

諮問番号：平成29年度諮問第2号

答申番号：平成29年度川行審答申第2号

答 申 書

第1 審査会の結論

本件審査請求は棄却されるべきであるとする審査庁の意見は、妥当である。

※ 以下本件処分に係る不動産公売の対象となった土地については、審理員意見書と同様に「本件土地1」、「本件土地2」、「本件土地3」という。

第2 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張

(1) 審査請求の趣旨

処分庁が行った審査請求人に対する不動産公売に係る換価代金等の配当処分を変更するとの裁決を求める。

(2) 審査請求の理由

本件土地3は、それ自体としては袋地であり、通路を持たないから、道路に接している本件土地1の評価に比べ5分の1程度の価額に過ぎない。これを計算すると審査請求人の主張による配当金額となる。

2 審査庁の主張

(1) 裁決についての考え方

本件審査請求は棄却されるべきである。

(2) 理由

ア 土地の位置、形状、本件滞納者の使用状況、本件不動産鑑定評価書における評価などから考えると、処分庁が、本件土地1及び本件土地3について、一体として利用されている一団の土地として、配当においても一画地と評価したことは妥当であったといえる。

イ 処分庁が本件土地1及び本件土地3を一画地として評価したのは、土地の位置、形状、本件滞納者の使用状況、本件不動産鑑定評価書における評価等から、両土地は、客観的経済的に観察して有機的に結合された一体をなすものであると認められ、かつ、一体として使用することが本件不動産の最有効使用であると考えたためであって、各筆の土地はその構成部分に過ぎないものとみることも可能なのであるから、これ

らの各構成部分を一画地全体の価額をもって均等に評価して売却金額等を算定することには相応の合理性があるといえる。

ウ よって、処分庁が本件土地1及び本件土地3の各筆の土地ごとの売却代金の額等を定めるにあたり面積按分を採用したことは、合理的かつ妥当なものといえるのであり、本件土地3の評価額は本件土地1と比べ5分の1程度にすぎないとする審査請求人の主張は、具体的な理由及びこれを証する証拠が提出されていないことから、審査請求人の希望する価額に過ぎないと認めるのが相当である。

第3 審理員意見書の要旨

1 裁決についての考え方

本件審査請求は棄却されるべきである。

2 理由

上記第2 2(2)と同様

第4 調査審議の経過

平成29年10月 4日 諮問の受付

同年11月24日 第1回審議

平成30年 1月 9日 第2回審議

第5 審査会の判断の理由

1 審理手続の適正について

本件審査請求の審理手続は、適正であると認められる。

2 審査会の判断について

次の理由により、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

(1) 換価代金等の配当における本件土地1及び本件土地3の評価について

審査請求人は、本件土地1と本件土地3は、配当においてそれぞれ別個の土地として評価されるべきと主張している。しかし、本件滞納者が本件土地3を取得して以降は、本件土地1と本件土地3は一体として利用されており、本件不動産鑑定評価書においても、本件土地1及び本件土地3は、ともに建物の敷地として利用している現況使用が最有効使用であるとされている。これらのことから、処分庁が、本件土地1及び本件土地3について、一体として利用されている一団の土地として、配当においても一画地と評価したことは妥当であったといえる。

(2) 売却金額等の算定方法について

本件の売却金額等の算定方法について、処分庁は、差押財産ごとの見積価額に応じて、それぞれの売却代金の額及び負担すべき滞納処分費の額を按分して算出している。このうち、本件土地1及び本件土地3については、一画地としてとらえて見積価額を算定しているが、換価代金等の配当においては、権利関係が異なるという事情があり、各筆の土地ごとに売却代金の額等を定める必要が生じたため、その計算方法として、一画地であり各筆の土地の評価に差はないとの理由から、面積按分を採用している。

この点、審査請求人は、本件土地3の評価額は、本件土地1と比べ5分の1程度に低く算定されるべきと主張している。

しかし、処分庁が本件土地1及び本件土地3を一画地として評価したのは、これらの土地は、客観的経済的に見て有機的に結合された一体をなすものであると認められ、かつ、一体として使用することが本件不動産の最有効使用であると考えたためであって、各筆の土地はその構成部分に過ぎないとみることが可能であるから、これらの各構成部分を一画地全体の価額をもって均等に評価して売却金額等を算定することには相応の合理性があるといえる。

そのため、処分庁が面積按分を採用したことは、合理的かつ妥当なものといえ、審査請求人の主張は、具体的な理由及びこれを証する証拠が提出されていないことから、審査請求人の希望する価額に過ぎないと認めるのが相当である。

以上のことから、本件処分における売却金額等の算定は適法かつ適正に行われたものであり、審査請求人の主張は認められない。

(3) その他

上記で検討した事項以外に、本件処分に違法又は不当の理由となる点は認められない。

川崎市行政不服審査会

委員（部会長）	安 富	潔
委員	高 岡	香
委員	高 柳	馨