

磐田市監査委員告示第4号

令和8年2月18日付で受け付けた磐田市職員措置請求書について、地方自治法（昭和22年法律第67号）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8年4月20日

磐田市監査委員 瀬崎 浩史
鈴木 博雄
芥川 栄人

第1 監査の請求

1 請求人

住所及び氏名
(省略)

2 請求書の提出

令和8年2月18日

第2 請求の受理

本件請求は、自治法第242条第1項に定められた要件を具備しているものと認め、令和8年2月26日付けでこれを受理した。

第3 請求の内容

本件請求については、当該措置請求書及び令和8年3月25日に請求人が行った陳述により、監査請求の要旨を次のように解した。

1 請求の要旨

(1) 請求の対象となる市の機関

磐田市 建設部 道路河川課

(2) 財務会計上の行為と時期

ア 令和7年7月17日

不動産鑑定料として、A不動産鑑定事務所に152,900円を支出。

イ 令和 8 年 1 月 22 日

土地の購入代金として、B 株式会社に 10,577,925 円を支出。

(3) 行為が違法又は不当である理由

ア 契約違反である。

- ・不動産鑑定評価仕様書第 4 条第 1 項において、不動産鑑定士は適法な鑑定評価書の作成・提出を行うこととなっているが、A 不動産鑑定事務所は違法又は不当な鑑定評価書を作成・提出しており、契約違反である。
- ・磐田市は、適法な鑑定評価書を受領することとなっているが、違法又は不当な鑑定評価書を受領しており、契約違反である。
- ・磐田市は、違法又は不当な鑑定評価書の作成・提出に対し、不動産鑑定料を支払っており、違法又は不当な支出である。

イ 土地購入金額が高額である。

- ・違法又は不当な鑑定評価額に基づく購入代金 10,577,925 円と適正評価に基づく価格 9,490,000 円との差額 1,087,925 円は、違法又は不当な支出である。

(4) 市に生じる損害

ア A 不動産鑑定事務所に支払った報酬額 152,900 円全額が損害

イ 土地購入代金と適正な金額との差額 1,087,925 円が損害

(5) 求める措置

ア 報酬金額全額の返還及び不動産鑑定業者の選定方法の見直し

イ 購入代金と適正な評価額との差額を、道路河川課長が磐田市に賠償すること

第 4 監査の実施

1 監査対象事項

「違法又は不当な公金支出」及び「違法又は不当な業者選定」が存在するかを監査対象とし、次の事項について監査を行った。

- (1) 不動産鑑定料の支出
- (2) 土地購入代金の支出
- (3) 不動産鑑定業者の選定

2 監査対象部局

磐田市 建設部 道路河川課

3 請求人の証拠の提出及び陳述

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 8 年 3 月 25 日に磐田市役所西庁舎内会議室にて陳述を行った。

4 監査対象課職員の陳述及び弁明書の提出

自治法第 199 条第 8 項の規定に基づき、監査対象課職員に対し陳述及び弁明書の提出を求めたところ、令和 8 年 3 月 9 日に弁明書の提出があった。

また、令和 8 年 3 月 12 日に磐田市役所西庁舎内会議室にて、本件請求に対する意見を陳述した。

5 関係人の陳述

自治法第 199 条第 8 項の規定に基づき、不動産鑑定書を作成した A 不動産鑑定事務所の不動産鑑定士（以下「鑑定人」という。）に対し、関係人としての意見陳述の機会を設けたところ、令和 8 年 3 月 25 日に磐田市役所西庁舎内会議室にて陳述を行った。

なお、第三者への調査として公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に意見提出を求めたところ、個別案件に対する意見提出は差し控える旨の回答がなされたため、鑑定人のみの陳述とした。

第 5 監査の結果

1 事実関係の確認

監査対象項目について、関係書類等の調査、関係職員及び関係人からの説明を踏まえ、確認した事実は次のとおりである。

(1) 不動産鑑定評価書の発注及び鑑定報酬の支出について

見付 397 号線改良事業に係る用地の取得のため、国庫補助金の活用を前提に不動産鑑定士による鑑定価格の把握に向けて、令和 7 年 5 月 23 日に 3 者による随意契約（見積合せ）を実施している。予定価格は、道路河川課が作成した不動産鑑定仕様書に基づき、令和 7 年 5 月 13 日までに 3 者から徴した見積書の最低価格 152,900 円を提示した A 不動産鑑定事務所の見積額を用いている。なお、参考見積書の徴取及び随意契約執行については、当初 5 者での実施を想定していたが、2 者の辞退により 3 者となったものである。

契約については、令和 7 年 5 月 26 日付けで落札者である A 不動産鑑定事務所との間で締結され、令和 7 年 6 月 27 日に提出された不動産鑑定評価書及び完了届出書により履行を確認の上、令和 7 年 7 月 17 日に鑑定評価手数料として

152,900 円を支出している。

(2) 用地取得の契約及び土地購入代金の支出について

磐田市と本件用地所有者である B 株式会社との間で締結する土地売買契約は、令和 7 年 11 月 19 日に結ばれている。契約書で定めた土地売買の金額は、土地鑑定評価書で示された 1 m²あたりの単価 67,500 円に、用地面積 156.71 m²を乗じた 10,577,925 円で算出している。

なお、土地取得代金については、令和 7 年 11 月 20 日の所有権移転の登記完了を確認した後、令和 8 年 1 月 8 日付けで B 株式会社から提出された請求書に基づき、令和 8 年 1 月 22 日に 10,577,925 円を支出している。

2 請求人の陳述（要旨）

陳述では、本件請求書に基づき、次のような意見が補足された。

(1) 不動産鑑定業務の契約及び業者選定について

- ・測量ならば値は誰でも同じになるが、不動産鑑定はそうではない。
- ・宅地であれば、時価の約 7 割が固定資産税評価額となることから、固定資産税評価額の 1.43 倍が時価に近い金額となる。近隣の自治体ではその方法により価格を算出しているところもある。不当な鑑定に対して報酬を支出するのであれば、固定資産税評価額から算出した方が良い。
- ・用地を売却する場合は買い手の状況で価格が変動するが、用地を取得する場合は鑑定評価額が基になる。2 者の鑑定評価の中間値を採用するのなら良いが、1 者の不動産鑑定評価額をそのまま採用するのが問題である。鑑定料が安くなっても、土地購入額で損をしている。
- ・財務省では、オープンカウンター方式により鑑定料が安価な事業者不動産鑑定を依頼しているが、用地専門官が在籍するため、鑑定評価書のチェック機能が十分であるから実施できる。市にはそのような知識を持つ職員がおらず、評価書の十分な精査が出来ないのに安価という理由だけで選定している。
- ・事業者の選定は、過去に作成された鑑定評価書を複数確認し、その実績と内容で判断するのが良い。

(2) 不動産鑑定書について

- ・市が依頼した不動産鑑定士の評価は、私とは増減価の考慮が異なる。間口狭小や奥行逡減の個別格差を見ておらず、やるべきことをやっていない不当な鑑定だと考える。私の試算では、個別格差率の合計は甘く見て 0.854 であり、実際はそれ以上だと考える。

(3) 不動産鑑定料及び土地購入代金の支出について

- ・自身の職業は抜きにして、税金を払っている市民の立場で考えても高い鑑定評価額が市に損害を与えていると考える。

3 関係課への調査結果（要旨）

道路河川課職員の調査では、次のような弁明書の提出と陳述がなされた。

(1) 弁明書について

- ・憲法第 29 条第 3 項に、「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる」と規定されているが、行政職員が決めた価格ではなく、不動産の経済価値を判定する唯一の国家資格者である不動産鑑定士の評価を用いることで、初めて客観性が証明される。
- ・地価公示法第 9 条に「公示区域内の土地を当該事業の用に供するため取得する場合において、当該土地の取得価格を定めるときは、公示価格を規準としなければならない」とあるが、公示価格自体は不動産鑑定士の評価を経て決定されている。
- ・不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号。以下「鑑定評価法」という。）第 5 条に基づき、良心に従い誠実に鑑定評価を行う責務を負っており、同条に則り作成されたと解する。
- ・不動産鑑定評価は、鑑定評価法第 4 条に基づく試験に合格した専門的な知識を有する不動産鑑定士が行うものであり、明確な誤りや重大な瑕疵が無ければ、不動産鑑定士の経験や知見を尊重して鑑定評価書を受領するのは妥当であると考ええる。
- ・鑑定評価書の納品時には、不動産鑑定士から内容説明を受けた上で受領し、重大な瑕疵等が無いことを確認したものである。
- ・本件請求に係る支出に違法又は不当な点は無く、「契約違反」「購入代金が高額」との請求内容は否認する。

(2) 陳述について

- ・鑑定評価書受領時に、土地の種別は宅地地域の中の商業地域（普通商業地域）であること、正面道路は路線価の高い東側と捉えていること、画地の建ぺい率から収益物件の想定が困難であり、商業地域であるが収益還元法は採用しないことについて説明を受けた。
- ・鑑定評価書受領の際には、国土交通省の不動産情報ライブラリに掲載された対象地近傍地点の価格と鑑定評価額を比較して確認している。
- ・昨年度までは特命随意契約の執行としていたが、特命随意契約で規模の大きな

事業者が契約が偏るのは問題ではないかという他の不動産鑑定士からの意見もあり、今年度からは見積合せとしている。

- ・見積合せの参加者は、磐田市への事業者登録がなされている事業者のうち、対象地から近傍順に3者を選択した。
- ・鑑定評価を依頼する際に、職員から鑑定人に対して、鑑定額に影響を与えるような発言は行っていない。
- ・不動産鑑定士の資格を持つ専門家が行うため、業務の質は担保される。その上で、価格に配慮した事業者選択をするのは公務員として当然の考えだと思う。

4 関係人への調査結果（要旨）

関係人の陳述では、次のような陳述がなされた。

- ・土地の種別については、路線価の高い道路を正面と考えるのが一般的である。対象地は東側が幹線道路に3.7m接しており、建築基準法でも2m以上接面していれば接道と認められるので、東側で問題ないと考えている。固定資産税の評価においても、同様と捉えている。
- ・画地の状態から収益物件の想定が困難であるため、収益還元法は採用しなかったが、理由を付記すれば収益還元法の採用は必須ではないと考える。
- ・土地価格比準表はストレートに使うよりも、実務上習得した自身の基準に照らして記載している。
- ・個別格差率について、間口狭小や奥行逋減を含めて「やや不整形な帯状地」として減価の評価をしている。
- ・個別格差率は、不動産鑑定士が3人いれば3人とも異なるのが常であり、10%程度の乖離は想定範囲内と考える。
- ・県内市町や国の公示価格の鑑定評価を受注する際には、特命随意契約や見積合せなどケースにより様々である。
- ・対象地は地元であるため、交通費や移動時間が少なく、基本鑑定報酬額よりも安く請け負うことが可能である。安価であることが鑑定評価に影響を与えたことはない。

第6 監査委員の判断

本件請求において請求人が主張する「不動産鑑定事業者の選定」「不動産鑑定評価書の内容」「不動産鑑定料の支出」「土地購入代金の支出」に違法性又は不当性があるかについて、次のように判断する。

1 不動産鑑定事業者の選定について

地方公共団体の契約は、地方自治法の規定に基づき、競争入札による経済性の追

求を基本としている。随意契約が可能なのは、政令で定める例外的事由がある場合に限られており、事由が明確でないにもかかわらず随意契約を行えば、地方自治法に抵触する可能性をはらむ。この例外的事由に該当するか否かの判断は、各自治体の裁量にある程度委ねられているため、同様の業務であっても事由の如何によって業者選定方法が異なることが想定される。

磐田市では、随意契約とする例外的事由の有無を改めて検証する方針の下、事由が存在しない場合には、競争性を持たせた業者選定へ見直しを行っている。不動産鑑定評価業務に係る事業者選定についても特命随意契約を行ってきた経緯はあるものの、当該請求に係る業者選定を道路河川課が見積合せで実施したことは、この流れの中にある。

請求人は、鑑定評価の報酬について、契約履行後に算出される鑑定評価額を基に「基本鑑定報酬額表」を準用して報酬額を決定する特性と、鑑定評価書の適否に対する検証機能が無いことをもって、不動産鑑定業務が価格競争に適さず、特命随意契約を常とするとの見解を示している。

しかしながら、「基本鑑定報酬額表」に準じた事業者見積額であっても、事業所と鑑定対象地との距離等の諸条件から見積額には差異が生じ得るものであり、これに対して経済性の視点を持つことは、地方自治法の趣旨に副うものと言える。

また、請求人が主張する鑑定評価報酬額の算定方法や評価書の検証が困難である特異性が、価格のみの競争に適さない理由としては一定の理解を示したとしても、磐田市における不動産鑑定事業者の実績評価手法が明確でない以上、適切な1者を公正に選定することはできない。

したがって、市の登録事業者の中から近傍順に3者を抽出し、価格競争性のある随意契約を実施した道路河川課の事務執行には、違法性や不当性は認められない。

2 不動産鑑定評価書の内容について

不動産の適正価格を求めるためには、不動産鑑定士の鑑定評価に依存するところが大きい。不動産鑑定士は、鑑定評価法に規定する国家資格として、専門家としての地位が付与されるものである。同法では、不動産鑑定士の責務として、業務の誠実な遂行と社会的信用を失墜する行為の禁止についても規定しており、不動産鑑定士が責務を自覚し、的確な鑑定評価を行うことを大前提としている。

一方で、不動産の鑑定評価は、国土交通省が示す「不動産鑑定基準」「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」等に基づき評価するものの、不動産鑑定士が採用する種々の数値に細かな規定は無く、不動産鑑定士の判断領域に委ねられていることから、鑑定評価額に差が生じやすい性質がある。現に、国土交通省が公示価格を決める際には、2人以上の不動産鑑定士による鑑定を行い、土地鑑定委

員会において審査・調整の上、価格を決定していることから、その評価の特異性が表れている。

このように、不動産鑑定士による差異が生じることを前提とすれば、鑑定人が誠実に鑑定を行ったとしても、請求人の評価と差異が生じることは起こり得る。

請求人は、鑑定評価書における土地の種別記載が「更地」のみであることから、鑑定人による地域種別の判断を商業地域と推測しており、請求人の考える地域種別である住宅地域（混在住宅地域）と異なると主張している。しかしながら、鑑定評価書には「更地」のほかに「低層店舗住宅地」との記載があり、道路河川課職員への説明においても、「宅地地域の中の商業地域、商業地域の中の普通商業地域」であると説明している。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」であり、「作成に当たっては、誤解の生ずる余地を与えないよう留意するとともに、特に鑑定評価額の決定の理由については、依頼者のみならず第三者に対して十分に説明し得るものとするように努めなければならない」と規定されていることに鑑みて、記載にやや不十分な面は見られるものの、その部分を口頭説明で補足しており、請求人の言う混在住宅地域としての認識に相違は無いものと捉えることが出来る。

また、請求人は、鑑定人が収益還元法を採用せずに鑑定評価を行っていることに對し、細長い画地であり建物の配置が制約されるとしても、店舗建築を想定して収益価格の試算を行うべきと主張している。不動産鑑定評価基準には、「不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、このほかこれら三手法の考え方を活用した開発法等の手法がある」としている。「収益還元法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効」であるため、基本的には採用すべきとの請求人の主張は当然である。しかしながら、当該地はその不整形な画地から、賃貸はもとより事業の用に供することも困難な物件であることは想像に難くない。収益還元法は、「対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法」であることから、純収益に期待が持てる場合には効果的であるものの、生み出す収益に期待が持てない当該地に対し、「規範性が乏しい」ことを理由に収益還元法を非採用とした鑑定人の判断にも一理あり、その見解の相違は上述した不動産鑑定士間の意見の相違に他ならない。

更に、請求人は、個別格差率においても鑑定人と見解を異にしており、間口狭小と奥行逡減の減価を行っていないと指摘している。鑑定人は、間口と奥行に分けての減価記載を行っていないものの、「やや不整形な带状地」として間口狭小と奥行逡減を減価要因と捉えている。減価要因の方向性に相違はないものの、その修正率には差異があり、その差異は前述の不動産鑑定士間の意見の相違の域を出ないもの

と解される。

なお、請求人が陳述で述べた固定資産税評価額の 1.43 倍が時価近似値であるとの意見に従い、令和 7 年 1 月 1 日現在の対象地の固定資産税評価額を基に試算したところ、地価は約 9,892,000 円と算出された。鑑定人の評価額 10,600,000 円及び請求人の評価額 9,490,000 円と比して、概ね中央値を示す結果となり、両者の評価額が裁量の範囲内において結果を異にしていることが見て取れる。

以上のことから、鑑定評価報告書の記載にやや不十分な面は見られるものの、鑑定人と請求人の評価手法の差をもって、鑑定人の評価書が違法または不当とまでは言えない。

3 不動産鑑定料の支出について

請求人は、不動産鑑定料の支出について、違法又は不当な支出であるとしているが、その理由は違法又は不当な不動産鑑定評価書の作成・提出を前提にしている。しかしながら、上記 2 に記載したとおり、当該鑑定評価書の違法性又は不当性を示す理由は無いことから、不動産鑑定料の支出についても違法又は不当であるとする理由は無い。

4 土地購入代金の支出について

鑑定人が作成した不動産鑑定評価書に違法性又は不当性が認められないことから、土地購入代金の支出についても違法性又は不当性は無く、請求人の主張する購入代金と適正価格との差額 1,087,925 円を損害と認める理由は無い。依って、道路河川課長が市に対して賠償すべき損害も認められない。

第 7 結論

以上のとおり、不動産鑑定評価書及び不動産鑑定業者の選定に違法性又は不当性は認められず、本件請求の違法又は不当な公金の支出が存在しないため、請求人の主張に理由があると認められず、委員の合議により本件請求を棄却する。

第 8 意見

本件請求は棄却するが、今回の監査結果に基づき、不動産鑑定評価書に係る支出について、一層の適正化に資するよう、次のとおり意見を述べる。

不動産鑑定評価は、国家資格者である不動産鑑定士が誠実に鑑定業務を行うものの、評価には裁量が存在する点や、鑑定評価報酬額に基準額が設けられていることなどは、他の業務と一線を画している。

また、不動産鑑定評価は、不動産の客観的かつ適正な経済価値を判定するために

行うものであり、的確な鑑定評価が行われることはもとより、鑑定評価報告書に価格決定の根拠を明記し、第三者に対しても客観的かつ納得性のある説明を行うことが求められている。

不動産鑑定業務の依頼先を選定する際には、経済性のみならず、前述の点にも配慮して適正に事業者を選定することが望まれる。

他の業務に比して画一的でない不動産鑑定業務について、市は発注から検査に至る事務指針の策定を、他の自治体の事例等を参考に検討されたい。