

平成 23 年 12 月 22 日

大阪府知事 松井 一郎 様
大阪府議会議長 浅田 均 様

社団法人大阪府不動産鑑定士協会
会 長 西 川 和 孝



大阪府監査委員告示第 13 号についての意見書について

社団法人大阪府不動産鑑定士協会は社団法人日本不動産鑑定協会ならびに近畿不動産鑑定士協会連合会との連名にて、平成 22 年 10 月 13 日付で公表されている大阪府監査委員告示第 13 号につきまして、大阪府監査委員会及び大阪府都市整備部ならびに住宅まちづくり部宛てに別紙意見書を提出しましたことをご報告申し上げます。

当協会の会員である鑑定業者が多数登録している大阪府において、鑑定評価制度の持つ意義、重要性の基本についての理解が十分でないことが大変残念でなりません。当該監査意見に基づく措置が行われた場合、適正な府政運営の観点から重大な問題があると思われますので、意見書提出の意図をご理解いただき、しかるべき対応を賜りますようお願い申し上げます。

以 上

平成 23 年 12 月 22 日

大阪府監査委員会 代表監査委員 磯部 洋 様
大阪府都市整備部 部長 村上 毅 様
大阪府住宅まちづくり部 部長 佐野 裕俊 様

社団法人日本不動産鑑定協会
会 長 緒 方 瑞 穂
近畿不動産鑑定士協会連合会
会 長 熊 澤 一 郎
社団法人大阪府不動産鑑定士協会
会 長 西 川 和 孝



意 見 書

平成 22 年 10 月 13 日付で公表されている大阪府監査委員告示第 13 号及びそれに対する措置について、適正な府政運営の観点から重大な問題があると思われまますので本意見書を提出いたします。

I. 公表されている監査委員意見及び措置について 別紙のとおり。

II. 意 見

はじめに

公共用地の買収や府有地の売却等にあたり、以下の観点が重要である。

不動産価格はその市場が不完全・不安定であるため、取引価格の決定に際して常に取引当事者の恣意性が介在する危険性がある。

そこで、客観的な不動産価値を把握するために、専門家である不動産鑑定士の鑑定評価が必要とされる場所である。

特に重要な不動産の場合には、より客観性を高めるため、複数、場合によっては多数の鑑定評価が行われることが必要である。

これらの観点を踏まえて、個別に意見する。

(1) 競争入札について

委員意見

「取得する用地価額の決定のための不動産鑑定士の選任にあたっては、競争性・透明性を確保するため、他の地方公共団体における適用事例も勘案した上で、随意契約ではなく競争入札に付すること、あるいは、随意契約による場合でも府に登録された不動産鑑定士の中からより競争性・透明性をもって選任する仕組みを構築されることを検討されたい。」

鑑定評価業務は民法 643 条にある委任契約であるため、業務委託時においてはその業務内容は不確定であり、業務の遂行の過程ではじめて明らかになるという性質を有する。したがってその報酬額も事前に決めることは困難であり、本来「定型業務の発注について価格競争性をもたせるため」の競争入札制度にはそもそも馴染まないものといえる。

また費用対効果という面に着目した場合、競争入札等の価格の競争性による契約方式は、入札公告から入札に至るまで時間と手間を要するため、他の契約方式と比べて、行政の時間的ロス、府職員の時間的・経済的コストの負担増が大きい。

以上により、鑑定評価についてはその業務の性質から、あるいは費用対効果の面からも、競争入札等の価格の競争性による契約方式に馴染まないものである。

(2) 不動産鑑定士の選任数について

委員意見

「不動産鑑定士の選任数は、価格算定が著しく複雑で困難なものを除き、現状の1物件につき原則2名以上から1名のみとすることにより費用削減を図るとともに・・・」

不動産価格はその市場が一般の財と比較して不完全・不安定であるため、その取引価格の決定に際して常に取引当事者の恣意性が介在し、成立する取引価格はその取引当事者の恣意性に影響され、正常性を逸脱する危険性がある。こうした理由から、公共用地の取得など客観的な不動産価値が求められる場合には、専門家である不動産鑑定士の鑑定評価が必要とされる場所である。しかしながら、専門家である不動産鑑定士の鑑定評価であっても、その評価額については不動産鑑定士間で開差が生ずることがあり、より客観的な不動産価値を判断する場合には複数、場合によっては多数の鑑定評価が行われ、特に重要性の高い物件については、より客観性を得るために従来から複数の鑑定業者による鑑定評価が採用されてきたところである。

複数の専門家の意見を求めることは、対象となる不動産の情報を多角的かつ豊富に得ることにほかならず、費用面のみに着目して客観性を低下させるような措置は時代に完全に逆行するものであり、適正な府政運営の面からも非常に大きな問題である。

以上により、高い客観性を担保するため、特に重要性の高い物件については、従来どおり複数の鑑定業者による鑑定評価が必要である。

(3) 府職員が鑑定評価に関する知識及び評価ノウハウを習得し、不動産鑑定士による鑑定評価の妥当性を検証する点について

委員意見

「・・・府職員が鑑定に関する知識及び鑑定ノウハウを習得し、不動産鑑定士による鑑定評価の妥当性を検証していくことを検討されたい。」

都市整備部（用地室）の措置の状況

取得する土地を含む近隣地域に近接した類似地域に鑑定事例が存在する場合は、その難易度に応じ、(1) 鑑定評価を求めず価格算定を行う、もしくは(2) 府職員がまず価格算定を行い、その正確性を検証するため1社に鑑定評価を求める方法をとることとしました。

また、取得する土地の近隣地域内又は近隣地域に近接した類似地域内に公示地または基準地がある場合は、鑑定評価を求めず価格算定を行うこととしました。

今後も、慎重な土地評価を堅持しながらも府職員が比準（価格算定）できる範囲の拡大のため、知識の研鑽に努めるとともに、鑑定評価を行う案件についても類似地域からの比準の可能性を探り、併せて鑑定事例の蓄積を現在より詳細に行い、検討の機会を増やすべく、関係部局とも調整を図ります。

なお、平成22年度においては、前記(1)・(2)の手法により、5件の土地評価を行い、経費の節減に努めました。

不動産鑑定士は、報酬を得て不動産の鑑定評価を行うことができる唯一の国家資格である。先に述べた通り、不動産価格は、市場が不完全・不安定なゆえに、取引価格の決定に際し常に取引当事者の恣意性が介入する危険性があるため、客観的な不動産価格の把握には専門家である不動産鑑定士の鑑定評価が必要とされており、これは社会的公共的意義の高さから制度化されたものである。

このような外部の専門家たる不動産鑑定士に鑑定評価を依頼する意義は、高度な知識・地域精通性・職務の正確性が担保されることは当然として、何よりも客観性・公平性を担保し、府民の財産権への正当な補償を行い、公金の不適切な支出を防ぐことにある。

府職員が鑑定評価に関する知識及びノウハウを習得し、内部での検証力を向上させることは大変望ましいことではあるが、鑑定評価の利用を簡略化、あるいは不要とする理由にはなりえない。なぜなら、両者の役割は質的に異なるためであり、府職員がどんなに高度な知識とノウハウを身につけたとし

ても、内部での評価は公共用地の買収や府有地の売却の一方当事者による「お手盛り」評価に他ならないためである。

これは他の専門家の場合も同様であり、例えば、府職員が監査に関する知識及び監査ノウハウを習得すれば、公認会計士による監査の妥当性を検証でき、場合によっては監査に要する公認会計士の人員を削減できることになるが、それでは公金の不正支出を第三者の立場でチェックし、府民に報告・説明するという監査制度の趣旨を没却することになる。

以上により、府職員のスキル向上をもって鑑定評価利用を縮小、簡略化することは、鑑定評価制度の意義を没却し、適正な府政運営に重大な危険をもたらす措置である。

(4) 少額の土地取引について

委員意見

「少額の取引についてまで不動産鑑定士の鑑定評価を実施することは、費用対効果の面から必ずしも必要ないと考えられるため、今後、少額の取引に関する取引価額の決定に当たっては、簡易鑑定の利用、あるいは府職員が自ら対応する等、費用削減の観点から簡略化できる方法を検討されたい」

都市整備部（港湾局）の措置の状況

（少額取引の評価方法について）

平成22年度、当局阪南港湾事務所で、売却価格が約120万円の評価の3筆の土地について、簡易鑑定を活用しました。（正規の鑑定手数料512,400円⇒簡易鑑定手数料168,000円）

少額取引に限らず、簡易鑑定（不動産鑑定士による意見書）を行うのに適した条件を有する土地については、その活用を行うなど、今後とも鑑定に係る費用の削減に努めます。

住宅まちづくり部（タウン推進室）の措置の状況

今後は、経済的合理性及び事務の効率化を図る観点から、売却予定価格が少額のものについては、不動産鑑定を行わず、相続税路線価等を使用し売却価格を算定することとします。

なお、その基準額については、「タウン推進室財産評価審査会に対する諮問不要事項について(平成18年3月31日企監第1763号)」第2項において、『予定価格が50万円未満の土地について処分するとき』を諮問不要としていることから、当審査会に諮問する必要がない『50万円』とします。

公共用地の取得に際しては、全体の事業費のなかのわずか一部分であっても、その取得ができなければ全体の事業に影響を与える性格を有する。

また予算執行にあたっては、全体の事業費に対する鑑定評価費用としてみるべきで、一部分の土地取引額と鑑定評価費用の観点から簡略化するような意見は極めて稚拙な見方である。

委員意見

「なお、平成21年度において、以下のとおり、50万円未満の少額の土地取引に対して不動産鑑定士の鑑定評価を利用している事例があった（鑑定報酬額は2名合計）。

茨木土木事務所 面積 6.14 m² 買収金額 247,335 円 鑑定報酬額 657,300 円

鳳土木事務所 面積 6.19 m² 買収金額 25,379 円 鑑定報酬額 304,500 円

岸和田土木事務所 面積 16.24 m² 買収金額 488,824 円 鑑定報酬額 304,500 円

例示されている意見には事実の誤認がある。茨木土木事務所の例としてあげられている面積 6.14 m²、買収金額 247,335 円については、その評価対象は当該面積よりも大きく、買収面積 6.14 m²はそのごく一部であると思料される。

公共用地の買収にあたっては、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」（閣議決定）第 7 条で「取得する土地に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする」とされ、同要綱及び国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準（訓令）」を受けて発出された国土交通省事務次官通知では、「正常な取引価格」の算出に際しては、不動産鑑定業者による鑑定評価を求める旨定められている。

道路事業等の場合、現に利用されている土地をそのまま全部買収するのではなく、道路事業等として必要な一部分だけを買収することが多いため、買収面積は小さくかつ不整形になってしまう場合が多くみられる。

しかし、買収前の一面地が標準的な規模で整形である場合には、所有者としては当然、買収前の単価で補償されなければならない、規模過小や不整形を前提とした安い単価での買収では財産権が侵害されてしまうことになる。

したがって買収前の単価を知るためには、買収部分のみを評価の対象としてはならず、買収される前の一面地を評価対象としなければならない。

単に買収金額が小さいことをもって委員意見が述べられているのは、コストパフォーマンスの観点を単純に当てはめたにすぎず、鑑定評価に求められる社会的要請やその制度運用を十分に理解されていない。このような事情や制度運用については用地買収の担当者であれば当然知悉しているはずであり、担当者から適切な説明があれば監査委員の意見として述べられることがなかったと考えられる。このたびの指摘は非常に遺憾である。

委員意見

「・・・今後、今回事例と同様の少額の取引に関する取引価額の決定に当たっては、簡易鑑定の利用、あるいは府職員が自ら対応する等、費用削減の観点から簡略化できる方法を検討されたい」

国土交通省が定めた「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」に基づき、社団法人日本不動産鑑定協会が定めた実務上の指針である『「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針』では、鑑定評

価基準に則らない価格等調査の場合に「鑑定」や「評価」というタイトル名称を用いることを禁じており、その場合は「鑑定評価基準に則った鑑定評価とは結果が異なる可能性がある旨」と「成果報告書に記載された以外の目的での使用及び記載されていない者への調査価格等の開示は想定していない旨」を記載することが義務づけられており、鑑定評価とは峻別しなければならない。

したがって不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査においては「簡易鑑定」という名称を用いることができず、開示が想定される公共用地の買収や府有地の売却等に活用することは不適切である。

以上、鑑定評価制度の意義と制度運用について正確なご理解を賜り、憲法 29 条第 3 項が求める財産権への正当な補償、公金の不適切な支出の防止等により、適切な府政運営に不動産鑑定士による鑑定評価をお役立ていただきますようお願い申し上げます。

以 上

委 員 意 見 票

監査（検査） 対 象 機 関 ・ 団 体 （ 会 計 ）	大阪府都市整備部 （用地室）	監査（検査） 実 施 年 月 日	平成 22 年 6 月 15 日から 平成 22 年 8 月 4 日まで
<p>委員意見</p> <p>取得する用地価額の決定のための不動産鑑定士の選任にあたっては、競争性・透明性を確保するため、他の地方公共団体における適用事例も勘案した上で、随意契約ではなく競争入札に付すこと、あるいは、随意契約による場合でも府に登録された不動産鑑定士の中からより競争性・透明性をもって選任する仕組みを構築することを検討されたい。</p> <p>また、不動産鑑定士の選任数は、価格算定が著しく複雑で困難なものを除き、現状の1物件につき原則2名以上から1名のみとすることにより費用削減を図るとともに、府職員が鑑定評価に関する知識及び評価ノウハウを習得し、不動産鑑定士による鑑定評価の妥当性を検証していくことを検討されたい。なお、少額の土地取引については、特に検討が必要である。</p>			
<p>1 背景・現状</p> <p>(1) 取得する用地価額の決定方法</p> <p>取得する用地価額については、不動産鑑定士に鑑定評価を依頼するとともに、大阪府財産評価審査会の答申を得た上で決定している。</p> <p>(2) 不動産鑑定士の選任方法</p> <p>取得する用地の不動産鑑定評価業務の委託において、従事する不動産鑑定士の選任については、大阪府随意契約ガイドライン（以下、「ガイドライン」という。）第2号（又は第1号）が適用されている。これは、中央用地対策連絡協議会（以下、「協議会」という。）が定める「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準について」において不動産鑑定士評価に対する基本報酬額が定められているため、当該委託契約は競争入札に適さないものとして、随意契約によっているものである。</p> <p>しかしながら、不動産鑑定報酬に関しては、協議会において基本報酬が定められているものの、自由化されており、一律の報酬基準は存在しない。そのため、不動産鑑定士の選任が競争入札に適さないということは言えないと考えられる。また、他の地方公共団体において、不動産鑑定士の選任に関して、競争入札方式を採用している事例も見受けられる。</p> <p>(3) 不動産鑑定士の選任数</p> <p>不動産鑑定士個人においても経験や能力がそれぞれ異なること、さらに、府職員においても専門的な評価能力がないことから、1名のみでの不動産鑑定士の評価結果では用地価額評価の妥当性を判断しかねるとの理由により、不動産鑑定士の選任を1物件につき原則2名以上とし、それぞれに不動産鑑定報酬を支払っている。</p> <p>平成21年度において、不動産鑑定報酬として合計52百万円が支払われているが、仮に物件ごとに1名のみでの鑑定評価とした場合には、25百万円の費用削減効果が認められる。</p> <p>他方で、不動産鑑定士の選任を1名のみとした場合には、府職員が鑑定に関する知識及び評価ノウハウを習得していくことにより、府職員自身が不動産鑑定士による鑑定評価の妥当性を検証していく必要があると考えられる。</p> <p>なお、平成21年度において、以下のとおり、50万円未満の少額の土地取引に対して不動産鑑定士の鑑定評価を利用している事例があった（鑑定評価額は2名合計）。</p> <p> 茨木土木事務所 面積 6.14 m² 買収金額 247,335 円 鑑定報酬額 657,300 円</p>			

鳳土木事務所	面積 6.19 m ²	買収金額	25,379 円	鑑定報酬額	304,500 円
岸和田土木事務所	面積 16.24 m ²	買収金額	488,824 円	鑑定報酬額	304,500 円

2 受検機関の対応

- (1) 用地買収は府民の財産権の侵害に関わる重要な私権の制限であることから、通常土地取引よりなお一層、慎重な価格算定が必要とされるという認識のもと、府に登録された約150の不動産鑑定士の中から、地域精通者を中心とした業者選定を行っている。
- (2) 競争入札に付した場合には業者決定まで相当期間を要し、交渉時期を逸するなど用地買収に支障をきたす可能性があり、また、費用面では、現在は非宅地であっても一番安価な「宅地」の報酬で依頼していることや、買収物件全ての鑑定を行うのではなく、標準地の鑑定価格から複数の買収物件を職員が基準することにより評価する手法をとっていることにより、現在の方法でも一定の費用削減効果が得られているとの認識である。
- (3) また、標準地の価格算定について、特別な資格のない府職員では不可能ではないかとの認識である。

3 課題

- (1) 取得する用地価額の決定のための不動産鑑定士の選任にあたっては、競争性・透明性を確保するため、他の地方公共団体における適用事例も勘案した上で、随意契約ではなく競争入札に付すこと、あるいは、随意契約による場合でも府に登録された不動産鑑定士の中からより競争性・透明性をもって選任する仕組みを構築することを検討されたい。
- (2) また、不動産鑑定士の選任数は、価格算定が著しく複雑で困難なものを除き、現状の1物件につき原則2名以上から1名のみとすることにより費用削減を図るとともに、評価の妥当性を確保するために、府職員が鑑定に関する知識及び評価ノウハウを習得していくことにより、不動産鑑定士による鑑定評価の妥当性を検証していくことを検討されたい。第一義的には不動産鑑定士による鑑定評価を行うものであり、府職員はその妥当性をチェックする機能を備えるよう努め不動産鑑定士の評価結果と府職員の評価結果に大幅な乖離が生じた場合のみ、複数の不動産鑑定士を選任することが、評価の妥当性確保及び費用削減のために有益な方法であると考えられる。なお、少額の土地取引については、特に検討が必要である。

委員意見票

監査（検査） 対象 機関・団体 （会計）	大阪府都市整備部 （港湾局）	監査（検査） 実施年月日	平成 22 年 7 月 14 日から 平成 22 年 8 月 4 日まで
<p>委員意見</p> <p>土地の売買及び貸付取引における不動産鑑定士の選任に当たっては、競争性・透明性を確保するため、他の地方公共団体における適用事例も勘案した上で、随意契約でなく競争入札に付すこと、あるいは、随意契約による場合でもより競争性・透明性をもって選任する仕組みを構築することを検討されたい。</p> <p>また、少額の取引についてまで不動産鑑定士の鑑定評価を実施することは、費用対効果の面から必ずしも必要ないと考えられるため、今後、少額の取引に関する取引価額の決定に当たっては、簡易鑑定の利用、あるいは、府職員が自ら対応する等、費用削減の観点から簡略化できる方法を検討されたい。</p>			
<p>1 背景・現状及び受検機関の対応</p> <p>(1) 不動産鑑定評価の実施時期について</p> <p>不動産鑑定評価を実施するのは、5年に1度の周期で実施する不動産貸付の賃料更新時(大阪府公有財産規則第16条に基づくもの)と、全ての不動産の売買時及び貸付時である。</p> <p>当該不動産鑑定評価に際して、港湾局では、少数の不動産鑑定事務所と不動産鑑定契約を結んでいる。</p> <p>(2) 不動産鑑定士の選任方法について</p> <p>土地の売買及び貸付取引に関する不動産鑑定評価業務の委託において、従事する不動産鑑定士の選任については、大阪府随意契約ガイドライン（以下、「ガイドライン」という。）第2号（又は第1号）が適用されている。これは、中央用地対策連絡協議会（以下、「協議会」という。）が定める「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準について」において不動産鑑定士評価に対する基本報酬額が定められているため、当該委託契約は競争入札に適さないものとして、随意契約によっているものである。</p> <p>しかしながら、不動産鑑定報酬に関しては、協議会において基本報酬が定められているものの、自由化されており、一律の報酬基準は存在しない。そのため、不動産鑑定士の選任が競争入札に適さないということは言えないと考えられる。また、他の地方公共団体において、不動産鑑定士の選任に関して、競争入札方式を採用している事例も見受けられる。</p> <p>(3) 少額の土地取引に関する不動産鑑定士の利用について</p> <p>平成 21 年度において、少額の土地取引に対して不動産鑑定士の鑑定評価を利用している事例があった（下記土地 2 件の土地評価に対し、鑑定料は 319 千円）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・府が買った土地の面積 103.78 m² 評価額 271 千円（1 m²当たりの評価単価 2,610 円） ・府が売った土地の面積 125.04 m² 評価額 322 千円（1 m²当たりの評価単価 2,620 円） <p>土地の売買時及び貸付時の不動産鑑定士による鑑定評価は法律や条例で強制されているわけではないが、合理的な金額であることを証明しなければならないという認識のもと、府職員では証明が困難であるとの理由で今回の事例のような少額取引についても不動産鑑定士を利用している。</p> <p>なお、港湾局における少額の土地取引に関する不動産鑑定士の利用については、今回のみ(近</p>			

年においてもない) である。

2 課題

- (1) 土地の売買及び貸付取引における不動産鑑定士の選任に当たっては、競争性・透明性を確保するため、他の地方公共団体における適用事例も勘案した上で、随意契約でなく競争入札に付すこと、あるいは、随意契約による場合でもより競争性・透明性をもって選任する仕組みを構築することを検討されたい。
- (2) 取引価額の合理性に関する説明責任があるとはいえ、費用対効果の面を勘案すると、少額の土地取引についてまで不動産鑑定士の鑑定評価を実施することは必ずしも必要ないと考えられる。今後、今回事例と同様の少額の取引に関する取引価額の決定に当たっては、簡易鑑定の利用、あるいは、府職員が鑑定に関する知識及び評価ノウハウを習得し、府職員が自ら対応する等、費用削減の観点から簡略化できる方法を検討されたい。

委員意見票

監査（検査） 対 象 機 関 ・ 団 体 （ 会 計 ）	大阪府住宅まちづくり部 （タウン推進室）	監査（検査） 実 施 年 月 日	平成 22 年 6 月 17 日から 平成 22 年 7 月 30 日まで
<p>委員意見</p> <p>平成21年度において、売却価額313千円に対し、鑑定料が145千円支払われている事例があった。土地の処分時に、評価額が僅少と予測される場合にまで不動産鑑定士による鑑定評価を行う必要性を検討されたい。</p>			
<p>1 背景・現状及び受検機関の対応</p> <p>(1) 現状の不動産鑑定</p> <p>タウン推進室において、土地の売却価格は、原則として不動産鑑定士一者による鑑定評価に基づき算定のうえ、タウン推進室財産評価審査会への諮問手続きを経て決定される（タウン推進室財産評価基準第2条）。一団の土地を区画割りして処分等と対象となる場合には標準地の選定による価格の算定（同基準第3条）も利用され、一度算定した価格について2年以内に見直す場合には価格の時点修正（同基準第4条）が行われているものの、土地の売却価格や定期借地権を設定する場合の貸付料の額の決定時には、不動産鑑定士の鑑定や意見書が必須とされている。</p> <p>タウン推進室では、事業目的や土地利用計画等の主旨及びこれまでの経過にもっとも精通しており、公正かつ確かな判断に基づき、良好な実績を残している鑑定事務所と不動産鑑定契約を結び、鑑定報酬は「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」に従って決定している。</p> <p>(2) 今回の事例の経緯</p> <p>タウン推進室は、売買時及び貸付時の不動産鑑定の実施は法律や条例で強制されているわけではないものの、客観的に合理的な金額であることを証明できなければならないと判断しており、職員では証明が困難として室の別途規則を定め、不動産鑑定士を利用している。この結果、平成21年度において、売却価額313千円に対し、鑑定料が145千円支払われている事例があった。</p> <p>2 課題</p> <p>(1) 不動産鑑定の必要性について</p> <p>今回の事例の経緯に記載のような売却価額が少額な場合にまで、鑑定料を支払って、不動産鑑定を行うことは経済的合理性に疑問がある。タウン推進室は造成事業を行ってきており、多数の売却事例を有していること、健全化審査等で時価の算定も行っていることなどから、簡易な時価算定は職員でも可能と考えられる。また少額の土地取引であれば簡易鑑定や調査で十分な場合が多く、不動産鑑定の実施は、費用対効果からその必要性をその都度検討するべきである。タウン推進室は公営企業会計であるにもかかわらず、一般会計（つまり府民の税金）に多額の負担を強いているのであり、費用の投入にはそれだけ効果が厳しく求められるべきである。自らの努力で可能な評価額算定を、外部に委託する必要があるのかを常に検討すべきである。</p>			

(参考)

タウン推進室財産評価基準

(価格等の算定及び決定)

第2条 土地の所有権、地上権及び地役権の価格並びに定期借地貸付料は、原則として、不動産鑑定士一者による鑑定評価に基づき算定の上、タウン推進室財産評価審査会への諮問手続きを経て決定する。

(標準地の選定による価格の算定)

第3条 土地の価格の算定にあたっては、次の各号に定めるとおり、処分等を行う区画が含まれる一団の土地の中から、個別的要因が中庸な区画(以下「標準地」という。)を選定の上、当該標準地の価格を不動産鑑定士一者による鑑定評価に基づき算定し、その単位面積当たりの価格に、土地の個別的要因に基づく格差の率(以下「個性率」という。)を乗じたものを基礎とすることができる。

- (1) 南大阪湾岸整備事業においては、原則として、土地利用計画で定めるゾーンごとに標準地を選定する。
- (2) 阪南丘陵整備事業においては、一団の土地を区画割りしたものが処分等の対象となる場合、当該一団の土地ごとに標準地を選定する。
- 2 個性率は、不動産鑑定士一者の意見書によるものとする。
- 3 第1項第2号の規定による価格の算定方法は、当該一団の土地に近接した土地の価格の算定において準用することができる。

(価格の時点修正)

第4条 前2条の規定により算定した価格について、鑑定評価の時点から2年以内に見直しが必要となった場合には、不動産鑑定士一者の意見書による時点修正率に基づき、価格を算定することができる。

大阪府監査委員告示第13号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第2項又は第4項の規定により執行した監査の結果を、同条第9項の規定により次のとおり公表する。

平成22年10月13日

大阪府監査委員 磯部 洋
 同 赤木 明夫
 同 京極 俊明
 同 川合 通夫
 同 光澤 忍

監査の結果

1 監査の概要

(1) 監査の範囲

平成21年度における財務に関する事務の執行、経営に係る事業の管理及びその他の事務の執行

(2) 監査対象機関

所管部局	監査対象機関
政策企画部	政策企画部、東京事務所
総務部	総務部（選挙管理委員会事務局を含む。）
府民文化部	府民文化部、消費生活センター
福祉部	福祉部
健康医療部	健康医療部
商工労働部	商工労働部
環境農林水産部	環境農林水産部（海区漁業調整委員会事務局及び内水面漁場管理委員会を含む。）、中央卸売市場
都市整備部	都市整備部（収用委員会事務局を含む。）、港湾局
住宅まちづくり部	住宅まちづくり部
会計局	会計局
水道部	水道部
議会事務局	議会事務局
教育委員会	教育委員会事務局

労働委員会	労働委員会事務局
公安委員会	警察本部

(3)

監査実施日

平成22年5月25日から同年9月17日まで

(4) 監査の実施方針

財務に関する事務の執行、経営に係る事業の管理及びその他の事務の執行が、適正かつ効率的・能率的に行われているかを主眼として監査した。

2 監査の結果

～省略～

3 意見

監査の結果は以上のおりであるが、次のとおり意見を付す。

～抜粋～

(都市整備部)

- 取得する用地価額の決定のための不動産鑑定士の選任にあたっては、競争性・透明性を確保するため、他の地方公共団体における適用事例も勘案した上で、随意契約ではなく競争入札に付すこと、あるいは、随意契約による場合でも府に登録された不動産鑑定士の中からより競争性・透明性をもって選任する仕組みを構築することを検討されたい。

また、不動産鑑定士の選任数は、価格算定が著しく複雑で困難なものを除き、現状の1物件につき原則2名以上から1名のみとすることにより費用削減を図るとともに、府職員が鑑定評価に関する知識及び評価ノウハウを習得し、不動産鑑定士による鑑定評価の妥当性を検証していくことを検討されたい。なお、少額の土地取引については、特に検討が必要である。

(港湾局)

- 土地の売買及び貸付取引における不動産鑑定士の選任に当たっては、競争性・透明性を確保するため、他の地方公共団体における適用事例も勘案した上で、随意契約でなく競争入札に付すこと、あるいは、随意契約による場合でもより競争性・透明性をもって選任する仕組みを構築することを検討されたい。

また、少額の取引についてまで不動産鑑定士の鑑定評価を実施することは、費用対効果の面から必ずしも必要ないと考えられるため、今後、少額の取引に関する取引価額の決定に当たっては、簡易鑑定の利用、あるいは、府職員が自ら対応する等、費用削減の観点から簡略化できる方法を検討されたい。

(住宅まちづくり部)

- 平成21年度において、売却価額313千円に対し、鑑定料が145千円支払われている事例があった。土地の処分時に、評価額が僅少と予測される場合にまで不動産鑑定士による鑑定評価を行う必要性を検討されたい。

大阪府監査委員告示第13号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第12項の規定により、大阪府知事から監査の結果に基づき措置を講じた旨の通知があったので、同項の規定により当該通知に係る事項を次のとおり公表する。

平成23年7月15日

大阪府監査委員 磯部 洋
同 赤木 明夫
同 京極 俊明
同 中野 雅司

1 委員意見に対する措置

～抜粋～

（不動産鑑定士の選任方法及び選任数について）

監査対象機関名	都市整備部（用地室）
監査実施年月日	平成22年6月15日から同年8月4日まで
<p>取得する用地価額の決定のための不動産鑑定士の選任にあたっては、競争性・透明性を確保するため、他の地方公共団体における適用事例も勘案した上で、随意契約ではなく競争入札に付すこと、あるいは、随意契約による場合でも府に登録された不動産鑑定士の中からより競争性・透明性をもって選任する仕組みを構築することを検討されたい。</p> <p>また、不動産鑑定士の選任数は、価格算定が著しく複雑で困難なものを除き、現状の1物件につき原則2名以上から1名のみにすることにより費用削減を図るとともに、府職員が鑑定評価に関する知識及び評価ノウハウを習得し、不動産鑑定士による鑑定評価の妥当性を検証していくことを検討されたい。なお、少額の土地取引については、特に検討が必要である。</p>	<p>措置の状況</p> <p>取得する土地を含む近隣地域に近接した類似地域に鑑定事例が存在する場合は、その難易度に応じ、（1）鑑定評価を求めず価格算定を行う、もしくは（2）府職員がまず価格算定を行い、その正確性を検証するため1社に鑑定評価を求めるとともに、（1）類似地域に近接した類似地域内に公示地または基準地がある場合は、鑑定評価を求めず価格算定を行うこととしました。</p> <p>今後も、慎重な土地評価を堅持しながらも府職員が比準（価格算定）できる範囲の拡大のため、知識の研鑽に努めるとともに、鑑定評価を行う案件についても類似地域からの比準の可能性を探り、併せて鑑定事例の蓄積を現在より詳細に行い、検討の機会を増やすべく、関係部局とも調整を図ります。</p>

	なお、平成22年度においては、前記(1)・(2)の手法により、5件の土地評価を行い、経費の節減に努めました。
--	--

(不動産鑑定士の選任方法及び少額取引の評価方法について)

監査対象機関名	都市整備部 (港湾局)
監査実施年月日	平成22年7月14日から同年8月4日まで
	監査の結果
土地の売買及び貸付取引における不動産鑑定士の選任に当たっては、競争性・透明性を確保するため、他の地方公共団体における適用事例も勘案した上で、随意契約でなく競争入札に付すこと、あるいは、随意契約による場合でもより競争性・透明性をもって選任する仕組みを構築することを検討されたい。 また、少額の取引についてまで不動産鑑定士の鑑定評価を実施するため、今後、少額の取引に関する取引価額の決定に当たっては、簡易鑑定の利用、あるいは、府職員が自ら対応する等、費用削減の観点から簡略化できる方法を検討されたい。	措置の状況 (少額取引の評価方法について) 平成22年度、当局阪南港湾事務所、売却価格が約120万円の評価の3筆の土地について、簡易鑑定を活用しました。(正規の鑑定手数料512,400円⇒簡易鑑定手数料168,000円) 少額取引に限らず、簡易鑑定(不動産鑑定士による意見書)を行うのに適した条件を有する土地については、その活用を行うなど、今後とも鑑定に係る費用の削減に努めます。

(不動産鑑定評価について)

監査対象機関名	住宅まちづくり部 (タウン推進室)
監査実施年月日	平成22年6月17日から同年7月30日まで
	監査の結果
	措置の状況

平成21年度において、売却価額313千円に対し、鑑定料が145千円支払われている事例があった。土地の処分時に、評価額が僅少と予測される場合にまで不動産鑑定士による鑑定評価を行う必要性を検討されたい。

今後は、経済的合理性及び事務の効率化を図る観点から、売却予定価格が少額のものについては、不動産鑑定を行わず、相続税路線価等を使用し売却価格を算定することとします。

なお、その基準額については、「タウン推進室財産評価審査会に対する諮問不要事項について(平成18年3月31日企監第1763号)」第2項において、『予定価格が50万円未満の土地について処分するとき』を諮問不要としていることから、当審査会に諮問する必要がない『50万円』とします。