

## 防集宅地の土地賃借料の改定について

防集宅地の貸付料については、気仙沼市防災集団移転促進事業に伴う土地の貸付けに関する規則（平成25年気仙沼市規則第20号。以下「規則」という。）の規定により、5年毎に再評価を行うこととしており、また、定期借地権設定契約書においても、「契約日から5年を経過するごとに貸付料を改定するもの」としてありますことから、今般、当該期間を経過する対象者について、改定を行います。

貸付料の算定にあたっては、規則第6条第1項の規定において、「当該土地の固定資産評価額等を考慮して貸付料を算定する」こととしており、実質的には、土地の固定資産税額と同程度の金額となっております。

貸付当初の算定については、算定時期が移転前であったことから、当該貸付地での評価ができなかったため、近傍宅地の評価額を基に算定してきましたが、今回の改定にあたっては、団地内宅地の固定資産評価が可能となり、当該貸付地における評価を基に算定を行っております。

## 記

## 1 対象地区

大沢B地区外 計9団地・57区画

## 2 対象者

平成26年4月1日から平成27年3月31日までに契約をした移転者

## 3 一区画あたりの土地賃借料（年額）新旧対象表

NO.	対象地区	改定後		改定前		増減		変更対象区画数
		貸付料 (円)	㎡単価 (円)	貸付料 (円)	㎡単価 (円)	貸付料 (円)	割合	
1	大沢B	18,800	57	16,100	49	2,700	16.8%	9
2	舞根2	16,100	49	14,100	43	2,000	14.2%	17
3	登米沢	14,500	44	19,800	60	△5,300	△26.8%	6
4	只越	19,100	58	15,800	48	3,300	20.9%	2
5	梶ヶ浦	16,800	51	15,800	48	1,000	6.3%	10
6	小々汐	19,100	58	19,400	59	△300	△1.5%	3
7	大谷向山	21,700	66	21,400	65	300	1.4%	1
8	小泉東	16,800	51	15,800	48	1,000	6.3%	7
9	小泉浜	12,200	37	12,800	39	△600	△4.7%	2

※貸付料は平均面積（330㎡）で算定しているため、貸付面積による増減があります。

#### 4 今後の流れ

平成31年2月下旬	該当者へ土地貸付料改定の通知書を発送
平成31年4月中旬	平成31年度土地貸付料の納入通知書を発送
平成31年4月末	土地貸付料の納入期限

#### 【参考】

##### 気仙沼市防災集団移転促進事業に伴う土地の貸付けに関する規則 (抜粋)

- 第6条 市長は、当該土地の固定資産評価額等を考慮して、貸付料を算定するものとする。
- 2 貸付料の据置期間は、5年とする。
- 3 前項の据置期間が経過するときは、市長は、当該土地について再評価を行い、貸付料を定めるものとする。
- 4 市長は、当該土地の価格の上昇若しくは低下又はその他の経済事情の変動等により、貸付料が著しく不相当となったときは、第2項の規定にかかわらず、据置期間内においても、第1項の例により貸付料を改定することができる。

##### 定期借地権設定契約書 (抜粋)

- 第4条 本件土地の賃料は、年額 円とする。
- (略)
- 6 甲は、契約日から5年を経過するごとに、賃料を改定するものとする。
- 7 前項の場合において、改定後の賃料の年額に100円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。
- 8 第6項の規定にかかわらず、賃料が、本件土地に対する公租公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して不相当となったときは、甲又は乙は、将来に向かって賃料の増減を請求することができる。
- 9 甲は、賃料を改定する場合は、改定する日の1箇月前までに、改定後の賃料の額を甲の定める方法により乙に通知するものとする。