

○国立大学法人上越教育大学不動産貸付料算定基準

(平成18年4月1日学長裁定)

最終改正 令和2年3月27日

(貸付料算定基準)

国立大学法人上越教育大学不動産貸付事務取扱細則第9条に基づく不動産の貸付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。)は、本算定基準によるものとする。

(貸付料)

第1 土地の貸付料については、次により算出するものとする。

計算式 貸付料 = (貸付許可資産の相続税評価額 a × 期待利回り b × 調整率 c)
+ 固定資産税課税見込額等 d

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月以降であっても、こ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許可に係る部分の面積を乗じて得た額をいう(以下同じ)。

b = 貸付許可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)

なお、極めて小規模な施設(現金自動預払機、電話ボックス等をいう。)の用途として貸付させる場合など、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許可先例(調整措置が加えられているものについては当該措置が加えられる前の貸付料)を用いて期待利回りを算定することができる。

c = 実情に応じて定めるものとする。

d = 固定資産税課税見込額等(一時的貸付料には加算しない)

第2 建物貸付料については、次により算出するものとする。

計算式 貸付料 = (平方メートル当たりの貸付料年額 a × 貸付許可面積 b + 土地にかかる加算額 c) × 調整率 d

a = 貸付の許可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、当該貸付許可と利用用途、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、当該貸付許可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(下記2について同じ)。

2. 民間精通者の意見価格を基に算定する場合は、当該貸付許可の利用用途、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. 極めて小規模な施設(現金自動預払機、電話ボックス等をいう。)の用途として貸付させる場合など、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許可先例(調整措置が加えられているものについては当該措置が加えられる前の貸付料)により算定することができる。

b = 建物の一部の貸付を許可する場合において、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 = 貸付許可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

$$\left[\begin{array}{l} \text{当該建物の建て面積を} \\ \text{当該建物の所在する土} \\ \text{地に係る法定建ぺい率} \\ \text{で除した面積に相当す} \\ \text{る土地の貸付料} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{l} \text{当該建物の敷地の土地貸付料} \end{array} \right]$$

$$\times \frac{\text{当該建物のうち貸付許可面積}}{\text{当該建物の延べ面積}}$$

(注) 1. 土地の貸付料は、第1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。

d = 実情に応じて定めるものとする。

第3 講義室、集会室、講堂、大学会館食堂、スポーツ施設の一時的貸付料は、前項の規定に関わらず、別表のとおりとする。

第4 土地又は建物以外のものの貸付料の算定は、次により算出するものとする。ただし、

これによりがたい場合は、実情に応じて貸付料を別に定めることができるものとする。

(1) 年額貸付料

貸付料 = (取得価格 - 残存価格 (取得価格の1割)) ÷ 耐用年数

(2) 月額貸付料、日額貸付料及び時間貸付料については、年額貸付料算式を準用し算定する。

(貸付料の減額)

第5 第3項の一時的貸付料において、次の各号のいずれかに該当する場合は、貸付料を減額することができるものとする。

(1) 本学の教職員が所属する学会（日本学術会議協力学術研究団体に限る。）が主催する行事

(2) 本学の共催事業

(3) その他学長が必要と認めた場合

第6 貸付料の減額を申請する者は、固定資産貸付許可申請書に別記様式の不動産貸付料減額申請書を添えて提出しなければならない。

(前年次貸付料との調整)

第7 前年次貸付料との調整については、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 貸付の許可を更新するに際し、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1.2倍を超える場合は、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) 貸付の許可を更新するに際し、貸付料が前年次貸付料の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。

(算定基準の特例)

第8 物品等管理役は、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ぐわないと認められる場合には、学長と協議して別に貸付料を定めることができる。

附 記

この基準は、平成18年4月1日から実施する。

附 記（平成24年11月13日）

この基準は、平成24年11月13日から実施し、平成25年1月1日以降の貸付事業の貸付料算定に適用する。

附 記（令和2年3月27日）

この基準は、令和2年4月1日から実施する。

別表（第3関係）

1 講義室，集会室

（単位：円）

区分	料金区分	基準時間			
		半日（4時間未満）		1日（4時間以上）	
		通常許可	減額許可	通常許可	減額許可
1～50㎡	貸付料	1,300	200	2,600	400
	冷房費（7月上旬～9月中旬）	300（100）		600	
	暖房費（11月中旬～3月下旬）	400（100）		800	
51～100㎡	貸付料	2,200	300	4,400	600
	冷房費（7月上旬～9月中旬）	400（100）		800	
	暖房費（11月中旬～3月下旬）	400（100）		800	
101～200㎡	貸付料	5,100	600	10,200	1,200
	冷房費（7月上旬～9月中旬）	1,200（300）		2,400	
	暖房費（11月中旬～3月下旬）	3,500（900）		7,000	
201㎡以上	貸付料	9,200	1,200	18,400	2,400
	冷房費（7月上旬～9月中旬）	3,500（900）		7,000	
	暖房費（11月中旬～3月下旬）	2,700（700）		5,400	

注1 基準時間を超過する時間が1時間までの場合は、50㎡までは200円、51㎡から100㎡までは400円、101㎡から200㎡までは600円、201㎡以上は1,200円を加算した額を貸付料とする。

注2 基準時間を超過する時間が1時間までの場合は、（ ）内の金額を加算した額を冷暖房費とする。

2 講堂

区分	料金区分	基準時間			
		半日（4時間未満）		1日（4時間以上）	
		通常許可	減額許可	通常許可	減額許可
講堂	貸付料	29,000	3,000	58,000	6,000
	冷房費（7月上旬～9月中旬）	2,100（600）		4,200	
	暖房費（11月中旬～3月下旬）	2,200（600）		4,400	

注1 基準時間を超過する時間が1時間までの場合は、8,000円を加算した額を貸付料とする。

注2 基準時間を超過する時間が1時間までの場合は、（ ）内の金額を加算した額を冷暖房費とする。

3 大学会館食堂

区分	料金区分	基準時間			
		半日（4時間未満）		1日（4時間以上）	
		通常許可	減額許可	通常許可	減額許可
第1食堂	貸付料	7,000	2,000	14,000	4,000
	冷房費（7月上旬～9月中旬）	3,200（800）		6,400	

	暖房費(11月中旬～3月下旬)	1,700 (500)		3,400	
第1食堂 (半面)	貸付料	3,500	1,000	7,000	2,000
	冷房費(7月上旬～9月中旬)	1,600 (400)		3,200	
	暖房費(11月中旬～3月下旬)	850 (250)		1,700	
第2食堂	貸付料	1,700	300	3,400	600
	冷房費(7月上旬～9月中旬)	1,100 (300)		2,200	
	暖房費(11月中旬～3月下旬)	1,300 (400)		2,600	

注1 基準時間を超過する時間が1時間までの場合は、第1食堂(全面)は2,000円、第1食堂(半面)は900円を加算した額を貸付料とする。

注2 基準時間を超過する時間が1時間までの場合は、()内の金額を加算した額を冷暖房費とする。

4 スポーツ施設

区分	料金区分	基準時間	
		半日(4時間未満)	1日(4時間以上)
体育館	貸付料	6,800 (1,700)	13,600
グラウンド	貸付料	5,200 (1,300)	10,400
野球場	貸付料	2,000 (500)	4,000
テニスコート	貸付料(1面につき)	1,200 (300)	2,400

注 基準時間を超過する時間が1時間までの場合は、()内の金額を加算した額を貸付料とする。

※ 貸付料には、建物維持管理費、光熱水料、附帯設備使用料を含む。

※ 冷房、暖房該当期間は、貸付料に加えて冷房料、暖房料を徴収する。(冷房、暖房該当期間は、年度により異なる。)

※ 消費税及び地方消費税を含む料金である。

不動産貸付料減額申請書

平成 年 月 日

物品等管理役
施設マネジメント課長 殿

申請者住所
団体名
担当者氏名

貴法人所有の不動産の貸付許可の申請に当たり、国立大学法人上越教育大学不動産貸付料算定基準第6の規定により、下記のとおり貸付料の減額を申請いたします。

記

減額適用条項	<input type="checkbox"/> 上越教育大学の教職員が所属する学会が主催する行事 <input type="checkbox"/> 上越教育大学の共催事業 <input type="checkbox"/> その他（減額を申請する理由を具体的に記載する）
添付書類	

※ 適用条項に該当することが確認できる書類を添付すること。
その他の場合は、減額許可判定に必要な書類を添付すること。