

入札に当たっての地代算定の考え方

・入札に当たっては条件統一のため以下の方法により地代の算定を行うが、実際の貸付料は土地の有償貸付契約締結時まで民間精通者の意見価格等を基にこれらを決定する。

- ・土地評価が官庁棟敷地、官民棟敷地とも の通り同一であると設定する。
- ・容積移転を前提とした各延床面積に対応する敷地利用権面積は の通りとする。
- ・容積移転の対象となる敷地は全て国の合同庁舎にかかる部分と想定し、 を算定する。
- ・容積移転を前提としない各床面積に対応する敷地利用権面積は のとおりとする。

・評価額及び地代率は、入札に当たり、 と は様式集に示す参考値を用いる。

(なお、910% VT 950%)

・これらを基に地代は のとおり算定する。

棟	権利別面積	官民棟				官庁棟		合計
		権利床 Fk	売却保留床 Fb	民間収益施設 Fm	国 Ff	国 Fc	民間収益施設 Fn	
延床面積 建築基準法施行令 第2条第1項第4号	棟別床面積	FM=Fk+Fb+Fm+Ff				FK=Fc+Fn		F=FM+FK
敷地面積	登記面積	SM				SK		S=SM+SK

容積移転を考慮した算定とする

容積率を一体で算定	全体利用容積率	VT = F/S						
	容積移転を前提とした敷地利用権面積	Svk = Fk/VT	Svb = Fb/VT	Svm = Fm/VT	Svf = Ff/VT	Svc = Fc/VT	Svn = Fn/VT	S
	棟単位相当敷地	SvM=Svk+Svb+Svm+Svf				SvK=Svc+Svn		S
	移転分敷地					St=SvM-SM		
	容積移転を前提としない敷地利用権面積	Sk=Svk	Sb=Svb	Sm=Svm	Sf=Svf-St	Sc=Svc+St	Sn=Svn	S
	持分 ÷	Dk=Sk/SM	Db=Sb/SM	Dm=Sm/SM	Df=Sf/SM	Dc=Sc/SK	Dn=Sn/SK	200%
	評価額	LV=720 × VT ÷ 950%						
	地代率	R = 3.5%						
地代 × ×	rm=Sm × LV × R			rn=Sn × LV × R			rp=rm+rn	