別記第1（第8条関係）

不動産貸付料算定基準

(総則)

　不動産を貸付する場合の貸付料(消費税相当額を含まないものとする。以下同じ。)の年額の算定については、本算定基準によるものとする。

第1　土地の貸付料

1　継続的貸付料

　　計算式　貸　付　料　＝　前回の貸付料　×　スライド率Ａ

　　スライド率Ａ　＝(消費者物価指数(変動率)＋地価変動率)／2

消費者物価指数(変動率)＝変動率を求める期間の終期の属する四半期の初月から6ヶ月前の指数／変動率を求める期間の始期の属する四半期の初月から6ヶ月前の指数

地価変動率 ＝ 今回改定時の前年の相続税評価額／前回算定時に用いた相続税評価額

2　新規貸付料

　　計算式　貸　付　料 ＝ 新規貸付財産の相続税評価額 × 期待利回り

　　新規貸付財産の相続税評価額 ＝ 新規貸付財産の課税標準価格×新規貸付面積

 期待利回り ＝ 先例算出貸付料 ÷ 先例貸付財産の相続税評価額

　　先例貸付財産の相続税評価額 ＝ 先例貸付財産の課税標準価格×先例貸付面積

第2　建物の貸付料

1　継続的貸付料

計算式　　貸　付　料 ＝ 建物の貸付料 ＋ 土地の貸付料

建物の貸付料 ＝ 前回貸付料 × スライド率Ｂ × 経年による残価変動率

　　前回貸付料 ＝ 建物のみ（土地を含めない）の前回貸付料

スライド率Ｂ ＝ (消費者物価指数（変動率） ＋ 一定率（変動率）)／2

消費者物価指数(変動率)＝変動率を求める期間の終期の属する四半期の初月か

ら6ヶ月前の指数／変動率を求める期間の始期の属する四半期の初月から6ヶ月前の指数

一定率（変動率）＝ 変動率を求める期間の終期の属する年の前年の指数／変動

率を求める期間の始期の属する年の前年の指数

※一定率（変動率）を求める指数は一般財団法人日本不動産研究所が発表する「全国賃料統計」における「共同住宅賃料指数」とする。

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

 ※建物耐用年数及び建物残存割合は減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年3月31日大蔵省令第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」及び同別表第11「減価償却資産の残存割合表」に定めるところによる。

　　土地の貸付料＝ 当該建物の建て面積に相当する土地の貸付料 × 当該建物のうち貸付する面積 ／ 当該建物の延べ面積

　 　1棟の建物の延べ面積の5割以上を貸付する場合は、上記算式中「当該建物建て面積」を「当該建物に通常必要な敷地面積」に読み替えて適用する。

2　新規貸付料

 計算式　　貸　付　料 ＝ 建物の貸付料 ＋ 土地の貸付料

建物の貸付料　＝　新規建物㎡当たり貸付料 × 新規貸付面積

　　新規建物㎡当たり貸付料 ＝ 先例建物貸付料 ／ 先例建物面積× 新規貸付建

物の残価率 ／ 先例貸付建物の残価率

　　貸付建物の残価率 ＝ (1－ 1 ／ 貸付建物の耐用年数 ×貸付建物の経過年数)

土地の貸付料 ＝ 当該建物の建て面積に相当する土地の貸付料 × 当該建物のうち貸付する面積 ／ 当該建物の延べ面積

1棟の建物の延べ面積の5割以上を貸付する場合は、上記算式中「当該建物建て面積」を「当該建物に通常必要な敷地面積」に読み替えて適用する。

第3　電柱等を設置するための貸付料

1　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

 貸付料 ＝ 電気通信事業法施行令(昭和60年政令第75号)

　　　　　　　　別表第1に定める額

2　電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第10号に規定する電気事業者又は同項第12号　　に規定する卸供給事業者

 貸付料 ＝ 当該電気事業者等の内規により定められた額

第4　前年次貸付料との調整

1　貸付を更新するに際し、貸付料が前年次貸付料を超える場合

　　第1又は第2に定めるところにより算定した額が、前年次貸付料(前年次の期間　が1年に満たない場合は、年額に換算した額とする。以下同じ。)の1.05倍を超えるときは、前年次貸付料の1.05倍の額をもって当該年次の貸付料とする。

2　貸付を更新するに際し、貸付料が前年次貸付料に満たない場合

　　第1又は第2に定めるところにより算定した額が、前年次貸付料の8割に満た　ない場合は、前年次貸付料の8割の額をもって当該年次の貸付料とする。