが制限されている事項については、この限りでない。

(不動産の鑑定評価に関する法律 第3条(不動産鑑定士の業務)2項)

例えば、地価公示法に基づく地価公示評価などである。

(決まり)

- ※【法令条文】不動産の鑑定評価に関する法律
- ※(基準) 不動産鑑定評価基準
- ※(留意事項) 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項
- ※【国交省ガイドライン】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
- ※【国交省ガイドライン留意事項】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運用上の留意事項
- ※【国交省処分基準】令和3年9月1日から 不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準
- ※【連合会】報告書審査チェックシート
- ※【連合会】ガイドラインに関する実務指針
- ※【連合会】不動産鑑定評価基準に関する実務指針

問 10 鑑定評価書は、不動産鑑定士毎に異なるが、決まった書式はないのか。

答 10 決められた書式はない。ただし、記載しなければならない事項(必要的記載事項)はハッキリと定められている。

問 11 同じ不動産を鑑定しても、不動産鑑定士ごとに価格が異なるのは、どういうことか。

答 11 不動産に関する理解、資料収集能力、主観に基づく判断、意見は一人一人異なる。それらに基づく価格が異なるのは当然のことである。

したがって、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。

(基準) 総論第1章第3節 不動産の鑑定評価

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

国家資格は、要件を満たせば登録できるようになっている。どれほどの練達堪能な専門家であるかどうかは、その後の努力にかかっていることは言うまでもない。鑑定評価額の差は、その努力の差、という見方をできるかもしれないと考えている。

問題は、きちんと〈決まり〉に従って作られているものか、どうかである。

ここで誤解があるのだろう。

「裁量が与えられているから」「一人ひとり価格が異なっていて当然だから」と、第三者やあらゆる人間の指摘もはねつけてよいと飛躍するのもかもしれないが、そうではない。

基準等に基づかず、法令等を遵守せず、論理的・客観的に論証せず、第三者にも誤解のないように説明できないものは、正当な鑑定評価書ではないのである。不当なのである。

問 12 不動産鑑定士には何でもかんでも裁量が与えられていると誤解していた。不動産鑑定士に与えられている裁量について、分かりやすく説明してほしい。

答 12 判断への裁量である。

鑑定評価を理解するには、大きく分けて「事実」と「判断」の2つを峻別できなければならない。

「事実」とは、誰であっても同一となる事柄である。

「判断」とは、不動産鑑定士が個々に行う不動産の価格への影響分析である。

いくつか例を挙げる。

「事実」間口 2m で建築基準法上の 1 条 1 項の道路に接道している。

「判断」間口が狭いため、価格への影響を減価-10%とした。

「事実」対象地が崖に隣接し、崖が 2m を超えており、がけ条例の規制を受ける。

「判断」住宅建築に際して、がけ条例の影響を考慮して、減価を-20%とした。

「事実」対象地が崖に隣接し、擁壁の崖が 2m を超えている。さらに崖には目視で確認できる、幅 2 センチの亀裂が、縦に 30 センチ以上入っている。

「判断」住宅建築はこのままでは建築不可能、擁壁の作り替えが必要と判断し、減価を-70%とした。

「事実」対象地が津波ハザードマップにかかっている。

「判断」地域性を考慮し、対象不動産の価格への影響はないとした。

「事実」（地方税法の影響下にある）大阪市が所有する土地を貸主（大阪市）が賃貸する契約である。

「判断」固定資産税かからない。

などである。「事実」は客観的なものである。「判断」は個々の不動産鑑定士に委ねられるものだが、「事実」の上に成り立っている。「事実」を捻じ曲げる「判断」は、絶対に許されないのである。

大阪市 IR の鑑定評価は、この「事実」を捻じ曲げて、大阪市所有の土地にも関わらず、固定資産税・都市計画税を必要経費等と計上し、期待利回りに加算する「判断」をしているのである。

少しはわかってもらえただろうか。法令等を見たり、都合のいいように変えたり、法令に反することをやる裁量など、不動産鑑定士に与えられてなどいない。

不動産鑑定士には、

「事実」を変更する裁量は与えられていない。定められた条件を設定する場合に限られるのである。

「判断」には裁量があるだろう。しかし、無条件ではない。論理的かつ客観的に説明する責任を負っている。

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。

(基準) 総論第8章第8節 試算価格又は試算賃料の調整

試算価格の調整からの引用であるが、鑑定評価書に通じる内容である。

要約すれば、

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。

ということになる。重要とは、必要とも言い換えることができよう。類義語として辞典にも載っている。必要とは、必ず要る、と読み、100%ということである。

特に鑑定評価額の決定の理由については、依頼者のみならず、第三者に対して十分に説明し得るものとするように努めなければならない。

(基準総論第9章第1節 鑑定評価報告書作成指針)

説明できないような判断は、不動産鑑定士ではない何よりの証拠である。つまり、説明責任が果

たせない「判断」は裁量外である。説明責任が果たすことができない裁量外となる「判断」を認め、報酬を受け取っていいなどと定められた文書等は、不動産鑑定士という国家資格には存在しないのである。

問 13 不動産鑑定士が、質問を受けた際に、自ら「この判断は裁量の範囲内」と言って説明するのは適切か。

答 13 非常識である。当然不適切である。常識があれば、自ら言うことはない。わざわざ言うのは、自らが非常識な職業専門家であることを披瀝し、かつ、自らの説明で相手を納得させる自信がないのであろう。「自分には裁量を与えられている。素人が口を出すな。これでいいだろ」と脅しの言葉を遣うのだろう。真の専門職業家なら、自らこのような不適切な発言をすることなどないのである。己の存在意義を、自ら否定することになるのだから。そのことの自覚もないから言えるのだろう。

まだわからない人のため、もう少し説明しよう。

「議員、なぜこのような法律（条令）を立法したのですか」

⇒私には裁量を与えられている。この判断は裁量の範囲内である。

「裁判官、この判決は適切なのでしょうか」

⇒私には裁量を与えられている。この判断は裁量の範囲内である。

「医師、この薬を飲めば、私の病気は治るのでしょうか。どのような成分が、何に効くのですか」

⇒私には裁量を与えられている。この判断は裁量の範囲内である。

「医師、このワクチンを打てば、感染症にかからなくなる、というのは本当でしょうか」

⇒私には裁量を与えられている。この判断は裁量の範囲内である。

「弁護士、この裁判は勝ち目がないように思いますが、このまま戦い続けて、私は勝てるのでしょうか」

⇒私には裁量を与えられている。この判断は裁量の範囲内である。

「監査委員、この住民監査請求の結果に納得がいきません。どうして棄却なのでしょうか」

⇒私には裁量を与えられている。この判断は裁量の範囲内である。

裁量を与えられていることは事実だとしても、上記のような医者、弁護士、委員等いるわけがな

いだろう。実際に起こらなくても十分に想像がつく。そして、説明を尽くすはずだ。裁判官に質問することなどできないが、仮にできるとしても、そのようなことを言うはずがないのは分かるだろう。

「不動産鑑定士、この不動産の価格は相場からかけ離れている、と第三者から指摘を受けていますが、よいのでしょうか」

⇒私には裁量を与えられている。この判断は裁量の範囲内である。

「不動産鑑定士、鑑定評価基準等に従って鑑定評価書が作られていませんが、訂正できませんか。」

⇒私には裁量を与えられている。この判断は裁量の範囲内である。

「不動産鑑定士、法令違反の鑑定評価を行っている」と県民から指摘を受けました。こちらで調べたところ、その指摘を否定できません。間違いを認めて謝罪し、訂正してもらえませんか」

⇒私には裁量を与えられている。この判断は裁量の範囲内である。

基準に記載されてまで、説明責任を負っている不動産鑑定士が、なぜ説明責任から逃げ、責任を放棄することが許されるのか。おかしなことがよくわかるだろう。おかしなことがまかり通っていないか、深く反省しなければならないのである。

問 14 行政職員に鑑定評価書の内容について、どのように理解したのかと、質問や指摘をすると「不動産鑑定士の裁量の範囲内と考えている」との回答ばかりであるが、適切なのか。

答 不適切である。

職員が質問に対して「裁量の範囲内と考えている」と連発するのは、不適切であることを理解させなければならない。理由がいくつもあるが、主なものを記載することとした。

1つ目。当然のことを言うこと自体が不適切である点。不動産鑑定士が鑑定評価書を作成するのは、不動産鑑定士の裁量の範囲内であることは当然のことである。範囲外のものを作ったり、受け取ったりすれば、どちらも大問題となるからである。

2つ目。行政職員が遣う言葉として不適切である点。常識を備えた不動産鑑定士なら自ら使うことのない言葉（裁量の範囲内）を、鑑定評価の素人同然である行政職員が、なぜ、わざわざ、当然のことを、聞かれてもいないことに対して、枕詞のように使うのか。その意図を読み取ろうとしなければならない。

3つ目。「裁量の範囲内であるか、範囲外であるか」は、それを判定できる存在がいなければ成立しない言葉である。日本でいえば、司法における裁判官、もしくは、不動産鑑定士資格の免許権者である国土交通省であろう。それらの立場で遣うなら有り得るとしても、それらを飛び越

えて、県職員が裁量の範囲内か、範囲外かを言葉にすることが不適切であると認識しなければならない。繰り返すが、専門家の裁量の範囲内だと認識することが当然のことであるからである。

4つ目。聞かれたことに、的確に応えられていない点。多くの場合、指摘や質問は、裁量の範囲内か、範囲外かを問うているのではない。「誤記載がある」「違法な想定がある」「基準等に反している」箇所を明確に示して、指摘しているのである。故意に論点を逸らしているとすれば、それは詐欺師と同じ手口である。詐欺師に出会ったことがない人は知らないのかもしれないが、私は詐欺師に出会い、詐欺にあった経験がある。経験に基づけば、詐欺師は、平然とうそをつき、様々なうそを繰り返し、論点を逸らすのである。一般人では、論点が逸らされたことにも気がつかないほど、巧妙な技法を駆使するのである。上記の不適切な回答にも、通じるものがあることに気づかれるであろう。

不動産鑑定士をどうしても守りたいのか、自己の正当性を説明するためなら、どんな言葉でも遣ってしまうのか、職場内で継承されてきた言い逃れる術の伝統でもあるのか、はたまたその先にある裁判を恐れているのか。

以上が、大まかな前提知識である。他にもあるが、詳細は別の機会にする。

これでも、まだ分からないことが多いだろうから、指摘毎に、上記（決まり）からの引用を、その都度行う方が良いのかもしれない。国が定めている不動産の鑑定評価の理解を深めてもらい、指摘がどういうものであるか、よく理解してもらいたい。それがあって初めて、「基準等に基づいて作成された鑑定評価書」なのか、そうではないのか、峻別できるのだから。それもないのに、静岡県職員等が「基準等に基づいて作成された鑑定評価書」等と判断することなど不可能であろう。不動産の鑑定評価書を、公的機関が扱うことがどういう法的な性質を有するのか、行政各関係者は、よくよく肝に銘じてもらいたい。

(注) 追加資料原文に即して記載したが、D、E、F、G、H、I、J及びKは原文では実名で記載されている。また、L、M、N、O、P、Q、R、S、T及びUは原文では不動産鑑定士・業者の番号、所在等が記載されている。

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)

- ・ 鑑定評価における県職員の立会いについて、「立会いを行っていないのは善管注意義務違反ではないか」と請求したが、善管注意義務を負っているのは鑑定士であるので、この善管注意義務違反だという指摘は訂正する。立ち会わなくていいと言いたいのではないが、言葉の問題で間違ってい

たので、そこは訂正する。

- ・ 県と鑑定評価を受ける業者が取り交わす「不動産鑑定評価依頼書兼承諾書」の裏面の10番に「業務の完了」という箇所があり、ここに「本件業務は、乙が甲に対して鑑定評価書等を交付することで完了する。ただし、業務完了後であっても、乙は鑑定業務の内容に関する甲の問合せに対応しなければならない」とある。鑑定評価書を出したら終わりではなく、質問があれば答えなければならない。これをなぜ取り上げたかという点、前回、「第三者には開示しない」という何かよく分からない条件をつけて説明を行ったという事実があり、それに対して、資産経営課は、そのままその条件をのんで説明を受け、陳述に臨み、「答えられますか」との質問に「答えられません」と回答した。理由は「第三者がいるので答えられない」とのことであった。前回の対応が適切であったのかということは、考えていただきたい。提出して終わりではない。質問があれば答えなければならない。そこまでもって鑑定士の義務、業者の義務であるので知っておいてほしい。
- ・ 今回もそうだし、前回もそうだが、答えていない箇所がある。幾つも指摘、質問しており、それに対し、立会人のほうから回答をもらっている。だが答えていないところがある。県民の全体の奉仕者である職務や負託された公務であることを考えると、答えないという対応が果たして県民に負託された公務であるということからしてどうかということ、検討していただきたいと思っている。答えないということが1つの回答になっているので、そこにぜひ踏み込んでいただければ、なぜ何度も何度も請求しているのかという意味と回答の不一致がよく分かっていただけたらと思う。
- ・ 立会人の回答の中で「なお、請求人が主張する、不当鑑定が疑われる項目については、鑑定評価書を作成した不動産鑑定士に説明を求めたところ、全て妥当な説明がなされており、県としては適正な鑑定がなされたものと判断している」とある。これが虚偽であれば懲戒処分であるので問題になる。だから全て納得できたはずなので、全てに答えてもらえるように、聴取してほしい。答えられないということはないはずなので、そこをまず前提に考えていただきたい。
- ・ 職員措置請求書に記載した怠る事実とは、その鑑定評価書が適切であるかどうかの確認をなされた上で公金というのは払われると考えるので、その確認を怠ったということである。つまり不適切な、不当な鑑定評価書をそのまま受領したということである。
- ・ 築年が古く、この地区は非常に人口の減少が続いているという事実に基づけば、リフォームしても入居者は期待できず、建物を取り壊さずに使用する買手は多くはないとも考えられるのではないかとこの点については、その説明は的外れではないと思うが、建物を取り壊す根拠について、「躯体部分の劣化」という記載がある。これが本当に適切なものか。例えば、これが見ていない、測定もしていないにもかかわらず勝手に書いたということであれば、これは不当である。それを理由に「解体するのが適切だ」という判断をしているのであるから。1つ挙げれば、そういうことである。
- ・ 単純に更地価格と建物解体費用を比べ、解体費用の割合が高いか低いかを比較することは意味がないのではないかとこの点については、筋が通らないという意味は十分あり得ると思うが、問題はリフォーム費用である。建物がついてる以上、リフォーム費用と解体費用を比べないと最有効使用の判断はできない。その建物解体費用が高い。リフォームが安いのであればリフォームすればいい。それが最有効使用になる。そういう意味で、解体費用が高いということは、リフォームで使え

る可能性が高いという意味である。

- ・ 「売却に至ったか至らないかで市場価格と乖離しているかどうかの判断をされているように思われるが、今回の案件で仮に800万円と鑑定し、入札者がいなかった場合は、市場価格から大幅に乖離した、不当に高い鑑定評価ではないかという判断になるのか。適正な鑑定評価とはどのように考えているのか。」という点についてであるが、落札されなかったからといって単純に乖離しているとは考えていない。その鑑定評価書が乖離していると言っているのは、いずれも鑑定評価書を見て判断している。適正な鑑定評価についての判断は難しい。800万と判断して、落札されなかったから市場より大幅に高いのではないかということも当然考えられ、そういう議論が俎上に上がってくることはあり得ると思う。だが、ここでは、でき上がった鑑定評価書がどうかということを問題にしている。
- ・ 措置請求書に記載した不動産鑑定士等の等とは、鑑定士と不動産鑑定業者のことである。
- ・ 不動産鑑定士等と県の不適切な関係とは、いろいろあるが、例えば今回のケースとは違うが、言い値で書かせる、言ったとおり書かせる、この金額で書けと言ってその金額で書いてお金を払うなどが、一番分かりやすいと思う。それ以外にも、あまり適切ではない成果品を受け取って、それについては特に突っ込まず、そのまま通してしまってお金を支払うであるとか、質問はしたけれども答えたという体をつくるために第三者には開示しないという条件で説明を行なうなど、こういうものも不適切な関係ではないかと思う。あとは、ほかの業者に一切出さず特定の業者に5年間出し続けるのも不適切な関係である。
- ・ 問題は不動産鑑定士と不動産鑑定業者の両方にあると思っている。不動産鑑定評価書は鑑定士がほとんど作っているはずなので、鑑定士については説明するまでもないが、不動産鑑定業者についても審査の体制、チェックしなければならない責任がある。

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経営管理部財務局資産経営課からは、令和5年12月27日付けで次の意見書が提出された。

静岡県知事に対する措置請求に対する意見書

1 当該請求に係る不動産鑑定について

(1) 不動産（土地（浜松市天竜区二俣町二俣字和田 2019 番）、建物）の概要

浜松市天竜区二俣町二俣字和田 2019 番の土地（以下「当該地」という。）は、県北遠総合庁舎の北方約 0.95km、天竜高等学校の南方約 1.25km に位置する県有地である。

当該地は、昭和3年に寄附受納により取得した土地であり、昭和63年3月に天竜職員住宅が建築された。天竜職員住宅は、鉄筋コンクリート造2階建て、4DK1戸、3DK2戸の総戸数3戸の共同住宅として設計されており、付属建物として鉄筋コンクリート造の物置及びボンベ室が存在する（以上3棟の建物について、以下「当該建物」という。）。

当該地及び当該建物（以下「当該不動産」という。）は、主に県の知事部局職員向けの職員住宅として利用してきたが、平成 27 年 3 月 15 日に最終入居者が退去後、入居希望者がいないことから、平成 31 年 3 月 31 日をもって職員住宅としての利用を廃止した。

県内部での当該不動産の利用予定もないことから、売却を計画し、令和 2 年 7 月 16 日に地元である浜松市に利用希望について照会したところ、同年 8 月 17 日に、「取得希望あり、取得予定は令和 4 年度中」として回答があった。このため、浜松市に売却する方向で調整を進めていたが、令和 4 年 10 月 18 日に浜松市から取得希望を取りやめる旨の連絡を受けたため、一般競争入札で売り払うこととした。

(2) 当該不動産に係る入札の状況

当該不動産については、令和 5 年 2 月 2 日を入札日として一般競争入札により売却することとし、令和 4 年 11 月 17 日に作成を依頼し、令和 4 年 11 月 22 日に納品された鑑定評価書における評価額 4,000,000 円を基に、予定価格を 4,000,000 円と定めて、令和 4 年 12 月 16 日に静岡県公報において入札公告を行った。県の公有財産売却業務委託の受託者である UNO real estate 株式会社が、令和 5 年 1 月 12 日に現地説明会を開催したところ 6 者が参加したが、最終的に一般競争入札には 2 者（現地説明会には不参加）が参加することとなり、このうちの 1 者（個人）が 4,619,000 円で落札した。

その後、令和 5 年 2 月 13 日に県有財産売買契約書を締結し、令和 5 年 3 月 2 日に売買代金が支払われたことをもって、当該不動産の所有権が移転した。

(3) 不動産鑑定依頼について

令和 4 年 11 月 1 日に、メールにて一般財団法人日本不動産研究所浜松支所 A 不動産鑑定士へ当該地の鑑定評価に対する鑑定評価書作成の見積りを依頼したところ、令和 4 年 11 月 17 日に見積書の提出があったため、支出負担行為を作成し、同日鑑定評価書の作成を依頼した。令和 4 年 11 月 22 日に鑑定評価書が納品され、受領した。

報酬額については、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準により算定した。

2 売却地の評価方法について

(1) 一般的な評価方法

不動産鑑定に当たっては、売却地関連資料（全部事項証明書、公図、地積測量図等）を不動産鑑定士へ提供し、鑑定評価の依頼を行っている。

一方で、不動産鑑定士においては、提供された資料を確認し、依頼者からの口頭説明、現地調査を経て、対象地の評価を行うのが一般的である。

(2) 今回の入札手続に係る不動産評価

不動産鑑定士への当該不動産の鑑定依頼に当たっては、全部事項証明書、公図、地積測量

図、位置図、建物図面、アスベスト調査状況を提供した。

不動産鑑定士は令和4年11月10日に現地調査を行い、令和4年11月21日に鑑定評価を行った。価格時点は令和4年11月1日である。

3 請求人の主張に対する意見について

(1) 鑑定評価書の不当性について

請求人は、静岡県職員措置請求書（以下「措置請求書」という。）1ページにおいて、「不当な鑑定評価手法等に基づき、市場価格と著しく乖離した不適切な成果品である」と主張している。

しかしながら、不動産鑑定士は、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、同条に則って作成されたものと解される。また、不動産鑑定評価は、鑑定評価法第4条に基づく試験に合格等した者しか資格を有することができない不動産鑑定士が行うもので、高度に専門的なものであるため、明確な誤りや重大な瑕疵がなければ、不動産鑑定士の経験や知見を尊重して鑑定評価書を受領することに妥当性はあると考える。

さらに、当該不動産に係る鑑定評価書については、納品時に、不動産鑑定士から鑑定評価書の内容説明を受けた上で、質疑応答を行い内容を確認している。その上で、県として、鑑定評価書について、明らかに不当鑑定と認められる内容や重大な瑕疵は存在せず、適正に鑑定がなされたものと判断した上で検収、受領したものである。

なお、請求人が主張する不当鑑定が疑われる項目全てについて、鑑定評価書を作成した不動産鑑定士に説明を求めたところ、全て合理的で妥当な説明がなされており、県としては適正に鑑定がなされたものと判断している。

以上のとおり、成果品については、県として適正な鑑定と判断しており、また、鑑定が不当であると判断する根拠もない。

その上で、個別の論点として、請求人の主張に対し意見を述べる。

ア 落札額について

請求人は、措置請求書4ページにおいて、「700万円、800万円で落札されてもおかしくない不動産であった。」「その損失（約300万円）」と主張している。

しかし、前述1（2）入札の状況に示したとおり、現地説明会に6者が参加し、それとは別の2者が入札に参加している。その結果として、4,619,000円で落札されたものであり、「700万円、800万円で落札されてもおかしくない」という請求人の主張には根拠がない。

イ 建物解体の判断根拠について

請求人は、措置請求書11ページにおいて、「建物に使用可能性が十分あるにも関わらず、建物を解体するという判断根拠が非常に乏しい」と主張している。

しかし、鑑定評価書では、

①当該土地の最有効使用は低層事務所地である。

②当該建物は共同住宅であり、最有効使用と異なることから、敷地と不適合である。

③当該建物は築後相当年数経過しているため、環境ともやや不適合である。

④当該建物は老朽化、機能的陳腐化が認められることから、修繕、設備更新等に相応の費用を要するため、当該不動産の共同住宅としての市場性は劣る。

⑤①～④を総合的に勘案して最有効使用は対象建物を取り壊し、更地化した後に土地の最有効使用（低層事務所地）を実現することであると判定

と複数の観点から段階を踏んで検討し、構成された結果として判断がなされている。よって、建物を解体する判断根拠が乏しいとする請求人の主張は妥当性を欠く。

ウ 建物解体費用の更地価格に対する割合について

請求人は、措置請求書 11 ページにおいて、「建物解体費用が、更地価格の 75% という非常に高額な割合である」と主張している。

しかし、同程度の解体費用を要する建物であっても、土地の面積の大小や、当該土地の立地（都市部にあるのか、へき地にあるのか等）によって更地価格は異なることから、建物解体費用が更地価格に占める割合は異なってくる。つまり更地価格と建物解体費用は連動するものではなく、建物解体費用が更地価格に占める割合を問題視する主張は妥当性を欠く。

エ 最有効使用が「低層事務所地」であることについて

請求人は、措置請求書 11 ページにおいて、「最有効使用が「低層事務所地」という判断根拠が非常に乏しい」、措置請求書 20 ページにおいて、「「角地 出入りの便に優る」との意味や判断がいかなる理由によるのか」と主張している。

しかし、県としては、前面の国道沿いには低層事務所が複数確認できることから、最有効使用として低層事務所地とすることが、周辺環境の状況から常識を逸脱した判断とは考えていない。

また、前面の国道からは歩行者、軽車両が、側道からは車両が出入りすることができることから、側道部分のみが接面している土地と比べれば、「出入りの便に優る」のは事実である。

さらに、鑑定評価書 21 ページには、個別格差修正率の増減価要因として角地で +3% が挙げられており、この根拠として、「出入りの便が優るほか、建物のレイアウトの利用効率が優る程度を考量」とあり、出入りの便以外の要素も考慮して角地について +3% と判断していることがわかる。以上から、角地を増価要因としていることについては、適切に検討された上での判断であり、妥当なものとする。

オ 国土交通省の指導について

請求人は、措置請求書7ページにおいて、「項目が一切書かれていない。完全に国土交通省の指導を無視している」と主張している。

しかし、前述のとおり、県としては適正な鑑定であったと判断しており、請求人の主張が不当鑑定と認められるべき内容等に当たるとは考えていない。

なお、請求人はチェックシートに反していると主張しているが、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会作成のチェックシートは、会員向けにのみ公表されているものであるため、検収時にチェックシートに基づき確認することは困難である。

以上、ア～オのとおり、鑑定が不当であると判断する根拠はない。

(2) 鑑定評価書の検収について

請求人は、措置請求書30ページにおいて、「静岡県職員は鑑定評価書をろくに読んでおらず、評価書を理解するための勉強も怠り、読んで理解したふりをして、理解した事実をでっち上げ、当該鑑定評価書の価格を妥当であると採用した行為は職務怠慢、職務放棄に該当する。加えて、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者に対して問題点を明確にした質問をせず、十分な説明責任を果たさずして」いないと主張している。

しかし、当該不動産に係る鑑定評価書の納品時に、不動産鑑定士から鑑定評価書の内容説明を受けた上で、質疑応答を行い内容を確認している。その上で、県として、鑑定評価書について、明らかに不当鑑定と認められる内容や重大な瑕疵は存在せず、適正に鑑定がなされたものと判断した上で検収、受領している。

このため、職務怠慢、職務放棄という指摘は当たらない。

(3) 不当な行為等への対策について

請求人は、措置請求書1ページにおいて、「問題が起きることを未然に防止するための対策も講じていない（職員による不作為又は故意の可能性）」、措置請求書30ページにおいて、「職員及び不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が不正な行為や不当な支出が行われないための対策を十分に講じて」いないと主張している。

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。その上で、仮に不正な行為により不当鑑定が行われ、不当鑑定であると認められた場合には、民法（明治29年法律第89号）の契約不適合責任に基づき、県は代金減額請求等ができる。

このため、不動産鑑定の依頼において、問題が起きることを前提とした対策を講じていなかったとしても、一般法である民法の規定に基づき代金減額請求等の対応は可能であることから、静岡県職員に不作為等はない。

(4) 鑑定評価書の検収作業等に求める措置について

請求人は、措置請求書 31 ページにおいて、「静岡県が二度と不当鑑定への支出が発生しないよう静岡県が鑑定評価書について厳格な精読・精査体制を構築し、相手方に対してきちんとした契約書を用意し、同意した業者にのみ評価依頼を行い、必ず鑑定評価書の説明する場を設けさせ、不動産の鑑定理論・鑑定評価について学び理解しようとしている職員も複数名同席し、全て議事録として記録させることを前提に納得のいくまで何度でも質疑応答を繰り返させることを約束・実行し、鑑定評価書に不備があれば訂正・再提出させ、不当鑑定として処分を受けた場合には直ちに報酬全額の返金を請求できるものとする。」を求めている。

まず契約書について、本件は、静岡県財務規則（昭和 39 年規則第 13 号）第 54 条第 1 号及び静岡県財務規則の施行について（昭和 39 年 4 月 1 日財第 61 号、会第 241 号総務部長、出納事務局長通達）第 6 の 10（3）イの規定により契約書の作成を省略できる契約金額であり、財務会計上、違法・不当な手続はない。

検取作業については、前述のとおり、現状においても適切に行っており問題はない。

最後に不当鑑定であった場合の措置であるが、不当鑑定であると認められた場合には、民法の契約不適合責任に基づき、県は代金減額請求等ができるため、発注した鑑定評価書が不当鑑定であると判断された場合は報酬を返納させるといった取り決めを事前に行わないことが、静岡県職員の怠慢に当たるとはいえない。

以上のとおり、請求人の求めに応じなければならない事由は存在しない。

(5) 受領した鑑定評価書に対して求める措置について

請求人は、措置請求書 31 ページにおいて、「今回提起した成果品への全ての指摘・疑問・質問に対して納得のいく説明をさせた上で、業者に対して成果品の訂正、減額・返納請求又は依頼破棄させる」ことを求めている。

しかし、上記 3 (1) のとおり、成果品については不当なものとは認められず、受領して問題のない成果品であることから、請求人の求めに応じなければならない事由は存在しない。

(6) 不動産鑑定評価における県職員の現地立会いについて

請求人は、措置請求書 6 ページにおいて、「どのような合理的な理由を基に現地立ち合いを行っていないのか。静岡県職員が立ち会っていないことにより、鑑定評価書の間違いに気づくことができない。明確な職務怠慢、職務放棄、不作為ではないか。」「立会を行っていないのは、善管注意義務違反」であると主張している。

本件において、不動産鑑定士による実地調査に静岡県職員は立ち会っていないが、当該不動産については、不動産鑑定士による実地調査より前の令和 2 年 6 月 8 日及び令和 4 年 7 月 28 日に資産経営課職員による現地確認を実施している。

また、「立会を行っていないのは、善管注意義務違反」であると主張しているが、民法第 644 条の規定に基づく善管注意義務は受任者（本件では不動産鑑定士）が負うものであり、静岡県職員が善管注意義務を負っているわけではない。

よって、請求人による静岡県職員が現地立会を行っていないのは職務怠慢、職務放棄、不作為であるという主張には根拠がない。

(7) 不動産鑑定業者等との不適切な関係について

請求人は、措置請求書 1 ページにおいて、「資産経営課は少なくとも 5 年間、きちんと調べればもっと長いかもしれないが、ほとんどが「一般財団法人日本不動産研究所浜松支所」に不動産鑑定を依頼し、作成した不動産鑑定士も同一人物である。これほどの指摘を受け続ける業者に対して、依頼を続けるにはよほどの理由があると考えるのが通常であろう。「鑑定評価の依頼先との不適切な関係」との疑念も合わせて考慮されるべき」と主張している。

請求人の主張どおり、当課での県西部地域における不動産に関する鑑定評価については、その多くを一般財団法人日本不動産研究所浜松支所に発注している。

対象不動産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所浜松支所に対して単独随意契約により発注しているものであるが、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 号及び静岡県財務規則の施行について第 23 の 1（1）タに基づいて適正に行われている。

単独随意契約理由は以下の 2 点である。

- ①不動産鑑定評価については、当該不動産鑑定に係る評価額及び類型により報酬額を決定することとされている。よって見積り合わせによる競争は、公正かつ適正な評価がされなくなるおそれがある。
- ②一般財団法人日本不動産研究所は、会員である不動産鑑定士が国の地価公示、県の地価調査における県の評価員を多数務めており、この地域に精通した会員がいることから、今回の鑑定評価に適任であると認められる。

なお、「これほどの指摘を受け続ける業者」との主張については、請求人が指摘し続けているに過ぎず、問題のある業者という主張には理由がない。

以上のとおり、請求人による県と一般財団法人日本不動産研究所浜松支所等には不適切な関係があるという主張には根拠がない。

(8) 県への損害について

請求人は、措置請求書 31 ページにおいて、「不当な成果品への不必要な支出」について県に損害が生じていると主張している。

しかしながら、上記(1)のとおり、成果品については不当なものとは認められず、受領して問題のない成果品であることから、これに対する支出も適切である。

したがって、請求人が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、請求人の主張には理由がないことから、本請求は棄却されるべきである。

(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1月12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)

- 一般財団法人日本不動産研究所と単独随意契約を続けている理由であるが、不動産鑑定業者は県内に多数存在するので、ほかの業者に鑑定の評価を依頼することは可能だと考える。しかし、報酬の参考にしている不動産鑑定報酬基準からも明らかなとおり、一般的に不動産鑑定報酬は算定した土地価格に比例するという特殊性があることから、価格競争を前提とした見積書の徴収になじまないということがある。また、一般財団法人日本不動産研究所は不動産鑑定を全国で幅広く行っており、所属する不動産鑑定士が国の地価公示、県の地価調査における評価委員を多数務めている国内最大の不動産鑑定機関になる。このため、鑑定事例や鑑定に係る知識が豊富で、最も信頼できる不動産業者と考えている。また、この地域性などを考えたときに、地元の状況や他の鑑定事例等を多く把握しているところほど当然評価が適正にできるので、日本不動産研究所浜松支所が最も適しており単独随契にしたものである。
- 不動産鑑定士の現地調査の際に立会いを行わなかった点についてであるが、今回の物件については立ち会わなくてもいい物件であるとそのときには判断をした。全て立ち会っていないというわけではない。立ち会った建物もある。
- 今回の検収作業としては、鑑定評価書を鑑定士が持参した際に、契約担当者と売却地担当者が鑑定評価書の内容について説明を受け、建物とその敷地についての最有効使用の判定、個別格差修正率の増減化要因、建物解体撤去費相当額、あと取引事例比較法における事例地等について確認をした。特に、建物及びその敷地として、最有効使用の判定について解体更地となっていることから、なぜ建物を解体して更地とすることが最有効使用と判定したのかについて、評価書に沿って説明を受けた。特に議論になったようなことはなかった。
- 国土交通省作成の不動産鑑定評価基準において、最有効使用は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用と記載されている。現実の社会経済情勢のもとで客観的に見て、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な、最善の使用方法に基づくものとされている。本件の鑑定では、土地の最有効使用を低層事務所地としているが、前面の国道沿いには低層事務所が複数確認でき、周辺環境の状況から常識を逸脱した判断とは考えていない。さらに、土地の最有効使用を前提として、共同住宅は敷地と不適合であるとともに、築後相当年数を経過し、環境ともやや不適合であるということであるとか、修繕、設備更新等を考慮すると市場性は劣ると、複数の観点から段階を踏んで検討されているので、建物解体更地という最有効使用の判定が適正であると判断した。
- 県の職員が、平成27年を最後に入居がなくなったということの理由であるが、入居者がそこまで入らない建物だったと聞いている。入居できる職員を特定しているわけではなく、知事部局の職

員であったり、知事部局以外も途中から入れるようになったと聞いているが、あまり入らなかった
のでやめたと聞いている。

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1月14日に次の「陳述機会（1月12日）後の追加事項」が提出された。

陳述機会（1月12日）後の追加事項

資産経営課が、特定の業者（一般財団法人日本不動産研究所浜松支所）に鑑定評価を依頼し続け
ている理由の1つとして、

「日本全国に展開している実績ある大手であり、独自の事例」を多数用いているとの内容であっ
たと記憶している。前回の住民監査請求（細江町広岡）の際にも、述べていたように思う（正確な
記録があるならば、訂正したい）。この回答について、問題があるとして、指摘事項を追加するこ
ととした。

1. 独自事例を用いているかどうか検証すれば明らかになること

どうやって、検証するのか、ということであるが、「鑑定評価書」を持っていれば、独自の事例
なのか、連合会の事例なのか、一点の曇りなく判別できる。ここで独自の事例というのは、連合会
以外の事例のことである。連合会の事例は、連合会の会員である不動産鑑定士なら、誰でも利用可
能である。特定の業者しか使用できない、というものではない。不動産鑑定業を行っている者の大
半が、連合会の会員でもある。

鑑定評価書を読んだことがある人なら知っていることであろう。

いくつも発注したことがある人なら、言うまでもないかもしれない。

不動産鑑定士から書類の意味について説明を受ければ、誰であっても、1回で分かることであ
る。間違えようがない。

「読んだふりをしている」との指摘に、一切認めず、真っ向から反論している方々なら、よく知
っているだろう。

現在の不動産鑑定士の評価活動は、連合会が取りまとめている取引事例データを用いるケースが
ほとんどである。独自の事例を用いているケースとして、他にもあるのだろうが、私が知っている
のは大阪市 IR の鑑定評価書のみである（2業者が用いた独自の事例が全く同じという不可解な事実
付である）。

この度の鑑定評価書を含めて、私が取得した資産経営課が保有する鑑定評価書の独自事例の割合
を算出した。表を添付した。一目瞭然である。つまり、他の業者（連合会員）が鑑定評価を行って
も、同様の事例を用いることができるのである。

私の聞き取りに誤りがあるか、職員の回答の意味が違うのか、すり合わせなければならないが、県職員には「虚偽」の説明は認められていない。懲戒処分の対象となってしまうことは、先日説明した通りである。

上記内容を、監査の中で聴取してもらえれば、陳述の機会はただの「形式的な場」なのではなく、質疑応答も含め「真剣勝負の場」である、との認識を一層持たせることができると考えている。静岡県民にとって大変意義深いことであろう。少なくとも、私はその認識に元、3回とも陳述に望んでいたつもりである。

既に終えてしまった監査結果を覆すことはできないが、この指摘事項は今回の監査聴取の参考になることは間違いないと考えている。住民監査請求において、監査対象機関等の「虚偽回答」が入り込んで、それがまかり通ってしまったら、住民監査請求の制度自体を根底からひっくり返してしまうのだから。

以上

情報公開請求済みの鑑定評価書を基に作成

	対象地	氏名	書類	報酬額	年度	類型	評価額	取引事例数	連合会	独自
1	掛川市宮脇（令和4年）	A	鑑定評価書	149,600	R 4	更地	8,220,000	6	6	0
2	掛川市城西	A	鑑定評価書	236,500	R 4	更地	43,100,000	3	3	0
3	袋井市砂本町	A	鑑定評価書	256,300	R 3	自用の建物 及びその敷地	12,600,000	4	4	0
4	浜松市天竜区二俣町	A	鑑定評価書	195,800	R 4	自用の建物 及びその敷地	4,000,000	3	3	0
5	浜松市南区芳川町	A	鑑定評価書	280,500	R 4	自用の建物 及びその敷地	21,200,000	3	3	0
6	浜松市中区泉一丁目	A	鑑定評価書	371,800	R 4	自用の建物 及びその敷地	46,500,000	3	3	0
7	浜松市北区細江町広岡 （令和3年）	A	鑑定評価書	343,200	R 3	宅地関連施設 地	5,570,000	3	3	0
8	浜松市天竜区二俣町山東 （令和4年）	A	鑑定評価書	149,600	R 4	更地	6,280,000	3	3	0
9	掛川市宮脇（平成30年）	B	鑑定評価書	132,840	H30	更地	9,730,000	6	6	0
10	掛川市宮脇 （令和2年）	A	鑑定評価書	149,600	R 2	更地	8,880,000	6	6	0
11	御前崎市池新田 （令和3年）	A	鑑定評価書	149,600	R 3	更地	9,040,000	3	3	0

12	牧之原市相良	V	鑑定評価書	149,600	R 4	更地	7,055,000	4	4	0
13	浜松市天竜区二俣町山東 (令和2年)	A	鑑定評価書	149,600	R 2	更地	7,040,000	3	3	0
14	御前崎市池新田 (令和5年)	A	鑑定評価書	149,600	R 5	更地	8,420,000	3	3	0
15	浜松市北区細江町広岡 (令和5年)	A	鑑定評価書	343,200	R 5	更地	5,260,000	3	3	0
							総数	56	56	0
							独自事例使用率		0%	

(注) 陳述機会(1月12日)後の追加事項の原文に即して記載したが、A、B及びVは原文では実名で記載されている。

6 監査対象機関への聞き取り調査結果(要旨)

令和6年1月15日に監査対象機関(資産経営課)立会いのもと、今回の請求の対象となった不動産の現場において立地状況、周辺環境等について確認するとともに、1月18日に監査対象機関(資産経営課)から検収の状況や不動産鑑定評価書を妥当なもの判断した理由等について聞き取りを行った。その内容は、監査対象機関の意見書や陳述での意見等の内容を除くと、次のとおりである。なお、当該不動産は既に売却済みであることから、建物の状態については確認を行っていない。

- 不動産鑑定評価を依頼する際には、全ての案件について事前に現地確認を行っている。更地については、通常、立会いは行っていない。建物付きの土地については必要に応じて不動産鑑定士の実地調査の際に立会いを行っているが、今回の案件は建物付きではあるものの、この建物は県職員住宅であり特別な事情を有する案件ではないことから立会いを行わなかった。なお、県による立会いが必要だと不動産鑑定士が考える案件であれば、不動産鑑定士から立会いの依頼を受けて立会いをしている。また、今回の対象不動産は県職員住宅であることから福利厚生課が管理しており、福利厚生課の職員が令和4年10月27日に現地確認を行っている。その際の現地写真についても提供を受けている。
- 鑑定評価書を不動産鑑定士が持参した際に、契約担当者と売却地区担当者が鑑定評価書の内容について説明を受け、建物及びその敷地としての最有効使用の判定、個別格差修正率の増減係要因、建物解体撤去費相当額、取引事例比較法における事例地等について確認した。具体的には、次の点等について詳しく説明を受けている。
 - ① 天竜地域においては、住宅、商業地ともに需要が乏しいことが、評価のベースとなっていること。
 - ② 対象地の周辺の状況から、対象建物のような築年数を経過した共同住宅については、修繕をしても入居の需要は限定的と考えられること。

- ③ 建物解体撤去費相当額についてはアスベストが存在していることを前提として、業者から見積りを取っているため妥当性があり、建物を継続して利用する場合の修繕費用についても算定した上で比較検討し、最終的に対象建物を取り壊すことが最有効であると判定していること。
- ④ 取引事例については、同一需給圏内の類似地域の中でもより規範性の高い天竜区から選定しているが、取引事例が少ないことから、取引事例2、3については若干取引時点が古いものとなっていること。
- ⑤ 浜北区には新しい取引事例もあったが、取引時点が若干古くても、天竜区から取引事例を採用し、時点修正率で適切に補正を行っていること。
- ⑥ 取引事例3の画地条件について、標準的画地の250㎡と比較してやや大きいのが、これについても規模-15と適切に補正していること。
- ⑦ 取引事例1の画地条件について、標準的画地の250㎡と比較して小さいが、面積が小さいことで総額が抑えられる点はプラス要因、建物の規模が制約される点はマイナス要因と考え、結果として相殺されることから、補正は行っていないこと。
- ・ 不動産鑑定評価書の検収は次のとおり行っている。
 - ① 単純な計算誤り等のネガティブチェックとして、特に個別格差修正率や取引事例の推定標準価格、鑑定評価額（更地価格×解体撤去費相当額等を考慮した修正率）等について、計算誤りがなにか確認した。
 - ② 選択されている取引事例についての妥当性について、今回の鑑定評価書では、天竜区の取引事例が選定されていることから、極端に遠方の地域の事例ではないこと、極端に異なった条件の事例を選定していないこと等を確認した。
 - ③ 最有効使用の判定を反映した評価となっているかについて、一貫して低層事務所地を想定した評価になっており、矛盾や辻褃が合わない点はないことを確認した。
 - ④ 明らかになっている減価要因、今回については建物にアスベストが使用されていることについて、鑑定評価書に記載されていることを確認した。
 - ⑤ 解体撤去費の㎡当たりの単価を計算すると約40,000円であり、過去の不動産鑑定評価書における解体撤去費の㎡当たり単価と比べて、著しく高い単価ではないことを確認した。
 - ⑥ 鑑定評価方式は3手法のうち、取引事例比較法のみによって算出されているが、原価法及び収益還元法については適用しないことの理由が記載されていることを確認した。また、適用しない理由についても、矛盾や辻褃が合わない点等はなく合理的なものであると考え、適切なものと判断した。
- ・ 国土交通省が策定している不動産鑑定評価基準では、「総論第8章第8節 試算価格又は試算賃料の調整」に「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。」との記載があり、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。これらの事項に留意すべきであるとされているだけで、項目立てて記載しなければならないとは規定されていない。また、請求人はチェックシートに反していると主張しているが、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会作成のチェックシートは、会員向けにのみ公表されているものであり、項目立てて記載していないことが違法・不当な鑑定になるとは考えていない。今回の鑑定においては、これらの項目に留意して記載されているものと判断しており、違法・不当な鑑定評価書ではない。

- ・ 実際に現地を見ると、事務所、商店、住宅などが混在する地域であり、前面の国道沿いには低層事務所が複数確認できる。対象不動産は国道に面しており、最有効使用として低層事務所地とすることが、常識を逸脱した判断とは考えていない。また、周辺には共同住宅はほとんど存在せず、現在の建物用途を継続するため費用をかけて修繕したとしても入居者がいないリスクがある。これらのことを前提にすれば、

①当該土地の最有効使用は低層事務所地である。

②当該建物は共同住宅であり、対象地の最有効使用と異なることから、敷地と不適合である。

③当該建物は築後相当年数経過しているため、環境ともやや不適合である。

④当該建物は老朽化、機能的陳腐化が認められることから、修繕、設備更新等に相応の費用を要するため、当該不動産の共同住宅としての市場性は劣る。

⑤①～④を総合的に勘案して最有効使用は対象建物を取り壊し、更地化した後に土地の最有効使用（低層事務所地）を実現することであると判定

と判断したことは問題なく、違法・不当な不動産鑑定評価書ではない。

- ・ 請求人は、「建物解体費用が、更地価格の75%という非常に高額な割合である」と主張しているが、同程度の解体費用を要する建物であっても、土地の面積の大小や、当該土地の立地（都市部にあるのか、へき地にあるのか等）によって更地価格は異なることから、建物解体費用が更地価格に占める割合は異なってくる。つまり更地価格と建物解体費用は連動するものではなく、建物解体費用が更地価格に占める割合を問題視する主張は妥当性を欠く。なお、解体費用については、不動産鑑定士が解体業者から見積書を徴しており、妥当であると判断している。

- ・ 角地であることから、人は国道側から、車両は側道側からと導線を分けた利用もできる。また、国道側に建物を配置し、側道側から出入りするよう駐車場を配置することもできる。さらに、今回の対象不動産のすぐ近隣の国道沿いで横断歩道（押しボタン式の信号機あり）のある場所に駐車場を設けている事務所があり、信号機付き横断歩道から出入りすることは不可能ではない。

- ・ 一般財団法人日本不動産研究所と単独随意契約している理由であるが、不動産鑑定評価依頼については、価格競争にはなじまないと考えている。その上で、次の理由から日本不動産研究所に対し、単独随意契約により依頼したものである。

一般財団法人日本不動産研究所は、不動産鑑定業を全国で幅広く行っており、所属する不動産鑑定士が国の地価公示、県の地価調査における評価員を多数務めている国内最大の不動産鑑定機関である。このため、鑑定事例や鑑定に係る知識が豊富で、最も信頼できる不動産鑑定業者といえる。

さらに、この地域を営業エリアとする支所が存在し、支所の代表者であり不動産鑑定士である支所長はこの地域に精通していることから、不動産鑑定評価に適任であると認められる。

- ・ 請求人は陳述機会（1月12日）後の追加事項において、「資産経営課が特定の業者（一般財団法人日本不動産研究所浜松支所）に鑑定評価を依頼し続けている理由の1つとして「日本全国に展開している実績ある大手であり、独自の事例」を多数用いていることと陳述の際に回答したが、独自の取引事例は用いていない」と主張している。しかし、陳述の際、独自の取引事例を多数用いているとは回答していない。一般財団法人日本不動産研究所は不動産鑑定を全国で幅広く行っており、鑑定に係る知識が豊富で、他の鑑定事例を多く把握していると回答したものである。

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1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A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。

- ・ 試算価格の調整における記載項目の不足に関する請求人の指摘についてであるが、不動産鑑定評価基準とは国土交通省により定められた基準で、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準であり、当該基準に則って鑑定評価を行うことが原則になっている。

一方、請求者が指摘の根拠としている「チェックシート」は不動産鑑定士の資格者団体である公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が作成し、当該社団法人が会員向けに示している評価書の書式、記載例等についての関連において示している資料になる。

指摘事項にて引用されている「Ⅰ各試算価格又は試算賃料の再吟味」にて項目立てている6項目の事項、及び「Ⅱ各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断」にて項目立てている2項目の事項について、不動産鑑定評価基準では、「この場合において、特に次の事項に留意すべきである。」という記載になっている。

また、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。

本件鑑定評価は、土地と建物（自用の建物及びその敷地）の鑑定評価であり、「建物を取り壊すことが最有効使用と認められる場合」（以下「取壊最有効」という。）に相当する。取壊最有効の場合の試算価格について不動産鑑定評価基準に定義はない。本件では対象地の更地としての価格を求めるに当たり、価格の再吟味等を行っている。

本件評価書においては、取引事例比較法による比準価格のみを試算しているため、試算価格の調整は行っていないが、比準価格の再吟味については、基準に明記されている項目について、基準の文言どおり「留意」して本件評価書本文P22に適切に記載している。

- ・ 日本不動産研究所における評価書の審査手続きについてであるが、当研究所においては、案件の種類等に応じた審査、決裁体制を取っており、本件も内部規則に則った適切な手続きを経て評価書を発行している。

日本不動産研究所浜松支所は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が公表している「不動

産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針」（P10、別紙3）の「不動産鑑定士が1名のみ事務所に該当し、本件鑑定評価は、「受任審査・鑑定評価等の全ての手順・報告書審査を、全て同一の不動産鑑定士が担当した場合」に即して業務を行ったものである。

なお、当研究所のこの取扱いについては、国土交通省等への事前確認を行ったうえで定めたものであることを付言する。

また、定期的な本所審査部門による内部監査等による評価書チェック、国交相のモニタリング調査等を踏まえた評価書サンプル文書の見直し、内部通牒による指示等、品質管理を維持するための適正な組織的な体制が構築されている。

- ・ 建物取り壊しの判断についてであるが、対象建物が継続利用可能かの判断においては、物理的要因、機能的要因、経済的要因に基づいて判断している。対象建物については、物理的、機能的にはまだ使える状態かもしれないが、経済的要因に着目すると、地域の衰退、人口の減少が進む天竜区において、周辺の建物は国道沿いには事業所、戸建住宅、店舗等が混在し、幹線道路背後の地域においても、戸建住宅、事業所等が中心で、対象建物のような共同住宅は決して多くは見られない状況にある。

また、現在の建物用途を継続する場合には多額の修繕更新費用を要する場合もあるが、必要になる修繕更新費用の程度は詳細な建物状況調査を行わなければ判明しないため、調査が行われていない対象建物については、建物利用を前提とした評価には一定のリスクが内在すると考えられる。

以上、そのような周辺の利用状況及び建物継続利用のための費用とリスクを考慮すると、築35年を経過した共同住宅の需要は極めて弱く、対象建物における経済的な価値は乏しく、対象建物を前提とした市場性は認められないと判断したため、対象建物を取り壊し、土地の最有効使用（低層事務所地）を実現することと判断した。

なお、新たに賃貸住宅として使用するとすれば、少なくとも設備（風呂、トイレ、台所等）及び外壁等の共用部についてはリフォームする必要があると判断しており、その費用は取り壊し費用とほぼ同額と試算し、また、需要の有無も考慮したうえで比較、判定している。不動産鑑定評価基準では、建物及びその敷地の最有効使用の判定に関し、解体費用と修繕費用を算定し、比較した上で判定しなければならないとは規定されていない。

- ・ 建物解体費用が更地価格の75%で高額という請求人の指摘についてであるが、土地価格は土地が存する場所によって価格水準が異なり、建物解体費用はその建物の構造、用途のほか、建物が存する土地の形状、道路の接面状況によって費用も異なってくる。

本件のように土地の価格水準が低い土地で、建物がRC構造で取り壊し費用がそれなりに掛かってくる場合においては、必然的に更地価格に対する建物解体費用の割合は高くなっていくため、当該割合をもって他の案件と比較することはあまり意味のないことだと考える。

なお、建物解体費用については業者から見積りを取っている。

- ・ 建物解体費用の控除の仕方についてであるが、鑑定評価の対象が土地と建物の場合において、建物を取り壊すことが最有効使用と認められる場合の鑑定評価額算出の方法については、不動産鑑定評価基準では定められていない。

本件について、更地価格から直接建物解体費用を控除する方法ではなく、修正率を乗じる方法を採用した理由については、対象建物はアスベスト含有建材が使用されており、当該アスベスト対策による解体工事遅延等の不測のリスクも予測されることから、そのリスクも考慮し、単純に取り壊し費用の金額を控除するのではなく、それらのリスクも考慮した修正率を乗じることとした。

- 土地の最有効使用及び典型的な市場参加者についてであるが、不動産鑑定評価基準においては、市場参加者について具体的な業種や、土地の最有効使用の用途について更に詳細まで記載しなければならないという定めはない。

対象不動産が存する天竜区において、市況が厳しいのは店舗、事務所などの商業地だけでなく、住宅地、工業地も同様であり、そのなかで対象地は交通量の多い国道に面しており、周辺の利用状況を見ても、店舗、事業所などが散見される地域である。

表通りのみに面している周辺の建物は、古くからの店舗兼住宅など併用用途もみられるが、対象地は側道を介して出入りができ、駐車場の確保もできることから一般的な事務所としての需要が認められると判断した。具体的な例を挙げるとすれば、天竜区及びその周辺に拠点を置く地元製造業の事務所地、サービス業の支店営業所、各種専門職士業の事務所等を想定した。

- 「出入りの便が優る」という記載についてであるが、まず、角地というのは、交差点やT字路などにおいて、二方を道路で囲まれた土地のことを一般的に言い、通常角地の土地は一つの道路に面している土地に比べて用途に応じたメリット（商業地であれば視認性、住宅地であれば日照の確保など）が認められるため、価値は高くなるのが一般的である。

本件において、対象地は幅員約13.8mの国道と幅員約5.3mの市道に接面している角地になる。現況、側道の市道により、そこから車両の出入りが可能になるため、角地により「出入りの便が優る」と言えると判断した。

また、本件と同じような角地で、建物のエントランスを国道側に設けるなどして、人の出入りと車両の出入りを分けている建物も周辺で見られる。

- 依頼者の立会いについてであるが、まず、不動産鑑定評価基準においては、鑑定評価の依頼者又は対象不動産の所有者の立会を規定する記載はない。

不動産鑑定業者の立場としては、依頼者が対象不動産の所有者の場合は立ち会ってもらい、対象不動産の範囲や建物がある場合はその状況など確認させてもらいながら、現地調査をさせてもらうのが一番よいと考えており、基本的には立ち合いを依頼者又は対象不動産の管理者などに求めることが一般的である。

ただし、単独で現地調査することも珍しくはないので、そのような場合は単独で実査を行い、現地にて不明点があった場合は、後日依頼者又は所有者に質問、追加資料の提示などをお願いして対象不動産の確定作業を行う。

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) 売払い手続き

ア 静岡県財産規則（昭和39年3月21日静岡県規則第14号）第49条において、普通財産の売払いをしようとするときは売払い予定価格等を記載した書類により決裁を受けなければならないと規定されている。また、決裁を受けようとするときは評定調書等を添付しなければならないと規定されている。

イ 財産を処分しようとする場合は、財産評価要領（昭和36年11月1日事総第90号事業部長通達）に基づき評定を行う。

ウ 財産評価要領の取扱いについて（平成12年6月20日財産第52号総務部長通知）において、処分を行う土地について不動産鑑定士の鑑定評価を徴した場合は職員による評価額の算出を省略し鑑定評価額を基に当該土地の評価額を決定することができることと規定されている。

エ 令和4年度に天竜職員住宅の売払いを行うこととなったため、上記規定に基づき不動産鑑定士の鑑定評価を徴し土地評定調書を作成した。

オ 令和5年2月2日を入札日として一般競争入札により売却することとし、令和4年11月17日に不動産鑑定評価書の作成を依頼し、令和4年11月22日に納品された不動産鑑定評価書における評価額4,000,000円を基に、予定価格を4,000,000円と定め、令和4年12月16日に静岡県公報において入札公告を行った。入札には2者が参加し、このうちの1者が4,619,000円で落札した。その後、令和5年2月13日に県有財産売買契約書を締結し、令和5年3月2日に売買代金が支払われたことをもって、当該不動産の所有権が移転した。

(2) 不動産鑑定評価に係る契約及び支払い手続き

ア 契約日等は以下のとおりである。

- ・契約日 令和4年11月17日
- ・検収日 令和4年11月22日
- ・支払日 令和4年12月8日
- ・支払額 195,800円

イ 不動産鑑定士への報酬に係る予定価格は、「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準について（令和2年3月17日付け中央用対第13号中央用地対策連絡協議会事務局長通知）」により、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準を用いて算出しているが、静岡県は一般財団法人日本不動産研究所の維持会員（特別会員）となっているため、会員割引を適用し15%を減じた額となっている。鑑定見込額4,000,000円、建物付きの土地であることから、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Fの評価額5百万円までの欄210,000円を用い、これに会員割引を乗じ、消費税及び地方消費税分を加算した195,800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	F
評価額	自用の建物及びその敷地の所有権
5百万円まで	210,000円

10 百万円まで	236,000 円
15 百万円まで	275,000 円

ウ 予定価格が100万円以下であることから、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項第1号、静岡県財務規則（昭和39年静岡県規則第13号）第49条の規定に基づき、随意契約により不動産鑑定評価を発注している。

なお、上記のとおり報酬額は公共事業に係る不動産鑑定報酬基準により決定していることから見積り合わせによる競争は行わず、単独随意契約により発注している。一般財団法人日本不動産研究所浜松支所と単独随意契約する理由は次の2点である。

- ① 不動産鑑定評価については、当該不動産鑑定に係る評価額及び類型により報酬額を決定することとされている。よって見積り合わせによる競争は、公正かつ適正な評価がされなくなるおそれがある。
- ② 一般財団法人日本不動産研究所は、会員である不動産鑑定士が国の地価公示、県の地価調査における県の評価員を多数務めており、この地域に精通した会員がいることから、今回の鑑定評価に適任であると認められる。

○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

- 一 売買、貸借、請負その他の契約でその予定価格（貸借の契約にあつては、予定賃貸借料の年額又は総額）が別表第5上欄に掲げる契約の種類に応じ同表下欄に定める額の範囲内において普通地方公共団体の規則で定める額を超えないものをするとき。

別表第5（第167条の2関係）

1 工事又は製造の請負	250 万円
2 財産の買入れ	160 万円
3 物件の借入れ	80 万円
4 財産の売払い	50 万円
5 物件の貸付け	30 万円
6 前各号に掲げるもの以外のもの	100 万円

○静岡県財務規則（抜粋）

第49条 令第167条の2第1項第1号の規則で定める額は、別表第2の4のとおりとする。

別表第2の4（第49条第1項関係）

契 約 の 種 類	金 額
1 工事又は製造の請負	250万円
2 財産の買入れ	160万円

3	物件の借入れ	80万円
4	財産の売払い	50万円
5	物件の貸付け	30万円
6	1から5までに掲げるもの以外のもの	100万円

ウ 令和4年11月1日に一般財団法人日本不動産研究所浜松支所に対し、対象不動産の不動産鑑定評価の見積を依頼したところ、令和4年11月17日に見積額195,800円（うち、消費税及び地方消費税の額17,800円）とする見積書の提出があった。令和4年11月17日に当該金額で支出負担行為を作成し、決裁後、令和4年11月17日に不動産鑑定評価書の作成を依頼した。その後、令和4年11月22日に不動産鑑定評価書が納品され、受領した。

エ 令和4年11月22日の納品時に、不動産鑑定を行った不動産鑑定士による不動産鑑定評価説明会を開催し、不動産鑑定評価結果について内容説明を受け、質疑応答を行った。その後、令和4年11月24日に請求書を受領し令和4年12月8日に支払いを行った。

2 判断

第4の1の認定した事実等に基づき、本件措置請求について次のとおり判断する。

(i) 不動産鑑定評価書の不当性の有無

不動産鑑定評価報告書の不当性の有無について次のとおり判断する。

- ・ 職員が現地立会いを行っていないという点に関しては、不動産鑑定評価基準等に立会いを義務付ける規定はなく、基準にないこと、事前に現地を確認していることから立会いを行わなかったことが違法・不当だとは言えない。
- ・ 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。いずれについても項目立てて記載しなければならないとは規定されていない。また、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会がホームページで一般向けに公開している不動産鑑定評価書記載例でも当該項目について項目立てての記載はされておらず、依頼者及び利用者向けの鑑定評価書チェックリストにおいても「試算価格の調整」において項目立てて記載されているかという点はチェック項目とはなっていない。以上のことを踏まえれば、今回の不動産鑑定評価書においては「(B) 価格の調整と更地

としての価格の査定」として必要な事項が記載されており、試算価格の調整に関し項目立てで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・不当であるとは言えない。

- ・ 建物解体更地という最有効使用の判定に大変な疑義があるという点に関しては、対象建物は物理的、機能的にはまだ使える状態かもしれないが、周辺の利用状況及び建物継続利用のための費用とリスクを考慮すると、築35年を経過した共同住宅の需要は極めて低く、対象建物における経済的な価値は乏しく、対象建物の利用を前提とした土地利用の市場性は認められないとの判断は合理性が認められる。また、不動産鑑定評価基準では、建物及びその敷地の最有効使用の判定に関し、解体費用と修繕費用を算定し、比較した上で判定しなければならないとは規定されておらず、修繕に関する費用等の記載がないことをもって違法・不当であるとは言えない。
- ・ 建物解体費用が更地価格の75%で高額という点に関しては、建物解体費用はその建物の構造、用途のほか、建物が存する土地の形状、道路の接面状況によって異なってくる。また、同程度の解体費用を要する建物であっても物件により更地価格は異なることから、建物解体費用が更地価格に占める割合は異なり、当該割合をもって他の案件と比較し問題視する主張は妥当性を欠く。なお、解体費用については、不動産鑑定士が解体業者から見積書を徴しており、解体工事遅延等のリスクも考慮して「解体撤去費相当額等を考慮した修正率」を査定していることから合理性が認められる。

以上のことから、当該不動産鑑定評価書について不当な鑑定であるとする理由はない。

(2) 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。

(1)に記載したとおり不動産鑑定評価書について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、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。

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。

資産経営課は、次の2点を理由として一般財団法人日本不動産研究所浜松支所と単独随意契約している。

- ① 不動産鑑定評価については、当該不動産鑑定に係る評価額及び類型により報酬額を決定することとされている。よって見積り合わせによる競争は、公正かつ適正な評価がされなくなるおそれがある。

る。

- ② 一般財団法人日本不動産研究所は、会員である不動産鑑定士が国の地価公示、県の地価調査における県の評価員を多数務めており、この地域に精通した会員がいることから、今回の鑑定評価に適任であると認められる。

しかし、不動産鑑定評価については当該不動産鑑定に係る評価額及び類型により報酬額を決定することから価格競争にはなじまないと意見を述べる一方、予定価格の算定にあたっては会員割引を適用し15%を減じた額としている。

また、この地域には、一般財団法人日本不動産研究所浜松支所以外にも不動産鑑定業者は複数存在し、それらの不動産鑑定業者でも鑑定評価等に高度な技術を要すると認められる場合を除けば、一般的な不動産鑑定評価は可能であると考えられる。

県は、「静岡県中小企業者の受注機会の増大による地域経済の活性化に関する条例」において、中小企業者の受注機会の増大に努めるものとされていることから、公正かつ自由な競争を阻害することなく、公平性を確保しつつ、中小企業者等の受注機会の増大に配慮して、監査対象機関は、今後の不動産鑑定業者の選定方法について見直しを検討されたい。