

## 事業用地の使用に係る補償に関する事務処理要領

### (目的)

第1条 この要領は、別に定めがあるもののほか、大阪広域環境施設組合が土地の使用に係る補償に関する事務（以下、「賃借事務」という。）処理について、必要な事項を定めることを目的とする。

### (用語の定義)

第2条 この要領において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 純賃料 支払い賃料から必要諸経費を除いた賃料をいう。
- (2) 必要諸経費 公租公課（固定資産税及び都市計画税）及び管理費等をいう。ただし、管理費等が不要な場合は公租公課をいう。
- (3) 新規賃料 新たに土地を借入れる場合の賃料をいい、純賃料に必要な諸経費を加えたものをいう。
- (4) 継続賃料 契約している賃料を更新する場合の賃料のことをいう。
- (5) スライド法 現行賃料適用期間における各年度の純賃料の平均額に変動率を乗じて得た額に価格時点における必要諸経費を加算して賃料を求める手法をいう。

### (適用範囲)

第3条 この要領は、大阪広域環境施設組合が任意に事業用地の使用に係る補償を行うときの事務処理を定めるものであり、次の場合を除く。

- (1) 賃料が判決等により決定した場合
- (2) 賃料の算定方法が法令等の規程により定められている場合

### (賃借事務の着手)

第4条 大阪広域環境施設組合契約規則（平成26年規則第7号）第2条第1項第5号の規定に基づいて賃借事務を行う場合、賃借を予定している事業担当部署は、総務部経理課（以下、「経理課」という。）に賃借依頼書を提出する。経理課は、賃借依頼書を受けた後、賃借事務手続きに着手する。

### (賃借依頼書の記載内容)

第5条 経理課は、賃借依頼書を受領する場合、次の事項を確認のうえ受領する。

- (1) 賃借物件の表示（所在、面積等）

- (2) 賃貸人に関する事項
- (3) 賃借依頼の内容
- (4) 賃借物件に関する資料（不動産登記事項証明書、物件の位置図、土地の丈量図又はそれに準ずるもの、その他必要書類）

(新規賃料の決定)

第6条 土地を新たに借入れる場合の賃料は、使用する土地及び近傍類地の賃料に契約が締結された事情、時期等及び権利の設定の対価を支払っている場合においてはその額を考慮し適正な補正を加えた額を基準とし、正常な取引価格、収益性、使用の態様等を総合的に比較考量して算定するものとし、次の各号により正常な賃料をもって補償すること。

(1) 近傍類地に賃借の事例があるときは、使用する土地の正常な取引価格に次に掲げる率を乗じて得た額を1年間の賃料の参考とする。

- ① 宅地、宅地見込地及び農地 6%（純賃料相当額＋公租公課等相当額）
- ② 林地及びその他の土地 5%（同上）

(2) 近傍類地に賃借の事例がないときは、正常な賃料を算定するにあたっては、前号に掲げる額を標準とする。

2 前項第1号又は第2号により、新規賃料を定める場合は、正常な賃料の鑑定評価を徴する。

(継続賃料の決定)

第7条 新規契約期間の満了の後、賃借を継続する場合又は経済情勢の動向等により必要に応じて賃料を改定する場合の継続賃料は、次の各号により改定する。

(1) 継続賃料の改定は、改定時点における経済情勢等を考慮し、スライド法により試算賃料を算定する。試算については、別表第1により求める。

(2) 前号により算定した試算賃料を別表第2及び第3の「継続賃料改定基準」に該当する区分により継続賃料を決定する。

(3) 前2号により、継続賃料を定めることが著しく不適切となった場合は、前条第2項を準用し、賃料の鑑定評価を徴する。

2 前項第2号の規定による別表第2及び第3の「継続賃料改定基準」は、経済情勢及び民間賃料の動向等を考慮して、必要に応じて改正する。

3 判決又は調停若しくは、この要領に拠らず賃料を決定した場合の、次回の賃料改定については、試算賃料の土地価格に対する割合にかかわらず別表第2及び第3の「継続賃料改定基準」のC区分を適用する。

(契約)

第8条 賃貸人との賃借条件が合意に至った場合は、契約の締結事務を行う。

(交渉記録簿の作成)

第9条 契約者と契約内容の合意に至るまでの経過は、事業担当部署において交渉記録を作成し詳細を記録すること。また、当該記録の保存については、契約の継続する間とする。

(継続賃料の改定額の記録)

第10条 継続賃料を改定した場合は、経理課において改定額の経緯を記録すること。

(承諾料等)

第11条 土地に係る名義変更承諾料、借地条件変更承諾料、新築・増改築等承諾料については、必要性及び金額について、弁護士、不動産鑑定士等の専門家から意見を徴し、適正に処理する。

(その他)

第12条 この要領の施行について必要な事項は、経理課長が定める。

附 則

この要領は、平成27年12月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和元年10月1日から施行する。

## スライド法の試算について

スライド法による継続賃料の試算は、次のとおり求める。

（月㎡当りの賃料単価を求める）

$$\left\{ \frac{\text{（改定前支払い賃料）} - \text{②必要諸経費A}}{\text{①}} \times \text{③変動率} + \text{④必要諸経費B} \right\} \\ \div \text{賃借面積（㎡）} \times 12 = \text{⑤試算額}$$

① 純賃料（年額）

② 必要諸経費A：従前賃料適用期間の公租公課（固定資産税及び都市計画税相当額）の平均（年額）

③ 変動率（%）は、次のとおり求める。

大阪市消費者物価指数年報データ（中分類）「年平均指数：生鮮食品を除く総合」の欄における、  
 （「今回賃料改定年次の前年における年平均指数」÷「前回賃料改定年次の前年における年平均指数」－1）×100

④ 必要諸経費B：今回改定賃料適用期間の直近の公租公課（固定資産税及び都市計画税相当額）（年額）

⑤ 試算額については、円未満切捨て

継続賃料改定基準（別途通知する消費者物価指数変動率がマイナスの場合。）

区分	※別表第1によるスライド法試算額の土地価格に対する割合【利回り】（%）	改定基準	基準に寄りがたい場合の処置
A	7.8%以上	・利回りが7.8%未満となる金額に改定	・改定協議が不調の場合は、賃料減額請求訴訟又は民事調停を検討する。 ・個別事情により、現行賃料の一部減額を行うことができる。
B	6.0%超～7.8%未満	・スライド法適用	・改定協議が不調の場合は、民事調停を検討する。 ・個別事情により、現行賃料の一部減額を行うことができる。
C	4.8%以上～6.0%以下	・スライド法適用	・改定協議が不調の場合は、民事調停を検討する。 ・個別事情により、現行賃料の一部減額又は据置を行うことができる。
D	3.2%以上～4.8%未満	・スライド法適用	・個別事情により、現行賃料の一部減額又は据置を行うことができる。
E	3.2%未満	・スライド法適用	・個別事情により、現行賃料の一部減額又は据置を行うことができる。

注1：※の「土地価格」：契約改定日(適用期間の開始日)において発表されている最新の相続税路線価を0.8で除した額(1.25を乗じた額)とする。

注2：別表2及び3で求めるスライド法による試算額の土地価格に対する割合は、次の計算式で求める。

$$\text{試算額 (円/m}^2\text{月)} \times 12 \text{月} \div \text{土地価格 (円/m}^2\text{)} \times 100 (\%) = \text{区分率} (\%)$$

注3：民事調停を検討する場合の継続賃料は、第7条第1項第3号により決定する。

## 継続賃料改定基準(別途通知する消費者物価指数変動率がプラスの場合)

区分	※別表第1によるスライド法試算額の土地価格に対する割合【利回り】 (%)	改定基準	基準に寄りがない場合の処置
A	7.8%以上	・利回りが7.8%未満になる金額に改定	・改定協議が不調の場合は、賃料減額請求訴訟又は民事調停を検討する。 ・個別事情により、現行賃料の据置を行うことができる。
B	6.0%超～7.8%未満	・現行賃料の据置	
C	4.8%以上～6.0%以下	・スライド法適用	・個別事情により、現行賃料の据置又は一部増額を行うことができる。
D	3.2%以上～4.8%未満	・スライド法適用	・個別事情により、現行賃料の据置又は一部増額を行うことができる。
E	3.2%未満	・スライド法適用	・個別事情により、現行賃料の据置、一部増額又は利回りが3.2%を超えない範囲で改定を行うことができる。

注1：※の「土地価格」：契約改定日(適用期間の開始日)において発表されている最新の相続税路線価を0.8で除した額(1.25を乗じた額)とする。

注2：別表2及び3で求めるスライド法による試算額の土地価格に対する割合は、次の計算式で求める。

$$\text{試算額 (円/㎡月)} \times 12 \text{月} \div \text{土地価格 (円/㎡)} \times 100 (\%) = \text{区分率} (\%)$$

注3：民事調停を検討する場合の継続賃料は、第7条第1項第3号により決定する。

注4：区分C～Eで、スライド法を適用しようとする場合は、前回賃料改定時の協議経過を勘案するなど、改定基準の運用について十分留意する。