

○国立大学法人筑波大学の財産貸付料の算定に関する細則

〔平成18年6月28日
法人細則第24号〕

改正 平成21年法人細則第6号

平成30年法人細則第7号

国立大学法人筑波大学の財産貸付料の算定に関する細則

(趣旨)

第1条 この法人細則は、国立大学法人筑波大学財産管理規則（平成30年法人規程第29号。以下「財産規則」という。）第10条の規定に基づき、財産貸付料の算定に関し必要な事項を定めるものとする。

(不動産の貸付料の算定方法)

第2条 土地の貸付料は、次の各号のいずれかによるものとする。

(1) 期待利回りによる算定

計算式 貸付料＝貸付財産の相続税評価額A×期待利回りB

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

なお、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56直審（資）17国税庁通達）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に係る部分の面積を乗じて得た額をいう（以下同じ）。

B＝貸付を行おうとする財産の近隣地域内に所在する、相手方の利用目的と類似する用途に供されている賃貸取引事例の貸付料又は民間精通者の意見価格を当該事例等の相続税評価額で除したもの（賃貸取引事例又は民間精通者の意見価格は2事例（者）以上採用し、貸付始期の直近のものを用いる。）の平均値（小数点第5位以下切捨て）とする。

なお、自動販売機、現金自動預払機、電話ボックス等（以下「極めて小規模な施設等」という。）の用途として貸し付ける場合など、費用対効果の観点などから、賃貸取引事例及び民間精通者の意見価格により難しい場合には、近隣地域内に所在する貸付先例を用いて期待利回りを算定することができる。

(2) 不動産鑑定士の鑑定評価額による算定

鑑定評価額の徴取は、5年に1回とし、次年度以降4年間を限度として、当該鑑定評価額に係る変動率を徴し、これに乗ずることにより算定する。

(3) 簡易手法による算定

極めて小規模な施設等の用途として貸し付ける場合は、費用対効果の観点などから、類似施設の賃貸取引事例の平方メートル当たりの貸付料額に当該施設の貸付に係る部分の

面積を乗じたものとする。

2 建物の貸付料は、次によるものとする。

計算式 貸付料＝平方メートル当たりの貸付料年額A×貸付面積B＋土地にかかる加算額C

A＝当該貸付を行おうとする財産の近隣地域内に所在する賃貸取引事例又は民間精通者の意見価格等を基に算定する。

(注) 1. 賃貸取引事例を基に算定する場合、できる限り、当該貸付と利用用途、建物の構造、品位、経年、貸付面積、階層等の類似する事例を選定するものとし、2事例以上の平均価格とする。

なお、当該貸付財産と賃貸取引事例として採用した財産との間に利用度等において著しい開差がある場合は、不動産鑑定士から修正について意見を求め、それに基づいて、賃貸取引事例に修正を加えることができる。(注) 2において同じ。)

2. 民間精通者の意見価格を基に算定する場合は、当該貸付の利用用途、建物の構造、品位、経年、貸付面積、階層等を説明のうえ意見価格を求めるものとし、2者以上の平均価格とする。

3. 不動産鑑定士の鑑定評価額を基に算定する場合は、次年度以降4年間を限度として、当該鑑定評価額に係る変動率を徴し、これに乗ずることにより算定することができる。

4. 極めて小規模な施設等の用途として貸し付ける場合など、費用対効果の観点などから、賃貸取引事例及び民間精通者の意見価格等により難しい場合には、近隣地域内に所在する貸付先例により算定することができる。

B＝建物の一部を貸付する場合において、相手方の従業員、来客等が占有部分のほか共用部分についても専ら使用するときは、当該共用部分も含めた面積とする。

C＝貸付面積が当該建物延べ面積の5割以上の場合の土地に係る貸付料の加算額
(当該建物の敷地の土地貸付料－当該建物の建て面積を当該建物の所在する土地に係る法定建ぺい率で除した面積に相当する土地の貸付料)×当該建物のうち貸付面積／当該建物の延べ面積

(注) 1. 土地の貸付料は、前項の貸付料によって算定したものとする。

2. 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」に読替えて適用する。

3 土地又は建物以外のものの貸付料は、次の各号のいずれかによるものとする。

(1) 当該貸付を行おうとする財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による。

(2) 民間精通者の意見価格等による。

(3) 前各号により難しい場合には、貸付先例によるものとする。

(動産の貸付料の算定方法)

第3条 動産の貸付料は、次によるものとする。

計算式 貸付料＝財産評価基準 a × (償却率＋ 0. 096)

a = 再調達原価 b × 物理的原価による修正 (経年による残価率) c

b = 購入原価 × 貸付時点の卸売物価指数 / 購入時点の卸売物価指数

c = (1 - 償却率) ^{経過年数}

(注) 1. 償却率は、「原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)による定額法の償却率とする。

(貸付料の特例)

第4条 第2条の規定にかかわらず、電柱等(線路を支持するために利用するものをいう。)を設置するため財産の一部を使用させる場合の貸付料については、電気通信事業法施行令(昭和60年政令第75号)第5条に定める額によるものとする。

(前年次貸付料との調整)

第5条 貸付料は次の各号により前年次貸付料との調整を行うものとする。

- (1) 貸付を更新するに際し、第2条及び第3条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1.2倍を超えるときは、前年次貸付料の1.2倍の額をもって当該年次の貸付料とする。
- (2) 貸付を更新するに際し、第2条及び第3条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。

(貸付料の決定)

第6条 貸付料は、貸付料年額を基に、月割、日割及び時間単価を算出し、貸付期間及び不動産の場合にあつては貸付面積を乗じて算定し、算定した金額の合計額に消費税相当額を加えた額(消費税の課税対象とならない場合を除く。)をもって当該財産の貸付料とする。

- 2 貸付財産に公租公課が課せられている場合には、当該財産に係る費用を前号の貸付料に付加するものとする。
- 3 前2項の規定により計算した金額に、1円未満の端数が生じた場合は、当該端数金額を切捨てて算出した金額とする。
- 4 この法人細則によりがたい施設等の貸付料の額は、別途学長が定めるものとする。

(貸付料の見直し)

第7条 土地の貸付料は、毎年度見直すものとする。

- 2 前項以外の貸付料の見直しは、原則として貸付料を定めた年度の翌年度の4月から2年を経過したときに貸付料の積算内訳の変動要素を加味して行うものとし、貸付料を改定する必要がある場合には速やかに改定手続きを行うものとする。なお、貸付料の改定から2年未満であっても貸付料の見直しが必要と判断される場合は、その都度見直しするものとする。

附 則 (平18.6.28法人細則24号)

- 1 この法人細則は、平成18年6月28日から施行する。

2 この法人細則施行の際現に国立大学法人筑波大学財産管理規則（平成16年法人規則第19号）及び財産規程に基づき取り扱った事務は、この法人細則により取り扱ったものとみなす。

附 則（平21.3.12法人細則6号）

この法人細則は、平成21年3月12日から施行する。

附 則（平30.3.22法人細則7号）

この法人細則は、平成30年4月1日から施行する。