

## 別添 1

### 普通財産貸付料算定基準

この基準は、平成 27 年 4 月 1 日以降貸付料を算定するものから適用し、それ以外のものについては、なお従前の例によるものとする。ただし、第 4「一時等貸付料の算定」については、平成 13 年 10 月 1 日以降貸付料を算定するものから適用するものとする。

#### 第 1 土地の貸付料

##### 1 継続貸付料

###### (1) 貸付料基礎額の算定

計算式 貸付料基礎額＝従前の貸付料 a × スライド率 b

a = 改定前の直近分として通知している貸付料（以下「従前の貸付料」という。）。

ただし、従前の貸付料が前回改定時に算定した貸付料基礎額を下回っている場合は、前回改定時に算定した貸付料基礎額

b = (消費者物価指数＋地価変動率) / 2 を標準とし、次の(2)により設定する。

なお、貸付料基礎額が国有資産等所在市町村交付金（以下「市町村交付金」という。）の額を下回る場合には、下記第 1 の 3 の(2)により民間精通者の意見価格等を基礎として貸付料基礎額を修正したものを除き、当分の間、市町村交付金の額を貸付料基礎額とみなすものとする。

###### (2) スライド率の決定

スライド率は、前回算定した貸付料の適用始期から今回算定する貸付料の適用始期までの期間における変動率を、直近の各指数を用いて小数点第 4 位（第 5 位以下切捨て。）まで求めることとし、次のイ、ロ及びハに留意して設定するものとする。

###### イ 消費者物価指数

総務省が発表する消費者物価指数の全国及び都市階級・地方・都道府県庁所在市別の総合指数、各都道府県が発表する消費者物価指数の各都道府県及び各市町村の総合指数等を基に、財務局長等が予め設定した地域毎に設定する。

なお、当該指数は、変動率を求める期間の始期及び終期の属する四半期の初月から 6 か月前の指数を用いて設定するものとする。

###### ロ 地価変動率

貸付財産毎に、前回算定時に用いた相続税評価額等と今回改定時の前年の相続税評価額等を比較して求めるものとする。なお、一定の地域毎又は用途地域毎に予め算定する地価の変動に係る率を採用することもできる。

###### ハ 承認申請

財務局長等は、スライド率を定める場合には、次に掲げる事項を記載した書面により承認申請を行い、理財局長の承認を得なければならない。

なお、承認後、毎年度の改定等において、計算方法の変更を伴わず、指数の入れ替えのみを行う場合には、この限りでない。

- ① 採用する消費者物価指数（地域割り及び地域割り毎に採用する指数）
- ② 採用する地価変動率（地域割り及び地域割り毎に採用する指数又は計算方法）

- ③ 採用するスライド率の計算式（地域割り毎に計算式を定める場合は、地域割り及び地域割り毎の計算式）

(3) 貸付料の通知等

貸付料基礎額と従前の貸付料を比較して、次のイ、ロ、ハによる調整を行ったうえで貸付料を算定し、相手方に通知するものとする。ただし、貸付けの経緯、貸付料改定及び貸付財産の状況等を勘案し、次の調整率によることが不相当と認められる場合には、民間精通者（不動産鑑定士等）の意見等により、当該調整率を修正したうえで、従前の貸付料との調整を行うことができるものとする。

なお、次の二に掲げる場合には、二に定めるところによる。

イ (1)により算定した貸付料基礎額が、従前の貸付料を上回っている場合

- ① 第一年次 従前の貸付料×1.05 と貸付料基礎額のいずれか低い方の額
- ② 第二年次 第一年次の貸付料×1.05 と貸付料基礎額のいずれか低い方の額
- ③ 第三年次 第二年次の貸付料×1.05 と貸付料基礎額のいずれか低い方の額

ロ (1)により算定した貸付料基礎額が、従前の貸付料を下回っている場合

- ① 第一年次 従前の貸付料×0.95 と貸付料基礎額のいずれか高い方の額
- ② 第二年次 第一年次と同額
- ③ 第三年次 第一年次と同額

ハ (1)により算定した貸付料基礎額が、従前の貸付料と同額の場合

貸付料基礎額をもって、各年次の貸付料とする。

ニ 物納財産収納後、初回の貸付料改定を行う場合

従前の貸付料が下記2の(1)により算定される額を上回る場合には、上記(1)により貸付料基礎額を算定のうえ、上記イ、ロ、ハを適用し、初回の貸付料を算定し、相手方に通知するものとする。

また、従前の貸付料が下記2の(1)により算定される額を下回る場合には、下記2の(1)により貸付料基礎額を算定のうえ、上記イ、ロ、ハを適用し、初回の貸付料を算定し、相手方に通知するものとする。

ホ 貸付料を日割り計算する場合には、閏年を含む期間についても、1年を365日として取り扱うものとする。

なお、以下の貸付料算定においても同様の取扱いとする。

2 新規貸付料

(1) 貸付料基礎額の算定

計算式 貸付料基礎額＝期待利回り a × 相続税評価額 b

a = 「貸付先例毎に算定した貸付料基礎額÷相続税評価額」の平均値

(いずれも直近改定時の数値を用いる。)

b = 貸付始期の直近における相続税評価額(貸付始期が9月以降であるものはその年の相続税評価額を用いる。)

(注1) 期待利回り a は、新規に貸付けを行う財産を含む地域の近隣地域内の貸付先例毎に求めた期待利回りの平均値とする。(小数点第4位(第5位以下)切捨て。)

(注2) 貸付先例は、下記第9の1「貸付先例の採用」の規定により選定する。

## (2) 貸付料の決定

貸付料基礎額をもって、各年次の貸付料とする。

ただし、平成 23 年 5 月 23 日付財理第 2199 号「未利用国有地等の管理処分方針について」通達（以下「管理処分方針通達」という。）の記の第 2 の 5 に規定する地方公共団体等と随意契約により新規に貸付けを行う場合又は予決令第 99 条第 6 号若しくは予決令臨特第 5 条第 1 項第 2 号により新規に貸付けを行う場合には、貸付料基礎額を予定価格として、管理処分方針通達の記の第 3 の 5 の (6) に規定する処分等価格の決定手続きに準じて、貸付料を決定するものとする。

(注) 見積り合せ（予決令第 99 条の 6 の規定に基づき、相手方の契約希望価格を書面により確認し、当該価格が国の予定価格の制限の範囲内であるか否かを確認する手続きをいう。以下同じ。）の実施に先立ち、相手方に対して貸付料の概算額を提示する場合においては、管理処分方針通達の記の第 3 の 5 の (2) の規定に準じて手続きを行うものとする。この場合において、上記(1)の規定により貸付料基礎額を算定するときは、管理処分方針通達の記の第 3 の 5 の (2) の規定中「不動産鑑定評価」とあるのは「相続税評価額を基準として別に定める評価方法」と読み替えるものとする。

## 3 貸付料算定の特例

- (1) 上記 1 「継続貸付料」又は 2 「新規貸付料」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相当と認める場合又は相手方から実情に照らして額に不満があるとの意見があり財務局長等がその意見に相応の合理性があると認める場合には、差額配分法等により、1 又は 2 により算定した貸付料基礎額を修正できるものとする。
- (2) 貸付料年額が一千万円以上かつ面積が概ね二千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及び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、民間精通者の意見価格等を基礎として、1 「継続貸付料」又は 2 「新規貸付料」により算定した貸付料基礎額を修正できるものとする。なお、増改築を承諾した貸付財産に係る最初の貸付料の改定に当たっては、承諾料の授受の有無を勘案した民間精通者の意見価格等を基礎として、算定した貸付料基礎額を修正できるものとする。

## 第 2 建物の貸付料

### 1 継続貸付料

#### (1) 貸付料基礎額の算定（建物のみの計算）

計算式 貸付料基礎額＝（従前の貸付料 a × スライド率 b）× 経年による残価変動率 c

a＝従前の貸付料。ただし、従前の貸付料が前回改定時に算定した貸付料基礎額を下回っている場合は、前回改定時に算定した貸付料基礎額

b＝（消費者物価指数＋一定率 d）／ 2 を標準とし、地域の実情を踏まえ財務局長等が設定する。

c＝経年による残価変動率は、次の算式により求めるものとする。

経年による残価変動率 =  $1 - \{ (1 - \text{建物残存割合}) / \text{建物耐用年数} \times \text{前回改定時からの経過年数} \}$

(注) 建物耐用年数は、「減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)別表第1「機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表」に定めるところによるものとする。

また、建物残存割合は0.1とする。

なお、建物の耐用年数が満了した時点以降において建物貸付料を改定しようとする場合には、経年による残価変動率  $c$  は1.00に据え置くものとする。

$d$  = 一定率については民間調査機関の統計資料等を勘案して財務局長等が定める率とする。

なお、貸付料基礎額が市町村交付金の額を下回る場合には、上記第1の3の(2)により民間精通者の意見価格等を基礎として貸付料基礎額を修正したものを除き、当分の間、市町村交付金の額を貸付料基礎額とみなすものとする。

## (2) スライド率の決定

スライド率は、前回算定した貸付料の適用始期から今回算定する貸付料の適用始期までの期間における変動率を、直近の各指数を用いて小数点第4位(第5位以下切捨て。)まで求めることとし、次のイ、ロ及びハに留意して設定するものとする。

イ 消費者物価指数は、上記第1の1の(2)のイの土地の貸付料の規定に準じて設定する。

ロ 一定率は、(財)日本不動産研究所が毎年発行している「全国賃料統計」等を基に定めることができる。

ハ 承認申請は、上記第1の1の(2)のハの規定に準じて行い、土地に係るものと同時に申請するものとする。

## (3) 貸付料の通知等

イ 建物を土地付きで貸付けする場合には、土地貸付料(地代)相当額を建物貸付料の算定に当たり含めることとなるので、貸付料の算定に当たっては、上記第1「土地の貸付料」によって算定した土地の貸付料基礎額と上記(1)「貸付料基礎額の算定(建物のみの計算)」によって算定した建物のみの貸付料基礎額を合計し、その合計額をもって、従前の貸付料と、第1の1の(3)「貸付料の通知等」による調整を行って決定し、相手方に通知するものとする。

ロ 下記3による貸付料基礎額の修正を行う場合には、土地及び建物一体の意見価格等を用いるものとする。

ハ 民有地上の国有建物を貸付けしている場合には、上記(1)「貸付料基礎額の算定(建物のみの計算)」によって算定した貸付料基礎額をもって、第1の1の(3)「貸付料の通知等」の規定に準じて調整を行って算定した額に、国が民有地の所有者に支払うべき地代の年額を加算した額をもって相手方に通知するものとする。

## 2 新規貸付料

付近の賃貸実例又は民間精通者の意見価格等をもって貸付料年額とする。

ただし、管理処分方針通達の記の第2の5に規定する地方公共団体等と随意契約により新規に貸付けを行う場合又は予決令第99条第6号若しくは予決令臨特第5条第1項

第2号により新規に貸付けを行う場合には、上記第1の2の(2)(同注釈の規定を除く。)によるものとする。

なお、本通達第1節第2の1の(3)又は(8)に該当する貸付けに係る貸付料を算定しようとする場合には、第4「一時等貸付料の算定」によるものとする。

### 3 貸付料算定の特例

建物貸付料については、第1の3「貸付料算定の特例」の規定を準用して処理することができる。

## 第3 マンション等の貸付料の特例

マンション等の貸付料については、上記第1、2にかかわらず次により土地及び建物貸付料を一括して算定するものとする。

ただし、管理処分方針通達の記の第2の5に規定する地方公共団体等と随意契約により新規に貸付けを行う場合又は予決令第99条第6号若しくは予決令臨特第5条第1項第2号により新規に貸付けを行う場合には、上記第1の2の(2)(同注釈の規定を除く。)によるものとする。

- 1 貸付料年額は、近傍の適当な賃貸実例に比準し、又は、民間精通者の意見を参考として算定した額(ただし、区分所有建物の一住戸部分等を貸付けする場合又は国有建物の一棟全体を各住戸部分毎に貸付けする場合であって、当該建物又は近隣の同種の建物内に適当な賃貸実例があるときには、それに比準して算定した額)又は第2の1「継続貸付料」により算定した額とすることができる。
- 2 区分所有建物の一住戸部分等を貸付けする場合又は国有建物の一棟全体を各住戸部分毎に貸付けする場合の貸付料年額は、共益費等をそれぞれ実態・実例により算定し、1の規定により算定した額に、必要に応じ、共益費等年額を加算した額とする。

(注1) マンション等とは、いわゆるマンション、商業ビル及び事務所用ビル等で、

- ① 区分所有の目的となっている建物
- ② 複数の者の借家権等の権利の目的となっており共用部分を有する建物をいう。ただし、いわゆる棟割長屋、タウンハウス等の連続建住宅のように個々の借家人が使用する敷地が特定されているもの若しくは特定したとみなしても支障のないものを除く。

(注2) 共益費とは、マンション等の共用部分及び共用施設の管理のために必要な費用であって、次のものをいう。

- イ 室外の電気、水道及びガスの使用に伴う諸費用
- ロ 室外の給水施設、汚水処理施設等排水施設、エレベーター、その他の雑構築物等の維持又は運営に関する費用
- ハ その他マンション等の入居者が共通して負担する費用(修繕積立金等家主が負担することとされているものは含まれない。)

(注3) 共益費等とは、共益費の他、例えばマンション等に入居者専用の駐車場が設けられている場合における駐車場使用料をいう。

なお、駐車場使用料には、マンション等に付随して貸し付けられている駐車場の使用料でマンション等の貸付料と一体不可分として支払われているものは含ま

れないので留意すること。

また、マンション等に付随して貸し付けられている駐車場とは、マンション等の入居者に対し、一戸当たり1台分以上確保されており、かつ、自動車の保有の有無にかかわらず割り当てられる駐車場等であり、住宅の貸付けの対価とは別に駐車場使用料が支払われていないものが該当する。

#### 第4 一時等貸付料の算定

##### 1 土地貸付料

- (1) 本通達第1節第2の1の(8) (同(3)に該当するものであって、(8)と同様の性質を有するものを含む。以下同じ。)に該当する貸付けに係る貸付料の算定は、次によるものとする(下記(2)によるものを除く)。

ただし、管理処分方針通達の記の第2の5に規定する地方公共団体等と随意契約により新規に貸付けを行う場合又は予決令第99条第6号若しくは予決令臨特第5条第1項第2号により新規に貸付けを行う場合には、上記第1の2の(2) (同注釈の規定を除く。)によるものとする。

(注) 見積り合せの実施に先立ち、相手方に対して貸付料の概算額を提示する場合には、管理処分方針通達の記の第3の5の(2)の規定に準じて手続きを行うものとする。この場合において、管理処分方針通達の記の第3の5の(2)の規定中「不動産鑑定評価」とあるのは「相続税評価額を基準として別に定める評価方法」と読み替えるものとする。

- ① 財務局長等が設定した地域毎に、複数の民間の取引事例を調査し、予め当該地域内の短期間の暫定的利用に係る貸付けにおける期待利回りを得ておくものとする。

計算式 期待利回り＝民間の取引事例における貸付料年額÷当該取引事例地の相続税評価額

(注1) 採用した民間の取引事例毎に算定するものとし、当該算定された期待利回りの平均値をもって当該地域における期待利回りとする。

(注2) 当該地域のこのような貸付けにおける期待利回りを得難い場合には、他地域(社会経済的にみて貸付料等に連続性が認められるものに限る。)の期待利回り(下記(2)で準用する第1の3の(2)の民間精通者の意見価格等により算定した利回りを含めて差し支えない。)を、通常の貸付けにおける期待利回りの水準を比較したところにより修正し、当該地域の期待利回りを算定する。

- ② 貸付けしようとする財産の貸付始期の直近における相続税評価額(貸付始期が9月以降であるものはその年の相続税評価額を用いる。)を算定し、①により設定した期待利回りのうち、貸付けしようとする財産が含まれる地域を対象として設定された期待利回りを乗じて得られた額をもって貸付料年額とする。

貸付料年額＝貸付財産の相続税評価額×期待利回り

- (2) 第1節第2の2の(3)ただし書により、貸付契約の更新を行うものであって、次に掲げる場合には、貸付料算定基準第1の1の継続貸付料の算定方法によるものとする。

イ 貸付財産が借地借家法の適用を受ける土地(国が貸し付けている土地及び相手方所有地をいう。)と一体で利用されているとき

ロ 貸付財産が単独で利用することが困難な財産であって、相手方の使用目的が私道又は軌道敷地等契約に定める期間を超えて相当期間一定の用途に供するものと認められるとき

ハイ及びロのほか、都市計画法等の諸規制、貸付財産の現状等（規模、形状及び周囲の現況等）から、当該財産の返還後、一般競争入札等を実施しても成約が見込まれないと認められるとき

(3) 上記(1)及び(2)によりがたい特別の事情があると認められる場合には、第1の3「貸付料算定の特例」の規定を準用して貸付料を算定できるものとする。

なお、その際に民間精通者から意見価格等を徴する場合においては、個別の財産の特性及び利用形態の制約に鑑み、収益性を考慮した賃料の算定を行うことができるものとする。

## 2 建物貸付料

本通達第1節第2の1の(8)に該当する貸付けに係る貸付料の算定に当たっては、第9「その他留意事項」の規定を準用し、当該貸付けを行おうとする財産が所在する地域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民間の建物賃貸取引実例により算定するものとする。

計算式 貸付料＝取引事例の貸付料（1平方メートル当たり単価）×貸付数量

（注） 取引事例の貸付料は、採用した取引事例の平均値とする。

ただし、民間の建物賃貸取引実例により難しい場合には、民間精通者の意見価格等により算定することができるものとする。

なお、管理処分方針通達の記の第2の5に規定する地方公共団体等と随意契約により新規に貸付けを行う場合又は予決令第99条第6号若しくは予決令臨特第5条第1項第2号により新規に貸付けを行う場合には、上記第1の2の(2)（同注釈の規定を除く。）によるものとする。

## 第5 工作物の貸付料

土地又は建物に付随するものについては第1又は第2に準じ、機械に類するものについては次の第6に準じることができるものとし、これらに準じることが著しく不適当な場合には、それぞれの実情に応じて財務局長等の定めるところにより算定するものとする。

（注） 機械に類する工作物とは、国有財産台帳記録の財産区分の如何にかかわらず、起重機、貯槽（移動式のものに限る。）、暖房装置（配管及びラジエーターを除く。）、冷室装置、通風装置（気送管路を除く。）、通信装置（電線、付属パイプ及びがい子を除く。）、原動装置、変電装置、伝導装置及び水道装置（揚水機械及び濾過機に限る。）をいう。

## 第6 機械器具及び船舶等の貸付料

機械器具及び船舶等の貸付料の算定は、次の算式によるものとする。

ただし、管理処分方針通達の記の第2の5に規定する地方公共団体等と随意契約により新規に貸付けを行う場合又は予決令第99条第6号若しくは予決令臨特第5条第1項

第2号により新規に貸付けを行う場合には、上記第1の2の(2)(同注釈の規定を除く。)によるものとする。

$$S = V \times \{ (1 - N\sqrt{\text{残存割合}}) + 0.096 \}$$

S：貸付料年額

V：国有財産評価基準（平成13年3月30日付財理第1317号「国有財産評価基準について」通達の別紙「国有財産評価基準」。以下同じ。）に基づき算定した評定価格

N：耐用年数

(注)  $(1 - N\sqrt{\text{残存割合}})$  は、減価率（償却率）である。

## 第7 農地の貸付料の特例

### 1 貸付料の算定

- (1) 農地法第52条の規定により、貸付けしている農地が所在する地域を管轄する農業委員会が情報提供する農地の賃借料の平均額に比準して算定した額をもって、各年次の貸付料年額とする。
- (2) 貸付けしている農地が所在する地域の農地の賃借料について農業委員会による情報提供がなされていない場合には、農業委員会により情報提供されている近隣農地の賃借料の平均額に比準して算定した額をもって各年次の貸付料年額とする。
- (3) 上記(1)又は(2)による貸付料年額によることが、貸付けしている農地の所在する近隣地域の実情に照らし、著しく不相当であると認められる場合には、全国農業会議所により情報提供されている都道府県の農地の賃借料の平均額又は民間精通者等の意見価格等を基礎として貸付料年額を修正することができる。
- (4) 地方税法（昭和25年法律第226号）第343条第5項、第6項及び第702条第2項の規定により、農地の使用者が所有者とみなされて固定資産税又は都市計画税が賦課されている場合の貸付料については、上記により算定した貸付料年額から固定資産税又は都市計画税に相当する額を控除することができる。

### 2 農地貸付財産の利用状況に関する取扱い

農地の貸付料の特例を適用する財産については、別途定めるところにより利用状況を確認する。

## 第8 増額請求について

貸付財産の使用目的の変更等に伴い増額請求することが必要となった場合には、次により増額請求するものとする。

### 1 貸付料基礎額の再算定

増額請求に際しては、土地貸付料にあつては、第1の2「新規貸付料」の(1)「貸付料基礎額の算定」により、又は建物貸付料にあつては第2の2「新規貸付料」に基づき、使用目的変更後等の貸付料基礎額を再算定するものとする。

この場合、変更後の使用目的に用途が類似する貸付先例を採用して期待利回りを求めるものとする。

### 2 貸付料の決定



1により算定された貸付料基礎額と、使用目的の変更を行おうとする日の属する年次の貸付料年額により、第1の1の(3)「貸付料の通知等」又は第2の1の(3)「貸付料の通知等」による調整を行って貸付料を決定するものとする。

### 3 増額請求日

使用目的の変更の申出があった日の翌月の初日を始期として増額請求を行う。

変更後の貸付料適用期間については、本通達第1節第4の(2)に準じて定めるものとする。

### 4 その他

貸付料を再計算した結果、従前の貸付料を下回ることとなった場合には、増額請求権は行使しないものとする。

## 第9 その他留意事項

### 1 貸付先例の採用

貸付先例は、予め定めた近隣地域内に所在する用途区分（注）、借地・借家条件（地上建物の堅固・非堅固の別、契約期間等）等が類似しているものを2か所以上採用することとし、近隣地域内に適切な先例が存在しない場合には、他の地域の用途・借地条件が類似しているものを2か所以上採用する。

また、借地権利金の徴求により貸付料を減免しているものにあつては、減免前の価格に補正して採用すること。

なお、貸付先例の貸付料基礎額が市町村交付金の額を下回る場合、又は上記第1の2の(1)により算定した貸付料基礎額が当該新規貸付財産の台帳価格を基に算定した市町村交付金見込額を下回る場合には、当該貸付先例は採用しないこと。

（注）用途区分は次のとおりとする。

#### イ 居住用

- ① 相手方の如何にかかわらず、現に相手方又は当該財産を生活の本拠とする者が入居している財産及び併用住宅の用に供している財産（地方公共団体等に対する貸付財産で従来「非営利用」としていた財産を含む。）。

なお、固定資産税の取扱い上で住宅の用に供するものとされるものについては、居住用とするものである。

- ② 「併用住宅」とは、居住用部分とその他部分が結合している建物（居住用部分の床面積の当該建物の床面積に対する割合が、おおむね4分の1以上であるものに限る。）であつて、当該建物にかかる貸付土地の面積がおおむね500平方メートル以下のもの（ただし、貸付土地が同一の所有者の2戸以上の建物の敷地となっている場合は、おおむね1,000平方メートル以下のもの。）をいうものとする。

#### ロ その他

居住用と区分されたもの以外のもの。

### 2 相続税評価額等の取扱い

- (1) 「相続税評価額」は、土地の現況地目に応じて、国有財産評価基準の取扱いに準拠して、昭和39年4月25日付直資56、直審（資）17国税庁長官通達「財産評価基本

通達」(以下「国税庁基本通達」という。)の規定に基づき算定した価格とする。

ただし、算定に当たっては、次の各号に留意する。

イ 宅地については、国税庁基本通達の第2章第2節中20-2(地積規模の大きな宅地の評価)、24(私道の用に供されている宅地の評価)から25(貸宅地の評価)まで及び26(貸家建付地の評価)の規定を適用しないで算定した価格とする。

ロ 宅地のうち、私道敷地及び高圧線下地(単独利用困難な土地を除く。)については、国有財産評価基準の規定により算定した価格とすることができる。

ハ 山林、原野、牧場、池沼、鉱泉地及び雑種地については、国税庁基本通達の第2章第4節中51(貸し付けられている山林の評価)等貸し付けられている場合の規定を適用しないで算定した価格とする。

ニ 雑種地(墳墓地、海浜地及び堂宇敷地を含む。)で固定資産税評価額に対する倍率が定められていないもの及びゴルフ場等敷地については、当該雑種地の近傍の土地の価格に比準して算定した価格とする。

ホ 境内地等、堂宇敷地及び墳墓地については、国有財産評価基準の規定を適用して算定した価格とする。

ヘ 鉄軌道用地のうち、いわゆる引込線路敷で工場等の敷地区域内にあるもの又は普通財産を新たに鉄軌道用地として貸し付けるものについては、それぞれ当該工場等の敷地と同一の宅地価格又は当該新たに鉄軌道用地として貸し付ける普通財産の近傍の土地の価格に比準して算定した価格とする。

ト 単独利用困難な土地については、上記の各号に定めるところにより算定した価格に国有財産評価基準の規定を適用して修正した価格とする。

(2) 「相続税評価額」は、借地権利金を徴したものについては、相続税評価額から国税庁基本通達に定める借地権価格に相当する額を控除した価格とする。

(3) 「借地権割合」は、国税庁基本通達に定める借地権割合とする。

3 誤信使用財産で、貸付料算定基準による当初の貸付料を算定する場合の取扱い

本通達において、誤信使用財産を貸付けに移行する場合は継続貸付として取り扱うこととしているが、貸付料算定基準により当初の貸付料を算定する場合は、新規貸付料の規定を準用し、算定するものとする。

## 別添 2

### 一時金等算定基準

#### 1 借地権利金の算定

借地権利金＝借地権設定時の相続税評価額×借地権割合

#### 2 名義書換承諾料の算定

名義書換承諾料＝名義書換時の相続税評価額×借地権割合×10/100

#### 3 増改築承諾料の算定

改築承諾料＝改築時の相続税評価額×5/100

(改築後の建物が非堅固な建物の場合 3/100)

増築承諾料＝改築承諾料×増築部分の延面積/既存建物の延面積

- (1) 増築承諾料は、改築承諾料と同額をもって上限とする。
- (2) 増築承諾料を徴したもので、承諾料徴求後5年以内に改築を行う場合には、改築承諾料から徴求済みの増築承諾料を控除できる。なお、改築承諾料を徴したもので、承諾料徴求後5年以内に再度増改築を行う場合には、増改築承諾料を徴求しないことができる。

#### 4 その他

- (1) 一時金等の算定の際に用いる相続税評価額は、各時点における直近（9月以降であるものはその年の相続税評価額を用いる。）のものとする。
- (2) 上記により一時金等を算定することが付近の実情に照らして不相当と認められる場合又は相手方から上記によることが実情に照らして不満があるとの意見があり、財務局長等がその意見に相応の合理性があると認める場合には、民間精通者の意見価格等によって得られた額により、当該一時金等を修正することができる。
- (3) 相続税評価額、借地権割合は、別添1「普通財産貸付料算定基準」の第9の2「相続税評価額等の取扱い」により算定するものとする。