

う「合わせる必要がある場合」に該当すると認められない。

(5) 判決理由のポイント

① 所有者が異なる建物敷地部分を一体として取引の対象とすることは、社会通念上当然には認められない。

・・・画地認定の際に、所有者を要件としている。(固定資産評価基準と異なる。)

但しこの判断は、

② 本件土地はその利用状況を比較的容易に変更しうる。

・・・Aは2.1m道路に面しており、単独で月極駐車場としての利用が可能である。つまり、一体利用しかできない土地とはいえない。

という事情がある上での判断であり、画地認定の際に必ずしも所有者を要件とすることを要求している訳ではないと言えます。

画地認定の原則は一筆一画地ですが、今後の評価にあたって、例外(本件の場合は数筆一画地)を適用する場合には、所有者同一の必要性を検討することを視野に入れるべきではないでしょうか。その際に、一体利用しかできない土地といえるか否かが判断基準になると考えられます。

以上