静岡県監査委員告示第３号

令和７年12月18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２月24日

静岡県監査委員　　山下　和俊
静岡県監査委員　　松本　早巳
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12月18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）：
静岡県企業局地域整備課
※支出を行ったのは企業局地域整備課だが、この請求の事案には、交通基盤部**土地対策課**が深く、深く、深く関わっている。

いつ、どのような財務会計行為を行ったのか。：
令和５年 10 月 25 日　2,044,900 円　報酬として
令和７年３月 14 日　　440,000 円　報酬として
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６年度の支出は、前年度の成果品を前提に行われており、支出から１年以内とする住民監査請求の対象の中で、「違法（不当）であるならば」という条件付きだが、例外的に対象となる。これは、既に過去の監査委員が結果に記したことでもある。

その行為は、どのような理由で違法又は不当なのか。：

どちらの財政支出行為においても、共通している。

◎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　不動産鑑定業者を行うことは、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

◎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。

加えて、不動産鑑定業者の選定過程が静岡県条例に複数違反している。

●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

「努める」とされているのは、適法な業者のみである。法令順守、コンプライアンス重視をうたっているのは、静岡県そのものである。最も声高に宣言しているのも静岡県である。それにもかかわらず、企業局は、中部に所在する**違法に**鑑定業を行っている者の受注機会を増大させた。

それも、適切に、中小企業者の受注機会の確保を行っていないとすれば、総務省の通知や政府の閣議決定に反している。これでは、公務員失格である。

また、土地対策課が、**組合**の違法行為を助言、指導、勧告することなく放置してきた。また、鑑定業者の発行する不動産の鑑定評価書を適切に検収しなければならないと、県職員に対して指導してこなかった。加えて、鑑定業者に適切な鑑定評価を行うような監督、指導の責務も果たしてこなかった。違法及び不当な職務行為であった。

最後に。上記を違法だと認識しながら、取消すことなくそのままにしている行為は、静岡県に損害をもたらす行為であり、静岡県職員による**背任罪**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。：

支出した報酬額全額が損害

職員が、法治主義ではなく、慣例・前例主義であることは、**職員の質が下がり続け、静岡県の損害、静岡県民約 345 万人の大いなる損害**である。

どのような措置を請求するのか。：静岡県が、

組合に対して、上記鑑定評価報酬額の全額を返還請求すること。

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確認を、必ず実施すること。

業務を行う不動産鑑定士が適法に所属している確認を、必ず実施すること。

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を、必ず実施すること。

業務を行った不動産鑑定士が適法に所属していた確認を、必ず実施すること。

静岡県が、「組合」の**全ての違法**を改めさせること。これらを改めるまで、二度と契約しないことを明確にすること。

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、指導及び勧告すること。

公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会（以下、協会という）に対して、法律に基づき、適切な不動産鑑定業務が行われるように、助言、指導及び勧告すること。

「協会」に対して、違法な**組合**との不適切な関係（違法な業務の事務を受託する等）を**全て是正**させ、適法になるよう及び**県民から違法の疑いすらも一切なくなる**よう、法律に基づき、報告を求め、調査に入り、指導・勧告をすること。

詳細は、後日提出予定。

２　請求者

住所　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 12 月 16 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、明らかな誤記は修正した。

２　措置請求書の請求年月日は令和７年12月16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12月18日付けで受付した。

３　事実を証する書面として不動産鑑定評価書等が添付されている（内容は省略）。

請求人は、令和７年12月21日に次の「詳細は、後日提出予定とした説明書」を提出した。

詳細は、後日提出予定とした説明書

令和７年 12 月 21 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、構成員を組合員という）
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）

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」
登場するのは、組合、組合員、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」

その行為は、どのような理由で違法又は不当なのか。：
どちらの財政支出行為においても、共通している。
違法及び不当（以下、違法及び不当を違法等という）について、場面を３つに分ける。
１　【契約以前】
２　【契約そのもの】
３　【契約履行】
順を追って説明する。

１　【契約以前】
これは、組合が、企業局と契約を結ぶ以前から、違法等を行ってきた団体、ということである。そして、この組合を語るには、協会も絶対に外せない。法令遵守、コンプライアンスを絶対遵守する静岡県の契約相手として不適切である。

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．相互扶助ではなく、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かのように虚偽の説明をして、加入者の選別を行っている。
⇒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追及し、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事業のうち、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」

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）

２．協会が監督責任を負っているにも関わらず、閲覧データ規程違反を行う会員を放置し、共謀してきた。同時に、会員は違反行為に対して、通報の義務を負っているが、それも無視し続けてきた。

⇒第 23 条違反

「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．連合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

組合の所管（静岡県）

（略）

協会の所管（静岡県）

（略）

組合が土地対策課に提出している書類には、所属は「Ａ１名」と書かれている。鑑定業者として、50 名以上所属しているなら、これが虚偽。不動産の鑑定評価に関する法律違反である。罰金刑だ。

繰り返しになるが

◎　不動産鑑定業者を行うことは、定款にも事業目的にも記載がない。

ところが、静岡県全 35 市町のうち、34 市町で、不動産鑑定業を行っている。

組合は、商業登記法、民法、中小企業等協同組合法に反している。

◎　組合は、不動産鑑定業者として違法行為を行った

◎　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）

◎　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等

◎　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等

◎　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等

２　【契約そのもの】

◎　業者選定の過程が違法。

上記の違法等にも関わらず、組合を契約相手に選んだ行為そのものが、地方自治法違反でもある。

また、組合は、中小企業基本法の中小企業ではないのではないか。もしそうだとするなら、「中小企業者等の受注機会の増大に努める」とされた条例違反である。

「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」

「努める」とされているのは、適法な業者のみである。法令順守、コンプライアンス重視をうたっているのは、静岡県そのものである。最も声高に宣言しているのも静岡県である。それ

にもかかわらず、企業局は、中部に所在する**違法に**鑑定業を行っている者の受注機会を増大させた。

それも、適切に、中小企業者の受注機会の確保を行っていないとすれば、総務省の通知や政府の閣議決定に反している。これ、法治主義でなければならない公務員として、失格である。

３　【契約履行】

組合は、他の鑑定業者又は他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。再委託する場合には、企業局に承諾を得なければならない（企業局の契約規則参照）が、開示請求で企業局が「承諾した書面」は出てこなかった。つまり、「承諾した事実」は、存在しない。それも、再委託している事実を隠し、組合に「所属する不動産鑑定士」と虚偽を記載している（資料参照）。中小企業等協同組合法に基づく事業報告においては、高額な委託料を支払っていることが確認できる（資料参照）。これで、委託ではないなら、何なのか。何度でも言おう。再委託ではないというのなら、所属していなければならない。組合が、不動産鑑定業者として土地対策課に提出している書類には、所属「Ａ１名」と書かれている。不動産鑑定業者として、組合に50名以上所属していることが事実なら、１名が虚偽で、不動産の鑑定評価に関する法律違反である。罰金刑である。

その他、既に述べてきた数々の手法を駆使して、あまたの違法を犯した。

契約違反を行った不動産鑑定士は５名。**Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ、Ｆ**である。

「不動産の鑑定評価に関する法律」に無知な不動産鑑定士という、職業専門家として最も恥ずかしい評価を得た不動産鑑定士は、これら５名。**Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ、Ｆ**である。

これら５名は、不動産の鑑定評価に関する法律第５条に反し、不動産鑑定士の信用を傷つける行為を行った。**Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ、Ｆ**である。

企業局職員

◎　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

◎　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

地方公務員法に反し、全力で職務に専念せず、注意力の全てを用いず、職務を行った。

土地対策課（責任は重大、被害は甚大）

◎　静岡県全35市町のうち34市町に及んでいる。今も、だ。土地対策課が、**組合**の違法行為を助言、指導、勧告することなく放置してきた。また、鑑定業者の適法性を適切に確認しなければならないと、県職員に対して指導してこなかった。加えて、組合のような不動産鑑定業者に対して、適法に鑑定評価を行うような監督、指導の責務も果たしてこなかったこと。

地方公務員法に反し、全力で職務に専念せず、注意力の全てを用いず、職務を行った。

結論 ◎　地方自治法違反であり、この度の契約は無効。
最後に。 上記を違法だと認識しながら、取消すことなくそのままにしている行為は、静岡県及び静岡県民に損害をもたらす行為であり、静岡県職員による背任罪である。これは**刑事事件**に発展する可能性がある。誇りある職員よ、旅立ちの時が来たのだ。県民のため、一緒に警察に行こう。
以上

（注）１　措置要求書原文に即して記載したが、Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ及びＦは原文では実名で記載されている。

２　事実を証する書面として不動産鑑定評価書等が添付されている（内容は省略）。

３　令和８年１月16日、22日、23日、25日、26日、27日及び28日に追加資料が、別途、提出された（内容は省略）。

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、本件措置請求のうち令和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８年１月９日に受理することを決定した。

なお、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日の支出に関する請求については、支出日から本件措置請求を受け付けた日までに１年を経過しているが、措置請求書には１年を経過して請求することに関して正当な理由の記載がなかったことから、陳述・監査の過程の中で正当な理由の有無を確認し、受理するか否か判断することとした。

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「静岡県不動産鑑定協同組合（以下「組合」という。）は違法行為等を行っており、県の契約の相手方として不適切であるにもかかわらず、県は組合と契約を締結し、また、成果品である不動産鑑定評価書は組合が定款上発行できないものであるにもかかわらず、県は成果品を受領して報酬を支払ったものであり、組合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。

・「違法又は不当な公金の支出」は存在するか。

なお、請求人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。）等の違法性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、静岡県と組合との間

の不動産鑑定評価意見書等作成業務に関する契約に係るものであり、協会等は本契約の当事者ではない。したがって、協会等の違法性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

静岡県企業局地域整備課

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８年１月28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、請求人は陳述日当日に、陳述用資料（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。

（意見等）

- 令和５年度の支出は支払日から１年を経過しているが、令和６年度の時点修正率意見書が有効であるためには、令和５年度の不動産鑑定評価書が有効でなければ成立しないので、今回の住民監査請求に令和５年度の支出を含めている。
- 組合が不動産鑑定業を行うことは、組合の定款において附帯する事業で読むとのことだが、不動産鑑定業はメインの事業であり、附帯する事業ではない。もし「定款に書いてあることしかやっていない」という理屈を通したいのなら、組合は、不動産鑑定業をやらず、不動産鑑定評価書を組合の名で発行せずに、あくまで共同受注の窓口であるとすればよい。
- 組合は、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、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。また、令和５年度は不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価をしているのにもかかわらず、事業報告にその評価をした件数を０件としており、虚偽の報告をしている。
- 組合に所属していない不動産鑑定士とは、57人の組合員のことであり、組合に所属しているのは、不動産鑑定業の登録において登録している不動産鑑定士１人である。中小企業等協同組合法上、組合員が組合に所属していることは認めているが、不動産の鑑定評価に関する法律上は、組合員は組合に所属していない。
- 組合は、契約金額のうち手数料を除いた額を組合員に支出しており、その支出を組合の損益計算書において「鑑定委託費」として計上していることからも、組合員への委託ではないかと考える。
- 一部の組合員が都合のいいように加入する組合員を決めている。また、提出できるような証拠はないが、一部の組合員が共同受注した業務をどの組合員に配分するかを決めており、組合員の中で配分する業務が偏っていると思う。そのため、組合が「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と主張している。
- 「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」は、中小企業者の

受注機会を増大させるというものであるが、組合は中小企業者ではないのに、他の中小企業者の受注機会の増大に努めることなく組合の受注機会を増大させたことは条例違反である。

・　「事業者等を守り育てる静岡県公契約条例」には、公契約は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いる。また、同条例には、事業者等は法令を遵守すると規定されており、組合も鑑定をした不動産鑑定士も法令を遵守しなければならない。

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。

（意見等）

・　事業実績等報告書を出す義務があるのは、不動産鑑定士ではなく不動産鑑定業者である。組合員である不動産鑑定業者が実績として報告しているということは、不動産鑑定業務を行ったのは組合員である不動産鑑定業者だということである。そういう意味で、組合は別の業者に頼んでいるので、委託しているといえる。

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静岡県企業局地域整備課からは、令和８年１月22日付けで次の意見書が提出された。

静岡県企業局（地域整備課）に対する措置請求に対する意見書

１　請求人からの主張に対する当局からの意見方針について

請求人は、静岡県職員措置請求書（以下、「措置請求書」という。）において、「業者選定の過程が違法」、「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」など、当局の手続き等の違法性について主張しているが、一方で、請求人の主な主張は、静岡県不動産鑑定協同組合（以下、「事業協同組合」という。）の事業活動の違法性を訴えることであり、当局における手続きの違法性の原因が、事業協同組合の事業活動の違法性にあるとしている。

このことから、まず２及び３において当該請求に係る財務会計の概要について説明した後、４において事業協同組合が設立された経緯等を示した上で、５において請求人が主張する事業協同組合の事業活動に関するそれぞれの違法性等に対する正当性を意見し、最後に、６において当局の契約、支出手続き等の財務会計に係る主張に対する正当性及びその妥当性について意見する。

２　当該請求に係る不動産鑑定について

（１）当該請求に係る不動産鑑定について

当該請求に係る鑑定評価対象地は、牧之原萩間工業用地開発区域内及び近接地における民有地（地目：山林、畑、田、ため池ほか）である。

（２）不動産鑑定の目的

本業務の目的は、牧之原萩間工業用地地域振興整備事業に伴う用地買収価格算定の基礎資料とするため、開発区域内及び近接地の一部を対象に、不動産鑑定評価書等の作成を行ったものである。

なお、本業務は令和５年度（令和５年 10 月 25 日支出）及び令和６年度（令和７年３月 14 日支出）の合計２度実施しており、このうち、令和６年度に実施した業務は、令和５年度に得た不動産鑑定評価額の時点修正として意見書の作成を行うために実施したものである。

３　不動産鑑定の依頼及び報酬額の支払いについて

（１）令和５年度の不動産鑑定依頼（以下、「契約１」という。）について

令和５年８月 24 日付けで、事業協同組合から参考見積を徴した。当局は、これを参考に設計書を作成し、令和５年８月 28 日に随意契約執行伺を作成。令和５年８月 30 日に決裁となったことから、同日、事業協同組合に対し見積書の提出を依頼したところ、同日付けで見積書が提出されたため、令和５年８月 31 日に支出予算執行伺を作成し、同日に決裁となったことから、単独随意契約により事業協同組合に鑑定評価を依頼した。

その後、令和５年９月 29 日に業務完了報告書の提出及び本件鑑定評価書が納品され、同日検収し、令和５年 10 月 25 日に役務費として報酬を支出した。

（２）令和６年度の意見書作成依頼（以下、「契約２」という。）について

令和７年１月 22 日に随意契約執行伺を作成。令和７年１月 29 日に　決裁となったことから、同日、事業協同組合に対し見積書の提出を依頼したところ、令和７年１月 31 日付けで見積書が提出されたため、令和７年２月３日に支出予算執行伺を作成し、同日に決裁されたことから、単独随意契約により事業協同組合に意見書の作成を依頼した。

その後、令和７年２月 28 日に業務完了報告書の提出及び本件意見書が納品されたことから、同日検収し、令和７年３月 14 日に役務費として報酬を支出した。

（３）契約根拠等について

不動産鑑定士への報酬額は、「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）」により、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準を用いて算出しており、これにより報酬額が決定されることから、価格面で競争の余地はない。

このため、契約１は、地方公営企業法施行令第 21 条の 14 第１項第２号に定める「その性質又は目的が競争に適さないものをするとき（競争不適）」、契約２は、一部改正後同法施行令第 21 条の 13 第１項第１号に定める「予定価格が別表第１の各欄に掲げる契約の種類に応じ同表の下欄に定める額の範囲内において管理規定で定める額を超えないとき…前項に掲げる以外のもの 1,000 千円（少額契約）」に基づき、随意契約とした。

事業協同組合を相手方とし、単独随意契約とした根拠は、契約１については、「①牧之原萩間工業用地の開発区域内または近接する土地について不動産鑑定評価書及び意見書の作成業務を適切に作成した実績があり、本件業務に対する理解度が他の者より高く、迅速かつ的確な業務遂行が見込まれること。②牧之原市の税務に係る固定資産業務を担当する当該地域の土地取引に精通した不動産鑑定士複数名が業務を実施するため、偏りのない公正な不動産鑑定評価を得ることができること。」契約２については、「①契約１の評価額の時点修正を行うものであり、同業務を実施した事業協同組合が本件業務に最も理解度が高く、迅速かつ的確に業務を遂行できると考えられること。②契約１において鑑定業務を実施した不動産鑑定士が本件業務を行うことで、最も偏りのない公正な不動産鑑定評価を得ることができると考えられること。」である。

【参考】

地方公営企業法施行令第 21 条の 14 第１項第２号

（「不動産の買い入れ又は借入れ、地方公営企業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に必要な物品の売り払いその他の契約でその性質又は目的が競争に適さないものをするとき」）

一部改正後地方公営企業法施行令第 21 条の 13 第１項第１号

（「売買、賃借、請負その他の契約でその予定価格（賃借の契約にあつては、予定賃借料の年額又は総額）が別表第１の各欄に掲げる契約の種類に応じ同表の下欄に定める額の範囲内において管理規定で定める額を超えないとき…前各項に掲げるもの以外のもの 1,000 千円」）

４　静岡県不動産鑑定協同組合の設立経緯等について

（１）設立認可手続きについて

事業協同組合の設立に当たっては、設立発起人代表が静岡県知事に対し、平成４年２月 26 日付けで設立認可申請書を提出し、県は、中小企業等協同組合法（以下、「組合法」という。）第 27 条の２第１項の規定に基づき実態と書類の内容について確認を行った。

その結果、同法同条第４項の各号に該当せず、認可の条件を具備していることから、平成４年３月 10 日付け地第１－22 号にて認可された。

（２）目的及び事業について

事業協同組合は、定款第１条において、組合員の相互扶助の精神に基づき、組合員のために必要な共同事業を行い、もって組合員の自主的な経済活動を促進し、かつ、その経済的地位の向上を図ることを目的としている。また、定款第７条において以下の事業を行うと定めている。

①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
②組合員のためにする評価システムの研究開発
③組合員の事業に関する経営及び技術の改善向上又は組合事業に関する知識の普及を図るための教育及び情報の提供
④組合員の福利厚生に関する事業
⑤前各号の事業に附帯する事業

（3）組合員の資格について
組合員たる資格を有する者は、次の要件を備える小規模事業者としている。
①不動産の鑑定評価に関する法律（以下、「評価法」という。）第22条第1項の規定に基づき不動産鑑定業者登録を受けた事業者であること
②組合の地区内に事業場を有すること

（4）組合員数について
57名
（定款第38条に基づき令和7年5月23日に開催された第33回通常総会議事録による）

5　協同組合の事業活動における複数の行為が違法であり不当であるとの主張について
ここからは、請求人の主な主張であり、措置請求ともなっている事業協同組合の事業活動の違法性に対し、下記（3）は、県経営支援課へ、その他の事項は県土地対策課へ当局が確認を行った内容を基に、請求人の主張が失当である旨を意見する。

（1）協同組合は、不動産鑑定業者として違法行為を行ったとの主張について
後述のとおり、事業協同組合の違法行為はない。

（2）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との主張について
請求人は、措置請求書において「不動産鑑定業者が毎年行わなければいけ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）」と主張し、請求人が令和7年12月21日に提出した、「詳細は、後日提出予定とした説明書（以下、「説明書」という。）」において「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（評価法⇒第58条八号に該当）」と主張している。
措置請求書及び説明書の記載のみでは請求人が主張する「虚偽」が何であるか不明であるが、請求人が各所へ配付しているその他の資料から、「虚偽」とは、「組合が過小に事業実績報告を行ってきた」との請求人の主張を指しているものと推定する。
評価法第28条の規定に基づく書類（以下「実績報告書」という。）は、毎年、不動産鑑定業

者が評価法の規定及び国土交通省通知等をもとに作成している。

また、事業協同組合は、評価法に基づく不動産鑑定業者であるとともに「組合法に基づく設立認可を受けた団体」でもあり、その定款第７条の規定に基づき「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」等の業務を行っており、組合員の資格は定款第８条に「（評価法に基づく）不動産鑑定業の登録を受けた事業者であること」等と規定されている。

事業協同組合は契約金額の３％を手数料としてその収入としており、その他は組合員の収入としているため、事業協同組合及び組合員の実績報告書の記載は、実際の収入金額を記載しているものである。

したがって、「虚偽」であるとの請求人の主張は失当である。

（３）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ことが違法との主張について

請求人は、請求書において「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ことが違法」、また説明書において「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」と主張している。

事業協同組合では、定款第１条の目的を達成するため、４（２）でも述べたとおり、定款第７条（１）で定める「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」及び同項（５）で定める「前各号の事業に附帯する事業」を行うものと定めている。

従って、事業協同組合が不動産鑑定業を行うことは、定款第７条（１）に定める事業としての業務及び同項（５）として、これに附帯する業務を行っているものであることから、請求人の主張は失当である。

（４）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との主張について

請求人は、請求書において「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」、また説明書において「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」と主張している。

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ることの一般的な考え方として、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（不動産鑑定業の登録上一カ所の登録をお願いしている）することはできないが、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く、何らかの手続をもって所属している場合や業務提携等、その他の不動産鑑定業者名で鑑定評価書を交付することができることから、専任の不動産鑑定士が他の不動産鑑定業者において鑑定評価書を交付することをもって、直ちに評価法第 35 条違反とは言えない旨、県土地対策課が国土交通省から回答を得ている。

また、事業協同組合は、前述の（２）でも述べたとおり、評価法に基づく不動産鑑定業の登

録を受けているが、同時に組合法上の設立認可を受けている団体でもあり、定款第７条により「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」などを行い、同第８条で「組合員の資格は不動産鑑定業者登録を受けた事業者であること」となっている。

これらを踏まえると、不動産鑑定評価書の不動産鑑定業者欄に組合員名が記載されていることをもって直ちに評価法違反とは言えない。

（５）協同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であるとの主張について

本件不動産鑑定業務において、請求人の指摘する違法及び不当であるとの主張の意味するところが必ずしも明確ではないが、不動産鑑定士については、前述４（４）に記載したとおり、令和７年５月 23 日現在、57 名の不動産鑑定士が組合員として所属している。また、後述６（３）に示すが、本件を担当した５名の不動産鑑定士はその組合員名簿に氏名が記載されているほか、当局は複数の不動産鑑定士が所属していることを認識した上で契約行為を行っており、錯誤に陥ってはおらず、また、詐欺との認識もないことから、請求人の主張は失当である。

（６）協同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であるとの主張について

前述（５）のとおりである。

６　当局における業者選定、支出手続き等が違法又は不当であるとの主張について

最後に、前述５に関する当局からの意見を踏まえた上で、請求人の当局における契約及び支出手続き等の財務会計手続が違法又は不当との主張に対し、当局が行った手続きは全て正当であり、請求人の主張は失当である旨を意見する。

（１）業者選定の過程が違法との主張について

今回、請求人が措置請求書において、「業者選定の過程が違法」と主張している契約１及び契約２の財務会計行為について、請求人が主張する業者選定の過程が違法と意味するところが必ずしも明確でないが、推察されることについて、現時点で必要と認める範囲で意見する。

まず、本件鑑定業務を単独随意契約とした根拠・理由は、前述３（３）のとおりである。

また、国土交通省が公表している不動産鑑定評価基準（平成 26 年５月一部改正）第１章第３節では、不動産の鑑定評価とは…「練達堪能な専門家によってはじめて可能な仕事であることから、このような意味において、不動産の鑑定評価とは不動産の価格に対する専門家の判断であり、意見であるといってよい」としており、加えて、「対象不動産の価格を占める適正なあり所を指摘することから、社会的公共的意義は極めて大きい」としている。

従って、このような性質を持ったうえで不動産鑑定評価を依頼するに当たり、仮に価格（報

酬）に重点を置いた受任者選定を行えば、報酬額と評価額との牽連性の観点から、価格競争を意識するあまり、最も安価な評価額を算出することが優位となり、専門的知識や経験等はその価値を失うとともに、結果、業務内容に必ずしも合致しない報酬額が導かれてしまうことは想像に難くない。

なお、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会は、平成30年５月に公式見解として「不動産鑑定契約のあり方（受任者選定方式等）に関する基本的見解」を公表しており、この中で、「不動産鑑定評価の依頼にあたっては、価格（報酬）に重点を置いた鑑定評価の受任者選定はなじまず、種々の問題が生じている、あるいは生じる可能性が極めて高いため、適切な受任者を選定できるような契約方式とすべきである。」と指摘するとともに、「適切な受任者を選定するためにあるべき契約方式」として、受任者選定等の方式に関して依頼者において考慮すべき事項を以下のとおりとりまとめている。

１．価格（報酬）に重点を置いた選定ではないこと

２．選定プロセスにおける依頼者の能力・事務負担、対象不動産の規模・業務の難易度等

３．従事する予定の不動産鑑定士及び契約主体の不動産鑑定業者に関して依頼者において考慮されるべき事項

①専門性、能力、実績等

②地域精通性

③人的信頼性

④生産性向上、イノベーション、ワーク・ライフ・バランスのためのバリューエンジニアリング

今回、当局が依頼した不動産鑑定評価は、この考え方に沿ったものとなっており、価格競争によらず、かつ、当該地域における実績等から事業協同組合を業務を実施するに最も適任である者と判断し、不動産鑑定業務を依頼したこれら一連の過程に何ら不合理な点はなく、請求人の指摘は根拠を欠き、その主張は失当である。

（２）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違反しているとの主張について

請求人は、このことについて過去にも同様の主張を行ってきた。今回は、これまでの主張に加え、事業協同組合の違法性についても言及しているが、事業協同組合の事業活動の違法性に対する請求人の主張は、前述５のとおり失当であることから、ここでは、牧之原市域で行われる不動産鑑定業務に対し、中部に所在する静岡市の鑑定業者に不動産鑑定業の受注機会を増大させたことが静岡県中小企業者の受注機会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）に違反しているとの主張に対し意見する。

同条例において、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、これは、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。こうした趣旨からすると、牧之原市にある不動産鑑定評価を中部に所在する静岡市の鑑定業者に発注したことをもって、直ちに条例に違反し、違法又は不当であるとは言えない。

このことから、請求人の主張は失当である。

（３）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との主張について

本件不動産鑑定業務において請求人の指摘する契約不履行の意味するところは必ずしも明確ではないが、以下のとおり現時点で必要と認める範囲で意見する。

今回請求人が契約不履行と主張している２つの業務は、説明書において請求人が実名を挙げて主張する同一の不動産鑑定士５名（Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ、Ｆ）で実施した。

説明書によると、このことを請求人は、今回当局が発注した２件の不動産鑑定評価業務が、「組合は、他の鑑定業者又は他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」と解し、これをもって契約不履行であると主張していると思われる。

説明書において主張する上記の５名の不動産鑑定士については、前述４（４）で記した総会資料に氏名が掲載されており、当該５名は組合員として事業協同組合に所属する不動産鑑定士である。

また、同じく説明書において請求人が実名を挙げて主張する１名（Ａ）については、令和７年１月 16 日に年次報告として県に提出された事業実績報告書に基づく主張であると思われるが、当該１名については、事業協同組合が受注行為を行う際の受注窓口として専任で勤める者であり、組合員名簿には記載されていない。

つまり、事業協同組合は専任職員を有する不動産鑑定業者として不動産鑑定業務を受注し、これを組合員として所属している、業務内容に最も適切と思われる不動産鑑定士に分配することで、前述４（２）のとおり定款第１条及び第７条に想定される行為を具体的に実施しているに過ぎないと解されるべきである。

よって、請求人の当該業務が再委託に該当するとの主張は、失当である。

なお、当局が作成した単独随意契約理由書では、「組合に不動産鑑定評価業務を依頼する場合、牧之原市の税務に係る固定資産評価業務を担当する鑑定士複数名が業務にあたるため、当該地域の土地取引に精通した鑑定士複数名による偏りのない公正な成果品を得ることが可能である」と記載していることからしても、当局が、事業協同組合が共同受注という形で本業務を受注し、これを複数の不動産鑑定士に分配し実施することを前提として業務を発注していることは明らかであることを念のため申し添える。

（４）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との主張について

本業務については、前述６（３）のとおり請求人が指摘する契約不履行は存在せず、当局と

しては、法的に正当である事業協同組合から提出された不動産鑑定評価書について、不当鑑定と認められる重大な瑕疵も無く、適正に鑑定がなされたものと判断し、成果物を収受していることから、請求人の主張は当たらない。

（５）地方自治法違反であり契約は無効であるとの主張について

本件鑑定業務において請求人の指摘する地方自治法に違反しているとする意味が明確ではないが、これまでの当局からの意見を総合的に勘案すれば、請求人の主張には論拠がなく、その主張は当たらないことは明白である。

７　結論

以上のとおり、請求人の各主張にはいずれも理由がなく、当局は適正に業務を実施しており、本請求は速やかに棄却されるべきである。

（注）　意見書原文に即して記載したが、Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ及びＦは原文では実名で記載されている。

また、監査対象機関は、令和８年１月28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）

・　本件の不動産鑑定評価意見書等は組合が発行していると認識している。
・　組合は、定款第７条第１項第１号において不動産鑑定評価の共同受注を行うことを規定し、その成果品として不動産鑑定評価書を発行するが、この不動産鑑定評価書を発行することが不動産鑑定を行うことと同義であるので、組合が不動産鑑定を行うことは、同項第５号の「前各号に附帯する業務」として行っていると解している。
・　契約当時は、不動産鑑定士自身が組合員であり、組合に所属する組合員である複数の不動産鑑定士が不動産鑑定を行うものと想定しており、再委託であるとは認識していなかったものと考える。
・　委託した相手方である組合の中にいる不動産鑑定士にやってもらっているので、再委託ではないと考えている。

５　監査対象機関の意見等に対する請求人の指摘追加事項

請求人からは、令和８年１月30日に次の「陳述機会後にて追加の説明文」が提出された。また、令和８年２月２日に追加資料（内容は省略）の提出があった。

陳述機会後にて追加の説明文

静岡県不動産鑑定協同組合（以下、組合と言う）

★組合による壮大な詐欺行為

壮大とは、静岡県全35市町のうち34市町で、長年（平成４年以降）行われ続けてきたことを指す。

静岡県行政においては、企業局２件の契約が確認されている。

壮大な詐欺行為の一部に、静岡県も含まれている。

欺罔

組合からの再委託なのに、委託ではないと思わせた行為

錯誤

客観的に再委託なのに、再委託ではないと職員が認識していること

※客観的に、とは、

１．組合の事業実績報告に委託費が計上されていること

２．組合員は事業者であること（不動産鑑定士ではない）

３．その事業者である組合員の専任不動産鑑定士の氏名が記載されていること

４．組合に、業者からの請求書の記録があるはず（静岡県が調査すれば明らかになる）

５．組合から、業者に委託費を支出している記録があるはず（静岡県が調査すれば明らかになる）

結論

組合は「再委託」を行っている。

結果

組合の契約違反である。

企業局の契約違反及び約款違反である。

効果

約款違反の契約は、

地方自治法に従って、

無効である。

無効とは、

初めから契約がなかったことを意味する。

つまり、

既に支払った報酬を返還させなければならない。

既に受け取った鑑定評価書等を返還しなければならない。

契約がなかったときと同じ状況に戻さなければならないからである。

このからくりは、

詐欺である。

欺罔を用いて、職員を錯誤に陥れ、

契約を結び、業務委託を受け、報酬を得た。

組合が契約を結ぶことで、

組合員以外の他を排除することが可能とした。
独禁法違反も確定に近づいた。
刑事罰
（組合及び組合員）
組合の刑事罰「詐欺罪」
可能性が出てきた。
職員は「知らなかった」と言い逃れられる。
錯誤なのだから。
今なら、まだ間に合う。
弁護士の言いなりでは、救われない。
それで儲かるのは（自己）弁護士くらいである。
彼は、無関係だと言い逃れるだろうから。
（職員）
それに、
錯誤ではないとするなら、
企業局約款違反を犯してまで契約をするのは、
静岡県に損害をもたらす「背任罪」である。
ひょっとして、
組合や組合員から、
職員が、金銭を受け取っている可能性もある。
その見返りに、約款違反の契約を結んだ※のか。
「収賄罪」「贈賄罪」の可能性も出てきた。
※さすがにこの可能性は低いだろう。あまりにも倫理観がなさすぎる
公権力
警察の力をいよいよ発揮してもらう時なのかもしれない。
私の見解
「職員は無知であった。組合に騙されていた可哀そうな人」
という立場である。
こんなからくり、知らなかったのだから。
知っていたなら、よほどの手練れである。
お勧め
一刻も早く、
事実を語り、
組合の悪事を、
国家権力に裁いてもらうことが、
無知であった者が救われる道だと提示している。

職員次第
　さあ、どうするのか。
　企業局等の職員、この文書を読む者。
　あなたたちの行動次第である。
大きな岐路
　法治主義を徹底するのか。
　それとも、
　慣例主義・前例主義を貫くのか。
県民の悲哀
　大きな岐路に立たされていることくらい、
　前例主義・慣例主義に染め抜かれた者でも、
　さすがに感じ取れるだろうに。

請求人　星野光央
令和８年１月30日（金）

（注）　「陳述機会後にて追加の説明文」原文に即して記載した。

６　監査対象機関への調査結果（要旨）

令和８年１月20日及び２月２日に監査対象機関（静岡県企業局地域整備課）から、組合を契約の相手方として選定した理由や時点修正率意見書等及び不動産鑑定評価書等を妥当なものと判断し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。

・　組合は過去に今回の事業用地の不動産鑑定を行った実績があったことから、組合が不動産鑑定を行うことができる団体であることの認識はあった。
・　組合の定款に不動産鑑定業を行うことの記載がないという請求人の主張について、組合に確認したところ、不動産鑑定業は、定款第７条第１項第５号に規定する「前各号の事業に附帯する事業」に含まれるということであった。
・　事業協同組合である組合が、県から共同受注した不動産鑑定業務において不動産鑑定評価書の発行を行っている。鑑定評価は、組合員である不動産鑑定業者に所属している不動産鑑定士が行っているが、組合は、鑑定評価業務を組織の内部の者である組合員に分配しているにすぎず、組織の外部の者へ委託しているものではないため、再委託には当たらない。
・　不動産鑑定士は、専任となった事務所以外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ことから、組合員である不動産鑑定業者に所属している不動産鑑定士として、不動産鑑定評価書等に署名したと認識している。
・　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、組合から鑑定評価業務の分配を受けた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たものである。県は組合に対し、組合が共同受注した業務についての事業実績は、実際に鑑定評価を行った各不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者が計上するよう伝えている。

・　令和７年分の事業実績等報告書の業務提携・共同等業者欄において、組合は「県内の組合員不動産鑑定業者」と記載し、本鑑定評価を行った不動産鑑定士が所属している不動産鑑定業者は「静岡県不動産鑑定協同組合」と記載することで、組合が県から受注した不動産鑑定業務を組合員である不動産鑑定業者と共同で行い、県からの報酬を分け合う関係にあることがわかるようにしている。

・　事業実績等報告書の不動産鑑定士の数は、不動産鑑定業者の登録申請書に記載された不動産鑑定士の数を記載するため、組合は１名と報告している。

７　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８年１月26日に、本件措置請求に係る不動産鑑定評価書等を作成した組合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。

・　定款第７条第１項第１号に「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「前各号の事業に附帯する事業」を掲げている。弁護士に確認したところ、『共同受注に伴う不動産鑑定業は、定款第１条の目的を達成するため、第７条第１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」及び同項第５号において「前各号の事業に附帯する事業」を行うものと定めており、共同受注業務を適切に行うためには、不動産鑑定業務を行うことは必要であることから、同項第１号所定の共同受注ないし同項第５号の附帯する事業に該当する。そのため、組合が不動産鑑定業を行うことは定款に反しない。』との見解であった。なお、共同受注以外で、組合が鑑定評価を行うことはない。

・　不動産鑑定評価書の１頁目に発行者として不動産鑑定業者である「組合」と記載し、その鑑定評価に関わった組合員である不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士が署名している。ある不動産鑑定業者の専任不動産鑑定士として登録している不動産鑑定士が、他の不動産鑑定業者の事務所で鑑定評価を行うことは禁止されておらず、他の事務所で鑑定評価を行うときは、実務上一般的に、当該他の事務所名で不動産鑑定評価書を発行している。なお、このような専任不動産鑑定士が他の事務所で鑑定評価を行った場合の不動産鑑定評価書への不動産鑑定業者名の記載方法については、不動産の鑑定評価に関する法律その他の法令において明文化された規律はなく、専任の不動産鑑定士となっている不動産鑑定業者以外の不動産鑑定業者名で不動産鑑定評価書を発行することは、法令等に反しない。

・　共同受注の規約には、「本組合は、共同受注契約を締結したときは、契約内容、作業内容等を参酌して、公正に組合員に割当する。」と記載されている。本件鑑定評価業務は、地価公示において牧之原市を担当する分科会に現在又は過去に所属し、牧之原市に精通している組合員の中から、割当てを希望する組合員に割り当てた。

・　損益計算書の科目である「鑑定委託費」は、市町や企業局から受注した委託業務に係る費用で、

共同受注した業務の分配を受けて鑑定評価業務を実施した組合員に対して支払った報酬額であり、組合員への委託費という意味ではない。この名称は、当該支出額を表示するために便宜的に使用している勘定科目にすぎない。

・　加入要件は、定款第８条に記載されている要件のみである。加入申込みがあった際に、地価公示鑑定評価員になったことがあるかは確認しているが、加入要件ではない。

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。

⑴　契約及び支払手続

ア　令和５年度の不動産鑑定評価書等に係る支出について

・契約日　令和５年８月31日

・検収日　令和５年９月29日

・支払日　令和５年10月25日

・支払額　2,044,900円（不動産鑑定評価書１通（５件）、意見書１通（６件））

イ　令和６年度の時点修正率意見書等に係る支出について

・契約日　令和７年２月10日

・検収日　令和７年２月28日

・支払日　令和７年３月14日

・支払額　440,000円（時点修正率意見書１通（９件）、意見書１通（１件））

⑵　時点修正率意見書等の発注に係る報酬額及び契約手続

ア　監査対象機関は、組合への報酬に係る予定価格を「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）」により、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準を用いて算出している。当該報酬基準では意見等を求める場合は１地域につき 40,000 円と規定されているため、10 件で 400,000 円となり、これに消費税及び地方消費税分を加算した 440,000 円を予定価格として算定している。

〇公共事業に係る不動産鑑定報酬基準

意見等

４　公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和 38 年３月７日用地対策連絡会決定）別記一土地評価事務処理要領第８条等の意見等を求める場合、一地域（近隣地域又は類似地域）につき 40,000 円。なお、意見等の「等」には時点修正率を含む。

イ　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号の規定に基づき、随意契約により時点修正率意見書等を発注している。

また、次の３点の理由から、単独随意契約により組合に発注している。

① 時点修正業務については、令和５年度に組合が実施した不動産鑑定評価業務で得た評価額の時点修正を行うものである。

時点修正業務は、不動産の鑑定評価に関する法律に規定する業務には該当しないため、その信用性を担保するためには、引き続き同一の不動産鑑定士に依頼する以外にはない。

② 雑種地の意見書作成業務については、組合は令和５年度の不動産鑑定評価業務を適切に実施した実績があることから、本業務に対する理解度が他の者より高く、迅速かつ的確な業務遂行が見込まれる。

③ 地域振興整備事業は大規模な用地買収を必要とし、既に買収済みの用地も多いことから、より公平性のある成果品が求められるところ、組合に意見書作成業務を依頼する場合、近隣地域の土地取引に精通した不動産鑑定士複数名が評価に当たることから、偏りのない公平な成果品を得ることが可能である。

なお、支出予算執行伺に記載されている単独随意契約の理由は上記３点であるが、令和５年度に組合に不動産鑑定評価書等を発注した際には、次の点も単独随意契約の理由とされている。

・組合は、令和３年度に牧之原市からの依頼を受け、牧之原萩間工業用地の開発区域内又は近接する土地について、不動産鑑定評価書及び意見書の作成業務を適切に実施した実績がある。

・組合に不動産鑑定評価業務を依頼する場合、牧之原市の税務に係る固定資産評価業務を担当する不動産鑑定士複数名が業務に当たるため、当該地域の土地取引に精通した不動産鑑定士複数名による偏りのない公正な成果品を得ることが可能である。

○地方公営企業法施行令（令和６年度施行時、抜粋）

第21条の13　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。

一　売買、貸借、請負その他の契約でその予定価格（貸借の契約にあつては、予定賃貸借料の年額又は総額）が別表第一の上欄に掲げる契約の種類に応じ同表の下欄に定める額の範囲内において管理規程で定める額を超えないものをするとき。

別表第一（第 21 条の 13 関係）

１　工事又は製造の請負	250 万円
２　財産の買入れ	160 万円
３　物件の借入れ	80 万円
４　財産の売払い	50 万円
５　物件の貸付け	30 万円
６　前各項に掲げるもの以外のもの	100 万円

○静岡県企業局会計規程（令和６年度施行時、抜粋）

第 201 条　令第 21 条の 13 第１項第１号の管理規程で定める額は、別表第４のとおりとする。

別表第４（第201条第１項関係）

契　約　の　種　類	金　額

1　工事又は製造の請負	250万円
2　財産の買入れ	160万円
3　物件の借入れ	80万円
4　財産の売払い	50万円
5　物件の貸付け	30万円
6　１から５までに掲げるもの以外のもの	100万円

ウ　組合から令和７年１月 31 日に見積額 440,000 円（うち、消費税及び地方消費税の額 40,000 円）とする見積書の提出があった。令和７年２月３日に当該金額で支出予算執行伺を作成し、決裁後、令和７年２月 10 日に時点修正率意見書等の作成を依頼した。その後、令和７年２月 28 日に時点修正率意見書等が納品され、受領した。

エ　令和７年３月３日に請求書を受理し、令和７年３月 14 日に、支払伝票により支払を行った。

なお、いずれの事務処理も適正に執行されていることを確認した。

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。

⑴　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の要件

ア　住民監査請求の請求期間

自治法第 242 条第２項において、住民監査請求は当該行為のあった日又は終わった日から１年を経過したときは、「正当な理由」がない限り、これをすることができないと定められている。

そしてこの「正当な理由」の有無は、住民が相当の注意力をもって調査したとき客観的にみて当該行為を知ることができたかどうか、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かどうかによって判断すべきものとされている。（最高裁平成 14 年９月 12 日第一小法廷判決参照）

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。

イ　「正当な理由」の有無

措置請求書及び追加提出書類には、令和５年度の不動産鑑定評価書等に係る支出について１年を経過してから措置請求することの正当な理由の記載がない。請求人は、陳述において、「令和６年度の時点修正率意見書が有効であるためには、令和５年度の不動産鑑定評価書が有効でなければ成立しない。」として、令和５年度の不動産鑑定評価書等に係る支出について１年を経過してから措置請求することの「正当性」を主張している。しかしながら、令和５年度の不動産鑑定評価書等に係る支出と令和６年度の時点修正率意見書等に係る支出は別々の財務会計行為であり、住民監査請求においては、公金の支出単位で請求期間を適用すべきである。

また、請求人は、以下の状況から、情報公開制度を利用すれば、請求期間の１年を経過するこ

となく令和５年度の不動産鑑定評価書等に係る支出に関する情報を知ることができたと推認される。

・　公文書の開示請求権を定めた静岡県情報公開条例（平成12年静岡県条例第58号）は、平成13年４月に施行されており、第13条において「第11条各項の決定（以下「開示決定等」という。）は、開示請求があった日から起算して15日以内にしなければならない。」と定められていること。

以上のことから、令和５年度の不動産鑑定評価書等に係る支出に関する措置請求については、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。

⑵　令和６年度の時点修正率意見書等の作成に係る契約の違法性・不当性の有無

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の違法性・不当性の有無

・　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の違法性・不当性の有無

・　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⑵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、本件は第４の１⑵に記載した理由により組合と単独随意契約を行っており、また、本件は上記⑵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。

⑸　自治法第242条第１項に規定する「違法又は不当な公金の支出」は存在するか。

⑶に記載したとおり令和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、(4)に記載したとおり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。

３　結論

以上のことから、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。