

基準賃貸料の算出方法

1. 基準賃貸料の考え方

創出地の基準賃貸料は、提案事業ごとに応募者が提案する導入機能の用途に応じて設定する。

2. 基準賃貸料の算出方法

2.1. 基準賃貸料の算出方法

基準賃貸料（年額）の算出方法は、以下の算定式に基づき算出する。

基準賃貸料（年額）

$$= (\text{住宅用・非営利用賃貸料単価 (円/m}^2\cdot\text{年)} \times \text{住宅用・非営利用専用面積割合} + \text{営利用賃貸料単価 (円/m}^2\cdot\text{年)} \times \text{営利用専用面積割合}) \times \text{創出地面積 (2,139.81m}^2\text{)}$$

注) 1.住宅用・非営利用もしくは営利用専用面積割合は、創出地活用施設の全体延床面積に対する各用途区別の延床面積の割合。

2.共用面積は、専用面積に按分する。

用途区別賃貸料単価は、以下のとおりとする。

「住宅用」または「非営利用」	「営利用」
2,772 円/m ² ・年	4,831 円/m ² ・年

2.2. その他

応募者が作成した基準賃貸料計算書（様式 3-11）の用途区分等に疑義がある場合、当該項目について照会する場合がある。照会等によって修正が必要となった場合、県からの通知等に基づき、応募者は賃貸料提案価格（様式 3-10）、基準賃貸料計算書（様式 3-11）及び面積按分表（様式 3-12）（以下、「賃貸料提案書等」という。）を再提出しなければならない。県が指定する日までに賃貸料提案書等の再提出がなかった場合、事業提案書の提出がなかったものとみなす。

なお、用途区分について応募者と県の考えが一致しない場合、県が指定する用途区分とする。

3. 用途区分の考え方

3.1. 「住宅用」に該当するもの

3.1.1. 「住宅用」の定義

「住宅用」とは、生活の本拠としての住宅の敷地の用に供する場合をいう。

ただし、次に該当する場合は「営利用」として取り扱うものとする。

- ・ 営利法人の社宅、従業員宿舍の用に供する場合
- ・ 高級賃貸住宅の用に供する場合で、県が「住宅用」として取り扱うことを不相当と認める場合

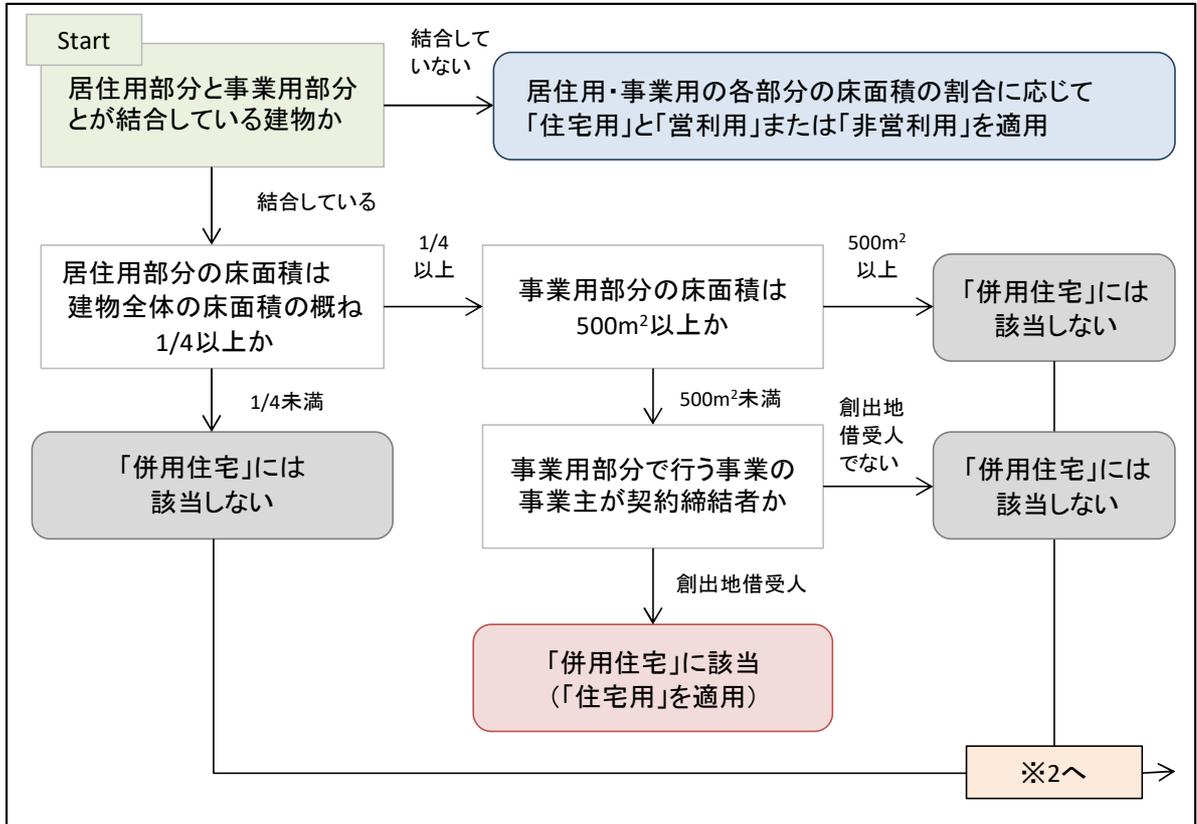
3.1.2. 「併用住宅」となる場合の取り扱い

「併用住宅」とは、居住の用に供する部分（以下「居住用部分」という。）と事業の用に供する部分（以下「事業用部分」という。）とが結合している建物であって、居住用部分が一定

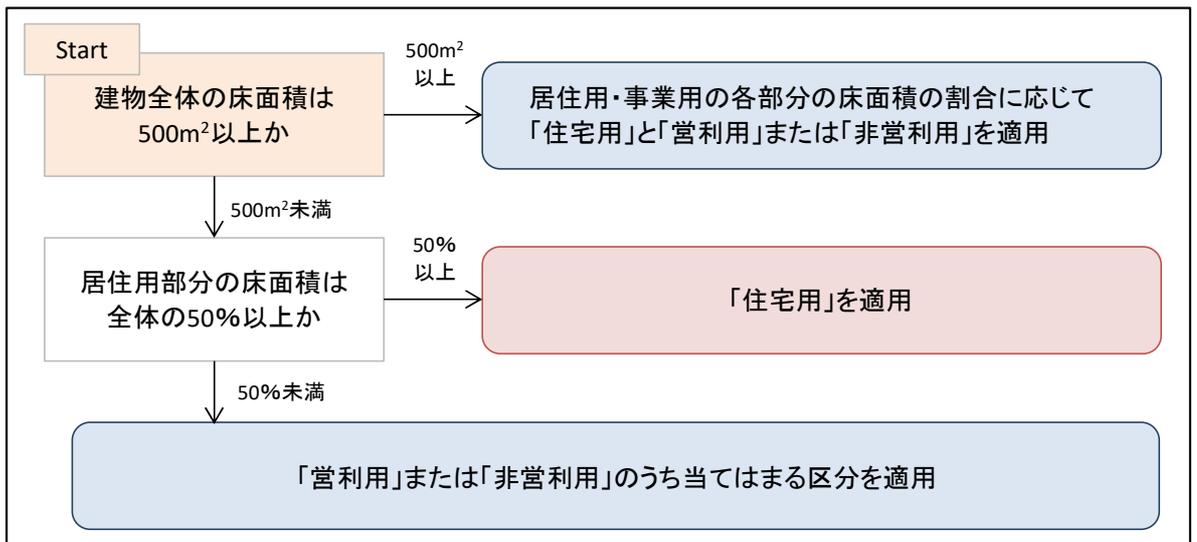
規模を有する場合（※1 参照）をいう。

なお、併用住宅の適用は、定期借地権設定契約の契約締結者が事業用部分で行う事業全ての事業主である場合に限定される（※3 参照）

※1 「併用住宅」の考え方



※2 「併用住宅」に該当しない場合の賃貸料適用区分の考え方



3.2. 「非営利」に該当するもの

「非営利用」とは、応募者が次の各号に該当する法人であって、創出地を当該法人の事務、事業の用に供する場合をいう。ただし、(1)及び(2)に掲げる法人が創出地を競馬、競輪、競艇、小型自動車競争等の施設の用に供する場合並びに(3)に掲げる法人が創出地を収益事業の用に供する場合を除く。

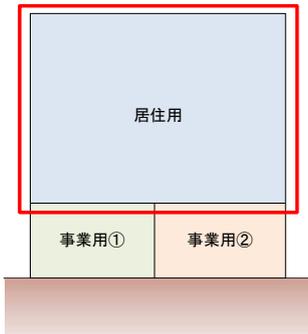
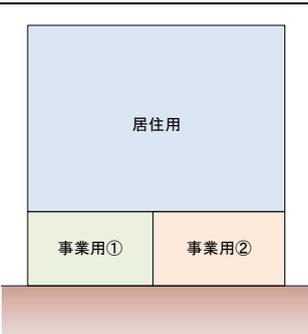
- (1) 国、地方公共団体
- (2) 特別の法律の規定に基づき国又は地方公共団体が出資している法人（根拠法に利益分配の規定のある法人を除く。）
- (3) 法人税法（昭和40年法律第34号）別表第2「公益法人等の表」に掲げる法人（ただし、上記(2)に該当する法人を除く。）

注 「収益事業の用に供する場合」とは、創出地の全部又は一部を法人税法第2条第13号に規定する収益事業に準ずる事業の用に供する場合で、その供する割合が、収益事業以外の用に供する割合を上回る場合をいう。

3.3. 「営利」に該当するもの

「営利用」とは、「住宅用」又は「非営利用」以外の用途に供する場合をいう。

※3 併用住宅の適用可能性

ケース	概念図（赤枠は創出地借受人の運営範囲を示す）	「併用住宅」適用の可能性
① 契約締結者が全ての機能の運営を行う場合		○
② 契約締結者が居住用部分の運営を行う場合		×
③ 契約締結者が居住用部分・事業用部分の一部の運営を行う場合		×
④ 契約締結者が事業用部分の運営を行う場合		×
⑤ 契約締結者は運営を行わない（建物所有のみ行う）場合		×