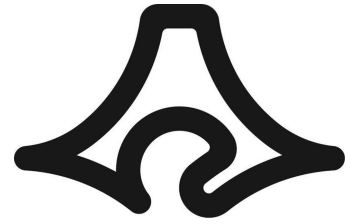


提 供 日 2025/12/24
タイトル 静岡県地価調査業務委託の委託料の支出に関する住民監査請求の監査結果
担 当 監査委員事務局監査課監査班
連 絡 先 TEL 054-221-2927



(要旨)

令和7年10月24日に受け付けた「静岡県地価調査業務委託の委託料の支出」に関する住民監査請求について、監査を実施した結果、棄却することを決定し、12月23日に請求人に通知した。

(概要)

1 件名

静岡県地価調査業務委託の委託料の支出に関する住民監査請求

2 請求人

浜松市中央区雄踏町宇布見 5211-1 星野 光央 (ほしの みつお)

3 監査対象機関

静岡県交通基盤部都市局土地対策課

4 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月に行った下記の支出
静岡県地価調査の報酬 45,359,600 円 (支出先: 公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会)

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 (以下「協会」という。)が提出した成果品 (鑑定評価書) に記載された運用利回りが 1.0% であり高すぎ、また、運用利回りを 1.0% としたことについての説明が間違っており、契約不履行である。説明責任を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、専門家としての義務を果たしていない。

不動産鑑定士が 50 人以上いる静岡県の団体は協会しかないのですこと契約していると説明しているが、静岡県不動産鑑定協同組合 (以下「組合」という。)にも不動産鑑定士が 50 人以上いるので、契約先の選定理由が誤っている。

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。

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、協会に、報酬額等の全額を返還請求すること。
静岡県は、協会の公益社団法人の認定を取り消すこと。

5 監査結果

県には「違法又は不当な公金の支出」は存在しないため、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。

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ついて違法・不当な鑑定であるとする理由はない。

- ・ 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は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、当該不動産鑑定評価書について違法又は不当な鑑定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について違法・不当であるとする理由はない。

- ・ 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) 「違法又は不当な公金の支出」は存在しない。

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、「違法又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。