資料6－2

## 議題６　普通財産土地貸付料・民有地借上料の算定方法について（半田市提出）

| 市名 | 回答 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | （２）借上 | | | （３）貸付料・借上料の算定についての基本的考え方や課題 |
| | 算定基準 | 新規の場合の算定方法 | 継続の場合の算定方法 | |
| 名古屋市 | 該当無し | 該当無し | 該当無し | 基本的な考え方については貸付・借上ともに新規の場合の算定方法の通り。 |
| 豊橋市 | 普通財産の貸付料算定要領を準用している。 | 同左 | 同左 | 通常別紙要領に基づいて算定するが、駐車場貸付料については定期的に周辺価格調査した上で課内で決定する。 |
| 岡崎市 | 内規「岡崎市土地借受賃借料算定基準」（添付３）を定めている。 | 当該土地の評価額（固定資産評価額÷0.7）×標準料率（2.7/100）×消費税率　を基準として算定（（添付３）参照） | 左記算定による。ただし、固定資産の評価替えの翌年度に３年度ごとに、従前の土地賃借料に「土地賃借料改定時の前年度の当該土地の評価単価/直近の土地賃借料算定時の当該土地の評価単価」（小数点以下第４位未満切捨て）を乗じて算定する賃借料に改定。 | 貸付・借上ともに固定資産評価額から算定した当該土地の評価額に、不動産鑑定士の意見を参考にして設定した料率及び消費税額を乗じた価格としている。 |
| 一宮市 | 「一宮市公有財産管理規則」と「R6～R8借地借家料算出方法」で定めている。 | 固定資産税課税標準相当額×5/100 | 固定資産税課税標準相当額×5/100 | 貸付料・借上料ともに、負担水準に応じた負担調整率を算定すべき年度まで順次乗じて、課税標準相当額を算出し、その額に5/100を乗じた額として算出する。 |
| 瀬戸市 | 原則、瀬戸市財産条例に定めた貸付料の算定基準を準用し行っている。 | 同左 | 同左 | 借上料の算定については本市財産条例を参考に交渉を行うが、ケースによっては近隣市場価格を踏まえた価格決定が必要となると思われる。 |
| 半田市 | | | | |
| 春日井市 | なし | 近隣市場価格や経緯などを踏まえ、相手方との交渉により決定 | 同左 | 貸付料については春日井市土地等貸付取扱要綱を定め要綱に従って算定を行っているが、借上料については算定方法が定まっておらず、担当課の交渉で金額が決まっている。 |
| 豊川市 | 別紙（借地料積算基準）のとおり | 別紙（借地料積算基準）のとおり | 別紙（借地料積算基準）のとおり | 基本的考え方については（２）のとおり<br>課題は特になし |
| 津島市 | 特に算定基準は設けていない | | | 普通財産の貸付や不動産の借上に係る賃借料については、算定方法を定めておらず、ケースによって算定方法が異なっており、監査や各部署から指摘が上がっている状況だが、統一的な基準を設けることで柔軟性が損なわれ、従前から相手方と合意している契約についても見直す必要が生じるため、トラブルの発生が懸念される。 |
| 碧南市 | 固定資産税課税標準税額の４％。<br>平成１１年度以前に契約したものは、固定資産税課税標準税額の４％＋固定資産税額。また、過去には固定資産税評価額の４％＋固定資産税としていたこともあります。 | 固定資産税課税標準税額の４％ | 固定資産税課税標準税額の４％<br>ただし、地権者が死亡して相続するとき、平成１１年度以前に契約したものは当時の契約を継承することがあります。 | 借上げは現在固定資産税課税標準税額の４％としているが、平成１１年度以前に契約したものは現在の基準より借上料が高く、相続が発生したとき現在の基準では難色を示され、当時の契約を継承してしまい基準が混ざっています。また、固定資産税の減免措置を適用しているものがあり、統一的な運用ができていません。 |
| 刈谷市 | 刈谷市借地料基準に基づき、算定。 | 借地契約する土地の前年度の固定資産税と都市計画税を加算した額に３を乗じて得た額。（ただし、この額の１平方メートル当たりの単価が１３６円を下回る場合は、１平方メートル当たりの単価を１３６円とする） | 同左 | 【基本的な考え方】<br>本市が採用している公租公課倍率法が民間における地代の相場を求める際のオーソドックスな方法であることからも、貸付・借地ともに、相手方に理解してもらいやすい方法であると考えています。<br>【課題】<br>基準施行前から借地している相手方の中には、基準に基づかない借地契約を続けているところもあり、その是正が課題となっています。 |

## 議題６　普通財産土地貸付料・民有地借上料の算定方法について（半田市提出）

| 市名 | 回答 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | （２）借上 | | | （３）貸付料・借上料の算定についての基本的考え方や課題 |
| | 算定基準 | 新規の場合の算定方法 | 継続の場合の算定方法 | |
| 豊　田　市 | 豊田市行政財産目的外使用料条例 | 土地の課税標準額に１００分の４を乗じて得た額 | 土地の課税標準額に１００分の４を乗じて得た額 | 前年度の課税標準額を使用する。 |
| 安　城　市 | 土地借上料算定基準 | 別紙、算定基準による | 別紙、算定基準による | 貸付料に関しては、本市も課題を抱えています。基本的には公有財産規則どおりとなりますが、統一されていない貸付も存在しています。昨年度から普通財産土地に関しては、貸付料の見直しを開始し、令和７年度から運用できるよう調整を進めています。 |
| 西　尾　市 | 「土地借上料に関する算定基準」を定めている。 | 前年度固定資産税課税標準額×５／１００により算定 | 原則、前年度固定資産税課税標準額×５／１００による。ただし算定基準の通知前からの契約についてはこの限りでない。 | 借上料の統一的な基準は、相手の理解を得るのが難しい場合がある。<br>また、借上料が増えると予算の圧迫につながること、長期に借り上げたのちに買い取り申し出されることが課題である。 |
| 蒲　郡　市 | 貸付料の計算方法により算出した算定額を参考に、交渉相手と過去からの経緯を踏まえ、協議し決定している。 | 貸付料の計算方法により算出した算定額を参考に、交渉相手と過去からの経緯を踏まえ、協議し決定している。 | 貸付料の計算方法により算出した算定額を参考に、交渉相手と過去からの経緯を踏まえ、協議し決定している。 | 特になし |
| 犬　山　市 | 庁内通達により基準が決められている。 | 固定資産税課税標準額×0.045（円）（100円未満切り捨て）<br>（庁内通達） | 同左 | 特になし |
| 常　滑　市 | 賃借料（年額）＝前年度の固定資産税課税標準額×４％<br>を折衝基準とする。 | なし | なし | 行政財産の目的外使用（土地）の算定方法に準じて内規を定めている。<br>現状、貸付料・借上料について課題は生じていません。 |
| 江　南　市 | 江南市行政財産の目的外使用に係る使用料条例を準用 | 相続税評価額×4%×0.6 | 相続税評価額×4%×0.6 | ・以前から、条例に定める額に根拠なく0.6を乗じる措置を講じており、据置きの状態が続いている。<br>・相続税評価額は税務課に依頼し算出しているが、元来、相続関係人にのみ開示されるものであり、税務課が算出する額は100%正しい数値とは言い切れないため、固定資産税評価額に切り替えたい。 |
| 小　牧　市 | 添付の「令和元年１０月以降の普通財産及び行政財産の貸付料基準<br>行政財産目的外使用許可に伴う使用料の算定基準等について」（令和元年９月１０日付け総務部長通知）により算定しております。 | 左記通知では、民有地の貸上料は以下のとおりとなっております。なお、新規、継続の区別はありません。<br><br>私有地の借上料（年額）<br>その年度の固定資産税課税標準額×（４５／１，０００）＋（その年度の固定資産税＋その年度の都市計画税）<br>なお、この基準によることができない特別な事情がある場合は、この限りでない。 | | 貸付料や借上料を見直す際、明確な基準がないため、改定時期、改定方法が担当者の判断になってしまう。 |
| 稲　沢　市 | 「稲沢市公共用地借地料支払基準（稲沢市）」（別添２）<br>（ただし、祖父江及び平和地区は各地区の合併前基準に拠るため本基準適用外） | 「稲沢市公共用地借地料支払基準（稲沢市）」（別添２）に基づく | 「稲沢市公共用地借地料支払基準（稲沢市）」（別添２）に基づく | 当市は500筆以上の借地があり、借地料が大きな財政負担となっていることから、公共施設の借地解消を進め借地料を削減することが課題となっている。 |
| 新　城　市 | 財政課が発出する予算編成説明会資料による。 | 賃借料＝ 固定資産評価額×3.3/100＋固定資産税・都市計画税相当額 | （借上）新規の場合の算定方法と同じ。 | |
| 東　海　市 | 予算編成時における財政課通知による<br>固定資産税課税評価額×5/100（借上率） | 同左 | 同左 | なし |

## 議題６　普通財産土地貸付料・民有地借上料の算定方法について（半田市提出）

| 市名 | 回答 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | （２）借上 | | | （３）貸付料・借上料の算定についての基本的考え方や課題 |
| | 算定基準 | 新規の場合の算定方法 | 継続の場合の算定方法 | |
| 大　府　市 | 市が借地している土地に係る用地借上料の現状分析及び今後の方針 | 借地料(1年分)＝適正価格×2.5÷1000×12月＋税額<br>※路線価が設定されている場合　前年度相続税路線価に借地面積を乗じたものを適正価格とする。<br>※路線価が設定されていない場合　前年度相続税評価額を適正価格とする。 | 従前借上料で原則据置とするが、個別に判断されている | |
| 知　多　市 | 貸付に同じ | 貸付に同じ | 貸付に同じ | 貸付料の場合は、その算定額を採用しますが、借上料については、貴市と同様に算定額を参考に、交渉相手と必要に応じて、協議決定しています。 |
| 知　立　市 | 借上料については、知立市行政財産目的外使用料条例（昭和５３年知立市条例第１０号）を準用し、算定した額を参考に、現実としては交渉相手がいるため、近隣市場価格や経緯等を踏まえ、必要に応じて協議決定している。 | なし | なし | 公有財産の貸付料は、知立市行政財産目的外使用料条例（昭和５３年知立市条例第１０号）を準用し、算定することとしている。なお借地に関して明文化した基準は設けていないが、貸付基準に準じて運用している。 |
| 尾張旭市 | 「私有財産借受料算定基準等」（別添２）を定めている。 | 当該土地の適正な評価額×４／100＝土地借受料年額 | 必要に応じ、次のとおり従前の借受料との調整を行う。<br>(1) 借受け契約を更新する場合において、基準借受料が前年度の借受料を超えるときは、前年度の借受料の1.2倍又は基準借受料のいずれか低いほうを借受料とし、なお、調整を要するときは以後３年以内に基準借受料に達成するよう努めるものとする。<br>(2) 借受けの契約を更新する場合において、基準借受料が前年度の借受料に満たないときは、前年度の借受料と同額とし、基準借受料に達するまでこれをすえおくものとする。<br>(3) 上記(1)及び(2)による調整を困難とする経過（契約内容等）があると認めるときは、市長の決裁により調整を図るものとする。 | 貸付料・借受料の算定に用いる土地の評価額は、地方税法に規定する固定資産税の課税標準額に準じて市長が定める額としている。 |
| 高　浜　市 | 固定資産税課税標準額×4/100 | 固定資産税課税標準額×4/100 | 固定資産税課税標準額×4/100 | 過去の経緯等から、算定基準額によらない借地（一部）がある。 |
| 岩　倉　市 | 貸付と同様 | 貸付と同様 | 同左 | ３年に一度、固定資産税の評価替えの年に合わせて、特定の土地の賃貸借料について不動産鑑定評価を委託して算定し、その坪単価を市が借り受ける場合の単価並びに普通財産土地の貸付料及び土地に関する行政財産目的外使用に係る行政財産使用料の単価としています。<br>現状、特に課題はありません。 |
| 豊　明　市 | 内規(別添2)を定めている。 | 原則、左記算定基準による。例外の場合は市有財産評価審議会に諮り、それに基づき決定する。 | 原則、左記算定基準による。例外の場合は市有財産評価審議会に諮り、それに基づき決定する。 | 特になし |
| 日　進　市 | 特に定めていない。 | 近隣の事例を元に算定し、利回り計算により確認している。 | 従前借上料×スライド率により検証している。 | 定められた内規により設定し、財産評価審議会にて審議の上で決定しているが、地権者との交渉による影響もある。柔軟な単価設定基準が求められている。 |
| 田　原　市 | 市独自の借地料基準を採用<br>・前年度固定資産税課税標準額×４％ | 左記のとおり | 左記のとおり | 固定資産税課税標準額に基づき算定している。 |
| 愛　西　市 | 「愛西市公共用地等の借地料に関する規則」を定めている。 | 契約時における近傍の類似した土地の固定資産評価額×（4.5/100）×借地面積 | 契約時における近傍の類似した土地の固定資産評価額×（4.5/100）×借地面積 | 貸付料・借上料ともに左記の算定額を採用しますが、必要に応じて財産評価審議会にて審議し、決定しております。 |
| 清　須　市 | 貸付料の算定基準を準用。 | 算定基準に同じ。 | 算定基準に同じ。 | 貸付料は内規を定めており、借上料はそれを準用。 |

## 議題６　普通財産土地貸付料・民有地借上料の算定方法について（半田市提出）

| 市名 | 回答 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | （２）借上 | | | （３）貸付料・借上料の算定についての基本的考え方や課題 |
| | 算定基準 | 新規の場合の算定方法 | 継続の場合の算定方法 | |
| 北名古屋市 | 別添「北名古屋市公共施設借地料算定基準」のとおり | （固定資産税及び都市計画税課税標準相当額）×(借上地積)＋(消費者物価指数に応じた加算額) | （固定資産税及び都市計画税課税標準相当額）×(借上地積)＋(消費者物価指数に応じた加算額) | 近年の消費者物価指数上昇による借上料上昇が懸念される。 |
| 弥　富　市 | 借地料について（総務部長通知） | 市街化区域：固定資産税課税標準額×50/1000<br>市街化調整区域：固定資産税課税標準額×65/1000 | 同左 | 算定額を基本とし、相手方と協議のうえ決定する。 |
| みよし市 | 公共用地借地料算定基準 | 【市街化区域】<br>固定資産税に係る課税標準額に100分の4.3を乗じて得た額<br>【市街化調整区域】<br>固定資産税に係る課税標準額に100分の4を乗じて得た額 | 新手取額が旧手取額を下回るときは、調整することができる。<br>※手取額＝借地料の年額から当該土地の固定資産税の額を控除して得た額<br>平成14年9月30日以前に契約した土地で、算定した額が現行契約額を下回る場合は、契約額を据え置く | 貸付料・借上料ともに、左記の新規の場合の算定方法によることが基本となる<br>※基準制定前に契約した土地など、例外規定有り |
| あ　ま　市 | 右記の算定式により算出しております。 | 土地評価額×期待利回り＋固定資産税 | 土地評価額×期待利回り＋固定資産税 | 特にありません。 |
| 長久手市 | 借地料基準に定めるとおり | 借地料基準に定めるとおり | 借地料基準に定めるとおり | （１）（２）の要綱及び基準に基づき算定している。現状、土地の貸付、借上を行う上で困っていない。 |