

(参考)

理財局 国有財産審査室

【メモ】H27.01.16

## 公租公課相当額の取扱いについて（考え方の整理）

森友学園の処理方針について、理財局特例承認は、期間を10年間とする事業用定期借地契約を締結するという方針に対して、貸付通達における売払い前提の新規貸付けの特例として承認するものである。

貸付料から公租公課相当額を控除することについては、上記特例承認事項に含まれるものではないため、検査院等から根拠等を問われることも想定し、以下、考え方を整理するものである。

小学校という用途は、交付金非客体であり貸付料に公租公課相当額を含めることは合理性に欠けることから、交付金の客体とはならない用途で定期借地により貸付けする場合においては、年額貸付料から公租公課相当額を控除すべきと考える。

### （以下、業務課見解）

普通財産貸付料算定基準においては、公租公課相当額の控除について特段の規定はないものの、交付金の客体とならない用途での貸付けに関して、貸付料から公租公課相当額を控除することの適否を問われた場合、否定する理由はないと考える。

言長 5

平成 22 年 12 月 /6 日  
方針決定まで  
国有財産業務課

(不開示 5 号)

## 社会福祉施設として定期借地により貸付する場合における 貸付料算定にかかる公租公課相当額の取扱いについて

### 1. 概要

社会福祉施設として定期借地により貸付する場合の貸付料については、平成22年8月27日付財理第3644号「社会福祉施設等の整備を目的とした地方公共団体に対する定期借地権の設定について」通達において、「貸付料予定価格は民間精通者による年額貸付料の評価額により算定する。」とされている。

他方、社会福祉施設は市町村交付金（以下、「交付金」という）の客体となることから、貸付料における公租公課の取扱いについて検討するものである。

### 2. 検討

- (1) 民間相場で取引されている貸付料については一般的に公租公課相当額が含まれており、民間精通者が算定する鑑定評価額にも公租公課相当額が含まれるが、社会福祉施設にかかる貸付料は、交付金の客体となるとの見解が示されている。
- (2) 貸付料に公租公課相当額を含めることは合理性に欠けるとの指摘を受けるおそれがあるほか、地方公共団体から賃料が高いのではないかとの指摘を受けた際の説明が困難である。
- (3) 従って、普通財産を社会福祉施設として定期借地により貸付する場合においては、年額貸付料から公租公課相当額を控除すべきと考えられる。
- (4) 年額貸付料から控除する公租公課相当額については、交付金額（台帳価格 × 1.4%）を控除するとの考え方もあるが、事務の簡素化の観点から※1、民間精通者が算定した鑑定価格から公租公課相当額を控除することとする※2。

※1 実際の交付金額は、台帳価格 × 1.4%だけではなく、必要に応じ比準地との比較による修正などを行ったうえで算出している。

※2 鑑定評価書において公租公課相当額を明記させることとしている。

### 3. 方針（案）

定期借地権を活用した社会福祉施設の整備のために貸付する場合における年額貸付料の算定に当たっては、民間精通者が算定した年額貸付料から公租公課相当額を控除することとし、当面の間は各財務局へ別添事務連絡文書により周知することで対応したい。また、社会福祉施設への直接貸付通達の発達と合わせて、通達を改正することにより正式に定めることとしたい。

以上

改訂5版

# 市町村交付金事務マニュアル

平成 17 年 9 月

最終改訂：平成 26 年 4 月

財務省理財局国有財産企画課

## I 市町村交付金の概要

### 1 交付金制度

国が所有する固定資産に対しては、地方税法において固定資産税を課税することができないものとされているが、国が所有する固定資産の中には、その使用状況及び市町村の行政との受益関係において、固定資産税が課せられる一般私人の所有する固定資産と何ら異ならないものがある。

本来、固定資産税は、固定資産とその固定資産所在市町村（以下「市町村」という。ただし、東京都特別区にあっては東京都。）の行政との受益関係に基づいて税負担を求めたものであり、いわゆる応益原則に基づいた税であるので、負担の衡平の見地から、国が所有する固定資産といえども、市町村との受益関係が固定資産税が課せられている他の類似の固定資産と同様のものであるものについては、その財産の所在する市町村に対して固定資産税に代わるべきものとして、国有資産等所在市町村交付金法（以下「交付金法」という。）により交付金を交付している。

（参考）

固定資産とは、地方税法第341条第1号に該当するもので、土地、家屋、償却資産を総称している。このうち、償却資産は土地、家屋以外で事業の用に供することができる資産であり、建物と構造上一体となっているものは建物に含まれる。（電気設備、ガス設備、衛生設備、給排水設備等建物の効用を全うするための設備）

### 2 交付金の客体（交付金法第2条）

#### （1）交付金の客体となる固定資産（交付金法第2条第1項）

国は、当該交付年度の初日の属する年の前年の3月31日現在において所有する固定資産（国有財産法の適用を受ける国有財産）のうち、国以外の者が使用している固定資産に対して交付金を支払う。

国以外の者が使用している場合とは、有償貸付、無償貸付、使用許可などの契約方式にとらわれず、正当の権限に基づいた使用と認められる場合等であって、継続的に利用している場合である。具体的には、貸付財産（物納撤回期間中のものを含む。）、借地・借家契約の土地・建物、民有地上の国有建物、有料宿舎（省庁別・合同宿舎の別を問わない）、有料宿舎の門・囲障等の工作物、公営住宅、学校内に設置した寄宿舎や学生寮、特定の人だけが利用する私道等があげられる。

#### （2）交付金の客体とならない固定資産（交付金法第2条第2項）

交付金法第2条第1項に該当しない固定資産及び一時使用等短期間の使用財産、国が所有する資産の管理を第三者に単に委託している（管理委託）財産は、交付金の客体とならない。具体的には、公邸、無料宿舎（貸与の有無に問わらず）、国又は地方公共団体が設置する庁舎、病院、公園、道路など公用・公共用として利用されているものがあげられる。

【参考】

本表は、地方税法第348条第2項各号の施設を例示したものである。

	施設名称	非客体	客体
地方税法 第348条 第2項第1号	国・地方公共団体の庁舎、研究施設、警察署、交番、消防署、図書館（私設のものを除く）公衆便所、排水ポンプ場 地方公共団体が設置する病院	明らかに公用、公共用目的のもの	
	住宅 職員住宅（無料宿舎を除く）、公営住宅		固定資産税が課せられるべきものの用に供する土地
	公営市場、廃棄物処分場		公共性、公用性は無いとされている財産
	公民館、老人ホーム生涯学習センター、教育センター、青年館	地方公共団体が設置したもの	地方公共団体以外が設置したもの 主として有料興業を目的としているもの
	駐車場、駐輪場	客体とならないものに付隨しているもの（駅前無料駐輪場等）	
	放送施設、アンテナ	防災無線	放送施設敷地
	運動施設（野球場、庭球場、サッカー場等）	都市公園内のもの安価で広く一般に使用させているもの	主として有料興業を目的としているもの
	観光施設	公園に類するもの博物館、郷土資料館に類するもの	民間施設に類するもの
第3号	教会、神社、仏閣	本来の宗教目的に必要なもの（おみくじ売り場等を含む）	本来の宗教目的と認められないもの
第4号	墓地	本来の目的に必要なもの	本来の目的と認められないもの
第5号	道路、水道、運河	公道に類するもの（一体として機能）	本来の目的と認められないもの
第6号	用悪水路、ため池、堤とう及び井溝	公共の用に供するもの	
第9号	大学、高校、小・中学校、幼稚園、保育園	本来の目的に必要なもの	本来の目的と認められないもの
第10号	社会福祉施設、生活保護施設、児童福祉施設	本来の目的に必要なもの	本来の目的と認められないもの
第11号	医療施設、老人保護施設	本来の目的に必要なもの	本来の目的と認められないもの

（3）貸付財産に関する留意事項

- ① 貸付財産については、貸付料や使用料の有無を要件とするものではなく、貸付相手方の使用用途が公用・公共用か否かにより判定することとなる。具体的には

## 【地方税法】

### (固定資産税の非課税の範囲)

第三百四十八条 市町村は、国並びに都道府県、市町村、特別区、これらの組合、財産区及び合併特例区に対しては、固定資産税を課することができない。

2 固定資産税は、次に掲げる固定資産に対しては課することができない。ただし、固定資産を有料で借り受けた者がこれを次に掲げる固定資産として使用する場合においては、当該固定資産の所有者に課することができる。

一 国並びに都道府県、市町村、特別区、これらの組合及び財産区が公用又は公共の用に供する固定資産

～(略)～

九 学校法人又は私立学校法第六十四条第四項 の法人(以下この号において「学校法人等」という。)がその設置する学校において直接保育又は教育の用に供する固定資産、学校法人等がその設置する寄宿舎で学校教育法第一条 の学校又は同法第二百二十四条 の専修学校に係るものにおいて直接その用に供する固定資産及び公益社団法人若しくは公益財団法人、宗教法人又は社会福祉法人がその設置する幼稚園において直接保育の用に供する固定資産並びに公益社団法人又は公益財団法人がその設置する図書館において直接その用に供する固定資産及び公益社団法人若しくは公益財団法人又は宗教法人がその設置する博物館法第二条第一項 の博物館において直接その用に供する固定資産

十の六 第十号から前号までに掲げる固定資産のほか、社会福祉法人その他政令で定める者が社会福祉法第二条第一項 に規定する社会福祉事業の用に供する固定資産で政令で定めるもの