

提供日 2023/10/20  
タイトル 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  
担当 監査委員事務局監査課監査班  
連絡先 TEL 054-221-2927



#### (要旨)

令和5年8月25日に受け付けた「不動産鑑定に係る支出」に関する住民監査請求について、監査を実施した結果、一部を却下、一部を棄却することを決定し、10月19日に請求人に通知した。

#### (概要)

### 1 件名

不動産鑑定に係る支出に関する住民監査請求

### 2 請求人

浜松市西区雄踏町宇布見 5211-1 星野 光央 (ほしの みつお)

### 3 監査対象機関

静岡県経営管理部財務局資産経営課

### 4 請求の要旨

「土地：浜松市北区細江町広岡字東カイド 18 番 宅地 実測 441.81 m<sup>2</sup>」についての鑑定評価書及び時点修正率意見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。

- ・だれが。(県の執行機関又は職員)

資産経営課

- ・いつ、どのような財務会計行為を行ったのか。

鑑定評価書 令和3年8月27日 343,200円

時点修正率意見書 令和4年8月31日 44,000円

- ・その行為は、どのような理由で違法又は不当なのか。

不当鑑定として懲戒処分を受ける可能性がある成果品に対する支出であり、不当である。

- ・その行為により、どのような損害が県に生じているのか。

受領した成果品の不良、不当なものへの支出

- ・どのような措置を請求するのか。

成果品の訂正、減額・返納請求、依頼破棄及び二度と不当鑑定への支出が発生しないように静岡県が厳格な契約書を作成し、同意した業者にのみ評価依頼を行い、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。

### 5 監査結果

本件措置請求のうち不動産鑑定評価書に係る令和3年8月27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却下する。

時点修正率意見書に係る令和4年8月31日の支出に関する請求については、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、本件措置請求を棄却する。

### 1 「請求人の主張に理由があると認めることはできない」とした主な判断根拠

#### (1) 令和3年度の不動産鑑定に係る支出に関する請求は所定の要件を欠いている。

不動産鑑定に係る支出は令和3年8月27日にされており、本件措置請求を受け付けた令和5年8月25日までに1年を経過している。また、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) 時点修正率意見書について不当な意見であるとする理由はない。

時点修正率意見書は、N不動産鑑定士が周辺の公示価格、基準地の標準価格の推移、近隣地域での取引事例の再確認、近隣不動産業者への聴取等を基に検討して、前回価格時点以降の鑑定評価額の時点修正率を概ね-1%と査定したものであるが、具体的な査定方法を定めた基準等はなく、不動産鑑定士の裁量に委ねられており、今回の査定方法やその結果から判断して裁量の範囲を超えているとは認められず、不当な意見であるとする理由はない。

なお、請求人は「鑑定評価書というものがなければ、時点修正率意見書というものが成立しないので、連続性が認められる。」と主張している。仮に不動産鑑定評価書が不当なものであれば、同鑑定評価について時点修正率意見書を求めることは不必要であり、時点修正率意見書に係る支出は不当な支出となることが考えられる。そこで、不動産鑑定評価書の不当性の有無について以下のとおり判断する。

- ・ 令和3年度の不動産鑑定は国土交通省が策定している不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項の規定に基づき行われていること。
  - ・ 同一需給圏についての考え方は不動産鑑定評価基準に沿ったものであり、今回の鑑定における取引事例比較法で採用した取引事例についても不適切とする理由はないこと。
  - ・ がけ地補正を行っていない点についても、最有効使用を駐車場、資材置き場としていることなどを踏まえると不適切だとは言えないこと。
  - ・ 無道路地として-30%とした点については、今後も、今までどおり通路を無償で使えるかどうかかわからないことや、現状では隣地利用者の自動車による出入りのため土地全体を使用することができないこともあり、接道の面でリスクがあることから減価が必要としたものであり、不適切とする理由はないこと。
  - ・ 不動産鑑定評価基準や不動産鑑定評価基準運用上の留意事項は鑑定評価を行う際の基本的な事項や考え方が記載されているものであり、格差修正の具体的な率や数値など、鑑定評価の詳細な方法が示されているわけではなく、どのように鑑定評価を行うかは各々の不動産鑑定士の裁量に委ねられている。従って、不動産鑑定士により考え方、判断が異なることがあるのは当然であり、明らかに裁量の範囲を超えているということが認められない限り、不当な鑑定とは言えないが、本件においては、明らかに裁量の範囲を超えているとは認められないこと。
- 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) 「違法若しくは不当な公金」の支出はしていない。

時点修正率意見書については不当な意見と言うことはできず、また、時点修正率意見書の発注に係る報酬額及び契約手続きについても静岡県財務規則等に反した支出をしているとは認められないことから、「違法若しくは不当な公金の支出」は存在しない。

## 2 結論

以上のことから、請求人の主張に理由があると認めることはできない。