

## 答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した都市再開発法（以下「法」という。）86条2項の規定に基づく権利変換処分に係る審査請求について、審査庁から諮問があったので、次のとおり答申する。

### 第1 審査会の結論

本件審査請求は、棄却すべきである。

### 第2 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、〇〇市街地再開発組合（以下「処分庁」という。）が、請求人に対し平成30年1月31日付けの通知書で行った権利変換処分（以下「本件処分」という。）の取消しを求めるものである。

### 第3 請求人の主張の要旨

請求人は、おおむね以下の理由により、本件処分は違法又は不当で、取り消されるべき瑕疵があると主張する。

#### 1 手続的瑕疵

処分庁には、請求人及びパチンコ業に対する反感又は嫌悪感等があり、そのことにより、請求人は、本件事業において、不公正又は不公平な取扱いを受けた。

具体的には、処分庁において、本件従前土地の評価に当たり、①本件従前土地では、最有効活用として最大8階建ての家屋が建築できるにもかかわらず、6階建ての家屋を前提にしたこと、②再開発地区内の特定の土地売買事例を無視したこと、③本件従前店舗でのパチンコ営業における収益額を考慮しなかったことが挙げられる。

#### 2 実体法的瑕疵

本件割当区画は、本件従前資産と比較すると、賃貸物件として、収益面、形状、安全面（特に、2階店舗における非常時の避難面）において、著しく低評価・見劣りするものであるから、本件処分は、法77条2項の価額均衡の原則に反している。

#### 第4 審理員意見書の結論

本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法45条2項の規定を適用して棄却すべきである。

#### 第5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和2年 3月13日	諮問
令和2年 7月17日	審議（第44回第2部会）
令和2年 8月 7日	審議（第45回第2部会）

#### 第6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

##### 1 法令等の定め

##### (1) 市街地再開発組合の設立認可

第一種市街地再開発事業の施行区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができる（法11条1項）。

都道府県知事は、上記認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、事業施行期間、施行地区その他国土交通省令で定める事項を公告し、かつ、国土交通大臣及び関係市町村長に施行地区及び設計の概要を表示する図書を送付しな

なければならない（法 19 条 1 項）。

(2) 権利変換計画

ア 法 19 条 1 項の規定等による公告があったときは、施行地区内の宅地について所有権等を有する者は、その公告があった日から起算して 30 日以内に、施行者に対して、権利変換を希望しないことを申し出ることができる（法 71 条 1 項）。また、当該期間経過後 6 か月以内に権利変換計画の縦覧の開始がされないときは、当該 6 か月の期間経過後 30 日以内に、新たに権利変換を希望しない旨の申出等を行うことができる（同条 4 項前段）。当該 30 日の期間経過後更に 6 か月を経過しても権利変換計画の縦覧が開始されないときも、同様とする（同項後段）。

イ 施行者は、法 71 条の規定による手続に必要な期間（すなわち、権利変換を希望しない旨の申出を行うことができる期間）の経過後（当該期間を経過した日のことを、以下「評価基準日」という。）、遅滞なく、施行地区ごとに権利変換計画を定めなければならない（法 72 条 1 項前段）。この場合において、組合は、都道府県知事の認可を受けなければならない（同項後段）。

ウ 施行者は、権利変換計画において、国土交通省令で定めるところにより、施行地区内の宅地等の価額を定めなければならない（法 73 条 1 項 3 号）。当該価額は、評価基準日における、近傍類似の土地、近傍同種の建築物又は近傍類似の土地若しくは近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とする（法 80 条 1 項）。

エ 権利変換計画は、災害を防止し、衛生を向上し、その他居住条件を改善するとともに、施設建築物（市街地再開発事業によって建築される建築物をいう。法 2 条 6 号。以下同じ。）、施設建築敷地（市街地再開発事業によって造成される建築敷地をいう。法 2 条 7 号。以下同じ。）及び個別利用区内の宅地の合理的利用を図るように定め（法 74 条 1 項）、また、関係権利者間の利害の

衡平に十分の考慮を払って定めなければならない（同条2項）。

オ 権利変換計画においては、施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者等に対しては、施設建築物の一部等が与えられるように定めなければならない（法77条1項前段）。その際に与えられる施設建築物の一部等は、それらの者が権利を有する施行地区内の土地又は建築物の位置、地積又は床面積、環境及び利用状況とそれらの者に与えられる施設建築物の一部の位置、床面積及び環境とを総合的に勘案して、それらの者の相互間に不均衡が生じないように、かつ、その価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定めなければならない（同条2項）。

カ 個人施行者以外の施行者は、権利変換計画を定めようとするときは、権利変換計画を2週間、公衆の縦覧に供しなければならない（法83条1項前段）。施行地区内の土地又は土地に定着する物件に関し権利を有する者等は、縦覧期間内に、権利変換計画について施行者に意見書を提出することができる（同条2項）。施行者は、当該意見書の提出があったときは、その内容を審査し、その意見書に係る意見を採択すべきであると認めるときは、権利変換計画に必要な修正を加え、その意見書に係る意見を採択すべきでないとき認めるときは、その旨を意見書を提出した者に通知しなければならない（同条3項）。

上記ウの価額について、上記意見書を採択しない旨の通知を受けた者は、その通知を受けた日から起算して30日以内に、収用委員会にその価額の裁決を申請することができる（法85条1項）。

### (3) 権利変換の処分

施行者は、権利変換計画の認可を受けたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならない（法86条1項）。権利変換に関する処分は、当該通知をすることによって行う（同条2

項)。

(4) 本件権利変換基準等について

本件権利変換基準6条は、「従前の土地所有権、借地権、建物所有権の価額は、別途定める評価基準に基づき算定した価額とする。」としている。

これを踏まえ、本件評価基準9条1項は、「取得又は権利変換する宅地…の価額は、正常な取引価格による。」とし、同10条1項は、「前条に規定する正常な取引価格は、近傍類地…の取引価格を基準とし、これらの土地及び取得又は権利変換する宅地について、画地の形状、街路の状態、交通施設、公共的施設、商業施設等との接近の程度、供給処理施設等の設備の状態、土地の利用に関する公法上の規制の程度、自然的環境等の土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算出する。」とし、同条2項は、「前項の規定により当該土地の正常な取引価格を決定するときは、地価公示法（昭和44年法律第49号）第6条の規定により公示された標準地の価格を規準とする。」としている。

本件評価基準細則第2・3は、「各画地は、原則として標準価格比較法により評価するものとし、不動産鑑定士等が不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日国土第83号）に基づき鑑定評価した評価額を規準として算定する。」としている（以下、当該評価基準のことを「不動産鑑定評価基準」という。）。

2 本件処分の検討

(1) 手続上の瑕疵について

処分庁は、処分庁の設立認可、権利変換計画の策定等を経て、権利変換処分（本件処分）に至るまで、上記1の法令等に従った手続を踏んでいることが認められるのであるから、手続の履践の面において、本件処分に瑕疵があったとは評価できない。

また、各証拠書類によれば、次の事実が認められる。

処分庁は、本件従前土地を評価するに当たり、本件鑑定士に鑑定

評価を依頼した。評価手法としては、まず近隣地域内の標準画地について、取引事例比較法を採用して求めた価格及び収益還元法を採用して求めた価格を相互に関連付け、地価水準の指標となる標準的使用における標準価格を査定した。次に、この標準価格に個性率を乗じることにより、評価対象地の個性価格を査定し、個性価格に数量を乗じて対象不動産の鑑定評価額を決定した（以上の一連の鑑定評価を「本件鑑定評価」という。）。なお、不動産鑑定評価基準（21頁以下）によれば、本件鑑定評価において行われた取引事例比較法及び収益還元法は、不動産鑑定において一般的な評価手法であるとされている。

不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）3条2項本文及び5条の規定によれば、不動産鑑定士は、良心に従い、誠実に、不動産の客観的評価に関する調査・分析を行うこととされているところ、本件鑑定評価において、処分庁が本件鑑定士に対し、上記規定に反するような強要・誘導を行ったなどとする事実は確認できない。

処分庁の事務局職員は、請求人関係者と少なくとも10回は面談を行い、その都度、請求人側の意見を聴取し、本件計画を策定する上での調整等を行った。

なお、本件従前土地の評価額について、収用委員会が依頼した3名の鑑定人の鑑定結果は、いずれも処分庁が本件計画において提示した評価額より低額となった。

以上の事実によると、本件事業の遂行において、処分庁は、請求人に対し、客観的にみて不公平かつ不当な取扱いを行ったとは認められないのであるから、本件処分に手続上の瑕疵があったとは評価できない。

## (2) 実体法的な瑕疵について

上記1・(2)・オのとおり、権利変換計画を定める際は、法77条2項の規定に則って行われなければならない。

そこで、本件施設建築物の店舗フロアの各区画について検討すると、請求人に与えられた区画は、他の権利者に与えられる区画と比して、たしかに、整形な区画であるとはいえない。しかし、処分庁は、本件施設建築物の限られたスペースにおいて、各権利者に合わせた区画を提供しなければならないところ、他と比較して請求人の本件従前店舗の床面積は広いから、本件施設建築物でも広い床面積を提供しなければならないことから、請求人に対し整形区画を用意することは事実上困難であるといえる。

また、本件従前・従後資産の比較について検討すると、たしかに、本件従後資産の床面積（440.36㎡）は、本件従前店舗の床面積（757.99㎡）の約58%に減少している。しかし、本件従前店舗は、平成9年（1997年）に築造された築20年の鉄骨造の家屋であるのに対し、本件従後資産は、令和3年（2021年）竣工予定の地下1階・地上21階建て、鉄筋コンクリート造の高層建築物（マンション及び店舗等）内に配置されるものである。つまり、本件従後資産は、本件従前店舗と比べて、床面積は減少するものの、建築物としての性能（経年劣化耐性、耐震・耐火性、美観等）の向上や、人口増加・隣接店舗との相乗効果による集客環境の向上等が見込めるといえる。

以上のことを総合的に勘案すれば、本件計画においては、本件事業の権利者相互間に不均衡があるとは証拠上認められず、また、本件従前資産の価値と本件従後資産の価値との間に著しい差額が生じていると認めることはできない。したがって、本件処分に実体法上の瑕疵があったとは評価できない。

- (3) よって、本件処分には、手続上及び実体法上の瑕疵があるとはいえず、違法又は不当な点は認められない。

### 3 請求人の主張についての検討

請求人は、上記第3・1及び同・2のとおり、本件処分における手続上及び実体法上の瑕疵について主張するが、本件処分においてそれ

らの瑕疵がないことは上記2で検討したとおりである。

したがって、請求人の主張は採用できない。

- 4 請求人の主張以外の違法性又は不当性についての検討  
その他、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

以上のとおり、審査会として、審理員が行ってきた審理手続の適正性や法令解釈の妥当性を審議した結果、審理手続、法令解釈のいずれも適正に行われているものと判断する。

よって、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

(答申を行った委員の氏名)

近藤ルミ子、山口卓男、山本未来

別紙(略)