

提供日 2023/12/14
タイトル 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
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10月18日に受け付けた「企業局の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、12月13日に請求人に通知した。

(概要)

1 件名

企業局の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

静岡県企業局経営課
静岡県企業局西部事務所

4 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 m²」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。

万に一つも、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 m²」

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 m²」

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った日から一年を経過したときは、これをすることができない。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かった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こと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。

5 監査結果

(1) 結論

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。

(2) 意見（要旨）

本件措置請求は却下及び棄却したが、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。

ア 不動産鑑定評価書の検収について

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。

イ 不動産鑑定報酬額について

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。

監査結果のポイント

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年度及び令和4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。

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。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) 令和5年度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。

- 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) 「違法若しくは不当な公金」の支出はしていない。

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ず、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。