

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11月25日付けで収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、1月20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支払日が令和5年11月29日の404,800円の支出(以下「本件報酬1」という。)及び支払日が令和6年2月21日の695,200円の支出(以下「本件報酬2」という。)

(3) 違法又は不当とする理由

ア 本件報酬1及び本件報酬2について、違法及び不当な鑑定評価書を受領し、報酬を支払っており、違法及び不当

- ・不動産の鑑定評価に関する法律に反する違法
- ・不動産の鑑定評価に関する法律施行規則に反する違法
- ・不動産の鑑定評価基準・留意事項等に反する違法
- ・民法に反し違法
- ・国土交通省の行政指導に反し違法及び不当

・浜松市と締結している契約(鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う等)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、報酬額を受け取っており、違法

イ 一般財団法人日本不動産研究所浜松支所に偏った発注をし続けて、中小企業の育成を怠ってきた浜松市の行為が、調達方針の「基本方針」に反し、違法及び不当

ウ 一般財団法人日本不動産研究所浜松支所に偏りの発注をし続けてきたことが、「浜松市中小企業振興基本条例」に反し、違法及び不当

エ 本件報酬2は、用対連の申合せ(報酬基準)に従わず、勝手な解釈で依頼書に反する形で報酬額を変更するよう話があり、職員が報酬基準に反し518,100円余計に支払っており、一般財団法人日本不動産研究所という一部の者の奉仕者となっており、地方公務員法違反

(4) 監査委員に求める措置

ア 報酬額全額の返金を請求せよ。

イ 報酬額全額の返金がかなわないなら、その次として518,100円の返還を請求せよ。

- ウ 報酬基準に従わず、不誠実な鑑定評価業務によって、職員を惑わした不動産鑑定士がいた一般財団法人日本不動産研究所浜松支所に、二度と発注しないこととせよ。
- エ 浜松市中小企業振興基本条例に従っていない業者に、発注することをやめることとせよ。
- オ 報酬基準に反し、余計に報酬額を請求してくる業者に発注するなど、浜松市の行為として、絶対にあってはならないことであり、二度と愚かな過ちを繰り返さないよう、胸に、脳裏に、パソコンに、データに、紙の記録に、監査結果に、後輩の職員たちにも絶えることなく継承できるように、あらゆる機会をとらえて刻み付けることとせよ。
- カ 浜松市中小企業振興基本条例に従い、中小企業者の受注機会の増大に努めた結果がなければ、中小企業者以外にも発注できないよう、浜松市職員に条例遵守を徹底させることとせよ。

2 監査結果

本件請求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) 鑑定評価書について

- ・鑑定評価の基本的事項等が明確であると判断できれば、仮に不動産鑑定書の記載の一部に不備があったとしても、直ちに債務不履行ということとはできない。
- ・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。

(2) 不動産鑑定報酬額について

- ・本件報酬1の報酬額等は、不動産鑑定報酬基準に従って算定されたものであり、違法又は不当ではない。
- ・本件報酬2については、確認書において鑑定評価の対象不動産を浜松市中央区篠原町字東脇118番ほか34筆のうち中央部分を中心に位置する4筆の带状地としたうえで、鑑定評価の条件として、地番118番ほか34筆の一体利用地の平均単価による対象部分の鑑定評価とする旨が付されている。
- ・これにより、一体利用地の鑑定評価を依頼した場合と同等以上の業務量が発生していることを考慮し、一体利用地の査定価格を報酬基準に当てはめる評価額として算出がなされている。
- ・これは、報酬基準では、一体利用地の平均単価による対象地部分の鑑定評価を依頼した場合に「評価額」をいくらとみて報酬額を算定すべきかが必ずしも明らかではないところ、鑑定評価依頼書の特記事項に基づき、相互協議が行われた結果であり、これに係る報酬額の支出について、違法又は不当であるとは言

えない。

- ・本件報酬 2 について、職員が勝手な解釈で報酬額を決定し、報酬基準に反し 518,100 円余計に支払ったとは認められず、職員の行為は地方公務員法に違反するものではない。

(3) 業務上の支障及び損害について

- ・本件報酬 1 及び本件報酬 2 については、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。

(4) 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、同一の公園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。

(5) 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。