

継続借地料の見直しについて（報告）

1 借地料改定事務の経緯

呉市が賃借する民有地の借り上げに係る借地料（継続借地料）の改定に当たっては、平成4年度に定めた「民有地の借り上げに係る借地料算定基準」に基づき、3年ごとにスライド方式（物価等変動率±5%を超える場合に改定）により改定事務を行うものとしておりますが、平成10年度の改定以降、据置きとなっております。

このことについて、平成29年度の包括外部監査において、包括外部監査人から、長期的視点も取り入れた、借地料改定手法の見直しの必要があるとの意見があったことから、この度、借地料の算定方法の見直しを行うものです。

2 借地の状況

平成31年4月1日時点で442人の地権者から土地を借り受けており、これらの土地について、現行の借地料と、直近の固定資産税評価額を基に試算した令和元年度の借地料との比較を行ったところ、地権者442人のうち、借地料が増額となる地権者は29人で、増減なしが3人、減額となる地権者は410人となりました。

【用 途】 小・中学校，公園，集会所等

【地権者数】 442人

借地面積	現行借地料①	借地料試算額②	差 額 (②-①)
495,367.92 m ²	104,702,100 円	68,417,713 円	▲36,284,387 円

3 見直しの内容

現行のスライド方式から、借地ごとに直近の固定資産税評価額を基に額を算定する方法に変更します。

借地料の額が大幅に減額した地権者に対しては、最大10年間の経過措置期間を設け、調整措置を行います。

(1) 新借地料年額が現行借地料年額を超える借地又は同額の借地

経過措置期間を設けず、新算定方法に基づく借地料を適用します。

(2) 新借地料年額が現行借地料年額を下回る借地

新算定方法に基づく借地料の適用については、補正率により、令和4年度（次回固定資産税評価額の見直し年度）以降、最長10年の経過措置期間を設けます。

※補正率＝現行借地料÷新借地料

補正率	1.0～2.0未満	2.0～3.0未満	3.0以上
経過措置期間	4年	7年	10年

ただし、補正率に関係なく、各契約当たりの新借地料年額と現行借地料年額との差額が1万円未満の場合は、経過措置期間を設けないものとし、差額が10万円以上の場合は、経過措置期間を10年とします。

4 改定スケジュール（予定）

令和元年11月 各地権者との交渉開始
令和3年4月 固定資産の評価替え 借地料算定
令和4年4月 借地料改定