

## 【添付資料 7】 パーキングエリアにおける賃料設定等の考え方について

### 1. 賃料及び借地料

#### ① 既設パーキングエリア

- ・運営権者は、既設パーキングエリアの建物を賃借して賃料を納付するものとする。建物賃料の設定については、公社における直近の営業料の徴収実績を参考に、大府パーキングエリアは 64 百万円／年、阿久比パーキングエリアは 39 百万円／年、美浜パーキングエリアは 258 千円／年、西広瀬パーキングエリア（上り）は 1,447 千円／年、西広瀬パーキングエリア（下り）は 1,321 千円／年で、それぞれ固定とする（いずれも消費税等を含まない）。
- ・運営権者が、運営権存続期間中に既設パーキングエリアの建物を取り壊して再築する場合、公社所有建物から将来にわたって得られたであろう賃料の補償として、運営権存続期間中、上記の建物賃料に相当する額を納付するものとする。また、運営権者は道路法施行令に基づく占用料を納付するものとするが、建物賃料相当額から占用料相当額を控除するものとする。

納付額合計 = 【占用料】 + 【建物賃料相当額 - 占用料相当額】

- ・既設パーキングエリアの建物については、運営権者の責任と費用により維持管理（大規模な修繕を含む。）を行うことを基本とする。

#### ② 新設パーキングエリア

- ・運営権者は、新設パーキングエリアの公社取得用地を賃借して、借地料を納付するものとする。借地料の設定については、公社による用地取得及び造成に要する費用を償うために必要な額として、大府パーキングエリアは 12 百万円／年、阿久比パーキングエリアは 8 百万円／年を基本とするが、土地賃貸借契約締結時に精査する。
- ・借地権を設定した公社が所有する土地の公租公課相当額については、運営権者が上記の借地料に加算して納付するものとする。
- ・新設パーキングエリアの建物については、運営権者の責任と費用により設置し、維持管理（大規模な修繕を含む。）を行うものとする。

## 2. 連結料

○ 高速道路利便施設の連結実施要領（平成25年12月）を準用

### ① 受益者負担部分

算式： $A \times (B + C \times 1/2) + D$

A：(連結した後の利便施設等の敷地の1㎡当たりの※純地代－連結がないとした場合の利便施設等の敷地の1㎡当たりの※純地代)  $\times 1/2$

B：利便施設等の敷地面積（高速道路と連結する駐車場敷地を除く）

C：高速道路と連結する駐車場の敷地面積

D：利便施設等の土地の時価の鑑定料

### ※純地代の差額の算定方法

連結した場合と連結がないとした場合について、下記の3手法を勘案して純地代を求め、「連結した場合の純地代－連結がないとした場合の純地代」により算定。その際、積算法を基本としつつ、賃貸事例比較法及び収益分析法を使用できる場合は、これらを勘案する。

- 1) 積算法：近傍類似の土地の時価 $\times$ 期待利回り（期待利回りは2%とする）
- 2) 賃貸事例比較法：近傍類似の土地の純地代から算定される推定の純地代
- 3) 収益分析法：利便施設等の売上高 $\times$ 近傍類似地の純賃料 $\div$ 売上高