

東京地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 法人税更正処分取消等請求事件

国側当事者・国(武蔵府中税務署長)

平成22年10月7日一部認容・確定

判 決

原告	株式会社A
同代表者代表取締役	甲
同訴訟代理人弁護士	青木 康國 菅原 万里子
同補佐人税理士	長谷川 義彦 小野木 日出勝 長谷川 博 小林 登 青木 丈
被告	国
同代表者法務大臣	柳田 稔
処分行政庁	武蔵府中税務署長 水守 正夫
被告指定代理人	今井 学 茅野 純也 阿部 晃子 杵田 喜逸 古瀬 英則 佐々木 智恵

主 文

- 1 武蔵府中税務署長が平成16年5月31日付けで原告に対してした原告の平成13年6月1日から平成14年5月31日までの事業年度の法人税に係る更正処分(ただし、平成18年4月5日付け裁決及び平成20年2月15日付け再更正処分後のもの)のうち所得の金額につき1億4189万5559円及び納付すべき法人税額につき4968万9400円を超える部分並びに過少申告加算税賦課決定処分(ただし、平成18年4月5日付け裁決、同年12月26日付け変更決定処分及び平成20年2月15日付け再変更決定処分後のもの)のうち724万円を超える部分を取り消す。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、これを2分し、その1を被告の負担とし、その余を原告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

武蔵府中税務署長が平成16年5月31日付けで原告に対してした原告の平成13年6月1日から平成14年5月31日までの事業年度の法人税に係る更正処分（ただし、平成18年4月5日付け裁決及び平成20年2月15日付け再更正処分後のもの）のうち所得の金額につき484万1132円及び納付すべき法人税額につき106万1900円を超える部分並びに過少申告加算税賦課決定処分（ただし、平成18年4月5日付け裁決、同年12月26日付け変更決定処分及び平成20年2月15日付け再変更決定処分後のもの）を取り消す。

第2 事案の概要

本件は、土地の死因贈与を受けた内国法人である原告が、平成13年6月1日から平成14年5月31日までの事業年度（以下「本件事業年度」という。）の法人税の確定申告をしたところ、武蔵府中税務署長から、更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分を受けたことについて、上記の各処分は、上記の死因贈与に係る受贈益として土地の時価額を上回る金額を当該事業年度の益金の額に算入しているものの、当該時価額に基づき当該事業年度の所得の金額及び納付すべき法人税額を計算すると確定申告時の金額を超えないのであるから、違法であると主張して、上記の各処分の取消しを求めた事案である。

1 法人税法の定め

(1) 法人税法22条2項は、内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の益金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、資産の販売、有償又は無償による資産の譲渡又は役務の提供、無償による資産の譲受けその他の取引で資本等取引（同条5項参照）以外のものに係る当該事業年度の収益の額とする旨を定めている。

(2) 法人税法22条4項は、同条2項に規定する当該事業年度の収益の額等は、一般に公正妥当と認められる会計処理の基準に従って計算されるものとする旨を定めている。

2 前提事実（争いのない事実、各項末尾に掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実並びに当裁判所に顕著な事実）

(1) 原告等

ア 原告は、昭和31年6月22日に設立された植木及び同種苗の栽培並びに販売等を目的とする株式会社である。

イ 乙（以下「乙」という。）は、原告の代表者であった者であり、平成14年1月27日に死亡した。

(2) 土地の所有関係等

ア 乙は、平成14年1月27日当時、別紙1物件目録記載1(1)の土地（甲63の1。以下「本件土地イ」という。）及び同(2)の土地（甲63の2。以下「本件土地ロ」といい、本件土地イと併せて「本件土地1」という。）、同記載2の各土地（甲63の3～4。以下「本件土地2」という。）並びに同記載3の各土地（甲63の5～8。以下「本件土地3」といい、本件土地1及び本件土地2と併せて「本件各土地」という。）を所有していた。

イ 本件土地イと本件土地ロとの間には、原告代表者である甲（以下「甲」という。）が所有する調布市の土地（畑、30.32平方メートル。以下「本件土地ハ」という。）がある。（甲11）

ウ 本件土地1及び本件土地ハのほぼ中央の上空には、B株式会社（以下「B」という。）が架設する送電線がある。乙は、昭和58年ころ、Bとの間で、本件土地1の一部（本件土地イにつき175.30平方メートル、本件土地ロにつき75.17平方メートル）について

架設送電線路に関する契約（以下「本件送電線契約1」という。）を締結しており、甲は、平成9年4月14日、Bとの間で、本件土地ハの一部について架設送電線路に関する契約（以下「本件送電線契約2」といい、本件送電線契約1と併せて「本件各送電線契約」という。）を締結していた。本件各送電線契約においては、乙及び甲は、上記の各土地の部分内に建造物を築造することなどができないものとされる一方、補償料の支払を受けることなどが定められている。（甲7、8、45）

(3) 死因贈与

ア 原告は、平成13年11月2日付けで、乙との間で、乙が原告に対して本件各土地について死因贈与する旨の契約（以下「本件各死因贈与契約」という。）を締結した。（乙2の1～3）

イ 原告は、平成14年1月27日に乙が死亡したことにより、本件各死因贈与契約に基づき、本件各土地を取得した（以下、当該死因贈与により原告が得た利益を「本件受贈益」という。）。

なお、これに伴って、原告とBとの間で、平成14年10月9日、本件送電線契約1と同内容の契約が締結された。（甲7）

(4) 確定申告

原告は、平成14年7月31日、武蔵府中税務署長に対し、本件受贈益の額を5億9120万円として、これを本件事業年度の益金の額に算入し、別表1の「確定申告」欄記載のとおり、本件事業年度の法人税の確定申告（以下「本件確定申告」という。）をした。（乙3）

(5) 更正処分等の経緯

ア 原告は、平成16年2月23日付けで、武蔵府中税務署長等に対し、本件受贈益の額は4億7400万円であるから職権によりこれを反映して法人税の課税を行ってほしい旨の嘆願書を提出した。

イ 武蔵府中税務署長は、平成16年5月31日、原告に対し、本件確定申告において完成工事高の益金計上漏れ等があったことなどを理由として、別表1の「更正処分等」欄記載のとおり、本件事業年度の法人税の更正処分（以下「本件更正処分」という。）、過少申告加算税の賦課決定処分（以下「本件賦課決定処分」といい、本件更正処分と併せて「本件各処分」という。）及び重加算税の賦課決定処分（以下「本件重加算税賦課決定処分」という。）をした。（甲1）

ウ 原告は、平成16年6月21日、武蔵府中税務署長に対し、上記イの各処分を不服として異議申立てをした。同署長は、同年9月13日、原告に対し、これを棄却する旨の決定をした。

エ 原告は、平成16年10月13日、国税不服審判所長に対し、上記ウの決定を不服として審査請求をした。同所長は、平成18年4月5日、原告に対し、本件受贈益の額を5億6436万4442円であると認め、別表1の「裁決」欄記載のとおり、本件更正処分及び本件賦課決定処分の一部を取り消す旨の裁決（以下「本件裁決」という。）をした。（甲2）

オ 原告は、平成18年10月5日、本件訴えを提起した。

カ 武蔵府中税務署長は、平成18年12月26日、原告に対し、別表1の「変更決定処分」欄記載のとおり、本件賦課決定処分（ただし、本件裁決により一部が取り消された後のもの）及び本件重加算税賦課決定処分を、それぞれ変更する旨の決定（以下「本件変更決定処分」という。）をした。（乙1）

キ 武蔵府中税務署長は、平成20年2月15日、原告に対し、本件受贈益の額を5億6408万2311円であると認め、別表1の「再更正処分等」欄記載のとおり、本件更正処分の一部を取り消す旨の再更正処分（以下「本件再更正処分」という。）及び本件賦課決定処分を再度変更する旨の決定（以下「本件再変更決定処分」という。）をした。（乙46）

(6) 裁判所鑑定

当裁判所は、本件訴訟において、平成22年1月6日、原告及び被告の各鑑定の申出を採用した上、丙を鑑定人として指定し、本件各土地の平成14年1月27日時点における各時価額等について鑑定して書面をもって報告すべき旨を命じたところ、同鑑定人は、平成22年3月16日及び25日、本件各土地に係る各不動産鑑定評価書及び各補充鑑定評価書を提出し、上記の各鑑定の結果（以下「丙鑑定」という。）を報告した。その概要については、別表3-1ないし3-3の各「丙鑑定」欄記載のとおりである。

3 本件各処分の根拠等に関する被告の主張

本件更正処分（ただし、本件裁決及び本件再更正処分により一部が取り消された後のもの。以下同じ。）及び本件賦課決定処分（ただし、本件裁決、本件変更決定処分及び本件再変更決定処分により変更された後のもの。以下同じ。）の根拠及び適法性に関する被告の主張は、後記4において述べるほか、別紙2に記載のとおりである。

4 争点

本件の争点は、本件事業年度の益金の額に算入されるべき本件受贈益の額であり、具体的には、本件受贈益の額とされるべき本件各土地の平成14年1月27日における時価額の合計が、本件更正処分において最後に認定された5億6408万2311円又はこれを超えるか否かである。（被告の主張の要点）

(1) 本件受贈益の額の算定方法

ア 法人の遺贈による土地の取得に係る収益の額の算定は、取得時の時価額、すなわち、通常取引がされた場合に成立すると認められる客観的な価額によるべきである。

法人税の課税実務上、土地の時価額の評価方式に関する特段の定めはないため、法人税の所得金額の計算において、法人が取得した不動産の時価を算定する場合には、具体的事案に即して、対象不動産の種類（土地、建物）、場所、近隣における売買実例の有無、近隣における公示地等の有無など、当該不動産に関する所与の条件を総合的に勘案した上で、当該不動産の価格を算定するために最も有効かつ合理的な方法を用いて、その時価額を算定することになるというべきである。

不動産の価格を求めるための一般的な方式、特に、不動産鑑定評価の際に用いられる基本的な手法として、原価法、取引事例比較法及び収益還元法の三手法があるところ、①本件各土地の近隣の売買実例のうち、本件各土地と同様の更地で、かつ、取引時点が近接し、さらに、本件各土地と諸条件が一致ないし類似する売買実例がそれぞれ存在するため、これらの売買実例における取引価格は、本件各土地の時価額の評価に当たりしんしゃくすることができること、②本件各土地の近隣に、それぞれ公示地が存在し、その公示価格は、建物等が存しないものとして通常成立すると認められる土地の価格であり（地価公示法2条2項）、一般の土地の取引価格の指標とされ、あるいは、不動産鑑定士の鑑定評価及び公共事業の用地の買収価格の算定等の基準とされていることから（同法1条参照）、その公示価格も本件各土地の時価額の評価に当たり指標となり得るものである。本件各土地がいずれも更地である

ことから、主として建物又は建物及びその敷地の価格を算定するのに有効な原価法、主として賃貸用不動産等の価格を求めるのに有効な収益還元法よりも、取引事例比較法の手法を採用することがより適切な時価額の評価手法であるといえる。

以上の観点から、被告は、取引事例比較法の手法を採ることが本件各土地の評価に最も有効かつ合理的であると判断したものであり、評価方式の選択に不合理な点はない。

イ 被告が採用した取引事例比較法による評価の方式（以下「被告取引事例比較法」という。）は、次のとおりであり、十分な合理性を有するものである。

(ア) 基準地の選定

本件各土地の存する地域（近隣地域）及び同一需給圏内で当該地域の特性と類似する特性を有する地域（類似地域）にある公示地及び取引事例地を収集し、その中から、更地（公示地を除く。）で、かつ、本件各土地の条件（行政的條件、画地条件）にできる限り類似し、又は格差の小さい公示地及び取引事例地を選択して、これを基準地とする。

(イ) 基準地の事情補正及び時点修正

基準地の価格（公示地につき公示価格、取引事例地につき1平方メートル当たりの取引価格）について、事情補正（取引における売急ぎ、買込みなどの特殊事情を考慮した価格の補正）及び時点修正（死因贈与の効力発生時である平成14年1月27日現在の価格への修正）をする。

事情補正に関しては、本件において、被告は、取引価格の決定について、上記の特殊事情の寄与した度合いの少ないものとの観点から基準地を選択しているから、選定された取引事例には当該取引価格に影響を与えるような特殊事情の存在は認められず、いずれの基準地についても事情補正をしていない。

時点修正に関しては、本件において、被告は、公示価格については、平成14年の地価公示の基準日である同年11月1日を、取引価格については、当該取引における売買契約の締結日を、それぞれの価格時点とした上で、公示価格の年間変動率を基礎として時点修正値を算出し、当該修正値を基準地の価格に乗ずることにより、基準地の公示価格及び取引価格について、それぞれ同年1月27日時点における価格に修正している。

(ウ) 基準地の標準的な画地条件への補正

基準地のうち公示地を想定地（その地域における標準的な画地条件の土地）とし、当該公示地とその他の基準地（公示地を除く。）との画地条件の比較をして補正值（以下「標準化補正值」という。）を算出し、これを各基準地の価格に乘じ、各基準地の画地条件に係る個別性を補正して、それぞれの価格を標準化する。

(エ) 本件各土地の近隣地域における標準的な画地への補正

基準地の存する地域と本件各土地の存する地域の画地条件以外の地域要因を比較し、その補正值（以下「地域要因補正值」という。）を算出した上、これを前記(ウ)の標準化補正後の各価格に乘じる。

(オ) 本件各土地の標準的な画地価格の平均化

前記(エ)により算出された各価格を集計した後、当該集計値の平均をもって、本件各土地の標準的な画地条件下の価格（標準価格）とする。

(カ) 本件土地の試算価格

本件各土地とこれに対応する各想定地との個別的要因を比較し、その補正值（以下「個

別的要因補正值」という。)を算出した上、これを前記(オ)の標準価格に乘じ、本件各土地の1平方メートル当たりの価格(試算価格)を算出する。

(キ) 本件各土地の時価

前記(カ)の試算価格に本件各土地の地積を乘じ、本件各土地の評価額を算定する。

(ク) 土地価格比準表を用いた理由等

土地価格比準表(昭和50年1月20日付け国土庁土地局地価調査課長通達(50国土第4号)「国土利用計画法の施行に伴う土地価格の評価等について」。ただし、平成6年3月15日付け「6国土第56号」による改正後のもの。)は、地域要因及び個別的要因の把握、比較等についての合理的、統一的な評価方法を内容とするものであることから、標準化補正值、地域要因補正值及び個別要因補正值の算出に当たって土地価格比準表を用いた。

そして、前記(エ)における基準地の存する地域と本件各土地の存する地域の地域要因の比較に土地価格比準表を用いるに当たっては、基準地及びこれに対応する本件各土地が存在する地域について、それぞれの圏域における相対的な比較を基礎に置いて判定した。

ウ 本件各処分における本件各土地の時価額は、上記イの被告取引事例比較法を用いて算定されたものであるから合理的であるといえ、しかも、財産評価基本通達(以下「評価通達」という。)による土地の評価額(以下「相続税評価額」という。)を0.8で除した額をもって当該土地の時価額とする手法(以下「相続税評価額還元法」という。)による評価額もその近似値を示すから、その合理性は明らかというべきである。

(2) 本件土地1の時価額

ア 本件土地1(本件土地イ及び本件土地ロ)の一体評価の可否及びその最有効利用について
本件土地イと本件土地ロの間には本件土地ハがあるところ、これらの土地の近隣地域における土地の利用状況、本件土地ハの形状等からすれば、それらの土地の最有効利用は、一体として戸建住宅地として利用することである。そして、本件土地1の所有者は原告であり、本件土地ハの所有者は原告の株式の過半数を有する原告代表者の甲であるから、本件土地1及び本件土地ハの一体利用に障害はなく、現況においても、原告の資材置場、車両置場などとして一体利用がされている。また、本件土地1及び本件土地ハは、現状では、本件各送電線契約により建造物の築造等が禁止されているものの、Bとの協議により建造物の築造を可能とする契約内容への変更も容易とされている。

したがって、本件土地1は、本件土地ハと共に一体として評価されるべきであり、その最有効利用は戸建住宅地である。

イ 被告取引事例比較法による評価額について

(ア) 本件土地1は、第一種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率80%)にあるところ、別表4-1のとおり、行政的条件を同じくする近隣の地域において、公示地(調布●●)が存在するほか、取引時点が近接し、本件土地1と地積、形状、接面街路との関係等の画地条件の格差が最小となる取引事例として、本件土地Aないし本件土地C(同表記載のものをいう。以下同じ。)が存在するので、これらを本件土地1の基準地とした。

(イ) 公示地(調布●●)及び本件土地Aないし本件土地Cの公示価格又は取引価格、事情補正值、標準化補正值、地域要因補正值、地域要因補正後の価格、標準価格、個別的要因補正值、試算価格、本件土地1の地積及びそれらを適用して得られた本件土地1の時価額

に関する被告の主張は、別表5-1の「被告主張」欄記載のとおりである。

なお、標準化補正值、地域要因補正值及び個別的要因補正值の算定根拠については、別表6-1の「被告主張」欄記載のとおりである。

(ウ) したがって、被告取引事例比較法による本件土地1の評価額は、1億0551万1434円となる。

ウ 相続税評価額還元法による評価額について

(ア) 自用地1平方メートル当たりの価額 19万6052円

財産評価通達13ないし20-5の定めに基づき算出した自用地1平方メートル当たりの相続税額であり、その計算過程は、次のとおりである。

$[22万円(正面路線価) \times 1.00(奥行価格補正率) + 22万円(側方路線価) \times 1.00(奥行価格補正率) \times 0.05(側方路線影響加算率) \times \{22.56m / 23.30m(接道部分の割合)\}] \times 0.85(不整形地補正率) = 19万60502円$

(イ) 本件送電線契約1設定部分以外の価額 4196万8851円

本件土地1のうち本件送電線契約1が設定された部分以外の相続税評価額であり、その計算過程は、次のとおりである。

$19万6052円(前記(ア)) \times 214.07m^2(本件送電線契約1設定部分以外の面積) = 4196万8851円$

(ウ) 本件送電線契約1設定部分の価額 1964万2057円

財産評価通達27-5に基づき算出した本件土地1のうち本件送電線契約1が設定された部分の相続税評価額であり、その計算過程は、次のとおりである。

$19万6052円(前記(ア)) \times \{1 - 0.6(借地権割合)\} \times 250.47m^2(本件土地1の本件送電線契約1設定部分の面積) = 1964万2057円$

(エ) 相続税評価額還元法による評価額 7701万3635円

$6161万0908円(前記(イ)及び(ウ)の合計) \div 0.8 = 7701万3635円$

(3) 本件土地2の時価額

ア 被告取引事例比較法による評価額について

(ア) 本件土地2は、第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)にあるところ、別表4-2のとおり、行政的条件を同じくする近隣の地域において、公示地(調布●●)が存在するほか、取引時点が近接し、本件土地2と地積、形状、接面街路との関係等の画地条件の格差が最小となる取引事例として、本件土地Dないし本件土地F(同表記載のものをいう。以下同じ。)が存在するので、これらを本件土地2の基準地とした。

(イ) 公示地(調布●●)及び本件土地Dないし本件土地Fの公示価格又は取引価格、時点修正値、標準化補正值、地域要因補正值、地域要因補正後の価格、標準価格、個別的要因補正值、試算価格、本件土地2の地積及びそれらを適用して得られた本件土地2の時価額に関する被告の主張は、別表5-2の「被告主張」欄記載のとおりである。

なお、標準化補主値、地域要因補正值及び個別的要因補正值の算定根拠については、別表6-2の「被告主張」欄記載のとおりである。

(ウ) したがって、被告取引事例比較法による本件土地2の評価額は、2億3998万0007円となる。

イ 相続税評価額還元法による評価額について

(ア) 広大地評価の手法について

平成16年6月4日付け改正後の評価通達24-4（広大地の評価）は、平成16年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価等に適用する旨が規定されているから、本件には同改正後の評価通達を適用することはできず、同改正前の評価通達24-4に基づき、有効宅地化率を考慮すべきか否かが問題となるにすぎない。

そして、同改正前の評価通達24-4によれば、広大地とは、その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な土地で、都市計画法に規定する開発行為を行うとした場合には、公共公益的施設用地（潰れ地）として相当規模の負担が認められるものであるところ、本件土地2については、その最有効利用は標準的程度の8区画（旗竿状地を含む。）に分割することを前提とした戸建住宅素地であり、その場合、潰れ地を生じないから、上記評価通達は適用されない。

(イ) 自用地1平方メートル当たりの価額 25万4341円

財産評価通達13ないし20-5の定めに基づき算出した自用地1平方メートル当たりの相続税額であり、その計算過程は、次のとおりである。

$[25万円（正面路線価） \times 1.00（奥行価格補正率） + 21万5000円（側方路線価） \times 0.94（奥行価格補正率） \times 0.05（側方路線影響加算率） \times \{21.99m / 32.15m（接道部分の割合）\}] \times 0.99（不整形地補正率） = 25万4341円$

(ウ) 相続税評価額還元法による評価額 2億5701万1580円

$25万4341円（前記イ） \times 808.40m^2（本件土地2の面積） = 2億0560万9264円（相続税評価額）$

$2億0560万9264円 \div 0.8 = 2億5701万1580円$

(4) 本件土地3の時価額

ア 被告取引事例比較法による評価額について

(ア) 本件土地3は、第二種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）にあるところ、別表4-3のとおり、行政的条件の格差の小さい近隣の地域において、地積及び形状等が同程度又はこれらについての格差が最小限となる公示地（三鷹●●）、同（三鷹●●）及び同（三鷹●●）並びに上記と同様にいうことができ、取引時点が近接する取引事例として本件土地G（同表記載のものをいう。以下同じ。）が存在するので、これらを本件土地3の基準地とした。

(イ) 公示地（三鷹●●）、同（三鷹●●）、同（三鷹●●）及び本件土地Gの公示価格又は取引価格、時点修正値、標準化補正值、地域要因補正值、地域要因補正後の価格、標準価格、個別的要因補正值、試算価格、本件土地3の地積及びそれらを適用して得られた本件土地3の時価額に関する被告の主張は、別表5-3の「被告主張」欄記載のとおりである。

なお、標準化補正值、地域要因補正值及び個別的要因補正值の算定根拠に関する被告の主張は、別表6-3の「被告主張」欄記載のとおりである。

(ウ) したがって、被告取引事例比較法による本件土地3の評価額は、2億1859万0870円となる。

イ 相続税評価額還元法による評価額について

(ア) 広大地評価の手法について

前記(3)イ(ア)と同様、本件に平成16年6月4日付け改正後の評価通達24-4(広大地の評価)を適用することはできず、同改正前の評価通達24-4に基づき、有効宅地化率を考慮すべきか否かが問題となるにすぎない。

そして、本件土地3については、その最有効利用は中層店舗付共同住宅地であり、潰れ地を生じないで利用することが最有効利用であると認められるから、上記の評価通達は適用されない。

(イ) 自用地1平方メートル当たりの価額 27万8487円

財産評価通達13ないし20-5の定めに基づき算出した自用地1平方メートル当たりの相続税額であり、その計算過程は、次のとおりである。

$$29万円(正面路線価) \times 0.99(奥行価格補正率) \times 0.97(不整形地補正率) \\ = 27万8487円$$

(ウ) 相続税評価額還元法による評価額 2億1567万0775円

$$27万8487円(前記イ) \times 619.55m^2(本件土地3の面積) = 1億7253万6620円(相続税評価額)$$

$$1億7253万6620円 \div 0.8 = 2億1567万0775円$$

(5) 不動産鑑定士による不動産鑑定について

被告が不動産鑑定士に依頼して行われた本件各土地の平成14年1月27日時点の価格についての不動産鑑定(乙56~58。以下「丁鑑定」という。)における評価額は、別表3-1ないし3-3の各「丁鑑定欄」記載のとおり、本件土地1につき1億1706万円、本件土地2につき、2億6111万円、本件土地3につき2億6331万円の合計6億4148万円であり、このことから、被告の主張する本件各土地の価格は、本件各土地の時価を超えるものではなく、合理的であると裏付けられる。

(6) 丙鑑定について

ア 本件土地1について

丙鑑定は、本件土地1の収益価格を導くに際して、還元利回りの率について、「周辺地域における不動産の取引事例との比較から求めた利回り(いわゆる取引利回り)や下記C研究所調査による調査結果を参考とし、さらに市場動向や対象不動産の投資対象としての危険性、流動性、管理の困難性、資産としての安全性等の個別性を加味して7%と査定した」とするものの、比較の対象とする値の選択が不適切であり、また、個別性を加味した過程も、全く不明である。すなわち、丙鑑定1が取引事例として掲げるのは、東京都三鷹市に所在するN線の駅から徒歩12分のマンションと、東京都府中市に所在するM駅から徒歩12分の地上18階地下2階建てのオフィスビルであり、前者については、本件土地1とは最寄り駅の路線も異なる上、駅からの距離も異なり、後者については、本件土地1の収益価格を求めるに当たって建築を想定する木造2階建ての共同住宅とはおよそかけ離れた取引事例であって、参考にならない。また、C研究所による調査結果については、O線沿線のP地区で駅から徒歩10分の場所とするが、O線は、東京都渋谷区と横浜市を結ぶ路線であり、東京のP地区をその沿線地区とはしておらず、どこの地区の取引かは不明である。仮に、取引事例がO線沿線のQ地区であるとしても、本件土地1の周辺地域とはいえないのであり、丙鑑定は、これらの取引事例や調査結果をどのように利用したのか、個別性をどのように加味したのか、具体的な方法について全く述べておらず、戊不動産鑑定士作成の不動産鑑定評価書(甲56)

及び丁鑑定（乙56）においていずれも本件土地1の還元利回りの率が4.5パーセントとされているのに比較して、5割以上も高い7パーセントと査定したことには合理性がないといわざるを得ない。なお、本件土地1の還元利回りの率を4.5パーセントとした場合には、その他を丙鑑定によるとすると、本件土地1の収益価格は、16万円（/㎡）となる。

イ 本件土地2について

(ア) 丙鑑定は、取引事例比較法による比準価格の算出に際し、別表7-2-1-1の4つの取引事例iないしl（別表3-2の「丙鑑定」欄の「取引事例比較法」項①ないし④）を選択し、このうち取引事例j（同項②）を除外し、残りの3つの取引事例の各比準価格の平均値をもって、標準画地の比準価格を算定している。しかしながら、取引事例jの比準価格は、他の取引事例（同項の①、③及び④）の比準価格よりも高額であるが、これらの平均値を算出すること自体を不合理ならしめる程度に異常に突出した価格であるとまでは到底いえない。他の取引事例の所在地と比較しても、取引事例jの所在地は、本件土地2に最も近接していることは明らかであり、これを「周辺地域に所在するものではない」として除外する理由は全くないというべきである。また、丙鑑定は、宅地分譲を想定した開発法による試算価格算定の前提として、本件土地2の標準画地価格を求めるに際し、別表7-2-3-1の4つの取引事例mないしp（別表3-2の「丙鑑定」欄の「開発法A」項記載の⑤ないし⑧）を選択して、それぞれ比準価格を算定しているが、これらの比準価格が1平方メートル当たり30万4000円（/㎡）から36万円（/㎡）と開きが生じたにもかかわらず、各取引事例は周辺地域に所在するもので試算結果は妥当なものとして判断し、各試算結果を平均し標準画地の比準価格を求めている。

このように、丙鑑定は、選択した取引事例が周辺地域に所在するか否かで、その取引事例を価格算定の根拠とするかどうかを判断しているのであるから、丙鑑定が、取引事例比較法による比準価格を求めるに際して、取引事例jの価格を除外したことには全く合理性がなく、同価格を考慮に入れるべきである。

なお、仮に、丙鑑定の算定方法に従った上で、取引事例jの比準価格を除外せずに、鑑定評価額を求めると、以下のとおり、本件土地2の価格は、2億3933万4904円（後記イ）に述べる還元利回りの率を前提とすると、2億4483万2024円）となる。

a 取引事例比較法による比準価格

(a) 標準画地の比準価格 31万1250円（/㎡）
 $(30万6000円（/㎡）[取引事例i] + 36万1000円（/㎡）[同j] + 30万8000円（/㎡）[同k] + 27万円（/㎡）[同l]) \div 4 = 31万1250円（/㎡）$

(b) 個別格差による補正 32万3700円（/㎡）
 $31万1250円（/㎡） \times (1 + 4\%) = 32万3700円（/㎡）$

b 収益価格 12万2000円（/㎡）

c 開発法 24万9000円（/㎡）

d 鑑定評価額 29万6060円（/㎡）

$32万3700円（/㎡） \times 0.8 + 12万2000円（/㎡） \times 0.1 + 24万9000円（/㎡） \times 0.1 = 29万6060円（/㎡）$

e 総額 2億3933万4904円（円）

29万6060円 (／㎡) × 808.40㎡ = 2億3933万4904円

(イ) 丙鑑定は、本件土地2に鉄骨造3階建ての共同住宅を建築して賃貸することを想定して収益価格を求めているところ、その賃料について、最寄り駅からバス便の利用を要する土地であること及び高圧線が嫌悪施設としてマイナス要因となることを挙げて、最寄り駅周辺の賃料相場から減額して査定している。しかしながら、本件土地2の上空に高圧線は通っておらず、丙鑑定においても、取引事例比較法では、本件土地2の上空に高圧線が通っていることを減額要素として考慮していないのであるから、丙鑑定は、適当でない要素を考慮している上、同一鑑定書内で矛盾する立場をとっているといわざるを得ない。また、丙鑑定は、収益価格を導くに際して、還元利回りの率を7パーセントと査定しているところ、前記アと同様の批判が当てはまる上、本件土地2には、鉄骨造3階建ての共同住宅を建築して賃貸することを想定しており、木造2階建ての共同住宅を建築して賃貸することを想定する本件土地1とは状況が異なるにもかかわらず、そのことには一切触れずに漫然と還元利回りを7パーセントと査定しており、信用性が低いといわざるを得ない。なお、本件土地2の還元利回りの率を4.5パーセントとした場合には、その他を丙鑑定によるとすると、本件土地2の収益価格は、19万円 (／㎡) となる。

ウ 本件土地3について

丙鑑定は、本件土地3について、鉄筋コンクリート造6階建ての共同住宅を建築して賃貸することを想定し、還元利回りの率を本件土地1及び本件土地2と同様に7パーセントと査定しているものの、同率を4.5パーセントとした場合には、その他を丙鑑定によるとすると、本件土地3の収益価格は、21万円 (／㎡) となる。

(7) 以上によれば、本件各処分における本件各土地の時価額の合計5億6408万2311円 (1億0551万1434円 (本件土地1) + 2億3998万0007円 (本件土地2) + 2億1859万0870円 (本件土地3)) は、被告取引事例比較法を用いて算定されたものであるから合理的である。また、相続税評価額還元法による本件各土地の評価額が合計5億4969万5990円 (7701万3635円 (本件土地1) + 2億5701万1580円 (本件土地2) + 2億1567万0775円 (本件土地3)) と近似する額となっていることや、丁鑑定における本件各土地の評価額が6億4148万円 (1億1706万円 (本件土地1) + 2億6111万円 (本件土地2) + 2億6331万円 (本件土地3)) であることから、本件各処分における本件各土地の時価額の合理性は明らかというべきである。

したがって、本件各処分は適法である。

(原告の主張の要旨)

(1) 本件各土地の評価手法

ア 相続税評価額を0.8で除した価額は、公示価格の近似値を示すということができ、公示価格は、自由な取引において通常成立すると考えられる価格、すなわち、通常取引がされた場合に成立すると認められる客観的価格であるから、法人の取得した土地の時価額を評価するに当たっても、相続税評価額還元法 (相続税評価額を0.8で除して得た額が評価対象土地の時価額であるとする方式) によって評価することが著しく不相当であると認められない限り、同手法を用いるべきである。このように解することにより、課税担当職員の恣意の排除、納税者の便宜、公平、徴税費用の節減等を図ることができ、合理的である。

本件各処分においては、相続税評価額還元法によって評価することが著しく不相当である

と認められるような事情が見当たらないのであるから、同手法を用いて得られた評価額を本件各土地の時価額とすべきである。

イ 不動産の鑑定評価に当たっては、単一の評価手法のみを用いて評価することは妥当とはされていない。被告取引事例比較法においては、①比較の対象として選択された基準地、想定地について、本件各土地とは面積、周辺環境等が著しく異なる土地が恣意的に選択されていること、②調査不足により誤認した事実を前提として評価がされていること、③土地価格比準表における格差の評価の基準やこれを採用した具体的根拠も明らかでないこと、④標準化補正値を算出するに際し、画地条件以外の個別的要因が比較されていないこと、⑤本件土地2及び本件土地3は広大であって、本件土地2は、現況が雑種地で多数の樹木・庭石等が設置されている上、土地に段差があり、本件土地3は、現況が畑であり、いずれも多額の造成費がかかると判断されるにもかかわらず、被告は、本件土地2及び本件土地3の時価額を評価するにつき、そのことを考慮していないことなど不合理な点がある。仮に、取引事例比較法が土地の鑑定評価の方法の一つとして確立されたものであり、土地価格比準表がそれなりの合理性をもって作成され、被告取引事例比較法における評価が土地価格比準表に基づいたものであるとしても、実際の本件各土地についての被告取引事例比較法による評価は、到底信用することはできず、合理性は認められない。

なお、取引事例比較法を正しく適用した場合の本件各土地の評価額は、本件各処分における本件各土地の評価額を大きく下回るのであるから、このことから、本件取引事例比較法により算定された本件各土地の評価額が不合理であることは明らかである。そして、原告が不動産鑑定士戊に依頼して行った本件各土地の平成14年1月27日時点の価格についての不動産鑑定（甲56～58。以下「戊鑑定」という。）の評価額も、本件各処分における本件各土地の評価額を下回るのであるから、このことから、本件取引事例比較法により算定された本件各土地の評価額が不合理であることは明らかである。

(2) 本件土地1の時価額

ア 本件土地1（本件土地イ及び本件土地ロ）の一体評価の可否及びその最有効利用について
原告が乙から死因贈与を受けたのは本件土地1であり、本件土地イと本件土地ロとの間には、不動産として別個独立の甲所有の本件土地ハが存在する。また、甲が本件土地ハと一緒に処分するという仮定的な事実を前提としなければ、本件土地1を一体として処分することは不可能である。実際に、甲は、原告が本件土地1を取得する以前から本件土地ハを購入して所有していたのであり、甲自身が本件土地ハを所有する意図をもって購入したことは明らかである上、甲は、Bとの間で、本件送電線契約2を締結して、原告とは独立して、本件土地1について補償を受けて収益している。そのような本件土地1及び本件土地ハについて、単純に、表面上の利用形態が一体利用しているように見えるからといって、実際上の権利関係を捨象して所有者の異なる複数の土地を一体として評価することは、実態を見誤った前提に基づく評価であって採用すべきではない。したがって、本件土地1は、別個に評価することが妥当である。

また、本件土地1は、その中央に位置する送電線下地部分において、本件送電線契約1により建造物の築造等が禁止されており、これを変更することについては不確定要因を伴うのであるから、その変更が容易であることを前提にその最有効利用が戸建住宅地であるとはいえない。

イ 相続税評価額還元法による評価額について

- (ア) 本件土地イの相続税評価額 (bとcの合計) 3603万5823円
- a 1平方メートル当たりの価額 15万1176円
[22万円(正面路線価)×1.00(奥行価格補正率)+22万円(側方路線価)×0.98(奥行価格補正率)×0.03(二方路線影響加算率)×{12.2m/14.0m(接道部分のあん分割合)}]×0.67(不整形地補正率)=15万1176円
- b 本件送電線契約1設定部分の価額 1060万0461円
15万1176円(前記a)×{1-0.6(借地権割合)}×175.30㎡(本件土地イの本件送電線契約1設定部分の面積)=1060万0461円
- c 本件送電線契約1設定部分以外の価額 2543万5362円
15万1176円(前記a)×168.25㎡(本件土地イの本件送電線契約1設定部分以外の面積)=2543万5362円
- (イ) 本件土地ロの相続税評価額 (bとcの合計) 1296万4638円
- a 1平方メートル当たりの価額 18万1794円
{22万円(正面路線価)×1.00(奥行価格補正率)+22万円(側方路線価)×0.92(奥行価格補正率)×0.05(側方路線影響加算率)}×0.79(不整形地補正率)=18万1794円
- b 本件送電線契約1設定部分の価額 546万6181円
18万1794円(前記a)×{1-0.6(借地権割合)}×75.17㎡(本件土地ロの本件送電線契約1設定部分の面積)=546万6181円
- c 本件送電線契約1設定部分以外の価額 749万8457円
18万1794円(前記a)×45.83㎡(本件土地ロの本件送電線契約1設定部分以外の面積)×{1-0.1(残地部分の面積が狭小であるため、著しく利用制限のある土地として10%の控除を適用)}=749万8457円
- (ウ) 相続税評価額還元法による評価額 6125万0575円
4504万4778円(=3603万5823円(前記(ア))÷0.8)+1620万5797円(=1296万4638円(前記(イ))÷0.8)=6125万0575円

ウ 取引事例比較法による評価額について

(ア) 別紙4-1記載の公示地(調布●●)並びに本件土地Aないし本件土地Cについては、いずれも建造物等の築造に制限はなく、街区の整った住宅地域が展開されており、本件土地1とは条件を大いに異にするから、本件土地1の評価のための基準地としては不適切である。

(イ) 公示地(調布●●)及び本件土地Aないし本件土地Cの公示価格又は取引価格、事情補正值、時点修正値、標準化補正值、地域要因補正值、地域要因補正後の価格、標準価格、個別的要因補正值、試算価格、本件土地1の地積及びそれらを適用して得られた本件土地1の時価額に関する原告の主張は、別表5-1の「原告主張」欄記載のとおりである。

なお、標準化補正值、地域要因補正值及び個別的要因補正值の算定根拠に関する原告の主張は、別表6-1の「原告主張」欄記載のとおりである。

(ウ) これに対し、被告の主張する各補正值は、次のとおり、考慮すべき事情を十分考慮し

ていないから、不合理である（本項中の表は、すべて別表6-1中の表を指す。）。

a 「街路条件」について

- (a) 「接面街路系統・構造等の状態」中の「系統及び連続性」について、本件土地Bは、幹線道路から離れているから、1-2表においては「やや劣る」、2-3表においては「劣る」とされるべきであり、本件土地Cは、前面道路が一方通行であるから、1-3表及び2-4表においては「劣る」とされるべきである。
- (b) 本件土地A及び本体土地Bの周辺は区画整理されており、接面街路や周辺道路においては一方通行や行き止まり等もなく、街路の配置につき比較的均衡が取れているから、2-2表及び2-3表において、「接面街路の系統・構造等の状態」中の「配置」は「普通」とされるべきである。
- (c) 本件土地Bは、4メートル道路に接道しているから、2-3表において、「接面街路の系統・構造等の状態」中の「幅員」は「普通」とされるべきである。

b 「交通・接近条件」について

公示地（調布●●）及び本件土地Aの徒歩圏内には大型スーパーマーケットがあり、本件土地Bの近くにはスーパーマーケット及び健康センターがあり、その周辺には商店街があるから、「商店街の配置の状態」又は「商店街との接近の程度」中の「最寄商店街への接近性」について、1-1表、1-2表、2-1表、2-2表及び2-3表においては「やや優る」とされるべきであり、本件土地B及び本件土地Cの近くにはスーパーマーケットがあるから、「商店街の配置の状態」中の「最寄商店街の性格」について、2-3表、2-4表においては「普通」とされるべきである。

c 「環境条件」について

- (a) 本件土地1は、道路を挟んだ東側に、D協会の試験場が存在し、煤煙脱硫装置等があることによる醜い景観となっており、騒音が甚だしいから、2-1表ないし2-4表において、「自然的環境の良否」は「劣る」とされるべきである。
- (b) 本件土地1は、上空に送電線があり、その下地部分は建造物の築造が禁止されており、周囲には、D協会の試験場、農地、未利用地が混在し、農家住宅が点在し、夜間は人通りも絶える地域であるから、2-1表ないし2-4表において、「社会的環境の良否」並びに「各画地の面積・配置及び利用の状態」中の「土地の利用度」及び「周辺の利用の状態」は「劣る」とされるべきである。
- (c) 本件土地1は、上下水道及び都市ガス等の工事をすれば設置することが可能であるが、現状では設置されていないから、「供給処理施設の状態」中の「上水道」、「下水道」及び「都市ガス等」は、2-1表ないし2-4表においては「可能」、3表においては「劣る」とされるべきである。
- (d) 本件土地1は、上空に送電線があるから、2-1表ないし2-4表及び3表において、「危険施設、処理施設等の有無」又は「危険施設・処理施設等との接近の程度」は「やや大きい」とされるべきである。
- (e) 公示地（調布●●）は、もともと水田であり、地盤が軟弱であるから、2-1表において、「自然的環境の良否」は「劣る」とされるべきである。
- (f) 公示地（調布●●）は、優良住宅地にあるから、2-1表において、「社会的環境の良否」は「優る」とされるべきである。

(g) 本件土地Bの所在する地区は、整然と区画整理されているから、2-3表において、「各画地の面積・配置及び利用の状態」中の「各画地の配置状態」は「優る」とされるべきである。

d 「画地条件」について

本件土地1のうち約53.9%を占める送電線下地部分は、建造物の築造をすることができず、当該部分は60%は減価するとみるべきであるから、3表において、「その他」中の「高圧線下地」は「32% (= 53.9% × 60%) 減」とされるべきである。

(エ) したがって、公示地(調布●●)及び本件土地Aないし本件土地Cを基準地とし、取引事例比較法を用いたとしても、本件土地1の評価額は、4633万1361円となる。

エ 戊鑑定の評価額について

戊鑑定における本件土地1の評価額は、別表3-1「戊鑑定欄」記載のとおり、本件土地イが6560万円、本件土地ロが1570万円であるから、合計8130万円である。

(3) 本件土地2の時価額

ア 相続税評価額還元法による評価額について

(ア) 広大地評価の手法について

平成16年6月4日付け改正後の評価通達24-4(広大地の評価)は、平成16年1月1日以降に発生した相続等に適用すべきものとされているものの、より正確な時価額を反映することができることから改正された以上、本件各土地の時価額の評価に当たっては、通達の適用時期にとらわれることなく、改正後の評価通達を採用し、広大地補正率を用いて本件土地2の時価額を評価すべきである。

なお、本件土地2は、808.40平方メートルある広大な土地であり、宅地の安全性を考えた有効利用を行おうとすれば、中央に開発道路を設け、7区画の宅地造成をすることが最適であり、この場合の潰れ地は102.40平方メートルとなるから、仮に、改正前の評価通達を適用するとしても、有効宅地面積は706平方メートルとして、有効宅地化率を計算するべきである。

(イ) 1平方メートル当たりの価額 13万9895円
25万円(正面路線価) × (0.6 - 0.05 × 808.40㎡ ÷ 1000㎡)(広大地補正率) = 13万9895円

(ウ) 相続税評価額還元法による評価額 1億4136万3897円
13万9895円(前記(イ)) × 808.40㎡(本件土地2の面積) ÷ 0.8 = 1億4136万3897円

イ 取引事例比較法による評価額について

(ア) 本件土地2は、著しく広大であり、分筆及び区画整理を行った上でなければ、一般消費者が購入することができる宅地として利用することはできず、開発許可も必要となるのに対し、各基準地は、そのまま一般消費者が購入することができる宅地として利用することができる土地であり、本件土地Fの標準化補正值による補正後の価格は突出して高い。また、別表4-2記載の公示地(調布●●)並びに本件土地E及び本件土地Fは、平成14年当時、更地ではなく、上記の公示地には、小規模な私設郵便局が建っていた。

(イ) 公示地(調布●●)及び本件土地Dないし本件土地Fの公示価格又は取引価格、事情補正值、時点修正値、標準化補正值、地域要因補正值、地域要因補正後の価格、標準価格、

個別的要因補正值、試算価格、本件土地2の地積及びそれらを適用して得られた本件土地2の時価額に関する原告の主張は、別表5-2の「原告主張」欄記載のとおりである。

なお、標準化補正值、地域要因補正值及び個別的要因補正值の算定根拠に関する原告の主張は、別表6-2の「原告主張」欄記載のとおりである。

(ウ) これに対し、被告の主張する補正值は、次のとおり、考慮すべき事情を十分考慮していないから、不合理である（本項中の表は、すべて別表6-2中の表を指す。）。

a 「街路条件」について

(a) 「接面街路の系統・構造等の状態」中の「系統及び連続性」について、本件土地2、公示地（調布●●）、本件土地D及び本件土地Eは、幹線街路との系統、連続性が一般的に優れているとは必ずしもいえないから、それぞれ2-1表ないし2-4表において「普通」とされるべきであり、本件土地Fは一般的に優れているといえるから、1-3表において「やや優る」とされるべきである。

(b) 本件土地Fの接面道路の幅員は10メートルであるから、「接面街路の系統・構造等の状態」中の「幅員」は、1-3表において「やや優る」、2-4表において「優る」とされるべきである。

b 「交通・接近条件」について

本件土地Fは、児童館、小学校及びE公園が近隣にあるから、1-3表、2-4表において、「公共施設等との接近の程度」又は「学校、公園、病院の配置の状態」は「やや優る」とされるべきである。

c 「環境条件」について

(a) 本件土地2は、造園関係の資材置き場であり、周囲には、D協会の試験場、農地、未利用地が混在し、農家住宅が点在し、夜間は人通りも絶える地域であるから、2-1表ないし2-4表において、「社会的環境の良否」並びに「各画地の面積・配置及び利用の状態」中の「土地の利用度」及び「周辺の利用の状態」は「劣る」とされるべきである。

(b) 本件土地2は、上下水道及び都市ガス等は工事を行えば設置可能であるが、現状では設置されていないから、「供給処理施設の状態」中の「上水道」、「下水道」及び「都市ガス等」は、2-1表ないし2-4表において「可能」、3表において「劣る」とされるべきである。

d 「画地条件」について

本件土地Fについては、間口の長さは24.94メートル、奥行の長さは20.01メートルであるから、1-3表において「地積・間口・奥行・形状等」中の「奥行長大」は「やや劣る」とされるべきである。

(エ) したがって、公示地（調布●●）及び本件土地Dないし本件土地Fを基準地とし、取引事例比較法を用いたとしても、本件土地2の評価額は、1億5496万4621円となる。

ウ 戊鑑定の評価額について

戊鑑定における本件土地2の評価額は、別表3-2「戊鑑定欄」記載のとおり、2億2400万円である。

(4) 本件土地3の時価額

ア 相続税評価額還元法による評価額について

(ア) 広大地評価の手法について

前記(3)ア(ア)と同様に、本件各土地の時価額の評価に当たっては、通達の適用時期にとられることなく、改正後の評価通達を採用し、広大地補正率を用いて本件土地3の時価額を評価すべきである。

なお、本件土地3は、619.55平方メートルある広大な土地であり、宅地の安全性を考えた有効利用をしようとするれば、中央に開発道路を設け、5区画の宅地造成をすることが最適であり、この場合の潰れ地は119.55平方メートルとなるから、仮に、改正前の評価通達を適用するとしても、有効宅地面積は500平方メートルとして、有効宅地化率を計算するべきである。

(イ) 1平方メートル当たりの価額 16万5016.525円
29万円(正面路線価) × (0.6 - 0.05 × 619.55㎡ ÷ 1000㎡) (広大地補正率) = 16万5016.525円

(ウ) 相続税評価額還元法による評価額 1億2779万4985円
16万5016.525円(前記(イ)) × 619.55㎡(本件土地3の面積) ÷ 0.8 = 1億2779万4985円

イ 取引事例比較法による評価額について

(ア) 本件土地3は、JRL駅の徒歩圏には属さず、第二種住居地域にあり、規模の大きな廃棄物処理施設群に囲まれ、それに伴う臭気等の公害が生じているのに対し、別紙4-3記載の公示地(三鷹●●)は、JRL駅の徒歩圏に属し、公示地(三鷹●●)及び同(三鷹●●)は、準工業地域にあり、公示地(三鷹●●)、同(三鷹●●)、同(三鷹●●)及び本件土地Gは、上記のような公害を全く考慮に入れる必要がない土地であって、本件土地3の諸条件と格段の差があるほか、本件土地Gは三方路の角地で幹線道路から一方通行を入った特殊な位置にあり、およそ標準的な画地にはなじまないものである。

また、本件土地3は、本件土地2と同様に、広大であり、分筆及び区画整理を行った上でなければ、宅地として利用することはできないなどの事情があり、公示地(三鷹●●)、同(三鷹●●)及び同(三鷹●●)は、いずれも平成14年当時にはマンションが建設されていた。

このようなことからすると、本件土地3の時価額を評価するに当たっては、不動産鑑定評価の手法のうち開発法が採用されるべきであったものであり、仮に被告の主張する手法を採用するとしても、これらの土地は、本件土地3の時価額を評価するための基準地としては不適切である。

(イ) 公示地(三鷹●●)、同(三鷹●●)、同(三鷹●●)及び本件土地Gの公示価格又は取引価格、事情補正值、時点修正値、標準化補正值、地域要因補正值、地域要因補正後の価格、標準価格、個別的要因補正值、試算価格、本件土地3の地積及びそれらを適用して得られた本件土地3の時価額に関する原告の主張は、別表5-3の「原告主張」欄記載のとおりである。

なお、標準化補正值、地域要因補正值及び個別的要因補正值の算定根拠に関する原告の主張は、別表6-3の「原告主張」欄記載のとおりである。

(ウ) これに対し、被告の主張する補正值は、次のとおり、考慮すべき事情を十分考慮して

いないから、不合理である（本項中の表は、すべて別表6-3中の表を指す。）。

a 取引価格等について

本件土地Gは、地積が610.72平方メートルであり、1平方メートル当たりの価格は37万2069円であるにも関わらず、被告は、地積更正前の登記簿上の地積である589.73平方メートルを前提として1平方メートル当たりの価格を38万5312円と算出しており、誤りである。また、被告の主張する価格時点にも問題がある

b 「街路条件」について

(a) 本件土地3及び公示地（三鷹●●）は、R線（以下「S通り」という。）に接しているから、1-2表及び3表において、「接面街路の系統・構造等の状態」中の「系統及び連続性」は「やや優る」とされるべきであり、本件土地Gは、S通りからの進入路が一方通行であるから、1-3表において、上記項目は「やや劣る」とされるべきである。

(b) 公示地（三鷹●●）の接面道路の幅員は10メートル以上あるから、「接面街路の系統・構造等の状態」中の「幅員」は1-2表においては「やや優る」、2-3表においては「優る」とされるべきである。

c 「交通・接近条件」について

(a) 「都心との距離及び交通施設の状態」又は「交通施設との距離」中の「最寄駅への接近性」について、本件土地3は、L駅から2.3キロメートルと遠く、バス便も少なく、バス停も遠いから、2-1表ないし2-4表及び3表において「やや劣る」とされるべきであり、公示地（三鷹●●）は、L駅から1.3キロメートルで徒歩圏内にあり、駅までのバス便も多く、バス停も近いから、1-2表において「やや優る」とされるべきである。

(b) 「商店街との接近の程度」又は「商店街の配置の状態」中の「最寄商店街への接近性」について、本件土地3は、スーパーマーケットまで約750メートルも離れているから、2-1表ないし2-4表及び3表において「劣る」とされるべきであり、公示地（三鷹●●）はスーパーマーケットまで近いから、1-2表において「優る」とされるべきである。

(c) 「学校・公園・病院の配置の状態」又は「公共施設との接近の程度」について、本件土地3は、徒歩圏内に市役所、小中学校、病院等の公共施設が徒歩圏内に存在しないから、2-1表ないし2-4表及び3表において「劣る」とされるべきであり、公示地（三鷹●●）は、市役所、図書館、小中学校、公園が徒歩5分以内の近隣に所在するから、2-1表において「優る」とされるべきであり、公示地（三鷹●●）は、小中学校、病院が徒歩5分以内の近隣に所在するから、1-1表及び2-2表において、「やや優る」とされるべきである。

d 「環境条件」について

(a) 本件土地3は、隣地にごみ処理施設群があるから、2-1表ないし2-4表において、「自然的環境の良否」並びに「各画地の面積・配置及び利用の状態」中の「土地の利用度」及び「周辺の利用の状態」は「劣る」とされるべきであり、「危険施設、処理施設等の有無」は「大きい」とされるべきであり、「公害の発生の程度」は「大きい」とされるべきであり、3表において、「周囲の状態」中の「隣接地の利用状況」

は、「相当に劣る」とされるべきであり、「危険施設処理施設等との接近の程度」は「大きい」とされるべきである。

(b) 本件土地3は、公共交通の便が悪い陸の孤島のような場所に存し、生活のための公共施設や商店街もない一方、研究所やごみ処理施設があるから、2-1表ないし2-4表において、「社会的環境の良否」は「劣る」とされるべきである。

(c) 本件土地3は、上水道及び都市ガス等は工事を行えば設置可能であるが、現状では設置されていないから、「供給処理施設の状態」中の「上水道」及び「都市ガス等」は、2-1表ないし2-4表において「可能」、3表において「劣る」とされるべきである。

(d) 公示地（三鷹●●）は、2-1表において、文教施設が整備され、街路も整然とした中高級住宅地であるから、「社会的環境の良否」は「優る」とされるべきであり、各画地の地積、形状等の均衡が取れ、配置が整然としている地域であるから、「各画地の面積・配置及び利用の状態」中の「各画地の配置の状態」は「優る」とされるべきである。

(e) 公示地（三鷹●●）は、近隣に工場が建ち並んでおり、1-1表において、「周囲の状態」中の「隣接地の利用状況」は「やや劣る」とされるべきである。

e 「画地条件」について

本件土地3は、南側に底辺の長い台形の不整形地であるから、3表において「地積・間口・奥行・形状等」中の「不整形地」は「やや劣る」とされるべきである。

f 「行政的条件」について

公示地（三鷹●●）及び公示地（三鷹●●）は、用途制限が格段に少ない準工業地域に存するから、1-1表及び1-2表において、「公法上の規制の程度」中の「用途地域及びその他の地域、地区等」は「弱い」とされるべきである。

g 「その他」について

本件土地3は、現在のごみ処理施設に加え、ごみ焼却施設の計画もあるから、2-1表ないし2-4表において「将来の動向」は「やや劣る」とされるべきであり、3表において「その他」は「やや劣る」とされるべきである。

(エ) したがって、公示地（三鷹●●）、同（三鷹●●）、同（三鷹●●）及び本件土地Gを基準地とし、取引事例比較法を用いたとしても、本件土地3の評価額は、1億0414万7594円となる。

ウ 戊鑑定の評価額について

戊鑑定における本件土地3の評価額は、別表3-3「戊鑑定欄」記載のとおり、1億7900万円である。

(5) 以上のとおりであって、本件各処分における本件各土地の時価額5億6408万2311円は、合理的な手法である相続税評価額還元法を用いず、不合理な手法である本件取引事例比較法を用いて算定されたものである上、相続税評価額還元法による評価額合計3億3040万9457円、取引事例比較法を正しく適用した場合の評価額合計3億0544万3576円及び戊鑑定の評価額による評価額合計4億8430万円のいずれをも上回るから、不合理であることは明らかである。

第3 当裁判所の判断

1 本件各土地の時価額等に関する被告の主張について

- (1) 法人が死因贈与により土地を取得することは、法人税法22条2項の「無償による資産の譲受け」に当たり、当該法人の所得の金額の計算上、これに係る収益の額を益金の額に算入すべきであり、当該収益の額については、当該資産の取得時の時価額をもって計算されるべきと解されるところ、その具体的な計算の在り方については、同条4項において、一般に公正妥当と認められる会計処理の基準に従って計算されるものとする旨が規定されているほかは、関係する法令に具体的な定めはない。

前記前提事実（第2の2）のとおり、原告は乙の死亡により本件死因贈与契約に基づき本件各土地を取得しており、本件受贈益の額、すなわち本件各土地の乙の死亡時の時価額については、原告の本件事業年度の所得の金額の計算上、益金の額に算入すべきところ、被告は、前記第2の4（被告の主張の要点）(1)のとおり、本件各処分において、被告取引事例比較法を用いて本件各土地の時価額を算定したと主張していることから、その算定の結果を採用することができるか否かについて検討する。

- (2) 国土交通省が作成した不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日全部改正に係るもの。甲55、乙53）によれば、不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別されるほか、これらの三手法の考え方を活用した開発法等の手法があり、このうち、取引事例比較法は、多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格（比準価格）を求める手法であり、収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格（収益価格）を求める手法であるとされている。本件各土地は更地であるところ、不動産鑑定評価基準によれば、不動産の価格は、一般に当該不動産の収益性を反映して形成されるものであり、収益は、不動産の経済価値の本質を形成するものであるから、収益還元法の手法は、文化財の指定を受けた建築物等の一般的に市場性を有しない不動産以外のものにはすべて適用すべきであり、自用の住宅地といえども賃貸を想定することにより適用すべきとされており、更地の鑑定評価額は、更地並びに自用の建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格並びに収益還元法中の土地残余法（建物等の価格を収益還元法以外の手法によって求めることができる場合に、敷地と建物等からなる不動産について敷地に帰属する純収益から敷地の収益価格を求める方法）による収益価格を関連付けて決定するものとされており、このような考え方は、平成14年1月当時に施行されていた不動産鑑定評価基準においても同様であった（公知の事実）。そして、不動産鑑定評価基準は、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準に位置付けられるものであるから、本件各土地の時価額の算定については、特段の事情の存する場合は別論として、同基準に従うことが法人税法22条4項の趣旨に沿うものというべきである。

証拠（乙4～12）及び弁論の全趣旨によれば、本件各処分において本件各土地の時価額を算定するに当たって用いられた被告取引事例比較法の内容については、前記第2の4（被告の主張の要点）(1)イのとおりであることが認められ、被告取引事例比較法は、公示価格及び取引事例の価格を基として、時点修正並びに標準化補正值、地域要因補正值及び個別的要因補正值による補正をすることにより、対象地である本件各土地の平成14年1月27日における時価額を評価しようとするものであり、取引事例比較法の考え方を基礎とする鑑定評価の手法で

あるということができる。しかしながら、本件各土地については、一般的に市場性を有しない不動産であるとは認められないにもかかわらず、被告取引事例比較法においては、本件各土地の時価額の評価に当たって収益還元法が適用されておらず、本件に提出された証拠をもって、そのことについて、やむを得ないといった肯認するに足りる事情を認めることはできないから、丙鑑定も指摘するように、被告取引事例比較法による算定の結果については、不動産の価格の評価につき社会通念上確立された考え方であるというべき上記の不動産鑑定評価基準に照らし、その信用性を直ちには肯定し難いというべきである。

また、被告取引事例比較法においては、土地価格比準表を用いて（弁論の全趣旨）、対象地である本件各土地のそれぞれにつき幾つかの基準地を選定した上で、それらの存する地域がそれぞれ別のものであるとの前提の下に、各種の評価がされているところ、証拠（甲26）によれば、一般に、基準地が対象地の存する地域以外の地域に存する場合の土地価格比準表を用いての評価においては、それぞれの地域において標準的な画地を設定し、これらの中で地域要因の比較を行うとともに、各地域における標準的な画地と基準地又は対象地との間で画地条件のみに限られない各種の個別的要因の比較を行うものとされていることが認められる。被告取引事例比較法は、上記とは異なり、本件各土地のそれぞれにつき選定された幾つかの基準地について、それらのうち想定地とされるものとの間において画地条件の比較をして補正をした各金額を算出した上で、各基準地及び本件各土地の存する各地域の間で地域要因の比較をして算出した地域要因補正値を上記の各金額に乘じ、それらを平均して標準価格を求め、これを基礎に、基準地中の想定地とされるものと本件各土地との個別的要因の比較をした補正を行ったものである。もっとも、この手法においては、地域要因の比較をするに当たって各地域につき基礎とされた画地は示されておらず、結局、各基準地及び本件各土地を基準としてその判断内容を検討することとなるところ、各基準地につき想定地との画地条件の相違のみに着目して補正をしたものが、地域要因の比較をする上で適切な当該地域における画地に当然に当たるということができるのかどうか。また、本件各土地をもって地域要因の比較をする上で適切な当該地域における画地に当たると仮定することが当然に相当ということができるのかどうか、その上で、上記の補正された各基準地の金額に本件各土地の存する地域との比較により算出したとされる地域要因補正値を乗じたものを単純に平均することに、十分な合理性があるということができるのかどうか、それぞれ異なる地域にあることが前提とされている想定地と本件各土地との間であたかも同一の地域に存するように個別的要因を比較することに問題がないのか等の点については、なお検討の余地が残るところである。

- (3) 被告取引事例比較法に基づく本件各土地の時価額の算定において、被告が主張する本件各土地及び各基準地の「所在」、「公示価格又は取引価格」、「価格時点」、「地目」、「類型」、「地積」、「形状及び間口と奥行との比率」、「街路条件」、「交通・接近条件」、「環境条件」及び「行政的条件」については、別紙4-1ないし4-3のとおりであり、「時点修正値」、「標準化補正値」、「地域要因補正値」、「個別要因補正値」等については、別紙5-1ないし5-3の各「被告主張」欄のとおりであり、それらの補正値の算出の根拠等については、別紙6-1ないし6-3の各「被告主張」のとおりである。

上記の被告が主張する被告取引事例比較法に基づく本件各土地の時価額の算定等については、別表5-1ないし5-3及び別表6-1ないし6-3のとおり、標準化補正値、地域要因補正値及び個別要因補正値並びにそれらの算出根拠についての当事者の主張には争いがある

ところであり、被告の主張の上記の各補正值の算出等の合理性については、なお検討の余地があるものと考えられる。

その上で、例えば、証拠（甲58、乙58、本件土地3についての丙鑑定）によれば、①本件土地3の西側道路には、上水道の配管が敷設されておらず、本件土地3につきこの点を手当てするには、これが敷設されている南方約80メートルを東西に走るT道路等から敷設する必要があること、②本件土地3の南方の近隣には、F等の嫌悪施設が存在することが認められる。一方、本件各処分においては、別表6-3の「被告主張」欄記載のとおり、地域要因補正值及び個別的要因補正值の算出等において、①「供給処理施設の状態」の「上水道」が「有」（2-1表ないし2-4表）又は「普通」（3表）とされており、上記の上水道の配管が敷設されていないことが適切に考慮されていることはいかかわらず、工事を行えば上水道を設置することが可能であることを踏まえても、上記のような評価をすることの合理性には疑問が残らざるを得ず、また、②上記の嫌悪施設の存在について、「危険施設、処理施設等の有無」が「無」とされており（上記各表）、「公害発生の程度」の「騒音、大気汚染等」が「やや大きい」とされているとしても（2-1表ないし2-4表）、十分に考慮されているか否かには疑問が残らざるを得ない。さらに、証拠（甲23、24の1ないし17、乙45）によれば、本件土地Gは、平成13年3月27日付けで、売買総額を2億2723万0200円とし、地積を実測面積とするものとして、仮の実測面積である610.72平方メートルを前提として売買されたこと、上記の土地については、後に分筆がされ、それらの地積の合計は上記の仮の実測面積のとおりとなることが認められ、上記の取引日における本件土地Gの1平方メートル当たりの取引価格は、37万2069円（＝2億2723万0200円÷610.72平方メートル）となるから、本件土地3の時価額の算定において、別表3-3及び同4-3で被告の主張する金額（38万5312円）には誤りがあるといわざるを得ない。

(4) 以上に述べたように、本件各処分における被告取引事例比較法による本件各土地の時価額の算定の結果については、その信用性に疑問があるというべきである。

(5) なお、被告は、別紙3-1ないし3-3の各「丁鑑定」欄記載のとおり、丁鑑定における本件各土地の評価額は本件各処分における本件各土地の価格を上回る合計6億4148万円であることからすれば、被告の主張する本件各処分における本件各土地の価格は、本件各土地の時価額を超えるものではなく、合理的であると主張する。

しかしながら、丁鑑定は、被告の依頼により行われたものであり、その信用性は十分慎重に検討すべきものである一方、本件においては、訴訟手続中で丙鑑定が行われており、後に述べるとおり、丙鑑定の内容については、特段信用性を否定すべき事情は見当たらないことからすれば、丁鑑定をもって、被告が主張するところが立証されたものと直ちに認めることはできないというべきである。

2 本件各土地の時価額について

(1) 丙鑑定について

ア 鑑定評価の手法等について

丙鑑定は、更地である本件各土地の更地としての正常価格を求めるものとし、それぞれ、取引事例比較法による比準価格、土地残余法による収益価格及び開発法による試算価格を求め、それらの各価格について客観的、批判的に再吟味しながら、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性も考慮して調整を行って、評価額を求めるものとしている。前記1

(2)に述べたとおり、不動産鑑定評価基準においては、更地の価格の評価の手法として、更地等の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連付けて決定するものとされている上、同基準（甲55、乙53）によれば、当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、開発法（大規模画地について、開発（一体利用又は分割利用）を想定して当該土地の価格を求める手法）による価格を比較考量して決定するものとされているところ、本件土地1の地積（実測）が464.54平方メートル、本件土地2の地積（実測）が合計808.40平方メートル、本件土地3の地積（実測）が合計619.55平方メートルであり、比較的大きいということができるところからすれば、上記の丙鑑定の評価の手法については、不動産鑑定評価基準に沿ったものであり、合理的であると認められる。

イ 本件土地1について

(ア) 取引事例比較法による比準価格について

丙鑑定は、本件土地1について2階建て住宅等を建築して使用することが最有効使用であると判断した上、①標準画地（東北側を5メートル市道に面して、地積100平方メートル程度の整形な中間画地。なお、本件土地1についての丙鑑定書の19頁には、500平方メートルと記載されているが、13頁及び21頁の記載に照らし、誤記であることが明らかである。）を設定し、別表3-1の「丙鑑定」欄及び別表7-1-1-1のとおり、4の取引事例を選択して、必要に応じて事情補正、時点修正、建付減価補正、標準化補正及び地域格差補正をして各価格を算出し、各価格を平均して標準画地の比準価格を1平方メートル当たり26万1000円と算出したところ、上記の標準化補正及び地域格差補正の各率の根拠については、別表7-1-1-2のとおりであり、②個別格差による補正として、本件土地1の地積が上記の標準画地の地積と比較して広いこと及び上空に架設されている高压線が嫌悪施設となることからマイナス15パーセント、本件送電線契約1に基づく私法上の制限が存在することからマイナス5パーセント、本件土地1が不整形であることからマイナス3パーセント、本件土地が角画地であることからプラス5パーセントの計マイナス18パーセントと査定し、比準価格として21万4000円（26万1000円×（1-18%））と算出したものである。

本件土地1及びその付近の状況等に関する他の証拠（甲8、13、14の1～5、15、36、56、乙4、6、19、20、56）に照らし、上記のような最有効使用についての判断や上記の各取引事例の選択に、特段不合理な点は見当たらず、また、上記の各補正についても、特段不合理な点は見当たらず、比準の過程も適切であることからすれば、上記の比準価格は、合理的に算出されたものと認めることができる。

(イ) 土地残余法による収益価格について

丙鑑定は、別表7-1-2のとおり、本件土地1に木造2階建ての共同住宅を建築して賃貸することを想定し、駐車場収入及びBからの本件送電線契約1に基づく補償料を加算して総収益を求め、総費用を求めて土地及び建物一体の純利益を算出し、これから建物に係る純収益を控除して土地に係る純収益を求め、これを還元利回りの率（7.0パーセント）を用いて還元して、収益価格を1平方メートル当たり10万3000円と算出したものである。

上記の収益価格の算出方法については、上記の収益の算出の方法や過程等について特段

不合理な点は見当たらず、また、上記の還元利回りの率についても、周辺地域における不動産賃貸の取引事例及びC研究所による不動産投資家調査の結果（平成14年4月時点）を参考とし、市場動向、本件土地1の投資対象としての危険性、流動性、管理の困難性、資産としての安全性等の個別性を加味して査定されたものであり、著しく不合理とは認められないことなどからすれば、上記の収益価格は、合理的に算出されたものと認めることができる。

被告は、丙鑑定が本件土地1の収益価格の算出の際に還元利回りの率を7パーセントと査定している点について、丙鑑定が比較の対象として選択した取引事例はいずれもおよそ参考にならないものであり、C研究所による不動産投資家調査の結果についても、本件土地1の周辺地域とはいい難いことなど、比較の対象とする値の選択が不適切であり、個別性を加味した過程も、全く不明であって、戊鑑定及び丁鑑定がいずれも還元利回り率を4.5パーセントしていることからすれば、7パーセントと査定したことには合理性がないと主張する。

しかしながら、不動産の収益価格の算出に用いる還元利回りの率を査定するに当たっての資料の選択や勘案の仕方等については、評価主体の合理的な裁量にゆだねられているといえるところ、丙鑑定においては、その実施に先立って本件において証拠として提出されていた戊鑑定及び丁鑑定等の内容を参照した上で、新たに収集した取引事例や調査の結果を踏まえ、戊鑑定等における還元利回りの率が低率すぎるとして、7パーセントと査定するに至ったと認められるのであって、被告が指摘する点を勘案したとしても、丙鑑定における上記の還元利回りの率の査定が著しく不合理であるとまではいえないといえるべきである。

(ウ) 開発法による試算価格について

丙鑑定は、本件土地1を4区画に区分し宅地として販売することを想定し、宅地等の販売総額を価格時点に割り戻した額から、建物の建築費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用等を価格時点に割り戻した額を、それぞれ控除して求める方法により、開発法による試算価格を1平方メートル当たり20万2000円と算出し、その算出の根拠等については、別表7-1-3-1ないし別表7-1-5のとおりであるところ、上記の試算価格の算出の方法や過程に不合理な点は見当たらず、上記の試算価格は、合理的に算出されたものと認めることができる。

(エ) 鑑定評価額について

丙鑑定は、前記(ア)の取引事例比較法による比準価格については、近隣地域及び周辺類似地域に存する取引事例から求めたものであり、比準の過程も適切にされ、実証的で比較的説得力が高いとする一方、前記(イ)の土地残余法による収益価格については、本件土地1が最寄り駅からバスの利用を要する土地であることから比較的収益性が劣るとともに、容積率が80パーセントであることから、土地を取得して建物を建築して賃貸しても、一般的には採算が合わないものであり、また、前記(ウ)の開発法による試算価格については私法上の制限が考慮されていないとして、これらを踏まえ、本件土地1の地域の同種の不動産に対する需給の動向、単価と総額との関連（市場性）等をも総合勘案した結果、比準価格を重視する一方、収益価格は本来の収益物件ではないために比重を低くし、開発法による試算価格は参考にとどめるべきものとし、比準価格を90パーセント、収益価格を1

0パーセントの割合で考慮して、本件土地1を一体とした評価額については、1平方メートル当たり20万3000円（21万4000円/㎡×0.9+10万3000円/㎡×0.1）、総額9430万円（20万3000円/㎡×464.54㎡）と算出したものであり、その評価の過程に特段不合理な点は見当たらず、合理的に算出されたものと認められる。

(オ) 原告は、原告が乙から死因贈与を受けたのは本件土地1（本件土地イ及び本件土地ロ）であり、本件土地イと本件土地ロとの間には、不動産として別個独立の甲所有の本件土地ハが存在するところ、甲が本件土地ハと一緒に処分するという仮定的な事実を前提としなければ、本件土地1を一体として処分することは不可能であり、実際に、甲が本件土地ハを所有する意図をもって購入したことは明らかである上、甲は、Bとの間で、本件送電線契約2を締結して、原告とは独立して、本件土地1について補償を受けて収益していることなどからすれば、実際上の権利関係を捨象して所有者の異なる複数の本件土地を一体として評価することはできず、本件土地1は、別個に評価することが妥当であると主張し、また、本件土地1は、その中央に位置する送電線下地部分において本件送電線契約1により建造物の築造等が禁止されており、これを変更することについては不確定要因を伴うのであるから、その変更が容易であることを前提に本件土地1を鑑定評価すべきではないと主張する。

しかしながら、本件土地1の最有効使用はいわゆる戸建住宅地であると認められるところ、このような宅地については、利用の単位となっている1区画のものごとに評価することが合理的であると考えられ（乙32（評価通達7-2））、証拠（甲8、11、14の1、乙13、14の1・2）及び弁論の全趣旨によれば、本件土地イと本件土地ロとは、その間にある本件土地ハとともに、現に原告の資材置場等として一体として利用されていること、本件土地ロの形状は三角形であり、本件土地ハの形状は細長い路地状のものであって、単独又はこれら2筆の土地での利用については大幅な制約が生ずるであろうことが認められる上、本件土地1の所有者は原告であり、本件土地ハの所有者は原告代表者であり原告の出資金額の約6割を有する甲であって（乙16）、死因贈与がされた平成14年1月の時点において当面引き続きこれらを一体として利用することに支障はなかったと判断することは相当であったと認められるから、本件土地1の価格については、一体として評価するのが相当である。そして、証拠（乙17）によれば、本件送電線契約1については、土地の所有者の申出により、建造物の築造を可能とする内容に容易に変更することができることが認められるから、本件送電線契約1の存在をもって、建造物の築造が可能であることを前提として本件土地1の評価をすることが妨げられるといい難く、前記のとおり、丙鑑定においては、取引事例比較法による比準価格の算出において、個別要因による補正として本件送電線契約1による制限を考慮しているのもであって、このような丙鑑定の評価が不合理とはいえず、上記の原告の主張は、採用することができない。

ウ 本件土地2について

(ア) 取引事例比較法による比準価格について

丙鑑定は、本件土地2について7区画に分割の上2階建て住宅等の敷地として、又は低層マンションの敷地として使用することが最有効使用であると判断した上、①標準画地（南側を8メートル市道に面して、地積100平方メートル程度の整形な中間画地。なお、

本件土地2についての丙鑑定書の17頁には、800平方メートルと記載されているが、13頁及び19頁の記載に照らし、誤記であることが明らかである。)を設定し、別表3-2の「丙鑑定」欄及び別表7-2-1-1のとおり、4の取引事例を選択して、必要に応じて事情補正、時点修正、建付減価補正、標準化補正及び地域格差補正をして各価格を算出した上、上記の取引事例のうち別表7-2-1-1の取引事例j(別表3-2の「丙鑑定」欄の②)の価格のみが突出しており、規範性も劣る等と判断し、同取引事例の価格を除外し、他の3つの取引事例の各価格を平均して標準画地の比準価格を1平方メートル当たり29万5000円と算出したところ、上記の標準化補正及び地域格差補正の各率の根拠については、別表7-2-1-2のとおりであり、②個別格差による補正として、本件土地2が標準画地と比較して角画地であることからプラス5パーセント、南側道路沿いの庭石等の対策費用等としてマイナス1パーセントの計プラス4パーセントと査定し、比準価格として30万7000円(29万5000円×(1+4%))と算出したものである。

本件土地2及びその付近の状況等に関する他の証拠(甲9、13、15、16の1~5、17、36、57、乙7、9、18、22、23、25、26、38、57)に照らし、上記のような最有効使用についての判断や上記の各取引事例の選択に、特段不合理な点は見当たらず、また、上記の各補正についても、特段不合理な点は見当たらず、比準の過程も適切であることからすれば、上記の比準価格は、合理的に算出されたものと認めることができる。

被告は、丙鑑定が別表7-2-1-1の取引事例j(別表3-2の「丙鑑定」欄の②)の価格を除外し、他の3つの取引事例の各価格を平均して標準画地の比準価格を求めていることについて、取引事例jの価格が異常に突出した価格であるとまでは到底いえないこと、他の取引事例の所在地と比較しても、取引事例jの所在地は、本件土地2に最も近接していること、開発法による試算価格の算定においては、別表7-2-3-1の取引事例mないしp(別表3-2の「丙鑑定」欄の⑤ないし⑧)の比準価格に開きが生じていたにもかかわらず、それらの取引事例がいずれも本件土地2の周辺地域に所在することを理由に、それらの各価格を平均し比準価格を求めていることなどからすれば、取引事例jの価格を除外したことには全く合理性がなく、同価格を考慮に入れるべきであると主張する。

しかしながら、取引事例比較法による比準価格を算出するに当たっての取引事例の選択等については、評価主体の合理的な裁量にゆだねられているといえることができる。取引事例jの価格が36万1000円(／㎡)であるのに対し、上記の土地よりも本件土地2に近い調布市所在の公示地(調布-●●)の価格が32万1000円であること(別表7-2-1-1)や、他の取引事例の価格が30万6000円(／㎡)、30万8000円(／㎡)及び27万円(／㎡)であることを考慮すると、取引事例jの価格のみが突出して高いとの判断がおよそ不合理なものであるとまではいえず、別表7-2-3-1及び別表3-2の「丙鑑定」欄に各記載された開発法による試算価格の算出における取引事例は、開発法の適用に当たりその手法に適切なものとの観点から選択されたもので、取引事例比較法における選択とは観点が異なると考えられるから、上記の被告の指摘する点を勘案しても、丙鑑定が上記のとおり取引事例jの価格を除外して標準画地の比準価格を算出したことについて、著しく不合理であるとまではいえないというべきである。上記の被

告の主張は、採用することができない。

(イ) 土地残余法による収益価格について

丙鑑定は、別表7-2-2のとおり、本件土地2に鉄骨造3階建ての共同住宅を建築して賃貸することを想定し、駐車場収入を加算して総収益を求め、前記イ(イ)に述べた方法と同様に、還元利回りの率(7.0パーセント)を用いて還元して、収益価格を1平方メートル当たり12万2000円と算出したものである。

上記の収益価格の算出方法については、前記イ(イ)に述べたところと同様に、上記の収益の算出の方法や過程等に特段不合理な点は見当たらず、還元利回りの率等についても、著しく不合理とは認められない。

被告は、丙鑑定は、本件土地2に鉄骨造3階建ての共同住宅を建築して賃貸することを想定して収益価格を求めているところ、その賃料について、最寄り駅からバス便の利用を要する地であること及び高压線が嫌悪施設としてマイナス要因となるため、最寄り駅周辺の賃料相場から減額して査定しているものの、本件土地2の上空に高压線は通っておらず、丙鑑定においても、本件土地2の上空に高压線が通っていることを減額要素として考慮していないのであるから、上記の減額査定は不合理であると主張する。

しかしながら、収益価格の算出における前提条件となる想定される賃貸建物の賃料額の設定等については、評価主体の合理的な裁量にゆだねられているといえるところ、証拠(甲16の1、57、本件土地2についての丙鑑定書)によれば、本件土地2の南方の比較的近くに高压線が架設されていることがうかがわれるほか、この点をおくとしても、本件土地2が最寄り駅からバス便の利用を要する土地であることからすれば、最寄り駅周辺における賃料相場である2500円(／㎡)から1900～2000円(／㎡)と減価して査定したことが不合理であるとまではいえないというべきである。

なお、被告は、丙鑑定が還元利回りの率を7パーセントと査定したことには合理性がないと主張するものの、上記の査定が著しく不合理とまではいえないことは、前記イ(イ)に述べたとおりである。

(ウ) 開発法による試算価格について

丙鑑定は、本件土地2を7区画に区分し宅地として販売することを想定し、次にマンション販売を想定して、細区分した宅地又はマンション等の販売総額を価格時点に割り戻した額から、建物の建築費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用等を価格時点に割り戻した額を、それぞれ控除して求める方法により、開発法による試算価格として、宅地分譲を想定した価格を1平方メートル当たり24万9000円と算出し、マンション分譲を想定した価格を1平方メートル当たり24万7000円と算出し、その算出の根拠等については、別表7-2-3-1ないし別表7-2-5-2のとおりであるところ、宅地分譲を想定した価格が高く、最有効使用に基づくものであると判断し、同価格を開発法による試算価格としたものであり、上記の試算価格の算出の方法や過程に不合理な点は見当たらず、上記の試算価格は、合理的に算出されたものと認めることができる。

(エ) 鑑定評価額について

丙鑑定は、前記(ア)の取引事例比較法による比準価格については、近隣地域及び周辺類似地域に存する取引事例から求めたものであり、比準の過程も適切にされ、実証的で比較的説得力が高いとする一方、前記(イ)の土地残余法による収益価格については、本件土地

2が最寄り駅からバスの利用を要する土地であることから比較的収益性が劣り、前記(ウ)の開発法による試算価格については、比較考量して決定するとされていることから、その比重はやや低いものとであるとして、これらを踏まえ、本件土地2の地域の同種の不動産に対する需給の動向、単価と総額との関連(市場性)等をも総合勘案した結果、比準価格を重視し、収益価格は本来の収益物件ではないためにやや比重を低くし、開発法による試算価格をも比較考量して、比準価格を80パーセント、収益価格を10パーセント、開発法による試算価格を10パーセントの割合で考慮して、本件土地2の評価額を1平方メートル当たり28万3000円(30万7000円/㎡×0.8+12万2000円/㎡×0.1+24万9000円/㎡×0.1)とし、総額2億2800万円(28万3000円/㎡×808.40㎡)としたものであり、その評価の過程に特段不合理な点は見当たらず、合理的に算出されたものと認められる。

エ 本件土地3について

(ア) 取引事例比較法による比準価格について

丙鑑定は、本件土地3については5区画程度に分譲の上2階建て住宅等の敷地として、又は中低層マンションの敷地として使用することが最有効使用であると判断した上、①標準画地(西側を16メートル市道に面して、地積100平方メートル程度の整形な中間画地。なお、本件土地2についての丙鑑定書の17頁には、600平方メートルと記載されているが、13頁及び19頁の記載に照らし、誤記であることが明らかである。)を設定し、別表3-3の「丙鑑定」欄及び別表7-3-1-1のとおり、4の取引事例を選択して、必要に応じて事情補正、時点修正、建付減価補正、標準化補正及び地域格差補正をして各価格を算出し、各価格を平均して標準画地の比準価格を1平方メートル当たり31万4000円と算出したところ、上記の標準化補正及び地域格差補正の各率の根拠については、別表7-3-1-2記載のとおりであり、②個別格差による補正として、標準画地と比較して近隣に所在するリサイクルセンターが嫌悪施設であることからマイナス8パーセント、上水道の配管がないことからマイナス2パーセントの計マイナス10パーセントと査定し、比準価格として28万3000円(30万4000円×(1-10%))と算出したものである。

本件土地3及びその付近の状況等に関する他の証拠(甲10、13、18の1~5、19、25、58、乙10、12、28、29、39、58)に照らし、上記のような最有効使用についての判断や上記の各取引事例の選択に、特段不合理な点は見当たらず、また、上記の各補正についても、特段不合理な点は見当たらず、比準の過程も適切であることからすれば、上記の比準価格は、合理的に算出されたものと認めることができる。

(イ) 土地残余法による収益価格について

丙鑑定は、別表7-3-2記載のとおり、本件土地3に鉄筋コンクリート6階建ての共同住宅を建築して賃貸することを想定し、駐車場収入を加算して総収益を求め、前記イ(イ)に述べた方法と同様に、還元利回りの率(7.0パーセント)を用いて還元して、収益価格を1平方メートル当たり13万5000円と算出したものである。

上記の収益価格の算出方法については、前記イ(イ)に述べたところと同様に、上記の収益の算出の方法や過程等に特段不合理な点は見当たらず、還元利回りの率等についても、著しく不合理とは認められない。

なお、被告は、丙鑑定が還元利回りの率を7パーセントと査定したことには合理性がないと主張するものの、上記の査定が著しく不合理とまではいえないことは、前記イ(イ)で述べたとおりである。

(ウ) 開発法による試算価格について

丙鑑定は、本件土地3を5区画に区分し宅地として販売することを想定し、次にマンション販売を想定して、細区分した宅地又はマンション等の販売総額を価格時点に割り戻した額から、建物の建築費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用等を価格時点に割り戻した額を、それぞれ控除して求める方法により、開発法による試算価格として、宅地分譲を想定した価格を1平方メートル当たり23万7000円と算出し、マンション分譲を想定した価格を1平方メートル当たり22万6000円と算出し、その算出の根拠等については、別表7-3-3-1ないし別表7-3-5-2記載のとおりであるところ、宅地分譲を想定した価格が高く、最有効使用に基づくものであると判断し、同価格を開発法による試算価格としたものであり、上記の試算価格の算出の方法や過程に不合理な点は見当たらず、上記の試算価格は、合理的に算出されたものと認めることができる。

(エ) 鑑定評価額について

丙鑑定は、前記(ア)の取引事例比較法による比準価格については、近隣地域及び周辺類似地域に存する取引事例から求めたものであり、比準の過程も適切にされ、実証的で比較的説得力が高いとする一方、前記(イ)の土地残余法による収益価格については、本件土地3が最寄り駅からバスの利用を要する土地であることから比較的収益性が劣り、また、前記(ウ)の開発法による試算価格については、比較考量して決定するとされていることから、その比重はやや低いものであるとして、これらを踏まえ、本件土地3の地域の同種の不動産に対する需給の動向、単価と総額との関連(市場性)等をも総合勘案した結果、比準価格を重視し、収益価格は本来の収益物件ではないためにやや比重を低くし、開発法による試算価格をも比較考量して、比準価格を80パーセント、収益価格を10パーセント、開発法による試算価格を10パーセントの割合で考慮して、本件土地3の評価額を1平方メートル当たり26万4000円(28万3000円/㎡×0.8+13万5000円/㎡×0.1+23万7000円/㎡×0.1)とし、総額1億6300万円(26万4000円/㎡×619.55㎡)としたものであり、その評価の過程に特段不合理な点は見当たらず、合理的に算出されたものと認められる。

オ 以上に述べたところに加え、丙鑑定が裁判所に命じられて公正中立な立場で行われた鑑定であり、一般的に信用性が高いということが出来ることを併せ考慮すれば、丙鑑定における本件各土地の評価額は合理的であり、同額をもって、本件各土地の平成14年1月27日における時価額と認めるのが相当である。

(2) 本件各土地の時価額

ア 以上に述べたところによれば、丙鑑定のとおり、本件各土地の平成14年1月27日における時価額は、本件土地1について9430万円、本件土地2について2億2800万円、本件土地3について1億6300万円の合計4億8530万円であると認めるのが相当である。

イ なお、原告は、法人の取得した土地の時価額を算定するに当たっては、相続税評価額還元法によって評価することが著しく不相当であると認められない限り、同手法を用いるべきで

あり、本件各土地の時価額も同手法を用いて評価すべきであると主張する。

しかしながら、上記の算定をするに当たり原告のいう相続税評価額還元法によらなければならないとする法令の規定は存しない上、相続税評価額は、対象地が接する路線について定められた路線価に必要な画地調整率を乗じて算出されるものであって（甲４）、これを一律に０．８で除して得られる金額は、原告も自認するとおり、あくまで対象地の時価額に近似するものにとどまり、対象地の時価額を評価する手法として、丙鑑定における手法よりも当然に優れるものであるとはいい難く、上記の原告の主張は採用することができない。

３ 本件各処分の適法性について

以上のとおり、本件各土地の平成１４年１月２７日における時価額は、合計４億８５３０万円となり、本件受贈益の額として、同額が本件事業年度の益金の額に算入されるべきこととなる。これを前提として、証拠（甲１、乙５９）及び弁論の全趣旨により認められる各金額に基づき、関係法令の適用により原告の本件事業年度の法人税に係る所得の金額及び納付すべき法人税額を計算すると、別表８のとおり、所得の金額が１億４１８９万５５５９円、納付すべき法人税額が４９６８万９４００円、過少申告加算税の額が７２４万円であると認められる。

第４ 結論

以上によれば、原告の請求は、本件更正処分（ただし、本件裁決及び本件再更正処分により一部が取り消された後のもの）のうち所得の金額が１億４１８９万５５５９円、納付すべき法人税額が４９６８万９４００円を超える部分及び本件賦課決定処分（ただし、本件裁決、本件変更決定処分及び本件再変更決定処分により変更された後のもの）のうち７２４万円を超える部分の取消しを求める限度で理由があるからこれを認容し、その余は理由がないからこれを棄却することとし、訴訟費用の負担について行政事件訴訟法７条、民事訴訟法６１条、６４条本文を適用して、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第３部

裁判長裁判官 八木 一洋

裁判官 田中 一彦

裁判官 高橋 信慶

(別紙1)

物件目録

- | | | |
|-------|-----|----------------------------|
| 1 (1) | 所 在 | 調布市 |
| | 地 番 | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 308平方メートル (実測343.54平方メートル) |
| (2) | 所 在 | 調布市 |
| | 地 番 | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 125平方メートル (実測121平方メートル) |
| 2 (1) | 所 在 | 調布市 |
| | 地 番 | |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 63平方メートル (実測63.76平方メートル) |
| (2) | 所 在 | 調布市 |
| | 地 番 | |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 744平方メートル (実測744.64平方メートル) |
| 3 (1) | 所 在 | 調布市 |
| | 地 番 | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 32平方メートル |
| (2) | 所 在 | 調布市 |
| | 地 番 | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 321平方メートル |
| (3) | 所 在 | 調布市 |
| | 地 番 | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 40平方メートル |
| (4) | 所 在 | 調布市 |
| | 地 番 | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 104平方メートル |

本件各処分の根拠及び適法性

1 本件更正処分の根拠及び適法性

原告の本件事業年度の法人税に係る所得金額及び納付すべき税額は、以下のとおりであるところ、本件再更正処分における所得金額及び納付すべき税額と同額であるから、本件更正処分は、適法である。

(1) 所得金額 (別表2の順号⑬) 2億1969万3092円

以下のアの金額にイの金額を加算し、ウの金額を減算した金額である。

ア 申告所得金額 (同順号1) 484万1132円

本件確定申告の確定申告書 (以下「本件確定申告書」という。)に記載された所得金額である。

イ 所得金額に加算すべき金額 (同順号7) 3億5453万9450円

以下の(ア)ないし(オ)の金額を合計した金額である。

(ア) 完成工事高の計上漏れ (同順号2) 2億9238万0953円

原告が平成14年5月31日付けで完成工事高の減算処理をした金額であるところ、当該処理は、原告が平成12年6月1日から平成13年5月31日までの事業年度 (以下「平成13年5月期」という。)以前の事前年度において、架空の工事収入金を計上し、完成工事高を過大に計上したものの一部を本件事業年度の完成工事高から減算する経理処理をしたものであり、その間に期間対応が存しないから、本件事業年度の完成工事高からの減算処理が認められない。

(イ) 損金の額に算入されない外注費 (同順号3) 5000万円

原告の平成14年5月31日付けで外注費の計上処理をした金額であるところ、当該処理は、原告が平成13年5月期に仮装経理として行った外注費の減算金額に相当する額を本件事業年度に計上するため経理処理をしたものであるから、本件事業年度の外注費として損金の額への算入は認められない。

(ウ) 損金の額に算入されない貸倒損失 (同順号4) 795万2381円

原告は、平成14年5月20日付けで、株式会社Gに対するH工事及びI工事に係る工事未収入金835万円から仮受消費税等の額39万7619円を控除した795万2381円を貸倒損失として計上していたところ、同社は、本件事業年度の末日において営業を継続し、同社に対する上記以外の工事による債権については継続的に回収していることから、本件事業年度の貸倒損失として損金の額への算入は認められない。

(エ) 雑益の計上漏れ (同順号5) 200円

平成13年6月1日から平成14年5月31日までの課税期間 (以下「平成14年5月期課税期間」という。)において増加又は減少した仮受消費税等の額と仮払消費税等の額との差引額1634万3800円と、武蔵府中税務署長が平成16年5月31日付けでした平成14年5月期課税期間の消費税等の更正処分による納付すべき消費税等の額1634万3600円との差額であり、本件事業年度の益金の額に算入されるものである。

(オ) 寄附金の損金不算入額 (同順号6) 420万5916円

次のウ(ア)の寄附金835万円について、法人税法37条3項 (平成14年法律第79号による改正前のもの。)及び同法施行令73条1項1号 (平成14年政令第104号による改正

前のもの。)の各規定に基づいて計算した寄附金の損金不算入額である。

ウ 所得金額から減算すべき金額(同順号12) 1億3968万7490円

次の(ア)ないし(エ)の金額を合計した金額である。

(ア) 損金の額に算入される寄附金(同順号8) 835万円

前記イ(ウ)の工事未収入金835万円は、原告の株式会社Gに対する経済的な利益の供与であり、寄附金として本件事業年度の損金の額に算入される。

(イ) 損金の額に算入される貸倒損失(同順号9) 132万7134円

原告は、本件事業年度において、工事未収入金8371万6511円から、その105分の5に相当する仮受消費税等相当額398万6500円を控除した7973万0011円を貸倒損失として計上しているところ、上記の工事未収入金には、平成6年法律第109号による改正前の消費税法29条による3パーセントの税率が適用されたものがあることから、再計算した結果、貸倒損失の計上漏れが認められた金額である。

(ウ) 雑収入の過大計上額(同順号10) 2711万7689円

原告が本件受贈益として計上した5億9120円のうち、本件各土地の時価評価額5億6408万2311円を超える過大計上部分の金額である。

(エ) 繰越欠損金の損金算入額(同順号11) 1億0289万2667円

武蔵府中税務署長が平成16年5月31日付けした平成10年6月1日から平成13年5月31日までの各事業年度及び本件事業年度に係る法人税の更正処分に伴い、法人税法57条1項(平成14年法律第79号による改正前のもの)の規定に基づき、本件事業年度の損金の額に算入される金額である。

(2) 所得金額に対する法人税額(同順号14) 6526万7900円

前記(1)の所得金額(ただし、国税通則法118条1項の規定に基づき1000円未満の端数金額を切り捨てた後のもの)に経済社会の変化等に対応して早急に講ずべき所得税及び法人税の負担軽減措置に関する法律16条1項(平成14年法律第79号による改正前のもの)に規定する税率を乗じて計算した金額である。

(3) 課税留保金額に対する税額(同順号15) 1597万4400円

課税留保金額1億1237万2000円(ただし、国税通則法118条1項の規定に基づき1000円未満の端数金額を切り捨てた後のもの)に法人税法67条1項(平成18年法律第10号による改正前のもの)に規定する税率を乗じて計算した金額である。

(4) 法人税額から控除される所得金額(同順号16) 3090円

法人税法68条1項(平成15年法律第8号による改正前のもの)に規定する法人税額から控除される所得金額であり、原告が本件確定申告書に記載した金額と同額である。

(5) 納付すべき法人税額(同順号17) 8123万9200円

前記(2)及び(3)の各金額の合計額から前記(4)の金額を控除した金額(ただし、国税通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後のもの)である。

2 本件賦課決定処分の根拠及び適法性

原告の本件事業年度の過少申告加算税の額は、原告の本件確定申告における納付すべき法人税額106万1900円と本件再更正処分における納付すべき法人税額8123万9200円との差額8017万円(ただし、国税通則法118条3項の規定に基づき1万円未満の端数金額を切り捨てた後のもの)を基礎となる金額(別表2の順号20)とし、これに同法65条1項及び2項の規定を適用

して算出した1197万2500円（同順号21）であるところ、本件再変更決定処分における額と同額であるから、本件賦課決定処分は、適法である。

更正処分等の経緯

(単位：円)

区分	年月日	所得金額	納付すべき 法人税額	加算税の額	
				過少申告加算税	重加算税
確定申告	平成14年7月31日	4,841,132	1,061,900	—	—
更正処分等	平成16年5月31日	246,471,810	92,756,800	13,629,500	164,500
裁 決	平成18年4月5日	219,971,696	81,359,000	11,920,000	164,500
変更決定処分	平成18年12月26日	—	—	11,990,000	0
再更正処分等	平成20年2月5日	219,693,092	81,239,200	11,972,500	0

1 所得金額の計算

(単位：円)

項目		順号	被告主張額
申告所得金額		1	4,841,132
加算	完成工事高の計上漏れ	2	292,380,953
	損金の額に算入されない外注費	3	50,000,000
	損金の額に算入されない貸倒損失	4	7,952,381
	雑益の計上漏れ	5	200
	寄付金の損金不算入額	6	4,205,916
	所得金額に加算すべき金額(2～6の計)	7	354,539,450
減算	損金の額に算入される寄附金	8	8,350,000
	損金の額に算入される貸倒損失	9	1,327,134
	雑収入の過大計上額	10	27,117,689
	繰越欠損金の損益算入額	11	102,892,667
	所得金額から減算すべき金額(8～11の計)	12	139,687,490
	所得金額(1+7-12)	13	219,693,092

2 税額の計算

(単位：円)

項目	順号	被告主張額
所得金額に対する法人税額	14	65,267,900
課税留保金額に対する税額	15	15,974,400
法人税額から控除される所得税額等	16	3,090
納付すべき法人税額(14+15-16)	17	81,239,200
確定申告における法人税額	18	1,061,900
差引納付すべき法人税額(17-18)	19	80,177,300

3 加算税額の計算

(単位：円)

項目	順号	被告主張額
過少申告加算税の計算の基礎となる税額	20	80,170,000
過少申告加算税の額	21	11,972,500

本件土地1: 464.54㎡ (ただし、30番13は343.54㎡、同14は121㎡)

丙鑑定 最有効使用：2階建住宅等の建築使用								
一体評価								
取引事例比較法	試算価格	所在地	地目	地積(㎡)	取引価格(円/㎡)	試算価格(円/㎡)	別表1	
		①	調布市	宅地	779.34	193,598		251,000
		②	同	宅地	356.00	266,208		265,000
		③	同	宅地	232.00	224,138		255,000
		④	三鷹市	宅地	583.56	166,368		272,000
	比準価格(平均値)					261,000		
個別格差補正		△18% (高圧線-15、私法制限-5、不整形-3、角画地+5)						
補正後比準価格		261,000円×(1-18%)			214,000	(比準価格)		
土地残余法	(土地帰属純収益)7,201円÷(還元利回り)7%				103,000	(収益価格)：木造2階建共同住宅を想定		
開発法	試算価格	所在地	地目	地積(㎡)	取引価格(円/㎡)	試算価格(円/㎡)	4区画に区分した宅地の分譲を想定した場合の標準画地価格	
		⑤	調布市	宅地	155.30	270,444		277,000
		⑥	同	宅地	169.27	348,556		314,000
		⑦	同	宅地	48.65	345,324		297,000
		⑧	同	宅地	107.50	188,837		290,000
	比準価格(平均値)					295,000		
個別格差補正								
規準価格		宅地	254.00	301,000	262,000	H14.1.1公示価格(調布●●)		
開発法に基づく試算価格					202,000			
鑑定評価額(一体評価)		単価(㎡当たり)			203,000	比準価格90%、収益価格10%		
		203,000円×464.54㎡			94,300,000			
個別評価(30番13の評価)								
(一体評価の鑑定評価額)203,000円×(30番13の分譲販売収入)226,000円÷(一体評価の分譲販売収入)248,000円								
鑑定評価額(一体評価)		単価(㎡当たり)			185,000	比準価格90%、収益価格10%		
		185,000円×343.54㎡			63,500,000			
個別評価(30番14の評価)								
(一体評価の鑑定評価額)203,000円×(30番14の分譲販売収入)230,000円÷(一体評価の分譲販売収入)248,000円								
鑑定評価額(一体評価)		単価(㎡当たり)			188,000	比準価格90%、収益価格10%		
		188,000円×121.00㎡			22,700,000			
合計鑑定評価額					86,200,000			

丁鑑定(乙56) 最有効使用の判定：適正規模に分割の上低層住宅地							
標準的使用における標準価格	所在地	地目	地積(㎡)	取引価格(円/㎡)	試算価格(円/㎡)	平均値306,000円と査定	
	①	調布市	宅地	107.08	266,156		310,000
	②	同	宅地	155.30	270,444		288,000
	③	同	宅地	92.26	317,581		305,000
	④	同	宅地	169.27	348,556	319,000	
	収益価格		(純収益)1,009,300円÷(還元利回り)4.5%			126,000	2階建て共同住宅(敷地120㎡)
	規準価格		161.00			266,000	公示地：調布●●
	標準価格査定					295,000	比準価格重視
個別格差補正		△16% (高圧線-15、接道方位+2、不整形-2、整地費用-2、角画地+1)					
		295,000円×0.84			248,000		
取引事例比較法	⑤	三鷹市	宅地	3089.74	287,403	263,000	取引事例による比準価格(個別格差△14%を加味)
	⑥	同	宅地	543.54	231,814	249,000	
	⑦	同	宅地	320.35	329,608	257,000	
						255,000	比準価格(⑥及び⑦中心)
鑑定評価額(一体評価)		単価(㎡当たり)			252,000	中間値	
		252,000円×464.54㎡			117,060,000		

戊鑑定(甲56) 最有効使用の判定：A及びBそれぞれ駐車場、資材置場等の敷地							
A：(121m ²)							
標準的 使用に おける 標準価 格	所在地	地目	地積(m ²)	取引価格(円/m ²)	試算価格(円/m ²)	中庸値308,000円と査定	
	①	調布市	宅地	148.00	282,566		306,000
	②	同	宅地	93.00	291,600		313,000
	③	同	宅地	111.00	263,324		288,000
	④	同	宅地	108.00	188,837		308,000
個別格差補正		△59% (高圧線-60、角地+3)					
		308,000円×0.41		126,000			
規準価 格	公示価格		161.00	275,000	276,000	公示地：調布●● 14.1.1	
	価格補正	276,000円×0.41		113,000			
比準価					126,000	標準価格重視	
収益 還元法	(純利益)729,500円÷(還元利回り)4.5%				134,000		
鑑定評価額(A土地個別)		単価(m ² 当たり)			130,000	比準価格と収益価格との中間値	
		130,000円×121.00m ²			15,700,000		
B：(343.54m ²)							
標準的 使用に おける 標準価 格	所在地	地目	地積(m ²)	取引価格(円/m ²)	試算価格(円/m ²)	中庸値308,000円と査定	
	①	調布市	宅地	148.00	282,566		306,000
	②	同	宅地	93.00	291,600		313,000
	③	同	宅地	111.00	263,324		288,000
	④	同	宅地	108.00	188,837		308,000
個別格差補正		△51% (二方路+2、高圧下地-40、規模大-20)					
		308,000円×0.49		151,000			
規準価 格	公示価格		161.00	275,000	276,000	公示地：調布●● 14.1.1	
	価格補正	276,000円×0.49		135,000			
比準価					151,000	標準価格重視	
収益 還元法	(純利益)3,211,595円÷(還元利回り)4.5%				208,000	還元利回り4.5%	
鑑定評価額(B土地個別)		単価(m ² 当たり)			191,000	収益価格重視	
		191,000円×343.54m ²			65,600,000		
鑑定評価額(A土地+B土地)					81,300,000		

本件土地2 : 808.40㎡

丙鑑定 最有効使用の判定：7区画に分割の上2階建住宅又は低層マンションの敷地								
一体評価								
取引事例比較法	所在地		地目	地積(㎡)	取引価格(円/㎡)	試算価格(円/㎡)	※本件土地G	
	試算価格	①	三鷹市	宅地	1184.15	300,215		306,000
		②	調布市	宅地	610.72	372,069		361,000
		③	三鷹市	宅地	495.84	219,869		308,000
		④	同市	宅地	526.16	305,040		270,000
	比準価格(①③④の平均値)						295,000	
	個別格差補正			+4% (庭石等対策費-1、角画地+5)				
補正後比準価格			295,000円×(1+4%)			307,000	(比準価格)	
土地残余法 (土地帰属純収益)8,552円÷(還元利回り)7%					122,000	(収益価格)3階建て共同住宅想定		
開発法A	宅地分譲		所在地	地目	地積(㎡)	取引価格(円/㎡)	試算価格(円/㎡)	7区画での分譲を想定した標準画地価格
	試算価格	⑤	調布市	宅地	52.00	457,019	352,000	
		⑥	同	宅地	97.44	346,880	345,000	
		⑦	三鷹市	宅地	102.09	320,306	360,000	
		⑧	調布市	宅地	227.00	227,742	304,000	
	比準価格(平均値)						340,000	
	個別格差補正			316,000				7区画分譲
規準価格			宅地	186.00	321,000	299,000	H14.1.1公示価格(調布●●)	
試算価格A			249,000					
同B	マンション 3階建てマンションの分譲を想定							
	試算価格B			247,000				
開発法に基づく試算価					249,000	最有効使用(宅地)		
鑑定評価額(一体評価)					単価(㎡当たり)		283,000	比準価格80%、収益価格10%、開発法10%
					283,000円×808.40㎡		228,000,000	

丁鑑定(乙57) 最有効使用の判定：適正規模に分割の上低層住宅地又は中層集合住宅地								
		所在地	地目	地積(㎡)	取引価格(円/㎡)	試算価格(円/㎡)		
標準的使用における標準価格	①	調布市	宅地	97.44	346,880	344,000	平均値344,000円と査定	
	②	同	宅地	132.00	363,636	354,000		
	③	三鷹市	宅地	154.02	300,000	341,000		
	④	三鷹市	宅地	161.98	277,812	337,000		
	収益価格			(純収益)1,009,300円÷(還元利回り)4.5%			187,000	2階建て共同住宅(敷地120㎡)
	規準価格			宅地	186.00	321,000	305,000	公示地：調布●●
	標準価格査定			340,000				全関連
個別格差補正			△7% (規模大-8、+1)					
			340,000円×0.93			316,000		
開発法					開発法による価格：265,990,000円		329,000	中層集合住宅の分譲を想定
鑑定評価額(一体評価)					単価(㎡当たり)		323,000	中間値
					323,000円×808.40㎡		261,110,000	

戊鑑定(甲57) 最有効使用の判定：戸建分譲素地								
		所在地	地目	地積(m ²)	取引価格(円/m ²)	試算価格(円/m ²)		
開発法	①	三鷹市	宅地	90.00	410,000	350,000		
	②	調布市	宅地	97.00	346,880	350,000		
	③	三鷹市	宅地	102.00	320,306	358,000		
	④	同	宅地	85.00	327,598	329,000		
	⑤	同	宅地	110.00	264,357	330,000		
	公示価格		調布●●	161.00	275,000	316,000		
	査定標準価格					345,000	①、②事例重視	
開発法に基づく試算価		223,000,000円			276,000			
取引事例比較法	試算価格	①	三鷹市	宅地	526.16	305,040	中庸値308,000円と査定	
		②	三鷹市	宅地	543.54	231,814		289,000
		③	三鷹市	宅地	429.35	317,605		292,000
		④	調布市	宅地	779.34	193,598		294,000
	査定比準価格					289,000	①、②、③事例関連	
鑑定評価額(A土地個別)		単価(m ² 当たり)			277,000	開発法重視		
		277,000円×808.40m ²			224,000,000			

本件土地3：619.55㎡

丙鑑定 最有効使用の判定：5区画程度に分割の上戸建住宅等又は中低層マンションの敷地								
取引事例比較法	所在地		地目	地積(㎡)	取引価格(円/㎡)	試算価格(円/㎡)		
	試算価格	①	三鷹市	宅地	1184.15	300,215	311,000	
		②	調布市	宅地	610.72	372,069	363,000	
		③	三鷹市	宅地	495.84	219,869	304,000	
		④	三鷹市	宅地	526.16	305,040	279,000	
	比準価格(平均値)						314,000	
	個別格差補正		△10% (嫌悪施設-8、水道管設備-2)					
補正後比準価格		314,000円×(1-10%)				283,000	(比準価格)	
土地残余法	(土地帰属純収益)9,451円÷(還元利回り)7%					135,000	(収益価格)	
A 開発法	宅地分譲 所在地		地目	地積(㎡)	取引価格(円/㎡)	試算価格(円/㎡)		
	試算価格	⑤	三鷹市	宅地	54.32	349,779	408,000	5区画での分譲を想定した標準画地価格
		⑥	同	宅地	172.52	292,720	383,000	
		⑦	同	宅地	194.29	303,670	373,000	
		⑧	三鷹市	宅地	90.00	410,000	398,000	
	比準価格(平均値)						391,000	
	個別格差補正		△10%					352,000
5区画分割の個別補正						304,000	別表4	
試算価格A						237,000	別表5	
B 開発	マンション 6階建てマンションの分譲を想定							
	試算価格B						226,000	別表6
開発法に基づく試算価格						237,000	最有効使用(宅地)	
規準価格		宅地	547.00	337,000	323,000	H14.1.1公示価格(三鷹●●)		
		323,000円×90%				291,000		
鑑定評価額(一体評価)		単価(㎡当たり)				264,000	比準価格80%、収益価格10%、開発法10パーセント	
		264,000円×619.55㎡				163,000,000		

丁鑑定(乙58) 最有効使用の判定：中層集合住宅地								
		所在地	地目	地積(㎡)	取引価格(円/㎡)	試算価格(円/㎡)		
標準的使用における標準価格	①	調布市	宅地	97.44	346,880	423,000	平均値428,000円と査定	
	②	同	宅地	132.00	363,636	435,000		
	③	三鷹市	宅地	154.02	300,000	428,000		
	④	三鷹市	宅地	161.98	277,812	424,000		
	収益価格		(純収益)3,104,300円÷(還元利回り)4.5%				345,000	4階建て共同住宅(敷地200㎡)
	規準価格		115.00				420,000	公示地：三鷹●●(13.7.1)
	標準価格査定						425,000	比準価格重点
個別格差補正		△2% (整地・施設整備-2)						
		425,000円×0.98				417,000		
開発法	開発法による価格：268,250,000円					433,000	集合住宅の分譲を想定	
鑑定評価額(一体評価)		単価(㎡当たり)				425,000	中間値	
		425,000円×619.55㎡				263,310,000		

戊鑑定(甲58) 最有効使用の判定：戸建分譲素地								
		所在地	地目	地積(㎡)	取引価格(円/㎡)	試算価格(円/㎡)		
開発法 (開発 道路設 置)	①	三鷹市	宅地	90.00	410,000	394,000		
	②	調布市	宅地	97.00	346,880	411,000		
	③	三鷹市	宅地	120.00	332,447	410,000		
	④	同	宅地	100.00	373,000	386,000		
	⑤	同	宅地	92.00	327,761	404,000		
	公示価格		調布●●		115.00	420,000	385,000	
	査定標準価格						406,000	①、②事例重視
開発法に基づく試算価		175,000,000円				282,000		
開発法 (開発 道路不 設置)	①	三鷹市	宅地	90.00	410,000	394,000		
	②	調布市	宅地	97.00	346,880	411,000		
	③	三鷹市	宅地	120.00	332,447	410,000		
	④	同	宅地	100.00	373,000	386,000		
	⑤	同	宅地	92.00	327,761	404,000		
	公示価格		三鷹●●		115.00	420,000	385,000	
	査定標準価格						406,000	①、②事例重視
開発法に基づく試算価		182,000,000円				294,000		
開発法による査定価格						288,000		
取引事例比較法	開発 道路有	①	三鷹市	宅地	526.16	305,040	292,000	
		②	三鷹市	宅地	543.54	231,814	284,000	
		③	三鷹市	宅地	429.35	317,605	320,000	
		④	調布市	宅地	779.34	193,598	312,000	
	査定比準価格						299,000	①、②、③事例関連
取引事例比較法	開発 道路無	①	三鷹市	宅地	526.16	305,040	289,000	
		②	三鷹市	宅地	543.54	231,814	304,000	
		③	三鷹市	宅地	429.35	317,605	317,000	
		④	調布市	宅地	779.34	193,598	300,000	
	査定比準価格						303,000	①、②、③事例関連
取引事例比較法による査定価格						301,000	中庸値	
収益還元法による価格		(純利益)7,645,141円÷(還元利回り)4.5%				274,000		
鑑定評価額(A土地個別)		単価(㎡当たり)				289,000	開発法重視	
		289,000円×619.55㎡				179,000,000		

区分	所在 公示価格又は取引価格	価格時点	地目 類型	地積	形状及び間口と 奥行との比率	街路条件	交通・接近条件	環境条件	行政的条件
本件土地1	調布市 —	平成14年 1月27日	雑種地 更地	464.54㎡	不整形地 1:0.5	北東側5.5m(市道) 南側5.5m(市道) 比較的均衡がとれ、幹線道路との系統連続性は優れている。	U線J駅約3.4km(U線K駅約2.4km) 大型スーパーマーケットが存する。	形状等がやや不均衡であるが、配置はやや整然としている。有効利用されている土地は半数程度である。アパート等もいくらかみられるが、専用住宅が多い。	第一種低層住居専用地域 建ぺい率 40% 容積率 80%
公示地 (調布●●)	調布市 301,000円/㎡	平成14年 1月1日	宅地 更地	254㎡	長方形 ほぼ整形地 1:1.5	東側6.0m(市道) 放射状、基盤目状で均衡がとれ、幹線道路との系統連続性は優れている。	U線J駅約3.1km(U線K駅約2.0km) 大型スーパーマーケットが存する。	形状等の均衡がとれ、配置は整然としている。大部分が有効利用され、中規模一般住宅地で大部分が専用住宅。	第一種低層住居専用地域 建ぺい率 40% 容積率 80%
本件土地A	調布市 279,175円/㎡	平成13年 2月6日	宅地 更地	308.05㎡	長方形 ほぼ整形地 1:2.4	北西側4.0m(市道) おおまかに整備されているが、行止路やT字路がある。	U線J駅約2.9km(U線K駅約1.8km) 大型スーパーマーケットが存する。	形状等がやや不均衡であるが、配置はやや整然としている。有効利用されている土地は半数程度である。アパート等もいくらかみられるが、専用住宅が多い。	第一種低層住居専用地域 建ぺい率 40% 容積率 80%
本件土地B	調布市 248,263円/㎡	平成14年 7月4日	宅地 更地	463.58㎡	長方形 ほぼ整形地 1:0.3	北西側4.0m(市道) おおまかに整備されているが、行止路やT字路がある。	U線J駅約3.3km(U線K駅約3.1km) 大型店舗、専門店は存しない。	形状等がやや不均衡であるが、配置はやや整然としている。有効利用されている土地は半数程度である。アパート等もいくらかみられるが、専用住宅が多い。	第一種低層住居専用地域 建ぺい率 40% 容積率 80%
本件土地C	調布市 224,065円/㎡	平成14年 9月25日	宅地 更地	432.91㎡	台形 やや不整形地 1:0.6	南側4.0m(市道) おおまかに整備されているが、行止路やT字路がある。	U線J駅約4.0km(U線K駅約2.9km) 大型店舗、専門店は存しない。	形状等がやや不均衡であるが、配置はやや整然としている。有効利用されている土地は半数程度である。アパート等もいくらかみられるが、専用住宅が多い。	第一種低層住居専用地域 建ぺい率 40% 容積率 80%

区分	所在 公示価格又は取引価格	価格時点	地目 類型	地積	形状及び間口と 奥行との比率	街路条件	交通・接近条件	環境条件	行政的条件
本件土地2	調布市 —	平成14年 1月27日	山林 更地	808.40㎡	長方形 ほぼ整形地 1:0.5	北東側6.0m(市道) 南東側8.0m(市道) 比較的均衡がとれ、幹線道 路との系統連続性は優れ ている。	U線J駅約3.4km(U線 K駅約2.5km) 大型スーパーマーケッ トが存する。	有効利用されている土地は半 数程度である。アパート等も いくらかみられるが、専用住 宅が多い。	第二種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
公示地 (調布●●)	調布市 321,000円/㎡	平成14年 1月1日	宅地 更地	186㎡	長方形 ほぼ整形地 1:1.5	南側12.0m(市道) 比較的均衡がとれ、幹線道 路との系統連続性は優れ ている。	U線J駅約3.3km(U線 K駅約2.5km) 大型スーパーマーケッ トが存する。	大部分が有効利用されてい る。アパートがいくらかみら れるが、専用住宅も多い。	第二種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
本件土地D	調布市 260,144円/㎡	平成13年 9月30日	宅地 更地	165.26㎡	長方形 ほぼ整形地 1:1.5	南側8.0m(市道) 東側5.0m(市道) 比較的均衡がとれ、幹線道 路との系統連続性は優れ ている。	U線J駅約3.3km(U線 K駅約2.4km) 大型スーパーマーケッ トが存する。	大部分が有効利用されてい る。アパートがいくらかみら れるが、専用住宅も多い。	第二種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
本件土地E	調布市 272,177円/㎡	平成13年 6月20日	宅地 更地	99.20㎡	長方形 ほぼ整形地 1:1.9	北側8.0m(市道) 比較的均衡がとれ、幹線道 路との系統連続性は優れ ている。	U線J駅約3.3km(U線 K駅約2.4km) 大型スーパーマーケッ トが存する。	大部分が有効利用されてい る。アパートがいくらかみら れるが、専用住宅も多い。	第二種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
本件土地F	調布市 290,386円/㎡	平成13年 9月14日	宅地 更地	499.13㎡	台形 不整形地 1:0.8	西側6.0m(市道) 比較的均衡がとれ、幹線道 路との系統連続性は優れ ている。	U線J駅約3.3km(U線 K駅約2.4km) 大型スーパーマーケッ トにやや遠い。	大部分が有効利用されてい る。アパート等がみられるが、 専用住宅もある。	第二種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%

区分	所在 公示価格又は取引価格	価格時点	地目 類型	地積	形状及び間口と 奥行との比率	街路条件	交通・接近条件	環境条件	行政的条件
本件土地3	調布市 —	平成14年 1月27日	雑種地 更地	619.55㎡	長方形 ほぼ整形地 1:1.2	西側16.0m(都道) 配置は均衡がとれている。 幹線道路との系統連続性は優れている。	V線L駅約2.3km大型 スーパーマーケットが 存する。 調布市役所まで約3.9 km	有効利用されている土地は半 数程度である。一般住宅、共 同住宅、大手企業の研修所等 が存する地域である。東側に ゴミ処理施設がある。	第二種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
公示地 (三鷹●●)	三鷹市 337,000円/㎡	平成14年 1月1日	宅地 更地	547㎡	長方形 ほぼ整形地 1:1.5	西側7.7m(市道) 配置は均衡がとれている。	V線L駅約2.0km大型 スーパーマーケットが 存する。 三鷹市役所に近接して いる。	有効利用されている土地は半 数程度である。中規模マンシ ョン、アパートがみられる住 宅地域である。	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
公示地 (三鷹●●)	三鷹市 332,000円/㎡	平成14年 1月1日	宅地 更地	581㎡	長方形 ほぼ整形地 1:1.5	西側7.0m(市道) 配置は均衡がとれている。	V線L駅約2.3km大型 スーパーマーケットが 存する。 三鷹市役所に近接して いる。	有効利用されている土地は半 数程度である。集合住宅が多 く、工場等も多数存在する地 域である。	準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
公示地 (三鷹●●)	三鷹市 429,000円/㎡	平成14年 1月1日	宅地 更地	260㎡	台形 ほぼ整形地 1:1.2	西側16.0m(都道) 配置は均衡がとれている。 幹線道路との系統連続性は 優れている。	V線L駅約1.3km大型 店舗を含む繁華性の高い 駅前商店街が存する。 三鷹市役所に近接して いる。	大部分が有効利用されてい る。マンション、アパート店 舗等が混在する地域である。	準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
本件土地G	三鷹市 385,312円/㎡	平成13年 3月27日	宅地 更地	589.73㎡	長方形 ほぼ整形地 1:1.7	北側5.0m(市道) 東側4.0m(市道) 南側4.0m(市道) 配置は均衡がとれている。 幹線道路との系統連続性は 優れている。	V線L駅約2.3km大型 スーパーマーケットが 存する。 三鷹市役所に近接して いる。	有効利用されている土地は半 数程度である。中層マンシ ョン、アパートが戸建住宅が混 在する地域である。	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200%

本件土地1の時価

	公示地及び取引事例	公示価格又は取引価格	事情補正值	時点修正値	標準化補正值	地域要因補正值	地域要因補正後の価格	標準価格	個別的要因補正值	試算価格	本件土地1の地積	本件土地1の時価(評価額)
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
原告主張	公示地(調布●●)	301,000円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.5}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{72.0}{100}$	215,636円	205,219円	$\times \frac{48.6}{100}$	99,736円	464.54m ²	46,331,361円
	本件土地A	279,175円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{95.3}{100}$	$\times \frac{99.4}{100}$	$\times \frac{77.9}{100}$	206,012円					
	本件土地B	248,263円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{102.7}{100}$	$\times \frac{104.6}{100}$	$\times \frac{78.0}{100}$	208,021円					
	本件土地C	224,065円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{104.3}{100}$	$\times \frac{102.4}{100}$	$\times \frac{79.9}{100}$	191,207円					
被告主張	公示地(調布●●)	301,000円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.5}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{93.6}{100}$	280,327円	279,374円	$\times \frac{81.3}{100}$	227,131円	464.54m ²	105,511,434円
	本件土地A	279,175円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{95.3}{100}$	$\times \frac{103.0}{100}$	$\times \frac{104.0}{100}$	284,997円					
	本件土地B	248,263円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{102.7}{100}$	$\times \frac{105.1}{100}$	$\times \frac{108.6}{100}$	291,014円					
	本件土地C	224,065円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{104.3}{100}$	$\times \frac{102.9}{100}$	$\times \frac{108.6}{100}$	261,158円					

本件土地2の時価

	公示地及び取引事例	公示価格又は取引価格	事情補正值	時点修正値	標準化補正值	地域要因補正值	地域要因補正後の価格	標準価格	個別的要因補正值	試算価格	本件土地2の地積	本件土地2の時価(評価額)
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
原告主張	公示地(調布●●)	321,000円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.5}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{84.5}{100}$	269,888円	244,195円	$\times \frac{78.5}{100}$	191,693円	808.40m ²	154,964,621円
	本件土地D	260,144円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{98.4}{100}$	$\times \frac{97.0}{100}$	$\times \frac{84.5}{100}$	209,815円					
	本件土地E	272,177円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{97.2}{100}$	$\times \frac{109.7}{100}$	$\times \frac{80.3}{100}$	233,045円					
	本件土地F	290,386円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{98.0}{100}$	$\times \frac{121.6}{100}$	$\times \frac{76.3}{100}$	264,034円					
被告主張	公示地(調布●●)	321,000円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.5}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{98.5}{100}$	314,604円	297,453円	$\times \frac{99.8}{100}$	296,858円	800.40m ²	239,980,007円
	本件土地D	260,144円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{98.4}{100}$	$\times \frac{97.0}{100}$	$\times \frac{98.5}{100}$	244,578円					
	本件土地E	272,177円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{97.2}{100}$	$\times \frac{110.3}{100}$	$\times \frac{98.5}{100}$	287,428円					
	本件土地F	290,386円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{98.0}{100}$	$\times \frac{120.0}{100}$	$\times \frac{100.5}{100}$	343,201円					

本件土地3の時価

	公示地及び取引事例	公示価格又は取引価格	事情補正值	時点修正値	標準化補正值	地域要因補正值	地域要因補正後の価格	標準価格	個別的要因補正值	試算価格	本件土地3の地積	本件土地3の時価(評価額)
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
原告主張	公示地(三鷹●●)	337,000円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.8}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{71.9}{100}$	241,818円	235,768円	$\times \frac{71.3}{100}$	168,102円	619.55m ²	104,147,594円
	公示地(三鷹●●)	332,000円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.8}{100}$	$\times \frac{98.5}{100}$	$\times \frac{71.2}{100}$	232,372円					
	公示地(三鷹●●)	429,000円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.8}{100}$	$\times \frac{88.4}{100}$	$\times \frac{56.7}{100}$	214,596円					
	本件土地G	372,069円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{97.7}{100}$	$\times \frac{92.9}{100}$	$\times \frac{75.3}{100}$	254,289円					
被告主張	公示地(三鷹●●)	337,000円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.8}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{102.4}{100}$	344,398円	352,822円	$\times \frac{100}{100}$	352,822円	619.55m ²	218,590,870円
	公示地(三鷹●●)	332,000円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.8}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100.9}{100}$	334,318円					
	公示地(三鷹●●)	429,000円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99.8}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{84.2}{100}$	360,496円					
	本件土地G	385,312円	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{97.7}{100}$	$\times \frac{92.2}{100}$	$\times \frac{107.2}{100}$	372,077円					

1-1表 (本件土地A・標準化補正值、個別的要因比準表)

条件	個別的要因		本件土地A		標準化補正後の本件土地A		格差		計	
	項目	細項目	基準地		対象地		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張				
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	系統及び連続性	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
		幅員	普通	普通	普通	普通				
		舗装	普通	普通	普通	普通				
交通・接近条件	交通施設との距離	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通			(98)/100	(100)/100
	商店街との接近の程度	最寄商店街への接近性	やや優る	普通	やや優る	普通	△2.0			
	公共施設との接近の程度	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	普通	普通	普通	普通				
環境条件	日照・通風・乾湿等の良否 地勢・地質・地盤等の良否 周囲の状態 供給処理施設の状態 危険施設・処理施設等との接近の程度	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(98.5)/100	(100)/100
		地勢、地質、地盤等	普通	普通	劣る	普通	△1.5			
		隣接地の利用状況	普通	普通	普通	普通				
		上水道	普通	普通	普通	普通				
		下水道	普通	普通	普通	普通				
		都市ガス等	普通	普通	普通	普通				
危険施設、処理施設等の有無	無	無	無	無						
画地条件	地積・間口・奥行・形状等	地積	普通	普通	普通	普通			(103)/100	(103.0)/100
		間口狭小	普通	普通	普通	普通				
		奥行通減	普通	普通	普通	普通				
		奥行短小	普通	普通	普通	普通				
		奥行長大	やや劣る	やや劣る	普通	普通	1.02	1.02		
		不整形地	普通	普通	普通	普通				
	方位・高低・角地・その他接面街路との関係	方位	西	西	東	東	1.01	1.01		
		高低	普通	普通	普通	普通				
		角地								
		準角地								
		二方路								
		三方路								
		袋地								
		無道路地								
		崖地等								
		私道減価								
その他	高压線下地									
行政的条件	公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	普通	普通	普通	普通		(100)/100	(100)/100	
その他	その他		普通	普通	普通	普通		(100)/100	(100)/100	
個別的要因の比較計	原告集計	$(100)/100 \times (98)/100 \times (98.5)/100 \times (103)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (99.4)/100$ ④								
	被告集計	$(100)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 \times (103)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (103.0)/100$ ④								

個別的要因			本件土地B		標準化補正後の本件土地B		格差		計	
条件	項目	細項目	基準地		対象地		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張				
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	系統及び連続性	やや劣る	普通	普通	普通	1.00		(101)/100	(100)/100
		幅員	普通	普通	普通	普通				
		舗装	普通	普通	普通	普通				
交通・接近条件	交通施設との距離	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
	商店街との接近の程度	最寄商店街への接近性	やや優る	普通	普通	普通				
	公共施設との接近の程度	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	普通	普通	普通	普通				
環境条件	日照・通風・乾湿等の良否	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(98.5)/100	(100)/100
	地勢・地質・地盤等の良否	地勢、地質、地盤等	普通	普通	劣る	普通	△1.5			
	周囲の状態	隣接地の利用状況	普通	普通	普通	普通				
	供給処理施設の状態	上水道	普通	普通	普通	普通				
		下水道	普通	普通	普通	普通				
		都市ガス等	普通	普通	普通	普通				
危険施設・処理施設等との接近の程度	危険施設、処理施設等の有無	無	無	無	無					
画地条件	地積・間口・奥行・形状等	地積	普通	普通	普通	普通			(105.1)/100	(105.1)/100
		間口狭小	普通	普通	普通	普通				
		奥行通減	普通	普通	普通	普通				
		奥行短小	やや劣る	やや劣る	普通	普通	1.02	1.02		
		奥行長大	普通	普通	普通	普通				
		不整形地	普通	普通	普通	普通				
	方位・高低・角地・その他接面街路との関係	方位	北	北	東	東	1.03	1.03		
		高低								
		角地								
		準角地								
		二方路								
		三方路								
		袋地								
		無道路地								
		崖地等								
私道減価										
その他	高压線下地									
行政的条件	公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
その他	その他		普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
個別的要因の比較計	原告集計	(101)/100×(100)/100×(98.5)/100×(105.1)/100×(100)/100×(100)/100=(104.6)/100 ④								
	被告集計	(100)/100×(100)/100×(100)/100×(105.1)×100×(100)/100×(100)/100=(105.1)/100 ④								

個別的要因			本件土地C		標準化補正後の本件土地C		格差		計	
条件	項目	細項目	基準地		対象地		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張				
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	系統及び連続性	劣る	普通	普通	普通	1.00		(101)/100	(100)/100
		幅員	普通	普通	普通	普通				
		舗装	普通	普通	普通	普通				
交通・接近条件	交通施設との距離	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
	商店街との接近の程度	最寄商店街への接近性	普通	普通	普通	普通				
	公共施設との接近の程度	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	普通	普通	普通	普通				
環境条件	日照・通風・乾湿等の良否	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(98.5)/100	(100)/100
	地勢・地質・地盤等の良否	地勢、地質、地盤等	普通	普通	劣る	普通	△1.5			
	周囲の状態	隣接地の利用状況	普通	普通	普通	普通				
	供給処理施設の状態	上水道	普通	普通	普通	普通				
		下水道	普通	普通	普通	普通				
		都市ガス等	普通	普通	普通	普通				
危険施設・処理施設等との接近の程度	危険施設、処理施設等の有無	無	無	無	無					
画地条件	地積・間口・奥行・形状等	地積	普通	普通	普通	普通			(102.9)/100	(102.9)/100
		間口狭小	普通	普通	普通	普通				
		奥行通減	普通	普通	普通	普通				
		奥行短小	普通	普通	普通	普通				
		奥行長大	普通	普通	普通	普通				
		不整形地	やや劣る	やや劣る	普通	普通	1.05	1.05		
	方位・高低・角地・その他接面街路との関係	方位	南	南	東	東	0.98	0.98		
		高低	普通	普通	普通	普通				
		角地								
		準角地								
		二方路								
		三方路								
		袋地								
		無道路地								
		崖地等								
私道減価										
その他	高压線下地									
行政的条件	公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
その他	商店街の配置の状態		普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
個別的要因の比較計	原告集計	(101)/100×(100)/100×(98.5)/100×(102.9)/100×(100)/100×(100)/100×(100)/100=(102.4)/100 ④								
	被告集計	(100)/100×(100)/100×(100)/100×(102.9)/100×(100)/100×(100)/100=(102.9)/100 ④								

2-1表 (公示地(調布●●)・地域要因補正值、地域要因比準表)

標準住宅地域

個別的要因			公示地(調布●●)		本件土地1の標準的な画地		格差		計		
条件	項目	細項目	基準地の属する地域		対象地の属する地域		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張	
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張					
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	幅員	普通	普通	普通	普通			(98)/100	(98)/100	
		舗装	普通	普通	普通	普通					
		配置	優る	優る	普通	普通	△2.0	△2.0			
		系統及び連続性	普通	優る	普通	優る					
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通			(96)/100	(100)/100	
		都心への接近性	普通	普通	普通	普通					
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	やや優る	普通	普通	普通	△4.0				
		最寄商店街の性格	普通	普通	普通	普通					
	学校・公園・病院の配置の状態	小学校、公園、病院、官公署等	普通	普通	普通	普通					
環境条件	気象の条件	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(76.5)/100	(95.5)/100	
	自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	劣る	普通	劣る	普通					
	居住者の移動等の状態	居住者の増減家族構成等	普通	普通	普通	普通					
	社会的環境の良否	社会的環境の良否	優る	普通	劣る	普通	△5.0				
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準面積		普通	普通	普通	普通				
		各画地の配置状態		優る	優る	普通	普通	△1.5			△1.5
		土地の利用度		優る	優る	劣る	普通	△3.0			△1.5
		周辺の利用の状態		優る	優る	劣る	普通	△3.0			△1.5
	供給処理施設の状態	上水道		有	有	可能	有	△1.5			
		下水道		有	有	可能	有	△2.0			
		都市ガス等		有	有	可能	有	△1.0			
	危険施設、処理施設等の有無	危険施設、処理施設等の有無	無	無	やや大きい	無	△4.0				
	災害発生の危険性	洪水、地すべり等	無	無	無	無					
	公害発生の程度	騒音、大気汚染等			やや大きい	ほぼ同じ	△2.5				
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及び建ぺい率、容積率	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		その他の規制	普通	普通	普通	普通					
その他	その他	将来の動向	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		その他	普通	普通	普通	普通					
地域要因の比較計	原告集計	$(98)/100 \times (96)/100 \times (76.5)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (72.0)/100$ ⑤									
	被告集計	$(98)/100 \times (100)/100 \times (95.5)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (93.6)/100$ ⑤									

個別的要因			本件土地A		本件土地1の標準的な画地		格差		計		
条件	項目	細項目	基準地の属する地域		対象地の属する地域		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張	
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張					
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	幅員	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(104)/100	
		舗装	普通	普通	普通	普通					
		配置	普通	劣る	普通	普通		2.0			
		系統及び連続性	普通	普通	普通	優る		2.0			
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通			(98)/100	(100)/100	
		都心への接近性	普通	普通	普通	普通					
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	やや優る	普通	普通	普通	△2.0				
		最寄商店街の性格	普通	普通	普通	普通					
	学校・公園・病院の配置の状態	小学校、公園、病院、官公署等	普通	普通	普通	普通					
環境条件	気象の条件	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(79.5)/100	(100)/100	
	自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	普通	普通	劣る	普通	△1.5				
	居住者の移動等の状態	居住者の増減家族構成等	普通	普通	普通	普通					
	社会的環境の良否	社会的環境の良否	優る	普通	劣る	普通	△5.0				
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準面積		普通	普通	普通	普通				
		各画地の配置状態		優る	普通	普通	普通	△1.5			
		土地の利用度		普通	普通	劣る	普通	△1.5			
		周辺の利用の状態		普通	普通	劣る	普通	△1.5			
	供給処理施設の状態	上水道		有	有	可能	有	△1.5			
		下水道		有	有	可能	有	△2.0			
		都市ガス等		有	有	可能	有	△1.0			
	危険施設、処理施設等の有無	危険施設、処理施設等の有無	無	無	やや大きい	無	△4.0				
	災害発生の危険性	洪水、地すべり等	無	無	無	無					
	公害発生の程度	騒音、大気汚染等			やや大きい	ほぼ同じ	△2.5				
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		その他の規制	普通	普通	普通	普通					
その他	その他	将来の動向	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		その他	普通	普通	普通	普通					
地域要因の比較計	原告集計	$(100)/100 \times (98)/100 \times (79.5)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (77.9)/100$ ⑤									
	被告集計	$(104)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (104)/100$ ⑤									

個別的要因			本件土地B		本件土地1の標準的な画地		格差		計			
条件	項目	細項目	基準地の属する地域		対象地の属する地域		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張		
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張						
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	幅員	普通	劣る	普通	普通			3.0	(102)/100	(107)/100	
		舗装	普通	普通	普通	普通						
		配置	普通	劣る	普通	普通			2.0			
		系統及び連続性	劣る	普通	普通	優る	2.0	2.0				
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通				(98)/100	(101.5)/100	
		都心への接近性	普通	普通	普通	普通						
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	やや優る	普通	普通	普通	△2.0					
		最寄商店街の性格	普通	劣る	普通	普通			1.5			
学校・公園・病院の配置の状態	小学校、公園、病院、官公署等	普通	普通	普通	普通							
環境条件	気象の条件	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通				(78.0)/100	(100)/100	
	自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	普通	普通	劣る	普通	△1.5					
	居住者の移動等の状態	居住者の増減家族構成等	普通	普通	普通	普通						
	社会的環境の良否	社会的環境の良否	優る	普通	劣る	普通	△5.0					
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準面積		普通	普通	普通	普通					
		各画地の配置状態		優る	普通	普通	普通	△1.5				
		土地の利用度		普通	普通	劣る	普通	△1.5				
		周辺の利用の状態		普通	普通	劣る	普通	△1.5				
	供給処理施設の状態	上水道		有	有	可能	有	△1.5				
		下水道		有	有	可能	有	△2.0				
		都市ガス等		有	有	可能	有	△1.0				
	危険施設、処理施設等の有無	危険施設、処理施設等の有無	無	無	やや大きい	無	△4.0					
	災害発生の危険性	洪水、地すべり等	無	無	無	無						
公害発生の程度	騒音、大気汚染等			やや大きい	ほぼ同じ	△2.5						
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	普通	普通	普通	普通				(100)/100	(100)/100	
		その他の規制	普通	普通	普通	普通						
その他	その他	将来の動向	普通	普通	普通	普通				(100)/100	(100)/100	
		その他	普通	普通	普通	普通						
地域要因の比較計	原告集計	$(102)/100 \times (98)/100 \times (78.0)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (80.4)/100$ ⑤										
	被告集計	$(107)/100 \times (101.5)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (108.6)/100$ ⑤										

2-4表 (本件土地C・地域要因補正值、地域要因比準表)

標準住宅地域

個別的要因			本件土地C		本件土地1の標準的な画地		格差		計			
条件	項目	細項目	基準地の属する地域		対象地の属する地域		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張		
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張						
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	幅員	普通	劣る	普通	普通			3.0	(104)/100	(107)/100	
		舗装	普通	普通	普通	普通						
		配置	劣る	劣る	普通	普通	2.0	2.0				
		系統及び連続性	劣る	普通	普通	優る	2.0	2.0				
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通				(98.5)/100	(101.5)/100	
		都心への接近性	普通	普通	普通	普通						
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	普通	普通	普通	普通						
		最寄商店街の性格	普通	劣る	普通	普通			1.5			
	学校・公園・病院の配置の状態	小学校、公園、病院、官公署等	やや優る	普通	普通	普通	△1.5					
環境条件	気象の条件	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通				(78.0)/100	(100)/100	
	自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	普通	普通	劣る	普通	△1.5					
	居住者の移動等の状態	居住者の増減家族構成等	普通	普通	普通	普通						
	社会的環境の良否	社会的環境の良否	優る	普通	劣る	普通	△5.0					
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準面積		普通	普通	普通	普通					
		各画地の配置状態		優る	普通	普通	普通	△1.5				
		土地の利用度		普通	普通	劣る	普通	△1.5				
		周辺の利用の状態		普通	普通	劣る	普通	△1.5				
	供給処理施設の状態	上水道		有	有	可能	有	△1.5				
		下水道		有	有	可能	有	△2.0				
		都市ガス等		有	有	可能	有	△1.0				
	危険施設、処理施設等の有無	危険施設、処理施設等の有無	無	無	やや大きい	無	△4.0					
	災害発生の危険性	洪水、地すべり等	無	無	無	無						
	公害発生の程度	騒音、大気汚染等			やや大きい	ほぼ同じ	△2.5					
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及び建ぺい率、容積率	普通	普通	普通	普通				(100)/100	(100)/100	
		その他の規制	普通	普通	普通	普通						
その他	その他	将来の動向	普通	普通	普通	普通				(100)/100	(100)/100	
		その他	普通	普通	普通	普通						
地域要因の比較計	原告集計	$(104)/100 \times (98.5)/100 \times (78.0)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (79.9)/100$ ⑤										
	被告集計	$(107)/100 \times (101.5)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (108.6)/100$ ⑤										

3表 (本件土地1・個別的要因補正值、個別的要因比準表)

標準住宅地域

条件	個別的要因		本件土地1の標準的画地		本件土地1		格差		計		
	項目	細項目	基準地		対象地		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張	
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張					
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	系統及び連続性	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		幅員	普通	普通	普通	普通					
		舗装	普通	普通	普通	普通					
交通・接近条件	交通施設との距離	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通			(96)/100	(100)/100	
	商店街との接近の程度	最寄商店街への接近性	優る	普通	普通	普通	△4.0				
	公共施設との接近の程度	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	普通	普通	普通	普通					
環境条件	日照・通風・乾湿等の良否	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(87.5)/100	(100)/100	
	地勢・地質・地盤等の良否	地勢、地質、地盤等	劣る	普通	普通	普通	1.5				
	周囲の状態	隣接地の利用状況	普通	普通	劣る	普通	△4.0				
	供給処理施設の状態	上水道	普通	普通	劣る	普通	△1.5				
		下水道	普通	普通	劣る	普通	△1.5				
		都市ガス等	普通	普通	劣る	普通	△1.0				
危険施設・処理施設等との接近の程度	危険施設、処理施設等の有無	無	無	やや大きい	無	△6.0					
画地条件	地積・間口・奥行・形状等	地積	普通	普通	劣る	普通	0.9		(57.8)/100	(81.3)/100	
		間口狭小	普通	普通	普通	普通					
		奥行通減	普通	普通	普通	普通					
		奥行短小	普通	普通	普通	普通					
		奥行長大	普通	普通	普通	普通					
		不整形地	普通	普通	劣る	劣る	0.90	0.90			
	方位・高低・角地・その他接面街路との関係	方位		東	東	東	東				
		高低		普通	普通	普通	普通				
		角地		普通	普通	優る	優る	1.05			1.05
		準角地									
		二方路									
		三方路									
		袋地									
		無道路地									
		崖地等									
私道減価											
その他	高圧線下地250.47/464.54=0.539			高圧線32%減	高圧線14%減	0.68	0.86				
行政的條件	公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
その他	商店街の配置の状態		普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
個別的要因の比較計	原告集計	$(100)/100 \times (96)/100 \times (87.5)/100 \times (57.8)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (48.6)/100$ ㊟									
	被告集計	$(100)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 \times (81.3)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (81.3)/100$ ㊟									

1-1表 (本件土地D・標準化補正值、個別的要因比準表)

条件	個別的要因		本件土地D		標準化補正後の本件土地D		格差		計	
	項目	細項目	基準地		対象地		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張				
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	系統及び連続性	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
		幅員	普通	普通	普通	普通				
		舗装	普通	普通	普通	普通				
交通・接近条件	交通施設との距離	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
	商店街との接近の程度	最寄商店街への接近性	普通	普通	普通	普通				
	公共施設との接近の程度	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	普通	普通	普通	普通				
環境条件	日照・通風・乾湿等の良否 地勢・地質・地盤等の良否 周囲の状態 供給処理施設の状態 危険施設・処理施設等との接近の程度	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
		地勢、地質、地盤等	普通	普通	普通	普通				
		隣接地の利用状況	普通	普通	普通	普通				
		上水道	普通	普通	普通	普通				
		下水道	普通	普通	普通	普通				
		都市ガス等	普通	普通	普通	普通				
危険施設、処理施設等の有無	無	無	無	無						
画地条件	地積・間口・奥行・形状等	地積	普通	普通	普通	普通			(97)/100	(97)/100
		間口狭小	普通	普通	普通	普通				
		奥行通減	普通	普通	普通	普通				
		奥行短小	普通	普通	普通	普通				
		奥行長大	普通	普通	普通	普通				
		不整形地	普通	普通	普通	普通				
	方位・高低・角地・その他接面街路との関係	方位	南	南	南	南				
		高低	普通	普通	普通	普通				
		角地	やや優る	やや優る	普通	普通	0.97	0.97		
		準角地								
		二方路								
		三方路								
		袋地								
		無道路地								
		崖地等								
		私道減価								
その他	高压線下地									
行政的条件	公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
その他	その他		普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
個別的要因の比較計	原告集計	(100)/100 × (100)/100 × (100)/100 × (97)/100 × (100)/100 × (100)/100 = (97)/100 ④								
	被告集計	(100)/100 × (100)/100 × (100)/100 × (97)/100 × (100)/100 × (100)/100 = (97)/100 ④								

個別的要因			本件土地E		標準化補正後の本件土地E		格差		計		
条件	項目	細項目	基準地		対象地		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張	
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張					
街路条件		系統及び連続性	普通	普通	普通	普通					
		接面街路の系統・構造等の状態	普通	普通	普通	普通					
		舗装	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
交通・接近条件	交通施設との距離	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通					
	商店街との接近の程度	最寄商店街への接近性	普通	普通	普通	普通					
	公共施設との接近の程度	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
環境条件	日照・通風・乾湿等の良否	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通					
	地勢・地質・地盤等の良否	地勢、地質、地盤等	普通	普通	普通	普通					
	周囲の状態	隣接地の利用状況	普通	普通	普通	普通					
	供給処理施設の状態	上水道		普通	普通	普通	普通				
		下水道		普通	普通	普通	普通				
		都市ガス等		普通	普通	普通	普通				
危険施設・処理施設等との接近の程度	危険施設、処理施設等の有無	無	無	無	無			(100)/100	(100)/100		
画地条件	地積・間口・奥行・形状等	地積	普通	普通	普通	普通					
		間口狭小	やや劣る	やや劣る	普通	普通	1.05	1.05			
		奥行通減	普通	普通	普通	普通					
		奥行短小	普通	普通	普通	普通					
		奥行長大	普通	普通	普通	普通					
		不整形地	普通	普通	普通	普通					
	方位・高低・角地・その他接面街路との関係	三角地									
		方位	北	北	東	南	1.05	1.05			
		高低	普通	普通	普通	普通					
		角地									
		準角地									
		二方路									
		三方路									
		袋地									
		無道路地									
その他	崖地等										
	私道減価										
その他	高圧線下地							(110.3)/100	(110.3)/100		
行政的条件	公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
その他	その他		優る	普通	普通	普通	△0.5		(99.5)/100	(100)/100	
個別的要因の比較計	原告集計	$(100)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 \times (110.3)/100 \times (100)/100 \times (99.5)/100 = (109.7)/100$ ④									
	被告集計	$(100)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 \times (110.3)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (110.3)/100$ ④									

個別的要因			本件土地F		標準化補正後の本件土地F		格差		計	
条件	項目	細項目	基準地		対象地		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張				
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	系統及び連続性	やや優る	普通	普通	普通	△1.0		(98)/100	(100)/100
		幅員	やや優る	普通	普通	普通	△1.0			
		舗装	普通	普通	普通	普通				
交通・接近条件	交通施設との距離	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通			(98.5)/100	(100)/100
	商店街との接近の程度	最寄商店街への接近性	普通	普通	普通	普通				
	公共施設との接近の程度	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	やや優る	普通	普通	普通	△1.5			
環境条件	日照・通風・乾湿等の良否	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
	地勢・地質・地盤等の良否	地勢、地質、地盤等	普通	普通	普通	普通				
	周囲の状態	隣接地の利用状況	普通	普通	普通	普通				
	供給処理施設の状態	上水道	普通	普通	普通	普通				
		下水道	普通	普通	普通	普通				
		都市ガス等	普通	普通	普通	普通				
危険施設・処理施設等との接近の程度	危険施設、処理施設等の有無	無	無	無	無					
画地条件	地積・間口・奥行・形状等	地積	やや劣る	やや劣る	普通	普通	1.05	1.05	(126)/100	(120)/100
		間口狭小	普通	普通	普通	普通				
		奥行通減	普通	普通	普通	普通	1.05			
		奥行短小	普通	普通	普通	普通				
		奥行長大	やや劣る	普通	普通	普通				
		不整形地	劣る	劣る	普通	普通	1.11	1.11		
	方位・高低・角地・その他接面街路との関係	方位	西	西	南	南	1.03	1.03		
		高低	普通	普通	普通	普通				
		角地								
		準角地								
		二方路								
		三方路								
		袋地								
		無道路地								
		崖地等								
私道減価										
その他	高压線下地									
行政的条件	公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
その他	その他		普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
個別的要因の比較計	原告集計	(98)/100×(98.5)/100×(100)/100×(126.0)/100×(100)/100×(100)/100=(121.6)/100 ④								
	被告集計	(100)/100×(100)/100×(100)/100×(120.0)/100×(100)/100×(100)/100=(120.0)/100 ④								

2-1表 (公示地(調布●●)・地域要因補正值、地域要因比準表)

標準住宅地域

個別的要因			公示地(調布●●)		本件土地2の標準的な画地		格差		計		
条件	項目	細項目	基準地の属する地域		対象地の属する地域		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張	
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張					
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	幅員	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		舗装	普通	普通	普通	普通					
		配置	普通	普通	普通	普通					
		系統及び連続性	普通	優る	普通	優る					
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		都心への接近性	普通	普通	普通	普通					
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	普通	普通	普通	普通					
		最寄商店街の性格	普通	普通	普通	普通					
学校・公園・病院の配置の状態	小学校、公園、病院、官公署等	普通	普通	普通	普通						
環境条件	気象の条件	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(84.5)/100	(98.5)/100	
	自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	普通	普通	普通	普通					
	居住者の移動等の状態	居住者の増減家族構成等	普通	普通	普通	普通					
	社会的環境の良否	社会的環境の良否	普通	普通	劣る	普通	△2.5				
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準面積		劣る	普通	優る	普通	3.0			
		各画地の配置状態		優る	普通	劣る	普通	△3.0			
		土地の利用度		優る	優る	劣る	普通	△3.0			△1.5
		周辺の利用の状態		優る	普通	劣る	普通	△3.0			
	供給処理施設の状態	上水道		有	有	可能	有	△1.5			
		下水道		有	有	可能	有	△2.0			
		都市ガス等		有	有	可能	有	△1.0			
	危険施設、処理施設等の有無	危険施設、処理施設等の有無	無	無	無	無					
	災害発生の危険性	洪水、地すべり等	無	無	無	無					
公害発生の程度	騒音、大気汚染等			やや大きい	ほぼ同じ	△2.5					
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		その他の規制	普通	普通	普通	普通					
その他	その他	将来の動向	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		その他	普通	普通	普通	普通					
地域要因の比較計	原告集計	$(100)/100 \times (100)/100 \times (84.5)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (84.5)/100$ ⑤									
	被告集計	$(100)/100 \times (100)/100 \times (98.5)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (98.5)/100$ ⑤									

個別的要因			本件土地D		本件土地2の標準的な画地		格差		計		
条件	項目	細項目	基準地の属する地域		対象地の属する地域		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張	
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張					
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	幅員	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		舗装	普通	普通	普通	普通					
		配置	普通	普通	普通	普通					
		系統及び連続性	普通	優る	普通	優る					
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		都心への接近性	普通	普通	普通	普通					
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	普通	普通	普通	普通					
		最寄商店街の性格	普通	普通	普通	普通					
学校・公園・病院の配置の状態	小学校、公園、病院、官公署等	普通	普通	普通	普通						
環境条件	気象の条件	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(84.5)/100	(98.5)/100	
	自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	普通	普通	普通	普通					
	居住者の移動等の状態	居住者の増減家族構成等	普通	普通	普通	普通					
	社会的環境の良否	社会的環境の良否	普通	普通	劣る	普通	△2.5				
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準面積		劣る	普通	優る	普通	3.0			
		各画地の配置状態		優る	普通	劣る	普通	△3.0			
		土地の利用度		優る	優る	劣る	普通	△3.0			△1.5
		周辺の利用の状態		優る	普通	劣る	普通	△3.0			
	供給処理施設の状態	上水道		有	有	可能	有	△1.5			
		下水道		有	有	可能	有	△2.0			
		都市ガス等		有	有	可能	有	△1.0			
	危険施設、処理施設等の有無	危険施設、処理施設等の有無	無	無	無	無					
	災害発生の危険性	洪水、地すべり等	無	無	無	無					
公害発生の程度	騒音、大気汚染等			やや大きい	ほぼ同じ	△2.5					
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及び建ぺい率、容積率	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		その他の規制	著通	普通	普通	普通					
その他	その他	将来の動向	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		その他	普通	普通	普通	普通					
地域要因の比較計	原告集計	$(100)/100 \times (100)/100 \times (84.5)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (84.5)/100$ ⑤									
	被告集計	$(100)/100 \times (100)/100 \times (98.5)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (98.5)/100$ ⑤									

個別的要因			本件土地E		本件土地2の標準的な画地		格差		計		
条件	項目	細項目	基準地の属する地域		対象地の属する地域		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張	
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張					
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	幅員	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		舗装	普通	普通	普通	普通					
		配置	普通	普通	普通	普通					
		系統及び連続性	普通	優る	普通	優る					
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		都心への接近性	普通	普通	普通	普通					
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	普通	普通	普通	普通					
		最寄商店街の性格	普通	普通	普通	普通					
学校・公園・病院の配置の状態	小学校、公園、病院、官公署等	普通	普通	普通	普通						
環境条件	気象の条件	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(84.5)/100	(98.5)/100	
	自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	普通	普通	普通	普通					
	居住者の移動等の状態	居住者の増減家族構成等	普通	普通	普通	普通					
	社会的環境の良否	社会的環境の良否	普通	普通	劣る	普通	△2.5				
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準面積		劣る	普通	優る	普通	3.0			
		各画地の配置状態		優る	普通	劣る	普通	△3.0			
		土地の利用度		優る	優る	劣る	普通	△3.0			△1.5
		周辺の利用の状態		優る	普通	劣る	普通	△3.0			
	供給処理施設の状態	上水道		有	有	可能	有	△1.5			
		下水道		有	有	可能	有	△2.0			
		都市ガス等		有	有	可能	有	△1.0			
	危険施設、処理施設等の有無	危険施設、処理施設等の有無	無	無	無	無					
	災害発生の危険性	洪水、地すべり等	無	無	無	無					
公害発生の程度	騒音、大気汚染等			やや大きい	ほぼ同じ	△2.5					
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及び建ぺい率、容積率	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		その他の規制	普通	普通	普通	普通					
その他	その他	将来の動向	普通	普通	普通	普通			(95)/100	(100)/100	
		その他	優る	普通	普通	普通	△0.5				
地域要因の比較計	原告集計	$(100)/100 \times (100)/100 \times (84.5)/100 \times (100)/100 \times (95)/100 = (80.3)/100$ ⑤									
	被告集計	$(100)/100 \times (100)/100 \times (98.5)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (98.5)/100$ ⑤									

個別的要因			本件土地F		本件土地2の標準的な画地		格差		計		
条件	項目	細項目	基準地の属する地域		対象地の属する地域		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張	
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張					
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	幅員	優る	普通	普通	普通	△3.0		(95)/100	(100)/100	
		舗装	普通	普通	普通	普通					
		配置	普通	普通	普通	普通					
		系統及び連続性	優る	優る	普通	優る	△2.0				
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通			(98.5)/100	(102)/100	
		都心への接近性	普通	普通	普通	普通					
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	普通	やや劣る	普通	普通		2.0			
		最寄商店街の性格	普通	普通	普通	普通					
	学校・公園・病院の配置の状態	小学校、公園、病院、官公署等	やや優る	普通	普通	普通	△1.5				
環境条件	気象の条件	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(81.5)/100	(98.5)/100	
	自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	普通	普通	普通	普通					
	居住者の移動等の状態	居住者の増減家族構成等	普通	普通	普通	普通					
	社会的環境の良否	社会的環境の良否	普通	普通	劣る	普通	△2.5				
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的面積		普通	普通	普通	普通				
		各画地の配置状態		優る	普通	劣る	普通	△3.0			
		土地の利用度		優る	優る	劣る	普通	△3.0			△1.5
		周辺の利用の状態		優る	普通	劣る	普通	△3.0			
	供給処理施設の状態	上水道		有	有	可能	有	△1.5			
		下水道		有	有	可能	有	△2.0			
		都市ガス等		有	有	可能	有	△1.0			
	危険施設、処理施設等の有無	危険施設、処理施設等の有無	無	無	無	無					
	災害発生の危険性	洪水、地すべり等	無	無	無	無					
	公害発生の程度	騒音、大気汚染等			やや大きい	ほぼ同じ	△2.5				
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及び建ぺい率、容積率	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		その他の規制	普通	普通	普通	普通					
その他	その他	将来の動向	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		その他	普通	普通	普通	普通					
地域要因の比較計	原告集計	(95)/100×(98.5)/100×(81.5)/100×(100)/100×(100)/100=(76.3)/100 ⑤									
	被告集計	(100)/100×(102)/100×(98.5)/100×(100)/100×(100)/100=(100.5)/100 ⑤									

3表（本件土地2・個別的要因補正值、個別的要因比準表）

標準住宅地域

個別的要因			本件土地2の標準的画地		本件土地2		格差		計		
条件	項目	細項目	基準地		対象地		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張	
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張					
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	系統及び連続性	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		幅員	普通	普通	普通	普通					
		舗装	普通	普通	普通	普通					
交通・接近条件	交通施設との距離	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
	商店街との接近の程度	最寄商店街への接近性	普通	普通	普通	普通					
	公共施設との接近の程度	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	普通	普通	普通	普通					
環境条件	日照・通風・乾湿等の良否	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(92)/100	(100)/100	
	地勢・地質・地盤等の良否	地勢、地質、地盤等	普通	普通	普通	普通					
	周囲の状態	隣接地の利用状況	普通	普通	劣る	普通	△4.0				
	供給処理施設の状態	上水道	普通	普通	劣る	普通	△1.5				
		下水道	普通	普通	劣る	普通	△1.5				
		都市ガス等	普通	普通	劣る	普通	△1.0				
危険施設・処理施設等との接近の程度	危険施設、処理施設等の有無	無	無	無	無						
画地条件	地積・間口・奥行・形状等	地積	普通	普通	劣る	やや劣る	0.90	0.95	(85.3)/100	(99.8)/100	
		間口狭小	普通	普通	普通	普通					
		奥行通減	普通	普通	普通	普通					
		奥行短小	普通	普通	普通	普通					
		奥行長大	普通	普通	普通	普通					
		不整形地	普通	普通	やや劣る	普通	0.95				
	方位・高低・角地・その他接面街路との関係	方位		南	南	南	南				
		高低		普通	普通	やや劣る	普通	0.95			
		角地		普通	普通	優る	優る	1.05			1.05
		準角地									
		二方路									
		三方路									
		袋地									
		無道路地									
		崖地等									
私道減価											
その他	高压線下地										
行政的条件	公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等							(100)/100	(100)/100	
その他	その他								(100)/100	(100)/100	
個別的要因の比較計	原告集計	(100)/100×(100)/100×(92.0)/100×(85.3)/100×(100)/100×(100)/100=(78.5)/100 ⑧									
	被告集計	(100)/100×(100)/100×(100)/100×(99.8)/100×(100)/100×(100)/100=(99.8)/100 ⑧									

1-1表 (公示地(三鷹●●)・標準化補正值、個別的要因比準表)

条件	個別的要因		公示地(三鷹●●)		標準化補正後の公示地(三鷹●●)		格差		計	
	項目	細項目	基準地		対象地		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張				
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	系統及び連続性	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
		幅員	普通	普通	普通	普通				
		舗装	普通	普通	普通	普通				
交通・接近条件	交通施設との距離	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
	商店街との接近の程度	最寄商店街への接近性	普通	普通	普通	普通				
	公共施設との接近の程度	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	やや優る	普通	やや優る	普通				
環境条件	日照・通風・乾湿等の良否	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(101.5)/100	(100)/100
	地勢・地質・地盤等の良否	地勢、地質、地盤等	普通	普通	普通	普通				
	周囲の状態	隣接地の利用状況	やや劣る	普通	普通	普通	1.5			
	供給処理施設の状態	上水道	普通	普通	普通	普通				
		下水道	普通	普通	普通	普通				
		都市ガス等	普通	普通	普通	普通				
危険施設・処理施設等との接近の程度	危険施設、処理施設等の有無	無	無	無	無					
画地条件	地積・間口・奥行・形状等	地積	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
		間口狭小	普通	普通	普通	普通				
		奥行通減	普通	普通	普通	普通				
		奥行短小	普通	普通	普通	普通				
		奥行長大	普通	普通	普通	普通				
		不整形地	普通	普通	普通	普通				
	方位・高低・角地・その他接面街路との関係	三角地	普通	普通	普通	普通				
		方位	西	西	西	西				
		高低	普通	普通	普通	普通				
		角地								
		準角地								
		二方路								
		三方路								
		袋地								
		無道路地								
		崖地等								
		私道減価								
その他	高压線下地									
行政的条件	公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	弱い	やや弱い	普通	やや弱い	△3.0		(97)/100	(100)/100
その他	その他		普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
個別的要因の比較計	原告集計	$(100)/100 \times (100)/100 \times (101.5)/100 \times (97)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (98.5)/100$ ④								
	被告集計	$(100)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 \times (100)/100 = (100)/100$ ④								

個別的要因			公示地(三鷹●●)		標準化補正後の公示地(三鷹●●)		格差		計		
条件	項目	細項目	基準地		対象地		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張	
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張					
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	系統及び連続性	やや優る	普通	普通	普通	△1.0		(98)/100	(100)/100	
		幅員	やや優る	普通	普通	普通	△1.0				
		舗装	普通	普通	普通	普通					
交通・接近条件	交通施設との距離	最寄駅への接近性	やや優る	普通	普通	普通	△2.0		(93)/100	(100)/100	
	商店街との接近の程度	最寄商店街への接近性	優る	普通	普通	普通	△5.0				
	公共施設との接近の程度	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	やや優る	普通	やや優る	普通					
環境条件	日照・通風・乾湿等の良否	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(100.0)/100	(100)/100	
	地勢・地質・地盤等の良否	地勢、地質、地盤等	普通	普通	普通	普通					
	周囲の状態	隣接地の利用状況	普通	普通	普通	普通					
	供給処理施設の状態	上水道	普通	普通	普通	普通					
		下水道	普通	普通	普通	普通					
		都市ガス等	普通	普通	普通	普通					
危険施設・処理施設等との接近の程度	危険施設、処理施設等の有無	無	無	無	無						
画地条件	地積・間口・奥行・形状等	地積	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
		間口狭小	普通	普通	普通	普通					
		奥行通減	普通	普通	普通	普通					
		奥行短小	普通	普通	普通	普通					
		奥行長大	普通	普通	普通	普通					
		不整形地	普通	普通	普通	普通					
	方位・高低・角地・その他接面街路との関係	三角地									
		方位	西	西	西	西					
		高低	普通	普通	普通	普通					
		角地									
		準角地									
		二方路									
		三方路									
		袋地									
		無道路地									
その他	崖地等										
	私道減価										
	高圧線下地										
行政的條件	公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	弱い	やや弱い	普通	やや弱い	△3.0		(97)/100	(100)/100	
その他	その他		普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100	
個別的要因の比較計	原告集計	(98)/100×(93)/100×(100)/100×(100)/100×(97)/100×(100)/100=(88.4)/100 ④									
	被告集計	(100)/100×(100)/100×(100)/100×(100)/100×(100)/100×(100)/100=(100)/100 ④									

個別的要因			本件土地G		標準化補正後の本件土地G		格差		計	
条件	項目	細項目	基準地		対象地		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張				
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	系統及び連続性	やや劣る	普通	普通	普通	1.00		(101)/100	(100)/100
		幅員	普通	普通	普通	普通				
		舗装	普通	普通	普通	普通				
交通・接近条件	交通施設との距離	最寄駅への接近性	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
	商店街との接近の程度	最寄商店街への接近性	普通	普通	普通	普通				
	公共施設との接近の程度	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	やや優る	普通	やや優る	普通				
環境条件	日照・通風・乾湿等の良否	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
	地勢・地質・地盤等の良否	地勢、地質、地盤等	普通	普通	普通	普通				
	周囲の状態	隣接地の利用状況	普通	普通	普通	普通				
	供給処理施設の状態	上水道	普通	普通	普通	普通				
		下水道	普通	普通	普通	普通				
		都市ガス等	普通	普通	普通	普通				
危険施設・処理施設等との接近の程度	危険施設、処理施設等の有無	無	無	無	無					
画地条件	地積・間口・奥行・形状等	地積	普通	普通	普通	普通			(92)/100	(92.2)/100
		間口狭小	普通	普通	普通	普通				
		奥行通減	普通	普通	普通	普通				
		奥行短小	普通	普通	普通	普通				
		奥行長大	普通	普通	普通	普通				
		不整形地	普通	普通	普通	普通				
	方位・高低・角地・その他接面街路との関係	方位	北東南	北東南	西	西	0.97	0.97		
		高低	普通	普通	普通	普通				
		角地								
		準角地								
		二方路								
		三方路	優る	優る	普通	普通	0.95	0.95		
		袋地								
		無道路地								
		崖地等								
私道減価										
その他	高压線下地									
行政的条件	公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	普通	やや強い	普通	やや強い			(100)/100	(100)/100
その他	その他		普通	普通	普通	普通			(100)/100	(100)/100
個別的要因の比較計	原告集計	(101)/100×(100)/100×(100)/100×(92)/100×(100)/100×(100)/100= (92.9)/100 ④								
	被告集計	(100)/100×(100)/100×(100)/100×(92.2)/100×(100)/100×(100)/100= (92.2)/100 ④								

2-1表 (公示地(三鷹●●)・地域要因補正值、地域要因比準表)

混在住宅地域

個別的要因			公示地(三鷹●●)		本件土地3の標準的な画地		格差		計		
条件	項目	細項目	基準地の属する地域		対象地の属する地域		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張	
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張					
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	幅員	普通	普通	優る	優る	3.0	3.0	(105)/100	(105)/100	
		舗装	普通	普通	普通	普通					
		配置	普通	普通	普通	普通					
		系統及び連続性	普通	普通	優る	優る	2.0	2.0			
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	普通	普通	やや劣る	普通	△2.5		(86.5)/100	(98.5)/100	
		都心への接近性	普通	普通	普通	普通					
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	普通	普通	劣る	普通	△5.0				
		最寄商店街の性格	普通	普通	普通	普通					
	学校・公園・病院の配置の状態	小学校、公園、病院、官公署等	優る	普通	劣る	やや劣る	△6.0	△1.5			
環境条件	気象の条件	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(80.0)/100	(97.5)/100	
	自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	普通	普通	劣る	普通	△1.5				
	居住者の移動等の状態	居住者の増減家族構成等	普通	普通	普通	普通					
	社会的環境の良否	社会的環境の良否	優る	普通	劣る	普通	△3.0				
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準面積		普通	普通	普通	普通				
		各画地の配置状態		優る	普通	普通	普通	△1.5			
		土地の利用度		普通	普通	劣る	普通	△1.5			
		周辺の利用の状態		普通	普通	劣る	普通	△1.5			
	供給処理施設の状態	上水道		有	有	可能	有	△1.0			
		下水道		有	有	有	有				
		都市ガス等		有	有	可能	有	△1.0			
	危険施設、処理施設等の有無	危険施設、処理施設等の有無	無	無	大きい	無	△4.0				
	災害発生の危険性	洪水、地すべり等	無	無	無	無					
公害発生の程度	騒音、大気汚染等			大きい	やや大きい	△5.0	△2.5				
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及び建ぺい率、容積率	やや強い	やや強い	普通	普通	1.5	1.5	(101.5)/100	(101.5)/100	
		その他の規制	普通	普通	普通	普通					
その他	その他	将来の動向	普通	普通	やや劣る	普通	△2.5		(97.5)/100	(100)/100	
		その他	普通	普通	普通	普通					
地域要因の比較計	原告集計	$(105)/100 \times (86.5)/100 \times (80.0)/100 \times (101.5)/100 \times (97.5)/100 = (71.9)/100$ ⑤									
	被告集計	$(105)/100 \times (98.5)/100 \times (97.5)/100 \times (101.5)/100 \times (100)/100 = (102.4)/100$ ⑤									

個別的要因			公示地(三鷹●●)		本件土地3の標準的な画地		格差		計		
条件	項目	細項目	基準地の属する地域		対象地の属する地域		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張	
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張					
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	幅員	普通	普通	優る	優る	3.0	3.0	(105)/100	(105)/100	
		舗装	普通	普通	普通	普通					
		配置	普通	普通	普通	普通					
		系統及び連続性	普通	普通	優る	優る	2.0	2.0			
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	普通	普通	やや劣る	普通	△2.5		(88)/100	(98.5)/100	
		都心への接近性	普通	普通	普通	普通					
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	普通	普通	劣る	普通	△5.0				
		最寄商店街の性格	普通	普通	普通	普通					
	学校・公園・病院の配置の状態	小学校、公園、病院、官公署等	やや優る	普通	劣る	やや劣る	△4.5	△1.5			
環境条件	気象の条件	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(81.5)/100	(99)/100	
	自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	普通	普通	劣る	普通	△1.5				
	居住者の移動等の状態	居住者の増減家族構成等	普通	普通	普通	普通					
	社会的環境の良否	社会的環境の良否	優る	普通	劣る	普通	△3.0				
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的面積		普通	普通	普通	普通				
		各画地の配置状態		優る	普通	普通	普通	△1.5			
		土地の利用度		普通	普通	劣る	普通	△1.5			
		周辺の利用の状態		劣る	劣る	劣る	普通				1.5
	供給処理施設の状態	上水道		有	有	可能	有	△1.0			
		下水道		有	有	有	有				
		都市ガス等		有	有	可能	有	△1.0			
	危険施設、処理施設等の有無	危険施設、処理施設等の有無	無	無	大きい	無	△4.0				
	災害発生の危険性	洪水、地すべり等	無	無	無	無					
公害発生の程度	騒音、大気汚染等			大きい	やや大きい	△5.0	△2.5				
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	弱い	やや弱い	普通	普通	△3.0	△1.5	(97)/100	(98.5)/100	
		その他の規制	普通	普通	普通	普通					
その他	その他	将来の動向	普通	普通	やや劣る	普通	△2.5		(97.5)/100	(100)/100	
		その他	普通	普通	普通	普通					
地域要因の比較計	原告集計	$(105)/100 \times (88)/100 \times (81.5)/100 \times (97)/100 \times (97.5)/100 = (71.2)/100$ ⑤									
	被告集計	$(105)/100 \times (98.5)/100 \times (99)/100 \times (98.5)/100 \times (100)/100 = (100.9)/100$ ⑤									

2-3表 (公示地(三鷹●●)・地域要因補正值、地域要因比準表)

混在住宅地域

個別的要因			公示地(三鷹●●)		本件土地3の標準的な画地		格差		計		
条件	項目	細項目	基準地の属する地域		対象地の属する地域		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張	
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張					
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	幅員	優る	優る	優る	優る			(100)/100	(100)/100	
		舗装	普通	普通	普通	普通					
		配置	普通	普通	普通	普通					
		系統及び連続性	優る	優る	優る	優る					
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	やや優る	やや優る	やや劣る	普通	△5.0	△2.5	(73.5)/100	(89.0)/100	
		都心への接近性	普通	普通	普通	普通					
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	優る	普通	劣る	普通	△10.0				
		最寄商店街の性格	優る	優る	劣る	劣る	△7.0	△7.0			
	学校・公園・病院の配置の状態	小学校、公園、病院、官公署等	やや優る	普通	劣る	やや劣る	△4.5	△1.5			
環境条件	気象の条件	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(81.5)/100	(96)/100	
	自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	普通	普通	劣る	普通	△1.5				
	居住者の移動等の状態	居住者の増減家族構成等	普通	普通	普通	普通					
	社会的環境の良否	社会的環境の良否	優る	普通	劣る	普通	△3.0				
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準面積		劣る	普通	普通	普通	1.5			
		各画地の配置状態		優る	普通	普通	普通	△1.5			
		土地の利用度		優る	優る	劣る	普通	△1.5			△1.5
		周辺の利用の状態		普通	普通	劣る	普通	△1.5			
	供給処理施設の状態	上水道		有	有	可能	有	△1.0			
		下水道		有	有	有	有				
		都市ガス等		有	有	可能	有	△1.0			
	危険施設、処理施設等の有無	危険施設、処理施設等の有無	無	無	大きい	無	△4.0				
	災害発生の危険性	洪水、地すべり等	無	無	無	無					
公害発生の程度	騒音、大気汚染等			大きい	やや大きい	△5.0	△2.5				
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	弱い	やや弱い	普通	普通	△3.0	△1.5	(97)/100	(98.5)/100	
		その他の規制	普通	普通	普通	普通					
その他	その他	将来の動向	普通	普通	やや劣る	普通	△2.5		(97.5)/100	(100)/100	
		その他	普通	普通	普通	普通					
地域要因の比較計	原告集計	$(100)/100 \times (73.5)/100 \times (81.5)/100 \times (97)/100 \times (97.5)/100 = (56.7)/100$ ⑤									
	被告集計	$(100)/100 \times (89.0)/100 \times (96.0)/100 \times (98.5)/100 \times (100)/100 = (84.2)/100$ ⑤									

2-4表 (本件土地G・地域要因補正值、地域要因比準表)

混在住宅地域

個別的要因			本件土地G		本件土地3の標準的な画地		格差		計		
条件	項目	細項目	基準地の属する地域		対象地の属する地域		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張	
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張					
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	幅員	普通	劣る	優る	優る	6.0	6.0	(110.0)/100	(110.0)/100	
		舗装	普通	普通	普通	普通					
		配置	普通	普通	普通	普通					
		系統及び連続性	劣る	劣る	優る	優る	4.0	4.0			
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	普通	普通	やや劣る	普通	△2.5		(86.5)/100	(98.5)/100	
		都心への接近性	普通	普通	普通	普通					
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	普通	普通	劣る	普通	△5.0				
		最寄商店街の性格	普通	普通	普通	普通					
	学校・公園・病院の配置の状態	小学校、公園、病院、官公署等	優る	普通	劣る	やや劣る	△6.0	△1.5			
環境条件	気象の条件	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(80.0)/100	(97.5)/100	
	自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	普通	普通	劣る	普通	△1.5				
	居住者の移動等の状態	居住者の増減家族構成等	普通	普通	普通	普通					
	社会的環境の良否	社会的環境の良否	優る	普通	劣る	普通	△3.0				
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的面積		普通	普通	普通	普通				
		各画地の配置状態		優る	普通	普通	普通	△1.5			
		土地の利用度		優る	普通	劣る	普通	△1.5			
		周辺の利用の状態		普通	普通	劣る	普通	△1.5			
	供給処理施設の状態	上水道		有	有	可能	有	△1.0			
		下水道		有	有	有	有				
		都市ガス等		有	有	可能	有	△1.0			
	危険施設、処理施設等の有無	危険施設、処理施設等の有無	無	無	大きい	無	△4.0				
	災害発生の危険性	洪水、地すべり等	無	無	無	無					
公害発生の程度	騒音、大気汚染等			大きい	やや大きい	△5.0	△2.5				
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	やや強い	やや強い	普通	普通	1.5	1.5	(101.5)/100	(101.5)/100	
		その他の規制	普通	普通	普通	普通					
その他	その他	将来の動向	普通	普通	やや劣る	普通	△2.5		(97.5)/100	(100.0)/100	
		その他	普通	普通	普通	普通					
地域要因の比較計	原告集計	$(110.0)/100 \times (86.5)/100 \times (80.0)/100 \times (101.5)/100 \times (97.5)/100 = (75.3)/100$ ⑤									
	被告集計	$(110.0)/100 \times (98.5)/100 \times (97.5)/100 \times (101.5)/100 \times (100.0)/100 = (107.2)/100$ ⑤									

3表（本件土地3・個別的要因補正值、個別的要因比準表）

混在住宅地域

条件	個別的要因		本件土地3の標準的画地		本件土地3		格差		計	
	項目	細項目	基準地		対象地		原告主張	被告主張	原告主張	被告主張
			原告主張	被告主張	原告主張	被告主張				
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	系統及び連続性	普通	普通	やや優る	普通	1.00		(102)/100	(100)/100
		幅員	普通	普通	やや優る	普通	1.00			
		舗装	普通	普通	普通	普通				
交通・接近条件	交通施設との距離	最寄駅への接近性	普通	普通	やや劣る	普通	△2.0		(91)/100	(100)/100
	商店街との接近の程度	最寄商店街への接近性	普通	普通	やや劣る	普通	△2.5			
	公共施設との接近の程度	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	やや優る	普通	劣る	普通	△4.5			
環境条件	日照・通風・乾湿等の良否	日照、通風、乾湿等	普通	普通	普通	普通			(86)/100	(100)/100
	地勢・地質・地盤等の良否	地勢、地質、地盤等	普通	普通	普通	普通				
	周囲の状態	隣接地の利用状況	普通	普通	相当に劣る	普通	△4.5			
	供給処理施設の状態	上水道	普通	普通	劣る	普通	△1.0			
		下水道	普通	普通	普通	普通				
		都市ガス等	普通	普通	劣る	普通	△1.0			
危険施設・処理施設等との接近の程度	危険施設、処理施設等の有無	無	無	大きい	無	△7.5				
画地条件	地積・間口・奥行・形状等	地積	普通	普通	普通	普通			(90.3)/100	(105.1)/100
		間口狭小	普通	普通	普通	普通				
		奥行通減	普通	普通	普通	普通				
		奥行短小	普通	普通	普通	普通				
		奥行長大	普通	普通	普通	普通				
		不整形地	普通	普通	やや劣る	普通	0.95			
	方位・高低・角地・その他接面街路との関係	方位	西	西	西	西				
		高低	普通	普通	やや劣る	普通	0.95			
		角地								
		準角地								
		二方路								
		三方路								
		袋地								
		無道路地								
		崖地等								
私道減価										
その他	高圧線下地									
行政的条件	公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	やや強い	普通	普通	普通	1.50		(101.5)/100	(100)/100
その他	その他		普通	普通	やや劣る	普通	△2.5		(97.5)/100	(100)/100
個別的要因の比較計	原告集計	(102)/100×(91)/100×(86.0)/100×(90.3)/100×(101.5)/100×(97.5)/100=(71.3)/100 ⑧								
	被告集計	(100)/100×(100)/100×(100)/100×(100)/100×(100)/100×(100)/100=(100)/100 ⑧								

<取引事例の比準>

符号	取引事例の概要				取引価格	①	②	③	④	⑤	格差率	相乗積					
	所在地	地目	地積	取引時点	事情補正	時点修正	建付減価補正	標準化補正	地域格差								
a	所在地	地目	地積	取引時点	193,598円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{108.4}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{107}$ × $\frac{100}{78}$ ≒ 251,000円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{108.4}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{78}$	≒	251,000円/㎡					
	調布市	宅地	779.34㎡	H15.3.31													
	(概況) U線「J」駅の北方約3700mに所在。 南西側を幅員約4mの市道及び側道に面する略長方形の角画地。 農地の目立つ低層住宅地域。												備考	下記参照	別表参照	接近 街路 行政 環境	-13 -1 -10
	第1種低層住居専用地域 (40, 80%) 基準容積率80%												格差率	8.4	7	相乗積	-22
b	所在地	地目	地積	取引時点	266,208円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{110.5}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{102}$ × $\frac{100}{109}$ ≒ 265,000円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{110.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{109}$	≒	265,000円/㎡					
	調布市	宅地	356.00㎡	H15.7.17													
	(概況) U線「J」駅の北方約2500mに所在。 南側を幅員約4mの市道に面する長方形の中間画地。 一般住宅地												備考	下記参照	別表参照	接近 街路 行政 環境	-1 10
	第1種低層住居専用地域 (40, 80%) 基準容積率80%												格差率	10.5	2	相乗積	9
c	所在地	地目	地積	取引時点	224,138円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{101.8}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{104}$ × $\frac{100}{86}$ ≒ 255,000円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{86}$	≒	255,000円/㎡					
	調布市	宅地	232.00㎡	H14.5.10													
	(概況) U線「M」駅の北方約1700mに所在。 南東側を幅員約4mの市道及び側道に面する不整形な角画地。 農地、未利用地も混在する低層住宅地域。												備考	下記参照	別表参照	接近 街路 行政 環境	8 -1 -20
	第1種低層住居専用地域 (40, 80%) 基準容積率80%												格差率	1.8	4	相乗積	-14
d	所在地	地目	地積	取引時点	166,368円/㎡ × $\frac{100}{80}$ × $\frac{98.6}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{74}$ × $\frac{100}{102}$ ≒ 272,000円/㎡	$\frac{100}{80}$	$\frac{98.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{74}$	$\frac{100}{102}$	≒	272,000円/㎡					
	三鷹市	宅地	583.56㎡	H13.10.26													
	(概況) U線「K」駅の北方約1200mに所在。 北側を幅員約4mの市道に面する不整形な中間画地。 小規模一般住宅のほか農地等も残る住宅地域。												備考	下記参照	別表参照	接近 街路 行政 環境	14 -1 -10
	第1種低層住居専用地域 (40, 80%) 基準容積率80%												格差率	-20	-1.4	-26	相乗積

(取引時点は、登記原因日)

公示地の概要				価格
公示番号	所在地	地積	価格時点	316,000円/㎡
調布-●●	調布市	254.00㎡	H13.1.1	
(概況) U線「K」駅の北西方約2000mに所在。 東側を幅員約6mの舗装市道に面する長方形の中間画地。 中規模一般住宅が整然と立ち並ぶ住宅地域。				
第1種低層住居専用地域 (40, 80%) 基準容積率80%				

※時点修正率の査定

時点修正率は取引事例等の規模及び価格水準を考慮して、周辺公示地等の価格変動率等を基に以下の通り期間配分して求めた。
価格時点以降の取引事例に対する時点修正は、平14年と15年の公示価格変動率に大きな差がないことから、平成14年の変動率を採用した。

a	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -3.4%	H13.1.1~H14.1.1 -4.7%	H14.1.1~価格時点 -0.6%	(1-0.006×-14/1)≒1.084
b	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -3.4%	H13.1.1~H14.1.1 -4.7%	H14.1.1~価格時点 -0.6%	(1-0.006×-17.5/1)≒1.105
c	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -3.4%	H13.1.1~H14.1.1 -4.7%	H14.1.1~価格時点 -0.6%	(1-0.006×-3/1)≒1.018
d	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -3.4%	H13.1.1~H14.1.1 -4.7%	H14.1.1~価格時点 -0.6%	(1-0.047×2/12)×(1-0.006×1/1)≒0.986
規準地	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -3.4%	H13.1.1~H14.1.1 -4.7%	H14.1.1~価格時点 -0.6%	(1-0.047×12/12)×(1-0.006×1/1)≒0.947

<対象不動産・取引事例等要因比較表>

標準化補正 (対象地は個別格差)		a 標準化補正	b 標準化補正	c 標準化補正	d 標準化補正
接近条件	最寄り駅への接近性				
	最寄りバス停への接近性				
	最寄り駅の性格				
	商業施設への接近性				
	公共施設への接近性				
	小計	1.00	1.00	1.00	1.00
街路条件	道路の幅員				
	道路の系統・連続性				
	道路の舗装の状態				
	道路の歩道の状態				
	小計	1.00	1.00	1.00	1.00
画地条件	規模				
	間口・奥行の関係				
	形状			-3	-3
	方位	2	2	2	-2
	高低差				
	角画地	5		5	
	二方路画地				
	三方路画地				
	四方路画地				
	セットバック				
私道負担				-22	
その他					
小計	1.07	1.02	1.04	0.74	
行政的条件	容積率				
	用途地域				
	その他の地域・地区等				
	建蔽率				
小計	1.00	1.00	1.00	1.00	
環境条件	日照・通風等				
	隣接不動産等周囲の状況				
	居住環境				
	用途の多様性				
	繁華性の程度				
	供給処理施設の状況				
	危険・嫌悪施設への接近性				
	背後地の状態				
	商業施設の配置				
小計	1.00	1.00	1.00	1.00	
標準化補正格差(個別格差)合計		1.07	1.02	1.04	0.74

地域格差		a 地域格差	b 地域格差	c 地域格差	d 地域格差
交通・接近条件	最寄り駅への接近性	-18	-3	8	14
	最寄りバス停への接近性				
	最寄り駅の性格	5			
	商業施設への接近性				
	公共施設への接近性				
	都心との距離				
小計	0.87	1.00	1.08	1.14	
街路条件	道路の幅員	-1	-1	-1	-1
	道路の系統・連続性				
	道路の舗装の状態				
	道路の歩道の状態				
	街路の整然性				
街路の方位					
小計	0.99	0.99	0.99	0.99	
行政的条件	容積率				
	用途地域				
	その他の地域・地区等				
	建蔽率				
小計	1.00	1.00	1.00	1.00	
環境条件	日照・通風等				
	隣接不動産等周囲の状況	-10	10	-20	-10
	居住環境				
	用途の多様性				
	繁華性の程度				
	供給処理施設の状況				
	危険・嫌悪施設への接近性				
	背後地の状態				
商業施設の配置					
画地の規模					
小計	0.90	1.10	0.80	0.90	
地域格差合計		0.78	1.09	0.86	1.02

各条件項目内は総和で計算し(画地条件を除く)、小計同士を相乗で計算。
画地条件は項目内も相乗で計算。

<土地残余法による収益価格>

(想定建物の概要)

対象不動産	敷地面積	464.54㎡	(有効面積	464.54㎡)
想定建物	構造・用途	木造地上2階建共同住宅	容積対象床面積	371.63㎡ (有効面積 371.63㎡)

(想定賃貸条件)

階層	容積対象床面積	有効率	有効面積	㎡当たり月額支払賃料	月額支払賃料	敷金	敷金	礼金	礼金
	(㎡)	(%)	(㎡)	(円)	(円)	(月数)	(円)	(月数)	(円)
2	185.82	1	185.82	1,900	353,000	2	706,000	1	353,000
1	185.82	1	185.82	1,900	353,000	2	706,000	1	353,000
小計	371.63	1	371.63		706,000		1,412,000		706,000

駐車場	5	12,000	60,000	1	60,000	0	0
			0	0	0	0	0
合計			766,000		1,472,000		706,000

1. 総収益算出内訳

(1) 年額支払賃料	766,000円 × 12ヶ月	≒ 9,192,000円
(2) 敷金の運用益	1,472,000円 × 2.0%	≒ 29,000円
(3) 礼金の運用益及び償却額	償却年数 10年 運用利回り2.0% 706,000円 × 0.1113	≒ 79,000円
(4) その他収入 (東電使用料)	4,076 250.47	1,020,916円
(5) 総収益 (1) + (2) + (3) + (4)	10,320,916円	(22,217円/㎡)

2. 総費用算出内訳

項目	実額・査定額	算出根拠		
(1) 修繕費	310,000円	10,320,916円	×	3.0%
(2) 維持管理費	276,000円	9,192,000円	×	3.0%
(3) 公租公課	土地 291,000円	推定		
	建物 293,000円	57,417,000円	×	0.5 × 1.70% × 0.6
(4) 損害保険料	57,000円	57,417,000円	×	0.10%
(5) 貸倒れ準備費	0円	保証金等により充分担保されているので計上しない。		
(6) 空室損失等相当額	516,000円	10,320,916円	×	5.0%
(7) 建物等取壊費用積立金	0円	57,417,000円	×	0.00%
(8) その他費用	0円			
(9) 総費用(1)～(8)	1,743,000円	(経費率 16.9%)		

3. 基本利率等

r: 基本利率	7.0%	g: 賃料の変動率	0.0%
a: 躯体割合(躯体価格÷建物等価格)	80%	na: 躯体の経済的耐用年数	30年
b: 設備割合(設備価格÷建物等価格)	20%	nb: 設備の経済的耐用年数	15年
		m: 未収入期間	1年

4. 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠
(1) 建物等の初期投資額	57,417,000円	150,000円/㎡×371.63㎡×設計監理料(100+3%)
(2) 年賦償還率	0.08644	躯体部分 0.0806 × 80% + 設備部分 0.1098 × 20%
(3) 建物等に帰属する純収益 (1) × (2)	4,963,000円 10,684/㎡	

5. 土地に帰属する純収益

(1) 総収益	10,320,916円
(2) 総費用	1,743,000円
(3) 純収益(1) - (2)	8,577,916円
(4) 建物等に帰属する純収益	4,963,000円
(5) 土地に帰属する純収益(3) - (4)	3,614,916円
(6) 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益	3,345,243円
(5) × (未収入期間を考慮した補正率) 0.9324	(7,201円/㎡)

6. 土地の収益価格

土地の収益価格	土地帰属純収益 7,201 円 ÷ 還元利回り (r-g) 7.0% ≒ 103,000円/㎡
---------	---

<取引事例の比準及び公示価格の規準>

標準画地価格

符号	取引事例の概要				取引価格	①	②	③	④	⑤	格差率	相乗積
	所在地	地目	地積	取引時点	事情補正	時点修正	建付減価補正	標準化補正	地域格差			
e	所在地	地目	地積	取引時点	270,444円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{105.4}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{92}$ × $\frac{100}{112}$ ≒ 277,000円/㎡						≒	7
	調布市	宅地	155.30㎡	H14.11.6								
	(概況) U線「K」駅の北西方約1900mに所在。 北側を幅員約5.5mの私道に面する略正方形の中間画地。 戸建て住宅・共同住宅が建ち並ぶ畑も見られる地域。											
格差率					5.4	-8	相乗積	12				
f	所在地	地目	地積	取引時点	348,556円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{101.2}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{105}$ × $\frac{100}{107}$ ≒ 314,000円/㎡						≒	2
	調布市	宅地	169.27㎡	H14.3.27								
	(概況) U線「K」駅の北西方約2200mに所在。 南東側を幅員約5mの市道及び側道に面する台形の角画地。 一般住宅、共同住宅等が混在する地域。											
格差率					1.2	5	相乗積	7				
g	所在地	地目	地積	取引時点	345,324円/㎡ × $\frac{100}{120}$ × $\frac{97.1}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{94}$ × $\frac{100}{100}$ ≒ 297,000円/㎡						≒	-4
	調布市	宅地	48.65㎡	H13.7.10								
	(概況) U線「K」駅の北西方約2600mに所在。 北側を幅員約4mの私道に面する長方形の中間画地。 戸建て中心の低層住宅地域。											
格差率					20	-2.9	-6	相乗積				
h	所在地	地目	地積	取引時点	188,837円/㎡ × $\frac{100}{80}$ × $\frac{108.4}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{94}$ × $\frac{100}{94}$ ≒ 290,000円/㎡						≒	-5
	調布市	宅地	107.50㎡	H15.3.31								
	(概況) U線「K」駅の北西方約2600mに所在。 北西側を幅員約4mの私道に面する長方形の中間画地。 小規模住宅の多い低層住宅地域。											
格差率					-20	8.4	-6	相乗積				

(取引時点は、登記原因日)

公示地の概要				取引価格	①	②	③	④	⑤	格差率	相乗積				
公示番号	所在地	地積	価格時点	事情補正	時点修正	建付減価補正	標準化補正	地域格差							
調布-●●	調布市	254.00㎡	H14.1.1	301,000円/㎡ × *** × $\frac{99.4}{100}$ × *** × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{114}$ ≒ 262,000円/㎡						≒	4				
(概況) U線「K」駅の北西方約2000mに所在。 東側を幅員約6mの舗装市道に面する長方形の中間画地。 中規模一般住宅が整然と立ち並ぶ住宅地域。												備考 第1種低層住居専用地域 (40, 80%) 基準容積率80%			接近 街路 行政 環境
格差率												-0.6			相乗積

※時点修正率の査定

時点修正率は取引事例等の規模及び価格水準を考慮して、周辺公示地等の価格変動率等を基に以下の通り期間配分して求めた。

価格時点以降の取引事例に対する時点修正は、平成14年と15年の公示価格変動率に大きな差がないことから、平成14年の変動率を採用した。

e	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -3.4%	H13.1.1~H14.1.1 -4.7%	H14.1.1~価格時点 -0.6%	(1-0.006×-9/1)≒1.054
f	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -3.4%	H13.1.1~H14.1.1 -4.7%	H14.1.1~価格時点 -0.6%	(1-0.006×-2/1)≒1.012
g	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -3.4%	H13.1.1~H14.1.1 -4.7%	H14.1.1~価格時点 -0.6%	(1-0.047×6/12)×(1-0.006×1/1)≒0.971
h	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -3.4%	H13.1.1~H14.1.1 -4.7%	H14.1.1~価格時点 -0.6%	(1-0.006×-14/1)≒1.084
規準地	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -3.4%	H13.1.1~H14.1.1 -4.7%	H14.1.1~価格時点 -0.6%	(1-0.006×1/1)≒0.994

<対象不動産・取引事例等要因比較表>

標準化補正 (対象地は個別格差)		e 標準化補正	f 標準化補正	g 標準化補正	h 標準化補正	公示地 標準化補正
接近条件	最寄り駅への接近性					
	最寄りバス停への接近性					
	最寄り駅の性格					
	商業施設への接近性					
	公共施設への接近性					
	小計	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
街路条件	道路の幅員					
	道路の系統・連続性			-3		
	道路の舗装の状態					
	道路の歩道の状態					
小計	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	
画地条件	規模					
	間口・奥行の関係					
	形状					
	方位	-3	2	-3	-3	
	高低差					
	角画地		3			
	二方路面地					
	三方路面地					
	四方路面地					
	セットバック					
私道負担						
その他	-5			-3		
小計	0.92	1.05	0.97	0.94	1.00	
行政的条件	容積率					
	用途地域					
	その他の地域・地区等					
	建蔽率					
小計	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
環境条件	日照・通風等					
	隣接不動産等周囲の状況					
	居住環境					
	用途の多様性					
	繁華性の程度					
	供給処理施設の状態					
	危険・嫌悪施設への接近性					
	背後地の状態					
商業施設の配置						
小計	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
標準化補正格差(個別格差)合計		0.92	1.05	0.94	0.94	1.00

地域格差		e 地域格差	f 地域格差	g 地域格差	h 地域格差	公示地 地域格差
交通・接近条件	最寄り駅への接近性	5	1	-4	-5	4
	最寄りバス停への接近性	2	1			
	最寄り駅の性格					
	商業施設への接近性					
	公共施設への接近性					
	都心との距離					
	小計	1.07	1.02	0.96	0.95	1.04
街路条件	道路の幅員			-1	-1	
	道路の系統・連続性					
	道路の舗装の状態					
	道路の歩道の状態					
	街路の整然性					
街路の方位						
小計	1.00	1.00	0.99	0.99	1.00	
行政的条件	容積率					
	用途地域					
	その他の地域・地区等					
	建蔽率					
小計	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
環境条件	日照・通風等					
	隣接不動産等周囲の状況					
	居住環境	5	5	5		10
	用途の多様性					
	繁華性の程度					
	供給処理施設の状態					
	危険・嫌悪施設への接近性					
背後地の状態						
商業施設の配置						
画地の規模						
小計	1.05	1.05	1.05	1.00	1.10	
地域格差合計		1.12	1.07	1.00	0.94	1.14

各条件項目内は総和で計算し(画地条件を除く)、小計同士を相乗で計算。
画地条件は項目内も相乗で計算。

分譲販売収入

一体評価 464.54m²

画地番	①標準的画地の価格 m ² @ 円	②個別格差						③各画地の単価 ③=①×②	④面積 m ²	⑤分譲価格 ⑤=③×④	
		方立	街路	位置	形状	間口	高压線下				格差率
①	295,000	0	0		-2		-15	83/100	246,000	116.14	28,600,000
②	295,000	0	0		-5		-15	81/100	238,000	116.14	27,600,000
③	295,000	2	0		-2		-15	85/100	251,000	116.14	29,100,000
④	295,000	2	2		-2		-15	87/100	256,000	116.14	29,700,000
合計										464.54	115,000,000
										m ² @	248,000

個別評価 (●●番●●) 343.54m²

画地番	①標準的画地の価格 m ² @ 円	②個別格差						③各画地の単価 ③=①×②	④面積 m ²	⑤分譲価格 ⑤=③×④	
		方立	街路	位置	形状	間口	高压線下				格差率
⑤	295,000	0	0		-2	-5	-15	79/100	233,000	103.15	24,000,000
⑥	295,000	0	0		-20		-15	68/100	201,000	137.25	27,600,000
⑦	295,000	2	0		-2		-15	85/100	251,000	103.15	25,900,000
合計										343.54	77,500,000
										m ² @	226,000

個別評価 (●●番●●) 121m²

画地番	①標準的画地の価格 m ² @ 円	②個別格差						③各画地の単価 ③=①×②	④面積 m ²	⑤分譲価格 ⑤=③×④	
		方立	街路	位置	形状	間口	高压線下				格差率
⑧	295,000	0	2		-10		-15	78/100	230,000	121.00	27,800,000
										m ² @	230,000

<取引事例の比準>

符号	取引事例の概要				取引価格	① 事情補正	② 時点修正	③ 建付減価補正	④ 標準化補正	⑤ 地域格差		
	所在地	地目	地積	取引時点								
i	所在地	地目	地積	取引時点	300,215円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{104}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{98}$ × $\frac{100}{104}$ ≒ 306,000円/㎡							
	三鷹市	宅地	1,184.15㎡	H14.10.4								
	(概況) U線「N」駅の北西方約2200mに所在。 北東側を幅員約9.6mの都道及び側道に面する台形の角画地。 店舗、事務所、一般住宅等が混在する地域。											備考 第1種中高層住居専用地域 (60, 200%) 基準容積率200% 準防火地域
格差率					4		-2		相乗積		4	
j	所在地	地目	地積	取引時点	372,069円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{96.9}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{104}$ × $\frac{100}{96}$ ≒ 361,000円/㎡							
	調布市	宅地	610.72㎡	H13.5.24								
	(概況) U線「K」駅の北西方約2300mに所在。 南東側を幅員約5mの市道及び側道に面する台形の角画地。 一般住宅、共同住宅等が混在する地域。											備考 第1種低層住居専用地域 (40, 80%) 基準容積率80%
格差率					-3.1		4		相乗積		-4	
k	所在地	地目	地積	取引時点	219,869円/㎡ × $\frac{100}{80}$ × $\frac{106.5}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{99}$ × $\frac{100}{96}$ ≒ 308,000円/㎡							
	三鷹市	宅地	495.84㎡	H15.3.10								
	(概況) V線「L」駅の南方約2300mに所在。 東側を幅員約4mの市道及び側道等に面する長方形の三方路画地。 一般住宅、低層マンション等が混在する地域。											備考 第1種中高層住居専用地域 (60, 200%) 基準容積率200% 準防火地域
格差率					-20		6.6		-1		相乗積	-4
l	所在地	地目	地積	取引時点	305,040円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{103}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{103}$ × $\frac{100}{113}$ ≒ 270,000円/㎡							
	三鷹市	宅地	526.16㎡	H14.7.29								
	(概況) N線「O」駅の南西方約1350mに所在。 南西側を幅員約7.4mの都道及び側道に面する台形の角画地。 低層店舗、共同住宅等の混在する地域。											備考 第2種中高層住居専用地域 (60, 200%) 基準容積率200% 準防火地域
格差率					3		3		相乗積		13	

(取引時点は、登記原因日)

公示地の概要				価格
公示番号	所在地	地積	価格時点	321,000円/㎡
調布-●●	調布市	186.00㎡	H14.1.1	
(概況) U線「J」駅の北東方約3300mに所在。 南東側を幅員約12mの舗装市道に面する長方形の中間画地。 店舗併用住宅、低層マンション等の混在住宅地域。				

※時点修正率の査定

時点修正率は取引事例等の規模及び価格水準を考慮して、周辺公示地等の価格変動率等を基に以下の通り期間配分して求めた。

価格時点以降の取引事例に対する時点修正は、公示価格変動率15年の公示価格変動率に大きな差がないことから、平成14年の変動率を採用した。

i	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -2.6%	H13.1.1~H14.1.1 -4.5%	H14.1.1~価格時点 -0.5%	(1-0.005×-8/1)≒1.04
j	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -2.6%	H13.1.1~H14.1.1 -4.5%	H14.1.1~価格時点 -0.5%	(1-0.045×7/12)×(1-0.005×1/1)≒0.969
k	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -2.6%	H13.1.1~H14.1.1 -4.5%	H14.1.1~価格時点 -0.5%	(1-0.005×-13/1)≒1.065
l	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -2.6%	H13.1.1~H14.1.1 -4.5%	H14.1.1~価格時点 -0.5%	(1-0.005×-6/1)≒1.03
規準地	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -2.6%	H13.1.1~H14.1.1 -4.5%	H14.1.1~価格時点 -0.5%	(1-0.005×-1/1)≒0.995

<対象不動産・取引事例等要因比較表>

標準化補正 (対象地は個別格差)		i 標準化補正	j 標準化補正	k 標準化補正	l 標準化補正
接近条件	最寄り駅への接近性				
	最寄りバス停への接近性				
	最寄り駅の性格				
	商業施設への接近性				
	公共施設への接近性				
	小計	1.00	1.00	1.00	1.00
街路条件	道路の幅員				
	道路の系統・連続性			-2	-2
	道路の舗装の状態				
	道路の歩道の状態				
小計	1.00	1.00	0.98	0.98	
画地条件	規模				
	間口・奥行の関係				
	形状	-2			
	方位	-5	-2	-2	
	高低差				
	角画地	5		3	5
	二方路画地				
	三方路画地		6		
	四方路画地				
	セットバック				
私道負担					
その他					
小計	0.98	1.04	1.01	1.05	
行政的条件	容積率				
	用途地域				
	その他の地域・地区等				
	建蔽率				
小計	1.00	1.00	1.00	1.00	
環境条件	日照・通風等				
	隣接不動産等周囲の状況				
	居住環境				
	用途の多様性				
	繁華性の程度				
	供給処理施設の状況				
	危険・嫌悪施設への接近性				
	背後地の状況				
商業施設の配置					
小計	1.00	1.00	1.00	1.00	
標準化補正格差(個別格差)合計		0.98	1.04	0.99	1.03

地域格差		i 地域格差	j 地域格差	k 地域格差	l 地域格差
交通・接近条件	最寄り駅への接近性	3	1	3	13
	最寄りバス停への接近性				
	最寄り駅の性格				
	商業施設への接近性				
	公共施設への接近性				
	都心との距離				
小計	1.03	1.01	1.03	1.13	
街路条件	道路の幅員	1	-2	-2	
	道路の系統・連続性		-3	-3	
	道路の舗装の状態				
	道路の歩道の状態				
	街路の整然性				
街路の方位					
小計	1.01	0.95	0.95	1.00	
行政的条件	容積率			-2	
	用途地域				
	その他の地域・地区等				
	建蔽率				
小計	1.00	1.00	0.98	1.00	
環境条件	日照・通風等				
	隣接不動産等周囲の状況				
	居住環境				
	用途の多様性				
	繁華性の程度				
	供給処理施設の状況				
	危険・嫌悪施設への接近性				
	背後地の状況				
商業施設の配置					
画地の規模					
小計	1.00	1.00	1.00	1.00	
地域格差合計		1.04	0.96	0.96	1.13

各条件項目内は総和で計算し(画地条件を除く)、小計同士を相乗で計算。
画地条件は項目内も相乗で計算。

<土地残余法による収益価格>

(想定建物の概要)

対象不動産	敷地面積	808.40㎡	(有効面積	808.40㎡)
想定建物	構造・用途	鉄骨造地上3階建共同住宅		
	容積対象床面積	1,333.86㎡	(有効面積	1,333.86㎡)

(想定賃貸条件)

階層	容積対象床面積	有効率	有効面積	㎡当たり月額支払賃料	月額支払賃料	敷金	敷金	礼金	礼金
	(㎡)	(%)	(㎡)	(円)	(円)	(月数)	(円)	(月数)	(円)
3	444.62	0.95	422.39	1,900	803,000	2	1,606,000	1	803,000
2	444.62	0.95	422.39	2,000	845,000	2	1,690,000	1	845,000
1	444.62	0.9	400.16	2,000	800,000	2	1,600,000	1	800,000
小計	1,333.88	0.933	1,244.94		2,448,000		4,896,000		2,448,000

駐車場	12	12,000	144,000	1	144,000	0	0
-----	----	--------	---------	---	---------	---	---

広告施設	0	0	0	0	0	0	0
------	---	---	---	---	---	---	---

合計			2,592,000		5,040,000		2,448,000
----	--	--	-----------	--	-----------	--	-----------

1. 総収益算出内訳

(1) 年額支払賃料	2,592,000円	×	12ヶ月	≒	31,104,000円
(2) 敷金の運用益	5,040,000円	×	2.0%	≒	101,000円
(3) 礼金の運用益及び償却額	償却年数 10年	運用利回り 2.0%			
	2,448,000円	×	0.1113	≒	272,000円
(4) その他収入					0円
(5) 総収益					
(1) + (2) + (3) + (4)	31,477,000円	(38,937円/㎡)		

2. 総費用算出内訳

項目	実額・査定額	算出根拠		
(1) 修繕費	944,000円	31,477,000円	×	3.0%
(2) 維持管理費	933,000円	31,104,000円	×	3.0%
(3) 公租公課	土地 589,000円	推定		
	建物 1,189,000円	233,100,000円	×	0.5 × 1.70% × 0.6
(4) 損害保険料	233,000円	233,100,000円	×	0.10%
(5) 貸倒れ準備費	0円	保証金等により充分担保されているので計上しない。		
(6) 空室損失等相当額	1,574,000	31,477,000円	×	5.0%
(7) 建物等取壊費用積立金	0円	233,100,000円	×	0.00%
(8) その他費用	0円			
(9) 総費用(1)～(8)	5,462,000円		(経費率	17.4%)

3. 基本利率等

r: 基本利率	7.0%	g: 賃料の変動率	
a: 躯体割合(躯体価格÷建物等価格)	80%	na: 躯体の経済的耐用年数	50年
b: 設備割合(設備価格÷建物等価格)	20%	nb: 設備の経済的耐用年数	15年
		m: 未収入期間	1年

4. 建物等に帰属する純収益

項目	査定額	算出根拠
(1) 建物等の初期投資額	(注) 233,100,000円	166,000/㎡ × 1,333.86㎡ × 設計監理料(100+3%)
(2) 年賦償還率	0.07996	躯体部分 0.0725 × 80% + 設備部分 0.1098 × 20%
(3) 建物等に帰属する純収益(1) × (2)	18,600,000円 23,008/㎡	(注) 土地造成工事 2,000,000円含む 石撤去費用 3,000,000円含む

5. 土地に帰属する純収益

(1) 総収益	31,477,000円
(2) 総費用	5,462,000円
(3) 純収益(1) - (2)	26,015,000円
(4) 建物等に帰属する純収益	18,600,000円
(5) 土地に帰属する純収益(3) - (4)	7,416,000円
(6) 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益	6,913,746円
(5) × (未収入期間を考慮した補正率) 0.9324	(8,552円/㎡)

6. 土地の収益価格

土地の収益価格	土地帰属純収益 8,552 円 ÷ 還元利回り (r-g) 7.0% ≒ 122,000円/㎡
---------	---

<取引事例の比準及び公示価格の規準>

標準画地価格

符号	取引事例の概要				取引価格	①	②	③	④	⑤	格差率	格差率	格差率	格差率	格差率
	所在地	地目	地積	取引時点	事情補正	時点修正	建付減価補正	標準化補正	地域格差						
e	所在地	地目	地積	取引時点	457,019円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{101}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{116}$ × $\frac{100}{113}$ ≒ 352,000円/㎡	100	101	100	100	100	≒	16	相乗積	13	
	調布市	宅地	52.00㎡	H14.3.29											
	(概況) U線「K」駅の北西方約1900mに所在。 南側を幅員約6mの市道及び側道に面する長方形の角画地。 戸建て住宅・共同住宅が建ち並ぶ畑も見られる地域。														
				格差率	1										
f	所在地	地目	地積	取引時点	346,880円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{103}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{95}$ × $\frac{100}{109}$ ≒ 345,000円/㎡	100	103	100	100	95	100	5	街路 2	行政 環境 2	
	調布市	宅地	97.44㎡	H14.7.31											
	(概況) U線「K」駅の北西方約2000mに所在。 東側を幅員約12mの市道に面する台形の間画地。 幹線道路沿いの混在住宅地域。														
				格差率	3										
g	所在地	地目	地積	取引時点	320,306円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{103.5}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{93}$ × $\frac{100}{99}$ ≒ 360,000円/㎡	100	103.5	100	100	93	100	3	街路 -2	行政 環境 -2	
	三鷹市	宅地	102.09㎡	H14.8.27											
	(概況) U線「K」駅の北方約2200mに所在。 南側を幅員約4mの市道に面する略長方形の間画地。 空地が残る高圧線に近く、一般住宅・共同住宅の混在する住宅地域。														
				格差率	3.5										
h	所在地	地目	地積	取引時点	227,742円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{103}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{82}$ × $\frac{100}{94}$ ≒ 304,000円/㎡	100	103	100	100	82	100	8	街路 -2	行政 環境 -10	
	調布市	宅地	227.00㎡	H14.7.26											
	(概況) U線「K」駅の北方約1800mに所在。 北東側を幅員約4.5mの市道及び側道に面する三角形の角画地。 農地、空地も混在する一般住宅地域。														
				格差率	3										

(取引時点は、登記原因日)

公示地の概要				取引価格	①	②	③	④	⑤	格差率	格差率	格差率	格差率	格差率					
公示番号	所在地	地積	価格時点	事情補正	時点修正	建付減価補正	標準化補正	地域格差											
調布-●●	調布市	186.00㎡	H14.1.1	321,000円/㎡ × *** × $\frac{99.5}{100}$ × *** × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{107}$ ≒ 299,000円/㎡	***	99.5	***	100	100	107	≒	2	街路 行政 環境 5						
(概況) U線「J」駅の北東方約3300mに所在。 南東側を幅員約12mの舗装市道に面する長方形の間画地。 店舗併用住宅、低層マンション等の混在住宅地域。															備考 第1種中高層住居専用地域 (60, 200%) 基準容積率200%	下記参照	別表参照	接近 2	街路 行政 環境 5
															格差率	-0.5			

※時点修正率の査定

時点修正率は取引事例等の規模及び価格水準を考慮して、周辺公示地等の価格変動率等を基に以下の通り期間配分して求めた。

m	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -2.6%	H13.1.1~H14.1.1 -4.5%	H14.1.1~価格時点 -0.5%	(1-0.005×-2/1) ≒ 1.01
n	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -2.6%	H13.1.1~H14.1.1 -4.5%	H14.1.1~価格時点 -0.5%	(1-0.005×-6/1) ≒ 1.03
o	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -2.6%	H13.1.1~H14.1.1 -4.5%	H14.1.1~価格時点 -0.5%	(1-0.005×-7/1) ≒ 1.035
p	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -2.6%	H13.1.1~H14.1.1 -4.5%	H14.1.1~価格時点 -0.5%	(1-0.005×-6/1) ≒ 1.03
規準地	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -2.6%	H13.1.1~H14.1.1 -4.5%	H14.1.1~価格時点 -0.5%	(1-0.005×1/1) ≒ 0.995

<対象不動産・取引事例等要因比較表>

標準化補正 (対象地は個別格差)		m 標準化補正	n 標準化補正	o 標準化補正	p 標準化補正	公示地 標準化補正
接近条件	最寄り駅への接近性					
	最寄りバス停への接近性					
	最寄り駅の性格					
	商業施設への接近性					
	公共施設への接近性					
	小計	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
街路条件	道路の幅員					
	道路の系統・連続性			-2		
	道路の舗装の状態					
	道路の歩道の状態					
	小計	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00
画地条件	規模	10			-10	
	間口・奥行の関係					
	形状		-3		-10	
	方位		-2		-2	
	高低差					
	角画地	5			3	
	二方路画地					
	三方路画地					
	四方路画地					
	セットバック					
私道負担						
その他						
小計	1.16	0.95	1.00	0.82	1.00	
行政的条件	容積率					
	用途地域					
	その他の地域・地区等					
	建蔽率					
小計	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
環境条件	日照・通風等					
	隣接不動産等周囲の状況					
	居住環境					
	用途の多様性					
	繁華性の程度					
	供給処理施設の状態					
	危険・嫌悪施設への接近性			-5		
	背後地の状態					
商業施設の配置						
小計	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	
標準化補正格差(個別格差)合計		1.16	0.95	0.93	0.82	1.00

地域格差		m 地域格差	n 地域格差	o 地域格差	p 地域格差	公示地 地域格差
交通・接近条件	最寄り駅への接近性	6	5	3	8	
	最寄りバス停への接近性					
	最寄り駅の性格					
	商業施設への接近性					
	公共施設への接近性					
	都心との距離					
	小計	1.06	1.05	1.03	1.08	1.00
街路条件	道路の幅員	-1	2	-2	-2	2
	道路の系統・連続性					
	道路の舗装の状態					
	道路の歩道の状態					
	街路の整然性					
街路の方位						
小計	0.99	1.02	0.98	0.98	1.02	
行政的条件	容積率			-2	-1	
	用途地域					
	その他の地域・地区等					
	建蔽率					
小計	1.00	1.00	0.98	0.99	1.00	
環境条件	日照・通風等					
	隣接不動産等周囲の状況					
	居住環境				-10	
	用途の多様性	8	2			5
	繁華性の程度					
	供給処理施設の状態					
	危険・嫌悪施設への接近性					
	背後地の状態					
商業施設の配置						
画地の規模						
小計	1.08	1.02	1.00	0.90	1.05	
地域格差合計		1.13	1.09	0.99	0.94	1.07

各条件項目内は総和で計算し(画地条件を除く)、小計同士を相乗で計算。
画地条件は項目内も相乗で計算。

分譲販売収入

画地番	①標準的画地の価格 ㎡@ 円	②個別格差						③各画地の単価 ③=①×②	④面積 ㎡	⑤分譲価格 ⑤=③×④
		方立	街路	位置	形状	間口	格差率			
①	340,000	-2	0	0	-20	0	78/100	267,000	132.63	35,400,000
②	340,000		0	0	0	0	100/100	340,000	108.63	36,900,000
③	340,000	-2	0	0	-20	0	78/100	267,000	132.63	35,400,000
④	340,000		0	0	0	0	100/100	340,000	108.63	36,900,000
⑤	340,000	-2	0	0	0	0	98/100	333,000	108.63	36,200,000
⑥	340,000		0	0	0	0	100/100	340,000	108.63	36,900,000
⑦	340,000		2	0	0	0	102/100	347,000	108.63	37,700,000
合計									808.40	255,400,000
									㎡@	316,000

<マンション開発を前提とした価格>

1. 想定建物の概要		2. 開発費用等		3. 開発収入			
開発面積	808.40㎡	(1) 求めるべき土地価格	X円	販売総額	560,000,000円	[450,000円/㎡税抜]	
提供敷地等面積	0.00㎡	(2) 建築工事費	232,000,000円			[459,000円/㎡ 税込]	
有効敷地面積	808.40㎡		(容積対象面積当 174,000円/㎡)				
RC地上3階建共同住宅		(3) 販売費・一般管理費	(開発収入の 15%)	4. 開発法による価格			
建物容積対象面積	1,333.86㎡	(但し、利益込)	84,000,000円	収入の複利現価額(下表⑭)		支出の複利現価額(⑫+⑬)	
建物専有面積	1,244.94㎡	(4) 公共公益施設負担金等	2,000,000円	472,629,000円	=	282,723,000円 + 0.95041 X円	
計画戸数	18戸	負担金	円				
1戸当り平均面積	69.16㎡	近隣対策費	2,000,000円				
平均分譲価格	32,000,000円	(5) その他	3,000,000円	∴ X	=	200,000,000円	
		(庭石等対策費用)				[247,000円/㎡]	

○開発スケジュール及び支出・収入複利現価額算出表

<開発スケジュール等>

期間 月	開発スケジュール		複利現価率 ① 12%
	支出項目	収入項目	
0	土地取得 (価格時点)		1.0000
1			0.9906
2			0.9813
3			0.9721
4			0.9629
5			0.9539
6	着工		0.9449
7			0.9360
8			0.9272
9		分譲開始	0.9185
10			0.9099
11			0.9013
12		販売完了	0.8929
13			0.8845
14			0.8762
15			0.8679
16			0.8598
17	竣工・工事残代金支払		0.8517
18			0.8437
19		残金収入	0.8357
20			0.8279
21			0.8201
22			0.8124
23			0.8048
24			0.7972
25			0.7897
26			0.7823
27			0.7749
28			0.7676
29			0.7604
30			0.7533
合計			

<支出>

支出時期・支出割合				支出	支出の	土地代	土地代
②	③	④	⑤	⑥=(2)×②+(3)×③ +(4)×④+(5)×⑤	複利現価額 ⑦=⑥×①	X ⑧	複利現価額 ⑨=⑧×①
				0	0	0.1X	0.10000X
				0	0	0	0.00000X
				0	0	0	0.00000X
				0	0	0	0.00000X
				0	0	0	0.00000X
0.2		1	1	51,400,000	48,568,000	0.9X	0.85041X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
	1/2			42,000,000	38,577,000		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
	1/2			42,000,000	37,502,000		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
1	1	1	1	321,000,000	⑫ 282,723,000	1.0X	⑬ 0.95041X

<収入>

収入時期 収入割合	収入 ⑩	収入の 複利現価額 ⑪=⑩×①
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
0.1	56,000,000	51,436,000
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
0.9	504,000,000	421,193,000
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
1	560,000,000	⑭ 472,629,000

<取引事例の比準及び公示価格の規準>

符号	取引事例の概要				取引価格	① 事情補正	② 時点修正	③ 建付減価補正	④ 標準化補正	⑤ 地域格差					
	所在地	地目	地積	取引時点											
j	三鷹市	宅地	1,184.15㎡	H14.10.4	300,215円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{102.4}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{101}$ × $\frac{100}{98}$ ≒ 311,000円/㎡										
	(概況) U線「N」駅の北西方約2200mに所在。 北東側を幅員約9.6mの都道及び側道に面する台形の角画地。 店舗、事務所、一般住宅等が混在する地域。											備考 第1種中高層住居専用地域 (60, 200%) 基準容積率200% 準防火地域	下記参照	別表参照	接近 1 -3
												格差率	2.4	1	相乗積
i	調布市	宅地	610.72㎡	H13.5.24	372,069円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{98.2}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{107}$ × $\frac{100}{94}$ ≒ 363,000円/㎡										
	(概況) V線「L」駅の南方約2300mに所在。 東側を幅員約5mの市道及び側道等に面する長方形の三方路画地。 一般住宅、低層マンション等が混在する地域。											備考 第1種中高層住居専用地域 (60, 200%) 基準容積率200% 準防火地域	下記参照	別表参照	接近 -6
												格差率	-1.8	7	相乗積
k	三鷹市	宅地	495.84㎡	H15.3.10	219,869円/㎡ × $\frac{100}{80}$ × $\frac{103.9}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{101}$ × $\frac{100}{93}$ ≒ 304,000円/㎡										
	(概況) V線「L」駅の南方約2200mに所在。 西側を幅員約4mの市道及び側道に面する略長方形の角画地。 空地が残る共同住宅の多い住宅地域。											備考 第1種住居地域 (60, 200%) 基準容積率160% 準防火地域	売り急ぎ 下記参照	別表参照	接近 1 -6 -2
												格差率	-20	3.9	1
l	三鷹市	宅地	526.16㎡	H14.7.29	305,040円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{101.8}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{103}$ × $\frac{100}{108}$ ≒ 279,000円/㎡										
	(概況) N線「O」駅の南西方約1350mに所在。 南西側を幅員約7.4mの都道及び側道に面する台形の角画地。 低層店舗、共同住宅等の混在する地域。											備考 第2種中高層住居専用地域 (60, 200%) 基準容積率200% 準防火地域	下記参照	別表参照	接近 12 -4
												格差率	1.8	3	相乗積

(取引時点は、登記原因日)

公示地の概要				取引価格	① 事情補正	② 時点修正	③ 建付減価補正	④ 標準化補正	⑤ 地域格差					
公示番号	所在地	地積	価格時点											
三鷹-●●	三鷹市	547.00㎡	H14.1.1	337,000円/㎡ × *** × $\frac{99.7}{100}$ × *** × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{104}$ ≒ 323,000円/㎡										
(概況) V線「L」駅の南方約2000mに所在。 西側を幅員約7.7mの舗装市道に面する長方形の中間画地。 中規模マンション、アパートが見られる住宅地域。											備考 第1種住居地域 (60, 200%) 基準容積率200%	下記参照	別表参照	接近 2 -3 5
											格差率	-0.3		相乗積

※時点修正率の査定

時点修正率は取引事例等の規模及び価格水準を考慮して、周辺公示地等の価格変動率等を基に以下の通り期間配分して求めた。
価格時点以降の取引事例に対する時点修正は、公示価格変動率15年の公示価格変動率に大きな差がないことから、平成14年の変動率を採用した。

i	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -2.8%	H13.1.1~H14.1.1 -2.6%	H14.1.1~価格時点 -0.3%	(1-0.003×-8/1) ≒ 1.024
j	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -2.8%	H13.1.1~H14.1.1 -2.6%	H14.1.1~価格時点 -0.3%	(1-0.026×7/12) × (1-0.003×1/1) ≒ 0.982
k	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -2.8%	H13.1.1~H14.1.1 -2.6%	H14.1.1~価格時点 -0.3%	(1-0.003×-13/1) ≒ 1.039
l	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -2.8%	H13.1.1~H14.1.1 -2.6%	H14.1.1~価格時点 -0.3%	(1-0.003×-6/1) ≒ 1.018
規準地	期間 変動率	H12.1.1~H13.1.1 -2.8%	H13.1.1~H14.1.1 -2.6%	H14.1.1~価格時点 -0.3%	(1-0.003×1/1) ≒ 0.997

<対象不動産・取引事例等要因比較表>

標準化補正 (対象地は個別格差)		i 標準化補正	j 標準化補正	k 標準化補正	l 標準化補正	公示地 標準化補正
接近条件	最寄り駅への接近性					
	最寄りバス停への接近性					
	最寄り駅の性格					
	商業施設への接近性					
	公共施設への接近性					
	小計	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
街路条件	道路の幅員					
	道路の系統・連続性			-2	-2	
	道路の舗装の状態					
	道路の歩道の状態					
小計	1.00	1.00	0.98	0.98	1.00	
画地条件	規模					
	間口・奥行の関係					
	形状	-2				
	方位	-2	1			
	高低差					
	角画地	5		3	5	
	二方路画地					
	三方路画地		6			
	四方路画地					
	セットバック					
私道負担						
その他						
小計	1.01	1.07	1.03	1.05	1.00	
行政的条件	容積率					
	用途地域					
	その他の地域・地区等					
	建蔽率					
小計	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
環境条件	日照・通風等					
	隣接不動産等周囲の状況					
	居住環境					
	用途の多様性					
	繁華性の程度					
	供給処理施設の状況					
	危険・嫌悪施設への接近性					
	背後地の状態					
商業施設の配置						
小計	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
標準化補正格差(個別格差)合計		1.01	1.07	1.01	1.03	1.00

地域格差		i 地域格差	j 地域格差	k 地域格差	l 地域格差	公示地 地域格差
交通・接近条件	最寄り駅への接近性	1		1	12	2
	最寄りバス停への接近性					
	最寄り駅の性格					
	商業施設への接近性					
	公共施設への接近性					
	都心との距離					
小計	1.01	1.00	1.01	1.12	1.02	
街路条件	道路の幅員	-3	-6	-6	-4	-3
	道路の系統・連続性					
	道路の舗装の状態					
	道路の歩道の状態					
	街路の整然性					
街路の方位						
小計	0.97	0.94	0.94	0.96	0.97	
行政的条件	容積率			-2		
	用途地域					
	その他の地域・地区等					
	建蔽率					
小計	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	
環境条件	日照・通風等					
	隣接不動産等周囲の状況					
	居住環境					5
	用途の多様性					
	繁華性の程度					
	供給処理施設の状況					
	危険・嫌悪施設への接近性					
	背後地の状態					
商業施設の配置						
画地の規模						
小計	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	
地域格差合計		0.98	0.94	0.93	1.08	1.04

各条件項目内は総和で計算し(画地条件を除く)、小計同士を相乗で計算。
画地条件は項目内も相乗で計算。

<土地残余法による収益価格>

(想定建物の概要)

対象不動産	敷地面積	619.55㎡	(有効面積	619.55㎡)
想定建物	構造・用途	鉄筋コンクリート造地上6階建共同住宅		
	容積対象床面積	1,082.10㎡	(有効面積	1,021.00㎡)

(想定賃貸条件)

階層	容積対象床面積	有効率	有効面積	㎡当たり月額支払賃料	月額支払賃料	敷金	敷金	礼金	礼金
	(㎡)	(%)	(㎡)	(円)	(円)	(月数)	(円)	(月数)	(円)
6	71.00	1	71.00	2,300	163,000	2	326,000	1	163,000
5	124.00	1	124.00	2,300	285,000	2	570,000	1	285,000
4	199.00	1	199.00	2,200	438,000	2	876,000	1	438,000
3	219.00	1	219.00	2,200	482,000	2	964,000	1	482,000
2	270.00	1	270.00	2,100	567,000	2	1,134,000	1	567,000
1	138.00	1	138.00	2,100	290,000	2	580,000	1	290,000
小計	1,021.00	1	1,021.00		2,225,000		4,450,000		2,225,000

駐車場	6	12,000	72,000	1	72,000	0	0
-----	---	--------	--------	---	--------	---	---

広告施設	0	0	0	0	0	0	0
------	---	---	---	---	---	---	---

合計				2,297,000		4,522,000	2,225,000
----	--	--	--	-----------	--	-----------	-----------

1. 総収益算出内訳

(1) 年額支払賃料	2,297,000円	×	12ヶ月	≒	27,564,000円
(2) 敷金の運用益	4,522,000円	×	2.0%	≒	90,000円
(3) 礼金の運用益及び償却額	償却年数 4年	運用利回り 2.0%			
	2,225,000円	×	0.2626	≒	584,000円
(4) その他収入					0円
(5) 総収益					
(1) + (2) + (3) + (4)	28,238,000円	(45,578円/㎡)		

2. 総費用算出内訳

項目	実額・査定額	算出根拠		
(1) 修繕費	847,000円	28,238,000円	×	3.0%
(2) 維持管理費	827,000円	27,564,000円	×	3.0%
(3) 公租公課	土地 524,000円	推定		
	建物 1,043,000円	204,600,000円	×	0.5 × 1.70% × 0.6
(4) 損害保険料	205,000円	204,600,000円	×	0.10%
(5) 貸倒れ準備費	0円	保証金等により充分担保されているので計上しない。		
(6) 空室損失等相当額	1,412,000円	28,238,000円	×	5.0%
(7) 建物等取壊費用積立金	0円	204,600,000円	×	0.00%
(8) その他費用	0円			
(9) 総費用(1)～(8)	4,858,000円		(経費率	17.2%)

3. 基本利率等

E V付

r: 基本利率	7.0%	g: 賃料の変動率	
a: 躯体割合(躯体価格÷建物等価格)	70%	na: 躯体の経済的耐用年数	50年
b: 設備割合(設備価格÷建物等価格)	30%	nb: 設備の経済的耐用年数	15年
		m: 未収入期間	1年

4. 建物等に帰属する純収益

E V付

項目	査定額	算出根拠
(1) 建物等の初期投資額	(注) 204,600,000円	180,000/㎡×1,082.10㎡×設計監理料(100+3%)
(2) 年賦償還率	0.08369	躯体部分 0.0725 × 70% + 設備部分 0.1098 × 30%
(3) 建物等に帰属する純収益(1)×(2)	17,100,000円 27,601円/㎡	(注) 水道管工事費 4,000,000円含む

5. 土地に帰属する純収益

(1) 総収益	28,238,000円
(2) 総費用	4,858,000円
(3) 純収益(1) - (2)	23,380,000円
(4) 建物等に帰属する純収益	17,100,000円
(5) 土地に帰属する純収益(3) - (4)	6,280,000円
(6) 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益	5,855,472円
(5) × (未収入期間を考慮した補正率) 0.9324	(9,451円/㎡)

6. 土地の収益価格

土地の収益価格	土地帰属純収益 9,451円 ÷ 還元利回り(r-g) 7.0% ≒ 135,000円/㎡
---------	---

<取引事例の比準>

符号	取引事例の概要				取引価格	①	②	③	④	⑤	格差率	相乗積
	所在地	地目	地積	取引時点	事情補正	時点修正	建付減価補正	標準化補正	地域格差			
q	所在地	地目	地積	取引時点	349,779円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{103.9}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{89}$ ≒ 408,000円/㎡	100	103.9	100	100	100	≒	408,000円/㎡
	三鷹市	宅地	54.32㎡	H15.2.24								
	(概況) V線「L」駅の南西方約2300mに所在。 西側を幅員約4mの市道に面する長方形の中間画地。 中小規模の一般住宅、共同住宅等が混在する地域。											
					格差率	3.9			相乗積 -11			
r	所在地	地目	地積	取引時点	292,720円/㎡ × $\frac{100}{80}$ × $\frac{103.6}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{103}$ × $\frac{100}{96}$ ≒ 383,000円/㎡	100	103.6	100	100	100	≒	383,000円/㎡
	三鷹市	宅地	172.52㎡	H15.1.23								
	(概況) V線「L」駅の南方約1200mに所在。 南側を幅員約4mの私道に面する長方形の中間画地。 一般住宅、共同住宅等が混在する地域。											
					格差率	-20	3.6		3		相乗積 -4	
s	所在地	地目	地積	取引時点	303,670円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{101.8}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{89}$ × $\frac{100}{93}$ ≒ 373,000円/㎡	100	101.8	100	100	100	≒	373,000円/㎡
	三鷹市	宅地	194.29㎡	H14.7.30								
	(概況) V線「L」駅の南方約1700mに所在。 西側を幅員約4.1mの市道及び背面道に面する台形の二方路画地。 一般住宅、駐車場、公共施設等が混在する地域。											
					格差率	1.8			-11		相乗積 -7	
t	所在地	地目	地積	取引時点	410,000円/㎡ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{103}{100}$ × $\frac{100}{100}$ × $\frac{100}{106}$ × $\frac{100}{100}$ ≒ 398,000円/㎡	100	103	100	100	100	≒	398,000円/㎡
	三鷹市	宅地	90.00㎡	H14.11.28								
	(概況) N線「O」駅の南西方約1350mに所在。 南西側を幅員約7.4mの都道及び側道に面する台形の角画地。 低層店舗、共同住宅等の混在する地域。											
					格差率	3			6		相乗積	

(取引時点は、登記原因日)

公示地の概要				取引価格	①	②	③	④	⑤	
公示番号	所在地	地積	価格時点	事情補正	時点修正	建付減価補正	標準化補正	地域格差		
三鷹-●●	三鷹市	547.00㎡	H14.1.1	337,000円/㎡	100	100	100	100	100	
(概況) V線「L」駅の南方約2000mに所在。 西側を幅員約7.7mの舗装市道に面する長方形の中間画地。 中規模マンション、アパートが見られる住宅地域。										備考 第1種住居地域 (60, 200%) 基準容積率200%
格差率										

※時点修正率の査定

時点修正率は取引事例等の規模及び価格水準を考慮して、周辺公示地等の価格変動率等を基に以下の通り期間配分して求めた。
価格時点以降の取引事例に対する時点修正は、公示価格変動率15年の公示価格変動率に大きな差がないことから、平成14年の変動率を採用した。

符号	期間変動率	H12.1.1~H13.1.1	H13.1.1~H14.1.1	H14.1.1~価格時点	算出値
q	-2.8%	-2.8%	-2.6%	-0.3%	(1-0.003×-13/1) ≒ 1.039
r	-2.8%	-2.8%	-2.6%	-0.3%	(1-0.003×-12/1) ≒ 1.036
s	-2.8%	-2.8%	-2.6%	-0.3%	(1-0.003×-6/1) ≒ 1.018
t	-2.8%	-2.8%	-2.6%	-0.3%	(1-0.003×-10/1) ≒ 1.03
規準地	-2.8%	-2.8%	-2.6%	-0.3%	(1-0.003×1/1) ≒ 0.997

<対象不動産・取引事例等要因比較表>

標準化補正 (対象地は個別格差)		q 標準化補正	r 標準化補正	s 標準化補正	t 標準化補正
接近条件	最寄り駅への接近性				
	最寄りバス停への接近性				
	最寄り駅の性格				
	商業施設への接近性				
	公共施設への接近性				
	小計	1.00	1.00	1.00	1.00
街路条件	道路の幅員				
	道路の系統・連続性			-5	
	道路の舗装の状態				
	道路の歩道の状態				
小計	1.00	1.00	0.95	1.00	
画地条件	規模			-5	
	間口・奥行の関係				
	形状			-5	
	方位		3		3
	高低差				
	角画地				3
	二方路画地			5	
	三方路画地				
	四方路画地				
	セットバック			-1	
私道負担					
その他					
小計	1.00	1.03	0.94	1.06	
行政的条件	容積率				
	用途地域				
	その他の地域・地区等				
	建蔽率				
小計	1.00	1.00	1.00	1.00	
環境条件	日照・通風等				
	隣接不動産等周囲の状況				
	居住環境				
	用途の多様性				
	繁華性の程度				
	供給処理施設の状況				
	危険・嫌悪施設への接近性				
	背後地の状態				
商業施設の配置					
小計	1.00	1.00	1.00	1.00	
標準化補正格差(個別格差)合計		1.00	1.03	0.89	1.06

地域格差		q 地域格差	r 地域格差	s 地域格差	t 地域格差
交通・接近条件	最寄り駅への接近性		10	6	10
	最寄りバス停への接近性				
	最寄り駅の性格				
	商業施設への接近性				
	公共施設への接近性				
	都心との距離				
小計	1.00	1.10	1.06	1.10	
街路条件	道路の幅員	-6	-6	-6	-4
	道路の系統・連続性				
	道路の舗装の状態				
	道路の歩道の状態				
	街路の整然性				
街路の方位					
小計	0.94	0.94	0.94	0.96	
行政的条件	容積率		-2	-2	
	用途地域				
	その他の地域・地区等				
	建蔽率				
小計	1.00	0.98	0.98	1.00	
環境条件	日照・通風等				
	隣接不動産等周囲の状況				
	居住環境	-5	-5	-5	-5
	用途の多様性				
	繁華性の程度				
	供給処理施設の状況				
	危険・嫌悪施設への接近性				
	背後地の状態				
商業施設の配置					
画地の規模					
小計	0.95	0.95	0.95	0.95	
地域格差合計		0.89	0.96	0.93	1.00

各条件項目内は総和で計算し(画地条件を除く)、小計同士を相乗で計算。
画地条件は項目内も相乗で計算。

分譲販売収入

開発道路なしの場合

画地番	①標準的画地の価格 ㎡@ 円	②個別格差						③各画地の単価 ③=①×②	④面積 ㎡	⑤分譲価格 ⑤=③×④
		方立	街位	位置	形状	間口	格差率			
①	352,000	0	0	0	-20	0	80/100	282,000	125.00	35,300,000
②	352,000	0	0	0		0	100/100	352,000	116.00	40,800,000
③	352,000	0	0	0	-20	0	80/100	282,000	128.00	36,100,000
④	352,000	0	0	0	-5	0	95/100	334,000	106.00	35,400,000
⑤	352,000	0	0	0	-20	0	80/100	282,000	144.55	40,800,000
合計									619.55	188,400,000
									㎡@	304,000

開発道路有りの場合

画地番	①標準的画地の価格 ㎡@ 円	②個別格差						③各画地の単価 ③=①×②	④面積 ㎡	⑤分譲価格 ⑤=③×④
		方立	街位	位置	形状	間口	格差率			
①	352,000	3	2	0			105/100	370,000	102.00	37,700,000
②	352,000	3		0			103/100	363,000	102.00	37,000,000
③	352,000	0		0		-10	90/100	317,000	121.55	38,500,000
④	352,000	0		0		-10	90/100	317,000	102.00	32,300,000
⑤	352,000		2	0		0	102/100	359,000	102.00	36,600,000
道路									90.00	0
合計									619.55	182,100,000
									㎡@	294,000

<マンション開発を前提とした価格>

1. 想定建物の概要		2. 開発費用等		3. 開発収入	
開発面積	619.55㎡	(1) 求めるべき土地価格	X円	販売総額	459,000,000円 [450,000円/㎡] 税抜
提供敷地等面積	0.00㎡	(2) 建築工事費	214,000,000円		[460,000円/㎡] 税込
有効敷地面積	619.55㎡	(3) 販売費・一般管理費	(容積対象面積当 198,000円/㎡)	4. 開発法による価格	
RC地上6階建共同住宅		(但し、利益込)	(開発収入の 15%)	収入の複利現価額(下表⑭)	支出の複利現価額(⑫+⑬)
健物容積対象面積	1,082.10㎡	(4) 公共公益施設負担金等	69,000,000円	387,387,000円 =	254,043,000円 + 0.95041 X円
建物専有面積	1,021.00㎡	負担金	2,000,000円	∴ X =	<u>140,000,000円</u>
計画戸数	15戸	近隣対策費	0円		[226,000円/㎡]
1戸当り平均面積	68.07㎡	(5) その他(水道管設置費)	2,000,000円		
平均分譲価格	31,000,000円		4,000,000円		

○開発スケジュール及び支出・収入複利現価額算出表

<開発スケジュール等>

<支出>

<収入>

期間	開発スケジュール		複利現価率
月	支出項目	収入項目	①
0	土地取得(価格時点)		1.0000
1			0.9906
2			0.9813
3			0.9721
4			0.9629
5			0.9539
6	着工		0.9449
7			0.9360
8			0.9272
9		分譲開始	0.9185
10			0.9099
11			0.9013
12		販売完了	0.8929
13			0.8845
14			0.8762
15			0.8679
16			0.8598
17	竣工・工事残代金支払		0.8517
18			0.8437
19		残金収入	0.8357
20			0.8279
21			0.8201
22			0.8124
23			0.8048
24			0.7972
25			0.7897
26			0.7823
27			0.7749
28			0.7676
29			0.7604
30			0.7533
合計			

支出時期・支出割合				支出	支出の複利現価額	土地代	土地代複利現価額
②	③	④	⑤	⑥=(2)×②+(3)×③ +(4)×④+(5)×⑤	⑦=⑥×①	X ⑧	⑨=⑧×①
				0	0	0.1X	0.10000X
				0	0	0	0.00000X
				0	0	0	0.00000X
				0	0	0	0.00000X
				0	0	0	0.00000X
				0	0	0	0.00000X
0.2		1		44,800,000	42,332,000	0.9X	0.85041X
				0	0	0	0.00000X
				0	0	0	0.00000X
				34,500,000	31,688,000		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				34,500,000	30,805,000		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
0.8			1	175,200,000	149,218,000		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
				0	0		0.00000X
1	1	1	1	289,000,000	⑫ 254,043,000	1.0X	⑬ 0.95041X

収入時期 収入割合	収入	収入の複利現価額
	⑩	⑪=⑩×①
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
0.1	45,900,000	42,159,000
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
0.9	413,100,000	345,228,000
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
1	459,000,000	⑭ 387,387,000

1 所得金額の計算

(単位：円)

項目		順号	認定額
申告所得金額		1	4,841,132
加算	完成工事高の計上漏れ	2	292,380,953
	損金の額に算入されない外注費	3	50,000,000
	損金の額に算入されない貸倒損失	4	7,952,381
	雑益の計上漏れ	5	200
	寄付金の損金不算入額	6	5,190,694
	所得金額に加算すべき金額 (2～6の計)	7	355,524,228
減算	損金の額に算入される寄附金	8	8,350,000
	損金の額に算入される貸倒損失	9	1,327,134
	雑収入の過大計上額	10	105,900,000
	繰越欠損金の損益算入額	11	102,892,667
	所得金額から減算すべき金額 (8～11の計)	12	218,469,801
所得金額 (1 + 7 - 12)		13	141,895,559

2 税額の計算

(単位：円)

項目	順号	認定額
所得金額に対する法人税額	14	41,928,500
課税留保金額に対する税額	15	7,764,000
法人税額から控除される所得税額等	16	3,090
納付すべき法人税額 (14 + 15 - 16)	17	49,689,410
確定申告における法人税額	18	1,061,900
差引納付すべき法人税額 (17 - 18)	19	48,627,510

3 加算税額の計算

(単位：円)

項目	順号	認定額
過少申告加算税の計算の基礎となる税額	20	48,627,500
過少申告加算税の額	21	7,240,000