

第2段階審査(定量的事項の審査)結果表

		県提示額等	単位	グループ 1	グループ 2	グループ 3	グループ 4	
県営住宅の買取額		A	1,600,000	千円	1,480,500	1,147,646	1,449,000	1,161,300
宅地造成工事費(県提示)			350,055	千円	345,800	283,850	346,650	315,000
" 変更提案		B		千円	341,600	271,250	336,289	309,750
開発用地	宅地1	用途	3,674.7	m ²	スーパーマーケット	県営住宅	県営住宅・診療所	物販店舗
		事業手法			事業用定期借地		定期借地・合築	事業用定期借地
		面積	3,674.7	m ²	3,674.7		681.3	3,499.0
		土地譲渡単価(相当額)	128,000.0	円/m ²	(128,000)		(128,000)	(139,800)
		事業用定借単価	3,840.0	円/m ² ・年	20年間 3,840			20年間 4,194
		保証金(賃料年額×10÷12)		円	11,759,040			12,229,005
		定期借地単価(一般)	2,944.0	円/m ² ・年			50年間 2,944	
		保証金(賃料年額÷0.023×0.2)		円			17,441,017	
		貸付料年額	20・50年間	円/年	14,110,848		2,005,717	14,674,806
		換算額		円	366,882,048		56,683,307	381,544,956
	宅地2	用途・事業手法			県営住宅	県営住宅	県営住宅	宅地2 既存県営住宅
		面積	5,120.0	m ²				1406.00
		土地譲渡単価(相当額)	73,700.0	円/m ²				
	宅地3	用途			県営住宅	県営住宅	県営住宅	県営住宅・託児所
		事業手法						定期借地・合築
面積		2,447.9	m ²				託児所分 159.24	
土地譲渡単価(相当額)		69,400.0	円/m ²				(73,739.0)	
定期借地単価(一般)		1,596.2	円/m ² ・年				(50年間) 1,696	
宅地4	用途			県営住宅	県営住宅	県営住宅	県営住宅	
	事業手法							
	面積	2,447.9	m ²					
	土地譲渡単価(相当額)	69,400.0	円/m ²					
	定期借地単価(一般)	1,596.2	円/m ² ・年					
	保証金(賃料年額÷0.023×0.2)		円				2,348,443	
	貸付料年額	50年間	円				270,071	
	換算額		円				7,632,441	
	宅地5	用途・事業手法			県営住宅	県営住宅	県営住宅	
		面積	1,510.8	m ²				
土地譲渡単価(相当額)		72,300.0	円/m ²					
宅地6	用途			県営住宅	戸建分譲	県営住宅	県営住宅	
	事業手法				譲渡			
	面積	3,830.8	m ²		3,486.5			
	土地譲渡単価(相当額)	74,500.0	円/m ²		80,288			
	譲渡金額		円		279,927,324			
宅地7	用途			ベーカリーカフェ	戸建分譲	県営住宅	公共用地	
	事業手法			事業用定期借地	譲渡			
	面積	1,253.9	m ²	1,253.9	1,253.9			
	土地譲渡単価(相当額)	75,200.0	円/m ²	(75,200)	79,731			
	譲渡金額		円		99,974,701			
	事業用定借単価	2,256.0	円/m ² ・年	20年間 2,256				
	保証金(賃料年額×10÷12)		円	2,357,332				
	貸付料年額	20年間	円/年	2,828,798				
	換算額		円	73,548,748	99,974,701			
	宅地8	用途			社会福祉施設	戸建分譲	社会福祉施設	社会福祉施設
事業手法				事業用定期借地	譲渡	譲渡	譲渡	
面積		2,907.6	m ²	2,907.6	3,011.8	2,907.6	6,786.7	
土地譲渡単価(相当額)		59,100.0	円/m ²	(59,100)	73,028	減額1/2 29,550	減額1/2 49,912	
(減額用途換算単価)			円/m ²			59,100	99,824	
譲渡金額			円		219,942,809	減額 85,919,580	減額 338,735,770	
(減額用途換算譲渡金額)			円			171,839,160	677,471,540	
事業用定借単価		1,773.0	円/m ² ・年	20年間 886				
(減額用途換算単価)			円/m ²	1,773				
保証金(賃料年額×10÷12)			円	2,146,777				
貸付料年額	20年間	円	減額 2,576,133					
(減額用途換算貸付料年額)		円	5,155,175					
換算額		円	134,034,545	219,942,809	171,839,160	677,471,540		
宅地9	用途			戸建分譲	戸建分譲	社会福祉施設	社会福祉施設	
	事業手法			譲渡	譲渡	譲渡	譲渡	
	面積	5,598.2	m ²	5,943.3	5,903.6	5,598.2	1,616.0	
	土地譲渡単価(相当額)	65,000.0	円/m ²	65,000	67,738	減額1/2 32,500	減額1/2 49,912	
	(減額用途換算単価)		円/m ²			65,000	99,824	
	譲渡金額		円	386,312,550	399,896,702	減額 181,941,500	減額 80,658,790	
	(減額用途換算譲渡金額)		円			363,883,000	161,317,580	
	換算額		円	386,312,550	399,896,702	363,883,000	161,317,580	
	換算額計	C	円	960,777,891	999,741,536	592,405,467	1,227,966,518	
	合計 (-A-B+C)		円	861,322,109	419,154,464	1,192,883,533	243,083,482	
計算式(単位:千円)				(1,950,055 + 合計) × 60 ÷ (1,950,055 - 243,083)				
配点				38.3	53.8	26.6	60.0	

注) 貸付料の換算額: 譲渡価格に対する割合...事業用借地権20年:7.8%,定期借地権50年:6.5%(審査基準の別紙2による)
 宅地の面積:各グループにおいて土地利用の変更提案をしているため、県の提示した宅地の面積と必ずしも一致していない。