

静岡県監査委員告示第1号

令和7年10月24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8年1月9日

静岡県監査委員	山下	和俊
静岡県監査委員	松本	早已
静岡県監査委員	土屋	源由
静岡県監査委員	木内	満

第1 請求人

浜松市中央区雄踏町宇布見5211-1 星野 光央

第2 監査の請求

1 措置請求書の受付

令和7年10月24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
だれが。（県の執行機関又は職員）
土地対策課
いつ、どのような財務会計行為を行ったのか。
令和7年9月又は10月（現在、情報公開請求中）約45,000,000円 静岡県地価調査の報酬 公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会に支出した。
（略）
その行為は、どのような理由で違法又は不当なのか。
公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会が提出した成果品及びその説明が間違っている。契約不 履行である。説明責任を完全に負っている不動産鑑定士が、静岡県職員に間違った説明をしてお り、専門家としての善管注意義務を果たしていない。これらが違法又は不当の理由である。
令和7年度地価調査を行った不動産鑑定士及び業者名一覧（53名）

(国交省の開示資料より 地価調査員)

(略)

その行為により、どのような損害が県に生じているのか。

支出した報酬額等の全額が損害。副次的に、約 4500 万円という金を投じて行っている静岡県地価調査の信頼の阻害。

どのような措置を請求するのか。

静岡県が、

公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会に、報酬額等の全額を返還請求すること。

(略)

2 請求者

住所 静岡県浜松市中央区雄踏町宇布見 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 7 年 10 月 23 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が、「令和 7 年度地価調査を行った不動産鑑定士及び業者名一覧」及び「静岡県地価調査業務委託の委託料の支出」に関する請求（以下「本件措置請求」という。）に関係しない事項は記載を省略した。

2 措置請求書の請求年月日は令和 7 年 10 月 23 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 7 年 10 月 24 日付けで受付した。

請求人は、令和 7 年 10 月 29 日に次の「説明」を提出した。

説明

1 請求の要旨

だれが。（県の執行機関又は職員）

土地対策課

いつ、どのような財務会計行為を行ったのか。

令和7年10月 45,359,600円 静岡県地価調査の報酬（資料1）

公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会（以下、協会という）に支出した。

（略）

その行為は、どのような理由で違法又は不当なのか。

契約先の選定理由や説明に誤りがある。

その誤りは、前回の住民監査請求で、土地対策課が、監査委員に虚偽を述べたこと、その虚偽を監査委員も追認した（資料2）。

不動産鑑定士が50人以上いる団体、静岡県には1つしかないということだが、もう1つある。静岡県不動産鑑定協同組合（以下、組合という）である。土地対策課も、鑑定業者登録を受け付け、知っている。組合員は現在50名以上いる（資料3）。「2つを比べて、協会にしました」なら虚偽ではない。しかし、「1つしかない」というのは事実無根、虚偽である。実態として、静岡県の35市町のうち、34市町で、固定資産税評価業務をこの組合が受注している。約97%の占有率。誰もが知っている言葉で言うなら「独占」である。その組合も、不動産鑑定士が50人以上いる唯一の団体だと自己宣伝している（資料7）。それとも、土地対策課は、組合のやっていることの違法性を認識していたから、対象から外していたのかもしれない。

これで、静岡県職員が、公然と、監査委員に虚偽を述べる実態を明らかにできたと考えている。いいかげん、監査委員も気がつかなくてはならない。監査課に務める職員も同様である。あなたたちの同僚が、監査委員に虚偽を用いることが、何度も何度も行われている事実は何とも思わないとしたら、県庁という臭いトイレに入り続けて、鼻が馬鹿になり続けているのと同じ状態である。

令和7年が、令和5年と異なる選定理由、選定方法を用いた記録も存在しない。開示した情報（資料1）を添付した。住民監査請求を行った令和5年の時と同じである。異なる選定理由、方法が用いられるはずがない。

さらに、公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会が提出した成果品の運用利回りが1.0%、高すぎる（資料4・5・6）。基準に従っていない。基準に従う契約なら、契約違反である。契約不履行であり、違法な支出であり、無効である。これは前回も指摘した。監査結果に説明の記載があったが、静岡県民である私には理解できなかったため、別の年度の財政支出行為で、住民監査請求を行っており、請求は適法である。

加えて、その説明が間違っていた。令和6年の監査結果に書かれている（資料2）。そのときと、令和7年と異なるなら、当時の説明が間違っていたことになるだろう。一貫しなければならぬ。

一般的な経営主体がどのように取り扱う傾向にあるかという点を勘案のうえ

とあるが、どのように取り扱うのか、説明がなかった。

そして、最小や最大を示し、平均的な目線、と結ばれる。最小や最大を用いて平均したら、分布の違いによって全く違う数値が出てくる。どのように取り扱うのか、ということを勘案した意

味もなくなる。そもそも、平均するには同じものでなければ、平らに均す、ことはできない。それに、目線、という言葉までつけて、曖昧にしている。どこが論理的な説明なのか。

平均の意味すら、知らないのか。数字にも弱く、不動産の法令にも疎い。不動産鑑定士が職業専門家とはどういうことか、と繰り返し言い続けている。

宅建士よりも上の存在だと思われている社会が存在するが、全くの逆さまである。私は両方の世界に身を置く、静岡県内だけでなく、全国でも数少ない者だが、この逆さまを毎日のように目の当たりにしている。全くの逆である。敬意を払うべきは、現場で汗を流し、不動産売買等の仲介をしている宅建士である。不動産鑑定士など、宅建士が決めた契約のおこぼれを頂戴しておきながら、偉そうに「先生」等と呼ばれている資格保有者である。先生ではない。宅建士に教えを請わねばならぬ「生徒」である。その自覚がないから、先生と呼ばれて、平気でいられるのだ。

私が国土交通省から開示入手した資料（８・９・１０）によれば、「平均」等とは書かれていない。連合会の委員会も「平均」とは理解していない。理解があるのだろう。

「平均」よい訳がない。中学生でもわかる。その程度の数学の知識もないのが、静岡県地価調査を行う不動産鑑定士である。静岡県の職員でも、公務員試験で一般教養を勉強するだろう。その中に、中学生の数学くらいあるだろう。

典型的な需要者が、どのように取り扱うか。その際の運用利回りをはっきり示せばいいのに、なぜ、平均が出てくるのか。最小や最大の説明がいいのか。目線って何なんだ。

そもそも、これは、連合会が出している数値（１％～２％）である。協会の会員、不動産鑑定士が判断したものではない。主体が入れ替わっている。主体の入れ替えは、詐欺師の技法の１つである。

連合会の判断を、そのまま、丸のみしているだけである。判断したのは連合会（作成したのは委員会）である。その判断した手柄を、横取りしているのが静岡県地価調査を行う不動産鑑定士である。

加えて、監査結果には、水準を判断した上で、４つの段階を経ていると記載されている。事実だろうか。

① ４つの各分科会で議論して

② それぞれの案を作り

③ 幹事会において分科会間の調整を行い

④ 地価調査において決定した

これまでの情報、住民監査請求や住民訴訟等から、

- １．監査委員に虚偽（中古住宅の取引事例を利用しているのに、住宅地ではない宅地関連施設地の事例）を述べた不動産鑑定士
- ２．住民監査請求までの説明にはなかった説明（商業地として一体利用、だったものが、駐車場と店舗との一体利用※都市計画法違反の指摘から逃れるため）を裁判で出してきた不動産鑑定士

3. 国土交通省の行政指導を10年以上にわたって遵守せず、職業専門家としての善管注意義務違反を行い続けてきた不動産鑑定士

4. 意見書に「近隣地域（細江町広岡の対象地含む）及びその周辺では人口減少が顕著」「細江町は若者の流出が進んでいる」「細江町の人口減少が進んでいる」と記載しておいて、住民監査請求で根拠がないと指摘を受けた際には、根拠提示できず、県職員も根拠を示されることなく「細江町の人口が減少している」と言いかえ逃れた不動産鑑定士

等など、静岡県には存在している。

その静岡県の不動産鑑定士が隣にいて、同じ空気を吸っても平気で集まっているのが、静岡県の地価調査を行う不動産鑑定士である。その彼らが言うこと、全て事実だと真に受けられるのだろうか。

裁判の過程で、いくつも、県職員や監査委員が聞かされている住民監査請求までの説明を覆しているのは、不動産鑑定士である。明らかにしなければならないことが山ほどある、と感じている。

それに、この利回りは、連合会テキストに記載されている借入金金利とする方法（資料11）であり、借入金の返済に充てる、という特殊な考え方が前提となっているのではないか。借入金金利は、1%よりも高い。その借入金の返済に充てている、ということだろう。なぜ、その説明をしないのか。そういえば、よかったのではないか。

しかし、これでは運用益とは言えない。ただ、返済に充てているだけだから。不動産の鑑定評価基準の「運用利回り」の記載にも、返済に充てるとは書かれていない。

連合会の方針は、地価公示の評価員が従わなければならない。従わない者は、地価評価員を続けられない。

独立を重んじる不動産鑑定士や不動産鑑定業において、運用利回りを1%～2%にしなければならないと踏み込んでいるのが、連合会の示す方針である。ここは、ジョージ・オーウェルの1984の世界に近いかも知れない。二重思考が必要だ。

不動産の鑑定評価に関する法律に基づいて行う不動産鑑定業とは異なり、地価公示法に基づく地価公示の不動産鑑定士は、真に独立している鑑定業を行っているのではない。

その地価公示とは異なる法律、異なる決まりで行われているのが地価調査である。そして、都道府県地価調査の場合、連合会の方針は、従わなければならないものではない。都道府県地価調査は、国土交通省の管轄を外れている。各都道府県ごとに行われている。

「正直に言えないだけで、何も考えずに、ただ丸パクリしているだけ、なんじゃないの」と考えている。なぜなら、同じ人間がやっているのだから。何にも考えず、そのまま同じ数値を使っている、思考停止人間の集まりではないのか。

だから、説明できない。適切に説明できない限り、上記の誹りは免れられない。

借入金の返済に充てる

この言葉すら出てこない。出したら、基準に従っていないと追及される。

地価公示は、地価公示法に基づいて行われている。不動産の鑑定評価に関する法律の適用外で

ある。従って、基準に基づいて鑑定評価を行わなくても、違法にはならない。

では、地価調査はどうか。誰も説明ができない。地価公示法の適用はない。発行主体も、不動産鑑定業者である。地価公示とは、大きく異なっている。国土利用計画法施行令第9条に基づいて行われている。繰り返すが、地価公示法ではない。

そして、監査結果では、基準に言及されているが、基準に従ったのか、基準に従っていないのか。曖昧なままである。

借入金の返済に充てる

と説明には出てこなかった。

借入金と自己資金は、5：5や4：6であると連合会の資料にもある。地価公示の評価員なら、誰もが知っていることだろう。知らない者が評価員を務めているなら、その実態を調査しなければならない。なにせ、約36億円もの公金が使われている。無駄遣いは絶対に、1円たりとも許してはならない。国家権力である、会計検査院に報告しよう。「地価公示事業等、やめてしまえ」という声があるのに、強硬に反対しているのは、どの団体だろう。

借入金利が2%、借入割合が50%、返済に充てる取扱いを、運用利回りとして、1%と判断した（他にも勘案している）。

私が理解している地価公示の運用利回りの説明である。あくまで、連合会の説明を言い換えたまでである。私の見解ではない。

「預り金的性格を有する一時金を返済に充てるのが、一般的な賃貸経営者の取扱いなのか」

私は、そう考えていない。金融機関の人間にも複数、聞いたがぼかんとしていた。

だが、連合会の方針やテキストにはこう書かれているのではないか。

静岡県地価調査の不動産鑑定士は、地価調査では、同じ方法を使えないと理解して、借入金の返済に充てる、と言わずに不明瞭な説明をしているのだろうか。

（略）

そして、間違った説明が認められるなら、不動産鑑定士の仕事は何でもあり、である。とんでもない職業人の誕生である。それがまかり通ってきたのがこの業界だと考えている。それを正し、公平な競争、公正な経済社会の実現を、たった1人かもしれないが、この静岡県から、不動産鑑定業界に求め続けている。これからの世代に、こんな業界、負の遺産を遺すことだと考えているからである。

（略）

協会内では「星野と関わらないように」と**箝口令**でも敷かれているに違いない。これだけ、静岡県で住民監査請求を行い、不動産鑑定評価発注の偏りを正すきっかけを作り、監査委員に意見によって、職員の職務は正されるようになった。その経緯を見続けてきた監査委員及び監査課の職員なら、知っていることだろう。そして、これまで静岡県から1件の受注もできなかった県内の不動産鑑定業者に、発注が行くようになった（星野は0件。10月20日浜松土木事務所から依頼電話があった。住民監査請求を初めて約2年、初めてのことである）のに、電話、メール、手紙どころか、かけられる言葉すらないのだ。偶然ではない。こんな態度が取れるのは、箝口令や

協会等の圧力、であろう。不適切にもほどがある。

その協会と契約しているのが、土地対策課だが、公益社団法人の認定も行っている。鑑定業者登録の窓口も土地対策課である。

土地対策課こそ、静岡県不動産鑑定業界の「諸悪の根源」であると、私は考えるに至った。反論があるなら、いくらでもきこう。ただし、少なくとも私と同じく、静岡県の不動産鑑定業界と静岡県行政の関係を調査、研究、分析、理解し、改善を求めて行動してきた者が、対等である。

色々と調べてきたが、この協会は、組合と一体（連携）となって、とんでもないことをしている。その筆頭は「独禁法違反」である。これも明らかになれば、土地対策課が協会と契約すること自体の適法性すら失われるのではないかと考えている。さらに独禁法違反以外にも違法がある。夥しい数の事象も確認されている。通常、独禁法に違反する場合、いくつもの法令にも違反するものである。不動産の鑑定評価に関する法律、中小企業等協同組合法、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律等である。これらの違法について、静岡県議会、経営支援課、土地対策課には、既に報告済である。公正取引委員会の結果（勧告）が先なのかもしれない。泣く子も黙る公取、である。その時は、全国ニュースである。伊東市だけでなく、静岡県も全国に名を轟かせられる。その中心地点が、土地対策課。

土地対策課が、適切に行政執行していれば、このようなことはなかったのだから。他の部署や職員の「せい」ではない。土地対策課である。

その行為により、どのような損害が県に生じているのか。

支出した報酬額等の全額が損害

どのような措置を請求するのか。

静岡県が、協会に対して、全額返還請求すること。

（略）

静岡県は、協会の公益社団法人の認定を取り消すこと。

証拠資料等

- 1 R 7 地価調査契約関係書類 58 枚
- 2 R 6 監査結果 静岡県監査委員告示第 11 号抜粋 3 枚
- 3 組合（鑑定業者）届出等の書類 スキャン 50 枚
- 4 鑑定評価書 A 6 枚
- 5 鑑定評価書 B 6 枚
- 6 鑑定評価書 C 6 枚
- 7 R 6 組合 決算関係書類 54 枚
- 8 (25, 26 枚目) 一時金利回り 令和 5 年地価公示業務実施についての運用指針 別冊－1 収益還元法適用上の運用指針等

- 9 (45 枚目) 自己資金借入割合 令和 5 年地価公示業務実施についての運用指針 別冊－1
収益還元法適用上の運用指針等
- 10 (85 枚目) 一時金利回り 令和 5 年地価公示業務実施についての運用指針
- 11 (連合会テキスト) 地価公示の運用利回り 示されている 1 枚

- (注) 1 「説明」原文に即して記載したが、A、B 及び C は原文では実名で記載されている。
- 2 本件措置請求に関係しない事項は記載を省略した。
- 3 事実を証する書面として、資料 1 から 11 が添付されている（内容は省略）。

請求人は、令和 7 年 11 月 19 日に次の「改善策を踏まえた指摘」を提出した。

改善策を踏まえた指摘

公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会は、違法行為（※ 1）を行っており、また、違法行為に加担（※ 2）しており、静岡県民へ重大な説明責任を負う随意契約の対象として不適切（違法及び不当等）である。法令順守が絶対の地方公共団体及び地方公務員は不適切な対象と契約することはできない。よって、

【改善策（取るべき措置として求める）】

1. 公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会の公益認定を取り消す。（他の県においては、一般社団法人もある 資料 16 参照）
2. 一般社団法人静岡県不動産鑑定士協会となった後も、静岡県不動産鑑定協同組合から事務委託を受けない。
3. この手続きを経てた上で、公益認定を受けたいのであれば、一般社団法人静岡県不動産鑑定士協会が、静岡県に申請書を提出する。

少なくとも 1. と 2. がなされるまで、静岡県は、静岡県不動産鑑定士協会との契約を行わない。代わりに、静岡県内の不動産鑑定業者と個々に契約を結ぶ。契約相手が約 50 業者あり手間がかかるのだが、静岡県が自ら蒔いた種の結果（自業自得）である。仕方があるまい。

※ 1 ※ 2 について、別紙にて、「協会と組合の違法」を指摘している。他の県では見ることもない文書である。熟読してもらいたい。なお、証拠となる資料は膨大なため、相当割愛している。必要であれば、情報提供できる。

以上

資料

- 12 組合と協会の違法 加筆 5 枚
- 13 組合 理事 9 人一覧表 加筆 1 枚

14 中小企業等組合法 加筆 1 枚
15 組合 審議継続と別途質問状 加筆 1 枚
16 全 47 都道府県の協会 1 枚
35 陳情書+資料 1～12 スキャン 24 枚
36 陳情書+資料 1～3 スキャン 21 枚
37 陳情書+資料 1～4 スキャン 22 枚
38 陳情書+資料 1～6 スキャン 10 枚
39 陳情書+資料 1・2 スキャン 10 枚
41 陳情書+資料 1～5 スキャン 10 枚
42 陳情書+資料 1～4 スキャン 8 枚
令和 7 年 11 月 19 日 請求人 星野光央

- (注) 1 「改善策を踏まえた指摘」原文に即して記載した。
- 2 事実を証する書面として、資料12から16、35から39、41及び42が添付されている（資料12以外、内容は省略）。
- 3 資料36には、公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会が、定款第 4 条第 1 項第 7 号に、当該協会が行う事業として、静岡県内の市町が行う固定資産評価業務を受託することを記載しているにもかかわらず、実際には全35市町のうち伊豆市の 1 市からしか受託していないことが記載されている。

資料12 組合と協会の違法

組合と協会の違法について

令和 7 年 11 月 8 日

星野光央

公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会（以下、協会、構成員を協会員という）

静岡県不動産鑑定協同組合（以下、組合、構成員を組会員という）

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、連合会、構成員を連合会員という）

ここで違反の対象となる法律その他

「不動産の鑑定評価に関する法律」

「公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律」

「中小企業等協同組合法」

「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（いわゆる独禁法）

「連合会の定款」

「連合会の閲覧データ規程」

対象は、組合、組会員、協会、協会員、連合会、連合会員の 6 つである。

組合は、

「中小企業等協同組合法」

「不動産の鑑定評価に関する法律」

「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（いわゆる独禁法）

「商業登記法」

「民法」

協会は、

「不動産の鑑定評価に関する法律」

「公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律」

「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（いわゆる独禁法）

連合会は、

「連合会の定款」

組合を構成している組合員である連合会員は

「連合会の定款」

「連合会の閲覧データ規程」

組合は、

「中小企業等協同組合法」

1. 定款に記載がない**不動産鑑定業**を行っている

⇒第 33 条違反

2. 特定組合員の利益を追求して**共同受注業務等の事業**を行っている

⇒第 5 条第 2 項違反

「不動産の鑑定評価に関する法律」

1. 不動産鑑定業者の義務である事業実績報告で虚偽を記載している

⇒第 58 条八号に該当

2. 組合（不動産鑑定業者）に所属していない、かつ、他の鑑定業者で専任登録されている不動産鑑定士に鑑定評価書を作成させ、組合の名で鑑定評価書を発行している

⇒第 22 条、第 23 条違反

3. 組合（不動産鑑定業者）に所属していない、かつ、他の鑑定業者で専任登録されている不動産鑑定士の所属を、組合へ変更したことの登録を、遅滞なくしていない

⇒第 27 条違反

4. 組合は、定款とは異なる要件を入会条件であると説明し、加入者の選別を行い、申込が

あった場合には理事会で却下している。

⇒第 14 条違反

ここからは、組合員

5. 組合員（不動産鑑定士）が、良心に従わず、誠実であることなく、上記のように違法に鑑定評価業務を行っている

⇒第 5 条違反

6. 組合員（不動産鑑定士）が、正当な理由なく、連合会及び協会の非会員である組合に取引事例データを「横流し」している

⇒第 6 条違反

7. 組合員（不動産鑑定士）が、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ることなく、上記のように違法に鑑定業を行っている

⇒第 7 条違反

8. 組合員（不動産鑑定士）が、組合と同様に、不動産鑑定業者の義務である事業実績報告で虚偽を記載している

⇒第 58 条八号に該当

「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（いわゆる独禁法）

1. 事業者団体として、特定の事業者の利益のみを迫及し、その他の事業者を排除している

⇒第 2 条「私的独占」「不当な取引制限」「不公正な取引方法」違反

2. 組合入会によって、固定資産税評価業務ができる事業者とできない事業者が存在する

⇒第 8 条一 一定の取引分野における競争を実質的に制限すること 違反

⇒第 8 条三 一定の事業分野における現在又は将来の事業者の数を制限すること 違反

3. 組合から抜けたら、固定資産税評価業務ができなくなる

⇒第 8 条四 構成事業者（事業者団体の構成員である事業者をいう）の機能又は活動を不当に制限すること 違反

4. 入会し、組合員となって、固定資産税評価業務を 34 市町で独占する

⇒第 8 条五 事業者に不公正な取引方法に該当する行為をさせるようにすること 違反

「商業登記法」及び「民法」

1. 定款や事業目的に書かれていない不動産の鑑定評価業務を行っている

⇒民法第 1 条第 3 項信義則違反

協会は、

「不動産の鑑定評価に関する法律」

1. 組合及び組合員の上記行為を諫めることなく、研修をしてこなかった

⇒第 49 条違反

2. 協会の設立目的に反し、組合及び組合員の上記行為を、組合から事務業務を受託することで、共同（共謀）で行ってきた。

⇒第 48 条違反

「公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律」

1. 協会の理事が、組合員であり、組合の業務を、協会に受けさせて（理事による公益社団法人の私物化）いる

⇒第 5 条第 3 号違反

2. 定款に書かれている業務のうち、固定資産税評価業務のほとんどを組合にやらせ、その組合から事務業務を受託している

⇒第 7 条第 2 項第 1 号違反

3. 定款の事業変更届出を、遅滞なく行っていない

⇒第 13 条第 1 項第 3 号違反

4. 公益社団法人の設立目的に反し、組合及び組合員の上記行為を、組合から事務業務を受託することで、共同（共謀）で行ってきた。

⇒同法そのものに違反

「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（いわゆる独禁法）

1. 上記組合と共同（共謀）し、加担している

⇒同法そのものに違反

組合を構成している組合員である連合会の会員は

「連合会の定款」

1. 高い倫理観と専門的能力の兼備こそが将来の発展を導く源泉との認識で鑑定評価業務をしていない

⇒第 6 条違反

「連合会閲覧データ規程」（協会も含む）

1. 非会員である組合に対して、事例データを「横流し」して鑑定評価書を作成し、組合に発行させている

⇒第 58 条違反（国民の負託に背く）＋第 23 条（違反等の報告）違反

「個人情報の保護に関する法律」

1. 事例データ横流し

⇒違反（罰金刑、懲役刑）

連合会は、

「連合会の定款」

1. 上記の違法行為を見逃し続けている

⇒第 1 条違反

「不動産の鑑定評価に関する法律」

1. 連合会員である組合員の上記行為を注意せず、研修もしてこなかった

⇒第 49 条違反

2. 協会の設立目的に反し、組合及び連合会員である組合員の上記行為を、見逃し続けている。

⇒第 48 条違反

各市町、各人自ら確認しなければ適法確証は得られない。連絡先は以下。

(略)

以上

(注) 「協会と組合の違法について」原文に即して記載した。

請求人は、令和 7 年 12 月 1 日に次のような追加資料を提出した（内容は省略）。

- ・追加提出について
- ・比較表 事業実績（鑑定業者と協同組合） 1 枚
- ・（マーク）事業実績報告 令和 2－6 年 20 枚
- ・（マーク）損益計算書 令和 1－6 年 6 枚
- ・収支予算書 令和 7 年度 1 枚

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、本件措置請求は財務会計行為に係るものであり、その他の同条所定の要件も具備しているものと認められるので、令和 7 年 11 月 11 日に受理することを決定した。

第 3 監査の実施

1 監査対象事項

措置請求書及び追加提出資料の記載や請求人の陳述から、請求人は「令和 7 年度静岡県地価調査業務委託について、公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会（以下「協会」という。）と単独随意契約を行った理由に誤りがあり、また、協会は随意契約の相手方として不適切であるにもかかわらず、協会と随意契約を締結し、さらに成果品である鑑定評価書の内容及び説明が間違っていて契約不履行であるにもかかわらず、県は委託料を支出したものであり、協会に全額の返還を求めよ」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。

なお、請求人は静岡県不動産鑑定協同組合（以下「組合」という。）の違法についても主張しているが、本件措置請求において対象とされている財務会計行為は静岡県と協会との間の静岡県地価調査業務委託契約に係るものであり、組合は本委託契約の当事者ではない。したがって、組合及び組合員

の違法についての主張は本件措置請求とは無関係であるため、監査対象事項とはしていない。

2 監査対象機関

静岡県交通基盤部都市局土地対策課

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7年11月27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陳述日当日に、運用利回りに関する不動産鑑定評価基準の抜粋、協会と組合の分析図等（内容は省略）を提出した。

陳述では、陳述用資料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。なお、組合の違法に関する意見等は記載していない。

（意見等）

- ・ 私の主張は、協会と契約することが適切かということと、運用利回りが不動産鑑定評価基準どおりに算出されているかということの2点である。
- ・ 地価調査は不動産鑑定評価基準に従って行われているのかどうか、前回の住民監査請求（令和6年3月8日に請求した令和元年度から令和5年度までの静岡県地価調査業務委託に係る支出に関する請求）において明らかにならなかったもので、今回の住民監査請求で確認したい。
- ・ 不動産鑑定評価基準には、運用利回りは、「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。」と記載されている。契約上、不動産鑑定評価基準に従わなければならないことになっているのであれば、返済準備のため預金する場合の利回りやJ-REITの予想分配金利回りなど不動産鑑定評価基準に記載されていないものを根拠として運用利回りを決定してはならない。
- ・ 預り金は返済できる状態でなければならないので、運用利回りは常識的に考えて1.0%にはならない。J-REITの予想分配金利回り、再投資に向ける場合の利回りは預り金は返さないといけないということを無視して投資した場合の運用利回りであり、預り金的性格を有する一時金と記載されている不動産鑑定評価基準に違反している。
- ・ 不動産鑑定評価基準に基づけば、運用利回りは0.1%が妥当であると考ええる。
- ・ 貸出約定金利は恐らく1.0%よりずっと高いはずだが、運用利回りという関係があるのか不明である。大体10年ものである国債は、賃借人が退去するとなったら預り金を返さないといけないので買えない。J-REITの予想分配金利回りは3～8%あるが、預り金で運用するものではない。
- ・ 監査対象機関は、最低でも50人程度の不動産鑑定士を擁する者は、県内には協会以外にはいないと説明しているが、組合には不動産鑑定士が57人いる。地価調査を行うことができる不動産鑑定士という意味であっても、組合に地価調査員が47人いるので、50人程度を擁する者に含まれるのではないか。

- ・ 不動産鑑定業者としては、組合にいる不動産鑑定士は1名である。そうして見れば、最低でも50人程度の不動産鑑定士を擁する者は、県内には協会以外にはないという意見書の記載は正しい。
- ・ 県が協会と契約することはおかしい。地方公共団体は絶対に法令を守らなければならないため、契約する相手方が正しく法律を守っているかは必ず確認しなければならない。
- ・ 公益社団法人である協会が、私的な組織である組合の事務を受託するのはおかしい。
- ・ 組合は本来自らやらなければならない業務を協会に委託しているため、組合に入っている協会の理事11人だけではなく、他の組合員にも得はある。協会の理事だけを利するものではないが、協会の理事は組合員でもあるので、私は広い意味で公益法人の公益認定の基準に反する、理事に対する「特別の利益」と考えている。
- ・ 理事に対する「特別の利益」は、理事が属する団体へ発注することや、不当な金額で受注することと考えるのが一般的だと思うが、自分はそうは考えない。また、協会が組合から受注した金額が適切かはわからないし、それが不当だから特別の利益に当たると主張しているのではない。

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。なお、組合の違法に関する意見等は記載していない。

(意見等)

- ・ もし、地価公示の鑑定評価員から、地価調査の鑑定評価員を辞退する者が増えて50人に満たなくなったら、意見書に記載された単独随意契約の理由では協会と随意契約することができなくなるので、この理由はおかしい。

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交通基盤部都市局土地対策課からは、令和7年11月20日付けで次の意見書が提出された。

静岡県知事に対する措置請求に対する意見書

1 地価調査について

(1) 地価調査の概要

都道府県地価調査とは、国土利用計画法施行令第9条第1項の規定に基づき、都道府県知事が、地域別・用途別に調査地点（基準地）を選定し、自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる標準価格を調査・公表するものであり、選定した調査地点（基準地）について、不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査、調整して標準価格の判定を行っている。

さらに、同法施行令第9条第3項に「公示価格を規準とし」とあるとおり、国の地価公示と都道府県の地価調査は、特定地点の価格を判定するという事業内容や手法、求める価格の性質が同じであり、地価調査の鑑定評価書に公示価格を記載する欄があり地価調査鑑定評価額の算

定に当たり公示価格も考慮している。

(2) 分科会、幹事会について

複数の不動産鑑定士（以下「評価員」という。）により価格の妥当性を担保するため、地価公示における分科会等の枠組みを準用し、地価調査においても分科会及び幹事会を設け、分科会内及び分科会間の価格調整等を行っている。

分科会は、県内を4つに区分し、各分科会に11人から17人の評価員を置き、分科会内の価格調整等を行っている。

また、幹事会は、分科会内評価員の中から選出した分科会幹事計4名により構成し、分科会間の価格調整等を行っている。

(3) 地価調査の契約

上記(1)(2)の条件の下で地価調査を行うためには、最低でも50人程度の不動産鑑定士が必要であるが、県内には公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会（以下「協会」という。）以外にはそうした数の不動産鑑定士を擁する者がいないことから、協会に対し単独随意契約により発注している。

2 請求人の主張に対する意見について

(1) 契約先の選定理由に誤りがある

請求人は、静岡県職員措置請求書及び説明（以下「請求書等」という。）において、「その誤りは、前回の住民監査請求で、土地対策課が、監査委員に虚偽を述べたこと、その虚偽を監査委員も追認した。不動産鑑定士が50人以上いる団体、静岡県には1つしかないということだが、もう1つある。静岡県不動産鑑定協同組合（以下「組合」という。）である。組合員は現在50名以上いる。「2つを比べて、協会にしました」なら虚偽ではない。しかし、「1つしかない」というのは事実無根、虚偽である。」と主張している。

ところで、上記1(1)(2)のとおり、都道府県の地価調査は国の地価公示を規準としており、評価員の指名については、「都道府県地価調査事業事務取扱要領運用細則について（昭和60年5月18日国土庁土地局地価調査課長通知）」を参考に定めた「静岡県地価調査鑑定評価員組織規程」において「県は、原則として当該年地価公示に係る県内の分科会に所属する者の中から鑑定評価員の指名を行う」旨規定している。

一方、組合は中小企業等協同組合法の設立認可を受けた団体であり、組合員は中小規模の事業を行う者に限定されるため、地価公示に係る県内の分科会に所属する者を全て含んでいるわけではない。

したがって、地価調査を行うために必要な最低でも50人程度の不動産鑑定士を擁する者は、県内には公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会以外にはなく、請求人の「事実無根、虚偽」であるとの主張は、妥当ではない。

(2) 成果品に記載された運用利回り 1.0%は高すぎる

請求人は、請求書等において、「運用利回りが 1.0%、高すぎる。基準に従っていない。基準に従う契約なら、契約違反である。契約不履行であり、違法な支出であり、無効である。」と主張している。

ところで、令和 6 年 3 月 11 日静岡県職員措置請求に対する意見書で述べたとおり、運用利回りは、市中金利の動向を総合的に判断し決定しているものであり、例示すれば、返済準備のため預金する場合の利回り、国債利回り、貸出約定金利、J-REIT（不動産投資信託）の予想分配金利回り、再投資に向ける場合の利回り等である。

また、運用利回りは、各分科会において、評価員全員の意見を伺い、評価員全員で検討のうえ、幹事会で決定しているものである。

したがって、請求人の「違法な支出、無効」であるとの主張は、妥当ではない。

(3) 県に生じる損害について

請求人は、請求書等において、「支出の全額が損害」と主張している。

しかしながら、上記(1)及び(2)のとおり、請求人が主張するような損害は生じていない。

(4) 措置の請求について

請求人は、請求書等において、「静岡県が、協会に対して、全額返還請求すること」及び「静岡県は、協会の公益社団法人の認定を取り消すこと」と主張している。

しかしながら、上記(1)、(2)及び(3)のとおり、違法及び不当なことはなく、損害も生じていないことから、請求人の主張には理由はない。

4 結論

以上のとおり、請求人の主張には理由がないことから、本請求は棄却されるべきである。

(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 7 年 11 月 27 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)

- ・ 市中金利は低いものから高いものまで様々あるが、運用利回り 1.0%は、これらを踏まえて不動産鑑定士である地価調査の鑑定評価員が判断したものである。また、一鑑定評価員の判断ではなく、各分科会で検討の上、幹事会で決定したものである。そういった手順を踏んで決定したもののなので、決定した運用利回り 1.0%は適切なものと判断している。

- ・ 運用利回りは、中長期的期間の金利動向に留意しつつ、直近単年度の金利動向についても反映していることを不動産鑑定士に確認している。
- ・ 他県における運用利回りについては調査していないが、不動産鑑定士からは、1%～2%の間で決定していると思うと聞いている。
- ・ 地価調査業務委託の契約書上、地価調査は不動産鑑定評価基準に従わなければならないとは記載されていない。
- ・ 静岡県地価調査鑑定評価員組織規程においては、地価調査の鑑定評価員について、原則として地価公示に係る県内の分科会に所属する者の中から指名を行うこととされているものの、地価調査において基準地の標準価格を判定するに当たっては、「公示価格を規準」とすることとされていることから、地価公示の鑑定評価員の全てを地価調査の鑑定評価員として指名することとしている。そのため、地価公示に係る県内の分科会に所属する者が全員所属している団体に発注すべきであると考えている。なお、令和7年度の地価公示の鑑定評価員は54名であるが、やむを得ない理由で辞退した者を除いた52名を地価調査の鑑定評価員としている。
- ・ 組合には地価公示の鑑定評価員が47人所属しているが、地価公示の鑑定評価員の全員ではないため、地価調査を行うことができるのは協会しかない、という意見書の記載は正しいと考えている。

5 監査対象機関への聞き取り調査結果（要旨）

令和7年12月5日及び12日に監査対象機関（土地対策課）から1.0%の運用利回りを妥当なものと判断した理由、単独随意契約を行った理由等について聞き取りを行った。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。

- ・ 地価調査は不動産鑑定評価基準に基づいている。
- ・ 不動産鑑定士1人の意見ではなく、分科会や幹事会で確認するという、きちんとしたプロセスを経て運用利回りを決定しているということをもって、県としては運用利回りの数字は適切と判断している。また、分科会の最終回と幹事会に県も出席するなど審議の過程は承知しており、分からないことはその場で問合せをしている。
- ・ 不動産鑑定士からは、運用利回りは直近の金利の上昇を反映していることを確認している。直近の金利は、預金利回りが定期で0.4%、国債利回りは1.5%、貸出約定金利は1～2%、J-REIT予想分配金利回りは4～5%、再投資に向ける場合の利回りは4～5%であると不動産鑑定士から確認している。
- ・ 令和7年度の地価公示においても運用利回りを1.0%としている。
- ・ 都道府県地価調査事業の実施に当たって、国土交通省は、技術的助言である「都道府県地価調査事業事務取扱要領について（昭和60年5月18日国土庁土地局長通知）」及び「都道府県地価調査事業事務取扱要領運用細則について」を通知している。地価公示との関係については、要領において「都道府県は、都道府県地価調査の実施にあたっては地価公示法の規定に基づいて国が行う地価公示との調和を保ち、一体として効果を発揮するように努めるものとする。」としている。また、運用細則において「都道府県地価調査は、各基準地についての価格と公示価格との間の均衡の保持

については、とくに留意する必要がある、基準地の数も相当数となるため、各基準地相互間の価格についても、その均衡を失しないよう配慮することが必要である。」として、地価調査の鑑定評価員の指名に当たっては、「都道府県は、原則として当該都道府県の区域に存する当該年地価公示に係る分科会に所属する者を鑑定評価員として指名するものとする。」としている。

- ・ 地価調査において、地価公示と共通の基準地は30地点ある。公示価格と均衡を取るためには、地価公示と地価調査の共通の基準地については、同地点について地価公示の鑑定評価を行った不動産鑑定士が地価調査を行うことが適切である。また、地価調査において分科会及び幹事会を設けるが、地価公示において分科会幹事及び代表幹事を行っていた不動産鑑定士が欠けると地価調査に支障がある。
- ・ 地価公示（標準地661地点）と地価調査（標準地610地点）で同じ調査地点は30地点しかないが、それ以外も県内の住宅地や商業地といった似たような地点であり、地価調査の鑑定評価を地価公示と違う不動産鑑定士が行う理由はないため、県の方の事情で地価公示の鑑定評価を行った鑑定評価員を削ることはしない。
- ・ 鑑定評価員は、地価公示と地価調査において同じ地域を担当する分科会に所属して、同じような地域の鑑定をしている。地価公示の鑑定評価を通じて地域の周辺の状況や不動産の売買の状況について知識がある不動産鑑定士が地価調査も行った方が、効率的にもよい。
- ・ 地価調査の調査地点は県内に610地点設定しており、鑑定評価員は4月上旬に指名を受けてから7月上旬の鑑定評価書提出期限までに、基準地の点検、選定替地点の検討、取引事例の把握、分科会や幹事会での価格検討、鑑定評価書等の作成を行う必要がある。令和7年度は、全国集計を行う国に対し7月17日までにデータ提出を行うため、鑑定評価員に対し7月4日までに鑑定評価書の提出を求めている。
- ・ 地価調査の結果公表日は全国統一で指定されており、限られた期間内に作業を完了する必要がある、また、地価公示との均衡を図り、複数の不動産鑑定士により価格の妥当性を担保するため、可能な限り地価公示の全鑑定評価員を指名する必要がある。

6 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7年12月4日に、本件措置請求に係る地価調査業務委託を受けた協会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。

- ・ 協会は、不動産鑑定業者ではないことから鑑定評価業務は行っておらず、県が指名する鑑定評価員の連絡調整・報道機関への対応・鑑定評価員に対する報酬の支払い等の事務処理を行っている。
- ・ 国土交通省が公表している「不動産鑑定評価基準」において、運用利回りについて「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」とされている。地価調査は「不動産鑑定評価基準」に沿って行っている。
- ・ 運用利回りの決定に当たっては、不動産鑑定評価基準に従い、様々な利回りや金利を比較考量した。具体的には、一般的な経営主体が一時金をどのように取り扱う傾向があるかという点を勘案の

うえ、預金する場合の利回りを最小に、一連の事業の中で再投資に向ける場合を最大として、不動産投資家としての一般的な目線として、1%～2%程度が妥当な水準と判断している。その上で、4つの各分科会で議論して、それぞれの案を作成し、幹事会において分科会間の調整を行い、令和7年地価調査においては運用利回りを1.0%と決定した。

- ・ 運用利回りを決定するに当たっては、中長期的な視点から決定しているが、直近の金利の動向も反映させている。

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) 令和7年度静岡県地価調査業務委託に係る契約及び支払手続

- ・ 契約日 令和7年4月9日
- ・ 検査日 令和7年9月30日
- ・ 支払日 令和7年10月24日
- ・ 支払額 45,359,600円

(2) 令和7年度静岡県地価調査業務委託に係る委託額及び契約手続

ア 地価調査を行うためには、最低でも50人程度の不動産鑑定士が必要であるが、県内には協会以外に、そうした数の不動産鑑定士を擁する団体・業者はないことなどの理由により、県は、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項第2号、静岡県財務規則（昭和39年静岡県規則第13号）第49条、静岡県財務規則の施行について（昭和39年4月1日付け財第61号、会第241号総務部長、出納事務局長通達）第23-1-(1)タの規定に基づき随意契約とし、単独随意契約により静岡県地価調査業務を委託した。

○地方自治法施行令（抜粋）

第167条の2 地方自治法第234条第2項の規定により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、普通地方公共団体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。

○静岡県財務規則（抜粋）

第49条 令第167条の2第1項第1号の規則で定める額は、別表第2の4のとおりとする。

- 2 令第167条の2第1項第3号又は第4号の規則で定める手続は、次に掲げるとおりとする。

- (1) あらかじめ契約の発注見通しを公表すること。
- (2) 契約を締結する前において、契約内容、契約の相手方の決定方法及び選定基準、申請方法等を公表すること。

(3) 契約を締結した後において、契約の相手方となつた者の名称、契約の相手方とした理由等の契約の締結状況について公表すること。

- 3 随意契約によろうとするときは、第 37 条及び第 38 条の規定に準じてあらかじめ予定価格を定め、かつ、なるべく 2 人以上の者から見積書を徴さなければならない。ただし、収入印紙、郵便切手その他知事が認めるものについては、見積書を省略することができる。

○静岡県財務規則の施行について（抜粋）

第 23 随意契約（第 49 条）

- 1 随意契約によることができる場合は、令第 167 条の 2 第 1 項各号に規定されているが、その取扱いについては、概ね次の場合によることとする。ただし、地方公共団体の契約の原則は一般競争入札であることに鑑み、安易に随意契約を採用することなく、その契約の性質又は目的が競争入札に適しないことや競争入札に付することが不利となることなどを慎重に検討の上、選択する理由を明確にし行うこと。

- (1) 契約の相手方が特定されるときや入札を実施することが困難な場合など令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号に該当する場合

タ 事業上必要な特殊な物品及び他に代替性のない物品の購入製造並びに他に代替性のない技術及びサービスの提供に係る契約をするとき並びに他の相手方では契約ができない特殊な事情があるとき。

イ 不動産鑑定士協会という事業者団体が鑑定報酬について見積書を提出することは独占禁止法に違反するおそれがあると公正取引委員会が指摘していることから、協会が地価調査の鑑定評価料に係る所要額を見積もることは不適切である。このため、県は、静岡県財務規則第 49 条第 3 項ただし書き及び静岡県財務規則の施行について第 23-4-(4) の規定に基づき、見積書を省略し協会と単独契約締結協議を行い、受諾書により契約を締結した。

○静岡県財務規則の施行について（抜粋）

第 23 随意契約（第 49 条）

- 4 随意契約による場合において、収入印紙、郵便切手その他知事が認めるものについては見積書を省略することができるものであるが、「その他知事が認めるもの」とは次のとおりであること。

- (4) 契約の相手方において所要額を積算することが困難であつて、県との協議により契約額を定めるもの

ウ 県は、令和 7 年 4 月 1 日に協会に対し、委託金額 45,359,600 円（うち、消費税及び地方消費税の額 4,123,600 円）として委託契約締結の協議を行い、令和 7 年 4 月 3 日に承諾する旨の回答書の提出があった。このため、県は、同日、当該金額で支出負担行為を作成し、決裁後、令和

7年4月9日に契約を締結した。

エ 県は、令和7年7月17日までに国に対しデータ提出を行うため、鑑定評価員に対し令和7年7月4日までに鑑定評価書を提出するよう求め、期限までに提出があった。

オ 令和7年9月30日に協会から県へ完了報告書が提出され、県は、同日、政府契約の支払遅延防止等に関する法律及び同法の規定に基づく業務委託契約書第8条の規定に基づき、検査を実施し、令和7年10月1日に検査合格通知書により合格を通知した。その後、令和7年10月2日に請求書を受領し令和7年10月24日に支払を行った。

○政府契約の支払遅延防止等に関する法律（抜粋）

第4条 政府契約の当事者は、前条の趣旨に従い、その契約の締結に際しては、給付の内容、対価の額、給付の完了の時期その他必要な事項のほか、次に掲げる事項を書面により明らかにしなければならない。ただし、他の法令により契約書の作成を省略することができるものについては、この限りでない。

- 一 契約の目的たる給付の完了の確認又は検査の時期
- 二 対価の支払の時期
- 三 各当事者の履行の遅滞その他債務の不履行の場合における遅延利息、違約金その他の損害金
- 四 契約に関する紛争の解決方法

第5条 前条第一号の時期は、国が相手方から給付を終了した旨の通知を受けた日から工事については十四日、その他の給付については十日以内の日としなければならない。

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。

(1) 令和7年度静岡県地価調査業務委託の成果品である鑑定評価書の違法性・不当性の有無

令和7年度静岡県地価調査業務委託の成果品である鑑定評価書の違法性・不当性の有無について次のとおり判断する。

- ・ 請求人は、J-REITの予想分配金利回りなど不動産鑑定評価基準に記載されていないものを根拠として運用利回りを決定してはならない、また、預り金はいつでも返済できる状態でなければならないため、預金する場合の金利以外の利回り等を根拠として運用利回りを決定してはならないと主張している。

この点、運用利回りは、不動産鑑定評価基準に「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」と規定されているが、比較考量する金利等は限定されていない。

また、収益還元法において一般的な経営主体を想定した場合、敷金等を投資せずに全て預金す

ることが合理的であるとは言えない。

さらに、請求人が、静岡県企業局が鑑定業者に対して行った不動産鑑定評価料の支出に関し、不動産鑑定評価書が違法であるから当該支出は違法な公金の支出であるなどと主張して提訴した静岡地方裁判所令和6年（行ウ）第4号公金返納等請求住民訴訟事件において、請求人は、本不動産鑑定評価書の違法な点の一つとして「運用利回り1.0%が適用されるべきことについての説明がない」と主張したが、静岡地方裁判所は、令和7年11月21日判決において「その余の主張、例えば、商業地として評価していること、事例や利回り等の選定、最有効使用の設定、評価手法の採否などは、本件評価書3を作成した本件鑑定業者に属する不動産鑑定士の専門家としての裁量判断に委ねられるべき部分であり、原告の主張を踏まえても、それらが不動産鑑定士の専門家としての裁量を逸脱した不合理な内容であるといった事情があるとまでは認められない」と判示している。

不動産鑑定評価基準が運用利回りを決定するに当たって比較考量する金利等を限定していないこと、敷金等を投資せずに全て預金することが合理的であるとは言えないこと、及び当該判決の上記判示を踏まえれば、運用利回りの決定に当たり比較考量する金利等の選定は不動産鑑定士の専門家としての裁量判断に委ねられるべき部分であり、令和7年度静岡県地価調査業務委託の成果品である鑑定評価書において、預金する場合の金利以外の利回り等を比較考量して運用利回りを決定したことは、不動産鑑定士の専門家としての裁量を逸脱した不合理な内容であるとは認められない。

したがって、不動産鑑定士が預金する場合の金利以外の利回り等を比較考量して運用利回りを決定したことをもって鑑定評価書が違法又は不当であるとは言えない。

以上のことから、当該鑑定評価書について違法又は不当であるとする理由はない。

(2) 令和7年度静岡県地価調査業務委託に係る契約の違法性・不当性の有無

令和7年度静岡県地価調査業務委託に係る契約の違法性・不当性の有無について次のとおり判断する。

- ・ 請求人は、令和7年度に協会を契約先として選定した理由書（以下「理由書」という。）の中に「地価調査を行うためには、最低でも50人程度の不動産鑑定士が必要であるが、県内には（公社）静岡県不動産鑑定士協会以外に、そうした数の不動産鑑定士を擁する団体・業者はない。」と記載されているが、組合にも50人以上の組合員がいるため、契約先の選定理由が誤っていると主張している。

しかしながら、監査において確認したところ、ここで言う「不動産鑑定士」は、地価調査業務を行うことができる不動産鑑定士という意味であり、静岡県地価調査鑑定評価員組織規程において「県は、原則として当該年地価公示に係る県内の分科会に所属する者の中から鑑定評価員の指名を行う。」とされていることから、地価調査を行うことができる不動産鑑定士は限定されている。そして、地価公示との均衡を図り、複数の不動産鑑定士により価格の妥当性を担保する必要があること、また、地価調査は委託契約締結から約3か月という短期間で610地点の鑑定評価を行わなければならないところ、地価公示に係る県内の分科会に所属する不動産鑑定士は、地価公

示において鑑定をした地域の周辺の状況や不動産の売買の状況を知っているため、その不動産鑑定士が地価調査を行った方が合理的であることから、県は、地価公示に係る県内の分科会に所属する不動産鑑定士が全員所属している協会との間で本件契約を締結することが妥当であると判断したものである。

理由書の選定理由の記載が十分とはいえないものの、地価公示との均衡を図る必要があること、地価公示の鑑定評価員が地価公示で担当した地域の周辺の状況や不動産の売買の状況について知っていること、限られた期間で地価調査を行わなければならないことを考慮すれば、県が、県内の全ての地価公示の鑑定評価員が所属している協会と単独で随意契約をしたことには合理性がないとまではいえない。

したがって、県が協会と単独随意契約をしたことをもって、当該契約が違法又は不当であるとは言えない。

- ・ 請求人は、協会が違法行為を行っており、また、組合の違法行為に加担しており、随意契約の相手方として不適切であると主張している。

請求人は、協会が随意契約の相手方として不適切である理由の1点目として、協会が定款に記載された「静岡県内の市町が行う固定資産評価受託事業」について、県内35市町のうち1市分しか行っておらず、当該事業のほとんどを行っていないと主張しているが、定款に記載する事業は、協会がその範囲内で事業を行うというもので、当該事業は実施されており、全ての市町から当該受託が行われていないことをもって違法又は不当であるとは言えない。

また、請求人は、協会が随意契約の相手方として不適切である理由の2点目として、協会が私的な組織である組合の事務を受託することは、公益社団法人である協会の設立目的に反しており、また、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律第5条第3号の「その事業を行うに当たり、社員、評議員、理事、監事、使用人その他の政令で定める当該法人の関係者に対し特別の利益を与えないものであること」に反して協会の理事に「特別の利益」を与えるものであると主張している。

しかしながら、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律第15条において、公益法人は毎事業年度における公益目的事業比率が百分の五十以上となるように公益目的事業を行わなければならないとされていることから、公益社団法人は公益目的事業しか行うことができないわけではないため、協会が組合の事務を受託することが協会の設立目的に反しているとはいえない。また、同法第5条第3号において公益社団法人が理事に与えることが禁止されている「特別の利益」とは、公益社団法人の理事が、公益社団法人に自らが代表者をしている団体と契約させることで理事個人として得る利益などをいうものであるため、請求人の主張する「特別の利益」は同法でいう「特別の利益」には当たらない。

したがって、協会が違法行為を行っているとは判断できず、県が協会と契約をしたことをもって、当該契約が違法又は不当であるとは言えない。

なお、請求人は、協会が組合及び組合員の違法な行為を諫めず研修をしてこなかったこと及び組合から業務を受託することで組合及び組合員の違法行為に共謀しているとも主張しているが、

組合及び組合員の違法性の有無については本件措置請求とは無関係であるため、監査を行っていない。

以上のことから、当該契約について違法又は不当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。

(1)に記載したとおり鑑定評価書が違法又は不当であると言うことはできず、また、令和7年度静岡県地価調査業務委託に係る契約額及び契約手続についても静岡県財務規則等に反しているとは認められない。

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、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。