

静岡県監査委員告示第6号

静岡県職員措置請求（企業局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5年12月22日静岡県監査委員告示第19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3月19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

意見を付した監査対象機関	監査結果通知年月日
静岡県企業局経営課 静岡県企業局西部事務所	令和5年12月13日
【意見の内容】 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。	
【措置の内容】 不動産鑑定評価書の検収については、以下のとおり行うこととし、西部事務所長から、令和6年3月6日付けで西部事務所の職員に通知した。 なお、今後は経営課において、不動産鑑定評価に係る手順書を作成し、企業局の全職員に周知する予定である。 (1) 内容の確認 ・不動産鑑定士に不動産鑑定評価書（案）の事前提出を求め、関係課・総務課の複数の担当者で、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が作成した「鑑定評価書チェックリスト（土地）」を活用した事前チェックを実施する。 ・納品予定の不動産鑑定評価書に係る説明を受ける機会を必ず設け、不動産鑑定士に内容の説明を求める。担当職員は、内容説明及び上記の事前チェック等で生じた疑問点について質疑応答を行い、必要に応じて鑑定評価書の修正・追記を指示したうえで納品とする。	

(2) 検収

- ・納品された不動産鑑定評価書は、従来の総務課担当 1 名に加え、総務班長も検収者として数値等の内容を確認し、総務課長が立会者として最終確認することを以って検収を完了したものとする。

(3) その他

- ・ (1) 内容の確認及び (2) 検収については、特に下記の点に留意して行う。

●鑑定評価の基本的事項について

- ・評価財産の範囲・条件など、依頼内容と鑑定評価書の記載内容が一致しているか。
- ・対象不動産の種別を決定するにあたり、合理的な説明がされているか。

●価格形成要因の分析について

- ・最有効使用の決定に至るまでに合理的な説明がされているか。
- ・最有効使用の判定と試算価格に関する説明との間に矛盾がないか。

●評価手法の適用について

- ・評価方法について、2 つ以上の手法を採用しているか。また適用対象は正しいか。
- ・各種試算表は正確に計算されているか。
- ・比準価格比較法で対象不動産の種別や類型に応じた適切な取引事例を採用しているか。
- ・土地残余法の総収益の算出過程で、想定建物の状況（延床面積など）について、実現可能性が検証されているか。
- ・土地残余法の総費用の算出過程で、内訳（公租公課など）の根拠、積算方法が明確になっているか。

●その他

- ・一般的でなく理解が困難な用語・概念や特殊な数値の計算方法について、説明があるか。

【意見の内容】

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。

【措置の内容】

今後の不動産鑑定報酬額の決定方法については、以下のとおり行うこととし、西部事務所長から令和6年3月6日付けで西部事務所の職員に通知した。

なお、今後は経営課において、不動産鑑定評価に係る手順書を作成し、企業局の全職員に周知する予定である。

- ・当初契約は、見積書（推定評価額に基づき不動産鑑定報酬基準から算出された報酬額）を受領後、概算所要で支出予算執行伺を起案し、契約手続きを行う。
- ・不動産鑑定評価を実施後、確定した評価額に基づき不動産鑑定報酬基準から算出された報酬額を支払う。
- ・鑑定評価書納品時に、報酬額の変更の有無について、文書で提出を求め、支払時の添付資料とする。