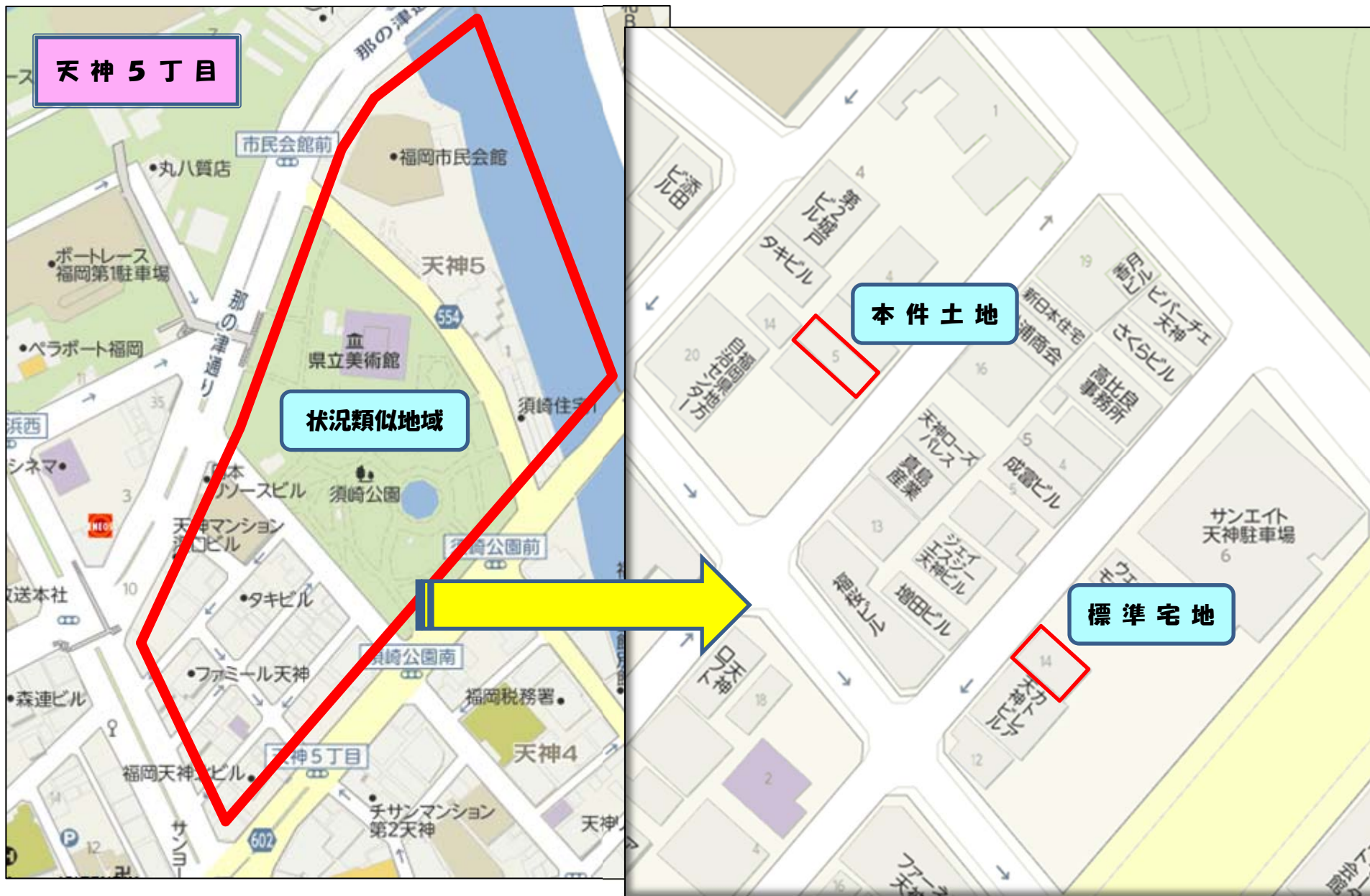


参 考 資 料

1	天神5丁目 本件土地及び状況類似地域	1
2	本件土地評価（平成18年度分）の手順等について	
(1)	本件土地の評価の手順及び内容	2
(2)	基準容積率及び行政条件の格差率	3
(3)	緩和措置適用による影響（試算）	6
3	参考条文（地方税法・地方自治法 抜粋）	7

1 天神5丁目 本件土地及び状況類似地域



2 本件土地評価（平成18年度分）の手順等について

（1）本件土地の評価の手順及び内容（修正前の価格及び修正後の価格の比較）

	項目	修正前	修正後
①	用途地区の区分	普通商業地区	修正なし
②	状況類似地域の区分	天神5丁目の中低層の店舗、事務所等が連なる地域	
③	標準宅地の選定	中央区天神5丁目54番	
④	本件標準宅地の価格（時価）	（鑑定評価価格） 262,000円/㎡ × 0.7 = 183,400円/㎡ ※H17.1.1現在、画地計算の適用がないとした価格	
⑤	本件標準宅地が面する街路の路線価	183,400点/㎡	
⑥	本件土地が面する街路の路線価	（標準宅地が面する街路と本件土地が面する街路の比較） ア 街路条件 ±0 イ 接近条件 -1（地区中心<天神>への距離-1） ウ 環境条件 -3（商業密度-3） エ 行政条件 ±0 （計算式） $183,400 \text{ 点/㎡} \times (\text{ア} 1.00 \times \text{イ} 0.99 \times \text{ウ} 0.97 \times \text{エ} 1.00 \div 0.96) \div 176.000 \text{ 点/㎡}$ （正面路線価）	（標準宅地が面する街路と本件土地が面する街路の比較） ア 街路条件 ±0 イ 接近条件 -1（地区中心<天神>への距離-1） ウ 環境条件 -3（商業密度-3） エ 行政条件 <u>-4（基準容積率-4）</u> （計算式） $183,400 \text{ 点/㎡} \times (\text{ア} 1.00 \times \text{イ} 0.99 \times \text{ウ} 0.97 \times \text{エ} \underline{0.96} \div \underline{0.92}) \div 168.700 \text{ 点/㎡}$ （正面路線価）
⑦	本件土地の1㎡あたりの評点数	（1）画地計算法を適用する画地 本件土地1筆を1画地と認定 （2）適用した補正率 ア 間口狭小補正率 0.97 イ 奥行長大補正率 0.99 （計算式） $176,000 \text{ 点/㎡} \times \text{ア} 0.97 \times \text{イ} 0.99 \div 169,012 \text{ 点/㎡}$ （1㎡当たり評点数）	（1）画地計算法を適用する画地 本件土地1筆を1画地と認定 （2）適用した補正率 ア 間口狭小補正率 0.97 イ 奥行長大補正率 0.99 （計算式） $\underline{168,700 \text{ 点/㎡}} \times \text{ア} 0.97 \times \text{イ} 0.99 \div \underline{162,002 \text{ 点/㎡}}$ （1㎡当たり評点数）
⑧	本件土地の価格（下落修正前）	（計算式） $169,012 \text{ 点/㎡}$ （1㎡当たり評点数） × 91.96㎡（地積）× 1円/点（評点1点当たり価額） $\div 15,542,343 \text{ 円}$ （価格（下落修正前））	（計算式） $\underline{162,002 \text{ 点/㎡}}$ （1㎡当たり評点数） × 91.96㎡（地積）× 1円/点（評点1点当たり価額） $\div \underline{14,897,703 \text{ 円}}$ （価格（下落修正前））
⑨	本件土地の価格（固定資産課税台帳登録価格）	（計算式） 15,542,343円（価格（下落修正前）） × 0.980（地価下落に伴う修正率） $\div 15,231,496 \text{ 円}$ （価格）	（計算式） $\underline{14,897,703 \text{ 円}}$ （価格（下落修正前）） × 0.980（地価下落に伴う修正率） $\div \underline{14,599,748 \text{ 円}}$ （価格）

※ 上記の表は平成25年3月21日付け審査委員会決定書の別紙2及び別紙4によるものである。

(2) 基準容積率及び行政条件の格差率

① 建築基準法第52条第2項、第7項及び第9項に基づく容積率の制限及び緩和措置について

ア 容積率には、指定容積率と基準容積率があり、前者は都市計画法により地域的に指定された容積率で、後者は建築基準法により個別の土地によって決まる容積率である。基準容積率は、建築基準法第52条第1項により指定容積率以下でなければならないとされている。

建築基準法第52条には、第1項から第14項において、容積率の制限及び緩和措置が設けられているが、そのうち第2項、第7項及び第9項は土地の状態に起因する容積率に係る規定である。

イ 建築基準法第52条第2項

敷地の前面道路の幅員が12m未満の場合は、当該土地の基準容積率が下記のとおり制限を受ける。

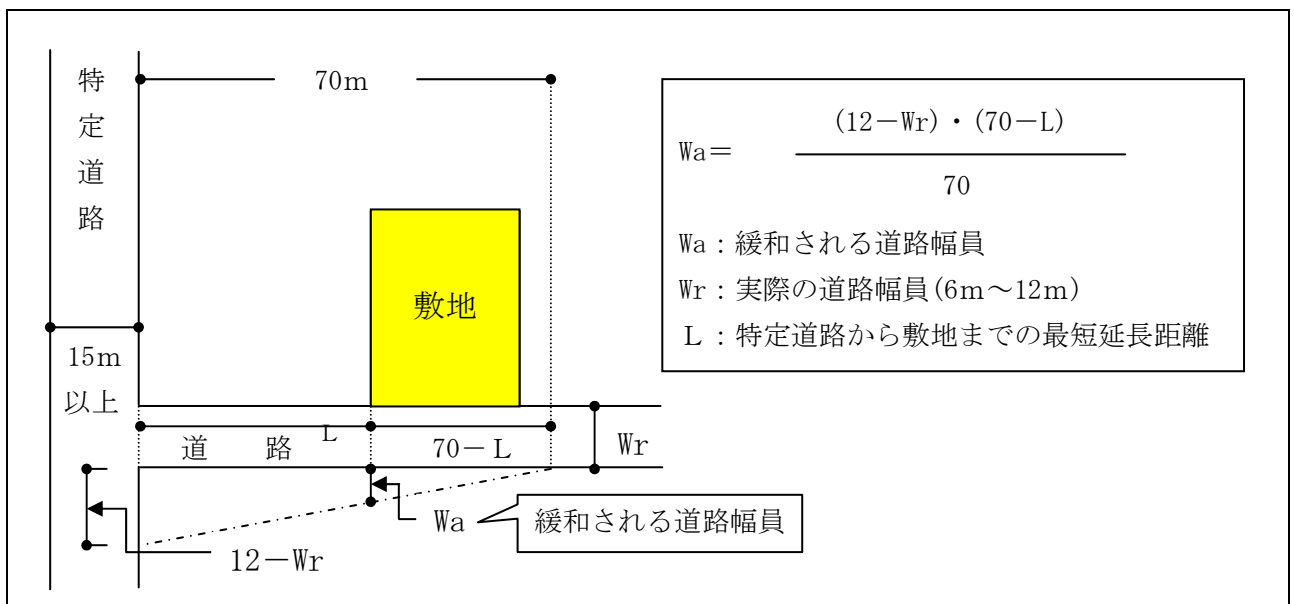
「前面道路の幅員（本件標準宅地や本件土地の場合は6m）に各都市計画区域ごとに定められた数値（本件標準宅地や本件土地が属する商業地域では6/10）を乗じて得られる数値」と「指定容積率（本件標準宅地の場合は、400%と500%の地域にまたがっており、本件土地の場合は400%となっている。）」を比較して、原則として低い方が適用され、その数値が基準容積率となる。

ウ 建築基準法第52条第7項

敷地が複数の容積率の地域等にまたがる場合は、面積比により各部分の基準容積率を加重平均し、当該土地の基準容積率を求める。

エ 建築基準法第52条第9項

敷地が特定道路（幅員15m以上）から延長が70m以内であって、その前面道路の幅員が6m以上12m未満の場合は、下記によって計算した数値（ W_a ）分、上記イの建築基準法第52条第2項の前面道路の幅員が広いものとみなされ、その分、「前面道路の幅員に各都市計画区域ごとに定められた数値を乗じて得られる数値」が大きくなることで、結果として容積率が緩和される。



② 本件標準宅地と本件土地の基準容積率及び行政条件の格差率の算定方法

(1) 本件標準宅地の基準容積率

本件標準宅地は、正面街路の幅員が6m、かつ、敷地が幅員15m以上の特定道路から70mの範囲内(51m)にあり、指定容積率が400%と500%の地域にまたがっている(400%部分が14.3%、500%部分が85.7%)ことから、下記のとおり、各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて、本件標準宅地の基準容積率を求める。

	項目	説明
ア	指定容積率400%の部分の基準容積率	(1) 道路幅員による容積率の制限 $6\text{m} \times 6/10 = 360\%$ (2) 特定道路からの距離による(1)の道路幅員の緩和 ① $\frac{(12\text{m}-6\text{m}) \times (70\text{m}-51\text{m})}{70\text{m}} =$ 緩和幅員 1.62m (小数点3位以下切り捨て) ② 緩和後の幅員による容積率の計算 (現況幅員6m+緩和幅員1.62m) $\times 6/10 \div 457\%$ (小数点以下切り捨て) ③ 基準容積率 指定容積率400 \leq ②の容積率の比較から当該部分の基準容積率400%
イ	指定容積率500%の部分の基準容積率	(1)の道路幅員による制限、(2)特定道路による緩和も上記1と同じ (現況幅員6m+緩和幅員1.62m) $\times 6/10 \div 457\%$ (小数点以下切り捨て) 指定容積率500 \geq (2)②の容積率の関係から当該部分の基準容積率457%
ウ	各部分の基準容積率の加重平均による本件標準宅地の基準容積率	(↓上記アの部分) (↓上記イの部分) 基準容積率 面積比 容積率 面積比 容積率 $14.3\% \times 400\% + 85.7\% \times 457\% \div 449\%$

(2) 本件土地の基準容積率

本件土地は、正面街路の幅員が6m、かつ、敷地が幅員15m以上の特定道路から70mの範囲内(48m)にあり、指定容積率が400%であることから、下記のとおり、本件土地の基準容積率を求める。

	項目	説明
ア	指定容積率400%の部分の基準容積率	(1) 道路幅員による容積率の制限 $6\text{m} \times 6/10 = 360\%$ (2) 特定道路からの距離による(1)の道路幅員の緩和 ① $\frac{(12\text{m}-6\text{m}) \times (70\text{m}-48\text{m})}{70\text{m}} =$ 緩和幅員 1.88m (小数点3位以下切り捨て) ② 緩和後の幅員による容積率の計算 (現況幅員6m+緩和幅員1.88m) $\times 6/10 \div 472\%$ (小数点以下切り捨て) ③ 基準容積率 指定容積率400 \leq ②の容積率の比較から当該部分の基準容積率 <u>400%</u>

(3) 本件標準宅地が面する街路（主要な街路）と本件土地が面する街路（その他の街路）の行政条件の格差率の算定方法

● 指数型の格差率算出法

基準容積率

容積率	0	100	200	300	400	500	600	700	800	999
指数	0	0	3	13	23	33	43	53	63	63

※ 本件標準宅地が面する街路と本件土地が面する街路の行政条件の格差率

本件標準宅地が面する街路の基準容積率 449%

本件土地が面する街路の基準容積率 400%

① 本件標準宅地が面する街路における指数，本件土地が面する街路における指数を求める。

- ・ 本件標準宅地が面する街路の指数

容積率 400%→500%，指数 23→33 の間に存在することから，

$$\text{求める指数} = 23 + \frac{(33-23) \times (449-400)}{(500-400)} = 27.9$$

- ・ 本件土地が面する街路の指数

容積率 400%のとき，指数 23 であることから，

$$\text{求める指数} = 23$$

② それぞれの指数により，本件標準宅地が面する街路に対する本件土地が面する街路の格差率を求める。

$$\text{求める指数} = \frac{100+23}{100+27.9} - 1 \times 100 \div -3.8 \div \underline{\underline{-4}}$$

(小数点以下第1位四捨五入)

※ 上記の表は平成25年3月21日付け審査委員会決定書の別紙3によるものである。

(3) 緩和措置適用による影響 (試算)

① 本件標準宅地

指定容積率	審査委員会決定前（緩和措置適用前）の基準容積率	審査委員会決定後（緩和措置適用後）の基準容積率
400%~500%	360%	449%

② 天神5丁目状況類似地域の宅地（個別の画地）

区 域	緩和措置適用前の基準容積率 及び行政条件の格差率	緩和措置適用後の基準容積率 及び行政条件の格差率
ア 指定容積率 400% の区域	【基準容積率】 360%, 400% 【格差率】 0%, +3% (ア) 正面道路 (6m) に面する画地 【基準容積率】 360% 【格差率】 0% (イ) 正面道路 (10m) に面する画地 【基準容積率】 400% 【格差率】 +3%	【基準容積率】 400% 【格差率】 -4% (ア) 正面道路 (6m) に面する画地 【基準容積率】 400% 【格差率】 -4% (イ) 正面道路 (10m) に面する画地 【基準容積率】 400% 【格差率】 -4%
イ 指定容積率 400% と 500%にまたがる 区域	【基準容積率】 360%, 400% 【格差率】 0%, +3% (ア) 正面道路 (6m) に面する画地 【基準容積率】 360% 【格差率】 0% (イ) 正面道路 (10m) に面する画地 【基準容積率】 400% 【格差率】 +3%	【基準容積率】 403%~491% 【格差率】 -4%~+3% (ア) 正面道路 (6m) に面する画地 【基準容積率】 403%~491% 【格差率】 -4%~+3% (イ) 正面道路 (10m) に面する画地 【基準容積率】 484% 【格差率】 +3%
ウ 指定容積率 500% の区域	【基準容積率】 360%, 400%, 500% 【格差率】 0%, +3%, +12% (ア) 正面道路 (6m) に面する画地 【基準容積率】 360% 【格差率】 0% (イ) 正面道路 (8m) に面する画地 【基準容積率】 480% 【格差率】 +10% (ウ) 正面道路 (15m) に面する画地 【基準容積率】 500% 【格差率】 +12%	【基準容積率】 480~500% 【格差率】 +2%~+4% (ア) 正面道路 (6m) に面する画地 【基準容積率】 500% 【格差率】 +4% (イ) 正面道路 (8m) に面する画地 【基準容積率】 480% 【格差率】 +2% (ウ) 正面道路 (15m) に面する画地 【基準容積率】 500% 【格差率】 +4%

(注) 上記の数値は、指定容積率の各区域ごと・正面道路の幅員ごとに、緩和措置適用後の基準容積率が、最大又は最小となる画地（画地が1箇所である場合は当該画地）を抽出の上算出した。

③ 緩和措置適用による天神5丁目状況類似地域の価格への影響

-8% から +4%の範囲内（上記②の緩和措置適用前後の【格差率】の変動幅）

3 参考条文

○地方税法 (昭和二十五年七月三十一日) (法律第二百二十六号)

(土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準)

第三百四十九条 基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋(以下「基準年度の土地又は家屋」という。)に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格(以下「基準年度の価格」という。)で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳(以下「土地課税台帳等」という。)又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳(以下「家屋課税台帳等」という。)に登録されたものとする。

○地方自治法 (昭和二十二年四月十七日) (法律第六十七号)

(住民監査請求)

第二百四十二条 普通地方公共団体の住民は、当該普通地方公共団体の長若しくは委員会若しくは委員又は当該普通地方公共団体の職員について、違法若しくは不当な公金の支出、財産の取得、管理若しくは処分、契約の締結若しくは履行若しくは債務その他の義務の負担がある(当該行為がなされることが相当の确实さをもつて予測される場合を含む。)と認めるとき、又は違法若しくは不当に公金の賦課若しくは徴収若しくは財産の管理を怠る事実(以下「怠る事実」という。)があると認めるときは、これらを証する書面を添え、監査委員に対し、監査を求め、当該行為を防止し、若しくは是正し、若しくは当該怠る事実を改め、又は当該行為若しくは怠る事実によつて当該普通地方公共団体のこうむつた損害を補填するために必要な措置を講ずべきことを請求することができる。