津市普通財産の貸付け及び売払いに関する事務取扱要綱

平成27年1月19日訓第6号

改正 令和6年3月29日訓第33号

(趣旨)

第1条 この要綱は、本市の所有に属する普通財産（不動産に限る。以下同じ。）の貸付け（地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第1項の規定による貸付けをいう。以下同じ。）及び売払い（同項の規定による売払いをいう。以下同じ。）に係る事務の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(普通財産の貸付けを行うことができる場合)

第2条 普通財産の貸付けは、今後においても公用又は公共用に供する予定がなく、又は本市の事務を円滑に行うため必要な用に供する見込みがなく、及び売払いの可能性が低いものについて行うことができる。

(普通財産の貸付方法)

第3条 普通財産の貸付けは、次項及び津市契約規則（平成18年津市規則第40号。以下「契約規則」という。）第9条第5号に規定する場合を除き、一般競争入札（以下「入札」という。）により行うものとする。

2 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「施行令」という。）

第167条の2第1項第2号の規定に基づき、随意契約により普通財産の貸付けを行うことができる場合は、次のとおりとする。

- (1) 津市財産に関する条例（平成18年津市条例第52号。以下「条例」という。）第8条第1項第5号又は第7号に掲げる場合
- (2) 国、地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において、公用、公共用、公共的な事業の用又は公益事業の用に供する場合
- (3) 電気事業、ガス事業又は通信事業の用に供する場合
- (4) 国又は地方公共団体が発注する工事の請負人において当該工事の用に供する場合
- (5) 国、地方公共団体その他公共団体又は公共的団体が実施する学術調査、研究等の用に供する場合
- (6) 災害その他の緊急事態の発生により、応急施設等の用に供する場合

- (7) 前各号に掲げるもののほか、本市の事務事業を推進する上で必要な場合
その他その性質又は目的が入札に適しないものをする場合
(普通財産の貸付料の算定)

第4条 条例第9条に規定する相当の貸付料は、次の各号に掲げる場合に依り、当該各号に定める方法で算定した額とする。

- (1) 貸付けの目的が営利の場合 1年につき当該貸付けの目的となる土地又は建物の適正な評価額に100分の6を乗じて算定した額を下らない額で市長が定める額
- (2) 貸付けの目的が非営利の場合 1年につき当該貸付けの目的となる土地又は建物の適正な評価額に100分の4を乗じて算定した額を下らない額で市長が定める額
- (3) 貸付けの目的が電気事業又は通信事業の用に供する場合において、電柱、支線、支柱等（以下「電柱等」という。）を設置する場合 1年につき当該電柱等1本当たり1,500円を乗じて算定した額
- (4) 貸付けの目的が郵便差出箱及び信書便差出箱（以下「郵便差出箱等」という。）の設置の用に供する場合 1年につき当該郵便差出箱等1個当たり690円を乗じて算定した額
- (5) その他の場合 市長が適当と認める額

2 前項第1号及び第2号に規定する適正な評価額は、普通財産の性質、経済性等の観点から、次の各号のいずれかの価格を基礎として決定した額とする。

- (1) 不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を基礎として算定した価格
- (2) 近傍類似不動産の売買価格等を基礎として算定した価格
- (3) 固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）を基礎として算定した価格

3 普通財産の貸付期間（以下「貸付期間」という。）に1年未満の端数の期間がある場合は、当該期間については、日割計算（年365日）によって貸付料を算定するものとする。貸付期間が1年未満の場合も同様とする。

4 貸付料（第1項第4号の貸付料を除く。）は、1月につき100円（貸付期間が1月未満の場合は、総額100円）を下回ってはならない。

5 3年を超える貸付期間の場合の貸付料は、3年ごとに見直すものとする。

6 貸付料の額に1円未満の端数がある場合は、その端数金額を切り捨てるものとする。

（経費の負担）

第5条 普通財産を借り受けた者（以下「借受人」という。）は、これに伴い必要となる電気、水道、下水道、ガス等に係る経費について負担するものとする。ただし、市長が特別な事由があると認める場合は、この限りでない。

2 前項の経費の算定は、借受人により設置されるメーター等の指示値に基づき行うものとする。ただし、市長が必要と認める場合については、この限りでない。

第6条 削除

（普通財産の貸付物件の形状変更等）

第7条 普通財産の貸付けを行う場合において、借受人から貸付物件の形状変更（用途の変更を含む。以下同じ。）の申出がある場合は、あらかじめ協議の上、その可否を決定するものとする。

2 貸付物件の形状変更は、原則として、借受人の負担によりこれを行うものとする。

3 貸付物件の形状変更を行った場合において、借受人が負担した必要経費又は有益費等については、貸付期間の終了等によって貸付物件が返還される際の取扱いをあらかじめ協議の上、契約書等に定めておくものとする。

（売払対象となる普通財産等）

第8条 売払対象となる普通財産は、本市が行政上利活用する予定がなく、かつ、保有する必要がないと認められる普通財産のうち、津市土地取得等審査委員会等の審査において、処分の方針等が決定したものとする。

2 売払事務は、売り払おうとする普通財産を所管する課等において行うものとする。ただし、売払いに係る入札に関する事務については、財産管理課において行うものとする。

（売払前の整理）

第9条 売り払おうとする普通財産を所管する課等は、普通財産の売払いに当たり、財産管理課長と協議の上、必要に応じて次に掲げる措置を行うものとする。

(1) 境界の確認

(2) 測量

(3) 土地に係る更正のための登記申請行為

(4) 建物に係る登記申請行為（建物及び工作物（以下「建物等」という。）を含めて売り払う場合に限る。）

(5) 建物等の除去（建物等を含めて売り払う場合を除く。）

- (6) 売払予定価格（以下「予定価格」という。）の算定
- (7) 国又は他の地方公共団体からの取得要望の有無の確認
- (8) その他市長が必要と認める措置

2 建物等を含めて売り払うことができる場合は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 建物等に価値があるため、建物等を含めて売り払う方が有利な条件となる見込みのある場合
- (2) 建物等はおおむね資産価値がないものの、その後の開発行為等を考慮し建物等を含めて売り払う方が有利な条件となる見込みのある場合
- (3) 建物等におおむね資産価値がなく、固定資産評価基準を基礎として算定する更地の場合の土地の評価額と、建物等の除去に要する費用を比較して建物等を含めて売り払う方が有利な条件となる見込みのある場合
- (4) その他市長が現状有姿により売り払うことが適切であると認める場合（売払方法）

第10条 普通財産の売払いは、次項及び契約規則第9条第4号に規定する場合を除き、入札（契約規則第13条第1項に規定するインターネット売却システムを活用した売払いを含む。以下同じ。）により行うものとする。

2 次条第1項の規定に基づき決定した予定価格をもって3回の入札に付してもなお落札者がなかった場合は、同条第2項の規定に基づく予定価格の減額又は同条第3項の規定に基づく予定価格の改定その他入札条件を精査の上、再度の入札に付するものとする。

3 施行令第167条の2第1項第2号の規定に基づき、随意契約により普通財産の売払いを行うことができる場合は、次のとおりとする。

- (1) 国、地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において、公用、公共用、公共的な事業の用又は公益事業の用に供する場合
- (2) 国又は地方公共団体を実施する公共事業に係る代替地の用に供する場合
- (3) 現に貸付けを行っている普通財産を当該普通財産の借受人に対して売り払う場合
- (4) 三角地、袋地、狭長等の不整形地で単独で利用することが困難なもの（土地の面積がおおむね150平方メートル未満のものに限る。）又は土地の面積が小規模（おおむね100平方メートル未満のものに限る。）であるものを当該土地の隣接土地所有者に売り払う場合
- (5) その他売払いでその性質又は目的が入札に適しないものをする場合

4 施行令第167条の2第1項第7号の規定に基づき、随意契約により普通財産の売払いを行うことができる場合は、予定価格の1.5倍以上の有利な価格で契約を締結できる見込みがある場合とする。

5 施行令第167条の2第1項第8号の規定に基づき、随意契約により普通財産の売払いを行うことができる場合は、3回の入札（次条第2項の規定に基づき予定価格を減額した入札の場合にあっては、6回の入札）に付してもなお落札者がいない場合であって、当該再度入札後において、当該予定価格以上の価格をもって、最初に買受けの申込みを行った者に当該普通財産を売り払う場合とする。

（予定価格等）

第11条 予定価格の算定方法は、原則として不動産鑑定評価を基礎として決定した価格とする。ただし、普通財産の性質、経済性等の観点から、その価格によることが適当でないと市長が認める場合は、次の各号のいずれかの価格によることができる。

- (1) 固定資産評価基準を基礎として算定した価格（前条第2項第4号に規定する場合又は緊急を要する場合に限る。）
- (2) 近隣不動産の取引事例（入札公告を行おうとする日の1年前の日までの取引事例に限る。）における売買価格を基礎として決定した価格
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が適当と認める価格

2 前項の規定に基づき算定した予定価格（以下この項において「当初予定価格」という。）をもって3回の入札に付してもなお落札者がいない場合の再度入札の予定価格は、当初予定価格に次の表の左欄に掲げる入札回数の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる割引率を乗じて得た額を限度として、当初予定価格から減額することができる。

入札回数	割引率
4回目	0.1
5回目	0.2
6回目	0.3

3 前項の規定にかかわらず、売払い予定地の周辺土地の公的価格が前年度比10パーセント以上変動した場合又は前年度比5パーセント以上の変動が同一方向に2年連続した場合その他経済的変動があった場合には、改めて第1項による予定価格の算定をすることができる。

（売払い後の処理）

第12条 普通財産を所管する課長等（津市公有財産規則（平成18年津市規則第36号）第3条に規定する各部課長等をいう。以下「課長等」という。）は、当該普通財産を売り払ったときは、売払代金の入金の確認後、速やかに所有権移転登記を完了させなければならない。

2 課長等は、前項に規定する所有権移転登記が完了した時点において、財産管理システムから出力される土地処分届又は建物処分届により、速やかに財産管理課長に報告するとともに、同システムを用いて財産台帳に登載しなければならない。

（委任）

第13条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この訓は、平成27年1月20日から施行する。

附 則（令和6年3月29日訓第33号）

1 この訓は、令和6年4月1日から施行する。

2 改正後の津市普通財産の貸付け及び売払いに関する事務取扱要綱の規定は、この訓の施行の日以後に締結する貸付契約又は売買契約について適用し、同日前に締結した貸付契約又は売買契約については、なお従前の例による。