

貸付料の算定基準

平成28年10月3日

28川財運第693号

川崎市財産規則（昭和39年川崎市規則第33号。以下「財産規則」という。）第29条（第27条の2において準用する場合を含む。）に定める貸付料（入札又は公募により貸し付ける場合にあっては、貸付料の予定価格。以下同じ。）は、次のとおりとする。

なお、建物の所有を目的とする土地の貸付け又は10年以上の期間を設定する土地若しくは建物の貸付けについては、不動産鑑定評価又は複数の民間取引事例（用途、条件等が類似するものに限る。）を参考に定めるものとする。ただし、川崎市財産条例（昭和39年川崎市条例第9号。以下「財産条例」という。）第6条の規定を適用する場合はこの限りでない。

第1 総則的事項

貸付料は、貸付けを開始する日から終了する日まで（以下「算定期間」という。）の初日（一定期間を定めて貸付料の改定を行う場合は、当該期間の初日とする。以下「基準日」という。）において公有財産台帳に登録される次の価額及び面積により算定するものとする。ただし、基準日後において遡及して財産規則第49条第2項に基づく台帳価額の改定（以下「評価替え」という。）が行われる場合その他やむを得ない事情がある場合はこの限りではない。

1 価額の取扱い

貸付料の算定単位とする価額は、土地の貸付けについては、普通財産の場合は施設（公有財産台帳における施設をいう。以下同じ。）又は筆の合計、行政財産の場合は施設の合計とし、建物の貸付けについては、一棟の建物の合計及び当該棟の敷地を構成する施設の合計とする。

なお、貸し付ける建物が、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に規定される区分所有権の目的たる建物（以下「区分建物」という。）である場合は、一の専有部分及びその共有部分の合計並びにこれらの敷地利用に係る施設の合計とする。

2 面積の取扱い

貸付料の算定単位とする面積は、上記1の価額に対応する地積又は床面積（いずれも平方メートルを単位とし、1平方メートルの100分の1未満は切り捨て、当該面積の全部が1平方メートルの100分の1未満であるときは、1平方メートルの100分の1とする。）とする。

第2 定率物件のための貸付け

定率物件（第3に定める定額物件以外の物件で、その貸付けの対価を財産の価額の一定割合として定めるものをいう。）のために土地、建物及び工作物を貸し付ける場合の貸付料（消費税及び地方消費税に相当する額を含まない。以下「税別」という。）は、財産の種類ごと（土地及び建物には、その使用に必要な従物の貸付けの対価を含む。）の基準額（月額）に期間計算を行って得られる額とする。

なお、土地又は建物の敷地が借地である場合は、当該借り受ける土地の地代（税別・月額）

を土地の基準額（月額）とし、建物が借家である場合は、当該借り受ける建物の賃料（税別・月額）を建物の基準額（月額）とすることができるものとする。

1 基準額（月額）

（1）土地

次のアの算定の基礎となる価額にイの料率を乗じて得られる額（1円未満切捨て）とする。

ア 算定基礎

土地の台帳価額とし、土地の一部を貸し付けるものであるときは、当該土地の台帳地積に対する貸付面積の割合を乗じて得られる価額とする。

イ 料率

住宅又は集会所の敷地の用に使用するもの	1000分の1.6
上記以外のもの	1000分の2.5

（2）建物

建物（コスト）、建物（利回り）及び建物の敷地に区分し、それぞれ次のアの算定の基礎となる価額にイの料率を乗じて得た額（区分ごとに1円未満切捨て）の合算額とする。

なお、建物又は建物の専有部分の一部を貸し付けるものであるときは、建物の価額及びその敷地の価額に、それぞれ建物の延床面積に対する貸付面積の割合を乗じて得られる価額とする。

ア 算定基礎

区分	算定基礎
建物（コスト）	建物の取得価額（公有財産台帳に登録がないとき又はその価額が零であるときは、1平方メートルあたりの建物の再調達価額に延床面積を乗じて得られる価額）
建物（利回り）	建物の台帳価額
建物の敷地	（普通財産の場合）土地の台帳価額 （行政財産の場合）土地の台帳価額に当該土地の台帳地積に対する建物の1階床面積に1.4を乗じて得られる面積（区分建物である場合は延床面積）の割合を乗じて得られる価額

イ 料率

区分	住宅又は集会所の用に使用するもの	左記以外のもの
建物（コスト）	1000分の2.0	1000分の3.2
建物（利回り）	1000分の2.5	
建物の敷地	1000分の1.6	1000分の2.5

(3) 工作物

物件ごとの使用割合に応じて、上記（2）の例（建物の敷地を除く。）に準じて算定するものとする。

(4) その他

上記（1）から（3）の方法によって算定する額が、著しく実情にそぐわないと認められるものについては、使用の態様その他の事情を考慮して、民間精通者（不動産鑑定士等）の意見、類似の民間取引事例等を参考に評定することができるものとする。

2 調整措置

貸付けを更新（この基準において、同一の目的をもって、同一又はこれに準ずる条件で貸付けを継続することをいう。）する場合は、上記1の基準額（月額）について、次の調整を行うものとする。

(1) 更新前の基準額（月額）の算定後に評価替えが行われているときは、上記1の基準額が、次のアの額を超え、又はイの額に満たないときは、当該ア又はイの額を基準額（月額）とする。

ア 調整額（上限）

更新前の基準額（月額）に、当該基準額の100分の5（当該基準額の算定後の評価替え1回につき）の割合に相当する額（1円未満切捨て）を加えた額

イ 調整額（下限）

更新前の基準額（月額）に、当該基準額の100分の5（当該基準額の算定後の評価替え1回につき）の割合に相当する額（1円未満切捨て）を減じた額

(2) 更新前の基準額（月額）の算定後に評価替えが行われていないときは、更新前の基準額（月額）を更新後の基準額（月額）とする。

3 期間計算

算定期間の開始日から翌月の開始日に相当する日の前日（相当する日がないときはその月の末日）までを1月として、基準額（月額）に月数を乗じて計算する。なお、算定期間に1月に満たない端数がある場合は、次の区分に従って計算する（1円未満切捨て）。

(1) 算定期間が1月に満たないとき

基準額（月額）に1月の日数に対する算定期間の日数の割合を乗じて計算する。

(2) 算定期間が1月以上のとき

基準額（月額）に算定期間の開始日の属する月から算定期間の開始日に最後に相当する日の前日（相当する日がないときはその月の末日）の属する月までの月数を乗じて得た額

に当該応ずる日から算定期間の終了日までの（１）により計算される額を合算して計算する。

第３ 定額物件のための貸付け

定額物件（貸付けの目的、形態からその貸付けの対価を単位当たりの金額として定めるものをいう。）のために土地、建物及び工作物貸し付ける場合の貸付料（税別）は、次の基準額に期間計算を行って得られる額とする。

１ 基準額（月額）

（１）柱類・管類等

次に掲げる工作物及び物件の基準額（月額）は、川崎市道路占用料徴収条例（昭和３０年川崎市条例第７号）別表に定められる単位当たりの金額に種別ごとの数量を乗じて得られる額とする。なお、種別の適用に当たっては、各号に掲げる事項に留意するものとする。

ア 道路法（昭和２７年法律第１８０号）第３２条第１項第１号に掲げる工作物（変圧器及び広告塔を除く。）

（ア）電柱又は電話柱の支柱又は支線は、本柱の種類及び種別に従って算定する。

（イ）電線その他の線類は、設置場所に関係なく地上（上空）に設置されるものとみなして適用する。

（ウ）特別高圧架空電線（鉄塔敷部分を除く。）は、建物の建築、用途等に制限を受ける部分（外側線の中心から水平距離３メートルの範囲とする。）の地積について定率により算定する。

（エ）その他のものは、設置面積が５平方メートル以下のものに限り、５平方メートルを超える場合は、全体を定率により算定する。

イ 道路法第３２条第１項第２号に掲げる物件

（ア）水管、下水道管、ガス管以外の埋設管（鞘管は管の外径に含めない。）は、その他のものを適用する。

（イ）マンホール、ハンドホール等の地表開口部は、別途定率により算定する。

ウ 道路法施行令（昭和２７年政令第４７９号）第７条第１号に掲げる物件（幕及びアーチを除く。）

（ア）看板、旗ざおは、一時的に設置するものに限る。

（イ）添架広告は、上記アの工作物上に掲載又は掲出するものに限る。

（２）認定電気通信事業者が設置する電話柱等

上記（１）のうち、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が設置する電柱、電話柱及び公衆電話所（認定電気通信事業者が認定電気通信事業以外の用に供するものを除く。）については、上記（１）の規定にかかわらず、電気通信事業法施行令（昭和６０年政令第７５号）別表第１のそれぞれ本柱、支線又は支柱、その他の設備の項、宅地の欄に掲げられる金額を１２で除した額（１円未満切捨て）に数量を乗じて得られる額とする。

（３）その他

財政局長が別に定める物件又は財政局長との協議に基づき別に定める物件の基準額（月

額又は日額)は、当該別に定めるところによるものとする。

2 期間計算

基準額(月額)に算定期間の開始日の属する月から終了日の属する月までの月数を乗じて計算する。ただし、算定期間が1月未満であるとき、又は1月未満の端数があるときは1月とする。

第4 貸付料

1 貸付料の額

貸付料(消費税及び地方消費税に相当する額を含む。以下「税込」という。)の額は、次のとおりとする。なお、消費税及び地方消費税に相当する額は、消費税法等の規定に従って使用する期間に対応する税率を適用し、貸付契約を締結した日後に税率が変更される場合は、当該税率が適用される日以降の貸付料(税込)を変更するものとする。

(1) 算定期間が1年以内の場合

第2又は第3により算出した貸付料(税別)の額に消費税及び地方消費税に相当する額(1円未満切捨て)を加えた額とする。

(2) 算定期間が1年を超える場合

算定期間を会計年度に区分して第2又は第3により算出した貸付料(税別)の額に消費税及び地方消費税に相当する額(1円未満切捨て)を加えた額の合算額とする。

2 貸付料の減額

財産条例第6条の規定により貸付料を減額する場合の減額後の貸付料(税別)は、減額前の貸付料(税別)から減免額(減免を適用する部分又は割合に相当する貸付料(税別)の額に減額率を乗じて計算し、その額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる。)を控除して計算する。

3 貸付料の分納

財産規則第37条において準用する同規則第25条第1項ただし書きの規定により、貸付料(税込)を分納させる場合において、その納期限ごとの分割金額に100円未満の端数があるとき、又はその分割金額の全額が100円未満であるときは、その端数金額又は分割金額は、最初の納期限に係る分割金額に合算する。

附 則

(施行期日)

- 1 この改正基準は、平成28年12月1日から施行し、平成29年4月1日以降の日を開始日とする貸付けについて適用する。

(経過措置)

- 2 この改正基準の適用前に貸付契約を締結したものに係る貸付料については、なお従前の例による。
- 3 この改正基準の適用前に貸付契約を締結したものについて、第2の2に規定する調整を行う場合は、最初の更新において、次の措置を講ずるものとする。
 - (1) 更新前の基準額(月額)は、更新前の算定期間に係る貸付料の年額から消費税及び地方消

費税に相当する額を控除した額を12で除して得られる額（1円未満切捨て）とする。

(2) 更新前の貸付料の算定後に評価替えが行われていない場合は、評価替えの回数を1とする。

4 この改正基準の適用前に貸付契約を締結したものについて、第2の2に規定する調整を行う場合における(1)アの調整額(上限)は、当分の間、次の額によることができるものとする。

(1) 土地

更新前の基準額(月額)に、更新前の基準日における土地の台帳価額に対する更新後の基準日における土地の台帳価額の割合を乗じて得られる額

(2) 建物又は工作物

更新前の基準額(月額)

5 この改正基準の施行日の属する算定期間において、改正前の算定基準1(2)の調整率を適用する貸付けについては、基準日における土地の台帳価額に調整率を乗じて得た額を第2の1

(1)アの土地の台帳価額とすることができるものとする。