

静岡県監査委員告示第19号

令和5年10月18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5年12月22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

浜松市西区雄踏町宇布見5211-1 星野 光央

第2 監査の請求

1 措置請求書の受付

令和5年10月18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5年「土地：浜松市北区初生町1163番111及び1164番3 宅地 実測3,538.51㎡」についての鑑定評価書が、

- 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 静岡県の企業局職員が職責を果たしていないこと
- ③ 不動産鑑定士等が負っている説明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。

万一一つも、上記の指摘を受けて、正当な鑑定評価書であるとの結論が導き出されることはないと思っているが、仮にそうなった場合でも言い逃れさせないため、下記の指摘を加えておくこととする。

令和4年「土地：浜松市北区初生町1164番の一部 宅地 実測6,215.73㎡」

令和3年「土地：浜松市北区初生町1163番1の一部（1163-1B）宅地 実測5,466.37㎡」

上記2つの鑑定評価書についても同様（市場価格と著しく乖離したとの点は指摘していない）であり、連続性の観点からも不当であると指摘している。

ここでいう連続性とは、3年連続で中部ガス不動産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。それぞれを全くの別の「鑑定評価書」というには無理がある。それも同一区画内の土地（浜松市北区初生町の企業局所有）について、である。「3つの鑑定評価書の整合性」も合わせて考慮されるべきものであり、監査請求対象である。

【地方自治法】

第242条2項 前項の規定による請求は、当該行為のあつた日又は終わつた日から一年を経過したときは、これを行うことができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。

1年以上前の支出も含まれるが、正当な理由については、上記に述べた通りである。

だれが。（県の執行機関又は職員）：

企業局

いつ、どのような財務会計行為を行ったのか。：

鑑定評価書 令和5年8月3日 493,900円

鑑定評価書 令和4年8月8日 719,400円

鑑定評価書 令和3年8月3日 620,400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、職務放棄に該当し、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者に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いための対策を全く講じておらず、企業局に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。

全部で100を超える指摘事項（重複分も含む）については、別途添付した書類の全てに目を通して確認してもらわなければならない。

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「不適当な鑑定評価書」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とみせかけて静岡県民を欺き、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。：

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及び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、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。

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 10 月 16 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。

2 措置請求書の請求年月日は令和5年10月16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10月18日付けで受付した。

なお、措置請求書には、令和3年度、令和4年度、令和5年度の各不動産鑑定評価書に対する次のような「監査請求における指摘事項」が添付されている。

(令和3年度)

監査請求における指摘事項

・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】

土地：浜松市北区初生町1163番1の一部（1163-1B）

実測地積：5,466.37㎡

【鑑定評価書所有者】

静岡県（企業局）所有の鑑定評価書（令和3年7月20日発行）について

【重大な問題】

1. （鑑 P8）①同一需給圏の判定 調整区域内に存する住宅地域
2. （鑑 P8）②同一需給圏における市場参加者の属性及び行動 建売業者 200㎡を取得して建売？
3. （鑑 P9）a. 街路条件 北側 約8.0m
4. （鑑 P10）(d)土地利用の状況 主として一般住宅用地として利用されている。
5. （鑑 P10）d. 行政的条件 線引前宅地ではない 事例は全て縁辺集落地なのか
6. （鑑 P11）a. 街路条件 北側 約8.0m 南側ではないか
7. （鑑 P12）①対象不動産に係る典型的な需要者層
8. （鑑 P12）(3)最有効使用の判定 建売用地としての利用
9. （鑑 P13）土地残余法（収益還元法）を適用しない理由
10. （鑑 P13）①近隣地域の標準的使用における標準価格の査定 標準的画地との代替性に特に留意
11. （鑑 P14）宅地分譲（建築条件付）とすることを想定 ※典型的な需要者層・最有効使用と異なる
12. （鑑 P14）〈標準的画地方式〉本件においては、同一需給圏内に存する五事例より試算を行っ

たが、各自例は全て浜松市北区において成立した市街化調整区域内の住宅地の取引で各事例の補修正も適正である。

13. (鑑 P14) <標準的画地方式>想定される市場参加者は投資採算性を重視するため、比準価格の説得力は相対的に低いものと判断される。
14. (鑑 P15) <宅地分譲(建築条件付)>開発法は宅地分譲で想定 ※需要者・最有効と異なる理由
15. (鑑 P15) <宅地分譲(建築条件付)>開発法は宅地分譲で想定 ※建築条件付はどこで反映
16. (鑑 P15) <宅地分譲(建築条件付)>建売分譲 建売分譲 建売分譲を想定した
17. (鑑 P15) <宅地分譲(建築条件付)>平均分譲面積が約 250 m² ※この記述は適切か
18. (鑑 P15) <宅地分譲(建築条件付)>主たる需要者である建売業者の市場行動を反映した説得力の高い価格である
19. (鑑 P15) <宅地分譲(建築条件付)>開発法による価格の相対的規範性は高いものとする ※え？
20. (鑑 P15) 試算価格の調整 f. 単価と総額との関連の適否 ※比較する取引事例がおかしい
21. (鑑 P16) a. 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 最も一般的に想定されるため
22. (鑑 P16) (2) 鑑定評価額の決定 公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意
23. (鑑 別表 1-1) (標準的画地の比準価格) 調整理由 規範性に差はない ※公示地は同一需給圏外
24. (鑑 別表 1-1) 個別的要因の比較 減価要因 規模-25 間口奥行-10 (相乗積)
25. (鑑 別表 1-2) 地積 取引事例 1 147 m² 取引事例 2 168 m² ※調整区域の線引前宅地では
26. (鑑 別表 1-2) 行政的要因 公示地 市街化(1住居) ※同一需給圏外
27. (鑑 別表 1-2) 地域要因 街路条件 幅員-6 幅員-4 幅員-4 幅員-6 幅員-4
28. (鑑 別表 1-2) 地域要因 環境条件 取引事例 4 住環境 -20
29. (鑑 別表 1-2) 個別的要因 画地条件 私有-3 形状-15
30. (鑑 別表 1-2) 取引事例 5つ 全て規範性が高く適切なのか ※これだけの指摘に耐えられるのか
31. (鑑 別表 3-1) ⑤一区画の標準面積 248.47 m² ※P15では平均 250 m²
32. (鑑 別表 3-1) ⑥標準的な接面道路幅員 8.0m
33. (鑑 別表 3-2) 開発法による価格試算表(建築条件付宅地分譲)
34. (鑑 別表 3-2) 開発法のための開発スケジュール 準備期間 ※なし
35. (鑑 別表 3-2) 開発法のための開発スケジュール 造成期間 ※6ヶ月もかかるの
36. (鑑 別表 3-2) 開発法のための開発スケジュール 販売期間 ※落札から2年 販売戸数
4/22
37. (鑑 別表 3-3) 区画・m² 200.00 m²と 290.00 m²が 10区画 243.54 m²と 322.83 m²合わせて

平均 250 m²、標準 248 m² おかしくないか

- 38. (鑑 別表 3-3) 号地・価格 16,900,000 円と 20,400,000 円 ※総額 350 万円も異なる
- 39. (鑑 想定区画図) 地積差、旗竿地 ※現実的な想定なのか
- 40. (鑑 履歴管理票) 黒塗り だったが、黒塗りでない資料を請求している ※2 枚あることに違和感
- 41. (鑑 P3) (3)立会人の氏名・職業 なし

以下、詳細に書くこととする。下線は鑑定評価書からの引用であることを示している※原文の確認求む

1. (鑑 P8) ①同一需給圏の判定 調整区域内に存する住宅地域

とあるが、それに従うなら、公示地浜松北-1 は調整区域内に存する住宅地域から外れており、同一需給圏外である。

公示地との整合性が取れないのではないか。

2. (鑑 P8) ②同一需給圏における市場参加者の属性及び行動 建売業者 200 m²を取得して建売?

建売業者とあるが、標準的画地 200 m²も、購入後建売を行う土地であり、業者として建売を行うということなのか。調整区域の土地を、建売業者がわざわざ購入して、建売を行うのだろうか。200 m²では、1 区画しかとれない。それなら、直接エンドユーザーに土地を買わせて、上物はハウスメーカーや工務店が営業をかけるのではないか。

この市場参加者の属性と、土地の規模感が一致していないのは、鑑定評価書を読み落としているからなのだろうか。

3. (鑑 P9) a. 街路条件 北側 約 8.0m

とあるが、どこにあるのだろうか。対象土地の南側に道路がある。近隣地域の範囲を言葉通り取って地図上に落とし込んでみても、北側に道路はない。どういうことなのだろうか。

4. (鑑 P10) (d)土地利用の状況 主として一般住宅用地として利用されている。

とあるが、本当だったのだろうか。利用されていた、でもなく、利用される予定である、でもなく、利用されている、と書かれている。対象不動産と近隣地域の関係が一致するのか、広くな

るのか、はっきりさせないと言いきれないが、少なくとも対象不動産は、一般住宅用地ではなかったはずである。適切なのだろうか。

5. (鑑 P10) d. 行政的条件 線引前宅地ではない 事例は全て縁辺集落地なのか

鑑定評価書記載に従えば、近隣地域の土地は、線引前宅地ではない。同一需給圏内である市街化調整区域の住宅地域から事例を採用したのであろうから、5事例は全て線引前宅地ではない事例ということによいだろうか。全て縁辺集落制度の住宅地ということによいだろうか。間違っていないことを確認したのだろうか。地積が200㎡以下の取引事例があるが、縁辺の専用住宅は200㎡以上の規制がかかっているはずであるが、その裏付けは取れているのだろうか。

6. (鑑 P11) a. 街路条件 北側 約8.0m 南側ではないか

対象不動産のことであるから、道路は南側である。北側に道路はない。誤記載ではないか。どうしてそのままになっているのか。県職員は読んだのだろうか。理解したのだろうか。気がつかなかったのだろうか。(鑑 P11) e. 画地条件(b)間口 約156m (南側) と間口は南側と自分で書いているではないか。この不整合に気付かなかったのは、不動産鑑定士と県職員の過失ではないのか。

7. (鑑 P12) ①対象不動産に係る典型的な需要者層

対象不動産を自ら購入し区画割りのうえ建物を設計・建築し販売する建売業者

とあるが、ここで建売業者と書いている。同一需給圏の市場参加者でも、建売業者と書いている。他にも、この鑑定評価書には、何度も 建売業者 や 建売 との言葉が出てくるのだ。次の指摘事項に出てくる最有効使用すら 建売用地 である。それにも関わらず、開発法は、宅地分譲(建築条件付)となっているのは、どういうことなのか。私には理解できない二つの思考が同時に表現されているが、静岡県はどうやって理解したのか。

8. (鑑 P12) (3)最有効使用の判定 建売用地としての利用

とあるが、ひょっとして、建売という日本語の意味を知らないのだろうか。不動産鑑定士がまさかそのようなことはないだろう。静岡県職員もそのようなことはないだろう。

宅地分譲と建売は全く違う。売るのが違うのである。一般人でも分かることだろう。宅地分譲は、土地を売るのである。建売は、建物を建てて、土地と建物を合わせて売るのである。建物だけを売ることはないのである。建売業者と言ったら、土地を仕入れて、建物を建てて、土地と建物を合わせて売る業者のことである。

最有効使用が建売用地としての使用なら、なおさら開発法が建売用でなくては、整合性が取れないと感じるのがおかしいのだろうか。この評価書は、どういう経過を辿って作成されたのだろうか。

その昔、ある人を「疑惑の総合商社」と批判し、特大ブーメランをくらった議員がいたが、私もブーメランをくらう側に回るのかもしれない。

9. (鑑 P13) 土地残余法 (収益還元法) を適用しない理由

土地残余法による収益価格は、市街化調整区域内に位置し賃貸市場も未成熟であるため適用しない。

とあるが、令和4年鑑定評価書と同様の記載である(添付資料1)。この市場分析は適切なのだろうか。初生町や三方原町でも、賃貸共同住宅をみかけるが、それも見間違いだということなのか。それとも、土地から取得した共同住宅ではない、との裏づけを取ってあるのだろうか。

10. (鑑 P13) ①近隣地域の標準的使用における標準価格の査定 標準的画地との代替性に特に留意

それらの中から標準的画地との代替性に特に留意して取引事例を選択し

とあるが、繰り返すが、採用した取引事例は全て線引前宅地ではなく、縁辺集落制度の土地である、ということ間違いはないか。標準的画地との代替性に特に留意したなら、当然と考えるからである。

同じ調整区域でも、線引前宅地と縁辺集落制度の土地では、行政的要因が全く異なることは、不動産業者なら通常知っている知識である。それをごっちゃにしているのは、どうして、代替性に特に留意して取引事例を採用した、と言えるのか。これは浜松市の不動産を扱うなら、職業専門家として知っていなければ、大変恥ずかしい、仕事ができないレベル、いわゆる「もぐり」の話である。

11. (鑑 P14) 対象地を宅地分譲 (建築条件付) とすることを想定 ※典型的な需要者層・最有効使用と異なる

(鑑 P13) 開発法 (建築条件付宅地分譲) を適用

と書かれている。繰り返すが、おかしいのではないか。典型的な需要者は、建売業者としたのは誰か。最有効使用を建売用地としたのは誰なのか。書いた本人が、忘れてしまったのか。はたまた二重思考の持ち主なのか。これでどうやって、読む人を納得させたのか。読んだ人が納得できたのか。方法は1つくらいしか思い浮かばない。静岡県職員が、ほとんど読まないまま、仮に読んでも理解しないまま、読んだふり、理解したふりをして(職務怠慢・職務放棄)、そのまま

右から左にこの鑑定評価書を素通りさせたのではないか。それができるとしたら、それは誰にでもある才能ではない。秀でた才能である。その才能が発揮できる世界へ、すぐにでもうつったほうがいいのではないか。

12. (鑑 P14) <標準的画地方式>本件においては、同一需給圏内に存する五事例より試算を行ったが、各自例は全て浜松市北区において成立した市街化調整区域内の住宅地の取引で各事例の補修正も適正である。

とあるが、5事例共に、真に適切な事例なのだろうか。縁辺集落制度の土地を全て採用しているのだろうか。取引事例1・取引事例2の地積200㎡未満の住宅用地は、縁辺ではなく線引前宅地ではないのか。私には確かめる術がない。採用事例はどういうものか、これ以上知ることができないからである。静岡県職員が、検収の過程で、確かめたはずなのであるから、それを確かめたいのである。

13. (鑑 P14) <標準的画地方式>想定される市場参加者は投資採算性を重視するため、比準価格の説得力は相対的に低いものと判断される。

とあるが、市場参加者の観点に立てば、そもそも200㎡の標準的画地を基に、対象不動産(5,466.37㎡)と比べることがおかしいのではないか。規模の大きな土地同士を比べなければわからないことが多いのではないか。これは説得的な鑑定評価活動になっていないのではないか。そのような鑑定で、比準価格の説得力は相対的に低い、と言われても全く根拠になっていないのに、これをそのまま採用したのは、静岡県職員はどのように理解したのだろうか。

14. (鑑 P15) <宅地分譲(建築条件付)>開発法は宅地分譲で想定 ※需要者・最有効と異なる理由

最有効使用の判定に基づき、戸建住宅地を造成・分譲することを想定し

とあるが、最有効使用に基づいたなら、建売だろう。整合性を無視した、理解できない文章である。最有効使用を建売用地として使用と判断したのは、私ではなく、この不動産鑑定士である。静岡県職員は、どうやって理解することができたのか。この相反する二つのことを同時に成立させる文章を、同時に理解する方法を教えてもらいたい。私の人生で初めての経験となるだろう。

15. (鑑 P15) <宅地分譲(建築条件付)>開発法は宅地分譲で想定 ※建築条件付はどこで反映
とあるが、建築条件付は、開発法のどこで、どのように反映したのだろうか。わざわざ建築

条件付としている以上、市場分析の結果であり、鑑定評価のどこかに反映しなければおかしいことになるであろう。販売価格か、地積か、販売期間か、いったいどこなのか。鑑定評価書には一言も記載がない、と認識しているが、頭が2つ、3つないと理解不能ではないか。ジョージ・オーウェルの1984年の二重思考を超えた世界でもあるのだろうか。

16. (鑑 P15) <宅地分譲(建築条件付)>建売分譲 建売分譲 建売分譲を想定した

とあるが、このページだけでも 建売分譲 の言葉が3回も登場している。鑑定評価書全体では、一体何回でてくるのだろうか。開発法では、建売分譲を想定した、とまで書いている。完全に誤り又は虚偽である。開発法において、建売を想定した事実・記載がないからである。

17. (鑑 P15) <宅地分譲(建築条件付)>平均分譲面積が約 250 m² ※この記述は適切か

とあるが、確かに計算上は、平均面積が 248 m²で約 250 m²は間違っていない。しかし、200 m² 10 区画、290 m² 10 区画で最多区画である。それらの平均が 250 m²というのは、開発法全体へ誤解を与えることになりはしないか。

18. (鑑 P15) <宅地分譲(建築条件付)>主たる需要者である建売業者の市場行動を反映した説得力の高い価格である

とあるが、何度も繰り返してきたので、もうわかってきたであろう。典型的な需要者層は建売業者といいながら、建売ではない開発法で、どうして建売業者の市場行動を反映した説得力の高い価格となり得るのか。開発法を建売で行ってからでなければ、言えることではないだろう。そのような不整合の記述を読んで、説明を受け、どうやって理解したのだろうか。

19. (鑑 P15) <宅地分譲(建築条件付)>開発法による価格の相対的規範性は高いものとする ※え？

とあるが、典型的な需要者層を建売業者、最有効使用を建売用地としての使用としておきながら、開発法を建売でやらず、宅地分譲として、その上建築条件付とし、どこに、どうやってその建築条件付きであることを反映させたのか不明なまま、上記の考えに至るのはどういう論理性的なのか。論理のかけらも存在しない文章ではないか。

私の高校時代の野球部の監督がよく「何考えているんだ。頭かち割って脳みそみてみたいわ」と言っていた。「頭かち割ったって、脳みそをみたところで、何考えているか、知ることできるわけがない」と思って聞いていたが、当時の監督の年齢に近づいて、言いたくなる気持ちが少しずつわかってきた。論理性的のない者に対しては、論理ではなくなってしまうのだろう。

20. (鑑 P15) 試算価格の調整 f. 単価と総額との関連の適否 ※比較する取引事例がおかしい
格別の割安感・割高感はないものと判断した。

とあるが、比較する取引事例がおかしなことになっているから、規模の大きな事例（3000 m²程度）を採用していないから、単価と総額を比べても、割安感・割高感がわかるわけがないと言わざるを得ない。

21. (鑑 P16) a. 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 最も一般的に想定されるため

対象不動産の典型的な市場参加者は、対象不動産を自ら購入し区画割りのうえ建物を設計・建築し販売する建売業者が最も一般的に想定される

とあるが、自ら書いたのだろう。最も一般的に想定されるため、と。それにも関わらず、宅地分譲を想定したのは、例外中の例外のそのまた例外、になりはしないか。最も一般的から外れるのだから。そのような例外になるなら、その理由を、誰が聞いても納得できる説得力抜群の説明をしてもらいたい。

最後の最後に、このような不整合な文章を繰り出して、どうして開発法に依る価格が、比準価格より説得力が高いものと判断される、という言葉が説得力を持つのだろうか。不信感が吹き上がって、それが突き抜けてしまったのはどういうことか。

22. (鑑 P16) (2) 鑑定評価額の決定 公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意

とあるが、「規準とは、規範性の高い地価公示標準地と対象不動産（土地）を比較することによって両者の間に均衡を保たせることである」（添付資料3）とある通りに、この評価書でも行われている。その点はいいいとしても、標準的画地が200 m²で、対象不動産（5466.37 m²）を地積規模 個別格差率-25% での補正（鑑 別表 1-1）が、適切になり得るのだろうか。地積の差が少ない、規模の大きな事例を集めて取引事例比較法を適用しないのはなぜなのか。その適切さを説明できなければ、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意した、と書かれていても、説得力がないではないか。

23. (鑑 別表 1-1) (標準的画地の比準価格) 調整理由 規範性に差はない ※公示地は同一需給圏外

とあるが、選択した事例（5事例）の規範性に差はない、とどういう根拠に基づいて言い切れるのか。事例1と事例2は200 m²未満であり、縁辺集落制度の土地の事例の可能性が低いのであ

る。線引前宅地ではないか、との疑念が晴れない。それにも関わらず、5事例共に規範性に差がない、とは違和感を覚えずにいられない。

24. (鑑 別表 1-1) 個別的要因の比較 減価要因 規模-25 間口奥行-10 (相乗積)

とあるが、これで標準的画地が 200 m²で、対象不動産 (5466.37 m²) を適切に補正出来得るのだろうか。信じがたい論法である。可能であるというなら、説得力のある説明をしてもらわないといけない。これが可能なら、規模の大きな土地でも、規模の大きな事例を労力かけて集める必要がなくなるからである。鑑定評価活動を、様々な形でひっくり返しかねないのではないか。

25. (鑑 別表 1-2) 地積 取引事例 1 147 m² 取引事例 2 168 m² ※調整区域の線引前宅地では

とあるが、繰り返しになるが、縁辺の場合 200 m²以上の規制がかかっている。線引前宅地でも、宅地分譲する場合には 200 m²以上の規制がかかる。では、どうして 200 m²未満の土地が住宅地として取引されるのかと言えば、線引前宅地で、もともと 200 m²未満であれば、200 m²以上でなくても、住宅建築・建て替えが可能なのである。そういうことを知った上で、縁辺の事例だとしているのだろうか。

26. (鑑 別表 1-2) 行政的要因 公示地 市街化 (1住居) ※同一需給圏外

とあるが、公示地が同一需給圏 (鑑 P8 浜松市内の市街化調整区域内に存する住宅地域) 外である。良いのだろうか。作成者は、自分で書いたことを理解しているのだろうか。

27. (鑑 別表 1-2) 地域要因 街路条件 幅員-6 幅員-4 幅員-4 幅員-6 幅員-4

とあるが、幅員の格差率が多いのではないか。私も実務修習中、このように大きな格差付を行ったことがあったが、指導鑑定士から「通常、そのような査定にはならないものだ」と教わった。確かにそうだなと、納得した記憶がある。幅員 8m と幅員 4m・5.5m を比べて、本当に格差率が-4 や-6 になるのだろうか。どういう根拠に基づいているのか、ぜひとも聞いてみたいものである。

28. (鑑 別表 1-2) 地域要因 環境条件 取引事例 4 住環境 -20

とあるが、隣接する三方原町の事例であるが、-20 も住環境が異なる事例が、適切だと言えるのだろうか。初生町と三方原町でそれほど大きな住環境の違いがある、という判断は適切なのだ

ろうか。

29. (鑑 別表 1-2) 個別的要因 画地条件 私有-3 形状-15

とあるが、形状-15とは、格差率が大きいように感じるが、どのような形状なのだろうか。非常に気になる格差要因である。

30. (鑑 別表 1-2) 取引事例 5つ 全て規範性が高く適切なのか ※これだけの指摘に耐えられるのか

とあるが、以上、さまざまな点を、選択・採用した事例について指摘してきたが、的確に回答できるほど、規範性に差がない適切な事例なのか。

9月末の報道で、大阪市 IR の鑑定評価書を作成した業者4社のうち2社において、土地の取引事例比較法でありながら、土地建物一体となっている価格をそのまま採用していたことが発覚した(添付資料4)。しかも、2社とも同一の事例である。うっかりミスだと言い張っているようだが、不動産鑑定士のプロならあり得ないことである。慣れていない新人、又はしばらく鑑定の現場から離れていた人なら有り得るかもしれないが、それでもほとんどゼロに近い。これは評価額を高く出したいがために、取引事例に関わる不正が行われた、との疑いで一杯である。それも連合会の事例ではなく、独自に入手した事例のようだが、両者が独自に同じ事例を入手し、同様の不正を行ったのである。偶然だろうか。もとを辿れば、日本不動産研究所が、売却に合わせて不動産の鑑定評価を行っていたようである。その情報が漏れたのだろうか。それに大阪市も間違いを認識した後も、鑑定評価書については問題がないとの立場らしい。鑑定評価書を作る側も受け取る側も、どちらも正気ではない。こんなことがまかり通る社会を、一日も早く打ち止めた。静岡県だけではないのである。

どうして、静岡県の不動産鑑定士なら、絶対にないと断言できようか。今回も取引事例に関わる不正が行われる可能性があるのである。行政職員のみで、それらを見抜くことが100%できると言い切れるのだろうか。ここまで指摘されて、こんなに鑑定評価書を読めていないのに、不正を見抜くことができると胸を張れる職員がいるのだろうか。虚偽を基に、直近でも不動産鑑定士が大阪市 IR の鑑定評価書を作成した事実が存在しているのである。この一連の鑑定評価書を2度作った業者には総額約1200万円が報酬として支払われているのである。大阪市 IR を巡る鑑定評価書は、とてつもなく大きな疑惑が大きく報じられている。既に住民監査請求が行われ、住民訴訟も提起されている。虚偽に基づくことはない、と静岡県なら確実に言い切れるのか。行政職員なら100%見抜けると言い切れるのか。

それとも、不動産鑑定業者と共に、行政は不正を隠す側に回っているのか。暴かれてはならない事実を伏せるために、一緒になって、情報保護を隠れ蓑にして、互いに悪事を隠すことを優先

するのだろうか。己の出世のためなら、行政に損害を与えても構わない、という自己中心的な心掛けで、公職が務まるとでも思っているのか。

31. （鑑 別表 3-1）⑤一区画の標準面積 248.47 m² ※P 15 では平均 250 m²

とあるが、一貫性がない記述であろう。標準なのか、平均なのか。それも、標準と言っても、200 m²と 290 m²が 10 区画ずつで、248.47 m²を標準と呼べるのだろうか。

32. （鑑 別表 3-1）⑥標準的な接面道路幅員 8.0m

とあるが、鑑定評価書の記載に従えば、これも北側の道路なのだろうか。現実世界に従えば、南側のはずであろう。

33. （鑑 別表 3-2）開発法による価格試算表（建築条件付宅地分譲）

とあるが、建築条件付きの要素が、どこに、どのように、どの程度反映されているのだろうか。宅地分譲の価格か、販売期間か、開発計画なのか。他にもあり得るだろう。示してもらわないと分からないのではないか。

34. （鑑 別表 3-2）開発法のための開発スケジュール 準備期間 ※なし

とあるが、準備期間がない開発法など存在するのだろうか。しかも 2 回に分けて行っているにもかかわらず、両方とも準備期間がないのである。購入者は、購入後すぐに造成工事に入る想定なのだろうか。区画割はどうするか、価格設定をどうするか、等計画を考える期間すら不要なのだろうか。どう理解すれば、この鑑定評価書が妥当であると判断できるのか。静岡県から説明を聞かなければわからないだろう。

35. （鑑 別表 3-2）開発法のための開発スケジュール 造成期間 ※6 ヶ月もかかるの

とあるが、対象不動産（5466.37 m²）を約半分（約 2700 m²）にして、2 回に分けて、更地を、各区画に分筆して、宅地造成を行う、それに道路も作らない、これで 6 か月かかるのか。令和 4 年の鑑定評価書では、宅地分譲する開発（6484.49 m²）で、道路を入れる計画であったが造成期間は 6 ヶ月であった。この整合性は取れるのだろうか。

適切な開発計画をしっかりと作ったと言えるのだろうか。

36. (鑑 別表 3-2) 開発法のための開発スケジュール 販売期間 ※落札から2年 販売戸数
4/22

とあるが、7ヶ月で11区画販売する想定は適切なのだろうか。縁辺の区画で、それも建築条件付きである。そんなにサクサクと売れるのか。1ヶ月で約1.5区画のペースである。販売が苦戦している隣のパナホーム静岡の分譲地の様子も知らなかったのだろうか。

販売計画がどれほどおかしいか、比較しないと分からないだろうから、一例を挙げることにする。

現実の購入者は、宮下工務店（浜松市北区初生町）である。購入後、分筆・造成をして、建築条件付きで販売を行っている。24区画・建築条件付ある。落札から2年が経過した現在、売れて、家が建っているのは3区画であり、もう1区画はおそらくモデルルームである。それを合わせても4区画である。これが現実であるが、何を根拠に約半年で11区画の販売ができると判断したのか。販売期間1年で22区画売れる計画の根拠となるものを出してほしい。いや、説得力のあるものを出してもらわなければ、この計画に納得などできないだろう。

机上で開発法の計画を作ったのではないか。現地を回って、宅建業者にヒアリング等を行ったのであろうか。不動産鑑定士としての資質に関わる問題でもある。それを見逃している静岡県職員の問題でもある。

37. (鑑 別表 3-3) 区画・㎡ 200.00㎡と290.00㎡が10区画 243.54㎡と322.83㎡合わせて
平均250㎡、標準248㎡ おかしくないか

重ねての指摘になるが、標準248㎡、平均250㎡はおかしくないか。読み手に誤解与えることはないか。少なくとも、違和感だらけであるのは、じっくりと読んだ代償なのだろうか。県職員のように、読んだふり・理解したふりをすれば、この違和感は解消されるのだろうか。

38. (鑑 別表 3-3) 号地・価格 16,900,000円と20,400,000円 ※総額350万円も異なる

とあるが、現実的な想定とは、とても思えない。同じ区画の宅地分譲において、350万円も差がある土地を、10組も販売するのだろうか。私は知らないが、不動産鑑定士は、現実的な想定をしなくてもいいという暗黙の決まりでもあるのだろうか。

39. (鑑 想定区画図) 地積差、旗竿地 ※現実的な想定なのか

200㎡と290㎡では、90㎡も差があるのだが、適切なのだろうか。それが10組もあるのである。購入者はどちらを求めるとの想定なのだろうか。通常、旗竿地の方が地積は広く、単価が低くなるため、総額は同じくらいになるものである。

この計画では、間口が広くて、総額も手ごろな、200㎡1690万円の土地に需要が集中すると考
える。旗竿地 290㎡2040万円は選ばれないのではないか。

市場分析に基づいた開発計画を作ったのではないのか。素人やお子様が作ったような開発計画
ではないか、との指摘に耐えうるだけの説明ができるのだろうか。

40. (鑑 履歴管理票) 黒塗り だったが、黒塗りでない資料を請求している ※2枚あることに
違和感

通常は1枚である。開発法を用いるなど、2度取引事例比較法を適用する場合には2枚になる
こともある。今回は1回である。なぜ2枚あるのだろうか。書式上だが、違和感を覚えた。

書式上で言えば、もう1つ違和感を覚えた箇所がある。別表2 がないのに、別表3 がある
点である。

想像するに、この鑑定評価書を作る過程で、途中で方針を大きく転換したのではないか。当初
は、大規模画地を採用し、比準するように行っていたが、何かのつびきならない理由により、途
中で止め、別表2を消したが、番号をそのままにしてしまった。事例管理票も、大規模画地の事
例は鑑定評価書に使用していないが、用意していたものをそのまま添付してしまった、というこ
とはないのだろうか。

あくまで推測の域を出ないが、「黒塗りを解除して開示する」と企業局総務課の回答があった
ので、開示を待っているところである。

41. (鑑 P3) (3) 立会人の氏名・職業 なし

立ち会っていないのは、静岡県職員の職務怠慢、職務放棄ではないだろうか。目の前の土地
で、どうして立ち会えないのか。現地で立ち会って説明し、状況や鑑定士の力量など、互いに認
識を共有する必要もあるだろう。それとも、どうしても立ち会えない事情があったのだろうか。

自分の不動産を鑑定評価してもらうのに、立ち会わない所有者がいるだろうか。静岡県民の代
わりに職員がいるのではないのか。他人の財産だから、といい加減に扱う人間が、信頼される社
会がこの世にあるのだろうか。

説明責任を果たそうとする不動産鑑定士の姿勢がどこに表れているのだろうか。

やはり、あの手この手で、都合の悪いことを「不記載」にして、説明責任から逃げるのが、不
動産鑑定士にとって都合のいい業界になってしまっているのではないのか。鑑定評価基準に暗い者が
相手なら、経験上何とでもなると思っているのではないだろうか。裁判所、国交省、都道
府県、役所、連合会等が相手なら、「処分はない」、と高をくくっているのではないかと思えてな

らない。

ここまで他人の鑑定評価書を分析・研究を重ねていると、素人は言うに及ばず、職員のみならず、ただボーっと経験を積んだくらい不動産鑑定士の目なら、簡単にくらませられるのではないかと、思えてきた。恐ろしいことである。

(追記)

正当な鑑定評価活動が当然であり、それに見合う報酬を得られる業界になってほしいと願うばかりである。そう考えれば、2つのことを提言したい。

1つ目は、現在の報酬制度を見直すこと。評価額が高いほど、報酬額も高くなる。少しでも多くの報酬額が欲しいものにとって、評価額を高くするインセンティブが働くことになりはしないか。良心や誠実さを求める理念法令が、守銭奴や鬼となってしまった者に対して、制御機能を果たせるのだろうか。

2つ目は、鑑定評価額に責任を持たせること。責任を持つとは、説明責任を果たすこと、入札ならその結果に対しても説明責任を負うことである。無責任な鑑定評価書を作って、報酬を受け取ることが当たり前だと思う不動産鑑定士には、業界の信用を貶めることに貢献するばかりであって即刻退場願いたい。

【信頼を損ねる行為】

鑑定評価を勉強したものなら知識として十分得ている内容であるにもかかわらず、職業専門家としての注意を尽くしていない。

高額な報酬(620,400円)に見合わぬ仕事ぶりであり、鑑定評価の社会的信頼を大きく損ねる行為と言える。

故意又は相当な不注意を疑われる事案である。もっとも始末の悪い、能力が間に合っていないのかもしれない。

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。

(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、信用を傷つける行為を行ったのか。

(【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、努めてきた結果が、残念ながらこの程度なのか。

(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、必要とされる鑑定評価活動と呼べる成果物なのだろうか。

(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、上記のような指摘を受け、措置要求書が提出される結果となる鑑定評価活動をしていて、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、上記のような指摘を受け、措置要求書が提出される結果となる鑑定評価は、社会一般の信頼と期待を大きく裏切っていると言えるのではないか。

(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、上記のような指摘を受け、措置要求書が提出される結果となる鑑定評価は、社会的信用を傷つける行為と呼ぶべきであり、社会的信用を傷つけられた他の不動産鑑定士への影響は計り知れないのではなからうか。

(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。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。また、その不動産鑑定士を管理教育する立場の国交省がそれらの指導を行わないとすれば、行政による怠慢と言われても仕方ないのではないか。

(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。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はいえず、その資質の向上に努めているとは

言えないのではないか。

(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。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返納するのが、基準にかなった行為ではないか。

(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。そのような技量で、十分なものになり得るのだろうか。

(基準第9章第1節) 不動産の適正な価格の形成の基礎となるものであるから、その作成に当たっては、誤解の生ずる余地を与えないように留意するとともに、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。

とあるが、第三者に対して十分に説明し得るものと努めた結果が、これなのか。それとも、読み手の努力が足りない、ということなのだろうか。

以上である。

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

※鑑定評価書 (引用する場合は (鑑P1) などとする)

※添付資料1 比較一覧表

※添付資料2 マップ 4 地点記載

※添付資料3 「規準する」の意味

※添付資料4 大阪市 IR の鑑定評価書に関して取引事例が不適切

(注) 1 監査請求における指摘事項原文に即して記載した。

2 事実を証する書面として鑑定評価書及び添付資料1から添付資料4が添付されている(内容は省略)。

(令和4年度)

監査請求における指摘事項

・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】

土地: 浜松市北区初生町1164番の一部

地積: 6,215.73 m²

【鑑定評価書所有者】

静岡県(企業局)所有の鑑定評価書(令和4年7月29日発行)について

【重大な問題】

1. 取引事例の規模格差を見ていない。減歩率との関係が不明確
2. 典型的な需要者と最有効使用の不一致、不整合性
3. 開発法の計画における販売期間が短すぎる
4. 落札価格と正常価格との乖離が大変に大きい。どう考えているのか。
5. 公示価格を規準とした価格等(鑑P16)とあるが、適切なのか。
6. (鑑表紙の次) ●公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。
7. (鑑P7) ②同一需給圏における市場参加者の属性及び行動 建築条件付プラン
8. (鑑P8) ③市場の需給動向 a. 売買市場の現況と需給動向 線引前宅地であれば、、、
9. (鑑P8) ③市場の需給動向 b. 賃貸市場の現況と需給動向 困難なため、、、
10. (鑑P8) ①近隣地域の範囲 対象不動産を中心に
11. (鑑P8) ②地域の特性等 a. 街路条件 北側 約8.8m
12. (鑑P9) (d)土地利用の状況 主として一般住宅用地として利用されている。
13. (鑑P9) d. 行政的条件 線引前宅地ではない 事例は
14. (鑑P12) ①対象不動産に係る典型的な需要者層
15. (鑑P12) ②代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度
16. (鑑P13) 開発法を適用して求めた試算価格

17. (鑑 P13) 土地残余法(収益還元法)を適用しない理由
18. (鑑 P13) ①近隣地域の標準的使用における標準価格の査定 標準的画地との代替性に特に留意
19. (鑑 P14) ②標準的画地の規準価格の査定
20. (鑑 P15) 試算価格の調整 建築条件付プラン
21. (鑑 P15) 試算価格の調整 一定の要件
22. (鑑 P16) ②試算価格が有する説得力に係る判断 説得力が高い
23. (鑑 P16) (2)鑑定評価額の決定 公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意
24. (鑑 別表 1-1) (標準的画地の比準価格) 調整理由 規範性に差はない
25. (鑑 別表 1-2) 地域要因 環境条件 住環境 -30
26. (鑑 別表 1-2) 行政的要因 調区・市街化 (2 中専・1 住居・1 住居)
27. (鑑 別表 1-2) 個別的要因 画地条件 形状-10 形状-15 間口奥行-10
28. (鑑 別表 1-2) 取引事例 5つ 全て規範性が高く適切なものか
29. (鑑 別表 2-2) 取引事例 4・取引事例 5 地積と用途地域
30. (鑑 別表 2-2) 地域要因 街路条件 幅員-4 幅員-5 幅員-5 幅員-5 幅員-5 幅員-5
31. (鑑 別表 3-1) 前面道路 6.0m 標準的画地の前面道路の幅員はいったいいくつなのか
32. (鑑 別表 3-2) 開発法のための開発スケジュール 準備期間
33. (鑑 別表 3-2) 開発法のための開発スケジュール 造成期間
34. (鑑 別表 3-2) 開発法のための開発スケジュール 販売期間
35. (鑑 履歴管理票) ③管理番号

以下、詳細に書くこととする。※下線は鑑定評価書からの引用であることを示している

1. 取引事例の規模格差を見ていない。減歩率との関係

開発素地として、対象不動産を判定したのである。取引事例比較法の取引事例も、おそらく開発素地の事例を採用したのであろう。そうなれば、地積の大小に応じて、開発に伴う減歩率にも差が出てくるのではないか。有効宅地の割合がかわってくるため、規模格差というものが考慮される。開発を行う不動産業者なら、市場参加者の観点として当然にもっている視点であろう。

減歩率が大きくなれば、有効宅地の割合が減るため、販売できる宅地が小さくなる結果となり、購入価格するに当たり、価格を下げざるを得ない。反対に、減歩率がない又は小さくなれば、有効宅地の割合が増えるため、販売できる宅地が大きくなる結果、高くても購入可能となる。

不動産業界に身を置く者なら、誰しもが知っていると思っていたことである。

面大地の取引事例が全部で5事例(鑑別表 1-1, 1-2)あり、地積がそれぞれ、3411 m²、3474 m²、5680 m²、3524 m²、1084 m²(鑑別表 1-1, 1-2)と異なっている。全て同一の減歩率、との判

断は困難であろう。そうであれば、減歩率をそれぞれ考慮して、規模格差等として比準価格に反映させるべきだと思うのだが、比準表を見るかぎり、記載がない。標準的画地の価格と対象不動産の価格との比較においても、規模格差をみている形跡がない。どこに記載し、反映したのだろうか。それとも、記載せずに、価格に反映したのだろうか。はたまた、減歩率・規模格差は価格を形成する要因ではないと判断したのだろうか。もしそうであるならば、相当な理論的な説明が必要だと思われるが、それらもない。不記載にしてうやむやにしようという姿勢が、見え隠れする気がしてならない。

また、市街化区域と市街化調整区域では、宅地分譲において制約が異なる。市街化区域に地積制限はないが、調整区域の場合には、線引前宅地であっても1区画200㎡以上としなければならない。開発を行う事業者にとっては大きな制約であるはずだ。開発許可に係る要件も異なる。これらを、取引事例を採用するに当たり、考慮したのだろうか。市街化と調整区域の両方を採用しているようだが、適正さを欠くことになりはしないだろうか。

事例の中には、浜松市西区雄踏町宇布見の事例もある。浜名湖沿いであり、津波浸水、地震による液状化等のハザードマップにおいても気になる地域と、海面よりも相当に高く、海から相当離れ、地盤がしっかりしている初生町と、果たして比較対象として適切な事例となり得るのだろうか。金融機関からの融資の関係なのかもしれないが、現実の不動産業者は、浸水区域やハザードマップ等も非常に気にしているのが実態ではないか。そういったことが考慮されているのだろうか。

2. 典型的な需要者と最有効使用の不一致、不整合性

①対象不動産に係る典型的な需要者層

対象不動産を自ら購入し区画割のうえ建築条件付プランで宅地分譲する不動産業者、あるいは集落内に日用品店舗、公益的施設、医療施設などを建築する目的で対象不動産を購入する建設・不動産業者（鑑P12）

とあるが、不動産業者は住宅建築できるのか。住宅建築するのはハウスメーカー・工務店ではないのか。宅地分譲する不動産業者（鑑P12）の記載が不可解である。

また、集落内に日用品店舗、公益的施設、医療施設などを建築する目的で対象不動産を購入する建設・不動産業者（鑑P12）

との記載があるが、どういうことなのか。日用品店舗を建築した後、建設業者や不動産業者が営業を行うのか。建築後に売却するのか、賃貸するのか。公益的施設、医療施設を建築した後、不動産業者が運営を行うのか。建築後に売却するのか、賃貸するのか。それとも建築を請け負うことを目的として、購入後、運営主体に売却する前提で購入するのか。

最有効使用の判定 開発用地としての利用（鑑P12）

とあるが、集落内に日用品店舗、公益的施設、医療施設などを建築する目的で対象不動産を購入する建設・不動産業者（鑑P12）

は、開発用地ということなのだろう。

その上、典型的な需要者が2つ上がることで、最有効使用との整合性が取れてないのではないか。

前者の対象不動産を自ら購入し区画割のうえ建築条件付プランで宅地分譲する不動産業者（鑑P12）

は、開発法の適用において判定しているようだが、後者の集落内に日用品店舗、公益的施設、医療施設などを建築する目的で対象不動産を購入する建設・不動産業者（鑑P12）

は、開発法において適用していない。記載がないのである。事業収益を算定し収益還元法を適用させて、収益価格を求めることもしていない。賃貸は想定していないのであろう。これら不整合を発生させておいて、鑑定評価書として、最有効使用の判断などを含めて、鑑定評価基準に則った書類として、適切なのであろうか。

3. 開発法の計画における販売期間が短すぎる

販売期間をわずかに約半年で想定している（鑑別表 3-2）。驚くべき短さである。そんな直ぐに売れる想定をどのように行ったのか。はなはだ疑問である。なぜかといえば、すぐ近くで行われてきた宅地分譲地の販売は大変苦戦していると、浜松の宅建業界内で有名だったからである。

隣接する土地で、同様に静岡県企業局が入札を行った土地を、

パナホーム静岡（落札日：令和元年7月23日）総32区画 約4年経過（添付資料1 パナホーム静岡）

宮下工務店（落札日：令和3年10月25日）総24区画 約2年経過（添付資料2 宮下工務店）

が宅地分譲（建築条件付き）を行っているが、現時点（令和5年8月28日）においても、販売が終わっていない。パナホーム静岡はモデルルームを合わせて残り3区画。宮下工務店は、現在4棟建っているのみである。この度の対象地の開発法の計画では、21区画（鑑別表 3-3）である。宮下工務店と同様の規模数である。どうして、造成後わずか約半年で販売が完了する想定ができたのか。論理的で、説得力のある説明がなされているのだろうか。どこを読んでも、私には見つけられなかった。

机上で開発法の計画を作ったのではないか。現地を回って、宅建業者にヒアリング等を行ったのであろうか。

4. 落札価格と正常価格との乖離が大変に大きい。どう考えているのか。

正常価格 330,000,000円

予定価格 316,000,000 円 (添付資料3 落札価格)

落札価格 810,000,000 円 (添付資料3 落札価格)

正常価格と落札価格の乖離率 245%

予定価格と落札価格の乖離率 256%

金額も大きい上に、乖離率も大きい。書類上と現実の落札価格には大変な違いが生じているが、これは不動産鑑定士の鑑定評価活動が社会的信用に足るものなのか、疑念を起こさせる結果ではないだろうか。当該不動産鑑定士及び不動産鑑定業者は、この結果をどのように受け止めているのか。

5. 公示価格を規準とした価格等 (鑑 P16) とあるが、適切なのか。

公示価格を規準とした価格等との均衡に留意 (鑑 P16) とあるが、このページにはいくらなのか記載がない。83,500 円/㎡ (鑑 P14) と書かれていた。標準的画地を 200 ㎡とし、83,500 円/㎡ (鑑別表 2-1)、浜松北-1 (鑑別表 2-2)、これは、

【200 ㎡と 6,484.49 ㎡を比べているのか。】地積差は約 3.2 倍である。

【83,600 円/㎡と 50,900 円/㎡を比べているのか。】これで均衡に留意したというのか。

鑑定評価額を基にすると約 1.64 倍に相当し、乖離率は約 6.4% である。地積も価格も、両者においてこれだけの乖離があつて、均衡に留意したというのは、何が根拠なのだろうか。これで納得のいく論理的な説明がなされているのだろうか。

説明責任を果たそうとする不動産鑑定士の姿勢がどこに表れているのだろうか。追及されると困るので、気づきにくくするために、敢えてこのページには「不記載」にしたのだろうか。自信をもって、(鑑 P16) に公示価格を規準とした価格と鑑定評価額の価格差を、一目瞭然となるように書き加えられるだろうか。

肝心のページには記載せず、別ページに記載して分かりにくくさせようとしたのか。意図は定かではないが、この手口は、初めてお目にかかったものである。絶妙である。私も一度読んだときには気がつかなかった。二度、三度と繰り返し読んで、ようやく気がついた次第である。

やはり、あの手この手で、都合の悪いことを「不記載」(※本件においては別ページに記載)にして、説明責任から逃げるのが、不動産鑑定士にとって都合のいい業界になってしまっているのではないのか。鑑定評価基準に暗い者が相手なら、経験上何とでもなると思っているのではないだろうか。裁判所、国交省、都道府県、役所、連合会等が相手なら、「処分はない」、と高をくくっているのではないかと思えてならない。

ここまで他人の鑑定評価書を分析・研究を重ねていると、素人は言うに及ばず、職員のみならず、ただ経験を積んだぐらいの不動産鑑定士の目なら、簡単にくらませられるのではないかと、思えてきた。恐ろしいことである。

6. (鑑 表紙の次) ●公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

とあるが、書けばいいということではないはずだが、言葉だけになっていないか。これだけの指摘を受ける結果となったのは、どう説明をするのか。

7. (鑑 P7) ②同一需給圏における市場参加者の属性及び行動 建築条件付プラン

とあるが、建築条件付プランの要素は、この鑑定評価書においてどのように反映されているのだろうか。読んだだけでは、分からなかった。開発法の箇所にも 建築条件付 との記載はなかった。典型的な需要者にはなっているが、開発法には反映していない、という矛盾が成り立つのだろうか。

8. (鑑 P8) ③市場の需給動向 a. 売買市場の現況と需給動向 線引前宅地であれば、(省略)、

とあるが、店舗や医療施設等の土地利用が可能なら、最有効使用は異なるのだろうか。また、要件をクリアする実現性をどのように判断しているのだろうか。

9. (鑑 P8) ③市場の需給動向 b. 賃貸市場の現況と需給動向 困難なため、(省略)、

とあるが、令和5年の鑑定評価書においては、土地残余法(収益還元法)を用いているが、不整合になりはしないだろうか。

10. (鑑 P8) ①近隣地域の範囲 対象不動産を中心に

とあるが、二通りに読めるのだが、どちらなのだろうか。対象不動産と近隣地域が一致する読み方と、近隣地域の方が東約35m、西約60m、南約35m、北約45mほど対象不動産よりも広い範囲であるとする読み方である。

11. (鑑 P8) ②地域の特性等 a. 街路条件 北側 約8.8m

とあるが、近隣地域が上記の後者であれば、近隣地域を横切っているのが街路条件に記載された道路、ということだろうか。

12. (鑑 P9) (d)土地利用の状況 主として一般住宅用地として利用されている。

とあるが、鑑定評価書の後ろに多数掲載されている写真をみても、主として一般住宅用地として利用されている、ようにはみえないが、どうやって理解したのだろうか。

13. (鑑 P9) d. 行政的条件 ※線引前宅地ではない 事例は

記載された行政的条件を見るかぎり、近隣地域は線引前宅地ではない。対象不動産は線引前宅地であるが、その格差補正はされていない(鑑別表 1-1)。面大地の取引事例をみると、調整区域と市街化の両方があり、市街化は行政的条件 区域区分 3 と格差率の補正はしてある。調整区域は行っていない。そうすると、考えられることとして、この 3 事例は全て線引前宅地ではない、またはこの不動産鑑定士は線引前宅地と縁辺集落制度の土地の格差率をみていない、かのどちらかとなろう。前者のとおりなら、個別格差率の補正で対象地が線引前宅地であることを織り込まなくてはならないだろう。後者のとおりなら、線引前宅地と縁辺集落制度の土地に格差率がないことの説明をしなければならない。線引前宅地と縁辺集落制度の土地では、行政上の規制が異なり、価格帯も差があるとの認識が不動産業界の常識であるからである。令和 5 年の鑑定評価書(添付資料)では、ハッキリと線引前宅地と縁辺集落制度の土地の違いを認めていることと整合性が取れない。わずか 1 年の間に制度が変わったわけでもない。

どちらなのだろうか。論理的に納得がいく説明をしてもらわないといけないだろう。

14. (鑑 P12) ①対象不動産に係る典型的な需要者層

既に 述べたとおりである。

15. (鑑 P12) ②代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度要件を満たせば一般住宅のほかに店舗や医療施設の建設も可能な地域

とあるが、対象地の実現可能性をどのように判断したのか、記載すべきではないか。チェックシート(添付資料 8)にも欄が設けられていることを知らないのだろうか。

開発は関係がないというのなら、なぜ最有効使用と異なる用途の存在をここに記載したのか。最有効使用の判断が本当に適切だったのか。自信がなかったのではないか。

16. (鑑 P13) 開発法を適用して求めた試算価格

典型的な需要者層は、建築条件付プランだと記載しながら、開発法では建築条件付との記載がないのは、整合性が取れるのだろうか。「記載はないが、反映した」というのなら、どこに、どのように反映させたのか、しっかり説明を聞いたのだろうか。なぜ、そもそも記載していないの

か。記載しないで、価格に反映させるのは、鑑定評価基準に則った方法ではなく、反するものであることを承知してのことだろうか。

いずれにしても、説明を聞かなければならないだろう。

17. (鑑 P13) 土地残余法 (収益還元法) を適用しない理由

土地残余法による収益価格は、市街化調整区域内に位置し賃貸市場も未成熟であるため適用しない。

とあるが、令和5年の鑑定評価書は、隣地にも関わらず、適用している(添付資料6)のは、整合性が取れるのだろうか。隣地は賃貸市場が成熟しているのだろうか。そんなことがあり得るのだろうか。この説明がおかしいのか、令和5年の鑑定評価書がおかしいのか、整合性を確認しなければならぬだろう。

18. (鑑 P13) ①近隣地域の標準的使用における標準価格の査定 標準的画地との代替性に特に留意

とあるが、先ほども述べた通り、近隣地域は線引前宅地ではなく、それにより標準的画地も線引前宅地ではないのである。では、取引事例は全て線引前宅地ではないものなのだろうか。5事例のうち2事例は市街化、3事例が調整区域である。行政的条件の格差率を、市街化は 区域区分3 とみているが、調整区域は 記載がない。見ていないのである。つまり、線引前宅地ではない事例なのだろう。そうでなければ、つじつまが合わなくなる上、標準的画地との代替性に特に留意した、とは言えないだろう。理屈上はそうなるが、果たして本当にそうなのだろうか。

標準的画地に個別格差率で補正して、対象不動産の単価を求める際に、線引前宅地に補正しているのだろうか。先ほども述べたように、項目にはない。それとも、この不動産鑑定士は、線引前宅地と縁辺集落制度の土地との間には、違いがないから格差率補正の必要はない、と判断したのだろうか。もしそうだとすると、令和5年の鑑定評価書(添付資料6)との整合性が取れなくなるではないか。どちらか修正すべきではあり、ミスではないのか。

19. (鑑 P14) ②標準的画地の規準価格の査定

規準する、とは、規範性の高い地価公示標準地と対象不動産(土地)を比較検討することによって両者の間に均衡を保たせることである(添付資料5)、とあるから、標準的画地と対象不動産を比較するのではない。(鑑 別表1-1)にも、(鑑 別表2-1)にも、公示地規準とした価格が記載されていないのは不自然ではないか。

20. (鑑 P15) 試算価格の調整 建築条件付プラン

ここにも建築条件付プランの典型的な需要者層について、記載がある。開発法に反映していないのに、試算価格の調整で再吟味しなかったのだろうか。整合性をチェックすることができないで、試算価格の調整になり得るのだろうか。(鑑 P15) 開発法による価格は～省略～想定される需要者を鑑み、戸建住宅地を造成・分譲することを想定し、とあるが、建築条件付にはふれていない。

21. (鑑 P15) 試算価格の調整 一定の要件

本件対象不動産は、線引前宅地に該当するため規模や開発審査会の付議などの一定要件はあるが、土地の利用計画によっては一体的な土地利用も可能な土地である。よって、想定される市場参加者は浜松市内にある面大地たる代替競争不動産との比較検討のうえで意思決定を行うと考えられる。したがって、比準価格は説得力を有する試算価格であると判断される。

このような理由で、どうして比準価格が説得力を有する判断理由になるのか。一体的な土地利用も可能なら、最有効使用をそのように判断する方が、適切なのではないか。理解しようと努めてきたが、私の努力が足りないのだろうか。

22. (鑑 P16) ②試算価格が有する説得力に係る判断 説得力が高い

投資採算性を反映させた開発法による価格共に説得力が高いものと判断

とあるが、ここにも典型的な市場参加者は、建築条件付プラン と書かれているのに、開発法には反映している箇所がない。不整合であろう。このような開発法で、どうして説得力が高いとの判断になり得るのか。

23. (鑑 P16) (2)鑑定評価額の決定 公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意

既に述べたことであるが、書き加えておく。別表1-1・別表2-1にも公示価格を規準とした価格は記載されていない。どこにあるのだろうか。記載されていない価格との均衡に留意したのだろうか。そのようなやり方は、鑑定評価としていいのだろうか。記載していないのに、価格に反映させる行為は、規準に則った鑑定評価活動ではないのである。

24. (鑑 別表1-1) (標準的画地の比準価格) 調整理由 規範性に差はない

市街化の事例も3つある。調整区域の事例が線引前宅地なのか、線引前宅地ではないのか、もはっきりさせないで、どうして規範性に差がないとの判断に至ったのか。納得できる説明をしなければ、不動産鑑定士の説明責任を果たしたとは言えないのではないか。

25. (鑑 別表 1-2) 地域要因 環境条件 住環境 -30

とあるが、-30 の格差率は大きいのではないか。どういう根拠なのだろうか。上記にもつながるが、この格差率で、どうして規範性に差がないとの判断になるのだろうか。事例として、不適切な乖離があるのではないのだろうか。

26. (鑑 別表 1-2) 行政的要因 調区・市街化 (2 中専・1 住居・1 住居)

とあるが、調整区域と市街化で宅地分譲開発を行うのは、全く違うとの認識は業界で常識のはずである。開発に関わる行政上の制約・要件が異なるからである。それにも関わらず、区域区分 3 との格差率補正は適切なのだろうか。また、調整区域 2 事例の行政的条件は記載がないが、この 2 事例は、線引前宅地なのだろうか、線引前宅地ではない土地なのだろうか。それぞれ違うとしたら、行政的条件も異なるのではないか。

27. (鑑 別表 1-2) 個別的要因 画地条件 形状-10 形状-15 間口奥行-10

形状-15 とはどのような不動産なのだろうか。非常に気になるところである。どういう説明を聞いて、どう理解したのか、静岡県職員から、伺いたいものである。

28. (鑑 別表 1-2) 取引事例 5 つ 全て規範性が高く適切なのか

以上、取引事例比較法の取引事例について指摘してきたが、改めて問わねばならない。規範性に差がない、との判断は適切なのだろうか。

29. (鑑 別表 2-2) 取引事例 4・取引事例 5 地積と用途地域

事例 4 地積 167 m²・1 住居、事例 5 165 m²・1 住居 の事例である。調整区域の宅地分譲は 200 m²以上にしなければならないとの行政上の制約があるが、市街化であれば、そのような 200 m²以上という規制はない。1 区画を小さくして土地の総額を抑えることができ、開発業者が好んでいるのだが、その分単価は高くなる。そのような取引事例を、調整区域における宅地分譲開発の適用課程で採用して、規範性に差がない、とどうして言えるのだろうか。

30. (鑑 別表 2-2) 地域要因 街路条件 幅員-4 幅員-5 幅員-5 幅員-5 幅員-5 幅員-5

とあるが、幅員 8.8m と比べて、幅員約 6.0m や約 5.0m でこれだけの格差率がついているの

は、適切なのだろうか。とても違和感を覚える格差率の査定である。どうしても、単価を高くしたくて、他に適切な要因が見つからなかったから、無理やり幅員で格差つけを行ったのではないか、というのはただの思い過ごしだろうか。

31. (鑑 別表 3-1) 前面道路 6.0m 標準的画地の前面道路の幅員はいったいいくつなのか

標準的画地の幅員は、8.8m であるから、ここでも格差率をみないと整合性が取れないはずであるが、開発法の適用課程、特に販売価格の査定では、この格差率を見ていないようである。不整合ではないか。

32. (鑑 別表 3-2) 開発法のための開発スケジュール 準備期間

準備期間がゼロである。驚愕な計画ではないだろうか。6484.49 m²の宅地分譲開発において、準備期間がない。購入者は、すぐに造成工事に入れるのだろうか。買って、引き渡しを受けて、直ぐに工事に入れるのだろうか。工事許可にも、準備日数はかからないのだろうか。非現実的な想定をしておいて、どうして説得力のある試算価格が算定できるのだろうか。どのような理解をすればいいのだろうか。

(鑑 P15) 宅地分譲のための開発行為を前提に、 とあるが、自ら書いておきながら、準備期間がないのは、整合性が取れるのだろうか。準備を万全にした需要者が、購入をする想定なのだろうか。もしそうなら、そのような記述がなければ理解できないのだが、説明責任を果たせるのだろうか。

33. (鑑 別表 3-2) 開発法のための開発スケジュール 造成期間

6ヶ月かかるのは、現実的であろうが、準備期間が全くなしで、造成期間が6ヶ月で収まるのだろうか。手続きは、いつするのだろうか。

34. (鑑 別表 3-2) 開発法のための開発スケジュール 販売期間

8ヶ月となっているが、短すぎるのではないか。現実的ではないだろう。21区画を8ヶ月で売り切れるのだろうか。半年にわたって、1ヶ月に2~3区画売り続けるのである。既に述べた通り、近隣の販売状況(添付資料1)を知っていれば、有り得ない想定であることを認識したであろう。宅建業者へのヒアリングを実施していないのではないか。

35. (鑑 履歴管理票) ③管理番号

黒塗りであるが、開示するとの回答を企業局総務課からもらっている。開示されれば、連合会の事例かどうかは、わかる。独自の事例もあるかもしれない。いずれにしても、採用している事例がてきせつなのか、という指摘に対する回答がなければ、この鑑定評価書が妥当なものなのかどうか、判断できないであろう。

(追記)

措置要求書において、賛辞を記載することは滅多にないが、敢えて書くこととする。分譲計画図が精巧に作られており、不動産鑑定士の説明責任を果たそうとする意志がここではハッキリと感じられる。幾度となく、分譲計画図面が添付されていない鑑定評価書に出会ったきた立場からすれば、感銘を受けるほどであった。このような鑑定評価活動が当然であり、それに見合う報酬を得られる業界になってほしいと願うばかりである。そう考えれば、現在の報酬制度を見直す必要があると言わざるを得ない。評価額が高いほど、報酬額も高くなる。それでは、多くの報酬額が欲しいものにとって、評価額を高くするインセンティブが働くことになりはしないか。鬼となってしまったものに、良心や誠実さを求める法令が制御機能を果たせるのだろうか。

説明責任を果たそうとしない無責任な鑑定評価書を作って、報酬を受け取ることが当たり前だと思う不動産鑑定士には、業界の信用を貶めることに貢献するばかりであって即刻退場願いたい。

【信頼を損ねる行為】

開発法を勉強したものなら知識として十分得ている内容であるにもかかわらず、職業専門家としての注意を尽くしていない。

高額な報酬（719,400円）に見合わぬ仕事ぶりであり、鑑定評価の社会的信頼を大きく損ねる行為と言える。

取引事例の規模格差や減歩率等に関して一切記述がないのは、故意又は相当な不注意を疑われる事案である。

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。

(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、信用を傷つける行為を行ったのか。

(【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、努めてきた結果が、残念ながらこの程度なのか。

(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、必要とされる鑑定評価活動と呼べる成果物なのだろうか。

(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、上記のような指摘を受け、措置要求書が提出される結果となる鑑定評価活動をしていて、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、上記のような指摘を受け、措置要求書が提出される結果となる鑑定評価は、社会一般の信頼と期待を大きく裏切っていると言えるのではないか。

(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、上記のような指摘を受け、措置要求書が提出される結果となる鑑定評価は、社会的信用を傷つける行為と呼ぶべきであり、社会的信用を傷つけられた他の不動産鑑定士への影響は計り知れないのではなかろうか。

(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。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。また、その不動産鑑定士を管理教育する立場の国交省がそれらの指導を行わ

ないとすれば、行政による怠慢と言われても仕方ないのではないか。

(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。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はいえ、その資質の向上に努めているとは言えないのではないか。

(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。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返納するのが、基準にかなった行為ではないか。

(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。そのような技量で、十分なものになり得るのだろうか。

以上である。

なお、現在、静岡県企業局に対して、本鑑定評価書の上記指摘事項について質問を出している。企業局から不動産鑑定士に確認をした上で回答するようであり、回答には、9月6日から2ヶ月程度を見込んでほしいとメールがあった(添付資料4)。回答が届き次第、内容を精査し、追加する可能性があることを付言しておく。

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

- ※鑑定評価書（引用する場合は（鑑P1）などとする
- ※添付資料1 パナホーム静岡関連（1枚）
- ※添付資料2 宮下工務店関連（3枚）
- ※添付資料3 一般競争入札結果 落札価格（1枚）
- ※添付資料4 静岡県企業局からの回答メール（1枚）
- ※添付資料5 公示価格 規準とする意味（3枚）
- ※添付資料6 令和5年・令和4年・令和3年の鑑定評価書 相違点一覧表（1枚）
- ※添付資料7 マップ 初生町 4地点記載（1枚）

- (注) 1 監査請求における指摘事項原文に即して記載した。
2 事実を証する書面として鑑定評価書及び添付資料1から添付資料7が添付されている（内容は省略）。

(令和5年度)

監査請求における指摘事項

・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】

浜松市北区初生町1163番111・1164番3 実測面積3,538.51㎡（1,070.39坪）

【鑑定評価書所有者】

静岡県所有の鑑定評価書について

【重大な問題】

令和4年に行われた隣の土地の鑑定評価（単価50,900円）の約1.5倍の評価額（単価77,300円）である（添付資料1 比較表）。

令和4年と比べて、令和5年の土地の方が、

- 行政上の規制が厳しい、
 - わずか1年しか経っていない、
 - 新たな線路の開通など大きな要因の変化がない、
- にも関わらず、である。

これは異常である。不動産に暗い一般人が聞いても、「おかしい」「異常」だと思うだろう。異常だと感じない人間がいることがおかしいのである。

ところが、静岡県企業局の見解は、「価格は妥当」というものであった。

せっかくなので、全文を引用しよう。

星野 光央 様

このたびは、企業局が所有する鑑定評価書の件で御意見をいただき、ありがとうございます。

不動産鑑定評価書（浜松市北区初生町 1164 番の一部地積：6215.73 m²）への御質問につきましては、作成した不動産鑑定士に確認したうえで当該用地の売却を担当した企業局西部事務所から回答いたしますので、期間については、県民のこえへ御意見をお寄せいただいた日（令和 5 年 9 月 6 日）から 2 ヶ月程度をお見込みください。

また、令和 5 年度の売却予定地（浜松市北区初生町 1163 番 111 及び 1164 番 3）と、令和 4 年度売却地（浜松市北区初生町 1164 番の一部（1164-A2、1164-A3））の不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額（単価）において約 1.5 倍の開きがあることについての見解は次のとおりです。

不動産鑑定評価書については不動産鑑定士が職務により作成し、その内容については専門家である鑑定士の裁量に委ねられているものと考え、鑑定評価額を入札の際の予定価格として採用しております。

以上につきまして、よろしく願いいたします。

令和 5 年 9 月 26 日

静岡県企業局西部事務所長 青山直司

妥当である、という言葉は遣っていないが、妥当であるとの判断がなければ採用しないのである。採用した以上、「妥当」と判断したのである。「採用はしたが、妥当ではない」等ということが、静岡県行政において、まかり通るわけないからである。その点についても疑義があるなら、まかり通るか、通らないのか、ハッキリさせたいと思っている次第である。

では、どのようにして、この異常な価格が算定されたのか。

市場価格から乖離（約 1.5 倍）している不当性は当然として、その鑑定評価手法の適用課程における種々様々な不適切な点を指摘しなければならない。

価格乖離、手法の不当性等から、国土交通省から厳重な処分が下るべき事案だと言わざるを得ない。ただし、本件は措置要求書とは関係ない。

【指摘事項】全 36 項目

1. （鑑 P1）種別 商業地
2. （鑑 P7）①同一需給圏の判定

3. (鑑 P7) ②同一需給圏における市場参加者の属性及び行動
4. (鑑 P8) b. 賃貸市場の現況と需給動向
5. (鑑 P8) ①近隣地域の範囲
6. (鑑 P9) (d)土地利用の状況
7. (鑑 P10) a. 標準的使用
8. (鑑 P10) b. 標準的画地
9. (鑑 P11) (g)その他 地番 1164 番 3
10. (鑑 P11) 浜松市：市街化調整区域における開発許可制度の運用基準
11. (鑑 P12) 〈減価要因〉・建築制限
12. (鑑 P12) ①対象不動産に係る典型的な需要者層
13. (鑑 P12) ②代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度
14. (鑑 P13) (評価方針) 開発法による価格
15. (鑑 P14) (2)土地残余法 最有効使用の想定建物を想定して
16. (鑑 P14) 以上により、対象不動産の試算価格が以下のように求められた。
17. (鑑 P15) なお、個別性のうち建築制限の評点については、線引前宅地と市街化縁辺集落地域内の取引事例の価格水準について分析し、その価格水準の乖離率をそれぞれの筆の面積にウェイト付けしたうえで適切に査定を行った。
18. (鑑 P15) 一方で、本件における収益価格は、地域分析及び個別分析にて判断した標準的使用や最有効使用である日用品店用地とは異なる土地利用方法を前提に計算している。
19. (鑑 P15) それは、日用品店舗については自用が前提であり、自用目的で建築した建物を賃貸に供することが禁止されているからである。
20. (鑑 P15) よって、収益価格は試算可能な共同住宅の建築を想定して試算してみた。
21. (鑑 P15) だが本件における収益価格の計算前提が想定される典型的な需要者の行動原理とは土地利用方法の観点において異なることから、購入意思決定の説得力を有する試算価格とはなり得ないものと判断した。
22. (鑑 P16) f. 単価と総額との関連の適否
23. (鑑 P16) a. 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
24. (鑑 P16) (2)鑑定評価額の決定 底地取引に係る地代水準分析との検証結果を踏まえて
25. (鑑 P16) 〈検証〉底地取引
26. (鑑 P17) 対象不動産の新規地代 更地価格 274,000,000 円
27. (鑑 P17) 固都税額 638,900 円
28. (鑑 P17) なお、期待利回り 3.62%は、平成 30 年 9 月「第 6 回中部圏における定期借地権実態調査報告書」支払賃料利回り・標準偏差の数値を採用した
29. (鑑 P17) 別表 1－(1) 地積
30. (鑑 P17) 別表 1－(1) 繁華性の程度
31. (鑑 P17) 別表 1－(1) 規模格差

32. (鑑 収益価格試算表) (土地残余法)
33. (鑑 収益価格試算表) (土地残余法)
34. (鑑 収益価格試算表) (土地残余法)
35. (鑑 収益価格試算表) (土地残余法)
36. (鑑 P17) 鑑定評価額の決定 したがって、対象不動産の新規地代の基礎たる価格、すなわち本件における鑑定評価額も適正な価格が求められていることが確認できた。
37. (鑑 P3) (3)立会人の氏名・職業 なし
38. (鑑 P12・P15) 最有効使用の判定

以下、詳細に内容を記載することとした。

【詳細】全 36 項目 下線は鑑定評価書からの引用であることを示している※原本で確認してもらいたい

1. (鑑 P1) 種別 商業地

商業地域に存する宅地、商業地ということなのだろうが、この判断・分析は適切なのだろうか。近隣地域には、作成時点で店舗が建っていない。それに、前回令和 4 年の真隣の土地についての鑑定評価書では、「住宅地」としていたが、突如でてきた商業地で整合性が取れるのだろうか(添付資料 1 比較表・添付資料 2 位置図)。隣り合っている土地で、しかも 1 年前である。鑑定評価を行うに当たって、何か不正が行われたのではないか、との疑念が晴れない。

2. (鑑 P7) ①同一需給圏の判定

浜松市の郊外路線商業地域と判定した

とあるが、上記でも書いたが、そもそも対象不動産は商業地なのか。令和 4 年の隣の土地であるが、住宅地から商業地が変わった(添付資料 1 比較表)のはなぜなのか。当然だが、取引事例は同一需給圏内から採用したのであろう。すべて採用した事例は、郊外路線商業地域で間違いないのだろうか。どうしても確かめたいのだ。取引事例は、鑑定業者しか知り得ないため、ここが不正の温床になっていると思わざるを得ない。事例が、郊外路線商業地域のものでなかったら、どうなるのか、わかるだろう。

3. (鑑 P7) ②同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

対象不動産を取得した上で借地に供し、その借地権者より地代の収入獲得を目指す不動産業者と想定される。

とあるが、同一需給圏における需要者について書くところであるが、「対象不動産」に特定して書いてある。「不動産」の書き間違いではないのかと誤って思ってしまう。

どちらにしても、上記のような不動産業者を想定するのは、適切なのだろうか。標準的画地は400㎡程度である。そのような土地を、上記のような不動産業者が、借地に供することを前提として、地代収入獲得を目指して取得することなど、あり得るのだろうか。どうやって理解したのだろうか。

4. (鑑P8) b. 賃貸市場の現況と需給動向

同一需給圏内の住宅地の賃貸市場については、売買市場と異なり賃料水準は郊外立地という要因もあり相対的に低位に推移している。当該地域において、土地を取得のうえ建物を建築し新たに賃貸経営を始めるには、当該地域の賃料水準を鑑みるに、投下資本相応の賃料を稼得することが困難なため、合理的な賃貸経営は難しいものと判断される。

とあるが、住宅地の賃貸市場について書くのは結構だが、もしも本当に商業地との分析結果があるのなら、商業地の賃貸市場こそ説明しなければならないのではないか。自ら、商業地域と判断したのだろう。対象地は商業地なのだろう。なぜ、それを記載しないで、住宅地の賃貸市場についてのみ記載するのか。その上、土地を貸し、地代収入を得ることを目的とする不動産業者が購入するのだろう。商業地の賃貸市場の説明を書かせないで、聞かないで、どうやって理解したのだろうか。

令和3年と令和4年の鑑定評価書においても収益還元法は適用していない(添付資料1 比較表)。土地取得からの賃貸経営が難しいのなら、そのような共同住宅は、当該地域にはないのだろうか。本当だろうか。この分析・判断は適切なのだろうか。

5. (鑑P8) ①近隣地域の範囲

対象不動産の中心から、西方約25m、東方約25m、南方約33m、北方約43mの範囲と判定した。

とあるが、地図上に図示した(添付資料3)が、適切なのか。字面通りなら、対象不動産と近隣地域が一致するように読める。対象不動産の境から、とするなら、少し広がるが、それを図示した。

仮に、その少し広がる範囲であれば、道路が近隣地域を横切っていることになるが、(鑑P8 街路条件 北側)となっており、北側と書かれている。これは適切なのだろうか。

6. (鑑P9) (d)土地利用の状況

店舗用地や共同住宅用地として利用されている。

とあるが、これは鑑定評価書作成時点の近隣地域の利用状況であるが、令和5年10月9日時

点で私が現地を視察し、写真を撮った（添付資料4）が、店舗は存在しなかった。令和4年の鑑定評価書には店舗と書かれていない（添付資料1）。この文字通りなら、利用されている、の
だろう。7月の作成時点には存在したのだろうか。そのようなことはない。これは明確な **虚偽**
記載ではないか。静岡県職員もどのようにこれを読み、理解したのだろうか。職員の中には、隣の西部事務所に勤務している職員もいるだろう。誰よりも知っているのではないか。その
職員が、これをどう読んで、理解したのか。どうやって不動産鑑定士は理解させたのか。欺罔で
も用いたのだろうか、と思わざるを得ない。もしくは、静岡県職員が書かせたのだろうか、との
疑念も出てきた。お互い、だまされ続けていることで利益を享受できる関係になっていないだ
ろうか。

7. （鑑P10） a. 標準的使用

日用品店舗等の敷地

とあるが、日用品店舗等 の 等 とは何を指しているのだろうか。日用品店舗以外の、何を
意味しているのだろうか。最有効使用は 日用品店舗敷地 となっているが、等 が必要なのだ
ろうか。逃げ道として残しておいたのか。不可解である。医療施設のことだろうか。

そもそも、日用品店舗の定義はどうなっているのだろうか。都市計画法の日用品店舗でいいの
だろうか。最近よくみかける大型のドラッグストアも含まれるのだろうか。曖昧にしているの
は、何か意図があるのだろうか。日用品店舗と聞いて、昨今増えているドラッグストアを思い浮
かべる人は、おそらく通常いないのではないか。静岡県職員の理解を聞いてみたいものである。

8. （鑑P10） b. 標準的画地

(a) 間口 約 20m

(b) 奥行 約 20m

(c) 規模 400 m²程度

(d) 形状等 長方形平坦状中間画地

(e) その他 線引前宅地

とあるが、適切なのだろうか。日用品店舗用地で 400 m²というのは現実的なのだろうか。日用
品を売るのは、多くの場合、想定されるのは個人であろう。住居と一緒にしているものもあ
る。ところが典型的な需要者は、この評価書によれば不動産業者であろう。120坪の土地で店舗
を構えて日用品を売る、というのはどうしても容易に想像できないのは、どういうことなのだろ
うか。しかもこれは市街化調整区域、線引前宅地なのだ。それも需要者は、自ら使うのではなく、
土地を購入後に借地で土地を貸し、地代収入獲得を目的とする不動産業者である。文書を読んで
理解できなくて頭が痛くなることなど、私の人生でそうたくさんはなかったが、この鑑定評価書
は度々引き起こしてくれている。

この評価書を読めば、誰しも理解困難になると思ったのだが、私の思い過ごしなのだろうか。

9. (鑑P11) (g)その他 地番 1164 番 3

とあるが、地番 1164 番 3 の線引前宅地は間口約 23.6m の長方形の土地である。もう 1 筆の地番 1164 番 111 は縁辺集落制度の土地である。日用品店舗を建築するのは、地番 1164 番 3、という理解でよいだろうか。それとも縁辺集落制度の土地も含めて、開発の許可を取ることを想定しているのだろうか。

この鑑定評価書を読んで、分かりづらいのは、こういう部分である。はっきりしないのである。最有効使用は日用品店舗と書いてあるのだが、静岡県職員は、どう読んで理解したのか。教えてもらいたい。

仮に、地番 1164 番 3 に店舗を建築するなら、配置はどうなると想定しているのか。細長い土地の、どこに、どのような大きさなのだろうか。読んでいけば、気になるはずである。鑑定評価書を読んだ、という経験がある人間なら、当然に思い浮かぶ疑問である。疑問が思い浮かばないとすれば、それは読んでいないのである。読んだふりをしているだけだろう。読んだふりをするプロが、静岡県職員の中に紛れ込んでいるのではないのか。この際、そのような疑念を晴らすためにも、エセ職員が紛れ込んでいるかどうか、洗い出してみたらどうだろうか。

10. (鑑P11) 浜松市：市街化調整区域における開発許可制度の運用基準

とあるが、開発許可の可能性について、言及すべきではないのか。可能なのか、そうではないのか。可能なら、どういう建物が、どれくらいの大きさで建てられるのか。国交省のモニタリングを受け、連合会が通知している報告書チェックシートにも、開発許可の可能性については、記載するように明確に示されていることを、この不動産鑑定士及び不動産鑑定業者は知らないのだろうか（添付資料 5）。以下はチェックシートからの引用である。

個別論点：市街化調整区域内に存する更地の評価

開発許可等をクリアする見通しについて、検討した内容を記載しているか。

役所調査において物理的・法的に見た開発許可等の実現可能性を確認し、結果を記載する。

11. (鑑P12) 〈減価要因〉・建築制限

とあるが、どういうことなのか、どこかに書いてあるのかと読んでいたら、試算価格の調整において書かれていた。後で記述するが、適切なのだろうか。説明責任を果たせないのだとしたら、不動産鑑定士失格である。虚偽を記載したとしたら、ただごとでは済まないであろう。住民監査請求や住民訴訟では収束しない事件ものである。

12. (鑑P12) ①対象不動産に係る典型的な需要者層

対象不動産を取得した上で借地に供し、その借地権者より地代の収入獲得を目指す不動産業者同一需給圏の市場参加者と同様の判断である。標準的画地の400㎡程度の場合よりは、まだ対象不動産の方が現実的な気はするが、この判断は果たして適切に導き出されたのだろうか。市場分析・個別分析に関する説明をどう聞いたのか。

(鑑定評価基準総論第9章) 誤解の生ずる余地を与えないように留意するとともに、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。

努めた結果、第三者である私が理解できないということなのか。それとも、私に理解力がないために、誤解しているということなのか。本件鑑定評価の根幹に関わる典型的な需要者が不適切である理由を、最後に論述する予定である。

13. (鑑P12) ②代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度

対象不動産のうち、地番1164番3の筆は市街化調整区域内の線引前宅地に該当し、要件を満たせば一般住宅のほかに店舗や医療施設の建設も可能な土地である。よって、市場競争力は中位以上であると判断される。

とあるが、繰り返すが、店舗とは、日用品店舗とは異なるのだろうか。

医療施設も可能というのは、最有効使用(日用品店舗)とは異なるが医療施設も可能性がある、ということなのか。最有効使用として医療施設、ということなのか。

こういったところが、不親切であり、不整合なのである。不動産鑑定士自ら標準的使用も、最有効使用も、日用品店舗用地としておきながら、ところどころで、「開発をとれば医療施設も可能」と差し込んでくるのは、最有効使用を本当は書き換えたいのか。何か逆らい難い力でも働いているのか。最終的に医療施設になる、ということを知った上で書いているのか、とさえ思えてくる。このような鑑定評価書を読んで、静岡県職員が理解できたことに驚いている。やはり、読んでいないのではないか。読んでわからないことがあれば、当然質問するだろう。それが読む者の責任である。こんなことが起こるのは、読んだふりをする技術の訓練でも受けているのだろうか。私が受けてきた日本の公的機関の学校教育において、読んだふりをする技術など一度も習ったことがないが、どこに行けば身につけられるのだろうか。

14. (鑑P13) (評価方針) 開発法による価格

当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、開発法による価格を比較考量して決定するものとする。

とあるが、

近隣地域 標準的画地 400 m²程度 と 対象不動産 3538.51 m² : 約 8.85 倍

標準的画地が適切だとする前提に立てば標準的な土地の面積に比べて、当該更地の面積が大きい場合に該当するだろう。開発法を適用し価格を求めることをしていないのはなぜなのか。そして、その理由を記載していない。鑑定評価基準に示されている複数の手法を適用すべき場合であり、適用しない場合にはその合理的理由を記載しなければならないと、留意事項、実務指針、チェックシートのいずれにも記載があることを、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者は知らないのだろうか。不動産鑑定士として、驚くべきことである。

鑑定評価基準総論第 8 章第 7 節 :

複数の鑑定評価の手法を適用すべきであり、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により複数の鑑定評価の手法の適用が困難な場合においても、その考え方をできるだけ参酌するように努めるべきである。

鑑定評価基準 留意事項 :

3. 鑑定評価の手法の適用について

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 章に規定する鑑定評価の手法の適用ができない場合には、対象不動産の市場の特性に係る分析結果等に照らし、**その合理的な理由を記載**する。

実務指針（連合会） :

鑑定評価報告書には、まず各論に規定された内容を記載した上で、特に一部の手法を適用しない等、その内容と異なる手法の適用を行った場合には、対象不動産の市場の特性や収集できた資料の内容等との関係を踏まえ、典型的な市場参加者の価格等の判断と鑑定評価方式の考え方や鑑定評価の手法との適合性はどうか、また当該適合性の判断を踏まえ、複数の鑑定評価方式の考え方は適用する手法の中にどのように反映されているかについて、**その合理的理由を記載する必要がある**。

チェックシート（添付資料 5） :

ii. 不適用理由の記載☆指摘の多い事項☆

不適用とした「**合理的な理由**」が記載されているか。

「基準各論第 1 章から第 3 章に規定する原則的に適用すべき手法」の適用を断念した場合

これは卑怯であると言わざるを得ない。自分にとって都合の悪いことは不記載にすれば、無風で楽にやり過ごせる、県職員はどうせ読んでない、読んでもわからないだろうから、追及されることもないと安穩としてきたのだろう。鑑定業界に蔓延する、このような慣習に終止符を打たなければならないと本気で思っている。

20年以上前に、税理士・不動産鑑定士の著名な方が、健全な鑑定業界発展のために「非力な鑑定士の排除」を提唱していたが、鑑定業界は無為無策のまま、放置してきてしまったのだろう。それが現在の静岡県不動産鑑定士の能力となって、現れているのではないか。そのしわ寄せが、これから新しく不動産鑑定士となるものへやってくるのである。私のこの見解を否定できるなら、ぜひ私の前に現れて、説明してほしい。

15. (鑑P14) (2) 土地残余法 最有効使用の想定建物を想定して

対象地に最有効使用の想定建物を想定して、

とあるが、「虚偽記載」である。なぜから、適用過程で共同住宅を想定しているからである。鑑定評価書を本当に読んでいたなら、これにも気がついたであろう。対象不動産の最有効使用は、日用品店舗である。この虚偽の上に成り立っている鑑定評価書を読んで、どうやって理解したのだろうか。静岡県職員の中で、誰が一番上手いのかを競う読んだふりをするコンテストでも行われて、日々研鑽に励んでいるのではないか。私が全く知らない世界が、そこには広がっているのだろう。

土地残余法（収益還元法）の定義は、留意事項から引用すると、

対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、収益還元法以外の手法によって想定建物等の価格を求めることができるときは、当該想定建物及びその敷地に基づく純収益から想定建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法（土地残余法という。）を適用することができる。

とある通り、想定する建物は、対象不動産の最有効使用の建物である。それと異なることを行っているのである。定義に従い、これは鑑定評価基準に反する土地残余法（収益還元法）であり、求めた試算価格も収益価格ではない。もし、基準の定義とは異なる意味で、当該言葉を用いるなら、再定義し、それらを示したうえで、鑑定評価書に記載しなければならないのではないか。それらもなく、ここでは堂々と最有効使用を共同住宅としているのは、どういうことなのだろうか。この矛盾する論理をどうやって理解したのか。

16. (鑑P14) 以上により、対象不動産の試算価格が以下のように求められた。

A. 比準価格 273,000,000 円 (77,300 円/㎡)

B. 収益価格 121,000,000 円 (34,200 円/㎡)

とあるが、半値以下であり、約 44%である。この開差は、異常である。比準価格が高すぎるのではないか、収益価格が低すぎるのではないか、そういう観点で、作成者がこの鑑定評価書を見

直すことができれば、鑑定業者として批判的・客観的にチェックすることが出来たら、その観点だけでは可能性は限りなくゼロに近いだろうが、今回のような指摘を回避することができたのかもしれないのである。比準価格が高いすぎるのは、いくつも理由があるが、主なものを挙げるとすれば、一つは、商業地の事例としたことであり、二つ目は、規模の大きな画地ではない事例を採用したことにより、土地の単価が市場よりも大幅に高いままとまっているからである。

国土交通省のモニタリング結果を無視して、当該鑑定士が独自に突き進んでいる結果である。今回の指摘を通して、鑑定評価業務に対する姿勢を、生まれ変わるほどに猛省すべきであろう。それができないのなら、このフィールドから退場願いたい。静岡県職員との癒着の疑念が晴れないからである。

17. （鑑 P15） なお、個別性のうち建築制限の評点については、線引前宅地と市街化縁辺集落地域内の取引事例の価格水準について分析し、その価格水準の乖離率をそれぞれの筆の面積にウェイト付けしたうえで適切に査定を行った。

とあるが、どういうことなのか、理解できたのだろうか。私も初めて触れる文章と内容で混乱している。わざわざ説明までは求めない。どうせ理解できないだろうから。ただ分かったことは、この鑑定評価書を作った不動産鑑定士は、市街化調整区域の宅地には、線引前宅地と縁辺集落地内の宅地の取引事例があり、それらを峻別でき、価格水準に差があることを認識しているということである。そうではなければ、上記の記載にはならない。

そうであるならば、鑑定評価書の中で採用した5事例のうち3事例が調整区域であるが、その3事例は線引前宅地なのか、縁辺集落の宅地なのか。加えて、公示地・浜松北5-4がどちらなのかも示してもらいたい。標準的画地は、（鑑 P9） d. 行政的条件 を見るかぎり線引前宅地ではない。（鑑 P13） 標準的画地と代替性に特に留意して取引事例を選択 なのであろうから、取引事例は 線引前宅地ではない となりそうだが、その真偽を確かめなければならない。自ら記述したこととの整合性を示せなければ、不動産鑑定士の責務を果たしているとは言えないからである。

取引事例の不正は、度々発生している。不動産の鑑定評価、それを行う不動産鑑定士の質の低下が著しいのである。

9月末の報道で、大阪市 IR の鑑定評価書を作成した業者4社のうち2社において、土地の取引事例比較法でありながら、土地建物一体となっている価格をそのまま採用していたことが発覚した（添付資料6）。しかも、2社とも同一の事例である。うっかりミスだと言い張っているようだが、不動産鑑定士のプロならあり得ないことである。慣れていない新人、又はしばらく鑑定の現場から離れていた人なら有り得るかもしれないが、それでもほとんどゼロに近い。これは評価額を高く出したいがために、取引事例に関わる不正が行われた、との疑いで一杯である。それも連合会の事例ではなく、独自に入手した事例のようだが、両者が独自に同じ事例を入手し、同

様の不正を行ったのである。偶然だろうか。それに大阪市も間違いを認識した後も、鑑定評価書については問題がないとの立場らしい。鑑定評価書を作る側も受け取る側も、どちらも正気ではない。こんなことがまかり通る社会を、一日も早く打ち止めしたい。静岡県だけではないのである。

どうして、静岡県の不動産鑑定士なら、絶対にないと断言できようか。今回も取引事例に関わる不正が行われる可能性があるのである。行政職員のみで、それらを見抜くことが100%できると言い切れるのだろうか。ここまで指摘されて、こんなに鑑定評価書を読めていないのに、不正を見抜くことができると胸を張れる職員がいるのだろうか。虚偽を基に、直近でも不動産鑑定士が大阪市IRの鑑定評価書を作成した事実が存在しているのである。大阪市IRを巡る鑑定評価書は、とてつもなく大きな疑惑が大きく報じられている。既に住民監査請求が行われ、住民訴訟も提起されている。虚偽に基づくことはない、と静岡県なら確実に言い切れるのか。行政職員なら100%見抜けると言い切れるのか。

それとも、不動産鑑定業者と共に、行政は不正を隠す側に回っているのか。暴かれてはならない事実を伏せるために、一緒になって、情報保護を隠れ蓑にして、互いに悪事を隠すことを優先するのだろうか。己の出世のためなら、静岡県に損害を与えても構わない、という自己中心的な心掛けで、公職が務まるとでも思っているのか。

18. (鑑 P15) 一方で、本件における収益価格は、地域分析及び個別分析にて判断した標準的使用や最有効使用である日用品店用地とは異なる土地利用方法を前提に計算している。

とあるが、それなら、土地残余法（収益還元法）の定義に反するのである。定義に従えば、収益価格ではない。これで整合性を保っているというのだろうか。先ほど指摘したが、最有効使用の建物を想定したとの記載はどういう意味なのだろうか。これを 鑑定評価書 と名乗ることが、どうにもおかしいのではないか。

19. (鑑 P15) それは、日用品店舗については自用が前提であり、自用目的で建築した建物を賃貸に供することが禁止されているからである。

とあるが、そうであるならば、この不動産鑑定士は、どうやって典型的需要者や最有効使用を判断したのか。鑑定評価の根幹にかかわることに、ここまで読んできて、疑問を持たざるを得ない。

取得した後で、借地として土地を貸しだし、地代収入を得ることを目的とする不動産業者を想定することの理由がほとんど記載されていないのが、この鑑定評価書の特徴でもある。最も肝心であろう判断だろう。それにもかかわらず、職員はどうやって理解したのか。

20. （鑑P15） によって、収益価格は試算可能な共同住宅の建築を想定して試算してみた。

とあるが、試算してみた とは何だろう。軽いノリで行っているのだろうか。この鑑定業界が融けてなくなるかもしれないと、危機意識を持っている方がいる傍らで、そんな軽い気持ちのまま鑑定評価業務に携わっているのか。こういう人間が鑑定業界をそのまま発展させることは、絶対にない。断言しよう。

試算可能な とは何だ。最有効使用ではないのだ。土地残余法の定義に反し、再定義もしないで、何を考えているのだろうか。法・運用基準からも不適切極まりない共同住宅を想定しておいて、どうして試算可能だというのか。

令和3年も令和4年の鑑定評価書において、収益還元法の適用を否定したのはどこの誰なのか（添付資料1）。都合の悪いことは忘れてしまえるのだろうか。それとも、ジョージ・オーウェルの1984年のように、真理省が抹消してしまえば、なかったことにできるように、自ら作った鑑定評価書の文書も存在をなかったことにして、この鑑定評価書を作り出したのだろうか。

この1年で約30本の措置要求書を提出してきた経験から、上記の意図を推測するに、収益価格を非常に低く出したい事情があったのだろう。そうすれば、比準価格を採用することになる。開発法は不記載だ。そして、不当な手法で導き出した比準価格として市場相場よりも相当に高い（約1.5倍）鑑定評価額を出すことができるからである。これが静岡県企業局のニーズにも合致するのだろう。

静岡県企業局のニーズを説明しよう。

鑑定評価額を高く出してほしいのであろう。高く売れば、人事の査定で高く評価され、出世につながる公算があるのだろう。内部規定は知り得ないため、推測の域を出ないのだが、現地説明会に参加した人たちからの話によれば、「県職員が嬉々として名刺を配って挨拶し、何かあれば自分に連絡してほしいと、自分の手柄になるとアピールしているようであった。気分も良くないし、きな臭いものを感じた」と感想を述べていた。

鑑定業者（今回は中部ガス不動産）のニーズも説明しよう。

鑑定評価の仕事が欲しいのである。この業界は、入札ではなく、随契である。契約を行っていないので、正確には随契とは違うが、他業者の入札とも違う。相みつも行っていない。担当職員に気に入られれば、1回ではなく2回、3回と続けて仕事もらえるのである。今回が3年連続の3回目である。

そのためには、静岡県の要望、意向を酌もうとするのである。気に入られて、次の仕事ももらえるからである。

さらに、鑑定評価額を高くしてほしい、というものであれば、喜んでしまうのである。なぜなら、公的な評価の場合、鑑定評価額に応じて、報酬額が定められており、評価額が高いほど、報酬額も高くなるからである。

これ幸いと、高い鑑定評価額を望む静岡県職員と、鑑定評価額を高く出したい不動産鑑定業者

の利害が一致するのである。それも、どちらの財布も傷まない。静岡県の支出だからである。そうして、県職員の希望もかなえ、次の鑑定の仕事ももらえて、まさにウィンウィンの関係が成立するのである。

己の財布をいためて、鑑定評価を依頼するなら、こんなことは起きないだろう。

こうして収益価格を否定し、開発法を行わず、前年の隣地の鑑定よりも約1.5倍の価格、市場価格よりもはるかに乖離した比準価格をもとに鑑定評価額が算出されたわけだ。不動産鑑定業者、静岡県職員の協力タッグ、連係プレイがなければできない、恐るべき業である。あまりにも呼吸がぴったりではないか。One Teamなのだろうか。

本件請求と直接関係はないが、私の立場を示しておこうと思う。私は2つのことを提言している。

1つは、不動産鑑定士が評価額に責任を持つこと

2つは、報酬額を評価額から算定することを辞めること（本来、技術料であるはずだから）

不動産鑑定士に鑑定評価額に責任を持たせないから、こんないい加減な鑑定評価書ができ、説明責任を果たさずに済んできたと考える。

報酬と評価額が連動するから、行政との癒着や報酬欲しさに不当な評価が行われると考えている。

真のプロフェッショナルなら、制度上の欠陥があろうとも、己の責務を全うするのだ。「俺は俺の責務を全うする！！ここにいる者は誰も死なせない！！」と命をかけた 鬼滅の刃・煉獄杏寿郎（通称：れんごくさん）の姿に、日本人だけでなく、世界中で大ヒットしたのは、何に心を打たれたというのか。

21. （鑑P15）だが本件における収益価格の計算前提が想定される典型的な需要者の行動原理とは土地利用方法の観点において異なることから、購入意思決定の説得力を有する試算価格とはなり得ないものと判断した。

とあるが、試算価格になり得ない、という点には同意する。定義通りの土地残余法ではない。建物想定も不適切であるから、収益価格ではない。収益価格ではないから、試算価格ではない、ということである。

ところが、（鑑P16）鑑定評価額の決定 収益価格を参考に留め と試算価格として扱っている。なり得ないのではなかったか。思考が二つあるのだろうか。世間で言われているダブルスタンダードなのだろうか。ジョージ・オーウェルの1984年であれば、二重思考だろう。不整合である。不整合に気付かなかっただろうか。自ら、試算価格になり得ない、としながら、鑑定評価額の決定で用いているのである。

22. (鑑P16) f. 単価と総額との関連の適否

格別の割安感・割高感はないものと判断した。

とあるが、単価も総額も、市場価格から恐ろしい乖離が発生していることに気がつかないのである。単価は、令和4年の隣の土地の鑑定評価額の約1.5倍である(添付資料1)。

標準的画地400㎡の約8.8倍の対象地を、適切に取引事例比較法を適用したと言い切れるのか。取引事例は、154㎡から582㎡である。大きな地積差がある事例で、どうやって適切に取引事例比較法を適用するのか。単価と総額の関連の適否が問題にならないように、取引事例比較法を不当に適用したとは言えないだろうか。

23. (鑑P16) a. 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

市場性が担保された比準価格の方が説得力が高いものと判断される。

とあるが、本当だろうか。市場性が担保された、というなら、同様の典型的な需要者(不動産を取得した上で借地に供し、その借地権者より地代の収入獲得を目指す不動産業者)によって購入された土地の取引事例ということですよ。それも、調整区域の線引前宅地なのですよ。それこそが、市場性が担保された、適切な事例を基に取引事例比較法を適用して求められた比準価格ということですよ。

既に述べてきたことであるが、取引事例が適切なのだろうか。

商業地(日用品店舗地)、かつ、調整区域なら線引前宅地、かつ、購入者は、不動産を取得した上で借地に供し、その借地権者より地代の収入獲得を目指す不動産業者 という事例だということですよ。購入する主体が誰であるか、という大きな要素は、不動産価格に反映されているものである。

もし、そうではない取引事例を採用したとするなら、記載でも、説明でも、当該不動産鑑定士及び鑑定業者は、虚偽記載及び説明を行っているということになると考えている。虚偽を用いて、静岡県職員を欺罔し、本来得られない報酬を得ている。つまり、「詐欺」という罪になると、私は考えている。静岡県職員に自覚がないのなら、まだ微睡眠の中、正に騙されている状態なのかもしれない。

ただ、残念なことに、私には「取引事例」自体を確かめることができない。

報酬を支払い、説明責任を負わせている静岡県、又は、登録及び処分権限を有する国土交通省に質問・調査・審査・処分権を行使してもらわなければ、取引事例の適正さを確かめることはできない。

取引事例の情報が開示されないことも、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が不正を行いやすくなっている温床だと、私は考えている。裁判・訴訟にでもなれば、事例の情報も表に出さざるを得ないのではないか。そこまで引っ張り出すことができればいいのか。

24. (鑑 P16) (2) 鑑定評価額の決定 底地取引に係る地代水準分析との検証結果を踏まえて

とあるが、どうしてこれが検証になり得るのか。この鑑定評価は、底地（借地権が付着した宅地）ではない。どうして底地の地代を検証することで、鑑定評価額の正当性を担保できているのか。しっかりと説明してもらいたい。対象不動産は、しばらく保有したら底地として売りに出す想定をしているのか。そのような記述は鑑定評価書を通じて一言もなかった。なぜ底地取引の地代水準を比べるのか。

購入者は、市場の地代水準より高い、低い意思決定に關与するのではなく、投下資本に対して、地代で回収できうるのか、に着目しているのではないか。

それも商業地なら、地代は案件ごとにまちまちであろう。単価で単純に比べられるのだろうか。ロードサイドの店舗、奥に入った医院等、ドラッグストアでも大型、中型、小型とあるが、状況によって大きく異なるのである。それらを一律に並べて、平均の地代を算定するという過程が、不動産において論理的に適切なのだろうか。

25. (鑑 P16) <検証>底地取引

とあるが、底地取引ではなく、現実に借地に供している地代の事例の方が適切ではないのか。底地の取引をする、というのは事情があるケースが多いのではないか。親族間、会社間で税金対策、相続後の相続税支払のための売り急ぎ、問題を抱えて早期に手放したい等等、事業者ばかりが取引しているとは考えにくいのではないか。

どうにも、この鑑定評価書を通しての印象だが、とんでもなく横着である。挙げれば、その一つが、現実の地代の事例ではなく、底地の事例を採用していること。もう一つは、取引事例比較法で、規模の大きな土地の事例（約 3000 m²程度）を採用していないことである。よっぽど、都合が悪いのだろう。(鑑 P15) 日用品店舗等（面積要件があるため 1000 m²未満とする分筆が必要）と書いてあるが、これでどうやって最有効使用を、日用品店舗と判断できたのか。都合が悪い一つの理由なのだろうと推測する。

26. (鑑 P17) 対象不動産の新規地代 更地価格 274,000,000 円

鑑定評価額は、273,000,000 円であるが、なぜ 274,000,000 円なのだろうか。誤記載か、それとも何か理由があったのか。間違っているなら、静岡県として訂正を求めるべきではないのか。この間違いにも気づかないほど、しっかりと読んで理解した、ということなのか。

27. (鑑 P17) 固都税額 638,900 円

とあるが、市街化調整区域内にある土地であるにもかかわらず、都市計画税が課税されるのだろうか。地方税法を勉強していないのだろうか。それとも対象地は、特別に課税されることを確

認してあるのだろうか。浜松市役所固定資産税課に確認したが、浜松市内において、「調整区域で都市計画税が課税されている土地は、原則ない」とのことであった。

28. (鑑P17) なお、期待利回り 3.62%は、平成 30 年 9 月「第 6 回中部圏における定期借地権実態調査報告書」支払賃料利回り・標準偏差の数値を採用した

とあるが、約 5 年前の資料であるが、適切なのだろうか。他にはないのだろうか。

また、定期借地権のデータであるが、この鑑定評価書も定期借地権を想定しているのか。

さらに、上記の底地取引の賃料水準も、全て定期借地権のデータなのだろうか。

普通借地権と定期借地権では異なるのではないか。

定期借地権にも、大きく分けて一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付定期借地権の 3 つがあるが、どれなのだろうか。

きちんと答えられなければ、検証に用いることは不可能ではないのか。

29. (鑑P17) 別表 1 - (1) 地積

黒塗りで全てを知ることができたわけではないが、繰り返す。適切な事例なのだろうか。なぜ、もっと大きな地積の事例を採用したかったのだろうか。400 m²と 3538.51 m²では約 8.8 倍である。大変に地積が異なるのである。数学が苦手だという人でも、十分に分かる違いである。事例も 154 m²から 582 m²である。対象地とは地積が似ても似つかぬほど大きな差があるのではないか。これで、適切に取引事例比較法を適用した、とどうやって理解したのか。

30. (鑑P17) 別表 1 - (1) 繁華性の程度

取引事例 1 - 25

取引事例 2 - 25

公示地 - 30

とあるが、繁華性の程度とはどういう意味なのか。

また、-25 や -30 は格差として大きいように思うが、事例として適切なのだろうか。他の事例の方が、より類似性が高い、ということはないのだろうか。取引事例比較法の適用過程として適切なのだろうか。わざわざ、格差率の大きな事例を用いるのは、比準価格を高くしたいからなのだろうか、と、疑わざるを得ない。

31. (鑑P17) 別表 1 - (1) 規模格差

一覧表には、規模格差がない。

事例も 154 m²から 582 m²と、事例間の地積差は約 3.8 倍である。規模格差がないのだろうか。

標準的画地 400 m²程度と比べても、半分以下の約 38%から約 1.45 倍である。規模格差はないのだろうか。幅員、形状、角地などは細かく-1 から+3 までみているではないか。

32. (鑑 収益価格試算表) (土地残余法)

有効率 100% であるが、適切なのだろうか。理論上は可能であろうことは、1 級建築士や 2 級建築士、共同住宅の営業マンにも確認をした。これは規模の小さな共同住宅なら、という理論上であって、実務上は別である。想定建物 (共同住宅鉄骨造 2 階建床面積 660 m²、延床 1,320 m²) のように大きな建物を想定して、共有部分が全くないのだろうか。廊下や集会所がなくても、配管や配線の問題もあるのではないか。これだけ大きな建物が居住快適性を損なわれない形で、有効率が 100%になるのだろうか。どのような建物を想定・計画したのか。資料として添付されていないが、計画は必ずあるはずである。確かめる必要はないのだろうか。

33. (鑑 収益価格試算表) (土地残余法)

A1 居宅 300 m² 月額支払賃料 510,000 円

A2 居宅 300 m² 月額支払賃料 510,000 円

B1 居宅 240 m² 月額支払賃料 384,000 円

B2 居宅 240 m² 月額支払賃料 384,000 円

C1 居宅 120 m² 月額支払賃料 204,000 円

C2 居宅 120 m² 月額支払賃料 204,000 円

非現実的な想定をしていることにお気づきだろうか。

300 m²、月額 51 万円支払って、共同住宅を借りる人が、この浜松のどこにいるのだろうか。何人で住むのだろうか。浮世離れしているだろう。

240 m²、月額 38 万 4 千円でも同じだろう。

120 m²、月額 20 万 4 千円でも信じられない。

成金の成功者や芸能人でも住むのだろうか。腰を抜かす、顎が外れる、というのはこういう時に言うのだろうか。

34. (鑑 収益価格試算表) (土地残余法)

運用利回り 1.0% とあるが、適切なのだろうか。運用利回りに関して、鑑定評価理論基準から引用しよう。

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

運用利回りが1.0%なら、融資を受ける際の金利は、通常それよりも高くなることは、金融機関に勤めたことがなくても想像がつくだろう。なぜなら、もしも、借入金利が運用利回りを下回るなら、借入を起こして、運用すれば、それで利益が出ることになるからである。それを金融機関が認めたら、社会・経済活動がどうになってしまうのか。容易に理解できよう。

現在の日本で、4,392,000円の資金を運用して安定的に年間40,406円（空室率考慮）を得られる金融機関があるのだろうか。そのような金融機関があれば、全国からお客が殺到してしまうのではないか。定期預金や預金の金利は0.0数%ではないのか。それとも、自ら株式の運用や、投資信託などの金融商品の運用を基準として1.0%としたのだろうか。

銀行等の金利が低く、不動産投資・金融投資（NISA、iDeCo等公的な制度が整えられもした）へと流れが移ってきた現実を、不動産鑑定士は知らないのだろうか。それでも日本人の多くは、まだまだ個人による金融投資へは及び腰ではないのか。運用利回り1.0%は、一体どこから来たのだろうか。

それに、これは預り金的性格を有する一時金であり、賃貸借契約が解除された返金するものである。容易に返金できる状態にしておかななくてはならないのではないか。

論文試験で経済学を学び、机上の経済と実際の経済は異なるものの、現実の経済に関心を寄せて仕事をしていないのだろうか。不動産鑑定士がそのような姿勢で業務を行っていて良いのだろうか。日々の研鑽・努力が義務づけられた不動産の鑑定評価に関する法律は、字面だけで、本人に影響を与えないのだろうか。私は、そのようには思わない。

一人でも多く学ぶ不動産鑑定士となって、この業界で活躍してくれることを願っている。

35. (鑑 収益価格試算表) (土地残余法)

地積 3538.51 m² (3) 総費用算出内訳 ⑥ その他費用 0円

調整区域で地積が3000 m²を超えている以上、線引前宅地と縁辺集落制度の土地の二筆にそれぞれ共同住宅を建築するとなると開発行為となり、1年間の間隔を開けなければならない。

縁辺集落制度の土地では、1000 m²までの土地しか許可されず、道を入れる開発は不可である。

線引前宅地と縁辺集落制度では、行政上の規制が異なり、一体として考えることはできない。

線引前宅地を解除して、縁辺集落制度の土地とするなら、一体となり得るが、その場合は縁辺集落制度の土地の規制に縛られる。

運用基準と照らし合わせながら、市職員に窓口で教えてもらった（10月13日聴取 土地政策課：A氏）。

線引前宅地（1164 番 3）になら、建築面積 660 ㎡の共同住宅は建てられる。しかし、縁辺集落制度の土地（1163 番 11）には、1000 ㎡以下とする面積制限があり、建蔽率が 60%であることから、建築面積 600 ㎡が限界であり、660 ㎡は建てられない。そう考えると、この想定建物は、線引前宅地に建てられる想定であると分かる。駐車場も含めて全て線引前宅地に収めなければならない。わずかに 6 台なので、台数はそれほど多くないが、細長い土地に、建築面積 660 ㎡の共同住宅は、とても現実的ではない。日当たり、駐車場の配置、利便性もあったものではないからである。300 ㎡、240 ㎡、120 ㎡の部屋を、どうやって縦に並べて一棟の建物とするのか。

さらに、仮に、上記のような想定であるとしたら、なぜ縁辺集落制度の土地（1163 番 11）に共同住宅を建てる想定をしていないのだろうか。合理的な説明をしないですむ、合理的な理由が不動産鑑定士にあるのだろうか。不適切な想定であることが、これでよくわかったであろう。

さらに、収益還元法では、開発に係る費用が考慮されていない。

この想定に関して言えることは、市役所調査を行っていないのではないかと。虚偽の記載・説明を、静岡県にしていることにならないかと。虚偽の評価書を作成し、提出し、報酬を得た、と言えないだろうか。

県職員と不動産鑑定士にたずねて聞かねばならないだろう。

何月何日何時から何時まで、浜松市役所のどこの課の、誰から聴取したのか。それはどのような内容であったのか。運用基準と照らして、適切であることを、いつ、どのように確認したのか。答えられるであろうか。おそらく直ぐには答えられないであろう。答えられないとすれば、こんないいかげんな市役所調査に基づいて行われているのが、国家資格を有する不動産鑑定士の業務である。これはたまたまでも、例外でも、偶然でもないのである。これが実在する不動産鑑定士の力量であり、業務に向かう姿勢なのである。

なぜ、新人のお前が言えるのだと、と思われるかもしれないが、試験勉強中も、実務修習中も、資格登録後も、常に鑑定評価や業界のことを学び、情報を収集し、高いアンテナを張るように努力しているのである。

全部で 37 の指摘（専門性の細部に踏み込めば、さらに増える）を受けるものが、適切な手法といえるのだろうか。

成果品納品の際に、不動産鑑定士が静岡県職員にどのような説明をしたのか。是非とも、聞いてみたかった。これからでもいい。これらの指摘に対して、ズバズバズバツと明快に、的確に、端的に、簡潔に、分かりやすく答え続けて、説明責任を果たしてくれるのだろうか。

36. （鑑 P17）鑑定評価額の決定 したがって、対象不動産の新規地代の基礎たる価格、すなわち本件における鑑定評価額も適正な価格が求められていることが確認できた。

とあるが、とんでもないことである。これが適正な価格であるわけがないだろう。

大げさであるが、フェルマーの最終定理 {” 真に驚くべき証明を見つけたが、それを書くには余白が狭すぎる” } ピエール・ド・フェルマー のような気分になってみたい。

監査請求の陳情の場にて、明らかにしたいと思う。参加者一同、驚かれるであろう。

真剣に、静岡県のために仕事をしているのか、業務を行っているのか、鑑定評価を行っているのか。

37. (鑑 P3) (3) 立会人の氏名・職業 なし

とあるが、静岡県の業務として、不適切ではないか。どうして、不動産鑑定士が現地入りした際に、立ち会う者がいないのだろうか。

自宅を鑑定評価してもらうために、不動産鑑定士が、実地調査に来るとなったら、当然立ち会うのではないか。自分の不動産なら、当たり前ではないのか。人に言われて、いやいやすることではないだろう。

静岡県の職員は、県民に成り代わって、静岡県の財産を管理しているのだろう。その鑑定評価において、立ち会わないとは、どういうことなのだろうか。職務怠慢を通り越して、職務放棄ではないか。事務所の同一敷地内で、目の前だろう。どんな言い訳を用意しているのだろうか。ぜひとも聞かせてもらいたいものである。

その結果とも言うべき、粗末な鑑定評価書が出来上がって、多数存在する不整合を指摘できないまま、採用し、このような事態になっているのではないのか。堂々と胸を張って、己の職務を、全静岡県民の前にさらけ出すことができる者がいれば、出てきてもらいたいものである。隠れている必要はないのだから。

38. (鑑 P12・P15) 最有効使用の判定

日用品店舗用地としての利用と判定した とあるが、どういう根拠に基づいて判定したのだろうか。(鑑 P15) には、(鑑 P15) 日用品店舗等 (面積要件があるため 1000 m²未満とする分筆が必要)と書いてあるが、対象地を 4 筆に分割し、それぞれ 1000 m²未満とする日用品店舗と判断したのだろうか。4 店舗も、対象地に建てるのだろうか。それとも何か、違う想定を行っているのだろうか。どこに、そのような記述が、この鑑定評価書にあるのだろうか。職員はどう理解して、最有効使用が日用品店舗だと理解したのだろうか。最有効使用という言葉は、不動産業界でも鑑定評価にしか出てこない言葉である。なぜなら、元が英文で、昭和 39 年ごろに日本語訳した言葉であるから、日本人の日常には出てこないのである。最有効使用の判断は、鑑定評価の根幹に関わることである。ここが狂えば、根元から狂ってしまうのだ。

【信頼を損ねる行為】

少しでも勉強したのなら知識として十分得ている内容であるにもかかわらず、職業専門家とし

での注意を尽くしていない。

そして、高額な報酬（493,900円）に見合わぬ仕事ぶりであり、鑑定評価の社会的信頼を大きく損ねる行為と言わざるを得ない。

現地に行けば十分に判明する事実を見落とし、故意を疑われる事案である。

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。

（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、信用を傷つける行為を行ったのか。

（【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、努めてきた結果がこれなのか。

（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、必要とされる鑑定評価活動と呼べる成果物なのだろうか。

（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、上記のような重大な問題を記載せず、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、上記のような重大な問題を無視している鑑定評価は、社会一般の信頼と期待を大きく裏切っていると言えるのではないか。

(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、上記のような重大な問題を無視した鑑定評価は、社会的信用を傷つける行為と呼ぶべきであり、社会的信用を傷つけられた他の不動産鑑定士への影響は計り知れないのではなからうか。

(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。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。また、その不動産鑑定士を管理教育する立場の行政がそれらの指導を行わないとすれば、行政による怠慢と言われても仕方ないのではないか。

(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。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はいえず、その資質の向上に努めているとは言えないのではないか。

(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。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返納するのが、基準にかなった行為ではないか。

(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。そのような技量で、十分なものになり得るのだろうか。

(基準第9章第1節) 不動産の適正な価格の形成の基礎となるものであるから、その作成に当たっては、誤解の生ずる余地を与えないように留意するとともに、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。

とあるが、努めた結果が、これなのか。それとも、読み手の努力が足りない、ということなのだろうか。

以上である。

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

- ※鑑定評価書（引用する場合は（鑑P1）などとする
- ※添付資料1 令和3年・令和4年・令和5年比較一覧表
- ※添付資料2 入札3物件の位置図
- ※添付資料3 近隣地域の位置図
- ※添付資料4 近隣地域の写真（令和5年10月9日時点）
- ※添付資料5 報告書チェックシート
- ※添付資料6 ニュース 大阪市IR 取引事例の不正

- (注) 1 監査請求における指摘事項原文に即して記載したが、A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鑑定評価書及び添付資料1から添付資料7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、本件措置請求のうち令和5年度不動産鑑定評価書に係る令和5年8月14日の支出に関する請求については所定の要件も具備しているものと認められるので令和5年10月27日に受理することを決定した。

なお、本件措置請求のうち令和3年度不動産鑑定評価書に係る令和3年8月16日の支出及び令和4年度不動産鑑定評価書に係る令和4年8月22日の支出に関する請求については支出日から本件監査請求を受け付けた日までに1年を経過しているが、措置請求書には1年を経過して請求することに関し連続性の観点が正当な理由であると記載されているのみで、正当な理由としては不十分であるため、陳述・監査の過程の中で連続性の観点以外に正当な理由があるか確認し、受理するか否か判断することとした。

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、「不動産鑑定評価書が不当な成果品であり、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

静岡県企業局経営課

静岡県企業局西部事務所

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5年11月13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令和5年11月6日付けで次の追加資料(前提となる知識)を提出した。

また、陳述日当日に住宅ローン返済額早見表を提出した。

追加資料(前提となる知識)

なお、前提知識がなければ、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が己の技術を磨くことをおろそ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。

不動産の鑑定評価について多くの誤解があり、措置要求や住民監査請求を重ねて、当方が気づいたことを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、裁量が与えられているか。

答1 与えられている。ただし、一部である。何にでも裁量が与えられている、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する

(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。

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		J	登録消除
2	平成 19 年 11 月 1 日	B	K	4 か月業務禁止
3	平成 23 年 8 月 26 日	C	L	3 ヶ月業務禁止
4		D	M	戒告
5		E	N	戒告
6		F	O	戒告
7		不動産鑑定士 13 名		文書注意 (行政指導)
8		(株) G	P	戒告
9		不動産鑑定業者 1 社	Q	口頭注意 (行政指導)
10	平成 26 年 6 月 19 日	H	R	戒告
11	平成 27 年 9 月 2 日	I	S	登録消除

(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。

モニタリング
結果通知

1	平成30年3月23日	不動産鑑定業者52業者	行政指導
2	平成31年4月3日	不動産鑑定業者17業者に所属する19名の不動産鑑定士	行政指導
3	令和2年3月26日	不動産鑑定業者2業者	行政指導
4		不動産鑑定業者20業者に所属する27名の不動産鑑定士	行政指導
5	令和3年3月24日	不動産鑑定業者32業者に所属する37名の不動産鑑定士	行政指導
6	令和4年3月29日	不動産鑑定業者47業者に所属する54名の不動産鑑定士	行政指導
7	令和5年5月10日	不動産鑑定業者52業者に所属する59名の不動産鑑定士	行政指導

(国土交通省の資料収集分析：星野)

わずか6年で、54業者が行政指導を受け、168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。

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 第三条(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。

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。

少しはわかっていただけだろうか。

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。

「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)

それらの説明責任が果たせない「判断」は裁量外である。裁量外となる「判断」を認めている文書、この国家資格には存在しない。

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。これでいいだろう」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。

「先生、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。

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、弁護士等、いるわけがないだろう。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。

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。おかしいことがよくわかるだろう。

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。

それでも、まだ分からないことが多いだろうから、各指摘毎に、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。国が定めている鑑定評価の理解を深めてもらい、この度の

指摘がどのようなものであるか、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、静岡県企業局及び監査事務局職員が「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。

(注) 追加資料(前提となる知識)原文に即して記載したが、B、C、D、E、F、G、H及びIは原文では実名で記載されている。また、J、K、L、M、N、O、P、Q、R及びS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」、「追加資料(前提となる知識)」及び「住宅ローン返済額早見表」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)

- ・ 今回、3通の鑑定評価書について全部で100の指摘を行っているが、企業局からの回答では、「適正に鑑定がなされたものと判断した」、「合理的で妥当な説明がなされた」とある。ぜひ理由を聞きたいと思っている。100も指摘を受けて妥当だと判断するというのは、常識的には非常に苦しいところがあるのではないかと思う。
- ・ 「不当な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」ということであるが、100も指摘したのに本当なのか。
- ・ 前提知識がないと、どうしても何が問題になっているのかということが明らかにならないと思い追加資料「前提となる知識」という書類を作ってきた。
- ・ 今回の鑑定評価書では、土地を貸して地代収入を得るということを最有効使用とし、地代の総額(月額)を87万9,808円と想定している。しかし、返済期間30年、金利1%でローンを組むと返済額が月額88万1,184円である。利益はマイナス1,376円である。何かいろいろ間違っているのではないか。
- ・ 間違っているものは間違っていると、素直に言っていただける環境になってもらいたいと思う。仮に、システム上できないということであれば、そのシステムを変えなければいけない。
- ・ 鑑定評価額を予定価格として採用し実施した入札において同額で落札した者がいることから、市場価格と著しく乖離しているとはいえないのではないかという点についてであるが、落札すれば正当であるということにはならないと考えている。今回落札したのは、隣の土地を落札した者である。不動産においては、隣接する土地を買うということは非常に効用が高い。買うほうからすれば倍出しても買う価値がある。それについて、今回、限定価格として鑑定評価を行ってこの金額が出てきたということであれば措置請求していない。正常価格として評価したのである。隣接地の所有者が買うという前提ではなく、誰もがこの市場に入ってきて、誰が買うのか分からない前提で鑑定評価を行ったので、この評価額は高いと判断している。落札したからいいということではない。
- ・ 請求人の主張どおりに鑑定評価額の訂正措置を求めると、鑑定評価額が大幅に下がり、県に不利益が生じ住民監査請求の趣旨に反することになるのではないかという点についてであるが、それ

は数字だけ見れば不利益であるが、鑑定評価書を使って行っている以上、静岡県が信頼して鑑定評価書を鑑定士に書かせているのだから、静岡県が受け取る金額が高いとか低いとかではなく、それが当・不当かどうかであり、静岡県が行っている行政に対する信頼にもつながる。そういう意味で考えているし、1回限りではなく、今後2回、3回とこういうことが繰り返されるとなれば、財産的な損失も当然、発生し得る可能性は十分あるので、そういう点で、発生するまで食いとめることはできないということでは行政として失格だと思う。

- ・ 「特定の不動産業者との疑わしき関係」と書かれているが、これは具体的な事実や根拠があるのかという点についてであるが、県は不動産鑑定業者を選ぶことができるのにも関わらず、3年連続で同じところに発注している。なぜほかのところではないのかということのを思い疑わしいと考えている。
- ・ 今回請求のあった財務会計行為のうち、令和3年度及び令和4年度に実施した不動産鑑定評価に係る支出について、1年を経過してから請求したことについて、連続性の観点以外に正当な理由があるかという点についてであるが、それ以外の理由はないが、監査はしていただきたいと考えている。

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)

- ・ 前回の住民監査請求の際は、監査対象機関が不動産鑑定業者から第三者に開示しないという条件で説明を聞いたということであり、その内容について意見陳述の場で説明を聞くことはできなかった。県はそう取り扱っているのかと思っていたが、今回は、監査対象機関が、一生懸命説明していた。今回の姿勢であるべきだと思っている。
- ・ 商業地の説明であるが、ここは調整区域なので制限がかかっている。全部で3,000平米を超えているが、1,000平米しか店舗用地としては使えない。どうやって3,000平米を使うのか。鑑定士は、論理的に客観的に説明しなくてはいけない立場にあると考えている。
- ・ 企業局の職員が全てを理解するということは不可能である。そこまでは求めていないし、それは無理であるが、やはり鑑定士に説明させるという義務は負っているし、分かっているのに分かったと言うのは、苦しいと思う。そういう状態を何とか変えたいと思ってやっている。今回、回答いただいたことで、職員が回答できるということが分かった。組織として、企業局としてこの問題とどう向き合うのかということ、考えていただけるとありがたい。

4 監査対象機関の意見書の提出及び陳述（要旨）

監査対象機関である静岡県企業局からは、令和5年11月6日付けで次の意見書が提出された。

措置請求に対する意見書

- 1 当該請求に係る不動産鑑定について

(1) 土地（浜松市北区初生町1163番の1の一部（以下「当該地1」という。）、1164番の一部（以下「当該地2」という。）、1163番111、1164番3（以下「当該地3」という。））の概要
当該地1から当該地3は、企業局が経営する西遠工業用水道事業に係る初生浄水場用地及び公舎用地として、昭和36年度から昭和39年度の間を取得した県有地である。

西遠工業用水道事業は、昭和42年度に給水を開始し、平成6年度をピークに年々、水需要が減少したことから、今後到来する施設の本格的な更新に向けて、「静岡県水道施設更新マスタープラン（平成29年3月）」を策定し、将来の水需要に見合う適切な施設規模での更新を行う計画とした。

この施設規模の見直し等により、将来的に不要となった財産については、「経営戦略（平成30年3月）」において、売却を進め、財源の確保に最大限努めていく方針としたことから、令和3年度から令和5年度にかけて当該地1から当該地3を売却したものである。

(2) 当該地1から当該地3に係る入札の状況

ア 令和3年度の入札について

令和3年10月21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3年7月1日に作成を依頼し、令和3年7月20日に納品された鑑定評価書における評価額285,000,000円を基に、予定価格を285,000,000円と定め、令和3年9月10日に静岡県公報において入札公告を行った。

入札応募者及び入札者は3者、落札価格は350,000,000円、落札者は株式会社宮下工務店であった。

イ 令和4年度の入札について

令和4年10月13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7月12日に作成を依頼し、令和4年7月29日に納品された鑑定評価書における評価額330,000,000円を基に、予定価格を316,000,000円と定め、令和4年9月2日に静岡県公報において入札公告を行った。

入札応募者は15者、入札者は14者、辞退者は1者、落札価格は810,000,000円、落札者は株式会社スズキビジネスであった。

ウ 令和5年度の入札について

令和5年10月19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5年6月21日に作成を依頼し、令和5年7月26日に納品された鑑定評価書における評価額273,000,000円を基に、予定価格を273,000,000円と定め、令和5年9月1日に静岡県公報において入札公告を行った。

入札応募者及び入札者は1者、落札価格は273,000,000円、落札者は株式会社スズキビジネスであった。

(3) 不動産鑑定依頼について

ア 令和3年度の不動産鑑定契約について

令和3年6月23日に中部ガス不動産株式会社のT不動産鑑定士へ当該地1の鑑定評価の見積を依頼したところ、令和3年6月25日に見積書の提出があった。令和3年6月29日に支出予算執行伺を作成し、決裁後、令和3年7月1日に鑑定評価書の作成を依頼した。その後、令和3年7月20日に鑑定評価書が納品され、受領した。

不動産鑑定士への報酬額は、「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準について（令和2年3月17日付け中央用対第13号中央用地対策連絡協議会事務局長通知）」により、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準を用いて算出し、鑑定評価書の納品後、請求書に基づき、報酬額を支出した。

イ 令和4年度の不動産鑑定契約について

令和4年7月8日に中部ガス不動産株式会社のT不動産鑑定士へ当該地2の鑑定評価の見積を依頼したところ、令和4年7月12日に見積書の提出があった。令和4年7月12日に支出予算執行伺を作成し、決裁後、令和4年7月12日に鑑定評価書の作成を依頼した。その後、令和4年7月29日に鑑定評価書が納品され、受領した。

不動産鑑定士への報酬額は、上記アと同様に算出し、鑑定評価書の納品後、請求書に基づき、報酬額を支出した。

ウ 令和5年度の不動産鑑定契約について

令和5年6月14日に中部ガス不動産株式会社のT不動産鑑定士へ当該地3の鑑定評価の見積を依頼したところ、令和5年6月19日に見積書の提出があった。令和5年6月19日に支出予算執行伺を作成し、決裁後、令和5年6月21日に鑑定評価書の作成を依頼した。その後、令和5年7月26日に鑑定評価書が納品され、受領した。

不動産鑑定士への報酬額は、上記アと同様に算出し、鑑定評価書の納品後、請求書に基づき、報酬額を支出した。

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（用地実測図、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) 令和3年度の入札手続に係る土地評価

不動産鑑定士へ当該地 1 の鑑定評価を依頼する際に、用地実測図、地積測量図を提供した。
不動産鑑定士は令和 3 年 7 月 6 日に現地調査を行い、令和 3 年 7 月 14 日に鑑定評価を行った。価格時点は令和 3 年 7 月 1 日である。

(3) 令和 4 年度の入札手続に係る土地評価

不動産鑑定士へ当該地 2 の鑑定評価を依頼する際に、用地実測図、地積測量図を提供した。
不動産鑑定士は令和 4 年 7 月 22 日に現地調査を行い、令和 4 年 7 月 26 日に鑑定評価を行った。価格時点は令和 4 年 7 月 1 日である。

(4) 令和 5 年度の入札手続に係る土地評価

不動産鑑定士へ当該地 3 の鑑定評価を依頼する際に、用地実測図、地積測量図を提供した。
不動産鑑定士は令和 5 年 7 月 12 日に現地調査を行い、令和 5 年 7 月 19 日に鑑定評価を行った。価格時点は令和 5 年 7 月 1 日である。

3 請求人の主張に対する意見について

請求人は、静岡県職員措置請求書において、県に生じた損害について「不良な成果品の受領」、「静岡県一般競争入札予定参加者への混乱」、「県職員による鑑定評価書を読んでも関わらず、読んだふり・理解したふりをして職務を行っている」とみせかけて静岡県民を欺き、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説明責任を果たさせる義務の不履行」、「特定の不動産業者との疑わしき関係」、「不当な成果品への不必要な支出」を主張している。

しかし、下記に記載するとおり、請求人の主張には理由がない。

(1) 「不良な成果品の受領」について

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、鑑定評価法第 5 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ている。県としても、(3)に記載するとおり、適正に鑑定がなされたものと判断した上で、鑑定評価書を検収・受領している。

なお、請求人が主張する監査請求における指摘事項について、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、合理的で妥当な説明がなされており、県として適正に鑑定がなされたものと改めて判断している。

(2) 「静岡県一般競争入札参加者への混乱」について

令和3年度から令和5年度に県企業局西部事務所において実施した当該地1から当該地3の売却に係るいずれの入札も不調となることなく落札されている。また、入札参加者は公表された予定価格が当該地1から当該地3の最低売却価格であることを承知の上、入札に参加しており、入札参加者への混乱を招いたとは言えない。

- (3) 「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」とみせかけて静岡県民を欺き、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説明責任を果たさせる義務の不履行」について

令和3年度から令和5年度に県企業局西部事務所が発注した当該地1から当該地3に係る鑑定評価書の納品時において、不動産鑑定士から鑑定評価書の内容説明を受けた上で、質疑応答を行う機会を設けている。また、県として、鑑定評価書について、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。

- (4) 「特定の不動産業者との疑わしき関係」について

令和3年度から令和5年度の鑑定評価については、中部ガス不動産株式会社に対して、単独随意契約により発注しているものであるが、地方公営企業法施行令第21条の14第1項第2号（競争不適）の規定に基づいて適正に行われている。

また、当該地1から当該地3に係る不動産鑑定について、その鑑定報酬は、「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）」を用いて算出の上、不動産鑑定業者に発注したものであり、恣意的な計算はしていない。

なお、単独随意契約理由は以下の5点である。

- ① 建設関連業務委託にかかる入札参加資格名簿に補償関係コンサルタントとして掲載されている
- ② 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いる。
- ③ 鑑定評価において必要とされる事例も多く収集している。
- ④ 当該地域に関する県等公共関連の鑑定評価の実績が数多くある。
- ⑤ 当該地域に精通している。

以上のとおり、請求人による企業局と不動産鑑定業者との間に疑わしい関係があるという主張には根拠がない。

- (5) 不当な成果品への不必要な支出

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。

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

請求人が対象の財務会計行為としているもののうち、令和3年度に係るものについては、令和3年8月16日付けで支出のあつたものである。

また、令和4年度に係るものについては、令和4年8月22日付けで支出のあつたものである。

本件監査請求は、令和5年10月18日に監査委員事務局に受付されており、当該行為のあつた日から1年を経過していることから、本件監査請求のうち、令和3年8月16日及び令和4年8月22日の支出に関連する部分については、却下されるべきである。

5 結論

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

（注）意見書原文に即して記載した。

また、監査対象機関は、令和5年11月13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）

- ・ 不動産鑑定評価書の検収についてであるが、不動産鑑定評価書の納品時に、県企業局の担当職員及び事務職員を含めて複数の職員で、説明会を1時間30分程度実施している。そこで不動産鑑定士が不動産鑑定評価書の概要、鑑定手法の内容について一通り説明を行い、その後、不明点や疑問点があれば職員から説明を求めている。その後、契約担当者として検収者が不動産鑑定書の内容に計算誤りがないか検算を行い、不動産鑑定評価書を検収している。
- ・ 令和5年の鑑定評価額（単価77,300円）が、令和4年に行われた隣接地の鑑定評価額（単価50,900円）の約1.5倍であり、市場価格と著しく乖離しているのではないかという点についてであるが、令和4年度に実施した箇所については、住宅地として、正方形に近い状態の土地の中に、多くの区画、住宅を設けて、その中に道路や公園、あるいはごみ置き場等の公共的施設を設けるということで、それを想定して鑑定をしている。その道路などの公共的施設については、一般の方に売る際に、そこは売り物にならず、その残った面積について、価値があると判断しており、令和5年度の単価よりも低くなったと考えられる。一方、令和5年度の土地については、一体的に全体が利用できるという判断の下に、全体が利用できる、令和4年度分は公共的な部分について一般の方が利用できないということで単価の差がついたものと考えている。
- ・ 令和4年の鑑定評価では種別を住宅地としているのに、令和5年の鑑定評価では隣接地であるにもかかわらず商業地としており、整合性がとれないのではないかという指摘についてであるが、令

和4年度については、正方形に近い、利用が非常にしやすい土地であった。それに比べると、令和5年度は、長方形の細長い土地となっており、住宅地を造ると、旗竿的な宅地の、また後ろに旗竿的な宅地を造るという想定しかできないため、比較的住宅としての市場性はないと判断した。それに比べ、対象不動産が接する北側の道路の沿線は、日用品を扱うスーパーマーケット等が存在しているので、商業地としての使い方もできると判断した。

5 意見陳述後の請求人の指摘追加事項

請求人からは、令和5年11月14日に次の「監査請求、陳述後の指摘追加事項」が提出された。

(監査第45号 令和5年10月30日)

監査請求、陳述後の指摘追加事項

令和5年11月13日(月)陳述及び聴取後に振り返って追加で回答いたします。

1 住民監査請求における「不利益」について

鑑定評価額が低くなれば、その分鑑定業者に支払う報酬が低くなる。

不当に高い鑑定評価額を算定し、その分高い報酬を支払ったため、静岡県に金額上の不利益が発生している。

その反面、鑑定評価額が低くなれば、売却価額も低くなり、静岡県が受け取れる金額が少なくなる。

報酬としての支払額と、売却して受け取る金額の差引を考えれば、静岡県としての不利益はないのではないか。

との質問であったと振り返っています。

自分なり、その場で回答しましたが、改めて文字にして回答致します。

通常、鑑定評価額と落札価格は同一ではありません。

落札価格は入札をやってみなければわからない不確定なものです。

それに対して、鑑定評価額は作成された時点で、確定されます。

鑑定評価額が低くても、落札価格が高くなることもあります。

ただし、鑑定評価額より低い価格で落札価格が決まることはありません。

確定なもの、不確定なものを同一に並べて考えることは、少々混乱を生じさせます。

落札されればその価格が正当だ、という保証にはなりません。

例① 1000万円の市場価値がある不動産を、腕の悪い不動産鑑定士が100万円と鑑定した場合入札を行い、たまたま情報がいきわたらず、参加者が一名であれば、静岡県の場合100万円が入札可能です。

※これは静岡県の入札会場に行けば分かります。

100万円で落札された場合、これは正当な価格でしょうか。静岡県は不利益を受けていないと

言えるのでしょうか。

例② 令和5年度の価格は隣地の約1.5倍の鑑定評価額でしたが、約2倍の鑑定評価額の場合
そして、㎡単価が約100,000円だとすれば、総額353,851,000円となります。

そんな高い金額では、落札されないだろうと思いますか。

隣地は、昨年㎡単価約130,000円で落札されています。その金額よりもまだ低いのです。

「隣地は倍でも買え」と不動産業界では、古くから言われていますが、隣地の購入者からしたら購入可能性は十分にあります。

約8000万円ほど、より大きな利益が生まれます。それを獲得していないわけですが、これを不利益と言えるのでしょうか。

不当鑑定を行えば、㎡単価10万円も可能でしょうし、支払う鑑定報酬額を超える利益も獲得できる可能性が高いです。

しかし、鑑定評価書を使う以上、そういうことにはならないのです。

これが、鑑定評価書ではなく、不動産鑑定士以外の者が作った書類に基づく価格判断であれば、例①も例②も、どちらも問題になりません。私もしません。私以外の誰も問題にできません。

ところが、不動産の鑑定評価に関する法律に定められた「鑑定評価書」を採用する場合には、そうはいきません。

鑑定評価書は、法令に基づく不動産鑑定士が、公正に価格を求めるものなのです。

高ければ認められ、低ければ認められない、というものではないのです。

落札されたならよくて、不調ならおかしな価格、というものでもないのです。

もしも、そのようなことを認めてしまえば、それこそ、相手の言いなりになる不当鑑定が横行する社会を助長します。

あくまでも、己の良心に従い、誠実に鑑定評価を行い、社会的信用を損ねる行為をしてはならないのが、鑑定士なのです。

その上で、確定される鑑定評価額に基づく報酬額における利益・不利益が論ずられることがあっても、そこに不確定である落札価格における利益・不利益を論ずることは、全く異質なものを同列に並べて議論しているのです。

もしその論法を認めてしまえば、我々不動産鑑定士の存在意義はなくなってしまう。

私は、3年続けて同じ業者に依頼していることが問題だと発言しましたが、その補足を行います。

3年連続して同じ業者に依頼することはあり得ますし、その一事をもって即座に不当性を判断するに至ることは、常識的にあり得ません。

では、なぜ私が3年連続して同じ業者に依頼していることを問題視したのかといえば、その理由が、令和3年・令和4年多数の指摘箇所が存在する鑑定評価書を作成・提出・説明をしている業者だということです。

指摘箇所も一カ所や二カ所ではありません。それぞれ30か所を超え、合わせて60か所を超えています。

企業局は、どのように正当な鑑定評価書だと判断したのでしょうか。どのような説明を受けたのでしょうか。

そのような鑑定業者に、3年続けて依頼するには、何か理由があると考えるのが通常ではありませんか。

報酬額が他と比べて圧倒的に安いのか、要望を確実に守ってくれるのか、それとも他の業者を上回る優位性があるのか。

少なくとも、これだけの指摘を受けるわけですから、鑑定評価書の完成度が高いから、ということにはならないはずです。

それは、陳述における職員のたどたどしい説明を聞いても、十分わかられたでしょう。

県と特別な関係があるのではないかと疑われるに十分な状況証拠が揃っていると考えていた、という意味です。

とっさの回答で、不十分な説明でありましたが、補足させていただきます。

監査委員事務局には存在意義・職責を果たしてもらいたい。

監査制度自体が「行政職員が間違っただけのことでもある」という前提に立っているからこその存在であると信じて。

(注) 監査請求、陳述後の指摘追加事項の原文に即して記載した。

6 監査対象機関への調査結果（要旨）

令和5年11月20日に監査対象機関（静岡県企業局西部事務所）から検収方法や不動産鑑定評価書を妥当なものだと判断した理由等について聞き取りを行うとともに、今回の請求の対象となった県有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。

- 未利用地の売払いは「静岡県企業局所有地等の適正管理指針 第4未利用地の処分」に基づく。具体的な事務処理は「未利用地売払い処分事務マニュアル」による。当該マニュアルにおいて「評定調査書」作成手順は、知事部局「財産評価要領」を準用すると規定されている。当該マニュアル

に基づいて一般競争入札による売却を実施するため、不動産鑑定評価を行ったものである。

- ・ 不動産鑑定に係る報酬は、知事部局と同様に「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準（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）」を適用している。報酬額は当該規定により決定することから価格競争とはならないため、単独随意契約としている。
- ・ 令和5年度の鑑定評価対象地は線引き前宅地と市街地縁辺集落にまたがる事案である。令和3年度の鑑定評価対象地は市街地縁辺集落、令和4年度の鑑定評価対象地は線引き前宅地であるが、どちらも中部ガス不動産株式会社が鑑定を行っていることから、最も今回の鑑定評価対象地について精通しており契約相手として適切であると判断している。
- ・ 契約は、推定評価額に基づく報酬額の見積書を提出してもらい、当該金額で発注している。その後、不動産鑑定を実施し評価額が確定した結果、不動産鑑定報酬基準に当てはめた報酬額が見積金額と違う場合であっても基本的に契約額を変更することはせず、当初の額で支払いを行っている。
- ・ 発注時に不動産鑑定業者に送付している土地鑑定評価依頼書では鑑定評価報酬の額及び支払条件等として「別途協議する。」と定められており、協議は口頭により行われている。当初見積時と評価額確定時で極端に金額が変わらない限り協議に基づく報酬額の変更は行わない。なお、鑑定評価依頼をうけ、不動産鑑定業者から監査対象機関に提出された請書では請負金額493,900円と記載されている。
- ・ 不動産鑑定が終わると、納品時に、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、鑑定評価結果についての内容説明を受け、質疑応答を行っている。令和5年度の不動産鑑定に関する不動産鑑定評価説明会は令和5年7月26日に開催している。今回、請求人から指摘のあった評価額の誤り（正273,000,000円、誤274,000,000円）についてであるが、説明会開催の際に提出された不動産鑑定評価書では、今回指摘のあった箇所だけではなく、他の箇所もすべて274,000,000円となっていた。しかし、評価書に記載されている単価（77,300円/m²）×評価数量（3,538.51 m²）を計算すると273,000,000円になるので、説明会のなかで不動産鑑定士に確認したところ、274,000,000円との記載が誤りであることが判明した。そのため、不動産鑑定評価書を訂正し再提出してもらったが、その際に1箇所訂正漏れがあり、その点についての確認が不十分であったものである。固都税額の誤りについても、確認が不十分であった。なお、これらの部分を訂正し再計算しても鑑定評価額の結論には影響しないことを確認している。
- ・ 令和5年度の不動産鑑定評価において、種別が「商業地」となっており、前回の隣接地における不動産鑑定評価の「住宅地」と整合性が取れないのではないかという点については、次のとおり不動産鑑定士から説明を受け、妥当であると判断している。

「長方形の整った整形地ではあるが角地ではなく、さらに奥行が深い。特に1163-111の市街地縁辺集落の土地は、住宅地としては、一区画500 m²未満という上限面積があるため、区画割を想定すると、いわゆる旗竿状敷地の奥に、さらに旗竿状敷地を作る必要性が生じる。これでは市場性がない。対象不動産の接する北側路線沿いには日用品を取り扱うスーパーマーケットや飲食・物販などの小売業の店舗等が存在し店舗連坦性が認められる。したがって「浜松市 市街化調整区域における開発許可制度の運用基準」の基準に照らすと、対象不動産については、「集落内の日用品店舗

等」「集落内の公益的施設・医療施設・社会福祉施設・介護関連施設」について適用できるため、対象不動産の規模や形状、周辺環境を総合的に勘案した結果、商業地と判断した。なお、令和4年度の評価対象不動産については、同一路線上の隣接地であるが、市街地縁辺集落ではなく線引き前宅地であること、形状や規模、角地であることを踏まえると区画割しやすいことなどを総合的に勘案した結果、住宅地と判断した。」

- ・ 令和5年度の不動産鑑定評価における鑑定評価額（単価）が令和4年度に鑑定評価を行った隣接地の鑑定評価額（単価）の約1.5倍であり市場価格と著しく乖離しているのではないかという点については、次のとおり不動産鑑定士から説明を受け、妥当であると判断している。

「令和4年の案件は住宅地であり、開発すると浜松市に帰属する公共公益的施設用地（潰れ地）（区画内道路、提供公園、調整池、ゴミ置き場など）が想定される事等から50,900円/㎡と判断している。令和5年の案件は、商業地として判断しており潰れ地は想定していない。この差は、潰れ地があるか否かの違いが大きく反映されている。」

- ・ 不動産鑑定評価書では立会人なしとなっているが、現地調査の前に不動産鑑定士に対し現地案内を行っており、また、現地調査のあとにも、現場の状況について資料をもとに打合せを行っている。
- ・ その他の請求人からの指摘事項についても、不動産鑑定士から各項目について説明を受け、妥当であると判断している。
- ・ 令和5年度の鑑定評価において対象不動産の月額地代収入を879,808円と設定したことに対して、請求人は「ローンを30年・金利1%で借り入れて対象不動産を購入した場合、毎月の返済額は881,184円で、月額地代収入との収支はマイナス1,376円となるため、利益が見込めない。」と陳述の場で主張している。この点については、次のとおり不動産鑑定士から説明を受け、その説明は妥当であると認められ、請求人の主張は必ずしも当たらないと判断している。

「地代を獲得することにより投下資本である土地購入代金の回収を目論むのならば、購入資金全額の借入は検討せず、現実的には現金一括購入あるいは低利融資と現金との併用による資金調達を行うものとする。」

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5年11月20日に、本件措置請求に係る不動産鑑定評価書を作成したT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。

- ・ 令和4年度の鑑定においても種別を「商業地」とするか「住宅地」とするか、両方の考えがあった。近辺（対象不動産の接する路線沿い）にはドラッグストアやスーパーマーケット等の店舗もあり、「商業地」とする判断もあり得た。最終的には、ほぼ正方形の土地であること、角地であること、全体が線引き前宅地（市街地縁辺集落の筆という側面も具備）であることなどから区画割りしやすいことなどを総合的に勘案した結果、「住宅地」が最適であると判断したものである。
- ・ 令和5年度の鑑定においては、角地ではない長方形であり、東側が市街地縁辺集落、西側が線引き前宅地という状況を考え、住宅地とすると区画割りが難しいこともあり、「商業地」が最適であると判断した。市街地縁辺集落は、開発道路を新設する開発が認められていないこと、一区画500

m²未満という上限面積があることなどから、区画割りを想定すると、旗竿状敷地の奥に、さらに旗竿状敷地を作ることになってしまう。これでは市場性がない。共同住宅については、採算上、難しいだろうと判断した。対象不動産の接する北側路線沿いには日用品を取り扱うスーパーマーケットや飲食・物販などの小売業の店舗等が存在し店舗連坦性が認められる。したがって「浜松市 市街化調整区域における開発許可制度の運用基準」の基準に照らすと、対象不動産については、「集落内の日用品店舗等」「集落内の公益的施設・医療施設・社会福祉施設・介護関連施設」について適用できるため、対象不動産の規模や形状、周辺環境を総合的に勘案した結果、商業地と判断したものである。

- ・ 令和4年度の対象地は「住宅地」であり、区画内道路、公園、調整池など開発後は浜松市に帰属する公共公益的施設用地（潰れ地）があるが、令和5年度の対象地は「商業地」であり、公共公益的施設用地（潰れ地）を想定していない。このことが令和4年度の単価と令和5年度の単価の違いに大きく反映されている。
- ・ 取引事例については、路線商業地と判断される、あるいは比較可能な取引事例を採用している。市街化調整区域内の公示地は選定段階で線引き前宅地であることを確認して選んでいる。標準的画地は、線引き前宅地として判断している。鑑定評価の各手法においては、限られた資料と情報の中で地域の価格水準などを総合的に勘案しながら鑑定評価の作業を進めている。
- ・ 日用品店舗を営もうとする事業者にとって、たとえ人口の多い初生町が需要を見込む事ができる地域だとしても、土地取得費を事業計画に組み入れると採算性が合わないケースが多いと考えられる。一方、不動産業者は減価しない土地を長期保有目線で借地に供すれば短期の資金回収は難しいものの、リスクの低い長期安定的な安定収入源となる。したがって、双方の需要と供給が一致する市場参加者の想定は適切であると考ええる。
- ・ 現在は閉店しているが、以前は店舗が対象不動産の北西方にあった（少なくとも1年前までは営業していた。）。その建物は空き家ではあるが現在も存在し、その仕様は店舗である。〇〇用地という表現は、その土地がどのような用途に利用されているかということだと認識している。現在は空家ではあるが、“店舗仕様の建物の用に供されている土地”を店舗用地と表現している。
- ・ 標準的使用の「日用品店舗等」とは、「浜松市 市街化調整区域における開発許可制度の運用基準」の中に“集落内の日用品店舗等”との表記があり、これに倣って記載したものである。なお、不動産鑑定評価書の他の部分に「店舗」等と記載した箇所があるが、これは正確には「日用品店舗等」のことである。
- ・ 標準的画地の規模を日用品店舗用地で400 m²程度と設定した理由であるが、例えば200 m²では、駐車場の区画が2台くらいしか確保できず来店型の顧客をターゲットにした業種であると少し手狭だと考える。それに比べ400 m²あれば駐車台数も確保できる。郊外なので駐車スペースは多く確保できる方がよいとは考えるが、400 m²は決して日用品店舗を営むことができない規模ではないと考えている。
- ・ 対象不動産は、線引き前宅地（市街地縁辺集落の筆という側面も具備）の筆は線引き前宅地の許可要件で、市街地縁辺集落の筆は市街地縁辺集落の許可要件で、それぞれの開発許可要件について

考慮することとなる。分筆の利用や配棟計画によりいくつかのパターンが考えられる。実際にいくつかのパターンを作成し、浜松市土地政策課に確認し、当該パターンで開発が可能であることを確認している。ただし、開発許可の可能性については、申請者・事業の基準、立地の基準、敷地の基準、建築物の基準、その他と個別具体的な案件がないと一概には例示できないため、市街化調整区域の中において1164番3は線引き前宅地である旨や市街地縁辺集落区域内に位置する点、「浜松市市街化調整区域における開発許可制度の運用基準」が行政的条件として存在することをもって指摘している。

- ・ 開発法を適用し価格を求めることをしなかった理由であるが、開発法と呼ばれる手法には、宅地開発法と分譲マンション開発法がある。宅地開発法は分割利用が合理的と考えられる場合、つまり令和4年度の鑑定評価対象地のように住宅地と判断した場合に適用する開発法である。一方で、一体利用が合理的と判断した場合には宅地開発法ではなくマンション開発法を適用する。しかし、これらの鑑定評価の各手法を適用するか否かは地域分析や個別分析、市場分析を行った結果を踏まえ適切に判断するものであり、本件においては、地域分析等を通じて一体利用が合理的と判断したので、宅地開発法は適用していない。また、分譲マンションについては、やはり地域分析等を通じて市場性がないと判断し手法として適用はしていない。開発法を採用しない理由については、不動産鑑定評価書に記載すべきであり、説明不足であった。
- ・ 土地残余法において、最有効使用ではない共同住宅を想定した点については、理由を述べ土地残余法を適用しないという判断もあった。最有効使用は日用品店舗用地と判断しているが、「浜松市市街化調整区域における開発許可制度の運用基準」に従うと、賃貸に供することはできず、建物は自己使用が前提である。一方で、共同住宅としての建物は賃貸に供することができる。これらの点も踏まえ、最有効使用を日用品店舗用地と判断したことが適切であったか否かを判断するための検証として、共同住宅を想定し土地残余法による価格を試算したものである。そのため「鑑定評価方式の適用」という項目の中で、「(1)取引事例比較法」と並べて「(2)土地残余法」として記載したことは不適切であったかもしれない。記載するのであれば、この項目の中で記載するのではなく、「検証」等の欄に記載するなどしたほうが適切であったかもしれない。説明不足であった。
- ・ 試算価格の開差が異常との指摘であるが、往々にしてあるケースである。容積率200%以下であると高層の建物を建築できないため賃料を稼得する床面積がどうしても少なくなる。また、地域によるが、特に郊外では比準価格より収益価格の方が低位に試算される傾向が見られる。また、令和5年度の対象地については商業地として特段な大きいものであるとは判断していない。よって、大きな土地についての取引事例比較法については適用しなかった。
- ・ 市街化調整区域内の公示地は選定段階で線引き前宅地であることを確認して選んでいる。標準的画地は、線引き前宅地として判断している。比準に採用する事例は、必ずしも同様の典型的な需要者によって取得された事例ばかり採用してはいない。比較可能な事例を採用しているが、これについては問題ないとする。市場性が担保されたというのは、「同様の典型的な需要者（不動産を取得した上で借地に供し、その借地権者より地代の収入獲得を目指す不動産業者）によって購入された土地の取引事例であり、それも、調整区域の線引き前宅地である。」という点ではなく、市場の

需給バランスの中で成立した取引価格と比較をして求めた試算価格であるからという意味合いである。行政的条件の箇所に記載すると、近隣地域内の全ての土地が線引き前宅地であるかのような誤解を生む可能性があることから、その箇所への記載を避けた。鑑定評価の各手法においては、限られた資料と情報の中で地域の価格水準などを総合的に勘案しながら鑑定評価の作業を進めている。

- ・ 底地取引という点についてであるが、底地取引を分析したのではなく、底地取引事例カードに付随情報として記載してある地代情報を収集し分析したものである。
- ・ 請求人から指摘のあった評価額の誤り（正 273,000,000 円、誤 274,000,000 円）であるが、説明会開催時に企業局から誤りではないかとの指摘を受け、不動産鑑定評価書を訂正し再提出をしたが、その際に 1 箇所訂正漏れが残ってしまったものである。また、「固都税額」という表記については項目出しの雛型のままの記載であったので誤解を与えてしまった。表記を工夫すべきであった。調整区域に都市計画税が課税されないことは承知している。改めて固都税の査定を確認したところ都市計画税の税率 0.3% が数式に残っており誤りがあった。正しくは、固都税額 638,900 円ではなく 446,600 円であった。その結果、試算した数値は変わるが、鑑定評価額の結論には影響しない。
- ・ 期待利回りについて平成 30 年 9 月「第 6 回中部圏における定期借地権実態調査報告書」支払賃料利回り・標準偏差の数値を採用した点についてであるが、地代の情報を収集することは極めて難しく、そのため、5 年前の資料ではあるが、他に適当な事例が収集できなかったため採用するに至った。なお、事業用定期借地として検証している。
- ・ 令和 5 年度の対象地は、標準的画地として想定した 400 m²程度に比し 3,538 m²と面積の格差が大きい。その点については、個別要因の中で「規模-10」として適切に補正している。
- ・ 「繁華性の程度」は地価公示でも採用している要因である。土地価格比準表にも商業地の環境条件として記載されている。採用事例として適切であると考ええる。
- ・ 各取引事例等は「154 m²から 582 m²・公示地 398 m²」である。また設定した標準的画地は 400 m²である。それぞれの属する地域の中で補正を必要とするほどの規模の大小はないものと考えている。よって、これらの間においては、規模格差は必要ないものと判断している。
- ・ 収益価格試算表において、延床面積 300 m²等と記載したことは説明不足であった。いずれも戸当たりの面積は 60 m²を想定しており、それに戸数をかけた合計面積を記載したものである。賃料等の欄も合計値を記載してある。想定建物は新築であり駐車場 2 台分を賃料に込みという想定である。
- ・ 収益価格試算表の運用利回り 1.0%については、地価公示で採用している数値を参考に適用している。運用利回りについては、金融機関への預金だけではなく、リスクフリーレートの代表である国債の利回りなども参考としている。
- ・ 収益価格試算表における共同住宅の想定であるが、想定建物として、まず、1164-3 の線引き前宅地（1686 m²）に A 棟（建築面積 300 m²）を建築する。次に、1163-111 の市街地縁辺集落地（1852 m²）を 900 m²と 952 m²の二筆に分筆し、まず片方に B 棟（建築面積 240 m²）を建築し、その一年後に C 棟（建築面積 120 m²）を建築する。これにより建蔽率の問題もクリアできると考える。
- ・ 不動産鑑定評価基準の評価手法によって求められた適正な鑑定評価額について、適用した評価手法に加えて地代という側面からの検証も行っている。この検証結果によりさらに鑑定評価額の妥当

性が確認され、適正さがより高まったものとする。

- ・ 現地調査の際に静岡県職員が立ち会っていないという点についてであるが、鑑定評価の作業において立会人は必須ではない。だが、現地調査の前において企業局担当者が現地案内を行っており、また、現地調査のあとも、現場の状況については企業局の担当者と資料をもとに打合せを行っており、問題はない。
- ・ 繰り返しとなるが、商業地と判断した理由の中には住宅地としての区画割や工業地としての立地条件が満たされていない事とともに、線引き前宅地と市街地縁辺集落の土地について、どのような土地利用が可能であるのかを考えた。対象不動産は市街化調整区域内に位置するため、原則、建物を建築することができない。その中でどのようなケースならば建築することが認められるのかを示した基準が「浜松市 市街化調整区域における開発許可制度の運用基準」である。この基準に照らすと、対象不動産については、「集落内の日用品店舗等」「集落内の公益的施設・医療施設・社会福祉施設・介護関連施設」について適用の可能性がある。こちらには、物件に求められる許可要件（ハード面）と、申請者や事業内容に求められる許可要件（ソフト面）の両面がある。これらを踏まえ、また市場動向なども考慮した結果、対象不動産については商業地で日用品店舗用地としての利用が最有効使用であるものとする。
- ・ 地代を獲得することにより投下資本である土地購入代金の回収を目論むのならば、購入資金全額の借入は検討せず、現実的には現金一括購入あるいは低利融資と現金との併用による資金調達を行うものとする。

第4 監査の結果

1 認定した事実

監査の結果、認定した事実は次のとおりである。

(1) 契約及び支払い手続き

ア 令和3年度の不動産鑑定に係る支出

- ・ 契約日 令和3年7月1日
- ・ 検収日 令和3年7月30日
- ・ 支払日 令和3年8月16日
- ・ 支払額 620,400円

イ 令和4年度の不動産鑑定に係る支出

- ・ 契約日 令和4年7月12日
- ・ 検収日 令和4年7月29日
- ・ 支払日 令和4年8月22日
- ・ 支払額 719,400円

ウ 令和5年度の不動産鑑定に係る支出

- ・ 契約日 令和5年6月21日
- ・ 検収日 令和5年7月27日

- ・支払日 令和5年8月14日
- ・支払額 493,900円

(2) 売却手続き

ア 監査対象機関である静岡県企業局は公営企業であることから、土地の売却手続きについては静岡県財産規則（昭和39年3月21日静岡県規則第14号）、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）等の適用はなく、静岡県企業局会計規程（昭和42年4月1日付け事業部管理規程9号。以下「規程」という。）に基づき手続きを行うこととなる。規程第126条において、「経営課長及び所長は、分掌する固定資産を売却し、撤去し、又は廃棄等により処分しようとする場合は、次に掲げる事項を記載した書類により管理者の決裁を受けなければならない。」と規定されており、同条第3号において、掲げる事項の一つとして「予定価格」と規定されている。

イ 未利用地の売却処分は「静岡県企業局所有地等の適正管理指針 第4未利用地の処分」に基づくこととされている。当該指針において、「固定資産を売却処分しようとするときは、規程第126条の規定に基づき、管理者の決裁を受けなければならないとされているところであるが、旧管路敷その他の未利用地については、今後の事業における必要性を十分検討の上、利用が見込まれないものは積極的にその処分を推進するものとする。」、「未利用地に係る処分方針については、別に設置する静岡県企業局経営戦略会議で審査して決定する。」、「未利用地を売却その他の処分をしようとするときは、一般競争入札によるものとする。」とされている。

ウ 具体的な事務処理は「未利用地売却処分事務マニュアル」による。当該マニュアルにおいて「評定調査書」作成手順は、知事部局「財産評価要領」を準用すると規定されている。また、一般競争入札にかける場合は、原則として不動産鑑定評価を行うものとされている。

エ 今回の売却地は、企業局が経営する西遠工業用水道事業に係る初生浄水場用地及び公舎用地として、昭和36年度から昭和39年度までの間に取得した県有地である。西遠工業用水道事業は、昭和42年度に給水を開始し、平成6年度をピークに年々、水需要が減少したことから、今後到来する施設の本格的な更新に向けて、「静岡県水道施設更新マスタープラン（平成29年3月）」を策定し、将来の水需要に見合う適切な施設規模での更新を行う計画とした。この施設規模の見直し等により、将来的に不要となった財産については、「経営戦略（平成30年3月）」において、売却を進め、財源の確保に最大限努めていく方針としたことから、令和3年度から令和5年度にかけて当該地を売却したものである。売却にあたっては、上記規定に基づき不動産鑑定士の鑑定評価を徴し予定価格を決定した。

オ 令和5年度においては、令和5年10月19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5年6月21日に不動産鑑定評価書の作成を依頼し、令和5年7月26日に納品された不動産鑑定評価書における評価額273,000,000円を基に、予定価格を273,000,000円と定め、令和5年9月1日に静岡県公報において入札公告を行った。入札応募者及び入札者は1者で、落札価格は273,000,000円であった。

(3) 令和5年度の不動産鑑定の発注に係る報酬額及び契約手続き

ア 不動産鑑定士への報酬額は、「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準について（令和2年3月17日付け中央用対第13号中央用地対策連絡協議会事務局長通知）」により、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準を用いて算出している。

○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

評価額	基本鑑定報酬額
150 百万円まで	413,000 円
180 百万円まで	449,000 円
210 百万円まで	478,000 円
240 百万円まで	507,000 円
270 百万円まで	536,000 円
300 百万円まで	564,000 円

イ 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することから価格面での競争の余地はないため、地方公営企業法施行令第21条の14第1項第2号（競争不適）の規定に基づき、単独随意契約により不動産鑑定評価を発注している。なお、中部ガス不動産株式会社と単独随意契約する理由は次の5点である。

- ① 建設関連業務委託にかかる入札参加資格名簿に補償関係コンサルタントとして掲載されている。
- ② 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いる。
- ③ 鑑定評価において必要とされる事例も多く収集している。
- ④ 当該地域に関する県等公共関連の鑑定評価の実績が数多くある。
- ⑤ 当該地域に精通している。

なお、支出予算執行伺に記載されている単独随意契約の理由は上記5点であるが、次の点も単独随意契約の理由とされている。

- ・令和5年度の対象不動産は東側が市街地縁辺集落、西側が線引き前宅地という規制の異なる地域で通常よりも複雑で鑑定が難しい案件である。
- ・令和3年度の対象地は全体が市街地縁辺集落であり、令和4年度の対象地は全体が線引き前宅地である。中部ガス不動産株式会社は両方の案件について不動産鑑定を行っている。
- ・このことから、中部ガス不動産株式会社は、当該地域の状況や、市街地縁辺集落及び線引き前宅地の規制に関して精通しており最も適任である。

○地方公営企業法施行令（抜粋）

第21条の14 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、地方公営企業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。

- ウ 令和5年6月14日に中部ガス不動産株式会社に対し、令和5年度売却予定地の鑑定評価の見積を依頼したところ、令和5年6月19日に見積額493,900円（うち、消費税及び地方消費税の額44,900円）とする見積書の提出があった。令和5年6月19日に当該金額で支出予算執行伺を作成し、決裁後、令和5年6月21日に鑑定評価書の作成を依頼した。その後、令和5年7月26日に鑑定評価書が納品され、受領した。
- エ 令和5年7月26日の納品時に、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、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。その際、評価額の誤り（正273,000,000円、誤274,000,000円）について企業局から不動産鑑定士に対し指摘し訂正を指示した。
- オ 上記の指摘に基づき不動産鑑定評価書を訂正したが、その際に1箇所訂正漏れがあった。また、固都税額についても誤りがあった。なお、これらの部分を訂正し再計算しても鑑定評価額の結論には影響しない。
- カ 不動産鑑定評価の結果、評価額は273,000,000円となり、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準の別表にあてはめると報酬額は620,400円（うち、消費税及び地方消費税の額56,400円）となるが、企業局では当初の見積時の額（493,900円）により請求書を受領し令和5年8月14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) 令和3年度及び令和4年度の不動産鑑定に係る支出に関する請求の要件

ア 住民監査請求の請求期間

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

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

本件措置請求は令和5年10月18日に受け付けているが、令和3年度の不動産鑑定評価書に係る支出については令和3年8月16日、令和4年度の不動産鑑定評価書に係る支出については令和4年8月22日に支出されており、本件措置請求を受け付けた日までに1年を経過している。

イ 「正当な理由」の有無

請求人は、陳述において「令和3年度の不動産鑑定評価書、令和4年度の不動産鑑定評価書、令和5年度の不動産鑑定評価書には連続性がある」、「3つの鑑定評価書の整合性も合わせて考慮されるべきものであり、監査請求対象である」として、令和3年度及び令和4年度の不動産鑑

定に係る支出を1年を経過してから措置請求することの「正当性」を主張しているが、措置請求は、公金の支出単位で請求期間が適用される。

請求人は、以下の状況から、情報公開制度を利用すれば、請求期間の1年を経過することなく令和3年度及び令和4年度の不動産鑑定に係る支出に関する情報を知ることができたと推認される。

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

以上のことから、令和3年度及び令和4年度の不動産鑑定に係る支出に関する措置請求については、当該行為を知ることができたと解される時から相当な期間内に措置請求をしたものとは言えず、請求人の主張に「正当な理由」を認めることはできない。

(2) 令和5年度不動産鑑定評価報告書の不当性の有無

令和5年度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。

- ・ 令和4年度の鑑定における種別が「住宅地」であるにも関わらず令和5年度の鑑定における種別を「商業地」とした点に関しては、令和5年度の対象不動産の規模や形状、周辺環境、規制の状況(線引き前宅地と市街地縁辺集落がある)等を総合的に勘案した結果、商業地と判断したものであり、その判断が不当だとは言えない。
- ・ 令和5年度の不動産鑑定評価における鑑定評価額(単価)が令和4年度に鑑定評価を行った隣接地の鑑定評価額(単価)の約1.5倍であり市場価格と著しく乖離しているのではないかという点に関し、令和4年の案件は住宅地であり開発すると浜松市に帰属する公共公益的施設用地(潰れ地)(区画内道路、提供公園、調整池、ゴミ置き場など)があった事等に対し令和5年の案件は商業地として判断しており公共公益的施設用地(潰れ地)は想定しておらず、公共公益的施設用地(潰れ地)があるか否かの違いが単価の違いに大きく反映されているとの説明は合理性が認められる。
- ・ 土地残余法において最有効使用ではない共同住宅を想定した点に関し、本鑑定評価書では対象不動産の種別を商業地とし、最有効使用の判定は日用品店舗用地としての利用としていることから、これと異なる土地利用(共同住宅の建築)を前提として収益価格を試算して記載したことは、その理由についての不動産鑑定士の説明は了解可能ではあるものの、適切であったとは言えない。ただし、共同住宅の建築を想定した試算による収益価格については「購入意思決定の説得力を有する試算価格とはなり得ないものと判断」しており、結果として鑑定評価額の結論には影響せず、このことだけをもって不当な鑑定であるとまでは言えない。
- ・ 令和5年度の不動産鑑定評価書において、「対象不動産の新規地代」の表中、基礎価格と固都税額の金額に誤りがあり不適切であった。ただし、これらの部分を訂正し再計算しても鑑定評価額の結論には影響せず、このことだけをもって不当な鑑定であるとまでは言えない。
- ・ 上記以外にも「日用品店舗等」と記載すべきところを単に「店舗」と記載したり、収益価格試

算表において各戸当たりの面積の記載がなく合計面積だけが記載してあるなど、説明が不足している箇所が複数あった。しかし、これらの点をもって不当だとまでは言えない。

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。

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

(2)に記載したとおり令和 5 年度不動産鑑定評価報告書については不当な鑑定と言うことはできない。

また、令和 5 年度の不動産鑑定評価書において「対象不動産の新規地代」の表中、基礎価格と固都税額の金額に誤りがあったが鑑定評価額の結論には影響せず、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地方公営企業法施行令や静岡県企業局会計規程等に反した支出をしているとまでは認められない。

したがって、「違法若しくは不当な公金の支出」は存在しない。

3 結論

以上のことから、本件措置請求のうち令和 3 年度の不動産鑑定評価書に係る令和 3 年 8 月 16 日の支出及び令和 4 年度の不動産鑑定評価書に係る令和 4 年 8 月 22 日の支出に関する措置請求については、請求期間の 1 年を経過しており、その後に請求できる「正当な理由」も認められないため自治法第 242 条の所定の要件を欠いていることから却下する。

令和 5 年 8 月 14 日の不動産鑑定評価書に係る支出に関する措置請求については、県には「違法若しくは不当な公金の支出」は存在しないので、請求人の主張に理由があると認めることはできず、本件措置請求は棄却する。

4 意見

本件措置請求のうち、令和 3 年度及び令和 4 年度の不動産鑑定評価書に係る支出に関する措置請求は却下し、令和 5 年度の不動産鑑定評価書に係る支出に関する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。

(1) 不動産鑑定評価書の検収について

令和 5 年度の不動産鑑定評価書において、「土地残余法」の説明に関する記述や、「対象不動産の新規地代」の表中、基礎価格と固都税額の金額に誤りがあったが、検収時にこれらの誤りに気づくことができず、確認が不十分であった。今回は、これらの部分を訂正し再計算しても鑑定評価額の結論には影響しないが、これらの金額等の誤りは、不動産鑑定評価額の決定にも影響する可能性が有り得るものである。

また、記載内容の説明が不足している箇所が複数見受けられた。

今後、不動産鑑定評価書が納品された際には検収を適切に実施するよう努められたい。

(2) 不動産鑑定報酬額について

監査対象機関は、不動産鑑定士への報酬額を「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)」に基づき決定し支払いを行っている。

契約は、推定評価額に基づき基本鑑定報酬額表に当てはめた報酬額の見積書を提出してもらい、当該報酬額を基に契約手続きを行って発注している。その後、不動産鑑定を実施し評価額が確定した結果、不動産鑑定報酬基準に当てはめた報酬額が変わる場合であっても、相手方との協議により基本的に当初見積時の報酬額を変更することはせず、当該金額で支払いを行っている。この扱いは、報酬額が高くなる場合も低くなる場合も同じである。

また、発注時に不動産鑑定業者に送付している土地鑑定評価依頼書では鑑定評価報酬の額及び支払条件等として「別途協議する。」と定められているが、協議は口頭により行われ協議書等の文書は作成されていない。

しかし、本来は不動産鑑定を実施し確定した評価額に基づいて基本鑑定報酬額表に当てはめ報酬額を決定すべきであると考えられること、土地鑑定評価依頼書では鑑定評価報酬の額及び支払条件等として「別途協議する。」と定められているにもかかわらず報酬額という重要な事項について書面による協議結果が残されていないことなどから、監査対象機関は、今後の報酬額の決定方法等について見直しを検討されたい。