

普通財産（土地及び建物）貸付料算定基準

令和5年2月22日決裁

普通財産（土地及び建物）貸付料算定基準（平成14年12月2日決裁）の全部を改正する。

第1 趣旨

この基準は、岐阜市公有財産規則（平成18年岐阜市規則第18号）に規定する普通財産の貸付料の算定に関し、必要な事項を定めるものとする。

第2 貸付料

普通財産の貸付料（一般競争入札、指名競争入札（公募型指名競争入札を含む。以下同じ。）及びプロポーザル方式による貸付けに係る貸付料を除く。以下同じ。）は、次に定めるところによるものとする。

1 貸付料の算定

(1) 土地

計算式 年額 = $a \times b \times \text{貸付面積}$ （小数点以下第3位切上げ）

a = 貸付料率 住宅用又は非営利用の場合 $2/100$

営利用の場合 $3/100$

b = 直近における1㎡当たりの当該土地の固定資産税評価額 $\times 8/7$

当該貸付けが消費税及び地方消費税の課税の対象となる場合は、貸付料に100分の110を乗じる。

(2) 建物

計算式 年額 = $a + b$

a = (直近における1㎡当たりの当該建物の固定資産税評価額 $\times 8/7$)

$\times 12/100 \times \text{貸付面積}$ （小数点以下第3位切上げ）

b = 建床面積に相当する土地の貸付料（(1)により算定した額）

$\times \text{貸付面積} / \text{当該建物の延床面積}$

当該貸付けが消費税及び地方消費税の課税の対象となる場合は、貸付料に100分の110を乗じる。

2 貸付料算定の特例

(1) 1により算定した額が一定地域の民間実例等の実情に照らして不当と認める場合又は相手方から実情に照らして額が不当との意見があり、市がその意見に合理性があると認める場合には、額を修正できるものとする。

(2) 貸付料年額が1,000万円以上かつ貸付面積がおおむね2,000平方メートル以上のもののほか、地域的に特殊な事情を考慮すべきもの、近隣地域内の標準的なものに比べ貸付財産が著しく広大又は高額であるもの等については、不動産鑑定士

等民間精通者の意見により算定した価格等を基礎として、1により算出した貸付料基礎額を修正できるものとする。

- (3) 工作物又は駐車場の用地として貸付けをする場合は、行政財産の目的外使用許可に係る岐阜市使用料徴収条例施行要綱（令和3年12月28日決裁）別表の規定を準用する。

第3 貸付料の改定

1 改定の時期

普通財産の貸付料は、3年ごとに改定するものとする。

2 額の調整

1により新たに算出した貸付料（以下「改定後貸付料」という。）と改定前の貸付料（以下「従前の貸付料」という。）を比較して、次の各号のいずれかに該当する場合は、額の調整を行うこととし、当該各号に定めるとおり貸付料を決定するものとする。

- (1) 改定後貸付料が、従前の貸付料を5%以上上回っている場合

- ① 第1年次 従前の貸付料×1.05と改定後貸付料のいずれか低い方の額
- ② 第2年次 第1年次の貸付料×1.05と改定後貸付料のいずれか低い方の額
- ③ 第3年次 第2年次の貸付料×1.05と改定後貸付料のいずれか低い方の額

- (2) 改定後貸付料が、従前の貸付料を20%以上下回っている場合

- ① 第1年次 従前の貸付料×0.8と改定後貸付料のいずれか高い方の額
- ② 第2年次 第1年次と同額
- ③ 第3年次 第1年次と同額

第4 土地の減額貸付け

第2及び第3の規定にかかわらず、土地の貸付料は、次により減額することができる。

1 適用範囲

- (1) 公共事業の用に供する施設の設置に伴う土地の移転等（以下「公共移転」という。）の措置をとり、その代替の土地として貸付けをしたとき。ただし、減額の適用は、公共移転の措置を受けた者の一身に専属するものとし、その適用期間が5年に満たない場合に限り、その包括承継人に対しても当該措置から5年間行うものとする。

- (2) 貸付けの相手方が生活保護法（昭和25年法律第144号）第2条に規定する保護を受けているとき。

- (3) 貸付けの相手方が属する世帯の所得等が生活保護世帯相当と認めるとき。

- (4) 天災、地変その他貸付けの相手方の責めに帰さない理由による使用の制限により、その普通財産の貸付目的を達成することができないと認めるとき。

2 減額貸付料の算定

次の各号に掲げる場合に依り、当該各号に定める算式により算定した額をもって

貸付料とすることができる。

(1) 1(1)又は(3)の場合

第2により算定された貸付料 $\times 1/2$

(2) 1(2)の場合

第2又は第3により算定された貸付料の額が生活保護法による住宅扶助の限度額を上回る場合に限り、当該限度額

(3) 1(4)の場合

第2又は第3により算定された貸付料 $-$ （当該貸付料 $\div 365 \times$ 使用制限期間（日数））

第5 入札等による普通財産の貸付け

一般競争入札、指名競争入札又はプロポーザル方式による普通財産の貸付けは、岐阜市行政財産貸付事務取扱要領（令和4年7月19日決裁）の規定を準用する。

第6 雑則

この基準の規定により算定した貸付料の額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。

附 則

（施行期日）

1 この基準は、令和5年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

（経過措置）

2 改正後の普通財産（土地及び建物）貸付料算定基準の規定は、施行日以後の貸付け又は改定に係る貸付料の算定から適用する。