

登録価格の算定根拠

第1 平成27年度登録価格

1 本件各土地1-1

5 (1) 画地認定

ア T1部分及びT3部分並びにα町4土地の東端部分は、3筆にまたがる宅地であるものの、α町東側住宅の敷地及び同敷地に通ずる通路（本件通路）として一体を成していると認められたから、これを一画地とした（以下、年度にかかわらず、α町東側住宅の敷地を含む画地を「α町東側住宅画地」という。）。

イ T2部分及びT4部分とα町3土地の東側部分及びα町4土地の西側部分（以下、併せて「α町駐車場出入口」という。）とは、4筆にまたがる宅地であるものの、駐車場として一体を成していると認められたから、これを一画地とした（以下、年度にかかわらず、α町駐車場の敷地を含む画地を「α町駐車場画地」という。）。

ウ T5土地及びT6土地は、2筆にまたがる宅地であるものの、α町中央住宅の敷地として一体を成していると認められたから、これを一画地とした。

(2) 地積認定

20 別紙物件目録1-1課税地積欄記載のとおり地積を認定した。

なお、現況の地積については、地積測量図を基にした現地での実測、高槻市固定資産管理システム（以下「本件システム」という。）を活用した計測等から、対象となる土地に適した方法により算出したものであるが、本件で争点となっているT1部分及びT2部分の地積認定の根拠は、以下のとおりである。

25 ア α町1土地の登記地積（登記簿に登記されている地積）は519㎡であ

るのに対し、本件システムを用いた現況の地積は612㎡である(乙12)。このように、同土地の現況の地積は、登記地積よりも大きいと認められるものの、その差は登記地積によることが著しく不相当であるとまでは認められないから、同土地の評価は登記地積によることとした(評価基準第1章第1節二参照)。

5

イ T1部分(α町1土地のうちα町東側住宅の敷地部分)の地積は、以下のとおり、同土地の現況の地積がα町1土地の現況の地積(612㎡)に占める割合を算出し、同土地の登記地積(519㎡)に上記割合を乗ずることによって算出した。

10

(ア) T1部分はα町東側住宅の敷地から、同敷地のうちα町2土地に係る部分を控除した部分であるところ、実測図(乙16)によれば同敷地(同実測図の「Ⅱの土地」)の地積は252.68㎡であり、求積図(甲23・乙17)によればそのうちα町2土地に係る部分の地積は5.80㎡であるから、T1部分の現況の地積は246.88㎡である。

15

(イ) そうすると、上記の割合は246.88/612となり、T1部分の地積は209㎡となる。

$$(計算式) 519 \text{ m}^2 \times 246.88 / 612 \doteq 209 \text{ m}^2$$

ウ T2部分の地積は、α町1土地の地積(519㎡)からT1部分の地積(209㎡)を控除した310㎡である。

20

(3) 本件各土地1-1の評価額の算出

ア 標準宅地の選定及び路線価の付設

(ア) 本件各土地1-1は、併用住宅地区に区分され、同地区のうち、本件各土地1-1の所在する状況が類似する地域について選定された標準宅地の沿接する主要な街路の平成27年度の路線価を16万1000点と付設した。

25

(イ) 本件各土地1-1が沿接する街路の路線価は、上記(ア)の路線価であ

る16万1000点と付設した。

イ T1部分及びT3部分の評価額の算出

(ア) 上記(1)アの画地は不整形地に該当するところ、その現況の地積は約280㎡、間口は2m、想定整形地の奥行距離は31m、蔭地割合は約45%であることから、以下のとおり、不整形地の評点算出法を適用した。

a 不整形地補正率（蔭地割合方式による）（取扱要領別表8）

0.87（併用住宅地区、地積600㎡以下、蔭地割合50%未満）

b 間口狭小補正率（取扱要領別表6）

0.90（併用住宅地区、間口4m未満）

c 奥行長大補正率（取扱要領別表7）

0.90（奥行距離／間口距離・8以上）

d 取扱要領別表9の次にある留意点(4)の補正率 0.78

①間口狭小補正率（0.9）、②奥行長大補正率（0.9）、③間口狭小補正率と奥行長大補正率とを乗じた結果の率（0.81）、④間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率（0.78）及び⑤不整形地補正率（0.87）のうち、補正率の小なる率（下限0.60）である0.78が、不整形地としての補正率となる。

(イ) また、上記画地の中には都市計画施設の予定地が含まれていることから（割合は5%未満）、公法上の影響補正率（取扱要領別表24）を0.98とした。

(ウ) 単位地積当たりの評点数の算出

以上により、上記画地の単位地積当たりの評点数を12万3068点とした。

（計算式） $161,000 \text{ 点} \times 0.78 \times 0.98 = 123,068 \text{ 点}$

(エ) T1部分及びT3部分の評点数及び評価額（評点数1点当たり1円）

したがって、上記評点数にT 1部分及びT 3部分の地積を乗じて、その評価額を、以下のとおり、算出した。

a T 1部分 2572万1212円

(計算式) $123.068 \times 209 \text{ m}^2 \times 1.0 = 25,721,212$

5

b T 3部分 264万9654円

(計算式) $123.068 \times 21.53 \text{ m}^2 \times 1.0 = 2,649,654$

ウ T 2部分及びT 4部分の評価額の算出

(ア) 上記(1)イの画地の奥行距離は35.5mであることから、奥行価格補正率(取扱要領別表1)を0.98(併用住宅地区、奥行距離32m以上36m未満)とした。

10

(イ) 上記(1)イの画地は不整形地に該当するところ、その現況の地積は約605 m^2 、間口は5m、想定整形地の奥行距離は35.5m、蔭地割合は約55%であることから、以下のとおり、不整形地の評点算出法を適用した。

15

なお、不整形補正率表の適用に当たっては、T 2部分及びT 4部分に限れば、その現況の地積の合計は600 m^2 以下であることなどから、600 m^2 以下の補正率を適用した。

a 不整形地補正率(蔭地割合方式による)(取扱要領別表8)

0.80(併用住宅地区、地積600 m^2 以下、蔭地割合60%未満)

20

b 間口狭小補正率(取扱要領別表6)

0.97(併用住宅地区、間口4m以上6m未満)

c 奥行長大補正率(取扱要領別表7)

0.92(奥行距離/間口距離・7以上8未満)

d 取扱要領別表9の次にある留意点(4)の補正率 0.77

25

①間口狭小補正率(0.97)、②奥行長大補正率(0.92)、
③間口狭小補正率と奥行長大補正率とを乗じた結果の率(0.89)、

④間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率（0.77）及び⑤不整形地補正率（0.80）のうち、補正率の小なる率（下限0.60）である0.77が、不整形地としての補正率となる。

5 (ウ) また、上記画地の中には都市計画施設の予定地が含まれていることから（割合は10%以上20%未満）、公法上の影響補正率（取扱要領別表24）を0.95とした。

(エ) 単位地積当たりの評点数の算出

以上により、上記画地の単位地積当たりの評点数を11万5415点とした。

10 (計算式) $161,000 \text{ 点} \times 0.98 \times 0.77 \times 0.95 = 115,415 \text{ 点}$

(オ) T2部分及びT4部分の評点数及び評価額（評点数1点当たり1円）

したがって、上記評点数にT2部分及びT4部分の地積を乗じて、その評価額を、以下のとおり、算出した。

a T2部分 3577万8650円

15 (計算式) $115,415 \times 310 \text{ m}^2 \times 1.0 = 35,778,650$

b T4部分 1410万8329円

(計算式) $115,415 \times 122.24 \text{ m}^2 \times 1.0 = 14,108,329$

エ T5部分及びT6部分の評価額の算出

20 (ア) 上記(1)ウの画地の中には都市計画施設の予定地が含まれていることから（割合は65%以上80%未満）、公法上の影響補正率（取扱要領別表24）を0.75とした。

(イ) 単位地積当たりの評点数の算出

以上により、上記画地の単位地積当たりの評点数を12万0750点とした。

25 (計算式) $161,000 \text{ 点} \times 0.75 = 120,750 \text{ 点}$

(ウ) T5部分及びT6部分の評点数及び評価額（評点数1点当たり1円）

したがって、上記評点数にT5部分及びT6部分の地積を乗じて、その評価額を、以下のとおり、算出した。

a T5部分 379万8795円

(計算式) $120,750 \times 31.46 \text{ m}^2 \times 1.0 = 3,798,795$

5

b T6部分 1206万5340円

(計算式) $120,750 \times 99.92 \text{ m}^2 \times 1.0 = 12,065,340$

2 本件各土地2

(1) 画地認定

10 ア A1土地は、β町1土地の一部であるものの、β町住宅の敷地として利用され、A2土地と区分されていたから、A1土地を一画地とした。

イ A2土地及びA3土地は、二筆の宅地にまたがる宅地であるものの、駐車場として一体を成していると認められたから、これを一画地とした。

(2) 地積認定

別紙物件目録2課税地積欄記載のとおり地積を認定した。

15

なお、地積認定の根拠は、以下のとおりである。

ア 本件各土地2の登記地積は合計862.18㎡であるのに対し、本件システムを用いた現況の地積は861.93㎡である(乙20)。このように、上記各土地の登記地積は現況の地積と概ね一致していることから、同土地の評価は登記地積によることとした(評価基準第1章第1節二参照)。

20

イ A1部分の地積は、同土地の現況の地積がβ町1土地の現況の地積に占める割合を算出し、同土地の登記地積(657.85㎡)に同割合を乗ずることによって算出することになるが、上記のとおり、現況の地積と登記地積がほぼ同一であるため、現況の地積によるものとし、A1部分の地積を、本件システムを用いた現況の地積である57.85㎡とした(乙23)。

25

ウ A2部分の地積は、β町1土地の登記地積657.85㎡からA1部分の地積57.85㎡を控除した600㎡である。

エ A 3 部分の地積は、β 町 2 土地の登記地積である 2 0 4 . 3 3 m²である。

(3) 本件各土地 2 の評価額の算出

ア 標準宅地の選定及び路線価の付設

5 (ア) 本件各土地 2 は、普通住宅地区に区分され、同地区のうち、本件各土地 2 の所在する状況が類似する地域について選定された標準宅地の沿接する主要な街路の平成 2 7 年度の路線価を 1 1 万 4 0 0 0 点と付設した。

10 (イ) 本件各土地 2 が沿接する街路の正面路線価（東側市道の路線価）については、同街路に沿接する宅地と上記標準宅地との間における街区の状況等の相違を総合的に考慮して 1 2 万 1 0 0 0 点と付設し、二方路線価（南側市道の路線価）については、9 万 5 3 0 0 点と付設した。

イ A 1 部分の評価額の算出

(ア) A 1 部分の画地の間口は 5 . 5 m であることから、間口狭小補正率（取扱要領別表 6）を 0 . 9 4 とした。

15 (イ) 単位地積当たりの評点数の算出

以上により、上記画地の単位地積当たりの評点数を 1 1 万 3 7 4 0 点とした。

(計算式) $121,000 \text{ 点} \times 0.94 = 113,740 \text{ 点}$

(ウ) A 1 部分の評点数及び評価額（評点数 1 点当たり 1 円）

20 したがって、上記評点数に A 1 部分の地積を乗じて、その評価額を、6 5 7 万 9 8 5 9 円と算出した。

(計算式) $113,740 \times 57.85 \text{ m}^2 \times 1.0 = 6,579,859$

ウ A 2 部分及び A 3 部分の評価額の算出

25 (ア) 上記(1)イの画地の奥行距離は 3 2 m であることから、奥行価格補正率（取扱要領別表 1）を 0 . 9 6（普通住宅地区、奥行距離 3 2 m 以上 3 6 m 未満）とした。

(イ) 上記(1)イの画地は二方路線地であり、二方路線の奥行距離が32mとなることから、二方路線の奥行価格補正率を0.96とし、二方路線影響加算率(取扱要領別表4)を0.01とした。

5 (ウ) 上記(1)イの画地は不整形地に該当するところ、その地積は約804m²、蔭地割合は約37%であることから、不整形地補正率(蔭地割合方式による)(取扱要領別表8)を0.94(普通住宅地区、地積600m²を超え2500m²以下、蔭地割合40%未満)とした。

(エ) 単位地積当たりの評点数の算出

10 以上により、上記画地の単位地積当たりの評点数を、以下のとおり、算出した。

a 正面路線価 11万6160点

(計算式) $121,000 \text{ 点} \times 0.96 = 116,160 \text{ 点}$

b 二方路線価影響加算 914点

(計算式) $95,300 \times 0.96 \times 0.01 = 914 \text{ 点}$

15 c 評点数 11万0049点

(計算式) $(116,160 + 914) \times 0.94 = 110,049 \text{ 点}$

(オ) A2部分及びA3部分の評点数及び評価額(評点数1点当たり1円)

したがって、上記評点数にA2部分及びA3部分の地積を乗じて、その評価額を、以下のとおり、算出した。

20 a A2部分 6602万9400円

(計算式) $110,049 \times 600 \text{ m}^2 \times 1.0 = 66,029,400$

b A3部分 2248万6312円

(計算式) $110,049 \times 204.33 \text{ m}^2 \times 1.0 = 22,486,312$

第2 平成28年度登録価格

25 1 本件各土地1-2

(1) 画地認定

ア 平成27年度と同様に、T1部分及びT3部分並びにα町4土地の東端部分を一画地とした。

イ T2部分、T7部分及びα町駐車場出入口を一画地とした。

(2) 地積認定

5 別紙物件目録1-2課税地積欄記載のとおり地積を認定した。

(3) 本件各土地1-2の評価額の算出

ア 標準宅地の選定及び路線価の付設

10 (ア) 本件各土地1-2は、併用住宅地区に区分され、同地区のうち、本件各土地1-2の所在する状況が類似する地域について選定された標準宅地の沿接する主要な街路の平成27年度の路線価を16万1000点と付設した。

(イ) 本件各土地1-2が沿接する街路の路線価は、上記(ア)の路線価である16万1000点と付設した。

イ T1部分及びT3部分の評価額の算出

15 平成28年度は第二年度に該当し、T1部分及びT2部分の評価額は、地方税法349条2項本文により、以下のとおり、基準年度（平成27年度）の価格のまま据え置いた。

(ア) T1部分 2572万1212円

(イ) T3部分 264万9654円

20 ウ T2部分及びT7部分の評価額の算出

T2部分及びT7部分については、地方税法349条2項ただし書により、価格の見直しを行った。

25 (ア) 上記(1)イの画地の奥行距離は35.5mであることから、奥行価格補正率（取扱要領別表1）を0.98（併用住宅地区、奥行距離32m以上36m未満）とした。

(イ) 上記(1)イの画地は不整形地に該当するところ、その地積は約636

m²、間口は5 m、想定整形地の奥行距離は35.5 m、蔭地割合は約53%であることから、以下のとおり、不整形地の評点算出法を適用した。

なお、不整形補正率表の適用に当たっては、T2部分及びT7部分の地積の合計は600 m²以下であることなどから、600 m²以下の補正率を適用した。

a 不整形地補正率（蔭地割合方式による）（取扱要領別表8）

0.80（併用住宅地区、地積600 m²以下、蔭地割合60%未満）

b 間口狭小補正率（取扱要領別表6）

0.97（併用住宅地区、間口4 m以上6 m未満）

c 奥行長大補正率（取扱要領別表7）

0.92（奥行距離／間口距離・7以上8未満）

d 取扱要領別表9の次にある留意点(4)の補正率 0.77

①間口狭小補正率（0.97）、②奥行長大補正率（0.92）、

③間口狭小補正率と奥行長大補正率とを乗じた結果の率（0.89）、

④間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率（0.77）及

び⑤不整形地補正率（0.80）のうち、補正率の小なる率（下限0.

60）である0.77が、不整形地としての補正率となる。

(f) また、上記画地の中には都市計画施設の予定地が含まれていることから（割合は10%以上20%未満）、公法上の影響補正率（取扱要領別表24）を0.95とした。

(g) 単位地積当たりの評点数の算出

以上により、上記画地の単位地積当たりの評点数を11万5415点とした。

（計算式）161,000点 × 0.98 × 0.77 × 0.95 = 115,415点

(h) T2部分及びT4部分の評点数及び評価額（評点数1点当たり1円）

したがって、上記評点数にT2部分及びT4部分の地積を乗じて、そ

の評価額を、以下のとおり、算出した。

a T 2 部分 3 5 7 7 万 8 6 5 0 円

(計算式) $115,415 \times 310 \text{ m}^2 \times 1.0 = 35,778,650$

b T 7 部分 1 7 7 3 万 9 2 8 5 円

(計算式) $115,415 \times 153.70 \text{ m}^2 \times 1.0 = 17,739,285$

5

2 本件各土地 2

(1) 画地認定

平成 2 7 年度と同様である。

(2) 地積認定

10 別紙物件目録 2 課税地積欄記載のとおり地積を認定した。

(3) 本件各土地 2 の評価額の算出

ア 標準宅地の選定及び路線価の付設

(ア) 本件各土地 2 は、普通住宅地区に区分され、同地区のうち、本件各土地 2 の所在する状況が類似する地域について選定された標準宅地の沿接する主要な街路の平成 2 7 年度の路線価を 1 1 万 4 0 0 0 点と付設した。

15

(イ) 本件各土地 2 が沿接する街路の正面路線価については、同街路に沿接する宅地と上記標準宅地との間における街区の状況等の相違を総合的に考慮して 1 2 万 1 0 0 0 点と付設し、二方路線価については、9 万 5 3 0 0 点と付設した。

20

イ 本件各土地 2 の評価額の算出

平成 2 8 年度は第二年度に該当し、本件各土地 2 の評価額は、地方税法 3 4 9 条 2 項本文により、以下のとおり、基準年度（平成 2 7 年度）の価格のまま据え置いた。

25

(ア) A 1 部分 6 5 7 万 9 8 5 9 円

(イ) A 2 部分 6 6 0 2 万 9 4 0 0 円

(ウ) A 3 部分 2 2 4 8 万 6 3 1 2 円

第 3 平成 2 9 年度登録価格

1 本件各土地 1 - 2

(1) 画地認定

5 ア T 1 部分及び T 3 部分を一画地とした。

イ T 2 部分及び T 7 部分を一画地とした。

(2) 地積認定

別紙物件目録 1 - 2 課税地積欄記載のとおり地積を認定した。

(3) 本件各土地 1 - 2 の評価額の算出

10 ア 標準宅地の選定及び路線価の付設

(ア) 本件各土地 1 - 2 は、併用住宅地区に区分され、同地区のうち、本件各土地 1 - 2 の所在する状況が類似する地域について選定された標準宅地の沿接する主要な街路の平成 2 7 年度の路線価を 1 6 万 1 0 0 0 点と付設した。

15 (イ) 本件各土地 1 - 2 が沿接する街路の路線価は、上記(ア)の路線価である 1 6 万 1 0 0 0 点と付設した。

イ T 1 部分及び T 3 部分の評価額の算出

T 1 部分及び T 3 部分については、地方税法 3 4 9 条 3 項ただし書により、以下のとおり、価格の見直しを行った。

20 (ア) 上記(1)アの画地は不整形地に該当するところ、その現況地積は 2 6 8 . 4 1 m²、間口は 2 m、想定整形地の奥行距離は 2 5 . 5 m、蔭地割合は約 3 0 . 4 % であることから、以下のとおり、不整形地の評点算出法を適用した。

a 不整形地補正率（蔭地割合方式による）（取扱要領別表 8）

25 0 . 9 2 （併用住宅地区、地積 6 0 0 m²以下、蔭地割合 4 0 % 未満）

b 間口狭小補正率（取扱要領別表 6）

0.90 (併用住宅地区, 間口4m未満)

c 奥行長大補正率 (取扱要領別表7)

0.90 (奥行距離/間口距離・8以上)

d 取扱要領別表9の次にある留意点(4)の補正率 0.78

5 ①間口狭小補正率(0.9), ②奥行長大補正率(0.9), ③間口狭小補正率と奥行長大補正率とを乗じた結果の率(0.81), ④間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率(0.82)及び⑤不整形地補正率(0.92)のうち, 補正率の小なる率(下限0.60)である0.81が, 不整形地としての補正率となる。

10 (イ) 単位地積当たりの評点数の算出

以上により, 上記画地の単位地積当たりの評点数を13万0410点とした。

(計算式) $161,000 \text{ 点} \times 0.81 = 130,410 \text{ 点}$

(ウ) T1部分及びT3部分の評点数及び評価額 (評点数1点当たり1円)

15 したがって, 上記評点数にT1部分及びT3部分の地積を乗じて, その評価額を, 以下のとおり, 算出した。

a T1部分 2725万5690円

(計算式) $130,410 \times 209 \text{ m}^2 \times 1.0 = 27,255,690$

b T3部分 280万7727円

20 (計算式) $130,410 \times 21.53 \text{ m}^2 \times 1.0 = 2,807,727$

ウ T2部分及びT7部分の評価額の算出

T2部分及びT7部分については, 地方税法349条3項ただし書により, 以下のとおり, 価格の見直しを行った。

25 (ア) 上記(1)イの画地は不整形地に該当するところ, その現況地積は約986 m^2 , 蔭地割合は約47%であることから, 不整形地補正率(蔭地割合方式による) (取扱要領別表8)を0.87(併用住宅地区, 登記地

積600㎡以下、蔭地割合50%未満)とした。

(イ) 単位地積当たりの評点数の算出

以上により、上記画地の単位地積当たりの評点数を14万0070点とした。

5 (計算式) $161,000 \text{ 点} \times 0.87 = 140,070 \text{ 点}$

(ウ) T2部分及びT7部分の評点数及び評価額(評点数1点当たり1円)

したがって、上記評点数にT2部分及びT7部分の地積を乗じて、その評価額を、以下のとおり、算出した。

a T2部分 4342万1700円

10 (計算式) $140,070 \times 310 \text{ m}^2 \times 1.0 = 43,421,700$

b T7部分 2152万8759円

(計算式) $140,070 \times 153.70 \text{ m}^2 \times 1.0 = 21,528,759$

2 本件各土地2

(1) 画地認定

15 平成27年度と同様である。

(2) 地積認定

別紙物件目録2課税地積欄記載のとおり地積を認定した。

(3) 本件各土地2の評価額の算出

ア 標準宅地の選定及び路線価の付設

20 (ア) 本件各土地2は、普通住宅地区に区分され、同地区のうち、本件各土地2の所在する状況が類似する地域について選定された標準宅地の沿接する主要な街路の平成27年度の路線価を11万4000点と付設した。

25 (イ) 本件各土地2が沿接する街路の正面路線価については、同街路に沿接する宅地と上記標準宅地との間における街区の状況等の相違を総合的に考慮して12万1000点と付設し、二方路線価については、9万53

00点と付設した。

イ 本件各土地2の評価額の算出

平成29年度は第三年度に該当し、本件各土地2の評価額は、地方税法349条3項本文により、以下のとおり、基準年度（平成27年度）の価格のまま据え置いた。

5

(ア) A1部分 657万9859円

(イ) A2部分 6602万9400円

(ウ) A3部分 2248万6312円