

公有財産の土地及び建物に係る使用料及び貸付料の算出基準

1 用語説明

- (1) 規則
尼崎市公有財産規則（昭和 58 年規則第 27 号）をいう。
- (2) 運用通達
尼崎市公有財産規則の運用について（昭和 58 年 4 月 1 日付け尼管財第 1 号各局長あて助役通達）をいう。
- (3) 使用料
行政財産使用料条例（昭和 39 年条例第 23 号）、規則及び運用通達に規定する使用料をいう。
- (4) 使用料等
使用料及び貸付料をいう。
- (5) 使用許可等
使用許可及び貸付けをいう。
- (6) 新規分、継続分
新規分とは、新たに使用許可等を行うものをいう。
継続分とは、新規分以外のもの（使用許可等を更新するもの及び貸付料を改定するもの等）をいう。
- (7) 当該土地、当該建物
使用許可等を行う土地又は建物の全体をいう。
- (8) 当期、前期
当期とは、新規の使用許可等にあつてはその期間を、使用許可等の更新にあつては更新後の使用許可等の期間を、貸付料の改定にあつては改定後の貸付期間をいう。
前期とは、当期の直前の使用許可等の期間をいう。
- (9) 再調達価格
規則に規定する、公有財産台帳に登録すべき公有財産の価格で、土地にあつては固定資産評価基準に定める路線価に基づき算定した価格、建物にあつては別途定める構造別・用途別単価に基づき算定した価格をいう。
- (10) 建築面積、延べ床面積
原則、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）に定める建築面積及び延べ面積をいう。ただし、建築日が古いこと等により正確な面積が不明な場合は、現存する設計図面等の資料に基づいた概測値を採用することができる。
- (11) 使用床面積

当該建物のうちその使用させる部分の床面積をいう。

(12) 貸付床面積

当該建物のうちその貸し付ける部分の床面積をいう。

(13) 固定資産評価額

固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号）に基づき算定した評価額をいう。

(14) 仮分筆

分筆登記は行っていないものの、市内部の財産管理上、一つの筆を複数に分割し地番表記しているもの。

2 使用料の算出方法

(1) 土地の使用料月額

ア 新規分に係る使用料月額

算式① 当該土地の再調達価格を算出する（確認する）。

$$\text{当該土地の再調達価格（円）} = \text{当該土地の固定資産税路線価（円/㎡）} \times \text{当該土地面積（㎡）}$$

※公有財産台帳に登録している再調達価格のことを指すが、使用許可に当たって確認のための再計算をする。

※再調達価格の改定時期に当たる場合にあっては、あらかじめ改定後の路線価及び再調達価格を通知する。

算式② 使用料月額（当期標準使用料月額と同じ。）を算出する。

$$\text{使用料月額（円）} = \text{当該土地の再調達価格（円）} \times \text{使用面積（㎡）} / \text{当該土地面積（㎡）} \times 4/1000$$

イ 継続分に係る使用料月額

算式① 当期標準使用料月額を算出する。

当期標準使用料月額の算出方法は、新規分に係る使用料月額（上記ア）の算出方法と同じ。

算式② 前期比を算出する。

$$\text{前期比} = \text{当期標準使用料月額（円）} / \text{前期使用料月額（円）（減免している場合にあっては、減免前の額）}$$

算式③ 次の区分に応じて使用料月額を算出する。

(7) 前期比が 1.15 未満の場合

$$\text{使用料月額（円）} = \text{当期標準使用料月額（円）}$$

(4) 前期比が 1.15 以上の場合

$$\text{使用料月額（円）} = \text{前期使用料月額（円）（減免している場合にあっては、減免前の額）} \times 1.15$$

(2) 建物の使用料月額

ア 新規分に係る使用料月額

算式① 当該土地の再調達価格を算出する（確認する）。

当該土地の再調達価格は、上記(1)アに記載のとおり。

算式② 当該建物の建築面積相当の土地使用料月額を算出する。

$$\text{建築面積相当の土地使用料月額（円）} = \text{当該土地の再調達価格（円）} \times \text{建築面積（㎡）} / \text{当該土地面積（㎡）} \times 4/1000$$

算式③ 使用床面積相当の土地使用料月額を算出する。

$$\text{使用床面積相当の土地使用料月額(円)} = \text{建築面積相当の土地使用料月額(円)} \\ \times \text{使用床面積 (㎡)} / \text{延べ床面積 (㎡)}$$

算式④ 当該建物の再調達価格を算出する（確認する）。

$$\text{当該建物の再調達価格 (円)} = \text{構造別・用途別単価 (円/㎡)} \times \text{当該建物の延べ床面積 (㎡)}$$

※公有財産台帳に登録している再調達価格のことを指すが、使用許可に当たって確認のための再計算をする。

※再調達価格の改定時期に当たる場合にあっては、あらかじめ改定後の単価及び再調達価格を通知する。

※構造別・用途別単価については別表1のとおり。

算式⑤ 建物部分のみの使用料月額を算出する。

$$\text{建物部分のみの使用料月額 (円)} = \text{当該建物の再調達価格 (円)} \times \text{使用床面積} / \text{当該建物の延べ床面積} \times 6/1000$$

算式⑥ 使用料月額（当期標準使用料月額と同じ。）を算出する。

$$\text{使用料月額 (円)} = \text{使用床面積相当の土地使用料月額 (円)} + \text{建物部分のみの使用料月額 (円)}$$

イ 継続分に係る使用料月額

算式① 当期標準使用料月額を算出する。

当期標準使用料月額の算出方法は、新規分に係る使用料月額（上記ア）の算出方法と同じ。

算式② 前期比を算出する。

$$\text{前期比} = \text{当期標準使用料月額 (円)} / \text{前期使用料月額 (円)} \text{ (減免している場合にあっては、減免前の額)}$$

算式③ 次の区分に応じて使用料月額を算出する。

(7) 前期比が 1.15 未満の場合

$$\text{使用料月額 (円)} = \text{当期標準使用料月額 (円)}$$

(4) 前期比が 1.15 以上の場合

$$\text{使用料月額 (円)} = \text{前期使用料月額 (円)} \text{ (減免している場合にあっては、減免前の額)} \times 1.15$$

(3) 使用料算出の基準日

使用料の算出に用いる再調達価格は、使用許可期間の開始日（更新にあっては、更新後の期間の開始日）時点のものとする。

(4) 再調達価格の取扱い

ア 採用する路線価

複数の路線に接している土地の再調達価格の算出については、原則、接道する路線のうち金額が最も高い路線価（以下「最高額路線価」という。）を採用する。

一つの敷地には一つの路線価を採用するものとし、複数の筆で構成されている敷地であっても、全ての筆について当該敷地に係る最高額路線価を採用する。

よって、例えば、敷地の一部分を使用許可する場合で当該使用許可箇所が最高額路線価の路線と異なる路線にのみ接している場合であっても、使用料の算出にあたっては最高額路線価を採用することとなる。

イ 再調達価格の改定

土地建物いずれも、原則、固定資産の評価替えの年度（以下「基準年度」という。）にあわせて3年ごとに、適正な時価で評定した価格により改定する。

改定日は、原則、基準年度の10月1日とする。

ただし、平成30年度の固定資産の評価替えに伴う再調達価格の改定は、平成30年12月28日に実施する。

再調達価格の改定日前にあらかじめ改定後の路線価、構造別・用途別単価及び再調達価格を通知するので、再調達価格の改定日前に改定後の再調達価格により使用料を算出しようとする場合にあっては、当該通知により使用料を算出すること。

使用許可期間中に再調達価格の改定が実施される場合であっても、使用許可時に定めた使用料を変更する必要はない。ただし、当該使用許可を更新する場合の更新後の使用料は、改定後の再調達価格により算出すること。

(5) 使用料算出に係る期間計算

使用料は月額で定めることとしているが、その月数は暦に従って計算すること。

（例）

使用許可期間がn年5月20日からn年7月10日まで（52日間）の期間計算

① n年5月20日からn年6月19日まで・・・1月

② n年6月20日からn年7月10日まで・・・21日

よって、1月と21日分の使用料を計算することとなる。

(6) 使用料の日割計算

使用許可期間が1月（使用料が年額で定められている場合にあっては、1年。以下この号において同じ。）に満たない場合又は使用許可期間に1月に満たない端数の期間（以下「日割対象期間」という。）がある場合、その期間の使用料は日割計算する。

日割対象期間の使用料は、使用料月額（減免する場合にあっては、減免前の使用料月額をいう。）をその期間の属する月の日数にかかわらず30（使用料が年額

で定められている場合にあっては、その期間の属する年がうるう年か否かにかかわらず 365) で除して得た額に日割対象期間の日数を乗じて得た額とする。

算式

日割対象期間の使用料（円）

$$= \text{使用料月額（円）} \times \text{日割対象期間（日）} / 30 \text{（日）}$$

（計算例）

使用許可期間が n 年 5 月 20 日から n 年 7 月 10 日まで（1 月と 21 日間）、使用料月額が 1,007 円の場合の使用許可期間に係る使用料の計算

算式① n 年 5 月 20 日から n 年 6 月 19 日まで（1 月分）の使用料を算出する。

$$\text{使用料月額 } 1,007 \text{ 円} \times 1 \text{ 月} = 1,007 \text{ 円}$$

算式② n 年 6 月 20 日から n 年 7 月 10 日まで（21 日分）の使用料を算出する。

$$\text{使用料月額 } 1,007 \text{ 円} \times 21 \text{ 日} / 30 \text{ 日} = 704 \text{ 円}$$

算式③ 使用許可期間の使用料を算出する。

$$1,007 \text{ 円} + 704 \text{ 円} = 1,711 \text{ 円}$$

(7) 使用料の最低限度額

第 1 号、第 2 号及び前号の規定により算出して得た 1 件の使用料の額（減額する場合にあっては、減額後の額）が 100 円未満となる使用料は、これを 100 円とする。

3 貸付料の算出方法

(1) 土地の貸付料年額

ア 新規分に係る貸付料年額

算式① 当該土地の固定資産評価額を算出する。

固定資産評価額については、固定資産税に係る事務を所管する所属において個別に算出する。

算式② 貸付料年額（当期標準貸付料年額と同じ。）を算出する。

貸付料年額（円）＝ 当該土地の固定資産評価額（円）× 貸付面積（㎡） / 当該土地面積（㎡）× 用途別料率

※用途別料率については別表2のとおり。

イ 継続分に係る貸付料年額

算式① 当期標準貸付料年額を算出する。

当期標準貸付料年額の算出方法は、新規分に係る貸付料年額（上記ア）の算出方法と同じ。

算式② 前期比を算出する。

前期比 ＝ 当期標準貸付料年額（円） / 前期貸付料年額（円）（減免している場合にあっては、減免前の額）

算式③ 次の区分に応じて貸付料年額を算出する。

(7) 前期比が 0.85 未満の場合

貸付料年額（円）＝ 当期標準貸付料年額（円）

(4) 前期比が 0.85 以上 1.15 未満の場合

貸付料年額（円）＝ 前期貸付料年額（円）（減免している場合にあっては、減免前の額）

(5) 前期比が 1.15 以上の場合

貸付料年額（円）＝ 前期貸付料年額（円）（減免している場合にあっては、減免前の額）× 1.15

(2) 建物の貸付料年額

ア 新規分に係る貸付料年額

算式① 当該土地の固定資産評価額を算出する。

固定資産評価額については、固定資産税に係る事務を所管する所属において個別に算出する。

算式② 当該建物の建築面積相当の土地貸付料年額を算出する。

建築面積相当の土地貸付料年額（円）＝ 当該土地の固定資産評価額（円）×

建築面積（㎡） / 当該土地面積（㎡） × 用途別料率

※用途別料率については別表2のとおり。

算式③ 貸付床面積相当の土地貸付料年額を算出する。

**貸付床面積相当の土地貸付料年額(円) = 建築面積相当の土地貸付料年額(円)
× 貸付床面積（㎡） / 延べ床面積（㎡）**

算式④ 当該建物の固定資産評価額を算出する。

固定資産評価額については、固定資産税に係る事務を所管する所属において個別に算出する。

※固定資産評価額の算出において、建物の詳細な状況の把握が困難な場合は、建物の種類・構造別での標準的な価格に基づいた簡易的な方法により算出することができるものとする。

算式⑤ 建物部分のみの貸付料年額を算出する。

**建物部分のみの貸付料年額（円） = 当該建物の固定資産評価額（円） ×
貸付床面積（㎡） / 延べ床面積（㎡） × 7.2/100**

算式⑥ 貸付料年額（当期標準貸付料年額と同じ。）を算出する。

貸付料年額（円） = 貸付床面積相当の土地貸付料年額（円） + 建物部分のみの貸付料年額（円）

イ 継続分に係る貸付料年額

算式① 当期標準貸付料年額を算出する。

当期標準貸付料年額の算出方法は、新規分に係る貸付料年額（上記ア）の算出方法と同じ。

算式② 前期比を算出する。

前期比 = 当期標準貸付料年額（円） / 前期貸付料年額（円）（減免している場合にあっては、減免前の額）

算式③ 次の区分に応じて貸付料年額を算出する。

(ア) 前期比が 0.85 未満の場合

貸付料年額（円） = 当期標準貸付料年額（円）

(イ) 前期比が 0.85 以上 1.15 未満の場合

貸付料年額（円） = 前期貸付料年額（円）（減免している場合にあっては、減免前の額）

(ウ) 前期比が 1.15 以上の場合

貸付料年額（円） = 前期貸付料年額（円）（減免している場合にあっては、減免前の額） × 1.15

ウ 個別事情による貸付料の調整

建物の貸付けは、土地の貸付けの場合に比べ、個別に考慮すべき事情が多様であることから、一律的な算式による貸付料では適正な時価として不十分な場

合がある。

貸付けに要する特別な費用を別途借受人へ転嫁する等、貸付料の算出に当たって個別の事情を勘案する必要がある場合は、第1号及び第2号に規定する算式により算出した貸付料を別途調整することができる。

(3) 貸付料算出の基準日

貸付料の算出に用いる固定資産評価額は、貸付期間の開始日(更新にあっては、更新後の期間の開始日)又は貸付料の改定日の時点において採用すべき基準年度の固定資産評価額とする(詳細は次号のとおり。)

(4) 固定資産評価額の取扱い

ア 貸付料の算出においては、基準年度(固定資産の評価替えの年度)の10月1日から当該基準年度の固定資産評価額を採用し、次の基準年度の9月30日までの3年間は原則据え置くものとする。

ただし、平成30年度の固定資産評価額の採用開始日は平成30年12月28日とする。

(例)

貸付料算出の基準日(貸付期間の開始日等)が2018年(基準年度)12月28日から2021年(基準年度)9月30日までのものに係る貸付料の算出は、2018年度の固定資産評価額による。

貸付料算出の基準日(貸付期間の開始日等)が2021年(基準年度)10月1日から2024年(基準年度)9月30日までのものに係る貸付料の算出は、2021年度の固定資産評価額による。

イ 固定資産評価額の算出は、貸付けを行う所属が固定資産税に係る事務を所管する所属(以下「評価担当課」という。)に対して依頼するものとする。

ウ 土地の評価条件として、原則、貸付対象の敷地全体を一つの土地(更地)として評価する。

(ア) 敷地が複数の筆で構成されている土地の場合、複数の筆を一体の土地として評価する。各筆を独立した土地として評価するのではない。

(イ) 敷地が仮分筆した筆で構成されている土地の場合、仮分筆した土地の形状で評価する。評価に当たっては、所管課において敷地の図面を評価担当課へ提示する等により評価対象範囲に錯誤が起きないように注意すること。

(ウ) 敷地の一部分を貸し付ける場合であっても、敷地全体の評価額に基づき、貸付部分に係る面積割合により貸付料を算出する。貸付部分を独立した土地として評価するのではない。

(エ) 隣接土地所有者へ貸し付ける場合で、貸付相手が貸付地を自己所有地と一

体で使用する場合であっても、貸付地（当該貸付地が敷地の一部分であれば敷地全体）を一つの土地として評価する。貸付相手の使用形状に合わせた土地（貸付地と貸付相手の土地を合わせた土地）を評価するのではない。

(オ) 敷地が道路等により複数の区画に分離している場合、各区画を独立した土地として評価する。

(5) 貸付料算出に係る期間計算

貸付料は年額で定めることとしているが、その年数は原則暦に従って計算する。

(例)

貸付期間が n 年 5 月 20 日から $(n+1)$ 年 7 月 10 日までの期間計算

① n 年 5 月 20 日から $(n+1)$ 年 5 月 19 日まで・・・1 年

② $(n+1)$ 年 5 月 20 日から $(n+1)$ 年 7 月 10 日まで・・・52 日

よって、1 年と 52 日間の貸付料を計算することとなる。

(6) 貸付料の日割計算

貸付期間が 1 年に満たない場合又は貸付期間に 1 年に満たない端数の期間（以下「日割対象期間」という。）がある場合、その期間の貸付料は日割計算する。

日割対象期間の貸付料は、貸付料年額（減免する場合にあっては、減免前の貸付料年額をいう。）をその期間の属する年がうるう年か否かにかかわらず 365 で除して得た額に日割対象期間の日数を乗じて得た額とする。

算式

日割対象期間の貸付料（円）

= 貸付料年額（円）× 日割対象期間（日）/ 365（日）

(計算例)

貸付期間が n 年 5 月 20 日から $(n+1)$ 年 7 月 10 日まで（1 年と 52 日間）、貸付料年額が 100,000 円の場合の貸付期間に係る貸付料の計算

算式① n 年 5 月 20 日から $(n+1)$ 年 5 月 19 日まで（1 年間）の貸付料を算出する。

貸付料年額 100,000 円 × 1 年 = 100,000 円

算式② $(n+1)$ 年 5 月 20 日から $(n+1)$ 年 7 月 10 日まで（52 日間）の貸付料を算出する。

貸付料年額 100,000 円 × 52 日 / 365 日 = 14,246 円

算式③ 貸付期間の貸付料を算出する。

100,000 円 + 14,246 円 = 114,246 円

(7) 貸付料の最低限度額

第 1 号、第 2 号及び前号の規定により算出して得た 1 件の貸付料の額（減額す

る場合にあっては、減額後の額) が 100 円未満となる貸付料は、これを 100 円とする。

(8) 貸付料の改定時期

貸付料は、次に掲げる区分に応じ、次に定める時に貸付料の算出方法に従い再計算を行う。再計算の結果、貸付料が変更となる場合は、別途、変更契約書等により貸付料の改定を行う。

ア 貸付期間が 5 年以下の場合
契約更新時

イ 貸付期間が 5 年を超える場合
契約開始日から 5 年ごと及び契約更新時

なお、契約開始日が 4 月 1 日ではない場合の最初の改定日は、契約開始日から 5 年を経過する日の直前又は直後の 4 月 1 日にする等の調整ができるものとする。

4 共通事項

(1) 利用割合等を乗ずる場合の取扱い

面積等に対して利用割合等の率（以下「利用率」という。）を乗じて使用料等を算出する必要がある場合、使用料にあつては（当期標準）使用料月額を算出する算式において、貸付料にあつては（当期標準）貸付料年額を算出する算式において利用率を乗ずる。

（計算例）

面積 100.00 m²、固定資産評価額 10,000,000 円の土地を、貸付面積 55.55 m²、立体利用率 0.5（地下部分のみの貸付け）、用途区分料率 6%で貸し付ける場合の貸付料年額の計算

算式

$$\begin{aligned} & \text{固定資産評価額 } 10,000,000 \text{ 円} \times \text{貸付面積 } 55.55 \text{ m}^2 / \text{土地面積 } 100.00 \text{ m}^2 \\ & \times 6/100 \times \text{利用率 } 0.5 = 166,650 \text{ 円} \end{aligned}$$

(2) 小数点以下の数値の取扱い

次に掲げる区分に応じて、算式ごとに端数処理を行う。

ア 土地及び建物に係る面積

原則、小数点以下第 2 位までの表示とし、小数点第 3 位以下を切り捨てる。

イ 金額

1 円未満の端数を切り捨てる。

※計算過程において端数処理を行う時点を誤ると、使用料等の額に誤差が生じる場合があるので注意すること。

(3) 新規分及び継続分の取扱い

ア 引き続き使用許可しているものの使用料について、使用目的を変更することによって、新たに減免を適用する場合、減免率を変更（全額減免から 1/2 減免への変更又は 1/2 減免から全額減免への変更等）する場合又は減免を廃止する場合の当期の減免前使用料の算出は、新規分に係る算式による。

イ 引き続き使用許可しているものの使用料について、使用目的に変更はないものの、本市の制度改正によって、新たに減免を適用する場合、減免率を変更（全額減免から 1/2 減免への変更又は 1/2 減免から全額減免への変更等）する場合又は減免を廃止する場合の当期の減免前使用料の算出は、継続分に係る算式による。

ウ 引き続き賃貸借契約（有償の貸付契約）しているものの貸付料について、使用目的を変更することによって適用する料率区分を変更する場合、新たに減免

を適用する場合、減免率を変更する場合又は減免を廃止する場合（いずれも無償貸付けを除く。）の当期の減免前貸付料の算出は、新規分に係る算式による。

エ 引き続き賃貸借契約（有償の貸付契約）しているものの貸付料について、使用目的に変更はないものの、本市の制度改正によって適用すべき貸付料算出に係る用途別料率区分を変更する場合（貸付料が増額となる区分変更の場合に限る。）、新たに減免を適用する場合、減免率を変更する場合又は減免を廃止する場合（いずれも無償貸付けを除く。）の当期の減免前貸付料の算出は、継続分に係る算式による。

オ 使用目的に変更はないものの、同一施設内での使用範囲又は使用箇所の変更等により使用面積に変更がある場合の当期の使用料等の算出は、継続分に係る算式による。この場合、前期比の算出は、所定の使用料等を面積当たりの額（円/㎡）に置き換えて計算する。

カ 使用料等の算出において、新規分の算式による場合と継続分の算式による場合ではその額が異なることがある。よって、使用許可等の条件に変更がある場合において、継続扱いとするのか、新規扱いとするのかについては、慎重に判断する必要がある。

（4）途中解約等する場合の貸付料及び使用料の取扱い

貸付契約で定める期間内における借受人からの解約の申出に基づき貸付契約を解約する場合又は使用許可書で定める期間内における被許可者からの使用許可取消しの申出に基づき使用許可を取り消す場合について、その貸付料又は使用料は、解約等による貸付け又は使用許可の開始日から終了日までの日数に応じて日割計算し、精算（還付等）するものとする。

5 その他

(1) 道路占用料に係る規定の準用について

ア 尼崎市道路占用料の徴収等に関する条例（昭和 30 年条例第 7 号。以下「道路占用料条例」という。）別表占用物件の欄に掲げる物（電柱、電話柱、公衆電話所等）の設置のために使用許可等する場合は同条例の例により使用料等を算出する。

これは、柱類、線類、管类等設置面積が狭小又は計測困難な物については、事務の効率性の観点から道路占用料条例を準用し個数、長さ等を単位として使用料等を算出しようとするものである。

イ 道路占用料条例の準用範囲は次に掲げるものとする。

(7) 使用料等の金額について道路占用料条例別表

ただし、道路占用料条例別表占用物件の欄に掲げる物であっても占用面積に応じて占用料を算出するもの（送電塔を除く。）については、原則、同条例を準用するのではなく、本通知文に定めるところにより使用料等を算出する。

(1) 道路占用料条例第 4 条（占用料の計算）の規定

ウ 特に、道路占用料条例第 3 条（占用料の減免）及び同条例第 5 条（占用料の徴収方法）の規定は準用しないことに注意すること。

(2) 清涼飲料水等の自動販売機設置に係る使用料等については、第 2（使用料の算出方法）及び第 3（貸付料の算出方法）の規定にかかわらず、次に掲げる区分に応じて、次に定める単価に使用許可等面積を乗じて得た額を年額とする。

ア 屋内に設置する場合

使用料貸付料にかかわらず 1 平方メートル当たり年額 14,875 円

イ 屋外に設置する場合

使用料貸付料にかかわらず 1 平方メートル当たり年額 6,375 円

(3) 公有財産の有効活用を図るために入札又は公募等（以下「入札等」という。）により使用許可又は貸付けの相手を決定する場合の使用料等の算定については、上記「2 使用料の算出方法」及び「3 貸付料の算出方法」の規定にかかわらず、次のとおりとする。

ア 土地及び建物の最低使用料年額及び最低貸付料年額の算出方法

(7) 最低使用料年額

上記「2 使用料の算出方法（(1)イ及び(2)イを除く。）」により算出した使用料月額に 12 を乗じた額とする。

(イ) 最低貸付料年額

上記「3 貸付料の算出方法（(1)イ及び(2)イを除く。）」により算出した額とする。

ただし、用途を限定して入札等を行う場合で、上記(7)又は(イ)の規定により算出した額では入札等の参加者が見込めないと認められるときは、別途、客観的に妥当と考えられる額を最低金額に設定することができる。

イ 継続分に係る土地の使用料年額及び貸付料年額

算式① 地価変動率を算出する。

地価変動率 = 当期の開始日時点の当該土地の固定資産税路線価（円） / 当初の新規契約に係る使用期間又は貸付期間の開始日時点の当該土地の固定資産税路線価（円）

※地価変動率の算出における固定資産税路線価の取扱い

- ・基準年度（固定資産の評価替えの年度）の10月1日から当該基準年度の固定資産税路線価を採用し、次の基準年度の9月30日までの3年間は原則据え置くものとする。
- ・複数の路線に接している土地については、原則、最高額路線価を採用する。

算式② 当期標準相当使用料又は貸付料年額を算出する。

当期標準相当使用料又は貸付料年額（円） = 入札等により決定した使用料又は貸付料年額（円） × 地価変動率

算式③ 前期比を算出する。

前期比 = 当期標準相当使用料又は貸付料年額（円） / 前期使用料又は貸付料年額（円）

算式④-1（使用料の場合） 次の区分に応じて使用料年額を算出する。

(7) 前期比が1.15未満の場合

使用料年額（円） = 当期標準相当使用料年額（円）

(イ) 前期比が1.15以上の場合

使用料年額（円） = 前期使用料年額（円） × 1.15

算式④-2（貸付料の場合） 次の区分に応じて貸付料年額を算出する。

(7) 前期比が0.85未満の場合

貸付料年額（円） = 当期標準相当貸付料年額（円）

(イ) 前期比が0.85以上1.15未満の場合

貸付料年額（円） = 前期貸付料年額（円）

(ウ) 前期比が1.15以上の場合

貸付料年額（円） = 前期貸付料年額（円） × 1.15

ウ 継続分に係る建物の使用料年額及び貸付料年額

算式① 標準使用料又は貸付料年額の変動率を算出する。

$$\text{標準使用料又は貸付料年額の変動率} = \frac{\text{当期標準使用料又は貸付料年額（円）}}{\text{当初の新規契約に係る標準使用料又は貸付料年額（円）}}$$

※それぞれの標準使用料又は貸付料年額の算出方法は、新規分に係る使用料又は貸付料年額（上記ア）の算出方法と同じ。入札等時（新規契約等時）、貸付料改定時（契約等更新時）それぞれ土地及び建物の固定資産評価額を算出する必要があるので注意すること。

算式② 当期標準相当使用料又は貸付料年額を算出する。

$$\text{当期標準相当使用料又は貸付料年額（円）} = \text{入札等により決定した使用料又は貸付料年額（円）} \times \text{標準使用料又は貸付料年額の変動率}$$

算式③ 前期比を算出する。

$$\text{前期比} = \frac{\text{当期標準相当使用料又は貸付料年額（円）}}{\text{前期使用料又は貸付料年額（円）}}$$

算式④-1（使用料の場合） 次の区分に応じて使用料年額を算出する。

(ア) 前期比が 1.15 未満の場合

$$\text{使用料年額（円）} = \text{当期標準相当使用料年額（円）}$$

(イ) 前期比が 1.15 以上の場合

$$\text{使用料年額（円）} = \text{前期使用料年額（円）} \times 1.15$$

算式④-2（貸付料の場合） 次の区分に応じて貸付料年額を算出する。

(ア) 前期比が 0.85 未満の場合

$$\text{貸付料年額（円）} = \text{当期標準相当貸付料年額（円）}$$

(イ) 前期比が 0.85 以上 1.15 未満の場合

$$\text{貸付料年額（円）} = \text{前期貸付料年額（円）}$$

(ウ) 前期比が 1.15 以上の場合

$$\text{貸付料年額（円）} = \text{前期貸付料年額（円）} \times 1.15$$

エ 使用料及び貸付料の改定時期

使用料等は、次に掲げる区分に応じ、次に定める時に使用料等の算出方法に従い再計算を行う。再計算の結果、使用料等が変更となる場合は、別途、変更契約書等により使用料等の改定を行う。

(ア) 使用許可

更新許可を行う時

(イ) 貸付契約

a 貸付期間が 5 年以下の場合

契約更新時

b 貸付期間が 5 年を超える場合

契約開始日から 5 年ごと又は契約更新時のいずれか早い日

なお、契約開始日が4月1日ではない場合の最初の改定日は、契約開始日から5年を経過する日の直前又は直後の4月1日にする等の調整ができるものとする。

- (4) 建物の所有を目的とした普通財産の土地の新規有償貸付けについては、原則として、定期借地権設定契約によることとする。

6 実施日

(平成 30 年 12 月 3 日通知)

本通知文の規定は平成 30 年 12 月 28 日から実施する。

(令和 2 年 3 月 16 日通知)

本通知文の規定は令和 2 年 4 月 1 日から実施する。

(令和 2 年 11 月 2 日通知)

本通知文の規定は通知の日から実施する。

(令和 5 年 12 月 19 日通知)

本通知文の規定は通知の日から実施する。

(令和 7 年 5 月 21 日通知)

本通知文の規定は通知の日から実施する。

(令和 7 年 11 月 11 日通知)

本通知文の規定は通知の日から実施する。

(令和 8 年 6 月 16 日通知)

本通知文の規定は通知の日から実施する。

7 経過措置

(平成 30 年 12 月 3 日通知)

- (1) 実施日前から使用許可を行っているものについては、実施日以後に更新する使用許可から本通知文の規定を実施する。
- (2) 実施日前から貸付契約を行っているものについては、実施日以後に行う貸付料の改定又は実施日以後に更新する契約から本通知文の規定を実施する。ただし、契約で本通知文の規定と別の規定を設けている場合はこの限りでない。
- (3) 実施日前から貸付契約を行っているものについて、従前の例によれば 2019 年度が貸付料の改定時期となるがその改定を行わず、当該貸付期間が 5 年以下のものについては以後の契約更新時に改定を行い、当該貸付期間が 5 年を超えるものについては、2021 年度に次の改定を行った上で以後 5 年ごとに改定することとする。ただし、契約で貸付料の改定時期を規定している場合はこの限りでない。
- (4) 実施日前から貸付契約を行っているもののうち、土地の貸付料算出において今回廃止する「100 分の 5」の用途別料率を適用しているものについて、実施日以後に行う貸付料の改定又は実施日以後の契約更新時の貸付料算出は、新たな用途別料率を適用することになるが、その算出方法は今回規定した継続分に係る貸付料の算出方法による。ただし、貸付料が減額となる用途別料率の変更は、新規分に係る貸付料の算出方法による。

(令和 2 年 3 月 16 日通知)

- (1) 実施日前から使用許可を行っているものについては、実施日以後に更新する使用許可から改正規定を実施する。
- (2) 実施日前から貸付契約を行っているものについては、実施日以後に行う貸付料の改定又は実施日以後に更新する契約から改正規定を実施する。ただし、契約で改正規定と別の規定を設けている場合はこの限りでない。

(令和 2 年 11 月 2 日通知)

- (1) 実施日前から使用許可を行っているものについては、実施日以後に更新する使用許可から改正規定を実施する。
- (2) 実施日前から貸付契約を行っているものについては、実施日以後に行う貸付料の改定又は実施日以後に更新する契約から改正規定を実施する。ただし、契約で改正規定と別の規定を設けている場合はこの限りでない。

(令和 5 年 12 月 19 日通知)

実施日前から貸付契約を行っているものについては、実施日以後に行う貸付料の改定又は実施日以後に更新する契約から改正規定を実施する。ただし、契約で改正規定と別の規定を設けている場合はこの限りでない。

(令和 8 年 6 月 16 日通知)

実施日前から使用許可又は貸付契約を行っているものについては、実施日以後に行う使用料若しくは貸付料の改定又は実施日以後に更新する使用許可若しくは契約から改正規定を実施する。ただし、使用許可又は契約で改正規定と別の規定を設けている場合はこの限りでない。

別表 1

行政財産の建物の使用料算出に係る構造別・用途別単価表

(単位:円/㎡)

主体構造 用途	鉄筋コンクリート造	鉄骨・ブロック造	木造
A 校舎	170,000	145,000	105,000
B 庁舎	195,000	150,000	130,000
C 倉庫その他	165,000	105,000	90,000

(備考) 用途の内訳は次のとおり

A 校舎

幼稚園園舎、学校校舎、体育館、保育所、児童ホーム、こどもクラブ、図書館、公民館、ホール、会館（生涯学習プラザを含む。）、集会所等

B 庁舎

庁舎、支所、事務所、保健センター、消防署、住宅等

C 倉庫その他

倉庫、便所、自転車置場、給食室、競技場、焼却場、処理場、工場、斎場、観測所、電気・機械室、畜舎、塵芥集積所、温室等

別表 2

普通財産の土地の貸付料算出に係る用途別料率表

用途区分	年額料率
国又は他の地方公共団体その他公共団体若しくは公共的団体が公用又は公共用その他公益上の目的のために使用する場合	4%
住宅用地として使用する場合	
上記以外の場合	6%