別記（第９条関係）

貸付料算定基準

貸付けを許可する場合の貸付料（消費税及び地方消費税の相当額を含まないものとする。以下同じ。）の年額は，本算定基準により算定するものとする。

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×調整率c

a＝「前回の貸付料」とは，下記第５による調整前の前回の貸付料をいう。（以下同じ。）

b＝消費者物価指数及び地価変動率を基に地域ごと又は用途地域ごとに設定した率による。

c＝調整率は，実情に応じて定めるものとする。

２　新規貸付料

計算式　貸付料＝貸付資産の相続税評価額a×期待利回りb×調整率c

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。）

c＝調整率は，実情に応じて定めるものとする。

（注）

１　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けに係る部分の面積を乗じて得た額をいう。

２　期待利回りbは，新規に貸付けを行う資産の近隣地域内の貸付先例ごと

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。））

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×調整率d

a＝建物のみ（土地を含まない。）の前回の貸付料

b＝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－建物残存割合）／耐用年数×前回算定時からの経過年数｝

d＝調整率は，実情に応じて定めるものとする。

（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11「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使用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＝当該建物の建て面積に相当する土地の貸付料×（当該建物のうち貸付する面積／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割以上を貸し付ける場合は，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，上記算式中「貸付料」を「地代相当額」に読み替えて適用する。

２　新規貸付料

　　当該貸付を行おうとする建物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。また，必要に応じて調整率を乗じることができるものとする。

３　建物の一部を貸付けする場合において，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　電柱等の設置に係る貸付料

電柱等（線路を支持するために利用するものをいう。）を設置するため土地等の一部を貸付する場合の貸付料については，上記第１及び第２に関わらず，電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第１項に規定する認定電気通信事業者にあっては，電気通信事業法施行令（昭和60年政令第75号）第８条に定める額により，電気事業法（昭和39年法律第170号）第２条第１項第17号に規定する電気事業者にあっては，当該電気事業者等の内規により定められた貸付料によることとする。

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から第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倍を超える場合は，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から第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　特例措置

第２条第１項第３号に規定する一時貸付における貸付料は，本算定基準第１及び第２にかかわらず，総括資産管理責任者が別に定めることができるものとする。