

国立大学法人大分大学不動産貸付取扱細則

平成21年4月1日制定
平成21年細則第18号

(趣旨)

第1条 この細則は、国立大学法人大分大学固定資産管理規程（平成19年規程第19号。以下「規程」という。）に基づき、国立大学法人大分大学における不動産の貸付けに関し必要な事項を定める。

(定義)

第2条 この細則において「不動産」とは、規程第5条別表第1に規定する固定資産のうち、土地、建物、建物附属設備及び構築物をいう。

(適用範囲)

第3条 不動産の貸付けに関しては、他に特別の定めがある場合を除くほか、この細則の定めるところによる。

(不動産の貸付けができる範囲)

第4条 法人の不動産をその本来の用途又は目的を妨げない限度において、法人以外の者に貸し付けることができる範囲は、次に掲げる場合とする。

- (1) 法人の教育成果の普及、広報等の事務又は事業の遂行上その必要性が認められる場合
- (2) 法人の不動産の一部を使用させなければ、法人の事務又は事業の円滑な遂行が期せられない場合
- (3) 法人の役員、職員、学生及び医学部附属病院における入院患者等（以下「職員等」という。）のため、食堂、売店、理髪店その他職員等が直接利用することを目的とする福利厚生施設を設置する場合
- (4) 法人の事務又は事業の遂行上その必要性が認められる場合で、職員等又は法人に来学する多数の者が多大な利便を受けると認められる場合で、現金自動設備を設置する場合
- (5) 法人の施設を公開する場合において、来学者等へのサービス等を法人以外の者に行わせるため、不動産の一部を使用させる場合
- (6) 運輸、水道、電気又はガス供給事業その他公益事業の用に供するため、やむを得ないと認められる場合
- (7) 信号機の設置等公共の見地から要請が強い場合において、必要最小限の面積について使用を認める場合
- (8) 次の各号のいずれかに該当し、使用期間が一時的であり、かつ、使用目的が営利を目的としない場合
 - ア 公共又は法人が関連する学会、講演会、研究会等のために使用させる場合
 - イ 交通事情の見地から警察署からの要請があり、土地の一部を駐車場として使用させる場合
 - ウ 施設等の一部を地方公共団体等の主催する催事等に使用させる場合
 - エ 入学試験、公務員試験又は資格試験等に使用させる場合
- (9) 次の各号のいずれかに該当し、当該不動産の使用を認めないことが法人の立場上又は社会的、経済的見地から妥当でない場合（ただし、法人の事務又は事業に支障のない場合に限る。）
 - ア 法人の試験研究施設を使用しなければ試験、研究又は試作等が困難な場合において、当該不動産を使用させる場合
 - イ 法人の土地を利用しなければ、住宅等への材料の搬入ができない場合等において、当該土地を使用させる場合
 - ウ 隣接地の所有者が法人の土地を使用しなければ下水を下水道まで通過させることができない場合等において、下水管等を設置させる場合
 - エ 公共又は法人が主催する大会等のために使用させる場合

オ 法人の研究成果を活用した事業（創業準備を含む。）を行う中小企業又は個人にその事業の用に供するため法人の不動産を使用させることが必要と認められる場合

(10) 災害その他緊急やむを得ない事態の発生により応急施設として短期間その用に供する場合等、当該不動産の使用を認めないことが法人の社会的、経済的見地から妥当でない場合

(11) 法人が現に行っている研究と密接に関連し、かつ、当該研究の効率的推進に特に有益であると認めた共同研究を行う場合

(12) 法人の研究開発業務の一部を代行又は委託した場合において、不動産の一部を使用させなければ、法人の教育研究の円滑な運営が期せられない場合

(13) 法人の同窓会又は後援会が不動産の一部を直接利用することで、法人の教育研究の円滑な運営が期せられる場合

(14) 法人の職員で構成される労働組合に不動産を貸し付ける場合

(15) その他学長が特に必要と認めた場合

2 前項の取扱いについて、法人の不動産を貸し付けるに当たっては、必要最小限度にとどめ、かつ、現状のまま貸し付けることとし、貸付けの終了に伴い容易に原状回復ができる状態におくことを原則としなければならない。

(無償貸付)

第5条 法人の不動産は、国、独立行政法人、地方公共団体その他法人等（以下「国等」という。）又は法人の事務、事業を委託、共同若しくは協力して行うものに貸し付ける場合で、次の各号のいずれかに該当するときは、無償で貸し付けることができる。

(1) 法人の土地に消防施設、郵便ポスト、その他公共のための施設を設置するために不動産を貸し付けるとき。

(2) 法人の不動産を使用することが、公共的、社会的及び経済的見地から妥当と認められる場合で国等に一時的に貸し付けるとき。

(3) 職員等の福利厚生を目的とする法人その他の団体に、その事業の用に供するために不動産を貸し付けるとき。

(4) 法人の教員等の特許権等を扱う技術移転機関（承認TLO）にその事業の用に供するため法人の不動産を使用させることが必要と認められるとき。

(5) 教育、研究を委託若しくは共同で行う場合に不動産を貸し付ける場合で、契約書等において当該不動産を無償で貸し付けることが明記されているとき。

(6) その他学長が特に必要と認めるとき。

2 前項の規定にかかわらず、前条第1項第14号に規定する法人の職員で構成される労働組合に不動産を貸し付ける場合は、無償で貸し付けることができる。

(減額貸付)

第6条 他の法令等の定めにより、法人が現に行っている教育、研究と密接に関連し、かつ、当該教育、研究の効率的推進に特に有益であると認めた国等以外のものを行う研究について、当該国等以外のものに対し、貸付料から5割以内を減額した価格で貸付けを行うことができる。

(不動産の貸付けとみなさない範囲)

第7条 次の各号に掲げる不動産は、法人の事務又は事業の遂行のため、法人が当該不動産を提供するものであるから、この細則でいう貸付けとはみなさない。

(1) 法人の会計監査人が使用する執務室

(2) 新聞記者室

(3) 法人の事務又は事業の一部を法人以外のものに委託した場合において、それらの事務又は事業を行うために必要な施設で、法人の施設を使用させることが契約書等に明記されており、かつ、当該貸付目的以外に法人の不動産を使用しない場合

(4) 清掃、警備、運送等の役務を法人以外の者に委託した場合において、それらの役務の提供に必要な不動産

(5) 法人の事務又は事業の用に供する物件の工事、製造及び調査のために必要な不動産

(6) 学長が特に必要と認めた場合

(不動産の貸付手続等)

第8条 資産管理役は、不動産の貸付けを行うに当たっては、不動産の貸付けを受けようとする者（以下「借受人」という。）から、別に定める申請書を提出させなければならない。

2 資産管理役は、借受人の選定に当たっては、申請書の内容等を調査確認の上、資力、信用、技能等を十分調査し、貸付けを承認する場合は貸付けに必要な条件（以下「貸付条件」という。）を付した別に定める貸付書を発行するものとする。

3 資産管理役は、前項による貸付けを行った場合は、別に定める貸付台帳に記録し、常にその経過を明らかにしておくものとする。

(貸付けを認めない場合の理由の開示)

第9条 資産管理役は、前条において貸付けを認めない場合には、借受人に対し文書で理由を提示するものとする。

(貸付期間)

第10条 貸付期間は、原則として1年以内とする。ただし、必要に応じて貸付期間を更新することを妨げないものとする。

2 借受人は、前項ただし書により、貸付期間の更新を希望する場合は、別に定める申請書を資産管理役に提出しなければならない。

3 貸付期間を1年以内とすることが著しく実情に沿わない場合は、その必要の程度に応じて定めるものとする。

(保険付保)

第11条 資産管理役は、不動産の貸付けにおいて、必要に応じて相手方に法人を受取人とする損害賠償保険契約を締結させるものとする。

(貸付料の算定及び最低額)

第12条 貸付けをする場合の貸付料は、他の法令等に定めのあるものを除き、貸付料算定基準（別記）に基づいて算定した額に消費税及び地方消費税の相当額を加えた額とする。

2 第4条の規定に基づく貸付けにおいて、前項により算定された貸付料の額が1,000円に満たない場合には、当該貸付料の額は、1,000円とする。ただし、特別の事情がある場合は、この限りでない。

(貸付料及び延滞金の徴収)

第13条 貸付料は、貸付期間開始前に全額を徴収することを原則とする。

2 資産管理役は、支払方法を明らかにした請求書を発行し、指定された期日までに納付させなければならない。

3 資産管理役は、前項の規定にかかわらず、第8条に規定する借受人の選定において、法人の債権が保証されると認められる場合には、貸付期間中に全額徴収又は分割により徴収することができる。

4 資産管理役は、指定した期日までに貸付料の納付がなされなかった場合は、指定した期日の翌日から法人が収納した日までの日数に応じ、年3パーセントの割合で計算した金額を延滞金として徴収しなければならない。

(貸付料の改定)

第14条 資産管理役は、経済情勢の変動その他の事情の変動に基づいて必要があると認められる場合には、貸付料を改定することができる。

(貸付料の返還)

第15条 資産管理役は、次の各号いずれかに該当すると認められる場合には、当該各号の定め

るところにより借受人が既に支払った貸付料を返還することができる。

- (1) 法人の都合により貸付不動産を返還させたとき 返還の翌日以降の貸付料
- (2) 天災その他やむを得ないと認めたとき 相当と認める期間の貸付料

(光熱水料等の徴収)

第16条 資産管理役は、借受人が貸付不動産において使用した電気料、水道料、電話料、ガス料等を徴収しなければならない。

(貸付けの取消し等の通知)

第17条 資産管理役は、貸付けを取り消すとき又は貸付けの更新をしないときは、貸付けの取消し又は貸付期間満了までに借受人に通知しなければならない。ただし、緊急を要する場合その他特別の理由がある場合には、この限りでない。

(報告等)

第18条 資産管理役は、必要があると認めるときは、貸付不動産の使用状況について借受人から報告を徴し、又は使用場所への立入調査することができる。

- 2 資産管理役は、借受人が貸付不動産を滅失又はき損したときは、遅滞なく、その状況に関する報告書を徴し、必要な指示を与えなければならない。

(賠償責任)

第19条 資産管理役は、第18条第2項の場合において、滅失又はき損が借受人の責に帰すべき事由により発生したものであると認めるときは、借受人の負担において貸付不動産を補填若しくは修理させ、又は金銭をもって、その損害を賠償させることができる。

(違反条項)

第20条 資産管理役は、借受人が次の各号のいずれかに該当するときは、不動産の貸付けを取消し、又は返納すべき期日及び場所を指定して貸し付けた不動産の返納を命ずることができる。

- (1) 貸付料の納付が認められなかった場合
- (2) 貸付不動産をその本来の用途又は目的外に供したとき。
- (3) 貸付不動産を転貸したとき。
- (4) 貸付不動産を善良なる管理者の注意義務をもって管理しなかったとき。
- (5) 貸付条件に違反したとき。
- (6) この細則に基づく学長の命令若しくは処分に違反したとき。

(原状回復)

第21条 資産管理役は、不動産の貸付けが終了したときは、必ず指定した期日までに原状回復の上、当該不動産の明渡しをさせなければならない。ただし、貸付条件で別の定めをした場合においては、この限りではない。

附 則

- 1 この細則は、平成21年4月1日から施行する。
- 2 国立大学法人大分大学不動産貸付取扱要項（平成16年4月1日制定）は、廃止する。
- 3 従前より使用許可され、期間満了していないものについては、従来どおりとする。
- 4 第12条第2項は、期間更新手続以外の新規貸付分より適用する。

附 則（平成23年細則第18号）

この細則は、平成23年11月7日から施行する。

附 則（平成25年細則第2号）

この細則は、平成25年2月6日から施行する。

附 則（平成25年細則第17号）
この細則は、平成25年12月1日から施行する。

附 則（令和2年細則第23号）
この細則は、令和2年6月8日から施行する。

附 則（令和2年細則第23号）
この細則は、令和2年6月8日から施行する。

附 則（令和4年細則第3号）
この細則は、令和4年4月1日から施行する。

別記（第12条関係）

貸付料算定基準

貸付けを認めた不動産の貸付料（消費税及び地方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 a × スライド率 b

a ＝下記第5による調整前の前回の使用料とする。（以下同じ。）

b ＝消費者物価指数及び地価変動率を基に地域ごと又は用途地域ごとに設定した率による。

2 新規貸付料

計算式 貸付料＝貸付資産の相続税評価額 a × 期待利回り b

a ＝貸付期間の初日の直近における相続税評価額（貸付期間の初日が9月以降であるのはその年の相続税評価額を用いる。）

b ＝「貸付先例ごとに算定した貸付料÷当該先例に係る相続税評価額」の平均値（いずれも直近改正時の数値を用いる。）

(注) 1 期待利回り b は、新規に貸付けを行う資産の近隣地域内の貸付先例ごと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。））

2 相続税評価額とは、土地の現況地目に応じて「財産評価基本通達」（昭和39年4月25日付直資産56直審（資）17国税庁長官通達）の規定に基づく路線価方式又は倍率方式によって算定された平方メートル当たりの価格に当該貸付けに係る部分の面積を乗じて得た額をいう。

第2 建物の貸付料

1 継続的貸付料

計算式 貸付料＝ $A+B$

A ＝（前回の貸付料 a × スライド率 b ）×経年による残価変動率 c

a ＝建物のみ（土地を含まない。）の前回の貸付料

b ＝消費者物価指数を基に地域の実情を踏まえ設定した率による。

c ＝ $1 - \{ (1 - \text{建物残存割合}) / \text{耐用年数} \times \text{前回算定時からの経過年数} \}$

(注) 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10「減価償却資産の残存割合表」の定める割合を準用する。

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

B ＝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けをする面積／当該建物の延べ面積）

(注) 1 土地の貸付料は、上記第1によって算定したものとする。

2 一棟の建物の延べ面積の5割以上を貸し付ける場合は、上記算式中「当該建物の建て面積」を「当該建物に通常必要な敷地面積」に読替えて適用する。

3 借地上にある建物の使用料は、上記の算式中「貸付料」を「地代相当額」に読替えて適用する。

2 新規貸付料

貸付先例により算定する。

貸付先例によりがたい場合は、資産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賃貸取引実例（インターネット等による検索単価でも可。諸経費等も含んだ単価とする。）又は民間精通者の意見価格等により算定する。

3 建物の一部の貸付けする場合において、相手方の従業員、来客等が占用部分のほか共用部分についても専ら使用するとき、共用部分を含めて貸付料を算定する。

第3 土地又は建物以外のものの貸付料
実情に応じて貸付料を定めるものとする。

第4 前年度貸付料との調整

- 1 貸付けを更新するに際し、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以降の貸付料とする。
- 2 貸付けを更新するに際し、貸付料が前年次貸付料に満たない場合
第1又は第2に規定す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9割5分に満たない場合は、前年次貸付料の9割5分の額をもって当該年次以降の貸付料とする。

第5 本算定基準の特例

この算定基準により貸付料を算定することが適切でない認められる場合には、学長が別に定めることができる。