

住民監査請求の結果について

浜松市監査委員は、令和6年10月18日付けで收受した住民監査請求について、地方自治法第242条第5項の規定に基づき監査した結果、次のとおり決定し、12月11日付けで請求人に通知した。

1 請求の内容

(1) 請求人 A氏

(2) 請求の対象

不動産の鑑定評価に伴う17件の報酬の支出(計7,516,520円。以下「本件報酬」という。)

(3) 違法又は不当とする理由

ア 本件報酬は、不動産の鑑定評価に関する法律等に反する。

- 不動産の鑑定評価に関する法律及び同法施行規則について、鑑定評価額の決定の理由の要旨が記載されていない鑑定評価書が提出されており、違法
- 国土交通省「不動産鑑定士が価格調査等を行う場合の報告書の記載事項に関するガイドライン」について、鑑定評価業務締結前の確認書等の交付が行われていない事案があり、違法
- 国土交通省「不動産鑑定評価基準」に則った鑑定評価を行う契約に反し、違法及び不当な鑑定評価書を作成・提出し、債務不履行にも関わらず報酬を受け取っており、違法

イ 浜松市中小企業振興条例について、浜松不動産鑑定株式会社を優遇し、圧倒的な偏りの発注を続けており、違法及び不当

ウ 調達課の調達方針の「基本方針」について、浜松不動産鑑定株式会社を優遇し、圧倒的な偏りの発注を続け、中小企業の育成を怠っており、違法及び不当

エ 一般財団法人日本不動産研究所浜松支所は中小企業ではないにもかかわらず、職員が中小企業者の受注機会の増大に努めることなく、発注を行っており、条例違反

オ 報酬額の算定について、入札の代わりに用いている用対連の申し合わせに従わず、勝手な解釈で報酬を決定しており、調達課の調達方針の基本方針の公平性を欠き、違法

(4) 監査委員に求める措置

- 報酬額全額の返金を請求せよ。

- 「鑑定評価の特殊性を考慮して、浜松不動産鑑定株式会社に発注した」と言い放

った職員を特定し、その鑑定評価の特殊性について、浜松市民に対して、誰が聞いても分かるように説明する機会を設け、議事録として記録すること。できなければ、浜松市監査委員に対して「虚偽」を述べたとして、懲戒事由の対象と認定すること。

- ・適法に鑑定評価を行うにあたり、記載しなければならない事項を、「記載しても良い、記載しなくてもよい」という理解を広めたのは誰なのか、特定すること。
- ・違法及び不当な鑑定評価書を、浜松市がなぜ受領するに至ったのか。無知だったのか、民法でいうところの錯誤だったのか、欺罔を用いられていたのか。その真の原因を究明すること。
- ・「浜松市中小企業振興基本条例」及び財務部調達課の調達方針の「基本方針」を、浜松市全職員に必ず徹底すること。徹底するためにも、今までの方法(例えば、通知を出して終わり)では、全く徹底できてこなかった真の原因を究明し、対策を講じること。
- ・浜松不動産鑑定株式会社に対して、浜松市は10年間発注を停止すること。
- ・条例の遵守に努めていない中小企業者に、発注することを辞めること。
- ・条例に従い、中小企業者の受注機会の増大に努めた結果がなければ、中小企業者に発注できないよう、浜松市職員に条例遵守を徹底させること。

2 監査結果

報酬の支出が1年を経過している2件については地方自治法（以下「自治法」という。）第242条第2項の要件を満たさず、不適法であると認めるため却下する。

また、報酬の支出が1年を経過していない15件については、理由がないと認めるため棄却する。

3 監査委員の判断（要旨）

（1）報酬の支出から1年が経過しているものについて

- ・本件請求書の收受日において既に1年を経過している令和5年10月17日以前にされた報酬の支出に係る請求は、1年を経過したことの正当な理由があると認められず、自治法第242条第2項の要件を満たさず、不適法である。

（2）報酬の支出から1年が経過していないものについて

ア 鑑定評価書の記載事項について

- ・鑑定評価書の記載事項が鑑定評価基準記載の形式に沿っていない案件があるが、類似の記載等により内容は充足され、鑑定評価書作成の主旨は満たされており、違法又は不当であるとまでは言えない。

イ 国土交通省ガイドラインに定める確認書の交付について

- ・契約の締結までに交付する確認書が一部で交付されていないことが確認されたが、鑑定評価書が無効となるものではなく、鑑定評価依頼書の交付や口頭

確認により業務の目的と範囲等を確定し、鑑定評価書作成においても支障は生じておらず、違法又は不当であるとまでは言えない。

ウ 鑑定評価基準に則った鑑定評価について

- ・鑑定評価基準が定める記載事項の一部に軽微な不備が確認されたものの、鑑定評価の基本的事項等が明確であると判断できれば、軽微な不備をもって直ちに債務不履行ということはできない。
- ・鑑定評価書は、国家資格を有する不動産鑑定士が作成しているものであり、その記載内容に契約の目的を達することができないような重大な不適合がない以上、違法又は不当であるとは言えない。

エ 不動産鑑定の報酬額について

- ・一部の報酬額に不動産鑑定報酬基準に具体的に定めのない調整や割引の不適用が認められたが、調整や割引の不適用は、市と相手方との合意により決められたものであり、調整や割引の不適用により違法又は不当な鑑定評価書が作成・提出されたものではないため、直ちに違法又は不当であるとは言えない。

オ 業務上の支障及び損害について

- ・本件報酬は、提出された鑑定評価書により、現に業務に支障は発生しておらず、損害も発生していないことが認められた。

カ 発注先の選定について

- ・不動産鑑定評価は、契約の性質が価格競争に適しないものであり、随意契約により行っている。
- ・条例及び調達方針には中小企業者の受注機会の増大に関する努力義務等はあるものの、受注実績に対する義務規定は存在しない。
- ・契約の相手方の選定は、その能力等を熟知のうえ選定できる随意契約の長所の発揮と所期の目的達成を第一義とし、条例及び調達方針についても適宜配慮したうえで個々に判断するものである。
- ・こうした判断の一つとして、公共事業の用地買収を目的とした不動産鑑定業務については、地権者の公平性確保の目的のため、同一路線において同一の不動産鑑定業者に依頼し、その他については、鑑定評価の実績を考慮し、適正な履行が見込める不動産鑑定業者に依頼するということもあり、かかる判断に基づく発注は不当ではない。
- ・特定の不動産鑑定業者への発注結果のみを捉えて、条例及び調達方針に反し違法又は不当であるとは言えない。

(3) その他の点について

- ・その他の点においても、報酬の支出について違法又は不当な点は認められない。