

住民監査請求の結果について

浜松市監査委員は、令和 8 年 3 月 5 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、4 月 28 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

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、時点修正実施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 件の報酬(委託料)の支出(計 364,727,110 円)

(3) 違法又は不当とする理由

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、遅滞なくしていない。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

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、遅滞なく行っていない。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(国民の負託に背く)。

「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関して、報酬を支払う違法な事務の処理は、無効である。

・ 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。

(5) 監査委員に求める措置

ア 支出した全額の返還請求をせよ。

イ 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に、浜松市は対策を講じよ。

ウ 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。

エ 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。

2 監査結果

報酬の支出から1年を経過している9件については、地方自治法第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、報酬の支出から1年を経過していない1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年を経過しているものについて

- ・本件請求書の收受日である令和8年3月5日において既に1年を経過している令和7年3月4日以前にされた報酬の支出が含まれており、請求人は、前年の意見書を前提として続いている業務のため以前の支出も対象であると主張しているが、それぞれの報酬の支出ごとに、請求期間を適用すべきである。各支出から1年を経過している以上、いずれも請求期間を徒過していると言わざるをえない。
- ・なお、1年を経過した後に請求できる「正当な理由」は認められない。
- ・よって、地方自治法第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年を経過していないものについて

- ・請求人の主張は、組合その他が中小企業等協同組合法その他の法令に違反しているから、違法なことをしている組合等との契約(報酬の支出から1年を経過していないものの委託契約について、以下「本件委託契約」という。)は違法であり、本件委託契約に基づく報酬の支払も違法となるというものであると思われる。
- ・本件においては、本件委託契約に違法ないし不当性が認められるかどうかを判断し、本件委託契約に違法ないし不当性が認められる場合には、報酬の支出が違法ないし不当となるかどうかを検討する。

ア 中小企業等協同組合法に関する主張について

- ・組合は、同法第3条第1号に規定された事業協同組合である。同法第33条において、定款に「事業」を記載しなければならないと規定されているところ、組合の定款では、第1条において「組合員のために必要な共同事業を行う」ことを組合の目的であると定め、第7条第1項では、「第1条の目的を達成するため、次の事業を行う。」とし、同項第1号において「組合員のために行う不動産鑑定評価及び固定資産評価の共同受注」を、同項第5号において「前各号の事業に附随する事業」を行うとして、事業内容が規定されている。この点について同法第33条違反は認められず、この点において、本件委託契約が違法又は不当であるとは言えない。
- ・組合が行う共同受注業務等の事業が「特定の組合員の利益のみを目的」としたものであるかどうかは、本件委託契約の内容だけで判断されるものではなく、本件委託契約が違法ないし不当との理由になるものではない。

イ 不動産の鑑定評価に関する法律に関する主張について

- ・事業実績報告のどの部分がどのように虚偽であるのかの主張が不明であるが、少なくとも、組合が作成した事業実績報告書に虚偽の記載があることをもって

直ちに本件委託契約が違法ないし不当との理由になるものではない。

- ・同法第22条及び第23条は、不動産鑑定業者の登録義務及び登録の申請方法について規定されたものであるが、組合は不動産鑑定業者の登録を受けており、同法第22条及び第23条には違反していない。したがって、この点において、本件委託契約が違法又は不当であるとは言えない。
- ・組合において変更登録すべき変更があったかどうか、また、組合が変更登録義務を怠っているか否かは、監査の対象ではない。
- ・同法第14条違反であると主張しているが、同条は国土交通省令への委任を定める規定であり、本件委託契約とは無関係である。
- ・組合員の同法違反を種々主張しているが、いずれも監査の対象ではない。

ウ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(以下「独禁法」という。)に係る主張について

- ・組合に独禁法第2条及び第8条違反があるか否かは本件委託契約の内容だけで判断されるものではなく、本件委託契約が違法ないし不当との理由になるものではない。

エ 商業登記法及び民法に係る主張について

- ・組合が定款や事業目的に記載されていない事業を行っているとは認められない。
- ・具体的にどのような事実が欺く行為に当たり契約に瑕疵があると主張するのかが明らかではないが、職員を欺く行為があったと認められるような事実は確認できない。
- ・同法違反を理由に、本件委託契約が違法又は不当であるとは言えない。

オ 協会及び連合会に関する主張について

- ・協会及び連合会は、本件委託契約の当事者ではない。
- ・協会及び連合会に法令違反があるという主張は、本件委託契約が違法又は不当である理由にはならない。

カ 地方自治法違反に関する主張について

- ・具体的に地方自治法の何条に違反するとの主張であるか明確ではないが、本件委託契約には違法又は不当な点は認められない。

キ 職員の地方公務員法違反に関する主張について

- ・地方公務員法の何条にどのように違反しているかと主張しているのか明確ではないが、請求人が主張するような地方公務員法違反が本件委託契約を違法とする理由にはならない。

ク 業務上の支障及び損害について

- ・本件委託契約について、提出された意見書により、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。

(3) 報酬の支出の違法性について

- ・本件委託契約に関する報酬の支出の手続については、令和7年4月1日に請求書を受領し、同日付の支出命令書により、令和7年4月30日に支払いを行っており、いずれの事務処理も適正に執行されていることを確認した。よって、本件委

託契約の報酬の支出が違法又は不当であるとは言えない。

(4) 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。