

(別紙)

関係法令等の定め

第1 地方税法

5 1 (1) 基準年度に係る賦課期日に所在する土地（以下「基準年度の土地」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
帳又は土地補充課税台帳（以下「土地課税台帳等」という。）に登録されたも
のとする（地方税法349条1項）。

10 固定資産税について、価格とは適正な時価をいい（同法341条5号）、固
定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日である（同法
359条）。

(2) 基準年度の土地に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準は、当
該土地に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格で土地
15 課税台帳等に登録されたものとし、ただし、基準年度の土地について第二
年度の固定資産税の賦課期日において地目の変換その他これに類する特別の
事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によ
ることが不相当であると市長村長が認める場合においては、当該土地に対し
て課する第二年度の固定資産税の課税標準は、当該土地に類似する土地の基
20 準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等に登録されたものとする（地
方税法349条2項）。

(3) 基準年度の土地に対して課する第三年度の固定資産税の課税標準は、当
該土地に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格（第二
年度において同条2項ただし書に掲げる事情があったため、同項ただし書の規
25 定によって当該土地に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準とさ
れた価格がある場合においては、当該価格とする。以下、本項において同じ。）

で土地課税台帳等に登録されたものとし、ただし、基準年度の土地について第三年度の固定資産税の賦課期日において地目の変換その他これに類する特別の事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不相当であると市長村長が認める場合においては、当該土地
5 に対して課する第三年度の固定資産税の課税標準は、当該土地に類似する土地の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等に登録されたものとする（地方税法349条3項）（以下、同条2項本文又は3項本文に基づき基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格で土地課税台帳等に登録されたものを第二年度又は第三年度の固定資産税の課税標準とすることを「登録価格の据置き」ないし「登録価格を据え置く」といい、同各項ただし書に基づき、当該土地に類似する土地の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等に登録されたものを上記各年度の固定資産税の課税標準と
10 することを「評価替え」という。).

(4) 平成27年度は基準年度であり、平成28年度は第二年度、平成29年度
15 は第三年度である（地方税法341条6号から8号まで）。

2 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ず、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（地方税法388条1項）。

20 市町村長は、同法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ほか、同法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（同法403条1項）。

第2 固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）

25 1 土地の評価の基本（第1章第1節一）

土地の評価は、土地の地目の別に、それぞれ、評価基準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 地積の認定（第1章第1節二）

5 各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、次に掲げる場合等を除き、原則として、登記簿に登録されている土地については登記簿に登録されている地積（以下「登記地積」という。）によるものとし、登記簿に登録されていない土地については現況の地積によるものとする。

(1) 登記簿に登録されている土地の登記地積が現況の地積よりも大きいと認められる場合における当該土地の地積は、現況の地積によるものとする。

(2) 登記簿に登録されている土地の現況の地積が登記地積よりも大きいと認められ、かつ、登記地積によることが著しく不相当であると認められる場合においては、当該土地の地積は、現況の地積によることができるものとする。

3 宅地の評価（第1章第3節一）

15 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。

4 評点数の付設（第1章第3節二）

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、次のとおり、市街地宅地評価法によって付設する。

20 (1) 宅地の利用状況を基準として市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区等に区分し、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接する宅地のうちから標準宅地を選定する。

(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接する主要な街路について路線価を付設し、これ
25 に比準して主要な街路以外の街路の路線価を付設する。

(3) 路線価を基礎とし、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（以下、単に「所要の補正」という。）。

5 5 画地計算法（別表第3）

(1) 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、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を適用して求めた評点数によって付設する（別表第3の1）。

10 (2) 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。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳等に登録された1筆の宅地によるものとするが、ただし、1筆の宅地又は隣接する2筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体を成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、その一体を成している部分の宅地ごとに一画地とする（別表第3の2）。

15 (3) 奥行価格補正割合法（別表第3の3）

宅地の価額は、通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。

20 (4) 二方路線影響加算法（別表第3の5）

正面と裏面に路線がある画地（以下「二方路線地」という。）の価額は、裏路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同じ。）の影響により、正面路線（路線価の高い方の路線をいう。以下同じ。）のみに接する画地の価額よりも高く

なるものであるので、二方路線地については、正面路線から計算した単位地積当たり評点数に二方路線影響加算率によって補正する単位地積当たり評点数を加算し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価数を求める。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「二方路線影響加算率表」(附表3)によって求めた二方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。

(5) 不整形地の評点算出法 (別表第3の7(1))

ア 不整形地(三角地及び逆三角地を含む。以下同じ。)の価額については、整形地に比して一般に低くなるものであるので、奥行価格補正割合法等によって計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」(附表4)によって求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求める。

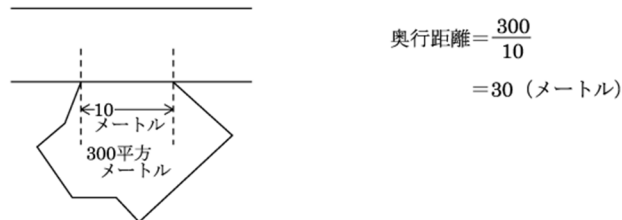
この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表」(附表5)、「奥行長大補正率表」(附表6)の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率(下限0.60)を乗じて評点数を求める。

イ 「不整形地補正率表」(附表4)は、地区区分ごとに蔭地割合(評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地(以下「想定整形地」という。))の地積から評価対象画地の地積を控除し、想定整形地の地積で除したもの(注1))に応じて補正率を定めている。

ウ なお、奥行価格補正割合法の適用に当たっては、その画地の不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、次の(ア)から(ウ)までのいずれかの方法によって求めることとする。

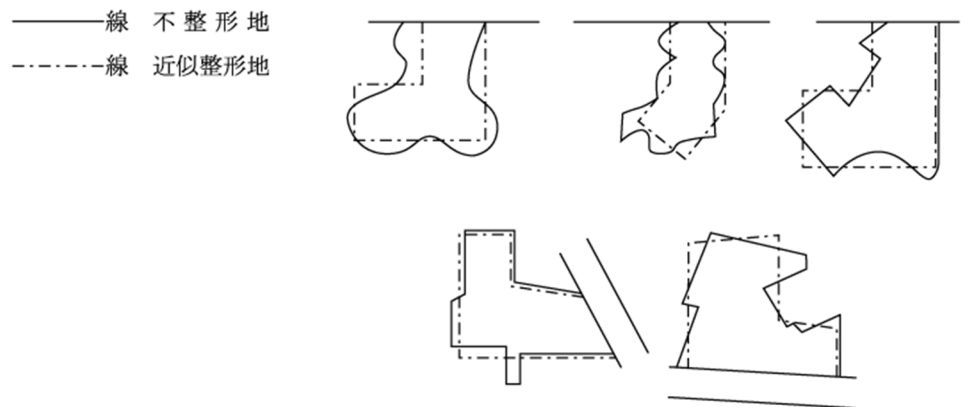
(ア) (略)

(イ) 次の図のような不整形地については、不整形地の地積をその間口距離で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求める。



5

(ウ) 次の図のような不整形地については、これに近似する整形地（以下「近似整形地」という。）について評点数を求める。



(6) 無道路地（路線に接しない画地をいう。以下同じ。）の評点算出法（別表第3の7(2)）

10

原則として、当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる路線の路線価に奥行価格補正率表（附表1）によって求めた補正率，通路開設補正率表（附表9）によって求めた補正率及びその無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して定める無道路地補正率（下限0.60）を乗じて1㎡当たりの評点数を求め、これに当該無道路地の地積を乗じてその評点数を求める。

15

第3 被告の固定資産事務取扱要領（土地）（以下「取扱要領」という。乙1, 2）

第1編第7章第2節2(7)②（画地の認定）

一画地は、原則として土地課税台帳等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、
5 利用状況等からみて、これを一体を成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、その一体を成している部分の宅地ごとに一画地とする。

1 一筆の宅地を区分する場合

一筆の土地に2個以上の建物が存する場合、又は2種類以上の用途に供さ
10 れている場合。ただし、その利用が同一間口より出入りしている場合は除く。

2 二筆以上の土地を合わせる場合（所有者が異なる場合を含む。）

- (1) 数筆の土地にわたり、1個の建物が存する場合、又は同一利用の場合。
- (2) 数筆の土地で、それらの筆ごとに1個又は数個の建物がある場合で、同一使用者が同一目的に一体として利用している場合。
- 15 (3) 数筆の土地で、建物の有無又はそのあり方に関係なく、塀その他の囲いにより、同一使用者が一体的に利用している場合（造成中の土地を含む。）。