

72. 売買（賃貸借）価格の根拠資料

○定期借地権の一時金に対する補助を受ける場合

「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」（以下のページから最新の様式をダウンロードしたもの）を作成・提出すること（第三者である税理士又は不動産鑑定士が作成したものに限る。）。

（注）定期借地権の一時金による減額後の賃料が、相場賃料以上の金額である場合は、定期借地権の一時金の補助を受けることができない。定期借地権の一時金の補助金交付申請時（施設整備費補助内示後以降）に、不動産鑑定士が作成した「不動産鑑定評価書」又は「不動産調査報告書」にて確認する（補助協議時には提出不要）。

【国税庁ホームページ＞[手続名]】

<https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsei/annai/hyoka/annai/1470-05.htm>

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）				届(所)	番	年分	ページ
(住所表示)		()	住所 (所在地)	住所 (所在地)			
所在地番			所有者 (所在地) 氏名 (法人名)	使用者 (所在地) 氏名 (法人名)			
地目	地積	正面		側方	側方	後面	地形図及び備考事項
宅 地 山 林 田 雑 地 ()	m ²	m	m	m	m	m	
間口距離	m	利用区分	日用地	私 道	地区区分	ビル街地区	普通住宅地区
奥行距離	m	貸家建付地	貸家建付地	転貸借地権	普通住宅地区	高度商業地区	中小工場地区
		借地権	借地権	借地権	普通商業・借住住宅地区	繁華街地区	大工場地区
1	路線に面する宅地 (正面路線価)	路線価 (奥行価格補正率)				(1㎡当たりの価額)	A
2	二路線に面する宅地 (A)	[側方・後面 路線価] (奥行価格補正率)		[側方・二方 路線影響加算率]		(1㎡当たりの価額)	B
3	三路線に面する宅地 (B)	[側方・後面 路線価] (奥行価格補正率)		[側方・二方 路線影響加算率]		(1㎡当たりの価額)	C
4	四路線に面する宅地 (C)	[側方・後面 路線価] (奥行価格補正率)		[側方・二方 路線影響加算率]		(1㎡当たりの価額)	D
5-1	間口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの)	(間口狭小補正率) (奥行長大補正率)				(1㎡当たりの価額)	E
5-2	不整形地 (AからDまでのうち該当するもの)	不整形地補正率				(1㎡当たりの価額)	F
6	地積規模の大きな宅地 (AからFまでのうち該当するもの)	規模格差補正率				(1㎡当たりの価額)	G
7	無道路地 (F又はGのうち該当するもの)	(除)				(1㎡当たりの価額)	H
8-1	がけ地等を有する宅地 (南、東、西、北) (AからHまでのうち該当するもの)	(がけ地補正率)				(1㎡当たりの価額)	I
8-2	土砂災害特別警戒区域内にある宅地 (AからHまでのうち該当するもの)	特別警戒区域補正率				(1㎡当たりの価額)	J
9	容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地 (AからJまでのうち該当するもの)	調整割合				(1㎡当たりの価額)	K
10	私 道 (AからKまでのうち該当するもの)					(1㎡当たりの価額)	L
白 評 価 額	自用地上1平方メートル当たりの価額 (AからLまでのうち該当するもの)	地 積		額 (自用地上1㎡当たりの価額) × (地 積)			M

「17 補助金算出表(定借補助算出表)」の「(補正後)路線価」に記載する。

(注) 1-5-1の「間口が狭小な宅地等」と5-2の「不整形地」は重複して適用できません。
 1-5-2の「不整形地」の「AからDまでのうち該当するもの」の価額については、AからDまでの順で計算できない場合には、(第2表)の「間口が狭小な宅地等」の「AからDまでのうち該当するもの」の価額を計算して加算する。

1 「がけ地等を有する宅地」であり、かつ、「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」である場合については、8-1の「がけ地等を有する宅地」の価額ではなく、8-2の「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」の順で計算してください。

(表4-25-1-A4続一)

○土地を購入する又は定期借地権の一時金に対する補助を受けずに賃貸借契約を締結する場合

売買（賃貸借）価格の算出基礎資料を提出すること。

（例）不動産鑑定書、周辺の実勢価格、基準地価格、公示地価格、路線価、固定資産税評価額等

75. 用地の公図及び求積図

最新の状況のものを提出すること。

76. 用地面積及び所有者一覧

用地面積及び所有者一覧

所在地	地番	地目	実測上の地積	土地所有者 住所・氏名	法人との 関係	備考（取得予定 等・所有権以外の 権利状況等）
			（登記上の地積）			
			m ²			()
			(m ²)			()
			m ²			()
			(m ²)			()
			m ²			()
			(m ²)			()
			m ²			()
			(m ²)			()
			m ²			()
			(m ²)			()
合 計			m ²			()
			(m ²)			()

77. 土地登記事項証明書、78. (根) 抵当権抹消確約書

(1) 土地登記事項証明書は協議書提出時には原本を提出すること。

(2) 建設用地に(根) 抵当権が登記されている場合には、内示前までに抹消することを記載した抹消確約書を協議書提出時に必ず添付すること。

なお、抹消確約書には、金融機関の名において条件・時期等が明記されていること。

80. 土地売買（賃貸借）確約書

<売買確約書の例>

土地売買確約書

社会福祉法人〇〇〇会〔又は社会福祉法人□□□会設立代表者◇◇◇〕が令和〇〇年度に計画している下記2の老人福祉施設建設計画について、当該施設建設計画が令和〇〇年度東京都補助事業として内示された場合、下記3の土地について貴法人（仮称法人の場合は法人認可後）と売買契約を締結することを確約いたします。

協議書提出時までに
取り交わすこと。

年 月 日

住 所

氏 名（所有者）

実印

社会福祉法人〇〇〇会（又は社会福祉法人□□□会設立代表者◇◇◇）

理事長 殿
（又は設立代表者）

記

- 1 土地売買予定価格 金 円
- 2 老人福祉施設建設計画 特別養護老人ホーム（定員 人）
老人デイサービスセンター
〇〇造 地上〇階建 地下〇階
延床面積 m^2
- 3 売買予定地 $\triangle\triangle\triangle$ 区（市町村） $\triangle\triangle$ 町 $\triangle\triangle\triangle$ 丁目 $\triangle\triangle$ 番 \triangle 号
実測面積 m^2
登記簿上面積 筆 m^2

土地賃貸借確約書

社会福祉法人〇〇〇会〔又は社会福祉法人□□□会設立代表者◇◇◇〕が令和〇〇年度に計画している下記4の老人福祉施設建設計画について、当該施設建設計画が令和〇〇年度東京都補助事業として内示された場合、下記5の土地について貴法人（新設法人の場合は法人認可後）と〇〇年間の定期借地権契約を締結することを確約いたします。

50年+建設・解体に要する期間とすること。

協議書提出時までに取り交わすこと。

年 月 日

住所

氏名（所有者）

実印

社会福祉法人〇〇〇会（又は社会福祉法人□□□会設立代表者）
理事長 殿

年額の場合はその旨を記

記

工事中の賃料と運営中の賃料が異なる場合は、それぞれ記載すること。

1 土地賃料予定額 (月 額) 金 _____ 円

2 一時金 有 ・ 無
(予定額) 金 _____ 円

有無どちらかにマル

前払い賃料としての性質を有するもの

(返還について) 有 ・ 無

3 保証金等 有 ・ 無
(予定額) 金 _____ 円

前払い賃料としての性質を有さないもの

「有」の場合に記載する。
例)「権利金として」

4 老人福祉施設建設計画 特別養護老人ホーム (定員 人)
老人デイサービスセンター
〇〇造 地上〇階建 地下〇階
延床面積 m²

5 賃貸借予定地 △△△△区 (市町村) △△町△△△丁目△△番△号
実測面積 m²
登記簿上面積 筆 m²

8 1. 所有権移転（地上権又は賃借権設定）登記確約書

<所有権移転（地上権又は賃借権設定）登記確約書の例> ※賃借権設定の場合

賃借権設定登記確約書

このたび、特別養護老人ホーム〇〇園の用地として賃貸借契約の締結を行う予定である借地人社会福祉法人〇〇会との賃貸借については、当該施設建設計画が令和〇〇年度東京都補助事業として内示された場合、直ちに賃借権の登記をすることを確約いたします。

協議書提出時までに取り交わすこと。

年 月 日

住 所

氏 名（所有者）

実印

社会福祉法人〇〇〇会（又は社会福祉法人□□□会設立代表者◇◇◇）
理事長 殿

土地の表示

- 1 所在地 △△△△区（市町村）△△町△△△丁目△△番△号
- 2 地目 宅地
- 3 公簿面積 〇〇〇〇㎡

土地の表示は登記簿謄本どおりに記載すること。

8 3. 工事事務費見積書

- (1) 工事事務費は、基本設計・実施設計・監理業務の内訳のある見積書とすること。
- (2) 工事事務費の補助対象は内示以降の契約（業務）であり、内示前に行う基本設計等の業務については補助対象とならないので、別契約とすること。また、基本設計等を含めて内示以降に契約する場合であっても、業務開始期間が内示前である場合は補助対象外とするので、注意すること。
- (3) 基本設計の契約を既に締結している場合は契約書の（写）を提出すること。

8 4. 工事見積書

工事見積書は、以下の項目区分の工事金額がわかるものを作成すること。

※項目区分については、例示となります。

○補助対象工事

(1) 直接工事費

ア 共通仮設費

イ 建築工事費

①直接仮設工事②土工事③杭うち業④鉄筋コンクリート⑤鉄骨⑥煉瓦ブロック⑦防水⑧屋根⑨石⑩左官⑪タイル⑫木⑬金属⑭木製建具⑮金属建具⑯ガラス⑰内装⑱雑工事

ウ 電気設備工事費

①受変電②自家発電③蓄電池④幹線⑤電力⑥電灯コンセント⑦照明器具⑧電話⑨拡声⑩テレビ共聴⑪ I T V⑫防犯⑬ナースコール⑭カードシステム⑮火災報知⑯防排煙

エ 空調換気設備工事費

①冷熱源機器②空調機器③配管④空調ダクト⑤換気⑥自動制御

オ 給排水衛生設備工事費

①給水②給湯③排水通気④衛生器具

カ スプリンクラー設備工事費

キ 昇降機設備工事費

ク 浄化槽設備工事費

ケ 介護用リフト等

①介護用リフト②特殊浴槽

(2) 解体撤去工事費（増改築の場合であって補助が認められたものに限る）

(3) 仮設工事費（ ）

○補助対象外工事

その他対象外工事費（補助対象外の工事）

① 緑化・植栽・造園②外構工事③土地造成④擁壁工事⑤解体撤去工事⑥仮設工事

※①緑化・植栽・造園の工事については屋内及び屋外ともに補助対象外工事とすること。

※補助対象工事と補助対象外工事を一本工事として発注する場合は、それぞれの合計が分かるようにし、諸経費率は同一にすること。

※備品は、工事見積書に含めないこと。ただし、施設整備と一体的に整備され、かつ固定されるもの及び整備に当たり施設設計等に影響を及ぼす初度設備（例：大型冷蔵庫等厨房機器、洗濯乾燥設備、非常通報装置等）は、工事見積書に含めることができる。

※工事を発注する際の仕様書については、適用する工事標準仕様書を定めること。標準仕様書については、東京都建築工事標準仕様書、東京都機械設備工事標準仕様書、東京都電気設備工事標準仕様書を使用すること。

※工事出来高の算定については、以下の点に留意すること。

- ①出来高算定の内訳は、個々の直接工事費の出来高の積み上げにより作成すること。
- ②共通仮設費、諸経費及び法定福利費の出来高率は、直接工事の出来高率と同一とすること。
- ③鉄筋、サッシ、ボイラー、空調機器及び電灯等の機器類は、現場での取り付け作業が完了した後で、出来高に算定すること（メーカーに発注しただけ又は、現場に搬入しただけでは出来高に算定できません。）。

8 5. 初度備品見積書

備品（ただし、施設整備と一体的に整備され、かつ固定されるもの及び整備に当たり施設設計等に影響を及ぼす初度設備として、「8 4. 工事見積書」に含めるものは除く。）は、工事契約とは別契約とし、その見積書を提出すること。