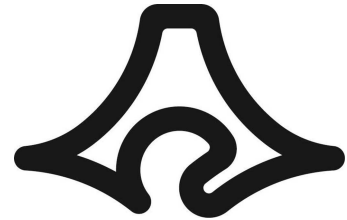


提 供 日 2025/8/12

タイトル 袋井土木事務所の不動産鑑定及び土地購入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7年6月11日に受け付けた「袋井土木事務所の不動産鑑定及び土地購入に係る支出」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、8月8日に請求人に通知した。

(概要)

1 件名

袋井土木事務所の不動産鑑定及び土地購入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

静岡県交通基盤部建設経済局公共用地課
静岡県交通基盤部袋井土木事務所

4 請求の要旨

だれが。(県の執行機関又は職員) :

袋井土木事務所

※支出を行ったのは袋井土木事務所だが、この請求の事案には、交通基盤部土地対策課の他、商工振興課、地域産業課、会計支援課も深く深く関わっていると考えている。これらとの連携が、あまりにもお粗末で、不十分。全くなされていないと言っていい。不正を全庁的に隠そうとしてきたのかもしれない。そのために、袋井土木事務所が支出するに至ったから。法令を徹底させる側も、徹底する側も、一丸となるという意識、条例を守らなければならないという意識が欠落している。

いつ、どのような財務会計行為を行ったのか。:

令和6年6月14日 345,400円(引去額 32,059円) 鑑定評価書の報酬として

A¹不動産鑑定事務所 B に支出した。

令和6年8月8日 88,510円 土地売買価格として

C(個人) 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。:

◎1 業者選定の過程が違法。

これは、【「D帝国」であり、「D事件」である】

平成31年度から令和6年10月24日まで

静岡県全局部課合計 1,378件 321,043,956円(企業局除く)

1位 A不動産鑑定事務所 537件 39.0% 128,979,620円 40.2%

2位 法人E 176件 12.8% 46,401,401円 14.5%

¹ 個人情報等に係る原文の記載について、A～Fで置き換えてあります。

3 位 法人F 139 件 10.1%39,385,880 円 12.3%

ぶっちぎりの1位は、なんと県庁OB B氏という上級国民。所在は、いわゆるタワーマンション。県庁OB かつ不動産鑑定士のような職業で、どうしてそんなところに住めるのか、不思議に思っていたが、合点がいった。

とんでもない「D帝国」であり、「D事件」と呼ぶ。静岡県からの受注だけでも、年間平均売上は、約2000万円超。不動産鑑定士の平均が約800万円と言われる。2倍を優に超えている。それも個人事業主、最強である。これならタワーマンションも楽に住み続けることができる。

なぜ、B氏が「D帝国」を築くことができたのか。「D事件」と呼ばれるまでになったのか。それには、静岡県職員にとって、どうしてもB氏に発注する利点があった。それに合点がいった。彼から袋井土木事務所に直近で提出された鑑定評価書である。

◎2 鑑定評価書が違法及び不当

畑の市場価値より10倍の値をつけて、静岡県が用地買収している。鑑定評価書に書かれている通りに、農家が購入する畑(411㎡)の価格なら、せいぜい1,000円/㎡の411,000円である。その価格の基礎となる取引事例を偽り、虚偽の記載を行い、県職員を錯誤の陥らせ、又は県職員と共謀し、成果品を受け取らせ、報酬を得た。公然と行われた詐欺である。

その他、多数の不当鑑定がある。その内容は、別途提出の措置要求書に記載した。

◎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

◎4 鑑定評価書の検収を通じて、契約適正履行が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

◎5 その違法の鑑定評価書を前提に作られた土地売買契約書も違法（違法な書類を前提に作られた契約が、適法である理由がなく違法）

※ただし、C氏に、何ら落ち度がないことは強調しておく。

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」とされているにもかかわらず、袋井土木事務所は努めることなく、地域経済の活性化を無視して、西部に所在する不動産鑑定業者ではなく、中部に所在する静岡の鑑定業者に、不動産鑑定業の受注機会を増大させた。どの地域経済を活性化させる施策だったのか。経済音痴の仕業である。

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。

静岡県議会議員というのは、このような形で、静岡県職員に条例を無視されても、注意や怒り、その他何も出てこないとすれば、条例を作る議員の仕事が、よほど楽なのだと自ら認めているようなものである。作って終わりなのだから。適切に行政が行われてこそ、条例に価値がある。それ以外は、無価値である。これなら、いてもいなくても同じなのだろう。不要となる。給料泥棒と呼ばれるに違いない。知事だけでなく、全議員が辞職し、給料を返納すべきであったのだろう。

●事業者等を守り育てる静岡県公契約条例

契約（業者選定を含めて）を公正に行っていないことが、条例違反であり、違法である。これほど、調査もせず、偏りのある発注が、公正に行われた契約だと証明できるはずもない。既に、選定方法の見直しの改善措置が公表されている。

さらに、商工振興課や地域産業課の方針にも反している。会計支援課が示している調達方針にも反している。方針があるにも関わらず、それらに全力で、注意力の全てを用いて従わない袋井土木事務所職員の職務姿勢が違法及び不当である。

財務会計行為を伴わないため、住民監査請求の対象ではないが、立場をかえれば、土地対策課が、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指導しなければならなかったが、行ってこなかった。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。商工振興課も地域産業課も、静岡県庁内の局部において、偏った発注を是正することもなく、方針を徹底できていないことが違法及び不当である。同様に、会計支援課も公契約を条例通りに徹底できていないことが違法及び不当である。この住民監査請求の後は、監査委員の通常の監査に入ることができる。行政職員を指導することも監査委員の役割である。職務放棄か。

さらに、違法だと知りながら、取消する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。

私が質問し、その回答を伏せた時点で、袋井土木事務所は知っていた、と考えている。伏せた情報に関する資料はない。監査委員が調査すれば分かるだろう。

その行為により、どのような損害が県に生じているのか。:

支出した報酬額及び売買価格全額が損害

平然と法令等を破るのが静岡県だと認識させ「ああ、静岡県の職員になれば、条例の勉強から解放される」と質の低い職員が集まる要因を作り出していること。それらを監査委員が正すことをしないことで、ますます質の低い職員が集まりやすくなっており、職員の質が下がることは、静岡県の損害、静岡県民約355万人の損害である。職員らも静岡県民であるのだが、責任は誰にあるというのか。知事か、監査委員か、職員か。対岸の火事だと馬鹿にしているようでは、大きな損害となる。

どのような措置を請求するのか。:

静岡県が、

B氏に対して、鑑定評価報酬額の全額を返還請求すること。

C氏に対して、土地売買契約を破棄して、土地を返還し、売買代金の全額返還請求すること。

静岡県が不動産の鑑定評価業務を依頼する場合、不動産鑑定業者が所在する地域（西部なら西部、中部なら中部、東部なら東部）を跨がせないことを、静岡県において徹底すること。

静岡県及び県庁OBが起こした「D事件」を認識すること。

静岡県及び県庁OBが起こした「D事件」の反省を述べること。

静岡県及び県庁OBが起こした「D事件」について謝罪を述べること。

第二の「D事件」が起きないよう対策を講じ、公表すること。

5 監査結果

(1) 結論

県には「違法又は不当な公金の支出」及び「違法又は不当な契約の締結」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。

(2) 意見（要旨）

本件措置請求は棄却したが、今回の監査結果に基づき不動産鑑定評価書に係る支出についてより一層の適正化に資するため、次のとおり意見を述べる。

鑑定評価の実施に必要とされる1件当たりの作業時間を踏まえると、特定の不動産鑑定業者に対して過大な量の業務を発注していたおそれがある。

これは、県（静岡県庁）全体で各不動産鑑定業者に発注する業務量を把握せず、各事業執行所属の判断において発注をしていたことに起因していると考えられる。

適正な業務量を超えた発注は、適正な不動産鑑定業務の実施に支障を来し、ひいては不動産鑑定評価書の品質確保に影響を及ぼすおそれがあることから、県全体における発注状況を把握した上で不動産鑑定業者を選定できる方策を検討されたい。

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・不当な鑑定であるとする理由はない。

- 不動産鑑定評価基準の「総論第2章第1節 不動産の種別」によれば、「農地地域とは農業生産活動のうち耕作の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域」「宅地地域とは居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物、構築物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域」とされているが、具体的な地域の種別の判定方法を定めた規準等はない。また、「農地とは、農地地域のうちにある土地をいう。」とされており、「見込地とは、宅地地域、農地地域、林地地域等の相互間において、ある種別の地域から他の種別の地域へと転換しつつある地域のうちにある土地をいい、宅地見込地、農地見込地等に分けられる。」とされているが、具体的な土地の種別の判定方法を定めた規準等はない。B不動産鑑定士は、本件土地は農地地域と判定し、不動産鑑定評価基準においては農地地域にある土地は農地であると説明している。また、本件土地は、農地地域のうちの畑地地域にあるため最有効使用を畑地としての使用と判定していると説明している。これらの判定が明らかに不合理であるとはいえず、県が、専門的な知識や経験を有する不動産鑑定士の知見を重視し、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又は不当であるとは言えない。
- 監査対象機関は、不動産鑑定評価書の内容について、不動産鑑定士から、畑及び田の転用取引事例を採用して評価額を算出したことについて説明を受けている。監査対象機関は、最有効使用である畑地としての使用は農地転用を見込んだ畑地としての使用と認識しており、農地転用取引事例を使用して鑑定評価を行っているのは合理的であると考え、適正に鑑定がなされたものと判断した上で不動産鑑定評価書を検収・受領した。請求人は、購入者が圏域内に地縁性を有する農業者である取引事例を使用しておらず、取引事例を偽っていると主張している。しかし、本件土地は白地であり、転用が可能であると考えられ、公共用地補償のための参考資料としての不動産鑑定であることを考慮すれば、農地の転用取引事例を使用したことが明らかに不合理であるとはいえず、購入者が圏域内に地縁性を有する農業者である取引事例を使用していないことをもって不動産鑑定評価書が違法又は不当であるとは言えない。また、請求人は、畑であるのに田の取引事例を使用していることが不動産鑑定評価基準に定められた取引事例比較法に反していると主張しているが、田の取引事例については畑との格差を補正しているため、田の転用取引事例を使用したことをもって不動産鑑定評価書が違法又は不当であるとは言えない。
- 不動産鑑定評価書に記載すべき事項は、不動産鑑定評価基準の「総論第9章第2節 記載事項」に定められており、試算価格の調整における記載項目については「試算価格又は試算賃料の再吟味及び説得力に係る判断の結果を記載しなければならない。」と規定されている。また、同基準の「総論第8章第8節 試算価格又は試算賃料の調整」においては「試算価格又は試算賃料の調整に当たっては、対象不動産の価格形成を論理的かつ実証的に説明できるようにすることが重要である。このため、鑑定評価の手順の各段階について、客観的、批判的に再吟味し、その結果を踏まえた各試算価格又は各試算賃料が有する説得力の違いを適切に反映することによりこれを行うものとする。この場合において、特に次の事項に留意すべきである。」と記載されており、留意する項目として「Ⅰ各試算価格又は試算賃料の再吟味」の6項目、「Ⅱ各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断」の2項目の事項が列記されている。請求人は、試算価格の調整に関する記述が一切なく、試算価格の調整について項目を立てて記載されていないと主張しているが、不動産鑑定評価基準には項目を立てて記載しなければならないとまでは規定されていない。不動産鑑定評価書原本を確認したところ、項目を立てての記載はされてい

ないが、試算価格の調整に関する記述があることを確認した。なお、請求人が公文書開示請求により入手したとして提出した不動産鑑定評価書においては、当該箇所は黒塗りされている。

- ・ 請求人は、「市場参加者」及び「典型的な需要者」という文言が書かれておらず、不動産鑑定評価書の要件を満たしていないと主張しているが、不動産鑑定評価書には「市場参加者は圏域内に地縁性を有する農業者等」と記載されている。また、農地の典型的な需要者は、圏域内に地縁性を有する農業者等であることは推定に難くなく、「典型的な需要者」という文言の記載がないことをもって、県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又は不当であるとは言えない。
- ・ 請求人は、東向緩傾斜地勢となっていることによる格差を－２％と判断した点について、畑の補正として適切ではないと主張しているが、B不動産鑑定士は宅地に転用した場合には標準地と比べて価値が落ちるので、標準地との格差を補正したと説明している。格差率について具体的な査定方法を定めた基準等はなく、専門的な知識や経験を有する不動産鑑定士の知見を重視し、県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又は不当であるとは言えない。
- ・ 請求人は、B不動産鑑定士は不動産鑑定評価基準の定義から逸脱して「比準価格」という言葉を使っており（不動産鑑定評価基準においては、取引事例比較法により求めた対象不動産の試算価格を比準価格という）、違法及び不当な不動産鑑定書であると主張している。

しかしながら、B不動産鑑定士は、本鑑定は公共事業のために用地買収をする際の土地評価であることから、土地評価事務処理要領に基づき標準地比準評価法により評価を行ったため、標準地の価格を比準価格としているものであると説明している。

土地評価事務処理要領においては、標準地比準評価法も標準地の評価額の算定に当たり取引事例比較法を用いるとされている。B不動産鑑定士は、標準地比準評価法は評価のプロセスの途中で一旦標準地の価格を求めてはいるものの、その点以外は不動産鑑定評価基準に定められた取引事例比較法と同じ方法であり、標準地比準評価法は不動産鑑定評価基準に反した方法ではないと説明している。その説明が明らかに不合理であるとはいえず、B不動産鑑定士が、標準地比準評価法により評価を行い、標準地の評価額を比準価格としたことのみをもって、本不動産鑑定書が違法又は不当であるとまでは言えない。

- ・ 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、県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係る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する理由はない。

(2) 土地売買契約及び売買代金の支出について違法・不当であるとする理由はない。

請求人は、土地売買契約及び売買代金の支出についての違法性・不当性を指摘しているが、その理由は違法及び不当な不動産鑑定評価書を前提にした契約及び支出であるため違法又は不当とするものである。しかしながら、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ため、土地売買契約及び売買代金の支出について違法又は不当であるとする理由はない。

(3) 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、西部に所在する不動産鑑定業者ではなく、中部に所在する静岡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)に違反しており、A不動産鑑定事務所に対して偏った発注をし、契約を公正に行っていないことが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)に違反しているなどと主張している。

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。こうした趣旨からすると、西部にある不動産の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。

また、自治法施行令第167条の2第1項第1号及び静岡県財務規則第49条の規定によれば、予定価格100万円以下である場合は随意契約によることができるとされており、本件の予定価格は100万円以下であるため随意契約によることができる。そして、不動産鑑定報酬は鑑定評価を行った不動産の評価額に応じ決定されるため、不動産鑑定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A不動産鑑定事務所が適任と判断して単独随意契約をしている。

事業者等を守り育てる静岡県公契約条例の目的は、県の契約制度の適正な運用を通じて、良質な市場を形成することにより、県民に提供されるサービスの質を向上させ、従事者の労働環境の整備を図り、社会情勢の変化に的確に対応する優良な事業者等を応援し、活力ある地域の形成及び持続可能な社会の実現を図ることである。また、同条例第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。」と規定されており、この競争の公正性については、一般競争入札を基本とすると考えられる。請求人は業者選定が不公正であり、同条例に違反していると主張するが、本件は上記理由により単独随意契約を行っており、単独随意契約によりA不動産鑑定事務所に発注したことをもって、条例に違反し違法又は不当であるとは言えない。

(4) 「違法又は不当な公金の支出」及び「違法又は不当な契約の締結」は存在しない。

不動産鑑定評価については違法又は不当な鑑定と言うことはできず、また、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ているとは認められない。

また、土地売買契約及び売買代金の支出についても違法又は不当と言うことはできない。

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」及び「違法又は不当な契約の締結」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。