提 供 日　2026/02/17
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
連 絡 先　監査班
　　TEL　054－221－2927

Well-Being
幸福度日本一の静岡県

（要旨）

令和７年 12 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、２月 16 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

静岡県企業局地域整備課

４　請求の要旨

だれが。（県の執行機関又は職員）:

静岡県企業局地域整備課

いつ、どのような財務会計行為を行ったのか。:

(1)　令和５年 10 月 25 日　不動産鑑定評価書等の報酬　2,044,900 円
(2)　令和７年３月 14 日　時点修正率意見書等の報酬　440,000 円

静岡県不動産鑑定協同組合（以下「組合」という。）に支出した。

令和７年の支出は、前年度の成果品を前提に行われており、令和５年の支出も例外的に対象となるはずである。

その行為は、どのような理由で違法又は不当なのか。:

◎１　業者選定の過程が違法。

◎２　組合は、不動産鑑定業者として違法行為を行った。

◎３　不動産鑑定業者が毎年行わなければならない事業報告に虚偽を記載していることが違法（罰金刑の対象）。

◎４　不動産鑑定業を行うことは、定款にも事業目的にも記載がない。
組合は、商業登記法、民法、中小企業等協同組合法に反し、違法及び不当。

◎５　鑑定業者として発行できない鑑定評価書を発行する行為が違法及び不当。
組合に所属していない、かつ、ほか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。組合は、ほかの鑑定業者の専任である不動産鑑定士に再委託しているが、企業局に承諾を得ていない。

◎６　組合に所属していない不動産鑑定士を、所属していると偽っている行為が、静岡県職員を錯誤に陥れた詐欺であり違法及び不当。

◎７　組合に所属していない不動産鑑定士を、所属していると偽っている行為が、民法第１条第３項の信義則に反し違法及び不当。

◎８　契約不履行のまま、成果品を受け取り、報酬を支出した行為が違法及び不当。

◎９　鑑定評価書の検収を通じて、契約が全て適正になされていることを確認しなければならない職務を、職員が怠ったことが地方公務員法違反。

◎10　地方自治法違反であり、上記契約は無効。

◎11　静岡県中小企業者の受注機会の増大による地域経済の活性化に関する条例において、県が受注機会の増大に努めるものとされている中小企業者は、適法な業者のみであるにもかかわらず、企業局は、違法に鑑定業を行っている中小企業者ではない組合の受注機会を増大させ、中小企業者ではない組合がある地域の経済を活性化させようとしたことが、当該条例に違反している。

◎12　事業者等を守り育てる静岡県公契約条例第３条において「公契約は、その締結に至る過程における透明性及び競争の公正性が確保されるとともに、談合その他の不正行為が排除されたものでなければならない。」と規定されているにもかかわらず、企業局が組合と契約したら組合員しか業務を受けられないので組合員以外が排除されており、また、同条例第５条において「事業者等は、基本理念にのっとり、公契約に基づく債務を履行する者として社会的な責任を有することを認識し、法令を遵守するとともに、その債務を適正に履行しなければならない。」と規定されているにもかかわらず、組合等が法令を遵守していないことが当該条例に違反している。

その行為により、どのような損害が県に生じているのか。:

支出した報酬額全額が損害。

どのような措置を請求するのか。:

(1)　静岡県が、組合に対して、上記報酬額の全額を返還請求すること。

(2)　静岡県が、業者選定の過程で、適法に登録された不動産鑑定業者であること、及び当該不動産鑑定業者に業務を行う不動産鑑定士が適法に所属していることを必ず確認すること。

(3)　静岡県が、検収の過程で、適法に登録された不動産鑑定業者によって発行された鑑定評価書であること、及び当該不動産鑑定業者に業務を行った不動産鑑定士が適法に所属していたことを必ず確認すること。

(4)　静岡県が、組合の全ての違法を改めさせること。また、組合が全ての違法を改めるまで、二度と組合と契約しないことを明確にすること。

(5)　静岡県が、不動産鑑定業者として免許登録している組合に対して、法律に基づき、助言、指導及び勧告をすること。

５　監査結果

本件措置請求のうち令和５年度の不動産鑑定評価書等に係る令和５年10月25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地方自治法第242条の所定の要件を欠いていることから却下する。

令和６年度の時点修正率意見書等に係る令和７年３月14日の支出に関する請求については、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。

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５年度の不動産鑑定評価書等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５年度の不動産鑑定評価書等に係る支出については令和５年10月25日に支出されており、本件措置請求を受け付けた令和７年12月18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６年度の時点修正率意見書等の作成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、組合は以下のような違法行為を行っており、県の契約の相手方として不適切であるにもかかわらず、県が組合と契約をしたことが違法であると主張している。

・　請求人は、不動産鑑定業者として組合に不動産鑑定士が50名以上所属しているのであれば、組合が県に提出している事業実績等報告書に、所属している不動産鑑定士は１名と記載していることが虚偽であり、違法であると主張している。

　しかしながら、組合の組合員である不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士は57名いるが、これらの不動産鑑定士は、不動産鑑定業者としての組合に所属しているわけではない。事業実績等報告書は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第28条第１号に基づいて提出するものであるところ、事業実績等報告書に記載する不動産鑑定士の数は、不動産鑑定業者の登録申請書（同法第23条）に記載された不動産鑑定士の数であり、組合の登録申請書に記載されている不動産鑑定士は１名であることから、組合が事業実績等報告書に不動産鑑定士を１名と記載したことは虚偽ではなく、違法又は不当であるとは言えない。

・　請求人は、組合が県に提出している事業実績等報告書について、依頼者から受け取った報酬の全てを記載しなければならないところ、報酬の一部である手数料のみを記載していることが虚偽であり、違法であると主張している。

　しかしながら、組合と組合員である不動産鑑定業者双方が、事業実績等報告書に報酬を計上すると二重計上となることから、平成23年に県が国土交通省と協議した結果、組合から鑑定評価業務の分配を受けた組合員である不動産鑑定業者が報酬を計上し、組合はその収入である手数料を計上することとし、組合に対してその計上方法を伝えている。組合は、県の指導により手数料のみを記載していることから、組合が事業実績等報告書に報酬の一部である手数料のみを記載していることは虚偽ではなく、違法又は不当であるとは言えない。

・　請求人は、組合が不動産鑑定業を行うことは、定款にも事業目的にも記載がないため違法であると主張している。

　しかしながら、組合は中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号）第３条第１号に規定された事業協同組合であるところ、事業協同組合とは、組合員の経営の近代化・合理化・経済活動の機会の確保のために組合員の事業を支える「共同事業」を行う団体であり、組合は、当該「共同事業」の１つとして、組合員のために不動産鑑定評価の共同受注を行っているが、不動産鑑定評価を独自に行うことはない。そして、共同受注とは、組合が注文を受け、組合員が仕事を行い、組合が成果品を納品する事業であるとされており、組合は、発注元から不動産鑑定評価の共同受注を行い、組合員に不動産鑑定評価業務を割

り当て、結果を取りまとめ、不動産鑑定評価書を発行して発注元に納品しているにすぎない。組合が行うことができる事業は、定款第７条第１項に規定されており、同項第１号において「組合員のために行う不動産鑑定評価及び固定資産評価の共同受注」、同項第５号において「前各号の事業に附帯する事業」と規定されているところ、組合が行っている組合員への割当て、取りまとめ、不動産鑑定評価書の発行及び納品は同項第１号又は第５号に含まれるという組合等の説明は理解することができる。したがって、組合が不動産鑑定評価の共同受注を行い、それに伴って不動産鑑定評価書を発行することは、定款に規定されていない事業とはいえず、違法又は不当であるとは言えない。

・　請求人は、その他種々主張するが、いずれも本件請求に関する県と組合との契約が違法又は不当との理由になるものではなく、上記判断を左右するものではない。

したがって、組合が違法行為を行っているとは認められず、県と組合が結んだ当該契約が違法又は不当であるとは言えない。

以上のことから、当該契約について違法又は不当であるとする理由はない。

⑶　時点修正率意見書等について違法・不当であるとする理由はない。

・　請求人は、組合が、組合に所属している不動産鑑定士ではなく、他の不動産鑑定業者の専任である不動産鑑定士に時点修正率意見書等の作成を委託し、それを組合の名で発行していることは違法であるため、契約不履行であると主張している。

しかしながら、組合は、令和６年度の時点修正率意見書等の作成を上記のとおり共同受注して、組合員に時点修正業務を割り当てており、組合員である他の不動産鑑定業者の専任である不動産鑑定士が時点修正業務を行っている。そして、不動産鑑定業者（国土交通大臣登録）の登録等手続Ｑ＆Ａ（国土交通省ホームページ）によると、専任の不動産鑑定士は、その事務所に常に在籍、常勤して、専らその事務所の不動産の鑑定評価業務に自ら実地に従事することが必要であり、通常、専任の不動産鑑定士は他の不動産鑑定業者に所属することはないが、他の事務所での鑑定評価業務が全て禁止されているわけではないものとされていることから、組合員である他の不動産鑑定業者の専任である不動産鑑定士が時点修正業務を行うことは禁止されているわけではない。また、他の事務所において鑑定評価業務を行った際に、不動産鑑定評価書に不動産鑑定業者名をどのように記載するかについて規定されたものはないことから、当該時点修正率意見書等を組合が発行するものとして１頁目に組合名を記載するとともに、時点修正業務を行った不動産鑑定士名を記載したことをもって、当該時点修正率意見書等が違法又は不当であるとは言えない。

したがって、組合が共同受注した令和６年度の時点修正率意見書等の作成を、組合員である他の不動産鑑定業者の専任の不動産鑑定士に割り当て、作成された当該時点修正率意見書等を組合の名で発行していることは、違法又は不当であるとは言えない。

・　請求人は、組合が県から依頼を受けた不動産鑑定を他の不動産鑑定業者の専任の不動産鑑定士に再委託しているが、県に承諾を得ていないことが違法であると主張している。

しかしながら、上記のとおり、組合は共同受注した令和６年度の時点修正率意見書等の作成を組合の内部の者である組合員に割り当てたにすぎず、組合から組合の外部の者へ再委託しているものではないと県が判断して、時点修正率意見書等を受け取ったことは、違法又は不当であるとは言えない。

以上のことから、当該時点修正率意見書等について違法又は不当であるとする理由はない。

⑷　不動産鑑定業者の選定過程について違法・不当であるとする理由はない。

・　請求人は、静岡県中小企業者の受注機会の増大による地域経済の活性化に関する条例（平

成26年３月28日静岡県条例第65号）において、県が受注機会の増大に努めるものとされている中小企業者は、適法な中小企業者のみであるにもかかわらず、企業局は、違法に不動産鑑定業を行っている中小企業者ではない組合の受注機会を増大させ、中小企業者ではない組合がある地域の経済を活性化させようとしたことが当該条例に違反していると主張している。

しかしながら、上記(2)に記載したとおり、組合が違法行為を行っているとは認められない。また、当該条例において、県は中小企業者の受注機会の増大に努めるものとすると規定されているが、発注において中小企業者の受注機会の増大に配慮することという趣旨であり、中小企業者以外を全面的に排除するという趣旨ではなく、また、特定の地域の中小企業者への発注を義務付けるものではない。なお、組合は共同受注により実質的に組合員である中小企業者の受注につなげている。こうした趣旨からすると、組合に不動産鑑定評価を発注したことをもって、当該条例に違反し違法又は不当であるとは言えない。

・　請求人は、事業者等を守り育てる静岡県公契約条例（令和３年３月26日静岡県条例第25号）第３条において「公契約は、その締結に至る過程における透明性及び競争の公正性が確保されるとともに、談合その他の不正行為が排除されたものでなければならない。」と規定されているにもかかわらず、企業局が組合と契約したら組合員しか業務を受けられないので組合員以外が排除されており、また、同条例第５条において「事業者等は、基本理念にのっとり、公契約に基づく債務を履行する者として社会的な責任を有することを認識し、法令を遵守するとともに、その債務を適正に履行しなければならない。」と規定されているにもかかわらず、組合等が法令を遵守していないことが当該条例に違反していると主張している。

しかしながら、監査対象機関は、本件の予定価格が100万円以下であることから、地方公営企業法施行令第21条の13第１項第１号及び静岡県企業局会計規程第201条の規定に基づき随意契約により契約を行っている。そして、時点修正率意見書等に係る報酬は、１地域につき40,000円（税抜き）と規定されているため、時点修正業務は価格競争に適しないものであると判断し、本件については組合が適任と判断して単独契約をしている。また、本件は上記(2)に記載したとおり、組合が違法行為を行っているとは認められないため、組合に不動産鑑定評価を発注したことをもって、当該条例に違反し違法又は不当であるとは言えない。

以上のことから、不動産鑑定業者の選定過程について違法又は不当であるとする理由はない。

(5)　「違法又は不当な公金の支出」は存在しない。

令和６年度の時点修正率意見書等について違法又は不当と言うことはできず、また、令和６年度の時点修正率意見書等の発注に係る報酬額及び契約手続についても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ているとは認められない。

加えて、不動産鑑定業者の選定過程についても違法又は不当と言うことはできない。

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。