

提 供 日 2026/09/11
タイトル 旧気賀高等学校校長住宅跡地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8年7月8日に受け付けた「旧気賀高等学校校長住宅跡地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、棄却することを決定し、9月10日に請求人に通知した。

(概要)

1 件名

旧気賀高等学校校長住宅跡地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

静岡県財務部財産管理課

4 請求の要旨

だれが。(県の執行機関又は職員) :

静岡県財務部財産管理課

いつ、どのような財務会計行為を行ったのか。:

令和7年7月14日 177,100円

鑑定評価書の報酬(浜松市浜名区細江町広岡字東カイド18番)として株式会社A*に支出した。

その行為は、どのような理由で違法又は不当なのか。:

鑑定評価書(説明を含む)が違法及び不当。

県が、違法な鑑定評価書を、契約不履行のまま受け取り、報酬を支出した行為が違法及び不当(高い報酬を払っているにも関わらず複数年に渡って売却できていないことが、それらを裏付けている)

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。

そして、この後行われる住民訴訟に係る弁護士報酬が損害(未来に発生)。

* 個人情報等に係る原文の記載について、A及びBで置き換えてあります。

どのような措置を請求するのか。：

静岡県が、株式会社Aに対して、報酬全額の返還請求すること
違法不当鑑定から、静岡県行政を守る方策を考え、立案し、実行すること。そのために真の専門家との協力も検討すること。

（これほどまでに住民監査請求と住民訴訟を繰り返され、それによる費用・損失は相当だ。算定も可能なはずだ。これらを知れば、かのB副知事が黙っているはずもない。より少ない費用で真の専門家の協力を得て、抑えられ、最大の成果が得られるなら、地方自治法は、それを行わなければならない、と示している）

5 監査結果

(1) 結論

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) 不動産鑑定評価書について違法・不当であるとする理由はない。

- ・ 請求人は、「要は「売れていない場合、専門家の違法性を問える」と不動産が売却できていないことを理由に当該鑑定評価書が違法及び不当であると主張するが、鑑定評価額が適正であるかどうかと、その不動産が売却できたかどうかは別の問題であり、不動産が売却できていないことを理由に当該鑑定評価書が違法・不当であるとは言えない。
- ・ 請求人は、比準価格の意味が、「不動産鑑定評価基準」（以下「基準」という。）の定義と異なっており違法であると主張するが、本件鑑定評価書の中では、取引事例で採用した取引価格に時点修正及び標準的画地との比較補正をして標準的画地の比準価格を求め、公示価格との規準を行って標準的画地の価格を求め、これに対象地の個別的要因を乗じて最終的な鑑定評価額を求めている。対象地の個別的要因（格差）は最終的な鑑定評価額に反映されており、順序の違いはあっても結論は同じものになるとするN不動産鑑定士の説明が不合理であるとはいえず、比準価格の意味が、基準の定義と異なっていることをもって、当該鑑定評価書が違法・不当であるとは言えない。
- ・ また、請求人は、標準的画地の価格を試算価格と言っているが、基準と異なっており違法であると主張している。基準では、取引事例比較法において個別要因の格差率を反映し求めたものを試算価格とし、「この手法による試算価格を比準価格という。」と記載されている。

基準においては、試算価格と比準価格は同じ意味で使われており、前記のとおり当該鑑定評価書が違法・不当であるとは言えない。

- ・ 請求人は、標準的画地の価格の査定・決定という過程は基準に存在しないため違法であると主張するが、基準では、取引事例比較法における地域要因の比較及び個別的要因の比較については、「それぞれの地域における個別的要因が標準的な土地を設定して行う方法がある。」とされている。標準的使用や標準的画地の設定において、建築基準法上の道路であると想定をすることも可能であり、標準的画地というものを想定して鑑定評価を行うことは、違法・不当であるとは言えない。
- ・ 請求人は、標準的画地の設定方法や取引事例の採用について基準に則っていないため、その鑑定書を受領したことが違法であると主張するが、取引事例比較法における、標準的画地の設定方法やどの取引事例を採用するかは不動産鑑定士の専門的な判断に属するものであり、鑑定評価書の検収において、本件鑑定業者の不動産鑑定士から説明を受けて、疑問点に関する質疑応答を経て、その内容を確認し、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が作成した「鑑定評価書チェックリスト(土地)」を活用した確認を行った上で、検収を行っていることを踏まえれば、監査対象機関が不動産鑑定評価書を適正なものだと判断し受領したことが違法・不当であるとは言えない。
- ・ 請求人は用語等の誤り、説明不足その他種々主張するが、いずれも形式的なもの等であり、不動産鑑定評価書の内容及び不動産鑑定評価額に影響するものではなく、監査対象機関が不動産鑑定評価書を適正なものだと判断し受領したことの違法性及び不当性について、上記判断を左右するものではない。

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判断す

ることはできない。

(2) 「違法又は不当な公金の支出」は存在しない。

当該土地についての鑑定評価書が違法又は不当であるということとはできず、不動産鑑定の発注に係る報酬額及び契約手続についても、静岡県財務規則等に反した違法又は不当なものであ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。