

主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第 1 請 求

福知山市固定資産評価審査委員会が平成 27 年 10 月 16 日付けで原告に対して行った審査決定中、別紙物件目録記載 1 の土地の平成 27 年度固定資産課税台帳の登録価格 8434 万 2092 円のうち 3511 万 8475 円を超える部分及び同目録記載 2 の土地の平成 27 年度固定資産課税台帳の登録価格 2 億 1085 万 1238 円のうち 8779 万 4525 円を超える部分をそれぞれ取り消す。

第 2 事案の概要

本件は、原告が、固定資産課税台帳に登録された別紙物件目録記載 1 の土地（以下「本件土地 1」という。）及び同目録記載 2 の土地（以下「本件土地 2」といい、本件土地 1 と合わせて「本件各土地」という。）の平成 27 年度の価格を不服として、福知山市固定資産評価審査委員会（以下「審査委員会」という。）に対して審査の申出をしたところ、審査委員会がこれを一部認容する旨の決定（以下「本件決定」という。）をしたため、被告に対し、本件決定中原告主張額を超える価格部分の取消しを求める事案である。

1 関係法令等の定め

別紙「関係法令等の定め」記載のとおりである。

2 前提事実（争いがないか、掲記の証拠及び弁論の全趣旨から容易に認められる事実）

(1) 当事者等

原告は、平成 24 年 8 月 3 日以降本件各土地を所有しており、本件各土地に係る平成 27 年度の固定資産税の納税義務者である。

(2) 本件各土地の形状等

本件各土地は隣接していて外観上筆界は明らかではなく、もと山林であったところが切り開かれて一部平面地に造成され、残部が傾斜地となった土地である。ほぼ北側から北西側で幅員約 16m・舗装済み・両側歩道ありの市道と接面し、西側から南西側にて幅員約 3.5 から 4m・舗装済み・歩道なしの市道と水路を介して接面する、西側間口約 150m、奥行約 35m から約 165m、概測地積 1 万 9244. 34 m²（なお、公簿上の地積は 1 万 8845. 6 m²）の台形状の土地である。

本件各土地のうち東側周囲が傾斜地となっており、傾斜地部分（以下「本件傾斜地」という。）の概測地積 5640 m²は、本件各土地の公簿上の合計地積の 29. 927%、本件各土地

全体の概測地積の 29.307%を占める。本件傾斜地では、平成 16 年 10 月及び平成 26 年 8 月に土砂崩れが発生しており、本件傾斜地の高地側（東側）の隣接地を所有する被告が復旧工事や土砂等搬出工事を実施した。本件傾斜地は、上記復旧工事がされた部分が養生面となっているほかは、概ね草又は樹木が生えた状態である。本件各土地の平面地部分（以下「本件平面地」という。）には、昭和 44 年新築の鉄骨造スレート葺平家建の工場兼事務所用建物が存在する。また、本件傾斜地と本件平面地との境に当たる部分の一部にはコンクリート製 U 字溝が設けられているが、擁壁は設けられていない。（甲 11, 17, 19, 乙 6, 7, 11 の 1 ないし 4, 13, 14 の 1・2）

(3) 本件各土地の平成 27 年度の登録価格

ア 福知山市長は、本件各土地の平成 27 年度の価格（基準年度は平成 27 年度である。）を、本件土地 1 については 9371 万 3436 円、本件土地 2 については 2 億 3427 万 9153 円と決定し、これらの価格を固定資産課税台帳に登録した（甲 10）。

イ 原告は、平成 27 年 7 月 13 日、審査委員会に対し、前記アの登録価格を不服として、本件各土地の価格の合計 2 億 2983 万 2901 円を超える部分の取消しを求めて審査の申出をした（甲 4）。

ウ 審査委員会は、平成 27 年 10 月 16 日、福知山市固定資産税土地評価事務取扱要領（以下「本件要領」という。）は固定資産評価基準（以下「評価基準」といい、本件要領と合わせて「評価基準等」という。）に準拠した適正なものであり、本件要領に基づく本件各土地の評価は適正であること、ただし、本件要領では「がけ地評点算法」（以下「がけ地補正」という。）の適用対象は「概ね 30 度を超える斜面で、地表面からの高さが平均 2m を超える」土地であり、本件各土地の傾斜部の平均斜度は 30 度を超えていないが、平成 26 年 8 月豪雨時に急傾斜部のがけ崩れが起きたという特殊性及び現況において一部 30 度を超える箇所が存在する点を総合的に考慮すると、がけ地補正の適用が適当であるとして、原告の申出を一部認容し、上記アの価格を各 1 割減額する旨の本件決定（本件土地 1 は 8434 万 2092 円、本件土地 2 は 2 億 1085 万 1238 円となる。）をした（甲 9, 10）。

(4) 本件訴えの提起

原告は、平成 27 年 11 月 25 日、本件訴えを提起した。

(5) 前記 (3) の登録価格の算出過程

本件各土地は、宅地開発が進み、主として市街地的形態を形成する地域における宅地に該当するため、市街地宅地評価法が適用される。市街地宅地評価法による宅地の評価の手順は、別紙「関係法令等の定め」の 2 (4) のとおりであり、おおむね、①宅地を商業地区、住宅地区等に区分し、当該各地区について、状況が相当に相違する地域ごとに標準宅地を選定し、②標準宅地について適正な時価を求め、これに基づいて標準宅地に沿接する主要な街路に路線価を付設し、これに比準して他の街路の路線価を付設し③路線価を基礎として画地計算法により各筆の宅地の評点数を付設する、というものである。なお、適正な時価は、基準年度の初日の属する年の前年の 1 月 1 日の地価公示価格及び不動産鑑定士等に

よる鑑定評価額の 7 割を目途とする(評価基準第 1 章第 3 節二, 第 12 節)。福知山市長は, 本件各土地が住宅地区に区分されることを前提に, 本件各土地が属する「状況が相当に相違する地域」(以下「状況類似地域」という。)は, 福知山市宇土師地内の概ね幅員 6m 以上で交通利便性に難のない住宅地域で, 都市計画法上の用途地域が概ね第 1 種住居地域内の範囲である, 別紙図面の青線で囲まれた区域であるとし, その中の標準宅地として福知山市宇土師小字梅原 186 番 13 (以下「本件標準宅地」という。)を選定した。不動産鑑定士による本件標準宅地の鑑定評価価格(平成 26 年 1 月 1 日時点)は 3 万 5500 円/㎡であったので, 同鑑定評価価格の 7 割である 2 万 4800 円/㎡を本件標準宅地の単価とし, これによって沿接する主要な街路の路線価を付設した。そして, 主要な街路との格差を考慮して本件各土地の沿接する街路の路線価を付設し, これに画地計算法に基づく奥行価格補正及び不整形地補正を行って本件各土地の評点数を算出した。この評点数に地積を乗じる等して評価額を算出し, 平成 27 年度下落率を乗じた結果, 前記(3)アの評価額を算出した。(甲 5, 7, 21, 乙 4, 5)その後, 審査委員会が, がけ地補正を適用して評価額を 1 割減額すると決定したため, これに従い前記(3)クの登録価格が決定された。

3 争点

本件の主な争点は, 本件各土地を一画地の宅地として評価することの適否, 本件標準宅地の選定及び評価額の適否, その他評価基準等が一般的合理性を欠く事情の有無であり, 争点に関する当事者の主張は以下のとおりである。

(1) 本件各土地を一画地の宅地として評価することの適否

(原告の主張)

本件各土地に一筆一画地の原則を適用するのは不合理であり, そのいずれも, 本件平面地と本件傾斜地に分割して評価すべきである。評価基準において市街地宅地評価法による宅地の評価に適用される画地計算法(別表第 3)は, 一筆一画地を原則としつつ, 「一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について, その形状, 利用状況等からみて, これを一体をなしていると認められる部分に区分し, 又はこれらを合わせる必要がある場合においては, その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする」とし, また, 本件要領は地目及び所有者が同一でも利用形態が異なる場合は別画地と認定するものとしている。本件決定では, 本件土地 1 と本件土地 2 を一画地と評価し, 本件平面地と本件傾斜地を分割することなく平面地として評価し, がけ地補正を行うに留まっているが, 本件各土地(地目は宅地, 所有者は原告でいずれも同一である。)は, ①本件傾斜地が 5640 ㎡と全体の 29・927%を占めること, ②本件傾斜地の一部に勾配が 30 度を超える部分があること, ③本件傾斜地の一部では 2 回にわたり崩落が発生して復旧工事がされたこと, ④本件傾斜地の現況は, 復旧工事がされた部分が養生面となっているほか, 概ね山林又は雑種地であって, 宅地として利用することは客観的に不可能であり, 山林又は雑種地として利用されていると評価

すべきであって、宅地として利用されている本件平面地とは利用形態・利用状況が異なること、⑤本件傾斜地には現在も崩落の危険があり、低位にある本件平面地を本来の計画に従って利用することが困難であること、⑥本件傾斜地は、高位にある平面地を支える効用があるとしても、低位にある本件平面地を利用するための法面とはなっておらず、本件平面地にとって使用価値がないから、高位の平面地と一体として取引され、課税においてそれと一体として評価されることはあるとしても、低位の本件平面地と一体をなすものとして評価することは不公平・不公正であることから、一体として利用されているとはいえない。したがって、評価基準等によれば、本件各土地は本件平面地と本件傾斜地に分割して評価すべきである。なお、筆の概ね「 $1/2$ 以上」が別の用途に利用されている場合にのみ分割して地目認定するという本件要領の基準は、厳格に過ぎる。

(被告の主張)

市町村長は、課税台帳に不動産登記法 27 条 3 号及び 34 条 1 項各号に掲げる登記事項等を登録しなければならず(地方税法 381 条 1 項)、これには地目も含まれるが、不動産登記法では 1 筆の土地に 2 種類以上の地目を定めることはできないから、課税台帳の地目も 1 筆につき 1 地目が原則となる。市街地宅地評価法による宅地の評価についても、同趣旨から、1 画地は原則として土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された 1 筆の宅地によるものと定められている(評価基準別表第 3 の 2「画地の認定」参照)。1 筆 1 画地の例外は、一筆の土地が相当の規模で 2 以上の全く別個の用途に利用されているときに、利用状況に応じて区分してそれぞれ地目を定めるような場合であり(固定資産評価基準解説(土地編)による。)、本件要領は、評価基準の趣旨を踏まえて、1 筆を別画地と認定して課税分割をする基準として「概ね $1/2$ 以上が別の用途に利用されている場合、一筆を分割して地目認定を行う」と定めている。本件各土地は、2 筆が一体利用されて 1 画地として認定されたもので、登記地目はいずれも宅地で、現況も大部分は宅地として利用されており、本件傾斜地は特段、別個の用途に利用されておらず、宅地に付随する部分でしかない。また、本件傾斜地の面積は本件各土地全体の $1/2$ 未満である。したがって、現況及び利用目的から本件傾斜地を宅地の一部とみて、本件各土地全体を一画地の宅地と認定したことは評価基準等に違反しない。なお、本件各土地は、元々山林であった土地を、当時の所有者が可能な限りで切り開いて一部を平面地としたものであり、本件傾斜地は、隣接地との間で切り立った危険な絶壁が生じないようにしたもので、宅地である本件平面地の利用に必要な土地(法面)である。そして、本件傾斜地がある点については、がけ地補正を適用して公平・公正に評価している。

(2) 本件標準宅地の選定及び評価額の適否

(原告の主張)

ア 標準宅地の選定が不適切であること

本件要領は、状況類似地域の区分をする際の考慮要素として環境条件(家屋の疎密度、

その他の宅地の利用上の便による区分)を定めているが、①本件標準宅地は、城見台団地の裾野に位置し周囲を住宅に囲まれた純然たる住宅地域に属するのに対し、本件各土地は、用途地域こそ本件標準宅地と同じ第 1 種住居地域であるが、長田野工業団地の南西端に位置する山裾の地域に属し、前面市道の北西側とは異なり、南東側(本件各土地側)には住宅は存在しないのであって、本件標準宅地とは地域的特性が異なっていること、②本件標準宅地が 162.64 m²と標準的な地積であるのに対し、本件各土地は 1 万 8845.60 m²と広大であることからすると、本件標準宅地の選定は家屋の疎密度、敷地規模及び土地の利用状況に対する考慮が欠けており、不適切である。なお、京都府地価調査基準地(基準地番号福知山 9-1)である福知山市長田野町 2 丁目 11 番 1 の宅地は、行政的条件(工業専用地域)は本件各土地と異なるが、家屋の疎密度、敷地規模及び工業用地としての地域的特性において類似しており、参考とすべきである。

イ 本件標準宅地の評価額は適正さを欠くこと

A 不動産鑑定士作成の鑑定評価書(乙 5。以下「A 鑑定書」という。)による本件標準宅地の鑑定評価額(3 万 5500 円/m²)は、その前面道路の相続税路線価(2 万 7000 円/m²)を 0.8 で除して算出される公示価格 3 万 3750 円/m²に比べて 1750 円高く、適正さを欠いている。A 鑑定書の採用取引事例の選択は、国土交通省の不動産鑑定評価基準の取引事例比較法における採用取引事例の選択基準に照らし、不適切である。取引事例比較法は、取引事例を、原則として近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るものの中から選択するものとしている。そして、本件各土地を含む地域は、長田野工業団地に隣接する、周辺を農地等の未利用地に囲まれた、規模の大きい画地を主とする工業地・業務地的色彩を有する地域であるから、取引事例比較法における取引事例も、業務地を中心に住宅素地(住宅地として開発するため取引される土地)としての地域的特性を有する規模が大きい面大地から選択すべきである。しかるに、A 鑑定書が採用した取引事例 3 例は、いずれも戸建ての住宅地が広がっている住宅地域で、地積も 220 m²から 599 m²と面大地ではない。このように、周辺地域の状況や面積を大きく異にする取引事例 3 例と本件各土地との間において、「類似の不動産取引」や「代替競争不動産の取引」が行われることは経験則上あり得ない。

(被告の主張)

ア 標準宅地の選定が適切であること

評価基準によれば、状況類似地域の区分は、街路の状況による区分、公共施設等の接近の状況による区分、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等を考慮してされるが、これらを厳密に適用すると、地域が過度に細分化されるため、市町村長は、ある程度のまとまりをもって状況類似地域の区分を判断することが許容されていると解される。そこで、福知山市長は、福知山市宇土師地内の概ね幅員が 6m 以上で交通利便性に難のない住宅地域で、都市計画法上の用途地域が概ね第 1 種住居地域内の範囲である別紙図面の青線で囲まれた区域を、本件各土地の属する状況類似地域と区分し、同区域内の標準宅地を本件標準宅地

と選定したのである。なお、原告は、本件各土地とその前面市道の反対側（北西側）とは地域的属性が異なると主張するが、B 不動産鑑定士の鑑定評価書（甲 17。以下「B 鑑定書」という。）による地域分析とも異なるし、原告が甲 11 の土地利用計画図（案）のとおり住宅開発を予定していることからしても、本件各土地やその前面市道の反対側（北西側）とで地域的特性が異なるとはいえない。また、評価基準では、対象土地の地積の広狭を、個別的要因として、画地計算法の各種補正率の適用で考慮するので、本件標準宅地の選定で考慮しないことが不適切とはいえない。さらに、原告が参考にすべきと主張する京都府地価調査基準地（基準地番号福知山 9-1）は、長田野工業団地内にあつて工業専用地域に区分され、本件各土地とは地域的特性が全く異なっている。

イ 本件標準宅地の評価額が適正であること

本件標準宅地の相続税路線価は、被告が国に情報提供した、本件標準宅地以外の 5 か所の固定資産税の路線価等を参考にして定められたもので、本件標準宅地そのものを鑑定評価したものではない。したがって、本件標準宅地の適正な価額としては、本件標準宅地そのものを対象とする A 鑑定書の鑑定評価の方が精度が高く、これが相続税路線価から算出される価格より高くても適正さを欠くことにならない。本件各土地の属する状況類似地域（別紙図面の青線で囲まれた区域）は、戸建ての住宅地が広がる地域であるから、B 鑑定書が採用した取引事例 3 例がいずれも純然たる住宅地域内であることに問題はない。本件各土地が面大地であることは、画地計算法の各種補正率をもって考慮しているから、標準宅地の鑑定評価においても面大地の取引事例を採用する必要はなく、かえって二重の減価をすることになって不適切である。

(3) その他評価基準等が一般的合理性を欠く事情の有無

(原告の主張)

ア 急傾斜地・崩壊危険箇所補正がされるべきであること

本件傾斜地では平成 16 年 10 月及び平成 26 年 8 月の 2 回にわたり崩落が発生しており、崩落の危険は継続している。市町村では地域の実態に応じて事務取扱要領等において「急傾斜地・崩壊危険箇所補正」を定めている例があるが、本件要領はこれを定めておらず、基準としての一般的合理性を欠く。なお、本件各土地を「土砂災害補正」の対象外とする被告の取扱いが相当かは疑問である。

イ がけ地補正の適用範囲を超えている又は減価率が不適切であること本件要領の定めるがけ地補正は、住宅の裏側が傾斜していることによって宅地利用ができないような画地を想定しており、広大な本件傾斜地はその範囲を超えている。また、本件各土地のような上り傾斜地（対象地内に隣接地に向かう上り傾斜がある土地）では、擁壁整備の有無にかかわらず、傾斜地が平坦地に及ぼす効用が極めて小さく、下り傾斜地（対象地内に隣接地に向かう下り傾斜がある土地）に比して評価額は相当に減価すべきである（甲 23）。

さらに、擁壁等の整備されていないがけ地を含む土地の評価は、より低くなる（甲 24）。

被告の適用したがけ地補正率 0.9 は、このような上り傾斜地と下り傾斜地の違い等を考慮していないから失当である。

(被告の主張)

ア 急傾斜地・崩壊危険箇所補正をしないことは適切であること

急傾斜地・崩壊危険箇所補正は、評価基準に定められていないから採用する必要はない。なお、本件要領は土砂災害補正率表による補正を定めているが、本件各土地は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下「土砂災害防止法」という。）9 条 1 項に基づき京都府知事から指定された土砂災害特別警戒区域の面積が 2 割未満であり、同補正率表による補正の対象外である。

イ がけ地補正の適用範囲であり、減価率も適切であること

評価基準別表第 3 附表 7 のがけ地補正率表は、総地積が 9 割以上ががけ地である場合も含むなど、全てのがけ地に対応するものとして定められており、同補正率表に基づき、本件各土地にがけ地補正を適用したことに問題はない。また、評価基準のがけ地補正率表には、上りがけ地と下りがけ地との違いによる区分はない。これは、がけ地補正が当該部分の利用上の制限を評価に反映させるためのものだからである。原告主張の見解は、1 画地の宅地の中に擁壁等を備えた崖地がある場合の評価方法であって、擁壁のない本件各土地には当てはまらない上、そもそも独自の見解であって一般的に採用されていない。

第 3 当裁判所の判断

1 適正な時価の判断枠組みについて

(1) 土地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されたもの（以下、これらの台帳に登録された価格を「登録価格」という。）であり（地方税法 349 条 1 項）、上記の価格とは「適正な時価」をいう（同法 341 条 5 号）。適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解されるから、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、その登録価格の決定は違法となる。

(2) 地方税法は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を総務大臣の告示である評価基準に委ねており（地方税法 388 条 1 項）、市町村長は、評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない（同法 403 条 1 項）。これは、全国一律の統一的な評価基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に参与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消するためとの趣旨であると解される。これらの地方税法の規定及びその趣旨に鑑みれば、固定資産税の課税において全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、地方税法上保護されるべきであるから、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が、評価基準によって決定さ

れる価格を上回る場合には、その登録価格の決定は違法となるものというべきであり、また、評価対象の土地に適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準所定の評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、評価基準所定の評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である。

2 本件各土地に適用される評価基準等の一般的合理性について

- (1) 評価基準は、①宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点1点当たりの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によること、②各筆の宅地の評点数は、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については、市街地宅地評価法によって付設すること、③市街地宅地評価法では、宅地の利用状況を基準として商業地区、住宅地区、工業地区等に区分し、その各地区について、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域(状況類似地域)ごとに区分し、その中で主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものを標準宅地として選定すること、④標準宅地について、適正な時価を宅地の売買実例価額から評定すること、⑤④の適正な時価に基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設し、これに比準して主要な街路以外の街路の路線価を付設すること、⑥各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、一画地の宅地ごとに画地計算法(奥行価格補正割合法、側方路線影響加算法、二方路線影響加算法、不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法)を適用して付設するが、この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、画地計算法の附表等について、所要の補正をして適用すること、⑦一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとするが、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とすること、⑧標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法による地価公示価格及び不動産鑑定士による鑑定評価価格等を活用し、これらの価格の7割を目途として評定すること、⑨平成27年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成26年1月1日から平成26年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、評価額に所定の方法により修正を加えることができること等を定めている(評価基準第1章第3節、同第12節、別表第3。甲21、乙2)。市街地宅地評価法による上記のような評価方法を定める評価基準は、その具体的評価方法の内容に照らし、市街地的形態を形成する地域における

宅地の適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものというべきである。

- (2) 本件要領は、画地計算法における画地認定基準について画地認定の具体例を取り上げ、評価基準第 1 章第 3 節二 (一) 4 に定める「所要の補正」として画地条件に関する補正（土砂災害特別警戒区域について、土砂災害補正率表を設ける等）を定めるなど、土地の評価事務が円滑、公平に行われるよう、評価基準所定の評価方法をより詳細、具体的に定めたものであるところ（乙 8）、本件要領所定の宅地の評価法が合理性を欠くというべき事情は見当たらない。
- (3) そうすると、評価基準等における市街地宅地評価法に基づき、用途地区の区分、状況類似地域の区分、主要な街路の選定、標準宅地の選定、標準宅地の適正な時価の評定及びこれに基づく当該標準宅地の沿接する主要な街路についての路線価の付設、主要な街路とその他の街路の各路線価の比準及びこれに基づくその他の街路についての路線価の付設、画地計算法の適用等が適正に行われれば、上記評価法によって求めた宅地の評価額は、評価基準等が定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特別の事情の存しない限り、適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である。

3 争点 (1) (本件各土地を一画地の宅地として評価することの適否) について

- (1) 本件各土地（本件土地 1 及び本件土地 2）は、いずれも、原告所有で、登記地目が宅地であるが（甲 1, 2）、原告は、評価基準等によれば、本件各土地を本件平面地と本件傾斜地に分割して評価すべきである旨主張する。
- (2) 評価基準の画地計算法（別表第 3）は、一画地は、原則として一筆の宅地によるしつつ、「一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする」と定め、また、本件要領では、一筆を別画地と認定する基準として「筆の概ね $1/2$ 以上が別の用途に利用されている場合、一筆を分割して地目認定を行う」と定めている（乙 8・27 頁）。
- (3) 本件各土地については、本件傾斜地の地積が 5640 m^2 であり、全体地積の $29 \cdot 927\%$ を占めること（前提事実 (2)）、本件傾斜地の平均斜度は 30 度を超えないが、一部に勾配が 30 度を超える部分があること（甲 9, 18）、本件傾斜地の一部では 2 回にわたり崩落が発生して復旧工事がされたこと（前提事実 (2)）、本件傾斜地は、復旧工事がされた部分が養生面となっているほか、概ね草又は樹木が生えた状態であり、宅地として利用すること

はできないこと（甲 19, 乙 13, 14 の 1・2）が認められ、これらは、本件傾斜地を含めて宅地と評価することに反するものともみえる。しかし、評価基準は、土地の地目は「土

地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定する」としており（評価基準第 1 章第 1 節一）、1 筆の土地を分割して複数の画地（地目）を認定するのは、土地全体の現況及び利用目的からみて、一筆の土地が相当の規模で 2 以上の全く別個の用途に利用されていると認められる場合と解するのが相当である。本件各土地についてみると、その約 7 割の面積を占める本件平面地は、宅地として利用することができる状況にあり、実際に工場兼事務所用建物が建てられ宅地として利用されているところ、残り約 3 割の本件傾斜地は、一部養生面となっているほかは草木が生えた状態であり、東側隣接地との高低差を前提に、高位の隣接地を支えることにより、隣接地のみならず、本件平面地の宅地としての利用を可能ならしめているものといえることができるが、それを超えて、山林又は雑種地として積極的に利用されているとは認められず、そのような目的に供し得る状況にあるとも認め難い（甲 11, 19, 乙 13, 14 の 1・2）。したがって、本件平面地（宅地）とは全く別個の用途に利用されているものとはいえない。そうすると、本件各土地全体の現況及び利用目的からみて、本件傾斜地を宅地に付随する部分として、本件各土地を区分することなく一画地の宅地と認定したことは評価基準等に適合するものといえる。

- (4) 原告は、本件傾斜地には現在も崩落の危険があり、低位にある本件平面地を本来の計画に従って利用することが困難な事態にあるとか、本件傾斜地は低位にある本件平面地を利用するための法面とはなっておらず、本件平面地にとって使用価値もないなどとして、本件傾斜地を本件平面地と一体をなすものとして評価することは不公平・不公正である旨主張する。しかし、本件平面地を宅地として利用することが困難であると認めるに足りる証拠はない。本件各土地のうち、過去 2 回土砂崩れが発生した本件傾斜地の一部に、土砂災害防止法 9 条 1 項に基づき京都府知事から指定された土砂災害特別警戒区域（到達した土砂で建物が損壊するおそれがある範囲）が含まれ、本件平面地の一部に土砂災害警戒区域（土砂が到達するおそれがある範囲）が含まれることは認められるが（乙 9, 15, 16）、このことから直ちに宅地としての利用が困難ということとはできない。また、本件傾斜地自体を直ちに宅地として利用することができるとは認め難いが、隣接地との間に擁壁が設けられていない本件各土地において、本件傾斜地は、低位にある本件平面地を宅地として利用するために必要な法面となっているともいい得るし、これに対し、本件平面地とは別個の目的で利用されているとも、利用され得る状況にあるともいえないことは、上記のとおりである。他方、評価基準（別表第 3 の 7 (3)）は、がけ地等で通常の用途に供することができないと認定される部分を有する画地については、当該画地の総地積に対する当該部分の割合によってがけ地補正率表（附表 7）を適用するとしており（本件要領にも同様の定めがある（乙 8・39, 6・2 頁）。）、がけ地補正率表では、総地積に占めるがけ地等の地積の割合が、9 割以上の場合（通常の用途に供することができない部分がほとんどを占めるような場合）にも同表を適用するものとしており、これによって適正な時価の評価が可能であるという考え方を採っているものとい

うことができる。そして、上記のような本件平面地と本件傾斜地との関係にかんがみれば、本件において、このような考え方を適用することが不合理であるということとはできない。そうすると、上記(3)等で原告が主張する事情を踏まえても、本件各土地を一面地の宅地と認定した上でがけ地補正率表を適用して評価したことをもって不公平・不公正な評価ということとはできない。

(5) したがって、本件各土地を一面地の宅地として評価したことは評価基準等に適合するものということができる。

4 争点(2)(本件標準宅地の選定及び評価額の適否)について

(1) 標準宅地の選定について

ア 原告は、本件標準宅地の選定が不適切である理由として、①本件標準宅地と本件各土地とは地域的特性が異なること、②本件標準宅地(地積162・64㎡)と本件各土地(地積1万8845・60㎡)とは敷地規模が異なること、③京都府地価調査基準地(基準地番号福知山9-1)の宅地(地積5万9471㎡)が、家屋の疎密度、敷地規模及び工業用地としての地域的特性において本件各土地と類似しており、その価格を参考とすべきことを主張する。

イ 評価基準は、状況類似地域を、①街路の状態、②公共施設等の接近の状況、③家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて、「相当に相違する地域ごとに区分」するものとしている(評価基準第1章第3節二(一)2(2))。これは、状況類似地域の区分をする際に上記三つの条件を厳密に適用して区分すると、その地域は相当に細分化されることが予想され、細分化された地域ごとに標準宅地を選定し、路線価を付設することは市町村の評価に要する事務量からみても現実的ではないため、その状況が相当に相違する地域ごとに標準宅地を選定すると規定されたものと解され(乙10)、ある程度のまとまりをもって状況類似地域を区分したとしても評価の適正が必ずしも失われるものではないことがうかがえる。そして、本件各土地は長田野工業団地の南西端に位置するが(乙4)、工場は本件傾斜地よりも高位の土地にあるのに対し、本件各土地の前面市道を挟んだ北西側(特段の高低差は認められない。)には住宅地が広がっていること(甲17、乙4、9)、本件各土地と本件標準宅地とは、都市計画法上の用途地域がいずれも第1種住居地域であること(乙4)、前面道路(市道)から国道9号線及び175号線等の幹線道路との連続性は良好であること(甲17、乙4)、現在本件各土地には住宅が存在しないが、住宅開発を妨げるような特段の事情は認められず、実際に原告によって計画もされていること(甲11)からすると、本件標準宅地は周囲を住宅で囲まれた地域にあるのに対し、本件各土地の前面市道の南東側(本件各土地側)には、現在、本件各土地上に鉄骨造スレート葺平家建の工場兼事務所用建物が存在する(前提事実(2))だけで住宅は存在しない(北西側には住宅がある。)(乙4、11の1ないし7、乙13)ということも考慮しても、本件標準宅地が属する地域と本件各土地が属する地域とが、その状況が相当に相違するとは

いえず、本件標準宅地と本件各土地とを同一の状況類似地域に区分することが不適切ということとはできない。この点、B鑑定書においても、本件各土地の属する近隣地域は本件各土地の北方約 200m までの市街化区域に属する宅地化された範囲であり、当該近隣地域は市道が通って幹線道路への連続性も良好で、工業団地関連の用途の他、住宅地としての開発も考えられる地域であるとされている(甲 17)。

ウ 評価基準は、標準宅地は、「当該地域の主要な街路に沿按する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものを選定」し、その適正な時価を算出した上で、画地計算法の各種補正率の適用の段階において、対象土地の地積の広狭を考慮するものとしている(評価基準第 1 章第 3 節二(一) 2(2)、別表第 3)。したがって、本件標準宅地と本件各土地との敷地規模が異なることは、本件標準宅地の選定自体を不適切とする根拠とはいえない。

エ 原告が本件各土地と地域的特性等が類似している旨主張する京都府地価調査基準地(基準地番号福知山 9-1)は、都市計画法上の用途地域が工業専用地域に区分されているから(乙 4, 11 の 8・9, 弁論の全趣旨)、第 1 種住居地域である本件各土地と同じ状況類似地域に属するものということとはできない。

オ 以上のとおり、本件標準宅地の選定が不適切であるというべき理由はなく、福知山市宇土師地内の概ね幅員が 6m 以上で交通利便性に難のない住宅地域で、都市計画法上の用途地域が概ね第 1 種住居地域内の範囲であるとして状況類似地域とされた別紙図面の青線で囲まれた区域の中で、本件標準宅地は、奥行、間口、形状等の状況が標準的なものと認められる(乙 5)から、本件標準宅地の選定は評価基準等に従った適切なものである。

(2) 本件標準宅地の評価額について

ア 原告は、A鑑定書(乙 5)による本件標準宅地の鑑定評価額(3万 5500 円/㎡)は、本件標準宅地の前面道路の相続税路線価(2万 7000 円/㎡。甲 20)から算出される公示価格(3万 3750 円/㎡)より 1750 円高く、適正さを欠く旨主張する。

しかし、原告の主張の基礎となる相続税路線価は、本件標準宅地の価格を直接鑑定評価したものとは認められず(被告が国に情報を提供した固定資産税の路線価等を参考にして定められたものであることがうかがわれる。)、本件各土地の評価方法としては間接的なものにすぎないから、本件標準宅地の価格を直接鑑定評価した池田鑑定書による評価額の方が精度が高いことは明らかであり、原告の上記主張は失当である。

イ 原告は、国土交通省の不動産鑑定評価基準(甲 22)の取引事例比較法における採用取引事例の選択基準によれば、本件標準宅地の価格算定では、業務地を中心に住宅素地としての地域的特性を有する規模が大きい面大地の取引事例であるべきと主張する。しかし、本件標準宅地と本件各土地とを同一の状況類似地域に区分することが不適切とはいえないことは上記(1)で説示したとおりであり、この地域(別紙図面の青線で囲まれた区域)には既に相当程度戸建ての住宅地が広がっており(甲 19, 乙 4, 5, 11 の 1 ないし 7, 乙 13)、農地等の未利用地はあっても、本件各土地を含め、住宅地としての開発が

考えられること(甲 11, 17), 本件各土地が面大地であることは画地計算法の各種補正率をもって考慮されていること(甲 5, 21) からすると, 原告の上記主張は理由がない。そうすると, A 鑑定書が採用した取引事例 3 例がいずれも純然たる住宅地域に属するとしても, 本件標準宅地と同一需給圏内の類似地域に存する不動産に当たるから, 不動産鑑定評価基準にも反しない(甲 22・26 頁, 乙 5)。

ウ 以上のとおり, 本件標準宅地の鑑定評価が不適切であるというべき理由はなく, 他に取引事例比較法を用いて本件標準宅地の鑑定評価額を決定した A 鑑定書の内容に不合理な点はうかがえない(乙 5)。

したがって, 本件標準宅地の評価額は評価基準等に従って適正な時価が評定されたものと認められる。

5 争点(3)(その他評価基準等が一般的合理性を欠く事情の有無)について

(1) 評価基準等に一般的な合理性があることは上記 2 で説示したとおりであるが, 原告は本件各土地に関し, 評価基準等が定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特別の事情がある旨主張する。

(2) 急傾斜地・崩壊危険箇所補正について

ア 原告は, 本件傾斜地において過去 2 回崩落が発生しているから, 急傾斜地・崩壊危険箇所補正が定められていない本件要領によることは不合理である旨主張する。しかし, 評価基準には急傾斜地・崩壊危険箇所補正に関する定めはない(甲 21)。個々の市町村が独自にこのような補正の定めを置くとすれば, 附表等の「所要の補正」(評価基準第 1 章第 3 節二(一)4)として定めるものと解されるが, 福知山市は, 同旨の補正として, 対象土地に土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法 9 条)が含まれる場合にその規制面積の割合に応じた補正率を乗じる土砂災害補正を定めており(乙 8), 本件各土地の評価でもこれが適用されているが, これに加えて急傾斜地・崩壊危険箇所補正を定めることが宅地の評価の均衡を確保するために必要であるとは認められないし, 上記土砂災害補正の補正率が不合理と評価すべき事情はうかがえない。

イ 以上によれば, 本件要領に急傾斜地・崩壊危険箇所補正が定められていないことをもって, 本件要領が定める評価方法によって適正な時価を適切に算定することができない特別の事情があるとはいえない。

(3) がけ地補正の適用範囲及び減価率について

ア 原告は, 本件要領所定のがけ地補正(評価基準別表第 3 附表 7 と同様である。)は, 住宅の裏側の傾斜のため宅地利用ができないような画地を想定しており, 広大な本件傾斜地は, このような想定を超えている旨主張する。しかし, 評価基準及び本件要領所定のがけ地補正率表は, がけ地等で通常の用途に供することができない部分を有する画地に適用するもので, 画地内のがけ地の態様・広狭によって適用の有無を区別しておらず, 総地積に占めるがけ地部分(又は通常の用途に供することができない部分)の面積の割

合によって適用する補正率が異なるにとどまるから、原告の主張は採用できない。

イ 原告は、本件各土地のような上り傾斜地（対象地内で隣接地に向かう上り傾斜がある土地）は、擁壁整備の有無にかかわらず、平坦地に及ぼす効用が極めて小さいから、下り傾斜地（対象地内で隣接地に向かう下り傾斜がある土地）に比して評価額は相当に減価すべきであり、このような違いを考慮しない評価基準等所定のがけ地補正率 0.9 は不合理である旨主張する。しかし、擁壁整備の有無にかかわらず、下り傾斜地がある宅地より上り傾斜地がある宅地の評価を下げるべき根拠を認めるに足る証拠はない。甲 23, 24 には、一応原告の主張に沿うかのような記述があるが、そもそもこの文献の見解が地方税法及び評価基準と整合的なものかは必ずしも明らかではない上、本件傾斜地には一部養生面があるのみで擁壁等を備えたがけ地とはいえないから、「擁壁等を備えた崖地を含む土地」に関する記載は本件各土地には当てはまらない。そうすると、評価基準等所定のがけ地補正率表において、上り傾斜地と下り傾斜地の区別をすることなく補正率を定めてあることをもって直ちに不合理なものということとはできない。他方、評価基準のがけ地補正率表は、がけ地等通常の用途に供することができないものと認定される部分を有する画地を適用対象としており、上り傾斜地と下り傾斜地とで特に区別はしておらず（甲 21, 乙 8・39 頁）、がけ地補正率表がもつぱら下り傾斜地のある土地のみを適用対象として補正率を定めたものとは認められない。

ウ 以上によれば、評価基準等に従い、がけ地補正率表を適用したことやその補正率をもって直ちに評価基準等が定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特別の事情があるとはいえない。

6 以上の次第で、本件各土地の価格は評価基準等所定の評価方法に従って決定されたことが認められ、本件全証拠によっても、評価基準等が定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特別の事情も他に認められないから、本件決定により固定資産課税台帳に登録された本件各土地の価格は適正な時価を上回るものではないと認めるのが相当である。

したがって、本件決定は適法である。

第 4 結論

よって、原告の請求は、理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

京都地方裁判所第 3 民事部

裁判長裁判官	久保田	浩史
裁判官	力刀	慶雄
裁判官	菊地	真帆

(別紙)

物 件 目 録

1 所在 福知山市字堀小字高畑ケ

地番 460 番 2

地目 宅地

地積 5384. 53 m²

2 所在 福知山市字土師小字シクノ

地番 236 番 40

地目 宅地

地積 13461. 07 m²

以 上

(別紙) 関係法令等の定め

1 地方税法

(1) 341 条 (固定資産税に関する用語の意義)

ア 柱書

固定資産税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

イ 5号 価格

適正な時価をいう。

ウ 6号 基準年度

昭和 31 年度及び昭和 33 年度並びに昭和 33 年度から起算して 3 年度又は 3 の倍数の年度を経過したごとの年度をいう。

(2) 343 条 (固定資産税の納税義務者等)

ア 1 項

固定資産税は、固定資産の所有者 (括弧内省略) に課する。

イ 2 項

前項の所有者とは、と巻は家屋に着いては、登記簿または地歩従価税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者 (括弧内省略) として登記又は登録されている者をいう。

(3) 349 条 (土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準) 1 項基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋 (以下「基準年度の土地又は家屋」という。) に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格 (以下「基準年度の価格」という。) で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳 (以下「土地課税台帳等」という。) 又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳 (以下「家屋課税台帳等」という。) に登録されたものとする。

(4) 359 条 (固定資産税の賦課期日) 固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の一月一日とする。

(5) 388 条 (固定資産税に係る総務大臣の任務) 1 項

総務大臣は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続 (以下「固定資産評価基準」という。) を定め、これを告示しなければならない。この場合において、固定資産評価基準には、その細目に関する事項について道府県知事が定めなければならない旨を定めることができる。

(6) 403 条 (固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員の任務)

1 項

市町村長は、389 条又は 743 条の規定によって道府県知事又は総務大臣が固定資産を評価する場合を除く外、388 条 1 項の固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない。

(7) 410 条 (固定資産の価格等の決定等) 1 項

市町村長は、前条 4 項に規定する評価調書を受領した場合においては、これに基づいて固定資産の価格等を毎年 3 月 31 日までに決定しなければならない。ただし、災害その他特別の事情がある場合においては、4 月 1 日以後に決定することができる。

(8) 411 条 (固定資産の価格等の登録) 1 項

市町村長は、前条 1 項の規定によって固定資産の価格等を決定した場合においては、直ちに当該固定資産の価格等を固定資産課税台帳に登録しなければならない。

2 固定資産評価基準 (昭和 38 年自治省告示第 158 号)

(1) 第 1 章第 1 節一 (土地の評価の基本)

土地の評価は、次に掲げる土地の地目の別に、それぞれ、以下に定める評価の方法によって行うものとする。この場合における土地の地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。

(2) 第 1 章第 3 節一 (宅地の評価)

宅地 (本節四及び五に定めるものを除く。) の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によるものとする。

(3) 第 1 章第 3 節二 (評点数の付設) 柱書本文

各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によって、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によって付設するものとする。

(4) 第 1 章第 3 節二 (一) 1 (「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序)

ア 柱書

「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

イ (1)

市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し、当該各地区について、その状況が相当に相違する地域ごとに、その主要な街路に沿按する宅地のうちから標準宅地を選定するものとする。

ウ (2)

標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿按する主要な街路について路線価を付設し、これに比準して主要な街路以外の街路 (以下「その他の街路」という。) の路線価を付設するものとする。

エ (3)

路線価を基礎とし、「画地計算法」(別表第 3) を適用して、各筆の宅地 27 の評点数を付設するものとする。

(5) 第 1 章第 3 節二 (一) 2 (標準宅地の選定)

ア 柱書

標準宅地は、次により選定するものとする。

イ (1)

宅地の利用状況を基準とし、市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区（温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区等をいう。）等に区分する。（以下省略）

ウ (2)

(1) によって区分した各地区を、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分し、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものを選定するものとする。

(6) 第 1 章第 3 節二 (一) 3 (路線価の付設)

ア 柱書

路線価は、主要な街路及びその他の街路の別に、それぞれ、次により付設するものとする。

イ (1) 柱書

主要な街路について付設する路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設するものとする。（中略）標準宅地の適正な時価は、次によって、宅地の売買実例価額から評定するものとする。

ウ (1) ア

売買が行われた宅地（以下「売買宅地」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価格を求める。

エ (1) イ

当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、アによって求められた当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定する。

オ (1) ウ

イによって標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、基準宅地（三の 2 の (1) によって標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。）との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮する。

カ (2)

その他の街路について付設する路線価は、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設するものとする。

(7) 第 1 章第 3 節二 (一) 4 (各筆の宅地の評点数の付設)

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計

算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

(8) 第 1 章第 12 節 (経過措置) 一

宅地の評価において、第 3 節二 (一) 3 (1) 及び第 3 節二 (二) 4 の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の 1 月 1 日の地価公示法 (昭和 44 年法律第 49 号) による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の 7 割を目途として評定するものとする。(以下省略)

(9) 第 1 章第 12 節二柱書前段

平成 27 年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成 26 年 1 月 1 日から平成 26 年 7 月 1 日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第 3 節一から三まで及び本節一によって求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。

別表第 3 (画地計算法)

ア 1 (画地計算法)

各筆の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、次に掲げる画地計算法を適用して求めた評点数によって付設するものとする。(1) 奥行価格補正割合法、(2) 側方路線影響加算法、(3) 二方路線影響加算法、(4) 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

イ 2 (画地の認定)

各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

ウ 7 (3) (間口が狭小な宅地等の評点算出法)

(前段省略) がけ地等で、通常の用途に供することができないものと認定される部分を有する画地については、当該画地の総地積に対するがけ地部分等通常の用途に供することができない部分の割合によって、「がけ地補正率表」(附表 7) を適用して求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。

エ 附表 7 (がけ地補正率表) (略)

以上