

令和4年(行ウ)6

固定資産価格審査決定取消請求事件

宮崎地方裁判所

令和6年11月13日 判決

主 文

1 延岡市固定資産評価審査委員会が原告に対して令和4年1月6日付けでした別紙2物件目録記載の土地に係る令和3年度固定資産課税台帳の登録価格についての審査申出に対する決定のうち、価格5845万3839円を超える部分を取り消す。

2 訴訟費用は被告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

主文同旨

第2 事案の概要

本件は、宮崎県延岡市内に所在する別紙2物件目録記載の土地（以下「113番13土地」といい、付近の土地も地番を用いて同様に表記する。）を所有する原告が、同土地につき、延岡市長により決定され土地課税台帳に登録された令和3年度の価格を不服として、延岡市固定資産評価審査委員会に審査の申出をしたところ、同委員会がこれを一部認容して6091万1104円が適正である旨の決定をしたが、その価格は113番13土地の適正な時価である5845万3839円をなおも上回ると主張して、同決定のうちこの価格を超える部分の取消しを求める事案である。

1 前提事実（当事者間に争いがない）

（1）原告は、113番13土地を所有している。（争いがない）

（2）113番13土地を含む一団の土地の換地、分筆及び合筆の経過は、別紙3分合筆経過一覧表に記載のとおりである。被告が行った延岡市A土地区画整理事業によって、昭和63年6月1日、別紙4換地図（ただし、縮尺は削除した。以下「本件換地図」という。α14、38）に基づき換地処分が行われた。113番13土地及びその西側に隣接する113番14土地（地積209.64平方メートル）（併せて、以下「本件画地」という。）は、平成5年1月10日に土地家屋調査士が作製した別紙5地積測量図（ただし、縮尺は削除した。以下「本件地積測量図」という。α10）に基づき、同年2月19日に分筆されて生じた。本件画地が記載された不動産登記法14条1項所定の地図は、別紙6地図（ただし、縮尺は削除した。以下、合筆や分筆によって修正される前のものを含めて「14条地図」と総称す

る。α 39、β 3の1) のとおりである。(別紙3に記載した証拠)

(3) 延岡市長は、113番13土地に係る令和3年度固定資産課税台帳の登録価格を749万4千719円と決定した。(争いがない)

(4) 原告は、令和3年6月30日、延岡市固定資産評価審査委員会に対し、113番13土地に係る令和3年度固定資産課税台帳の登録価格につき審査申出をした。(争いがない)

(5) 延岡市固定資産評価審査委員会は、令和4年1月6日、113番13土地の令和3年度固定資産課税台帳の登録価格は609万1千104円が適正である旨の決定をし、同月11日、原告に通知した。(争いがない)

(6) 原告は、前項の決定の通知を受けた日から6か月以内の令和4年7月7日、本件訴訟を提起した。(当裁判所に顕著)

(7) 地方税法388条1項に基づき定められた固定資産評価基準の別表第3画地計算法「2 画地の認定」には、「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。」と定められているところ(α 5 [24頁])、上記ただし書に基づき、113番13土地は113番14土地と合わせて一画地として算定すべきである。(争いがない)

2 争点

113番13土地の令和3年度の適正な時価

3 争点に対する当事者の主張

(原告の主張)

(1) 計算

ア 奥行価格補正割合法による画地計測(正面路線・南側)

正面路線価 3万0400円/平方メートル

奥行距離 44.510m(本件地積測量図における113番13土地と東側隣地との境界線の距離)

奥行価格補正率 0.91(普通商業地区、奥行距離44m以上48m未満)

計算 3万0400円×0.91=2万7664円/平方メートル

イ 側方路線影響加算法による画地計測(側方路線・西側)

側方路線価 4万円/平方メートル

奥行距離 48.115m(本件地積測量図における本件画地と北側隣地との境界線の距離)

奥行価格補正率 0.89(普通商業地区、奥行距離48m以上52m未満)

側方路線影響加算率 0.08(角地の場合、普通商業地区)

計算 $4\text{万円} \times 0.89 \times 0.08 = 2848\text{円} / \text{平方メートル}$

ウ 二方路線影響加算法による画地計測（裏路線・北側）

裏路線価 $2\text{万}7900\text{円} / \text{平方メートル}$

奥行距離 44.510m （上記アに同じ）

奥行価格補正率 0.91 （普通商業地区、奥行距離 44m 以上 48m 未満）

二方路線影響加算率 0.05 （普通商業地区）

計算 $2\text{万}7900\text{円} \times 0.91 \times 0.05 = 1269\text{円} / \text{平方メートル}$

エ 評価単価

$2\text{万}7664\text{円}$ （上記ア） $+ 2848\text{円}$ （上記イ） $+ 1269\text{円}$ （上記ウ） $= 3\text{万}1781\text{円} / \text{平方メートル}$

オ 適正な時価

$3\text{万}1781\text{円}$ （上記エ） $\times 1839.27\text{平方メートル}$ （地積） $= 5845\text{万}3839\text{円}$

（2）ア 本件画地の評価単価の算出に当たり、地積測量図又は公図を用いて想定整形地を求めるべきである。なお、14条地図は、本件地積測量図と形状が同じであって、同図を基に作成されている。しかし、被告は、それら以外の誤った図面（14条地図や本件換地図を基に作成された地番図を、マイラー用紙に人の手で墨を使って筆界を透写する作業や分筆線を転写する作業において、誤った作業が行われた場合を含む。）を地図情報システムに取り込んだか、同システムを使用する際に誤った操作をしたため、奥行距離が誤った数値となり、奥行価格補正率が原告に不利な値となった。被告が用いた図面である「令和03年度画地計測結果」（β3の2）によれば、本件画地の地積は 1893.721平方メートル とされており、本件地積測量図や不動産登記に記載された地積合計 2048.91平方メートル と異なっている。なお、本件画地周辺は土地区画整理事業が行われているから、14条地図の正確性は高い。

本件換地図及び14条地図（いずれも縮尺500分の1のもの）と、被告の保管する地番図（縮尺不明、α15）を 180.048% に拡大したものとを重ね合わせると、地番図では本件画地が小さくなり、113番1土地の北側に位置する1005番土地が大きくなっていて、地番図に誤りがあることが分かる。

イ 本件画地はほぼ長方形であり、隅切り部分の蔭地の割合は 4.4% にすぎず、隅切りのない整形地として評価し、奥行距離を計測すべきである。しかし、被告は本件画地が不整形地であることを前提として計測したため、奥行価格補正率につき原告に不利な値となっている。

ウ 原告は、被告が地図情報システムを使用していることを違法と主張しているわけではない。また、原告が本件訴訟で問題としているのは、被告に所在する約20万筆の公図しかない土地ではなく、地積測量図のある本件画地であって、本件地積測量図を基にした作業が煩雑とはいえない。

（被告の主張）

(1) 計算

ア 奥行価格補正割合法による画地計測（正面路線・南側）

正面路線価	3万0400円／平方メートル
間口距離	47.49m
間口狭小補正率	1.00（普通商業地区、間口距離6m以上）
奥行距離	39.87m
奥行価格補正率	0.95（普通商業地区、奥行距離36m以上40m未満）
想定整形地の地積	1996.012平方メートル
評価対象画地の地積	1893.721平方メートル
蔭地割合	$(1996.012 \text{ 平方メートル} - 1893.721 \text{ 平方メートル})$ $\div 1996.012 \text{ 平方メートル} = 5.1\%$
不整形地補正率	1.00（普通商業地区、蔭地割合10%未満）
計算	$3万0400 \text{ 円} \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 = 2万8880 \text{ 円} /$ 平方メートル

イ 側方路線影響加算法による画地計測（側方路線・西側）

側方路線価	4万円／平方メートル
奥行距離	45.24m
奥行価格補正率	0.91（普通商業地区、奥行距離44m以上48m未満）
側方路線影響加算率	0.08（角地の場合、普通商業地区）
計算	$4 \text{ 万円} \times 0.91 \times 0.08 = 2912 \text{ 円} /$ 平方メートル

ウ 二方路線影響加算法による画地計測（裏路線・北側）

裏路線価	2万7900円／平方メートル
奥行距離	39.57m
奥行価格補正率	0.95（普通商業地区、奥行距離36m以上40m未満）
二方路線影響加算率	0.05（普通商業地区）
計算	$2万7900 \text{ 円} \times 0.95 \times 0.05 = 1325 \text{ 円} /$ 平方メートル

エ 評価単価

$2万8880 \text{ 円} \text{ (上記ア)} + 2912 \text{ 円} \text{ (上記イ)} + 1325 \text{ 円} \text{ (上記ウ)} = 3万3117 \text{ 円} /$ 平方メートル

オ 適正な時価

$3万3117 \text{ 円} \text{ (上記エ)} \times 1839.27 \text{ 平方メートル} \text{ (地積)} = 6091万1104 \text{ 円}$

(2) 評価対象の土地に適用される固定資産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、固定資産台帳に登録された基準年度に掛かる賦課期日における当該土地の価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものではない場合には、その登録された価格は、そ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、同期日における当該土地

の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推定される（最判平成25年7月12日・民集67巻6号1255頁）。

しかるに、延岡市固定資産評価審査委員会が決定した113番13土地の価格は、固定資産評価基準及び延岡市土地評価事務取扱要領（以下「本件要領」という。α6）に違反しておらず、適法と推定される。

（3）ア 本件要領は、「原則として、地積測量図又は公図により測定する。」と記載しているが、そのみでは画地計算が困難である。固定資産評価基準解説（土地篇）（β2の1）において、「土地登記簿（現行登記簿）の附属地図（公図）に、現況に基づいた路線を表示し、当該路線に路線価を附して公図上の図形に基づいて画地計算を行うことが適当である」と記載されていることから、被告における市街化区域内の画地計算法による算定については、公図を利用して作成した地番図上に路線価を附し、日本全国で広く利用されている地図情報システムを用いて公平に評価しており、その数値は的確である。

イ 被告の地図情報システムに取り込まれている地番図は、以下のとおり、作成された。すなわち、本件換地図を基に法務局が修正した14条地図が被告に送付されてきたことから、被告は、昭和63年、地図作成の専門会社に委託して本件画地周辺のアナログ地番図の修正を行った。その後、平成5年に地積測量図を基に法務局が修正した14条地図が被告に送付されてきたことから、被告は、専門会社に委託して、修正前の地番図をマイラー用紙等に印刷し、筆を使って筆界を透写（トレース）する方法により、その14条地図を基にアナログ地番図の修正を行った。課税手続の性質上、法務局からの修正がなされた14条地図が届くたびに修正作業を行う必要があるから、修正が複数回繰り返され、そのたびに一定の誤差が生じる可能性は否定できないが、あくまで専門業者が慎重に手作業で行うため、その誤差はほとんど生じない。その後、被告が地図情報システムを導入することになり、保管していたアナログ地番図を地番図データとして取り込んだのである。

その上で、地目認定、画地認定、評点算出等を行う上で必要となる都市計画基本図、航空写真、路線価情報等を必要に応じて重ね合わせることで、本件画地の評価を公平かつ適正に行っている。

アナログ地番図の数値データ化は、紙地図等のアナログ図面の四隅に平面直角座標系（日本測地系〈2〉）の位置情報を付与させ、地図ソフト上で図面内に表示される点・線（面）を計測（デジタルトレース）する手法で行われる。数値化したデータと基図間の形状は一定の精度を維持するものである。

なお、地番図データは地図情報システム内ではあくまで数値データ情報があるだけであり、地番現況図（α15、16）はシステムの操作者が視覚的に作業しやすいようにおおよその土地の形状及び場所を表示した図面を表示したものを原告からの開示請求に応じて印刷したにすぎず、そのため現地復元性の高い地図ではなく、縮尺も設定されていないから、本件換地図や14条地図等と重ね合わせても意味がない。

ウ 被告において課税対象となる土地は約20万筆あるが、地積測量図のある土地はごく

わずかであり、大多数の土地は公図しかない土地である。そこで、全ての土地の課税の公平・平等性を確保するためには、地図情報システムにおいて使用する地図としては、平成17年以前の地積測量図は使用せず、一律に公図を使用することとしている。

地図情報システムで利用する地図について、公図を利用するか平成17年以前の地積測量図を利用するかは、被告の裁量権に属する問題である。本件要領において「原則として、地積測量図又は公図により測定する。」と記載しているが、それ以外の地図の利用を否定する趣旨ではない。

(4) 地積測量図は、平成17年以前は作成方法が統一されておらず、極めて精度の悪いものが作成されることもあり、そのような地積測量図を使用すると周辺土地と重なるなどの問題が生じることもあった。

仮に精度が高いものであったとしても、その地積測量図を採用してしまうと、周辺の土地に重なる場合、周辺土地の左右どちらかの土地が大きくなったり小さくなったりすることとなり、他の周辺土地の課税に不都合が生じることになる。法改正後の地積測量図は、〔1〕公共座標を使用した世界測地系による座標値の表記、〔2〕全筆求積の義務化などが求められ、現地特定能力が一層強化されているところ、本件地積測量図はそれらを満たしていない。

実際に、被告が地番図の修正作業を委託している事業者が地図測量機器(プラニメータ)を使用して本件地積測量図から面積を計測したところ、113番13土地が1819.5～1823.9平方メートルで不動産登記上の地積1839.27平方メートルと最大で19.77平方メートルの差が、113番14土地が207.5～207.9平方メートルで不動産登記上の地積209.64平方メートルと最大で2.14平方メートルの差が生じたのであり(β11)、本件地積測量図は正確性に欠けている。

さらに、本件地積測量図は、右側上部の「113-12」が手書きで「113-8」に修正され、その上部には「113-12は113-8に合筆」と記載されていて、図面と一致していないことからすると、法務局に提出されたものであるか疑問がある。

(5) 原告は本件地積測量図に記載された数値を採用すべきであると主張するが、平成5年の分筆時に本件地積測量図が法務局に提出されたのであれば、その後に法務局から被告に送付される14条地図には本件地積測量図での測量結果が反映されているのであるから、公図の使用には何ら問題がないことになる。

(6) 画地計算における奥行距離の計測について、固定資産評価基準解説(土地篇)(β2の2〔253頁〕)では、「原則として、正面路線に対して垂直的な奥行距離による。また、奥行距離が一樣でない不整形地については、平均的な奥行距離による。平均的な奥行距離は、具体的には不整形地に係る想定整形地の奥行距離を限度として、その画地の地積をその間口距離で除して得た数値とする。」と記載されている。また、本件要領の別表画地計算法6には、奥行距離を「ア. 想定整形地の奥行」と「イ. 画地面積÷決定間口距離」の小さいほうと規定している(α6〔17頁〕)。

被告は、これらに基づき、「想定整形地の奥行距離」と「画地面積を決定間口距離で除し

て得た数値」を計測し、それぞれを比較することで画地計算に採用する奥行距離を求めている。

なお、被告は、整形地、不整形地を問わず、全件につき蔭地割合の計算を行い、不整形地補正率を算出している。

原告が採用すべきと主張する本件地積測量図によっても、別紙7のとおり、本件画地は矩形ではなく、ゆがみが存在しているから、一辺の距離がそのまま奥行距離となるわけではない。

第3 争点に対する判断

1〔1〕113番13土地と113番14土地を合わせた本件画地を一画地として、評点数を算定すべきこと（前提事実（7））、〔2〕本件画地の南側を正面路線、西側を側方路線（側方路線影響加算法）、北側を裏路線（二方路線影響加算法）とすること、〔3〕正面路線につき、路線価を3万0400円／平方メートル、間口狭小補正率を1.00、不整形地補正率を1.00（南西側の隅切り等を理由に減価しないことを意味する。）とすること、〔4〕側方路線につき、路線価を4万円／平方メートル、側方路線影響加算率を0.08とすること、〔5〕裏路線につき、路線価を2万7900円／平方メートル、二方路線影響加算率を0.05とすることは当事者間に争いがなく、証拠（α5〔31頁〕）によれば、〔6〕固定資産評価基準附表1は、奥行価格補正率について、本件画地の位置する普通商業地区では、奥行距離が36m以上40m未満では0.95、40m以上44m未満では0.93、44m以上48m未満では0.91、48m以上52m未満では0.89と定められていることが認められる。

2 原告と被告の各路線についての奥行距離に関する主張及びこれにより導かれる奥行価格補正率は次のとおりであり、原告及び被告の主張する113番13土地の評価額の違いは、もっぱらこの奥行価格補正率の違いに基づくものであるから、この点について、以下、検討する。

原告主張の奥行距離		補正率	被告主張の奥行距離	
補正率				
正面路線	44m以上48m未満（44.510m）	0.91	36m以上40m未満（39.87m）	0.95
側方路線	48m以上52m未満（48.115m）	0.89	44m以上48m未満（45.24m）	0.91
裏路線	44m以上48m未満（44.510m）	0.91	36m以上40m未満（39.57m）	0.95

3 奥行距離については、固定資産評価基準第1章、第3節二（一）1（3）において、「路線価を基礎とし、「画地計算法」（別表第3）を適用して、各筆の宅地の評点数を付設するものとする。」と規定し、その別表第3画地計算法の3において、「宅地の価額は、道路からの

奥行が長くなるにしたがって、また、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減するものであるので、その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格補正率表」（附表1）によって求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。」と定め、附表1 奥行価格補正表において、上記1〔6〕のと通りの奥行距離に応じた率を定めている（ $\alpha 5$ ）。

また、別表第3画地計算法の7（1）において、不整形地等の評点算出法を定め、奥行距離の算出方法につき、ア～ウ及び例題8～11を記載しているところ、例題9においては、長方形様の土地で、道路に面している部分の一部が欠けている場合において、その欠けている部分を含む長方形様の土地を想定整形地として、その実際の奥行距離を採用することが示されている。

4 本件画地は、南西角の三角形が隅切りのために欠けた形状となっているが、被告はその部分を含めた想定整形地につき、導入している地図情報システムを用いて奥行距離を算出したと主張し、この算出過程を示す証拠を提出しているところ、その算出方法については、原告も結論においてこれと異なる主張をするものではなく、上記3の例題9の例示に沿うものであって、採用することができる。

5（1）本件画地は、上記前提事実（2）の経緯で、被告が行った土地区画整理事業により設けられた土地が、合筆及び分筆を経てできた土地である。

なお、被告は、本件地積測量図（ $\alpha 10$ ）が平成5年2月19日付け分筆の際に法務局に提出されたものであるか疑問があると主張するところ、確かに、本件地積測量図の上部には113番12土地が113番8土地に合筆されたことが付記されており、合筆時期は同年10月21日であることから（ $\alpha 34$ ）、その付記部分については事後的に書き込まれたものといえる。しかし、その余の点については、同年2月19日に同図に基づき分筆登記がされたことの付記が左上部にされており、左端には宮崎地方法務局延岡支局にて保管されていることを示す証明文言が記載されていることからすると、上記分筆の際に法務局に提出されたものと認定することができる。

（2）そして、本件換地図（ $\alpha 14$ 、38）によれば、換地処分によってできた本件画地を含む街区の土地は、113番4土地及び113番10土地（いずれも平成4年11月20日付け合筆前のもの）の隅切り部分を除けば、向かい合う辺の長さはほぼ同一であり、四隅の角度はほぼ90度となっていること（本件換地図添付の画地計算リスト（ $\alpha 14$ ）に記載された方向角の差により、算出される。）からすると、長方形に近似する形状であると認められる。

また、本件画地を構成する113番13土地及び113番14土地は、平成5年2月19日付け分筆によって生じたものであるが、113番8土地（同年10月21日付け合筆前のもの）と113番13土地との境界である本件地積測量図のG3、K186を結ぶ線は昭和63年6月1日付け換地処分により形成されたものであるところ、本件地積測量図におけ

るK186の位置は本件画地の南西角の隅切りの境界点K125までの距離が34.514mで、本件換地図における113番9土地と113番10土地の南側道路に接する辺の距離12.31mと22.20mの合計34.51mと整合している。また、本件換地図における113番10土地の南西側の隅切りされている辺の距離19.42mは、本件地積測量図における本件画地のその辺の距離8.877m(K121・K183間の距離)と10.542m(K183・K125間の距離)の合計19.419mに整合する。

そうすると、本件地積測量図は本件換地図と矛盾はなく、この街区内で、本件画地を構成する境界線である本件地積測量図のK188、K117、K109、G3の各点を順次直線で結ぶ線及びK117、KK183を結ぶ直線を新たに引いて本件画地を設定したといえ、換地処分の際と同様に長方形に近似する形状で境界線が引かれたと認定することができる。

実際、本件訴訟の係属中に被告が行った本件地積測量図の数値をCADで再現した図面に基づく検討によっても、別紙7のとおり、本件画地を囲む想定整形地である長方形から北東角で0.1cm、南東角で4.5cm、北西角で8.3cmとわずかなずれしかなく、また、南西角の隅切りについて隅切りがないものとして計測した場合のずれが、辺長は東辺(44.510m)と西辺(44.511m)で0.1cm、北辺(48.115m)と南辺(48.153m)で3.8cmの違いしかないのである。

(3)これに対し、被告は、法務局から送付されてきた14条地図に記載された境界線の情報在地図情報システムに取り込んだもので、同システムによる計測は的確であると主張する。

本件画地を含む別紙6の14条地図は、最初は昭和63年6月1日に作成されたものであって、その日付からして本件換地図を基に図上測定により作成され、その後の平成4年1月20日付け合筆や本件地積測量図を提出してされた平成5年2月19日付け分筆等の結果が反映されたものと認められる。

そうすると、被告が運用する地図情報システムに取り込んだと主張する14条地図を基に作成された地番図データは、作成及び取り込みの際に正確な作業がされているのであれば、本件地積測量図から誤差の範囲を超える相違が生じることはないというべきである。しかしながら、被告の地図情報システムに取り込まれた本件画地の地番図データによれば、地積が1893.721平方メートルしかなく(β3の2)、本件地積測量図によって計測され、登記もされている1839.27平方メートル(113番13土地の地積)と209.64平方メートル(113番14土地の地積)の合計2048.91平方メートルより155.189平方メートルも小さく、割合は92.4%にとどまっていて、誤差の範囲を優に超えており、正確性に疑問がある。

なお、被告提出に係るP1株式会社作成の検証結果報告書(β11)には、〔1〕本件地積測量図の図面から面積を測定したところ、本件画地を構成する113番13土地及び113番14土地につき不動産登記上の地積とのずれがあること、〔2〕地番図の作成経緯を再現したところ被告の地図情報システムに取り込まれている地番図と筆形状及び位置が一

致したことが記載されている。しかし、それらの測定状況や作成経緯に関する再現状況の詳細は明らかでないし、上記〔1〕については、同社の3度の測定によってもずれがあることに加え上、地番図データにより算出された上記面積に比べれば不動産登記上の地積との差は小さいから、上記報告書は採用することができない。

(4) また、被告は、平成5年に作成された本件地積測量図は、不動産登記法改正前(平成17年以前)に作成されていて、正確性を欠くと主張する。

確かに、証拠(α10)によれば、本件地積測量図は、平成5年2月19日付け分筆によって生じる土地の全部を計測したものではなく、地番113番11～14の4筆の土地のみを測量し、残地である113番1土地については境界の測量がされておらず、地積は同日付け分筆前の113番1土地の地積4120.16平方メートルから上記4筆の土地の地積の合計を控除する方法により算出されたことが認められる。

しかし、残地求積により不正確となりやすい土地は、測量がされていない残地である113番1土地であって、本件画地を構成する113番13土地及び113番14土地は実際に測量がされている。また、不動産登記事務取扱手続準則では、改正の前後を問わず、市街地地域において地積測量を行う場合に求められる精度区分に変わりはなく、また、上記(2)のとおり、本件換地図と齟齬しているという事情もなく、本件地積測量図に記載された測量結果の信用性を否定すべき事情は見当たらない。

なお、被告が本件地積測量図の測量結果を否定するのであれば、それに基づき修正された14条地図が法務局から被告に送付され、被告においてこれを基に地番図データを作成して地図情報システムで計測することの正確性を否定することにほかならない。

(5) 以上によれば、本件地積測量図に記載された測量結果は、許容されている精度区分の範囲内での誤差を超えて誤りがあるとは認定できず、相応に信用することができる。

しかるに、上記(2)のとおり、本件画地の正面路線及び裏路線の奥行距離(南北方向)は44.510～44.511m程度で、少なくとも44m以上48m未満であるといえるから、奥行価格補正率は0.91が適用され、側方路線の奥行距離(東西方向)は48.115～48.153m程度で、少なくとも48m以上52m未満であるといえるから、奥行価格補正率は0.89が適用されることになる。

6 そうすると、原告の主張する計算式(上記第2の3(原告の主張)(1))により、113番13土地の令和3年度の適正な時価は5845万3839円と算出でき、延岡市固定資産評価審査委員会による6091万1104円が適正である旨の決定は上記金額を上回っていて、違法である。

第4 結論

以上によれば、原告の請求は理由があるからこれを認容すべきである。よって、主文のとおり、判決する。

宮崎地方裁判所民事第2部

裁判長裁判官 後藤誠

裁判官 館英子

裁判官 山本紗恵子