

# 山口市土地建物使用料、貸付料算定要綱

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この要綱は、別に定めがあるものを除くほか、市有財産の土地又は建物の使用料及び貸付料の算定について、必要な事項を定めるものとする。

(注) 本要綱は、市有財産の内の公有財産及び基金財産としての土地又は建物を対象とする。

### (定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

#### (1) 土地の時価

- ア 当該土地が宅地又は雑種地等の場合は、固定資産税路線価又は中国地区用地対策連絡会の基準等に基づく土地評価額若しくは不動産鑑定評価額とする。
- イ 当該土地が農地又は山林等の場合は、中国地区用地対策連絡会の基準等に基づく土地評価額又は不動産鑑定評価額等とする。

#### (2) 建物の時価

建物の時価は、次式により求めた価額又は不動産鑑定評価額をいう。

ア 建築による取得で取得時期及び取得価額の明確なもの

$$\text{取得価額(円)} \times \underbrace{\left(1 - \frac{1 - \text{残存率}}{\text{耐用年数}} \times \text{経過年数}\right)}_{\text{(小数点第3位以下切捨て)}} \times \text{価格指数倍率} \pm \text{考慮増減額(円)}$$

(ア) 取得価額とは、建築工事額とし、次式により求めた価額とする。

建築工事額 = 建築本体工事額 + 建築付属設備（電気、ガス、給排水、衛生、冷暖房、昇降機等）工事額 + 従物（本体工事に入れていない場合の戸、ふすま、畳、障子、窓等）工事額

(イ) 使用又は貸付期間の途中で建物の模様替え、修繕等を行った場合は、その工事額を取得価額に加算し、損壊した場合は、その相当額を取得価額から減額するものとする（以下同じ）。

(ウ) 耐用年数及び残存率は、「建物構造別耐用年数、残存率、推定再建築費の価格表」（別紙1）による。

(エ) 耐用年数の過ぎたものは、括弧内の数値を残存率として計算する（以下同じ）。

(オ) 価格指数倍率は、「建物価格指数倍率表」（別紙2）による。

(カ) 考慮増減額とは、位置、環境、配置の良否、構造の特殊性及び損傷の程度等を考慮した額をいう（以下同じ）。

イ ア以外のもの

(ア) 取得価額の不明なもの

$$\text{推定再建築費の価格(円)} \times \left( 1 - \underbrace{\frac{1 - \text{残存率}}{\text{耐用年数}} \times \text{経過年数}} \right) \pm \text{考慮増減額(円)}$$

(小数点第3位以下切捨て)

a 推定再建築費の価格は、「建物構造別耐用年数、残存率、推定再建築費の価格表」（別紙1）による。

(イ) 取得時期の不明なもの

取得時期の不明のものは、取得時期を指定して経過年数を決め、(ア)の例により算出した額とする。

(3) 面積

土地又は建物の面積については、原則として、不動産登記規則第100条又は第115条により端数処理するものとする。

## 第2章 使用料

(土地又は建物の使用料の算定式)

第3条 山口市使用料、手数料徴収条例別表第1の使用料の「(種類)土地建物使用料」（郵便差出箱及び電柱、電柱柱等による使用料を除く。）の適用を受ける「使用料」は、次の式により算定するものとする。

ただし、当該土地又は建物が、借地又は借家の場合は、占有面積の按分等により算定するものとする。

(1) 土地を使用許可する場合の使用料

$$\underbrace{\text{土地の時価(円/m}^2\text{)} \times \text{当該土地の内使用許可する面積(m}^2\text{)}}_{\text{(円未満切捨て)}}$$

$$\times \frac{6}{1000} \times \text{使用月数} = \text{土地使用料(円未満切捨て)}$$

ア 使用期間が1月未満であるとき、又は使用期間に1月未満の端数が生じたときの計算の方法は、日割計算により算定する。

イ 駐車場その他の施設の利用に伴う土地使用料及び使用期間が1月未満の土地使用料については、上記により計算した額に100分の110を乗じて得た金額とする。

ただし、10円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。



2 山口市財務規則第161条第2項に定める「行政財産使用許可書」は、(別紙4)を基本とし、適宜作成するものとする。

(電気通信事業法施行令別表第1に定める例による使用料)

第6条 行政財産において、電気通信事業法施行令別表第1(別紙5)に定める例により使用料を算定する場合は、以下の例により算定する。

(1)「山林」の使用料は、電気通信事業法施行令別表第1の「1山林」の例により、「山林以外の土地」の使用料は、同表「2山林以外の土地」の例により、「土地に定着する建物その他の工作物」の使用料は、同表「3土地に定着する建物その他の工作物」の例により算定する。この場合の土地の種別については、現況により判断するが、所管課における事業用地ごとに判断することを妨げない。

(注)「所管課における事業用地ごとに判断する」とは、例えば、「保安林」内の土地は、道路、広場を問わず「山林」と判断し、市営墓地内の土地は、通路、事務所用地を問わず「墓地」と判断し、市役所庁舎の土地は、花壇、駐車場を問わず「宅地」と判断することをいう。

(2)「山林」の使用料は、NTT関係は「(種類)ケーブル」、中国電力関係は「(種類)裸線又は被覆線」とし、「本柱又は支線柱1本(当該本柱又は支線柱に支線又は支柱がある場合は、当該支線又は支柱の内1本を含む。)ごとに年額870円又は1,210円」とする。但し、当該本柱又は支線柱に支線又は支柱が2本以上ある場合の当該支線又は支柱の使用料は、1本ごとに年額180円とする。(別紙5)

(注)「支線柱」とは、本柱を支持する支線(通常は地面に打ち込まれている。)が、柱に取り付けられている柱をいう。

(3)「山林」に電柱等以外の設備(高压線の鉄塔、基地局等)を設置する場合の使用料は、使用面積1.7㎡までごとにNTT関係は870円、中国電力関係は1,210円徴収するものとする。

(4)「山林以外の土地」の使用料における土地の種別も、現況に基づいて判断するが、所管課における事業用地ごとに判断することを妨げない。また、土地の種別「その他」とは、鉱泉地、池沼、牧場、墓地等いわゆる雑種地をいう。

(5)「山林以外の土地」に公衆電話等を設置する場合の使用料は、「(種類)その他の設備」によるものとする。

(6)「土地に定着する建物その他の工作物」の使用料は、アンクル等を用いて線路を支持する場所1箇所ごとに年額1,500円とする。

(7)共架通信線の使用については、使用許可の対象ではあるが、「山口市使用料、手数料徴収条例」に定めがないので、使用料は徴収できない。

### 第3章 貸付料

(土地又は建物の貸付料の算定式)

第7条 市有財産を貸付する場合の貸付料(電気通信事業法施行令及び山口市道路占用料徴収条例によるものを除く。)は、次式により算定するものとする。

ただし、当該土地又は建物が、借地又は借家の場合は、占有面積の按分等により算定するものとする。

(1) 土地を貸付する場合の貸付料

$$\underbrace{\text{土地の時価 (円/m}^2\text{)} \times \text{当該土地の内貸付する面積 (m}^2\text{)}}_{\text{(円未満切捨て)}} \times \frac{4}{100} \times \text{貸付年数}$$
$$= \text{土地貸付料 (円未満切捨て)}$$

ア 貸付期間が1月未満であるとき、又は貸付期間に1月未満の端数が生じたときの計算の方法は、日割計算により算定する。

イ 駐車場その他の施設の利用に伴う土地の貸付料及び貸付期間が1月未満の土地貸付料については、上記により計算した額に100分の110を乗じて得た金額とする。

ただし、10円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

(2) 建物のみを貸付する場合の貸付料

$$\underbrace{\left( \frac{\text{建物の時価 (円)}}{\text{当該建物の延床面積 (m}^2\text{)}} \times \text{当該建物の内貸付する面積 (m}^2\text{)} \right)}_{\text{① (円未満切捨て)}}$$

$$\times \underbrace{\frac{10}{100} \times \text{貸付年数}}_{\text{②}} + \underbrace{\text{土地の時価 (円/m}^2\text{)}}_{\text{④ (円未満切捨て)}}$$

$$\downarrow$$
$$\text{①} \times \text{②} = \text{③ (円未満切捨て)}$$

$$\times \underbrace{\frac{\text{当該建物の建築面積 (m}^2\text{)}}{\text{当該建物の延床面積 (m}^2\text{)}} \times \text{当該建物の内貸付する面積 (m}^2\text{)}}_{\text{⑤ (小数点第5位以下切捨て)}}$$

$$\times \underbrace{\frac{4}{100} \times \text{使用年数}}_{\text{⑥}} \times \underbrace{1.1 = \text{建物貸付料 (10円未満切捨て)}}_{\text{(③+⑦)} \times 1.1}$$

$$\downarrow$$
$$\text{④} \times \text{⑤} \times \text{⑥} = \text{⑦ (円未満切捨て)}$$

ア 貸付期間が1月未満であるとき、又は貸付期間に1月未満の端数が生じたときの計算の方法は、日割計算により算定する。

(3) 土地と建物を貸付する場合の貸付料

土地と建物をそれぞれ貸付する場合は、第1号の土地の貸付料と第2号の内の建物についての貸付料部分を合算して徴収する。

(調整措置)

第8条 第7条により算定した貸付料が、貸付地の属する地域の標準的な賃貸料と乖離している場合は、その地域の標準的な貸付料又は不動産鑑定評価額等により算定した額を貸付料とすることができる。

(電気通信事業法施行令別表第1に定める例による貸付料)

第9条 普通財産において、電柱の設置等により貸付料を徴収する場合は、第6条の規定を準用する。

(山口市道路占用料徴収条例別表に定める例による貸付料)

第10条 普通財産において、水管、下水管、ガス管、その他これらに類する物件を設ける場合の貸付料は、山口市道路占用料徴収条例別表の「法第32条第1項第2号に掲げる物件」によるものとする。

(市有財産の貸付契約書等)

- 第11条 山口市財務規則第163条第1項に定める「公有財産借受申込書」は、(別紙6)を基本とし、適宜作成するものとする。
- 2 山口市財務規則第163条第2項に定める「契約書」は、(別紙7又は8)を基本とし、適宜作成するものとする。但し、貸付期間が、7日以内で(別紙9)の公有財産借受申込書にて申請された貸付については、貸付期間及び貸付目的等検討の上「市有財産貸付承諾書」(別紙10)の交付をもって、契約書に代えることができる。
- 3 市有財産の貸付の内、7日以内の貸付については、当該財産を管理している課長専決とする。
- 4 第2項但し書き及び前項の運用は、当該貸付地の使用方法が、駐車場又はイベント会場等「土地の形質変更を伴わない使用」の場合で貸付料を前納する場合に限り適用する。

(市有財産の減額貸付)

第12条 山口市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第3条の規定により減額貸付する場合の減額率は、国有財産の例による。ただし、この要綱の施行の目前に締結した市

有財産の貸付料については、当該貸付期間が満了する日までは、なお従前の例による。

- 2 この要綱の施行後の市有財産の貸付契約の更新に際し、減額率を変更する場合は、3箇年を目途に是正していくものとする。

(注)「国有財産の例による」とは、国有財産特別措置法第3条第1項及びその通達「国有財産特別措置法の規定により普通財産の減額譲渡又は減額貸付けをする場合の取扱いについて」による「(土地のみの場合) 5割」「(土地の上に建物がある場合) 適正規模については5割、準適正規模については4割」をいう。

## 第4章 管理経費

### (管理経費の徴収)

第13条 管理経費（電気、ガス、上下水道、清掃代等）は、実費相当額を申請者又は申込者に負担させるものとする。

- 2 徴収は、原則として、前年度実績等を基に負担させるものにあつては「使用料」又は「貸付料」の徴収に併せて、また子メーター等による実績額によるものにあつてはその都度徴収するものとする。

- 3 自動販売機等の電気代については子メーター設置を基本とするが、子メーター未設置の場合は次式により算定するものとする。

$$\frac{\text{庁舎全体の電気料（前年度実績、年額）}}{\text{庁舎全体の年間電気使用量（前年度実績）}} \times \text{機器の定格電力} \times \text{年間稼働時間}$$

### 附則

この要綱は、平成17年10月1日から施行する。

この要綱は、平成18年6月1日から施行する。

この要綱は、平成18年11月1日から施行する。

この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

この要綱は、平成22年4月1日から施行する。

この要綱は、平成24年5月1日から施行する。

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

この要綱は、令和元年10月1日から施行する。