

土地賃貸借料の算定（用途別の効用比を採用）

土地賃貸借料 算定諸元

<基準賃貸借料(月単価) 960円/㎡・月> <貸付地積 2,290.12㎡> <賃貸借期間 32年>

土地賃貸借料の算定

土地賃貸借料算定基礎額(㎡・月) ≧ 基準賃貸借料 × $\frac{\text{独立採算施設部分の効用積数の合計}}{\text{建物全体(ターミナル部分+独立採算施設部分)の効用積数の合計}}$

※ 上記算定額を土地賃貸借料算定基礎額と定義し、この価格以上の価格提案を求める(10円未満四捨五入)

効用比率による土地賃貸借料の設定（算定例）

	独立採算施設 床面積	ターミナル 床面積	提案床面積 計	効用比 (独立採算施設)	効用比 (ターミナル部分)	独立採算施設 効用積数	ターミナル 効用積数	効用 積数計
上層部 (独立採算施設)	15,000		15,000	100		1,500,000		1,500,000
下層部 (ターミナル施設 ・独立採算施設)	500	5,500	6,000	100	45	50,000	247,500	297,500
合計	15,500	5,500	21,000	—	—	1,550,000	247,500	1,797,500

$$\frac{1,550,000}{1,797,500}$$

$$= 0.8623$$

比率は少数点以下
4位まで5位切り捨て

独立採算施設

100

45

客船ターミナル

<上記算定例の場合、下記算定額以上の価格提案を求める>

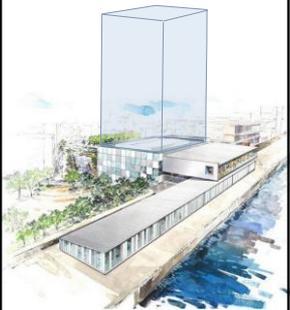
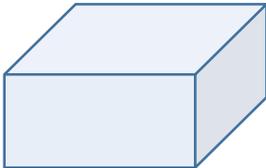
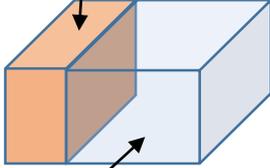
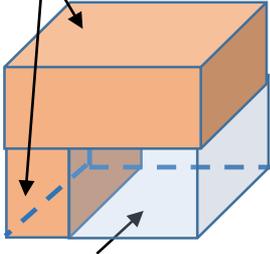
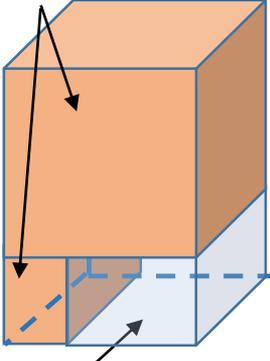
土地賃貸借算定基礎額 基準賃貸借料(960円/㎡・月) × 比率(0.8623) = 830円/㎡・月以上 (10円未満四捨五入)

土地賃貸借料の月間地代 830円/㎡・月 × 貸付地積(㎡)2,290.12㎡ = 1,900,799円/月以上 (1円未満切り捨て)

土地賃貸借料の年間地代 1,900,799円/月 × 12月 = 22,809,588円/年以上

土地賃貸借料(事業期間) 22,809,588円 × 32年 = 729,906,816円(事業期間)以上

(参考) 施設規模に応じた土地賃貸借料の算定例

	整備のイメージ	A提案(例) (ターミナル単体)	B提案(例) (低層)	C提案(例) (中層)	D提案(例) (高層)
		 ターミナル施設(本市所有)	 ターミナル施設(本市所有) 独立採算施設(民間所有)	 ターミナル施設(本市所有) 独立採算施設(民間所有)	 ターミナル施設(本市所有) 独立採算施設(民間所有)
新ターミナル施設(例)	・要求水準は、約5,500㎡程度の床面積を想定 (提案規模は変動あり)	<例> 延床面積例: 5,500㎡			
独立採算施設(例)	・独立採算施設の併設は、事業者の任意 ・独立採算施設の床面積は、最大で約15,000㎡程度を想定	—	<例> 延床面積: 500㎡	<例> 延床面積: 3,500㎡	<例> 延床面積: 15,000㎡
※土地賃貸借料(月間地代)(算定例)		—	160円/㎡・月 × 貸付地積(2,290.12㎡) = 366,419円以上	560円/㎡・月 × 貸付地積(2,290.12㎡) = 1,282,467円以上	830円/㎡・月 × 貸付地積(2,290.12㎡) = 1,900,799円以上

※ 上記表の賃料算定は、延床面積例による算定例であり、提案延床面積により賃料は変動となります。

※ **土地賃貸借料に係る貸付地積は、独立採算施設の規模に関わらず2,290.12㎡で一律となります。**