

## 住民監査請求の受理及び陳述の実施について

浜松市監査委員は、地方自治法第 242 条第 1 項による住民監査請求を令和 8 年 3 月 5 日付けで收受し、3 月 16 日に受理しました。

また、これに伴い、地方自治法第 242 条第 7 項及び第 199 条第 8 項に基づく請求人及び所管課職員の陳述を実施します。

### 1 請求人 A 氏

### 2 請求の対象

業務内容：固定資産税(土地)の評価替えにおいて活用する標準宅地等の不動産鑑定評価業務、時点修正のための意見書作成業務

受託先：静岡県不動産鑑定協同組合、一般財団法人日本不動産研究所浜松支所、中部ガス不動産株式会社特定業務委託共同企業体

対象支出：支払日が令和 2 年 4 月 22 日から令和 7 年 4 月 30 日までの 10 件の委託料(報酬)の支出(計 364,727,110 円)

### 3 請求の要旨

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)

・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. 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、遅延なくしていない。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と説明し、加入者の選別を行い、申込があった場合には理事会で実質的に拒絶し、排除している。第14条違反。

ここからは、組合員

「不動産の鑑定評価に関する法律」

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」

1. 事業者団体として、特定の事業者の利益のみを追求し、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。鑑定業は「共同受注」の定義から逸脱。

「民法」

1. 組合員を不動産鑑定士(※組合員は不動産鑑定業者)だと職員を欺き、契約行為を行い続けてきた。民法上の詐欺。

・ 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正すことなく、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、遅延なく行っていない。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」

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(国民の信託に背く)。

「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。

・浜松市

「地方自治法」

上記の違法な契約に対して、報酬を支払う違法な事務の処理は、無効。

・浜松市職員

「地方公務員法」

全力を尽くし、注意力の全てを注いで職務を遂行していない。これほど膨大な量の鑑定評価書や意見書の検収が、納品を受けた当日に可能なはずがない。契約違反の偽りの職務であり、職員が自身の都合を優先し、行政を私物化する背任行為である。そもそも契約書が実現不可能なのだ。違法な契約を行ってきた。

#### 4 監査委員に求める措置

- ・支出した全額の返還請求をせよ。
- ・二度と、静岡県不動産鑑定協同組合に続く違法を行う団体との違法な契約を結ば

ないよう、浜松市は対策を講じよ。

- ・市民から声が届いた際には、無視したり、邪険に扱ったり、言い訳することなく、全力で、注意力の全てを用いて、耳を傾け、取り組み、報告すること。
- ・独禁法違反が明らかとなった場合、直ちに、契約の違約金を請求せよ。※令和元年度の時点修正率意見書及び令和3年度評価替えを除く。理由としては、独禁法違反の条項がないため。

## 5 陳述の実施

### (1) 実施日等について

- ・日時：令和8年4月16日(木)

第1回 請求人	10時15分開始
第2回 所管課職員	11時15分開始
- ・場所：市役所本館8階 第4委員会室
- ・内容：第1回 請求人による請求内容とその補足説明及び監査委員からの質疑  
第2回 監査委員からの質疑

### (2) 一般傍聴について

- ・傍聴人の定員：各回10人
- ・傍聴の手続：陳述の傍聴を希望する一般傍聴人は、受付手続をしてください。  
この受付は、各回の陳述の開始15分前から開始し、先着順となります。
- ・注 意 事 項：傍聴者受付に掲示する留意事項(資料1)を順守されない方は、退場していただくことがあります。

### (3) 取材を希望される場合について

- ・取材される場合は、当日、直接会場へお越しください(会場入り口の受付名簿への御記入をお願いします。)  
※会場の準備の都合上、事前連絡が可能な場合は御連絡をお願いします。
- ・撮影は、各回の冒頭のみ可とします。
- ・録音は、各回の陳述開始から終了まで可とします。

## 6 今後の予定

請求人の陳述、監査結果の決定を経て、住民監査請求の收受日の翌日から起算して60日以内(令和8年5月4日まで)に請求人への通知等を行います。

### 住民監査請求とは

市民が市長等の執行機関や職員による公金の支出、財産の管理、契約の締結など財務会計上の行為が違法若しくは不当であると認めるとき、又は違法若しくは不当に財産等の管理を怠る事実があると認めるときは、このことを証明する書類を添えて、監査委員に対し監査を求め、市長等に必要な措置を講じるよう請求することができる制度。