

賃借料の算定

本公募における賃借料の算定等は、春日市財産管理要綱の規定等により以下のとおりとする。

1 算定式

年間貸付料 = $A \times 0.03$ ※計算結果の円未満切捨

A：コンビニエンスストア誘致敷地の固定資産評価額 ÷ 0.7（円未満四捨五入）

参考年間貸付料：現在の評価額で 945 m²を賃貸借する場合

年間貸付料 = $A \times 0.03 = 2,943,297$ 円

$A = 72,674$ 円 $\times 945$ m² ÷ 0.7 = 98,109,900 円

春日市大谷 6 丁目 2 8 番地 地積：23,603 m²

評価額（R6.1.1 現在）1,715,324,422 円 m²評価額 72,674 円

※ 貸付開始年度及び終了年度において、1 年度における貸付期間が 1 年に満たない場合は、まず月割を行ったうえで、1 月に満たない部分がある場合は、日割を行い、貸付料を算定する。月割又は日割で円未満の端数が生じる場合は、各月割・日割計算での端数の処理はせずに合計し、最終的な貸付料において円未満を切り捨てるものとする。

2 貸付料の見直し

(1) 貸付料は、固定資産評価額に連動するため、固定資産の評価替えが行われる 3 年に 1 度の基準年度（契約締結年度の後の基準年度に限る。）に評価額を見直し、その基準年度の翌年度から 3 か年度の貸付料の算定に用いる。

<直近の基準年度及び適用年度>

基準年度	貸付料の算定に用いる年度
令和 9 年度	令和 10 ～ 12 年度
令和 12 年度	令和 13 ～ 15 年度

(2) (1)に関わらず、地価の急激な下落で、基準年度以外に固定資産評価額が引き下げられた場合は、当該見直し後の評価額で、貸付料を算定する。この場合において、見直し後の貸付料は、固定資産評価額の引下げがあった翌年度から反映する。

(3) 社会情勢の変化等やむを得ない事情により、当初契約締結した貸付料では、経営継続が困難になった場合等は、選定事業者は、客観的な根拠資料を添付のうえ、貸付料の減額を春日市に協議できるものとする。この場合、春日市は、春日市財産管理要綱第 3 条第 1 項ただし書きに基づき、貸付料の減額の適否を検討できるものとする。

3 留意事項

(1) コンビニエンスストア誘致敷地の固定資産評価額は、分筆後に、春日市税務課にて評価したものを採用する（算定に 1 週間程度要する。）。実際の貸付料は、この評価額を基に、上記 1 の算定式で機械的に算定した上で、本市不動産価格評定委員会の確認を受けた金額とし、評価額・貸付料に関し、選定事業者からの異議は、一切認めない。

(2) 大谷地区の固定資産評価額は、上昇傾向にあるため、実際の賃貸借開始時点までの評価額の上昇も考慮した上で、コンビニエンスストアを運営可能と判断した場合に応募すること。また、分筆により土地の形状が変わることで評価額に影響を与えることがあるので留意すること。

（参考）大谷地区における評価額の上昇率 7 %（R5.7 月→R6.7 月）

大谷地区における直近の評価替えにおける評価額の上昇率 16 %（R3→R6）

(3) 本公募後に、春日市財産管理要綱の改正があった場合も、本件に係る貸付料は、改正前の春日市財産管理要綱（別添 3 - 2）の規定するところにより算定するものとする。