

固定資産税賦課処分取消等請求事件  
令和4年(行ウ)第10号  
令和6年7月17日第2民事部判決

## 主 文

- 1 原告の請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

## 理 由

### 第1 請求

- 1 阿南市長が、令和3年4月1日付けで原告に対してした別紙1物件目録記載の各土地に係る同年度の固定資産税の各賦課処分をいずれも取り消す。
- 2 阿南市固定資産評価審査委員会が、令和5年8月1日付けで原告に対してした別紙1物件目録記載の各土地に係る固定資産課税台帳に登録された令和3年度の価格に関する審査の申出を棄却する旨の各決定をいずれも取り消す。

### 第2 事案の概要

本件は、別紙1物件目録記載1ないし3の土地（以下、それぞれ「本件〇〇〇番〇土地」、「本件△番△土地」、「本件□番□土地」といい、3筆併せて「本件各土地」ということがある。）の所有者である原告が、被告に対し、〔1〕処分行政庁である阿南市長（以下「市長」という。）がした、本件各土地に係る令和3年度の固定資産税の各賦課処分（以下、併せて「本件賦課処分」という。）の取消しを求めるとともに、〔2〕固定資産課税台帳に登録された令和3年度の本件各土地の価格について裁決行政庁である阿南市固定資産評価審査委員会（以下「審査委員会」という。）に審査の申出をしたところ、令和5年8月1日付けでそれらの申出を棄却する旨の決定（以下、併せて「本件決定」という。）を受けたことから、その取消しを求めた事案である。

#### 1 関連法令等の定め

（1）地方税法（以下「法」という。）

ア 法は、土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を、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、これらの台帳を含め、固定資産課税台帳に登録された価格を「登録価格」という。）

とし(法349条1項)、上記の価格とは「適正な時価」をいうと定めている(法341条5号)。

また、法は、固定資産税の課税標準に係る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に係る固定資産評価基準(以下「評価基準」という。)に委ね(法388条1項)、市町村長は、同基準によって、固定資産の価格を決定しなければならないと定めている(403条1項)。

イ 法348条2項5号は、固定資産のうち、公共の用に供する道路については、固定資産税を課することができない旨定めている。

(2) 令和3年度評価基準等

ア 法388条1項の委任を受けて定められた令和3年度評価基準は、土地の評価について、概要、別紙5第1記載のとおり定めている。

(A1、36、37)

イ 被告における土地の評価は、評価基準及び評価基準に従い定めた固定資産評価事務取扱要領(以下「取扱要領」という。)に基づき行うこととされている。

取扱要領によると、「道路の両端が直接又は間接に公道に接している」と、「所有者において、なんら通行上の制約を設けて」おらず、「道路の幅員が概ね2m以上」である場合には、公共の用に供する道路(上記(1)イ、法348条2項5号)に該当する不特定多数人の通行の用に供されている道路と認定するが、「1軒又は数軒に通じる行き止まり道路」、「同一の公道にコの字型に接する道路」等は、利用者が限定されるため、登記地目如何にかかわらず、原則として雑種地(私道)に認定し、課税対象とするとされ、宅地への進入路等については宅地の評価に一律に70%の減額補正(私道補正率0.3)をして評価している。

(A30、B1)

2 前提事実(特に証拠を掲げない事実については当事者間に争いはない。)

(1) 当事者等

ア 原告は、本件各土地の所有者であり、その固定資産税の納税義務者である。

イ 被告は、本件各土地の固定資産税の課税主体である。

(2) 本件各土地及びその周辺土地の位置関係及び状況等

ア 本件各土地と周辺土地の位置関係は、別紙2ないし4記載のとおりである。

イ 本件〇〇〇番〇土地及び本件△番△土地は、市街化調整区域内の、幹線道路(公道)沿いに農家住宅等の居住用家屋が散在している地区・地域内にある。本件□番□土地は、第1種住居地域内の、幹線道路(公道)沿いに居住用家屋が連続している地域内にある。

(A17の1ないし19の3、37、B7の1ないし7の3)

(3) 本件各土地の令和3年度登録価格の決定

ア 市長は、令和3年度の本件各土地の登録価格につき、概要、次のイのとおりの方

算出した上（詳細は別紙5のとおり）、本件〇〇〇番〇土地について114万7683円、本件△番△土地について81万7949円、本件□番□土地について207万6193円と決定し、土地課税台帳に登録した。

イ 本件各土地について、いずれも用途地区〔宅地の価格に影響を及ぼす諸要素を基準に区分されるもの。普通住宅地区（主として都市計画法で定める住居系の用途地域内にあり、居住用家屋が連続している地区）や散在地区（従来の農（漁）家住宅等や、居住用家屋が散在している地区）などがある。〕及び状況類似地区（当該用途地区をさらに状況が相当に相違する地区毎に小さく区分したもの。）を判定し、該当状況類似地区内において選定された標準宅地について不動産鑑定士による評価を行って、その価格から主要な街路の路線価及び本件各土地に沿接する街路の路線価を算定する。そしてかかる沿接街路の路線価に画地計算法（各筆の宅地の立地条件に基づき、それぞれの画地の奥行、接道状況、形状等に応じて補正を適用して評価額を定める方法）を適用し、評価基準所定の諸条件（奥行、間口、街路との状況等）による補正率を乗じた上、いずれも私道として取り扱って、私道補正率0.3を乗じて本件各土地の評価額を算定している。（A37、B1、3、7の1ないし7の3、弁論の全趣旨）

（4）本件賦課処分

市長は、令和3年4月1日、原告に対し、本件各土地について令和3年度分の固定資産税の賦課決定処分（本件賦課処分）を行った。

（5）本件訴訟に至る経緯

ア（ア）原告は、令和3年7月5日頃、審査委員会に対し、本件各土地に係る令和3年度の登録価格について、法432条1項に基づく審査の申出をした。

（A27、弁論の全趣旨）

（イ）また、原告は同日頃、市長に対し、本件各土地は法348条2項5号所定の公共の用に供する道路に該当し、課税することができないにもかかわらず賦課決定処分を行ったとして、行政不服審査法に基づく審査請求をした。

（A22、弁論の全趣旨）

イ 原告は、令和4年7月1日、本件訴えを提起した（上記ア（ア）につき法433条12項、法434条1項、上記ア（イ）につき法19条の11、行政事件訴訟法8条2項1号参照）。

ウ（ア）上記ア（イ）の審査請求は、令和4年8月15日、棄却する旨裁決された。

（A30）

（イ）また、上記ア（ア）の審査申出は、令和5年8月1日、棄却する旨決定された（本件決定）。

（A37）

3 争点及び争点についての当事者の主張

(1) 公共の用に供する道路(法348条2項5号)の該当性

(被告の主張)

本件各土地は、いずれも行き止まり私道ないしコの字型私道であって、公共の用に供する道路に該当しない。

(原告の主張)

本件各土地は、いずれも法348条2項5号の公共の用に供する道路に該当する。

本件各土地は、いずれも行き止まり私道ないしコの字型私道であるが、多数の沿線居住者やその関係者のみならず、沿線に関係のない者の通行も一切禁止されておらず、不特定多数の利用に供されている。

(2) 私道補正率0.3の一般的合理性

(被告の主張)

被告における私道に関する課税事務は、県内の他市の事務と比較しても、殊更に特異なものではない。適用される税目が異なるものの、国税庁が定める財産評価基本通達24においても、私道の用に供されている宅地の評価は、私道として利用されていない宅地の30%で評価することとされている。

(原告の主張)

私道の適正な時価の算定方法として、宅地としての評価額に一律0.3を乗じて算定するという方法は、一般的な合理性を有しない。

私道として利用されている土地は、その形状如何にかかわらず、他の用途での利用が著しく困難であって、傾斜地等と異なり、造成工事等の施工によって利益効率が改善するわけでもない。そのため、当該土地単体での取引はほとんど行われておらず、仮に取引価格がつくとしても、一般的に極めて廉価であって、宅地価格の3割になるようなことはない。

(3) 私道補正率0.3によっては本件各土地の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否等

(原告の主張)

ア 本件各土地は、いずれも分譲地内における道路として利用される目的で設けられた土地であって、各沿線には9ないし11区画の土地が隣接している。各沿線に原告の所有する宅地は残存しないため今後各沿線の宅地に付随させて取引する余地はなく、これらを私的に利用したり、第三者による利用に制限・制約を加えて経済的な利益を得たりすることはできず、本件各土地が道路以外の用途に使用される蓋然性はない。

本件各土地には何らの利用価値もないのであるから、正常な条件下で取引価格が付されるはずがなく、宅地の評価額に0.3を乗じる方法で適正な時価は算定されない。

(被告の主張)

否認ないし争う。

本件各土地のような、開発された分譲地内の私有地であって分譲地内の交通のための道

路として利用されている土地の類例は、多数有る。したがって、本件各土地について適正な時価を算定することができないような特別の事情が存することもない。

### 第3 争点に対する判断

#### 1 争点(1)

(1) 証拠(A17の1ないし19の3)及び弁論の全趣旨によると、〔1〕本件各土地はいずれも沿接の分譲地のために開設された通路であること、〔2〕本件〇〇〇番〇土地はいわゆるコの字型私道で、その起点及び終点はいずれも市道に接道しており、他に接道する市道等はないこと、〔3〕本件△番△土地及び本件□番□土地は、いずれもいわゆる行き止まり私道であることが認められる。

上記認定事実によると、本件各土地への往来は、専ら市道と接道している部分から行うことになり、本件各土地を利用する者はそれらの沿線の住民及び沿線の住宅に来訪し又は荷物等を届けるなど、沿線に所用のある者に限られるというべきであって、本件各土地が沿接の分譲地のために開設されている通路であることや沿接する宅地の各筆数、沿線に関係のない者の通行も一切禁止されていないことを踏まえても、いずれも不特定多数の者が利用しているとまでいえない。

(2) 原告は、本件各土地が不特定多数の利用に供されている旨主張するが、現実の利用の実態として、客観的に広く不特定多数の利用に供されていることを窺わせる証憑は見当たらない。

(3) 以上によると、本件各土地が公共の用に供する道路に該当しないとしてなされた本件賦課処分は、法348条2項5号に反するとはいえない。

#### 2 争点(2)、(3)について

(1) 法は、土地に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準を、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とし(法349条1項)、上記の価格とは「適正な時価」をいうと定めている(法341条5号)ところ、上記の適正な時価とは、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(最高裁平成10年(行ヒ)第41号同15年6月26日第一小法廷判決・民集57巻6号723頁参照)。

そして、法が、固定資産税の課税標準に係る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に係る評価基準に委ね(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と定めている(法403条1項)のは、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、評価に関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に、固定資産の価格は評価基準によって決定されることを要するものとする趣旨であると解される。そうすると、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そ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、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認するのが相当である。したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格について、その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はない場合であって、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ときには、当該登録価格の決定は違法となる（最高裁平成24年（行ヒ）第79号同25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁参照）。

#### （2）争点（2）について

証拠（B2、10、弁論の全趣旨）によると、〔1〕私道は、宅地と一体として利用される場合に価値を発揮するものであるが、〔2〕他方で、通行に関わる宅地所有者が複数存在する場合にはその用途を他に転用することは困難となることや、沿接宅地所有者への転売を目的に取引される例を除くと私道単体で取引されることはほとんどないことに照らすと、単体での取引が容易な宅地等に比べてその交換価値は低水準となるものの、〔3〕私道は、その物的な形態、利用状況、所有状況（開発業者がそのまま所有するものや、複数人で共有するものもある。）、及び隣接地の関連性等の点に照らして、その形態は様々であること等が認められる。これら諸点のほか、評価基準においても、雑種地の評価については、市町村内に売買実例価額がない場合には、土地の位置、利用状況等を考慮して、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法による旨定められていること（別紙5）に照らすと、取扱要領において、公共の用に供する道路（法348条2項5号）に該当しない私道を雑種地と認定し、宅地への進入路については宅地価格に比準して一律減額補正して評価することは、評価の均衡を図り、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消するとの法の趣旨にかなうものであって、一般的合理性を肯定することができるというべきである。

また、私道の評価額につき、近隣市においても、私道を共同利用している場合には、鑑定評価事例、売買事例等から分析して、概ね付近の宅地の20%から30%までの価額が妥当であるとされていること（A8）、被告において、宅地への進入路として利用されるものについては、宅地に比準する雑種地として私道補正率による減額補正がされた上、間口、奥行、形状等による補正も併せて適用され、その評価額は概ね近傍宅地の10%から30%までとなっていること（B2）等を併せ考えると、私道補正率0.3についても合理性を有するものといえることができる。

#### （3）争点（3）について

原告は、本件各土地が、いずれも分譲地内における道路として利用される目的で設けられた土地であって、今後取引される余地がなく、本件各土地には何らの利用価値もないの

であるから、正常な条件下で取引価格が付されるはずがなく、宅地の評価額に0.3を乗じる方法で適正な時価は算定されない旨主張する。

しかしながら、利用価値が現状制限されているからといって、土地そのものの価値が全くないということはできないから、原告が主張するところを考慮しても、直ちに本件各土地の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があるとはいえず、本件全証拠によっても、他に上記特別の事情があるとはうかがえない。

3 以上によると、本件賦課処分及び本件決定はいずれも適法であり、原告の請求は、いずれも理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

徳島地方裁判所第2民事部

裁判長裁判官 光吉恵子 裁判官 田之脇崇洋 裁判官 宮本由梨花

(別紙1) 物件目録

1 徳島県阿南市α○○○番○

公衆用道路 564平方メートル

2 徳島県阿南市β△番△

公衆用道路 521平方メートル

3 徳島県阿南市γ□番□

公衆用道路 362平方メートル

以上

別紙2

別紙3

別紙4

(別紙5) 第1 評価基準に定める固定資産(土地)の評価の概要(以下この項を「2(2)」という。)

(2) 評価基準に定める固定資産(土地)の評価の概要

評価基準において、固定資産(土地)の評価は、田、畑、宅地、山林、雑種地等の地目別に行うこととされている。この場合の地目は、現況により認定するものとされている。

本件各土地は、「公共の用に供する道路」に該当せず、分譲地内の行き止まり私道又はコの字型私道であると判断されたため、令和3年度基準版固定資産(土地)評価事務取扱要領(以下、「取扱要領」という。)第1章第3節第12に基づき、課税地目は「雑種地」と認定されている。

「雑種地」の評価は、評価基準第1章第10節によりゴルフ場等用地及び鉄軌道用地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとされるが、同節ただし書において、市町村内に売買実例価額がない場合は、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法による

とされている。

本件各土地の評価は、評価基準第1章第10節ただし書を適用し、本件各土地は、宅地の価額に比準してその価額を求めている。

「宅地」の評価は、評価基準第1章第3節において、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（通常1円）に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によると定められている。

なお、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、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され、市町村の宅地の状況に応じ必要のあるときは、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も、「市街地宅地評価法」によって各筆の宅地の評点数を敷設することができる。本件各土地については、都市計画法に定める「市街化区域」及び「市街地調整区域」内に所在することを理由として、「市街地宅地評価法」が適用されている。

「市街地宅地評価法」の評価方法は、以下のとおりとなっている。

〔1〕宅地の利用状況を基準として、市町村内の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等（以下「用途地区」という。）ごとに区分する。この場合において、必要に応じ、商業地区にあつては繁華街、高度商業地区、普通商業地区等に、住宅地区にあつては高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区等に、工業地区にあつては大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に、それぞれ細区分する。

〔2〕各用途地区について、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（以下「状況類似地域」という。）ごとに、更に区分する。

〔3〕各状況類似地域ごとに、街路の状況及び価格事情が標準的なもので、当該状況類似地域内における宅地評価の指標となる街路（以下「主要な街路」という。）を選定する。

〔4〕主要な街路に沿接する宅地のうちから、奥行、間口、形状等の画地条件が、当該状況類似地域内において標準となる宅地（以下「標準宅地」という。）を選定する。

〔5〕標準宅地について、売買実例価額を基に、正常な条件のもとにおいて成立する正常売買価格を評定して、適正な時価を求める。なお、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（令和3基準年度においては令和2年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こととされている。

〔6〕標準宅地の単位地積当たりの価格に基づいて、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する。

〔7〕主要な街路以外の街路（以下「その他の街路」という。）の路線価は、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、家屋の粗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。

〔8〕その他の街路の路線価を基礎とし、一面地の範囲の認定、画地の奥行・形状、地勢等に応じて「画地計算法」を適用して、各筆の宅地の評点数を付設する。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、これを適用することとされている。

〔9〕各筆の評点数に評点1点当たりの価額（通常1円）に乗じて各筆の評価額を求める。

〔10〕ただし、基準年度の前年である令和2年1月1日から令和2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、その半年間の地価変動率を考慮し、評価額に修正を加えることができることとされている。

第2 本件〇〇〇番〇土地（以下、この項において「本件土地3」という。）

本件土地3については、2（2）のとおり「市街地宅地評価法」が適用され、当該評価の手順に従い、次のとおり評価が行われていることが認められる。

〔1〕本件土地3の用途地区は、幹線道路（公道）沿いに農家住宅等の居住用家屋が散在している地区であることから、「散在地区」と認定されている。

〔2〕本件土地3が属する地域は、現況も幹線道路沿いに農家住宅等の居住用家屋が散在している地域であることから、当該用途地域を一つの状況類似地域としている。

〔3〕当該状況類似地域における土地の形状・用途等が標準となる宅地（α●●番●、●●番▲及び●◆番◆）の土地を「標準宅地」として選定し、当該標準宅地について、不動産鑑定士による鑑定評価が行われ、価格調査基準日である基準年度の初日の属する年の前年の1月1日（令和3年基準年度においては令和2年1月1日）の価格として25,000円/平方メートルが算定され、鑑定評価の価格の7割である17,500円/平方メートルが標準宅地の価格として決定された。

〔4〕標準宅地の価格に基づいて、標準宅地の沿接する「主要な街路」の路線価について、17,500点/平方メートルと付設された。

〔5〕本件土地3に沿接する「その他の街路」は、1路線のみであり、当該路線の路線価は、価格形成の要因となる街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件について主要な街路と比較して、その差を格差率に置き換え、格差0.684（街路条件106.8%、交通接近条件94.3%、環境条件68.0%の連乗）と算定し、「主要な街路」の路線価に当該0.684を乗じ、11,900点/平方メートルと付設された。

（主要な街路路線価）                      （格差率）                      （その他の街路路線価）

17,500点/平方メートル×0.684＝11,900点/平方メートル（100円未満切捨）

〔6〕付設した路線価を基礎とし、本件土地3の奥行・形状、地勢等に応じて「画地計算法」を適用して、評点数が次のとおり算定された。

なお、当該土地の形状が不整形（陰地割合60%以上）であるため不整形地補正と当該土地が宅地への私道として利用されるものであるため70%の減点補正（私道補正）が適用されている。

【用途地区：散在地区、間口距離：18.70m、奥行距離：30.16m、】

（路線価）（奥行価格補正率）（不整形地補正率）（私道補正率）（単位当たり評点数）  
 11,900点/平方メートル×0.95×0.60×0.30=2,034.900点/平方メートル

〔7〕算定された単位当たり評点数に課税地積を乗じて本件土地3の評点数が算定され、当該評点数を評点1点当たりの価額（1円）に乗じて本件土地3の価額が算定されている。

（単位当たり評点数）	（課税地積）	（本件土地3の評点数）
2,034,900点/平方メートル	×564平方メートル	=1,147,683点
（本件土地3の評点数）	（評点1点当たりの価額）	（本件土地3の評価額）
1,147,683点	×1円	=1,147,683円

第3 本件△番△土地（以下、この項において「本件土地4」という。）

本件土地4については、2（2）のとおりに「市街地宅地評価法」が適用され、当該評価の手順に従い、次のとおり評価が行われていることが認められる。

〔1〕本件土地4の用途地区は、幹線道路（公道）沿いに農家住宅等の居住用家屋が散在している地区であることから、「散在地区」と認定されている。

〔2〕本件土地4が属する地域は、現況も幹線道路沿いに農家住宅等の居住用家屋が散在している地域であることから、当該用途地域を一つの状況類似地域としている。

〔3〕当該状況類似地域における土地の形状・用途等が標準となる宅地（β◇◇番◇）の土地を「標準宅地」として選定し、当該標準宅地について、不動産鑑定士による鑑定評価が行われ、価格調査基準日である基準年度の初日の属する年の前年の1月1日（令和3年基準年度においては令和2年1月1日）の価格として18,600円/平方メートルが算定され、令和2年1月1日から令和2年7月1日までの間に当該標準宅地等の価額が下落したと認められたことから、鑑定評価の価格に下落修正率（0.992）を乗じた価格の7割である12,800円/平方メートルが標準宅地の価格として決定された。

〔4〕標準宅地の価格に基づいて、標準宅地の沿接する「主要な街路」の路線価について、12,800点/平方メートルと付設された。

〔5〕本件土地4に沿接する「その他の街路」は、1路線のみであり、当該路線の路線価は、価格形成の要因となる街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件について主要な街路と比較して、その差を格差率に置き換え、格差1.097（街路条件109.7）

5%、交通接近条件96.1%、環境条件104.3%の連乗)と算定し、「主要な街路」の路線価に当該1.097を乗じ、14,000点/平方メートルと付設された。

(主要な街路路線価) (格差率) (その他の街路路線価)

12,800点/平方メートル×1.097=14,000点/平方メートル(100円未満切捨)

〔6〕付設した路線価を基礎とし、本件土地4の奥行・形状、地勢等に応じて「画地計算法」を適用して、評点数が次のとおり算定された。

なお、当該土地の形状が不整形(陰地割合60%以上)であるため不整形地補正と当該土地が宅地への私道として利用されるものであるため70%の減点補正(私道補正)及び市街化調整区域に存する雑種地補正が適用されている。

【用途地区：散在地区、間口距離：9.39m、奥行距離：51.00m、】

(路線価) (奥行価格補正率) (不整形地補正率) (私道補正率) (調整区域雑種地補正率)

14,000点/平方メートル×0.89×0.60×0.30×0.70=1,569.960点/平方メートル  
(単位当たり評点数)

〔7〕算定された単位当たり評点数に課税地積を乗じて本件土地4の評点数が算定され、当該評点数を評点1点当たりの価額(1円)に乗じて本件土地4の価額が算定されている。

(単位当たり評点数) (課税地積) (本件土地4の評点数)

1,569.960点/平方メートル×521平方メートル=817,949点

(本件土地4の評点数) (評点1点当たりの価額) (本件土地4の評価額)

817,949点 ×1円 =817,949円

第4 本件□番□土地(以下、この項において「本件土地12」という。)

本件土地12については、2(2)のとおり、「市街地宅地評価法」が適用され、当該評価の手順に従い、次のとおり評価が行われていることが認められる。

〔1〕本件土地12の用途地区は、幹線道路(公道)沿いに居住用家屋が連続している地区であることから、「普通住宅地区」と認定されている。

〔2〕本件土地12が属する地域は、都市計画における用途地域が第1種住居地域に指定され、現況も幹線道路沿いに居住用家屋が連続している地域であることから、当該用途地域を一つの状況類似地域としている。

〔3〕当該状況類似地域における土地の形状・用途等が標準となる宅地(δ▽▽番▽▽)の土地を「標準宅地」として選定し、当該標準宅地について、不動産鑑定士による鑑定評価が行われ、価格調査基準日である基準年度の初日の属する年の前年の1月1日(令和3年基準年度においては令和2年1月1日)の価格として42,300円/平方メートルが算定され、令和2年1月1日から令和2年7月1日までの間に当該標準宅地等の価額が下落したと認められたことから、鑑定評価の価格に下落修正率(0.997)を乗じた価格

の7割である29,400円/平方メートルが標準宅地の価格として決定された。

〔4〕標準宅地の価格に基づいて、標準宅地の沿接する「主要な街路」の路線価について、29,400点/平方メートルと付設された。

〔5〕本件土地12に沿接する「その他の街路」は、1路線のみであり、当該路線の路線価は、価格形成の要因となる街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件について主要な街路と比較して、その差を格差率に置き換え、格差0.841（街路条件92.0%、交通接近条件95.3%、環境条件96.0%の連乗）と算定し、「主要な街路」の路線価に当該0.841を乗じ、24,700点/平方メートルと付設された。

（主要な街路路線価）（格差率）（その他の街路路線価）  
 29,400点/平方メートル×0.841=24,700点/平方メートル（100円未満切捨）

〔6〕付設した路線価を基礎とし、本件土地12の奥行・形状・地勢等に応じて「画地計算法」を適用して、評点数が次のとおり算定された。

なお、当該土地は、奥行と間口の関係が不均衡な状態にあるため奥行長大補正と当該土地が宅地への私道として利用されるものであるため70%の減点補正（私道補正）が適用されている。

【用途地区：普通住宅地区、間口距離：9.02m、奥行距離：62.00m、】

（路線価）（奥行価格補正率）（奥行長大補正率）（私道補正率）（単位当たり評点数）

24,700点/平方メートル×0.86×0.90×0.30=5,735.340点/平方メートル

〔7〕算定された単位当たり評点数に課税地積を乗じて本件土地12の評点数が算定され、当該評点数を評点1点当たりの価額（1円）に乗じて本件土地12の価額が算定されている。

（単位当たり評点数）（課税地積）（本件土地12の評点数）

5,735.340点/平方メートル×362平方メートル=2,076,193点

（本件土地12の評点数）（評点1点当たりの価額）（本件土地12の評価額）

2,076,193点 × 1円 = 2,076,193円

以上