



真庭市監査委員告示第5号

真庭市職員措置請求に係る監査結果の公表について

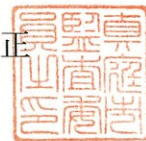
地方自治法第242条第1項の規定に基づき提出された真庭市職員措置請求について、同条第4項の規定により監査を行ったので、その結果を別紙のとおり公表する。

平成30年6月11日

真庭市監査委員 近藤 英幸



真庭市監査委員 氏平 篤正



## 第1 請求書の受理

### (1) 請求人

請求人代理人 岡山市北区弓之町17番13号リヴラン弓之町1階  
東法律事務所  
弁護士 東 隆 司

### (2) 請求書の受理

平成30年4月13日付本件請求書（同月18日付措置請求の補正書及び、5月11日付措置請求の補充書を含む。）は、法第242条の規定する所定の要件を備えているものと認められるため、監査委員の合議により、平成30年4月16日付で受理した。

## 第2 請求及びその理由（要旨）

### (1) 請求の趣旨

真庭市が、平成30年度固定資産税（土地）の評価替えに伴う標準宅地の鑑定評価業務及び固定資産税標準宅地として活用する地価公示地、地価調査地の時点修正、標準化補正事務（以下「本件鑑定業務」という。）について、一般競争入札をすることなく、協同組合岡山県不動産評価センター（以下「不動産評価センター」という。）との間で、随意契約により締結した、平成28年9月1日付業務委託契約（同年9月15日付業務委託変更契約を含め、以下「本件契約」という。）に基づき、平成29年4月24日付支出命令によって支払いを完了した金額のうち、金1,781,730円は、次の（2）の①～④に要約するような理由により、過渡に支払われた真庭市の損害とみられるため、真庭市監査委員は、前記契約当事者の真庭市の責任者である真庭市長に対し、前記同金額を真庭市へ賠償せよとの措置を求めているものと解する。

### (2) 請求の理由

- ① 本件契約は、法第2条第14項、第232条の3、第234条第1項、真庭市財務規則第116条の趣旨に反する違法な契約である。

- ② 本件契約当事者の不動産評価センターは、不動産の鑑定評価に関する法律（以下「鑑定法」という。）第22条に定められる登録をしていない業者であり、専任の不動産鑑定士も置いていない。

したがって、鑑定法第33条で、不動産評価センターは不動産鑑定業を営むことができないから、そのような不動産評価センターと締結した本件契約は違法な契約である。

- ③ 上記①及び②のように違法のある本件契約は無効である。
- ④ 本件契約は、不動産評価センターに所属する不動産鑑定業者間の談合を容認する形となっている。さらに、本件契約の契約金額は、不動産評価センターに所属する不動産鑑定業者間の談合により決定されたものと推認、あるいは談合があった場合と同視されるから、真庭市には損害が生じたものと認められる。本件損害額は、民事訴訟法第248条を適用し、談合があった場合の判例を参照した推計による。

### 第3 監査の実施

#### (1) 証拠資料の提出及び陳述の機会

請求人に対し、法第242条第6項の規定により、平成30年5月11日に、証拠等の提出及び陳述の機会を付与した。これに対し、請求人から同日付本件請求の補充書、及び資料の追加提出、並びに陳述を受けた。

#### (2) 監査の対象事項

- ① 真庭市が、本件鑑定業務について一般競争入札をすることなく、不動産評価センターと随意契約で本件契約を締結したことにつき、その契約が違法または不当な契約であるか否か。
- ② 真庭市が、本件契約に基づき、平成29年4月24日付支出命令によって支払いを完了した金額のうち、金1,781,730円が、請求人の主張するところの違法または不当な本件契約によって過渡に支払われた真庭市の損害及び、損害額とみられるか否か。

を監査の対象とした。

#### (3) 監査の対象部局等

本件鑑定業務につき、本件契約の締結に直接関係した真庭市総務部税務

課及び、財産活用課、並びに決裁等、総括的事務担当の同部総務課を監査の対象とし、本件請求に対する弁明と必要な証拠等資料の提出を求めた。これに対し、真庭市側から本年5月10日付本件請求に対する弁明書及び証拠資料等の提出を受けた。

また、真庭市総務部長、税務課長、財産活用課長等必要関係職員8名の出席を求め、同月11日弁明の陳述を受け、事情聴取を行った。これには、請求人及び請求代理人の立会を認めた。

#### 第4 監査の結果

##### 主文

本件監査請求を棄却する。

##### 事実及び判断理由

#### 1 事実関係の確認

##### (1) 本件契約と本件鑑定業務について

本件契約は、真庭市が、相手方不動産評価センターのみを当事者としたものでなく、請求人提出資料6によると、平成28年9月1日付で真庭市を「甲」とし、不動産評価センターを「乙」とし、6名の不動産鑑定士らを「丙」としての三者間で、随意契約により業務委託契約が交わされ、同様同年9月15日付で業務委託変更契約が締結されている。

本件契約の内容は、請求人提出資料6の契約書のとおりであり、本件鑑定業務の内容は、請求人提出資料1の仕様書のとおりである。

##### (2) 本件鑑定業務委託契約に至った経緯について

本件監査を実施した結果、真庭市が、契約に至った経緯及び事由を要約すれば、次のような事実が認められる。

真庭市は、全国の市町村で、各々実施されるものと同様、真庭市内に所在する土地に対して課する固定資産税の課税標準価格は、基準年度（地方税法第341条第6号）に係る賦課期日における価格で、土地課税台帳等

に登録されたものとされている（同法第349条第1項）ため、平成30年度の土地価格の評価替え（基準日：平成29年1月1日）を実施した。

このため、上記の作業に必要な業務委託契約を締結するに当たり、

- ① 平成28年6月3日、税務課担当者は、業務委託発注伺い文書を起案し、同月6日に決裁された。
- ② 平成28年6月6日、真庭市建設工事等競争入札指名委員会へ対する同入札指名業者選定願を同市財産活用課へ提出した。
- ③ 平成28年6月20日、同指名委員会が開催され、同日、指名業者が不動産評価センターと決定され、見積書と担当不動産鑑定士の推薦を依頼し、同年7月5日に見積書、同月25日に担当不動産鑑定士の推薦書を受領した。
- ④ 平成28年7月28日、平成30年度評価替えに伴う「固定資産税標準宅地鑑定評価業務委託契約書」を起案し、同年8月8日決裁された。この決裁によって、担当不動産鑑定士は、推薦の6名が選任された。
- ⑤ 平成28年9月1日前記（1）の甲、乙、丙間で「固定資産税標準宅地鑑定評価業務委託契約書」が締結された。
- ⑥ 平成28年9月15日、前記（1）の甲、乙、丙間で「固定資産税標準宅地鑑定評価業務委託変更契約」が締結され、契約金額総額35,634,600円（消費税込み）が確定された。
- ⑦ 契約に基づく委託期間は、事業の着手届から完了届までで、平成28年9月1日から平成29年3月31日までである。
- ⑧ 真庭市からの契約金額の支払いは、本件契約書第16条により、契約総額の2分の1の金17,817,300円が平成28年12月22日に、後期分2分の1の金17,817,300円が平成29年4月28日に支払われ完了している。

## 2 判断理由

- （1）本件契約を、一般競争入札をすることなく随意契約としたことについて請求人は、本件契約は、法第2条第14項、第232条の3、第234条第1項の趣旨に反する違法な契約と主張する。

確かに、法第2条第14項、及び第232条の3、並びに第234条第

1項の趣旨は、市が予算の執行を伴う事業の実施に当たっては、最小の経費で最大の効果を挙げるよう、法令・予算に従った支出負担行為を起し、市が各種契約を交わす際には、一般競争入札が原則とされている。

そして、真庭市においては、真庭市財務規則第116条により、金額が50万円を超える業務委託契約は、法施行令第167条の2第1項第一号を除くその他の号に該当するような事由がない限り、随意契約によることはできないと解されるのも確かである。

一方、法第234条第2項により、法施行令第167条の2第1項第二号ないし第九号に該当するような場合には、業務委託契約は金額が50万円を超える場合であっても随意契約によることができるとも解される。

真庭市の弁明によれば、本件契約は、法施行令第167条の2第1項第二号に該当し、随意契約として本件契約を締結したとのことであるから、このことの可否について検討した結果は次のとおりである。

- ① 本件鑑定業務は、市税たる固定資産税算定の基準となる市内地価の評価額を3年ごとに見直すための鑑定評価が主たる業務であり、なによりも公平で公正な鑑定評価が望まれる。このような鑑定評価を行うためには、市内における550地点の標準宅地等につき、各々の価格形成要因を的確に把握する必要がある、高度の専門性が必要とされ、地方税法第388条第1項の規定を受けた固定資産評価基準で、不動産鑑定士または不動産鑑定士補による鑑定評価から求めた評価を活用することが求められており、また、この要因は、市内における適正な時価を把握しなければならないことから、地域性が強く、市内地の時価の変動要因実情に通じている鑑定士等に担当してもらうことが妥当な場合が多いと考える。

仮に、これを一般競争入札に付した場合には、市内の地価変動要因の実情に十分通じていないにもかかわらず、単に入札価格が低いという理由でもって落札されてしまう可能性も多分にあると考えられるところであり、「公平で公正な市内地の時価鑑定評価」ということについて、担保性の確保に対する危惧は、大であると考ええる。

加えて、鑑定評価を委託した複数の不動産鑑定士間で、地域内での、

あるいは地域間での取引事例や価格形成要因について十分な情報交換や、隣接する他市町村との境界が近接する土地の、当該他市町村を含む地域内での取引事例や価格形成要因について、当該他市町村との十分な情報交換も、公平・正当な鑑定評価を行う上においては重要な要素であるとも考えられる。

さらに、本件鑑定業務の性質上、期限内での円滑かつ効率的で、確実な作業の実施が図られることが最大限要請されるとも考えられるところであり、本件契約書第1条の(1)ないし(8)に掲げられている、不動産鑑定業務を実施するに当たっての付随的な業務（以下「本件付随業務」という。）は、本件鑑定業務の性質上、必要不可欠な業務と考える。

- ② 本件鑑定業務と同様の業務の全国的な状況について、真庭市からの聴取によれば、随意契約を締結して実施している市町村が大多数であり、少なくとも岡山県内においては全市町村が随意契約で実施されている実状にある。

さらに、本件鑑定業務が全国的には、従来から不動産鑑定士の団体である公益社団法人たる各都道府県の「不動産鑑定士協会」に対し、標準宅地の鑑定評価を実施する上での付随的な業務を含めて委託して実施されている実状が多い中、岡山県では、これが、従来から中小企業等協同組合法に基づく法人たる不動産評価センターに本件付随業務を委託して実施されている実状があり、真庭市においても、平成17年3月31日合併誕生以後、本件鑑定業務のような3年ごとの評価替えに伴う鑑定業務委託は、今回で5回目の実状にある。

こういった実状のみをもって、随意契約によることができるとする直接の理由にはならないにしても、真庭市が随意契約を選択するに当たっては無理からぬ実状にあったと言える。

- ③ 本件契約について、一般競争入札が不可能または著しく困難であるとの事情までは認められないが、一般競争入札によった場合、随意契約の場合と比較して、契約に至るまでに踏まなければならない段階的な事務量は多く、応札者がいない場合には、さらに期間が必要で、その煩雑さの負担加重も大きく、それら人件費も加味すれば経費の負担加重も大と

なるであろうことは容易に察せられるところであり、現時点で一般競争入札によった場合の経費が安価となると安易に判断することはできない。

- ④ 真庭市が、随意契約とするに当たり、以前に同じ鑑定業務を委託してきた不動産評価センター等業者が調査の際に蓄えている情報は、本件鑑定業務においても使用可能なものであるとともに、その情報量も多いことは容易に察せられる。

また、本件契約書第1条の(1)で定める事務処理方法の研究及び提案や、同条(2)ないし(5)で定める、真庭市と鑑定評価業務を受託している不動産鑑定士間、または不動産鑑定士同士間の事務的な連絡調整、あるいは、同条(6)の成果品の取りまとめや納品、さらには、同条(7)及び(8)にあるような相互連絡等、本件付随業務を考えると、過去の実績を累積している不動産評価センターを契約当事者に加えることは、一定の効率性と合理性が認められる。

すなわち、真庭市が、以前からの継続性及び、事業の確実性や公平な評価等の安定性の面から、期限内での円滑かつ効率的で、確実な作業の実施が十分期待されるとともに、業務に要する費用の軽減も期待できると考えたのは無理からぬところがある。

- ⑤ 本件契約締結時点で、不動産鑑定士の推薦を含め、本件付随業務を行える業者は、岡山県内には、事実上不動産評価センターしか存在しなかった。
- ⑥ 本件契約では、本件鑑定業務を行う不動産鑑定士の推薦は不動産評価センターが行うが、選定(選任権)は、第9条の規定により真庭市にあると解せられる。

以上、これらの点から考察すると、決して一般競争入札の方法によること自体が、不可能または著しく困難であるとまでは言えないにしても、先ず、本件契約締結の時点でも、少なくとも岡山県内各市町村においては、原則である一般競争入札の方法により確実に安価で効率よく実施できる体制が整っていない実状にあると言わざるを得ない。



また、一般競争入札と、随意契約のいずれの方法が安価となるかは、一概に言えず、定かではない状況にあるとも言える。

このような状況の中、本件鑑定業務の特殊性ということから、真庭市が、①不特定多数の者の参加を求め、競争原理に基づいて契約の相手方を決定することが必ずしも適当でないと判断したこと、②本件業務の目的、内容に照らし、その目的を究極的に確実に達成する上で、より公平・公正な評価業務及び、円滑かつ効率的で、正確な作業を期限内に完了させることが期待できるとしたこと、③それに相応する経験と信用、及び技術等を有するという実績等をもって、不動産評価センター及び、不動産評価センターが推薦する不動産鑑定士らを選定の上、その者らとの間で本件鑑定業務と本件付随業務につき、甲、乙、丙の三者間で本件契約の締結を以前から図ってきたことは、一定の合理性と効率性が認められる。

また、弁明書添付資料7の自治省質疑応答、問9の回答も踏まえて、法第234条第2項及び法施行令第167条の2第1項第二号に依拠しているとの判断も妥当と言わざるを得ない。

よって、本件契約締結に当たり、真庭市が、随意契約を採用したことは、違法または不当とは言えない。

ちなみに、当該普通地方公共団体の利益の増進につながると合理的に判断される場合も随意契約ができる場合に該当し、また、該当するか否かは、契約担当者の合理的な裁量判断により決定されるべきものと解されていること（昭和62年最高裁判所第二小法廷判決昭和57年（行ツ）第74号）からしても、本件契約を一般競争入札をすることなく、随意契約としたことが違法または不当とは言えない。

## （2）本件契約は鑑定法第33条に違反しているかについて

請求人は、真庭市が不動産評価センターとの間で交わした本件契約は法人たる不動産評価センターが、鑑定法第22条に定める登録をしていない法人であり、同登録の無い者は鑑定法第33条により不動産鑑定業を営むことができないとし、違反者には罰則規定の適用もあるとの主張をもって、不動産評価センターを当事者とした本件契約は違法な契約で、契約自体無効であると主張する。

しかしながら、請求人提出資料6の本件契約書第1条では、乙の業務が具体的に(1)ないし(8)に明記されており、この中には不動産鑑定業務そのものは無く、いずれも不動産鑑定業務に付随する業務及び事務のみであることから、必ずしも不動産評価センターが、鑑定法第22条に定める登録を要する者には該当しない。

本件契約では、不動産鑑定業務自体は、第8条で丙の不動産鑑定士らに委託されており、丙らはいずれも鑑定士法第22条の登録がなされていることが真庭市において確認されている。本件鑑定業務は本件契約書に従って丙らによって行われ、契約金額は丙らに対し支払われ、不動産評価センターは事務的な受領を受任しているに過ぎないことから、請求人の主張は失当と言わざるを得ず、本件契約を不当とし、かつ違法で無効とする理由にはならない。

請求人は、陳述において、本件契約は、「実質上、真庭市と不動産評価センターを当事者とした二者契約に過ぎない。」との違法・不当性を主張した。

しかしながら、本件契約は、真庭市の認識も、また形式上も、三者契約として整っており、請求人の陳述した前記「実質上の主張」を違法・不当の理由として認めることはできない。

### (3) 真庭市長の過失の有無について

請求人は、真庭市長は、本件契約が上記(1)、(2)の各法令に違反することを知らなかったとしても、そのことについて重大な過失があると主張する。

しかしながら、上記(1)、(2)で述べたとおり、本件契約を不当とし、かつ違法で無効とする理由はないのであるから、真庭市長の重大な過失を問うことはできない。

### (4) 請求人の談合の主張について

- ① 請求人は、「本件契約は、不動産評価センターに所属する不動産鑑定業者間の談合を容認する内容(形)となっており違法である。」、さらに、「本件契約の契約金額は、不動産評価センターに所属する不動産鑑定業者間の談合により決定されたものと推認、あるいは談合があった場合と同視され

るから、真庭市には損害が生じたものと認められる。」と主張し、「本件損害額は、民事訴訟法第248条を適用し、談合があった場合の判例を参照した推計による。」としている。

しかしながら、本件契約につき、談合が行われたと断定するに足る客観的証拠資料はなく、請求人も「推認」という表現を使用しての主張にとどまる以上、これは請求人の推測・憶測域内での主張としか言えず、また、「本件契約は、不動産評価センターに所属する不動産鑑定業者間の談合を容認する内容（形）となっており違法である。」とか、「談合があった場合と同視される。」との主張は、請求人の一方的な見解、主張に過ぎないからこれを認めることはできない。

よって、本件契約を締結したことに、請求人の主張するような談合による違法を認めることはできず、真庭市に損害が発生していると認めることもできない。

また、請求人の談合に関しての一方的な見解や主張は、岡山県内のほとんどの不動産鑑定業者で構成する、不動産評価センター、もしくはその組合員間の、あるいは、不動産評価センターの活動そのものの内部の問題であって、真庭市が、本件契約を締結するに当たり、そのような内部の問題について不知とするのは当然であり、知り得なかったことに過失もない。

- ② 請求人は、真庭市長に対し、金1,781,730円（この金額は、法第242条第2項の請求期間の制限（1年）に抵触しない、本件契約に基づき平成29年4月28日支払われた金17,817,300円を算定の対象にしているものである。）が、違法または不当な本件契約締結によって過渡に支払われた真庭市の損害とみられるから賠償することを求めている。

しかしながら、上記①に述べたとおり、本件契約内容において談合があったとは認められないから、推計での損害額算定も失当というほかになく、上記具体的主張金額を真庭市の損害として認めることもできない。

以上のとおり、本件契約には、請求人の主張するような違法性や不当性は

認められないから無効とはならないし、真庭市が本件契約上の金額を本件契約当事者の相手方に支払ったことについて、損害の発生はないと言わざるを得ず、請求人の請求には理由がない。

よって、本件真庭市職員措置請求について、真庭市監査委員の合議により主文のとおり決定する。