

浜松市監査委員告示第10号

令和6年8月1日に收受した浜松市職員措置請求書による住民監査請求（以下「本件請求」という。）について、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。）第242条第5項の規定に基づき、監査した結果を次のとおり公表する。

令和6年9月26日

浜松市監査委員 川嶋 朗 夫  
浜松市監査委員 佐藤 雅 秀  
浜松市監査委員 渥 美 誠  
浜松市監査委員 斉藤 晴 明

第1 監査の結果

本件請求については、自治法第242条第11項の合議により、一部を却下し、その他を棄却するものと決定した。

第2 本件請求の内容

1 請求人の住所及び氏名  
(省略)

2 請求書の收受日  
令和6年8月1日

3 請求の要旨(請求人の主張)

(1) 請求の対象

浜松市長が行った、不動産の鑑定評価に伴う濱松不動産鑑定株式会社に対する以下の報酬(以下「本件報酬」という。)の支出

	課名	支出日	報酬額	書類
1	財務部アセットマネジメント推進課	R5. 8. 30	345,400円	鑑定評価書
2	土木部天竜土木整備事務所	R5. 11. 1	177,100円	鑑定評価書
3	土木部東・浜北土木整備事務所	R5. 7. 26	44,000円	意見書
4	土木部東・浜北土木整備事務所	R5. 8. 30	228,800円	鑑定評価書
5	土木部南土木整備事務所	R5. 6. 7	404,800円	鑑定評価書
6	土木部南土木整備事務所	R5. 8. 16	278,300円	鑑定評価書
7	土木部南土木整備事務所	R5. 8. 16	177,100円	鑑定評価書
8	土木部南土木整備事務所	R5. 8. 16	386,100円	鑑定評価書

9	土木部南土木整備事務所	R5. 8. 9	374, 000 円	鑑定評価書
10	土木部南土木整備事務所	R5. 10. 11	404, 800 円	鑑定評価書
11	土木部天竜土木整備事務所	R5. 6. 7	380, 600 円	鑑定評価書
12	土木部北土木整備事務所	R5. 6. 7	345, 400 円	鑑定評価書
13	土木部北土木整備事務所	R5. 8. 23	345, 400 円	鑑定評価書
14	土木部北土木整備事務所	R5. 7. 26	345, 400 円	鑑定評価書
15	土木部北土木整備事務所	R5. 7. 26	705, 100 円	鑑定評価書
16	土木部北土木整備事務所	R5. 11. 1	522, 500 円	鑑定評価書
17	土木部北土木整備事務所	R5. 7. 19	191, 400 円	鑑定評価書

※ 本表は請求人から提出された甲第 57 号証を抜粋し、「課名」の欄は支出負担行為兼支出命令書作成当時の課の名称に修正した

## (2) 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支出しており、違法
  - ・報酬額の算定について、報酬基準より低額や、複数地点割引等の疑義があり、違法及び不当
- イ 浜松市中小企業振興基本条例について、濱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、濱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

## (3) 市に生じる損害

違法な鑑定評価書、不当な鑑定評価書の業務の対価として、支出した報酬額全額が損害

## (4) 監査委員に求める措置

- ア 報酬額全額の返金
- イ 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

ウ 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

エ 「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、浜松市全職員に徹底すること

オ 濱松不動産鑑定株式会社に対し、浜松市は10年間発注を停止すること。この10年は、国土交通省の行政指導を無視し続けてきた期間を10年としたまでである。無視し続けてきた期間は、厳密にはもっと長いだろうが、大目に見て10年と言っている。10年努力を続けてきた業者と同列に並べるのは、努力が報われる社会の正反対と考えている

### 第3 請求の要件審査

本件請求については、自治法第242条第1項に定める要件を満たしている。

また、本件請求については、自治法第242条第2項に定める請求の期限について、本件請求書の收受日である令和6年8月1日において既に1年を経過している令和5年7月31日以前にされた支出が含まれるが、1年以内に請求できなかった正当な理由の記載がない。

そのため、自治法第242条第2項ただし書に定める正当な理由の記載がない点について補正を求め、監査のなかで適否を判断することとしたうえで本件請求を受理した。

### 第4 監査の経過

#### 1 監査対象事項

本件報酬の支出について監査対象とした。

#### 2 監査対象課

財務部アセットマネジメント推進課

財務部調達課

産業部産業振興課

土木部中央土木整備事務所

土木部浜名土木整備事務所

土木部天竜土木整備事務所

#### 3 請求書の補正

請求人から提出された請求書について、その收受日である令和6年8月1日において既に1年を経過している令和5年7月31日以前にされた支出が含まれるが、1年以内に請求できなかった正当な理由の記載がなかったことから、令和6年8月13日付け(浜監第63号)「住民監査請求の補正について(通知)」を同年8月20日を提出期限と

して送付したところ、同日までに正当な理由の回答はなかった。

なお、同月 16 日に「7 月 31 日以前でも本件住民監査請求を行うことの正当な理由を、請求人は現時点で持ち合わせておりません。」とする内容の回答が提出された。

#### 4 市長の意見書の提出

市長に対し、本件請求に対する意見を求めたところ、令和 6 年 8 月 20 日付け（浜財ア第 113 号）「住民監査請求に対する意見書について」及び令和 6 年 8 月 28 日付け（浜財ア第 115 号）「住民監査請求に対する意見書(2)について」が提出された。

#### 5 請求人の証拠等の提出及び陳述

自治法第 242 条第 7 項の規定に基づき、請求人に対し証拠の提出及び陳述の機会を設けたところ、令和 6 年 8 月 1 日、同月 6 日、同月 13 日、同月 16 日、同月 22 日、同月 27 日、9 月 11 日、同月 14 日、同月 18 日に証拠等の提出があった。

請求人の陳述は、9 月 9 日に浜松市役所内全員協議会室にて行われた。

なお、請求人の陳述の際、自治法第 242 条第 8 項の規定に基づき、監査対象課の職員を立ち会わせた。

#### 6 監査対象課職員の陳述

自治法第 199 条第 8 項の規定に基づき、監査対象課の職員に対し陳述を求めたところ、令和 6 年 9 月 9 日に浜松市役所内全員協議会室にて本件請求に対する意見を陳述した。

なお、監査対象課の職員の陳述の際、自治法第 242 条第 8 項の規定に基づき、請求人を立ち会わせた。

### 第 5 報酬の支出手続について

本件請求の対象としている行為は、不動産の鑑定評価に伴う濱松不動産鑑定株式会社に対する報酬の支出日が、令和 5 年 6 月 7 日から 11 月 1 日までの 17 件の報酬の支出である。

また、本件請求の対象としている行為には、本件請求書の收受日である令和 6 年 8 月 1 日において既に 1 年を経過している令和 5 年 7 月 31 日以前にされた報酬の支出が含まれている。

以上の点を考慮し、これらの報酬の支出までの手続については、不動産鑑定依頼書に基づく契約により、以下のとおり行われたことを確認した。

なお、本件請求人の主張する「報酬」の支出は、本市の財務会計上は「手数料」の支出であるが、請求人の主張に倣い「報酬」と読み替えて記載している。

- 1 報酬の支出から1年が経過しているもの  
全7件、総額2,416,700円について、別表第1のとおり。
- 2 報酬の支出から1年が経過していないもの  
全10件、総額3,239,500円について、別表第2のとおり。

## 第6 監査委員の判断

### 1 報酬の支出から1年が経過しているものについて

自治法第242条第2項本文では、同条第1項の請求の対象とされるもののうち、財務会計上の行為については、「当該行為のあった日又は終わった日から1年を経過したときは、これを行うことができない」旨が規定されており、同項ただし書において「正当な理由があるときは、この限りでない。」と規定されている。

「第5 報酬の支出手続について」で確認したとおり、本件請求には当該請求書の收受日である令和6年8月1日において既に1年を経過している令和5年7月31日以前にされた報酬の支出が含まれているが、これらについて、請求人から、請求書及びその收受日以後に提出された書面において1年を経過した後に請求できる正当な理由の主張もなく、「正当な理由」は認められなかった。

よって、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7月31日以前にされた別表第1に掲げる報酬の支出に係る請求は、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

#### (1) 鑑定評価書の記載事項について

請求人は、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(理由の要旨として掲げられている記載項目が欠けている)鑑定評価書が提出されており、違法と主張している。

鑑定評価書の記載事項については、不動産の鑑定評価に関する法律や、同法施行規則、国土交通省「不動産鑑定評価基準(以下「鑑定評価基準」という。)」に規定されている。

鑑定評価基準において、「鑑定評価報告書は、鑑定評価の基本的事項及び鑑定評価額を表し、鑑定評価額を決定した理由を説明し、その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の責任の所在を示すことを主旨とするものである」とされており、鑑定評価の過程において採用した価格形成要因や鑑定評価の手法の適用の判断等に関する事項を明確にすることを目的として、記載事項のひとつとして、鑑定評価額の決定の理由の要旨が掲げられている。

この点、別表第2の10件について、鑑定評価基準に理由の要旨として掲げられた記載項目どおりの記載の形式にはなっていないものもあるが、類似の記載や、基準、留意事項の趣旨に沿った記載がされており、理由の要旨としての内容は充足されて

おり、鑑定評価の過程において採用した価格形成要因や鑑定評価の手法の適用の判断等の結果、業務に支障は生じていないことが認められた。

鑑定評価書の記載事項が明確に記載されていない案件があるものの、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。

## (2) 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

請求人は、国土交通省「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン(以下「ガイドライン」という。)」に反し、鑑定評価業務締結前の確認書等の交付を行っていない事案があり、違法と主張している。

確認書等の交付については、ガイドラインにおいて、不動産鑑定士は業務の目的と範囲等を依頼者に確認した上で確定させ、不動産鑑定業者は契約の締結までに、ガイドラインに定める事項を明記した文書等を依頼者に交付するものとされている。

別表第2の10件のうち、確認書が交付されていない案件が2件確認されたが、確認書が交付されていないという理由で当該鑑定評価書が無効となるものではない。そもそも確認書を交付させる趣旨は、依頼者と不動産鑑定士の間で業務の目的や範囲等について確定して認識を一致させることにあるが、確認書が交付されていない2件についても、鑑定評価依頼書の交付や口頭での確認により、市と不動産鑑定士の間で、確認書に記載すべき業務の目的や範囲等の確定はされており、結果として、その後の鑑定評価書作成においても支障は生じていないことが認められた。

したがって、確認書が交付されていない案件2件についても、違法又は不当であるとまでは言えない。

## (3) 鑑定評価基準に則った鑑定評価について

請求人は、浜松市と締結している鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことを定める契約に反し、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、報酬を支出しており、違法と主張している。

別表第2の10件の中には、鑑定評価基準が定める記載事項について軽微な不備が確認された案件はあるものの、上述のとおり、「鑑定評価報告書は、鑑定評価の基本的事項及び鑑定評価額を表し、鑑定評価額を決定した理由を説明し、その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の責任の所在を示すことを主旨とするものである」とされていることから、鑑定評価書の記載内容に鑑みて鑑定評価の基本的事項や鑑定評価額を決定した理由等が明確であると判断できれば、たとえ軽微な不備があったとしても、それをもって直ちに債務不履行ということはできない。

この点、軽微な不備が確認された案件についても、鑑定評価書の記載内容に鑑みれば、鑑定評価の基本的事項や鑑定評価額を決定した理由は明確であるといえる。また、実質的にも、軽微な不備が確認された案件について、業務への支障及び損害

も発生していない。

鑑定評価書は、市の依頼に応じて、不動産鑑定評価に係る国家資格を有する不動産鑑定士が、その知識及び技能を用いて作成し、提出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。

#### (4) 不動産鑑定の報酬額について

請求人は、8月13日付けで提出された「8月1日提出した住民監査請求に関する追加の説明書」において、不動産鑑定の報酬額が、不動産鑑定報酬基準よりも低額であり、報酬額の複数地点割引、賃料等の算定方法にも疑義があると主張している。

報酬額は、「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準について（令和2年3月17日付け中央用対第13号）」の別紙「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準（以下「報酬基準」という。）」に基づいて算出することが、中央用地対策連絡協議会事務局長からの申し合わせ事項として、各地区用地対策連絡協議会に通知されている。

本市は中部地区用地対策連絡協議会の会員であり、市が契約に臨む際の報酬額の算出は、報酬基準に基づくことを通例としている。

別表第2の10件のうち、請求人が算定に疑義があると主張する4件の報酬額についても基本的には報酬基準に基づいているものの、いずれも報酬基準の別表「基本鑑定報酬額表」を用いながらも、報酬基準に具体的に定めのない割引や調整が一部で行われている例が認められた。

しかしながら、割引や調整は、市と相手方との合意により決められたものであり、合意により決定した報酬額の支出についても市の規定に則り決裁を受けている。また、割引や調整により違法又は不当な鑑定評価書が作成・提出されたというわけではないことから、報酬基準に具体的に定めのない割引や調整が行われたとしても、そのことをもって、直ちに違法又は不当であるとは言えない。

#### (5) 業務上の支障及び損害について

本件報酬の別表第2の10件について、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。

#### (6) 浜松市中小企業振興基本条例及び調達方針と発注先の選定について

請求人は、浜松市中小企業振興基本条例について、濱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条例に反し違法及び不当であるとし、また、優遇や偏りに加え、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、違法及び不当と主張している。

不動産鑑定評価については、契約の対価である報酬額を、当該契約の履行後に算出される鑑定評価額を報酬基準に当てはめて決定するという特性から、契約の性質

が価格競争に適しないものであり、自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号に基づき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せず、経済合理性や公平性などに反しない範囲で取り組むべきものである。

不動産鑑定評価に係る相手方の選定においては、信用、技術、経験など相手方の能力等を熟知のうえ選定することができるという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。こうしたことから、特定の事業者の受注実績のみをもって、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

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。

## 第 7 結論

以上のとおり、本件請求は、別表第 1 に掲げる報酬の支出から 1 年が経過しているものについては自治法第 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、本件請求について別表第 2 に掲げる報酬の支出から 1 年が経過していないものについては、理由がないと認めるため棄却する。

## 第 8 意見

本件請求における監査委員の判断は上記のとおりであるが、今回の監査を通じ、市長に対し次のとおり意見を述べる。

### 1 不動産鑑定評価の特性を踏まえた契約管理について

不動産鑑定評価に係る業務について、先に述べたように関係法令やガイドライン等に基づく確認書や、必要な事項が記載された鑑定評価書の受領、報酬額算定の方法及び時期など、他の業務と異なる特性を有している。市は、こうした特性を十分に踏まえたうえで適正に当該業務の執行管理、検収等を行われたい。

### 2 不動産鑑定評価に係る相手方選定の適正確保について

市は、価格競争によらない随意契約を行う際には、説明責任を十分果たす必要があり、不動産鑑定評価に係る契約においても、公平性や機会均等にも配慮するよう工夫されたい。



別表第1 報酬の支出から1年が経過しているもの

No.	課名	支出日	報酬額	書類
3	土木部東・浜北土木整備事務所	R5. 7. 26	44,000 円	意見書
5	土木部南土木整備事務所	R5. 6. 7	404,800 円	鑑定評価書
11	土木部天竜土木整備事務所	R5. 6. 7	380,600 円	鑑定評価書
12	土木部北土木整備事務所	R5. 6. 7	345,400 円	鑑定評価書
14	土木部北土木整備事務所	R5. 7. 26	345,400 円	鑑定評価書
15	土木部北土木整備事務所	R5. 7. 26	705,100 円	鑑定評価書
17	土木部北土木整備事務所	R5. 7. 19	191,400 円	鑑定評価書
	計 7 件		2,416,700 円	

別表第2 報酬の支出から1年が経過していないもの

No.	課名	支出日	報酬額	書類
1	財務部アセットマネジメント推進課	R5. 8. 30	345,400 円	鑑定評価書
2	土木部天竜土木整備事務所	R5. 11. 1	177,100 円	鑑定評価書
4	土木部東・浜北土木整備事務所	R5. 8. 30	228,800 円	鑑定評価書
6	土木部南土木整備事務所	R5. 8. 16	278,300 円	鑑定評価書
7	土木部南土木整備事務所	R5. 8. 16	177,100 円	鑑定評価書
8	土木部南土木整備事務所	R5. 8. 16	386,100 円	鑑定評価書
9	土木部南土木整備事務所	R5. 8. 9	374,000 円	鑑定評価書
10	土木部南土木整備事務所	R5. 10. 11	404,800 円	鑑定評価書
13	土木部北土木整備事務所	R5. 8. 23	345,400 円	鑑定評価書
16	土木部北土木整備事務所	R5. 11. 1	522,500 円	鑑定評価書
	計 10 件		3,239,500 円	

※1 上記に掲げる財務会計上の行為が1年を経過しているかについては、支出日を基準として判断した。

※2 「No.」は、請求人が措置請求書に記載した数を記載した。

※3 「課名」は、支出負担行為兼支出命令書作成当時の名称を記載した。