

仕 様 書

1 業務名称

土地使用料・貸付料算定率等検討調査業務

2 業務目的

札幌市公有財産規則第 45 条に基づく公有財産台帳登録価格（以下「台帳価格」という）の改定は、固定資産税の評価替の翌年度に行っており、今回は令和 4 年度改定となる。

現台帳価格及び令和 4 年度台帳価格（固定資産税評価基準による額かつ時点修正前）を利用し、これから算定される土地使用料・貸付料（以下「使用料等」という）を民間市場価格と比較して適正、合理的かつ実行可能性の高い算定方法、算定率及び調整措置（激変緩和措置）の検討調査及び提案を行う。

3 提供データ

- ・現土地台帳価格（令和 3 年度）及び令和 4 年度台帳価格 … 約 14,400 件
- ・令和 3 年度目的外使用許可及び貸付データ … 195 件
- ・前回業務時の調査報告書（平成 31 年 3 月土地使用料・貸付料算定率等検討調査業務）
- ・その他必要なもの

4 業務内容

① 委託者が提供したデータによる台帳価格変動の検証

令和 4 年度台帳価格に従来の算定率を乗じて得た価格と現使用料等との比較及びその変動率の検証を行う。

② 算定率の検討及び提案

土地使用料等算定方法のこれまでの経過並びに台帳価格の変動及び民間市場における地代水準を踏まえ、民間地代と乖離しない使用料等算定率を提案する。

- ・ 検討及び提案のための事例収集に当たっては、既に受託者において調査済みのデータがあり、それを利用することが適切と判断できる場合は、当該業務により新たに収集を行う必要はなく、調査済みデータを用いても構わない。
- ・ 民間市場における地代水準の検討に当たっては、算定率の連続性に配慮を要することから、平成 30 年度の算定率等検討調査業務にて行った以下の検証を行うこと。ただし、その他の方法が適切と考えられる場合は別の検証方法も可とするが、その場合は委託者と事前に協議し、その方法を選択した理由を説明すること。

ア 不動産鑑定評価基準の「積算法」における期待利回りの考え方に基づく検証

長期国債（10 年）の新規発行利回りや長期プライムレートの推移をもとに不動産特有のリスク等を考慮した期待利回りに一般的な公租公課税率を加算することにより算定率を検証。

イ 市場における地代利回り水準との比較

民間市場における（事業用定期）借地の賃貸事例を収集のうえ、土地価格と地代利回

りの関係を整理し、新台帳価格の平均単価を前提とした適切な算定率を検証。

ウ 土地に帰属する収益面に基づく検討

土地の最有効使用を前提とした建物が建築された場合を想定し、想定収益を土地と建物に配分した場合の、土地に配分される収益に基づき求めた利回りをもとに算定率を検証。

- ・ 現行算定率からの具体的な変動については、台帳価格変動の分析を踏まえ、仮に現行の貸付料が継続した場合に新台帳価格に乗じる算定率は平準化すると何%になるかを分析し、民間市場における地代水準と比較をしたうえで提案を行うこと。

③ 調整措置の検討及び提案

土地使用料等算定方法のこれまでの経過並びに台帳価格の変動及び民間市場における土地価格の変動と賃料の関係を踏まえ、急激な価格変動が生じた場合、使用料等についてどのような調整措置が必要か提案する。

- ・ 調整措置は、新台帳価格に新算定率を乗じることで計算した使用料等が、継続賃料的観点から考えると従前の貸付料から変動が大きすぎる場合に適用することを想定する。
- ・ 現行の調整措置と、他の考えられる調整措置を比較できるよう検証を行うこと。

④ 調査報告書の作成

上記①から③までの検証、検討による提案内容及び検討に使用した資料等を取りまとめ、調査報告書として作成する。

5 業務の履行期間

契約締結日から令和4年2月4日までとする。

6 業務の完了

業務が完了後、速やかに委託者指定の「業務完了届」を提出する。
調査報告書は3部提出すること。

7 委託料の請求

業務完了届の提出後、委託者の検査が終了し、その結果、合格した旨の連絡を受けた日以降、委託者指定の「請求書」により請求するものとする。支払いについては、適正な請求を受けた日から30日以内に支払うものとする。

8 その他留意事項

本業務の履行においては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず公正で客観的な審査を行い、本調査の内容について秘密保持を厳守すること。

本仕様書に定めのない事項については、本市及び受託者双方協議の上、定めるものとする。