

第4 請求の要旨

住民監査請求書に記載されている事項及び請求人の陳述の内容を勘案した結果、請求の要旨を次のように解した。

(1) 違法及び不当行為の概要

- ア 市道（天王北末広線）615.95 m²を平成25年7月31日に32,537,415円（52,824円/m²）という周辺地価に較べて格安の価格で中埜産業（株）に売却をして、半田市に損害を与えた。
- イ 上記アにより、中埜産業（株）所有の北末広町の宅地が一体化し、固定資産税（含、都市計画税）が減額となり、平成26年度からの半田市の税収が減少した。
- ウ 将来的にJR武豊線高架後、県道半田駅前線が北末広町側に延伸する計画が具体化したときには、（格安で売却したにもかかわらず）その時の時価で半田市関係団体が購入せざるを得ないことが相当な確実さで予測される。

(2) 措置を請求する内容

- ア 平成25年7月31日の半田市と中埜産業（株）が締結した土地売買契約を速やかに解消し、市道（天王北末広線）を元の状態に回復して、これまでどおり半田市民等が通行できるよう早急に対応するよう請求する。
- イ 上記アのために要した費用は、全額中埜産業（株）が負担をして、半田市からの出費をしないよう求める。
- ウ 半田市長、副市長、土木課長に対する措置については、半田市監査委員に一任する。

第5 監査の実施

1 監査の対象事項

監査対象事項は、契約を解消する特別な事情があり、契約自体が違法か否か、市道売却により一体化した宅地に対する固定資産税の賦課について、違法又は不当な事実が存するか否か、と決定した。

なお、地方自治法第242条に規定する住民監査請求の対象は、財務会計上の行為に限定される。そして、公物管理は、財務会計上の行為に当たらず、住民監査請求の対象とならないとするのが通説、判例（昭和62年（行ツ）第22号 平成2年4月12日最高裁判所判決など）である。したがって、本請求において、市道の廃止が住民監査請求の対象と明示されていたとしても、かかる点については、監査の対象にはならない。

また、請求の要旨にある「天王北末広線」とは、面積、契約書から天王

北末広線及び北末広線と解した。

2 監査の対象部局及び陳述を聴取した職員

建設部土木課、総務部財政課及び税務課を監査対象とした。

土木課長 近藤正勝、財政課長 滝本 均、税務課長 新美たつみ
土木課副主幹 鈴木貴司、財政課副主幹 牧野秀樹、税務課副主幹
榊原宏之、税務課主事 杉浦敦子（以上 7名）から陳述を聴取した。

(1) 監査の実施日

平成26年7月25日

3 関係職員の陳述の要旨

(1) 契約及び売却価格の算出方法について

ア 契約に至る経緯について

申請者からの用途廃止申請書の提出を受け、土地対策会議に諮り、用途廃止及び処分についての承認を得た。払下げにあたっては、市有土地売払申請書の提出を受け、価格調整会議に諮り、処分価格の審査を行った後に、売払いの実施について市長決裁を受けた上で、契約を締結した。

イ 価格について

不動産鑑定士の評価した金額を参考に「市有土地処分価格算定に関する内部基準（平成6年12月15日）」に則り、価格調整会議に諮り承認を得たものである。

ウ 不動産鑑定士の鑑定について

不動産鑑定士は、「不動産の鑑定評価に関する法律」第3条に定めるとおり、良心に従い、誠実に業務を行っていると考えている。不動産鑑定士に鑑定を依頼した理由は、より専門的な調査、分析に基づいて価格を算出し、信頼性があると考えたためである。

エ 財産処分審議会への付議について

「半田市財産処分審議会への付議事件の範囲及び取扱いについての要領」第2条5項にあたるとして決定したものである。

(2) 固定資産税について

当該市道の南側、北末広町の宅地については、適正に賦課している。結果として評価額が一部下がったところもあるが、以前が旗竿地のような形状の土地では、反対に宅地と一体化したことにより評価額が上がっているところもある。

第6 事実関係の確認

監査対象事項に関し、次の事実関係を認めた。

1 本件市道等の概要について

所在：半田市北末広町地内

面積：合計615.95㎡

2 本件市道等売却の経緯について

- (1) 平成24年12月 3日 市道路用途廃止申請書の受理
- (2) 平成24年12月12日 土地対策会議
- (3) 平成25年1月18日 市道路の用途廃止（払い下げ）決定
- (4) 平成25年2月25日 市道認定廃止議案提出
- (5) 平成25年3月25日 市道認定廃止議案承認
- (6) 平成25年3月29日 市道認定廃止告示（半田市告示第27号）
- (7) 平成25年4月 1日 市有土地売払申請書の受付
- (8) 平成25年6月21日 価格調整会議
- (9) 平成25年7月 1日 市有土地売払申請書の受理
- (10) 平成25年7月18日 土地売買契約の決定
- (11) 平成25年7月31日 土地売買契約の締結

3 本件市有土地の売払について

- (1) 本件市有土地の売払については、「半田市土地対策会議設置要綱」に基づいて行われており、土地売払の決定は、平成24年12月12日開催の土地対策会議で審議及び承認を受け、売却価格の決定は、平成25年6月21日開催の価格調整会議で価格の審査及び承認をそれぞれ受けていた。

半田市土地対策会議設置要綱（抜粋）

第1条 この要綱は、市域の合理的かつ有効適切な土地利用と保全を図るとともに、土地に関する諸問題について総合的に審議するため、半田市土地対策会議（以下「会議」という。）を設置する。

第2条 会議は、次の各号に掲げる事項について審議する。

（略）

(3) 市等の用地取得、処分及び土地等の買取り協議に関すること。

（略）

第3条 会議は、次の各号に掲げる者をもって組織する。

(1) 会議は、別表1 に定める者で構成するものとし、その議長は副市長とする。

(略)

(4) 会議に価格調整会議を置き、別表4に定める者で構成し、議長を副市長とする。

(5) 土地対策会議、価格調整会議の議長並びに幹事会、農地活用幹事会の代表幹事は、半田市土地対策会議運用要項1により規定されている審議案件の内容を精査し、必要の都度関係部、課長を組織に加える。

(略)

別表1 土地対策会議

副市長、企画部長、総務部長、市民経済部長、建設部長、水道部長

(略)

別表4 価格調整会議

副市長、企画部長、総務部長、市民経済部長、建設部長、水道部長

(略)

半田市土地対策会議運営要項

1 審議事項

(1) 土地対策会議は、重要事項の案件を審議する。

(略)

(4) 価格調整会議は、公共用地取得及び処分価格の決定並びに交換、廃止の案件を審議する。

(略)

(2) 本件の土地売買契約の売払土地面積は615.95㎡、売払額は32,537,415円であった。内訳については下記のとおりである。

No	地番	面積	売払額
1	北末広町 38番2	6.62㎡	303,858円
2	〃 44番5	62.98㎡	3,331,642円
3	〃 91番	116.10㎡	6,141,690円
4	〃 92番	126.30㎡	6,681,270円
5	〃 93番	303.95㎡	16,078,955円
合計		615.95㎡	32,537,415円

No. 1の売払単価については㎡あたり45,900円、No. 2～5については52,900円

(3) 上記(2)の売払額については、(株)総合鑑定調査に委託し、不動産鑑定士の評価額を参考としていた。評価方法は取引事例比較法で、昭和町3丁目地内、白山町5丁目地内、青山4丁目地内、瑞穂9丁目地内の取引事例地にそれぞれ標準化補正、地域格差率、時点修正を掛け合わせて対象地の近隣地域の標準画地正常価格を試算し、その中庸値と、近隣の地価公示価格から求めた標準画地の規準価格を参酌し、対象地の近隣地域の標準画地正常価格を84,300円/㎡(NO.1)、92,800円/㎡(NO.2~5)と算定した。この標準画地正常価格(㎡当たり単価)に対象地の個別的要因補正として、地積過大、間口狭小、奥行逡減、間口と奥行きの関係などの相乗積を掛け合わせ、鑑定評価時点の対象地の正常価格を35,400円/㎡(NO.1)、40,800円/㎡(NO.2~5)とした。

さらに、価格調整会議において隣接土地との一体利用による効用の増があると判断されることから、価格調整会議事務局内部基準である「市有土地処分価格算定に関する内部基準」第3の別表により効用一体増としての調整率1.30を掛け合わせるとともに、鑑定評価時点と売払処分予定時点の時点修正を行い、最終的な価格を近隣地域から求めた標準画地正常価格の約54%の45,900円(NO.1)、約57%の52,900円/㎡(NO.2~5)を売払単価とした。

市有土地処分価格算定に関する内部基準(抜粋)

第3 単独利用困難な土地を、隣接土地所有者に随意契約により売払処分する場合において、処分土地と隣接土地との一体利用によって隣接土地所有者に効用の増があると判断される場合には、別表に基づき、類型に応じて所定の補正を行うものとする。

別表

1 類型を、基本類型：A、特殊類型：B、に分類する。

基本類型：A・・・隣接土地の一辺に処分土地が接しているケース

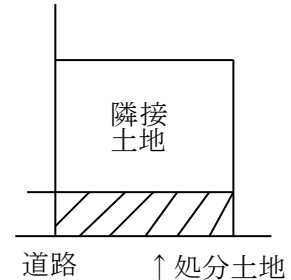
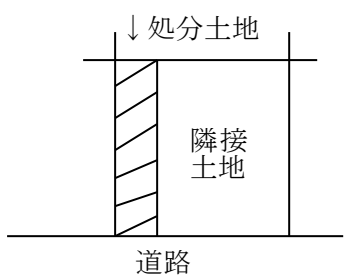
特殊類型：B・・・同一所有者の隣接土地に挟まれて処分土地が接しているケース

2 基本類型：A、の細分類

・基本類型：A-1

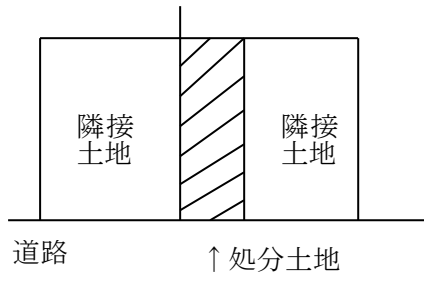
・基本類型：A-2

・基本類型A-3

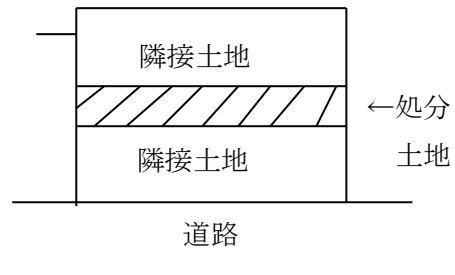


3 特殊類型：B、の細分類

・特殊類型B－1



・特殊類型B－2



4 効用増の補正の方式

補正の方式は、処分土地を単独で評価して得られた価格に次の調整率（効用増の補正）を乗じるものとする。

類 型	調整率（画一的な率）
基本類型A－1	1.05～1.10
基本類型A－2	1.10～1.15
基本類型A－3	1.05
特殊類型B－1	1.20～1.30
特殊類型B－2	1.50

(4) 半田市財産処分審議会について

半田市財産処分審議会は、市の普通財産の適正な処分の実施について審議する目的で設置しており、当審議会への付議の除外範囲は「半田市財産処分審議会への付議事件の範囲及び取扱についての要領」第2条で次のように定めていた。

第2条 次に掲げるものは、審議会に付議しないものとする。

- (1) 処分面積が300 m²（ただし、市街化調整区域は600 m²）未満の土地で、次のいずれかに該当するもの
 - ア 交換の目的をもって用途を廃止した土地
 - イ 道路、水路等の事業に関連して生じた廃道路敷、廃水路敷等
 - ウ 道路又は水路に全く接していない土地

エ 袋地

オ 隣地若しくはその周辺の土地で等積又は等価（10%未満の増減を含む。）による交換の土地

カ 単独では利用困難な土地

(2) 公共事業で民間土地買収のために提供する代替地

(3) 国又は県の事業で収用される土地

(4) 取壊費用が残存価格以上の建物

(5) その他、市長が審議会に諮る必要がないと認めた土地及び建物

4 固定資産税評価額について

土地の評価額については、地方税法第388条第1項の規定による「固定資産評価基準」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価から求められた価格等を活用し、適正な時価を求め、課税されていた。

第7 判断

以上を総合すると、本件の土地を売却するにあたり、不動産鑑定士の評価を参考として「市有土地処分価格算定に関する内部基準（平成6年12月15日）」に則り価格調整会議において価格を決定したことに、違法または不当があるとは認められない。また、財産処分審議会は、市長の諮問機関であり、これに諮問するか否かは市長の裁量によるものであり、価格調整会議において決定された価格を契約金額としたのであるから、諮問しなかったことをもって直ちに違法または不当であるということとはできない。よって、契約を解消できる特段の事情があるとは認められない。

次に、当該市道を売却することにより、宅地の一体利用が可能となった土地に対する固定資産税の賦課に違法または不当な事実があるかについては、固定資産評価基準によって適正になされているものと判断する。

以上のとおり、請求人の主張には理由がないものと判断し、これを棄却する。