

静岡県監査委員告示第20号

静岡県職員措置請求（天竜職員住宅の不動産鑑定に係る支出に関する住民監査請求）の監査結果（令和6年2月20日静岡県監査委員告示第2号）に付された意見に基づいて改善措置を講じた旨の通知があったので、次のとおり公表する。

令和6年7月26日

静岡県監査委員 渡邊 芳文
静岡県監査委員 山下 和俊
静岡県監査委員 良知 淳行
静岡県監査委員 阿部 卓也

意見を付した監査対象機関	監査結果通知年月日
静岡県経営管理部資産経営課	令和6年2月5日
<p>【意見の内容】</p> <p>資産経営課は、次の2点を理由として一般財団法人日本不動産研究所浜松支所と単独随意契約している。</p> <p>① 不動産鑑定評価については、当該不動産鑑定に係る評価額及び類型により報酬額を決定することとされている。よって見積り合わせによる競争は、公正かつ適正な評価がされなくなるおそれがある。</p> <p>② 一般財団法人日本不動産研究所は、会員である不動産鑑定士が国の地価公示、県の地価調査における県の評価員を多数務めており、この地域に精通した会員がいることから、今回の鑑定評価に適任であると認められる。</p> <p>しかし、不動産鑑定評価については当該不動産鑑定に係る評価額及び類型により報酬額を決定することから価格競争にはなじまないと意見を述べる一方、予定価格の算定にあたっては会員割引を適用し15%を減じた額としている。</p> <p>また、この地域には、一般財団法人日本不動産研究所浜松支所以外にも不動産鑑定業者は複数存在し、それらの不動産鑑定業者でも鑑定評価等に高度な技術を要すると認められる場合を除けば、一般的な不動産鑑定評価は可能であると考えられる。</p> <p>県は、「静岡県中小企業者の受注機会の増大による地域経済の活性化に関する条例」において、中小企業者の受注機会の増大に努めるものとされていることから、公正かつ自由な競争を阻害することなく、公平性を確保しつつ、中小企業者等の受注機会の増大に配慮して、監査対象機関は、今後の不動産鑑定業者の選定方法について見直しを検討されたい。</p> <p>【措置の内容】</p> <p>一般的に、不動産鑑定報酬は算定した不動産評価額に比例するという特殊性があるため、仮に複数の不動産鑑定業者から見積書を徴しその見積額に差異があった場合、より低額な見積書を提示した不動産鑑定業者による評価額は低く、より高額な見積書を提示した不動産鑑定業者による土地の評価額は高くなるこ</p>	

とが想定される。

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

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

一方で、不動産鑑定の質を担保しつつ公平性を確保する必要があることから、鑑定の対象となる不動産が所在する地区を担当する静岡県地価調査鑑定評価員の中から無作為に1名を抽出し、当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者と契約を行うこととする。