

別表第1（第8条関係）

貸付料算定基準

不動産の貸付又は収益を許可する場合の貸付料（消費税相当額を含まないものとする。以下同じ。）の年額の算定については、本算定基準によるものとする。

なお、この基準は、平成16年4月1日以降の貸付料を算定するものから適用する。

第1 土地の貸付料

1 継続的貸付料

計算式 貸付料＝前回の貸付料 a × スライド率 b

a ＝下記第5による調整前の前回の貸付料とする。（以下同じ。）

b ＝財務局長等が、普通財産貸付料算定のため消費者物価指数及び地価変動率を基に一定の地域毎又は用途地域毎に設定した率による。

2 新規貸付料

計算式 貸付料＝貸付許可不動産の相続税評価額 a × 期待利回り b

a ＝貸付許可期間の初日の直近における相続税評価額（貸付許可期間の初日が9月以降であるものはその年の相続税評価額を用いる。）

b ＝「貸付許可先例毎に算定した貸付料÷当該先例に係る相続税評価額」の平均値（いずれも直近改定時の数値を用いる。）

（注）1 期待利回り b は、新規に貸付許可を行う不動産の近隣地域内の貸付許可先例毎に求めた期待利回りの平均値とする。（小数点第4位（第5位以下切捨て。））

2 相続税評価額とは、土地の現況地目に応じて「財産評価基本通達」（昭和39年4月25日付直資産56直審（資）17国税庁長官通達）の規定に基づく路線価方式又は倍率方式によって算定された平方メートル当たりの価格に当該貸付又は収益の許可に係る部分の面積を乗じて得た額をいう。

第2 建物の貸付料

1 継続的貸付料

計算式 貸付料＝ $A + B$

A ＝（前回の貸付料 a × スライド率 b ）×経年による残価変動率 c

a ＝建物のみ（土地を含まない。）の前回の貸付料

b ＝財務局長等が、普通財産貸付料算定のため消費者物価指数等を基に地域の実情を踏まえ設定した率による。

c ＝ $1 - \{ (1 - \text{建物残存割合}) / \text{建物耐用年数} \times \text{前回算定時からの経過年数} \}$

(注) 建物耐用年数及び建物残存割合は、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」(昭和40年大蔵省令第15号)別表第1「機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表」及び同別表第10「減価償却資産の残存割合表」に定めるところによる。

なお、建物の耐用年数が満了した時点以降において建物貸付料を算定しようとする場合には、経年による残価変動率 c は1.00に据え置くものとする。

$$B = \frac{\text{当該建物の建て面積に} \times \text{当該建物のうち貸付を許可する面積}}{\text{相当する土地の貸付料} \quad \text{当該建物の延べ面積}}$$

- (注) 1 土地の貸付料は、上記第1によって算定したものとする。
- 2 一棟の建物の延べ面積の5割以上を本学以外の者に貸付又は収益させる場合は、上記算式中「当該建物の建て面積」を「当該建物に通常必要な敷地面積」に読替えて適用する。
- 3 民有地上にある建物の貸付料は、上記の算式中「貸付料」を「地代相当額」に読替えて適用する。

2 新規貸付料

当該貸付許可を行おうとする不動産の近隣地域内に所在する、相手方の利用目的と類似している用途に供されている賃貸取引事例又は民間精通者の意見価格等により算定する。なお、これにより難しい場合は、貸付許可先例により算定することができるものとする。

- 3 建物の一部の貸付又は収益を許可する場合において、相手方の従業員、来客等が占用部分のほか共用部分についても専ら使用するときは、共用部分を含めて貸付料を算定する。

第3 一時的貸付料

貸付期間が一時的な場合(例えば、この要項第1条第6号に該当する場合)の貸付料の算定は、次によるものとする。

1 土地の貸付料

計算式 貸付料 = 貸付許可不動産の相続税評価額 a × 期待利回り b

a = 貸付許可期間の初日の直近における相続税評価額(貸付許可期間の初日が9月以降であるものはその年の相続税評価額を用いる。)

b = 財務局長等が、普通財産貸付料算定のため使用許可しようとする財産が含まれている地域を対象として、短期間の暫定的利用に係る貸付けにおける複数の賃貸取引事例を基に設定した率による。

2 建物の貸付料

当該貸付許可を行おうとする不動産の近隣地域内に所在する、相手方の利用目的と類似している用途に供されている賃貸取引事例又は民間精通者の意見価格等により算定する。

第4 土地又は建物以外のものの貸付料

実情に応じて貸付料を定めるものとする。

第5 前年次貸付料との調整

- 1 貸付又は収益の許可を更新するに際し、貸付料が前年次貸付料を超える場合
第1又は第2に定めるところにより算定した額が、前年次貸付料（前年次の期間が1年に満たない場合は、年額に換算した額とする。以下同じ。）の1.05倍を超えるときは、前年次貸付料の1.05倍の額をもって当該年次の貸付料とする。
- 2 貸付又は収益の許可を更新するに際し、貸付料が前年次貸付料に満たない場合
第1又は第2に定めるところにより算定した額が、前年次貸付料の8割に満たない場合は、前年次貸付料の8割の額をもって当該年次の貸付料とする。

第6 本算定基準の特例

本算定基準により貸付料を算定することが著しく実情にそわないと認められる場合には、学長が別に貸付料を定めることができる。