

福山市普通財産（不動産）貸付要領

第1 目的

この要領は、普通財産のうち土地及び建物（以下「普通財産」という。）の貸付けに関する必要事項を定めることにより、貸付事務の合理化及び処理促進を図ることを目的とする。

第2 基本的な考え方

- 1 普通財産の貸付けに関する取扱いについては、法令、条例、規則又は他の要領に定めがある場合を除くほか、この要領の定めるところによる。
- 2 普通財産の新規貸付けは、原則として行わないものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
 - (1) 売却困難な物件又は処分予定物件のうち暫定利用可能なものを、資材置場、駐車場又は展示場等として一時的に貸し付けるとき。
 - (2) 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和41年条例第21号。以下「条例」という。）第4条第1号の規定により貸し付けるとき。
 - (3) 電気事業、ガス事業その他の公益事業の用に供するために貸し付けるとき。
 - (4) 売却又は交換を前提とするとき。
 - (5) その他行政上特に必要と認められるとき。
- 3 現に貸付中の普通財産についても、将来市において必要と認められるもの及び特別の事情があるものを除き、その処分を積極的に推進するものとする。

第3 貸付期間

- 1 普通財産の貸付期間については、契約の性質又は目的に従い、次に定める期間を超えないものとする。
 - (1) 土地を借受人の所有する建物の敷地として有償貸付け（減額貸付けを含む。以下同じ。）をするとき。……30年
この場合において、契約を更新する際の貸付期間については、10年（借地権の設定後の最初の更新にあつては20年）とする。
 - (2) 土地（前号に規定するものを除く。）又は建物を競争入札による方式、プロポーザルによる方式その他の契約の競争性を担保する方式（以下「入札等」という。）により決定した借受人に有償貸付けをするとき。……10年
 - (3) 建物（その敷地を含む。）を住宅等として使用させるために有償貸付けをするとき。……3年
 - (4) 土地又は建物を資材置場、駐車場又は展示場等として一時的に有償貸付けをするとき。……1年
ただし、やむを得ない理由により引き続き貸し付ける必要があるときは、新たに相手方の計画等を十分審査検討の上、貸し付けることができるものとする。
 - (5) 土地又は建物を電柱、電波塔、地下埋設物、架空の工作物その他これらに類する恒久的な施設の設置を目的として有償貸付けをするとき。……5年
 - (6) 前5号以外の有償貸付けをするとき。……3年
 - (7) 条例第4条第1号の規定により無償貸付けをするとき。……5年
- 2 貸付期間が満了する場合には、市において使用し、又は処分する必要が生じたときを除き、前項各号に定める条件及び期間の範囲内において更新することができるものとする。

第4 無償又は減額貸付け

条例第4条第1号の規定による普通財産の無償又は減額貸付けの取扱いは、次によるものとする。

(1) 無償貸付けができる場合

- ア 災害の発生により応急措置施設の用に供するとき。
- イ 他の地方公共団体その他公共団体が、道路、堤防、防波堤、岸壁、栈橋、信号機、道路標識その他これらに類する施設の用に供するとき。

(2) 減額貸付けができる場合

他の地方公共団体その他公共団体が、学校、公民館、図書館、博物館、美術館、体育館、病院、診療所、警察施設、公営住宅その他これらに類する施設の用に供するときは、次の区分により減額した対価で貸し付けることができる。

ア 主として無料（管理費、修繕費等当該施設の維持に必要な費用をまかなう程度の使用料、入場料等を徴収する場合を含む。）で運営されるとき。……減額率50パーセント以内

イ 主として有料で運営されるとき。……減額率25パーセント以内

(3) 公共的団体が、地域の集会所その他これらに類する施設の用に供するときは、別に定める基準によるものとする。

(4) 特別措置

前各号に準ずる特別な事情があると認められる場合は、その理由を付した処理案により市長の承認を得て、前各号に準じて無償又は減額貸付けをすることができるものとする。

第5 予定価格の算定基準

- 1 入札等に係る物件の予定価格（最低貸付料）は、不動産鑑定士による鑑定評価額又は不動産鑑定士若しくは民間精通者による意見価格（以下「鑑定評価額等」という。）に基づき算定するものとする。
- 2 入札等に係る物件について、第6第1項及び第2項の規定により算定した基準貸付料年額が、前項の鑑定評価額等を得るために要する費用（報酬額等）に満たないと認められる場合など、「費用対効果」の観点等から前項の規定によることが適当でないときは、当該基準貸付料年額に基づき、その予定価格を算定するものとする。

第6 貸付料の算定基準

1 土地を貸し付ける場合の基準貸付料年額

基準貸付料年額＝前年度の土地評価額×相続税評価比準倍率×4／100（1円未満切捨て）

（注）「前年度」とは、貸付期間の初日の属する会計年度（以下「当該年度」という。）の前年度をいう（以下この要領において同じ。）。

「土地評価額」とは、地方税法（昭和25年法律第226号）第403条第1項の規定により、同法第388条第1項前段において総務大臣が定め告示する固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）により算定した土地の固定資産税仮評価額をいう。

「相続税評価比準倍率」とは、相続税評価上の地域区分が、路線価方式適用地域にあつては1.1倍、倍率方式適用地域にあつては国税局長が一定の地域ごとに定める倍率をいうものとする。

2 建物を貸し付ける場合の基準貸付料年額

基準貸付料年額＝（前年度の建物評価額×12／100）＋土地を貸し付ける場合の基準貸付料年額
×貸付面積÷当該建物の延べ床面積（1円未満切捨て）

（注）「建物評価額」とは、固定資産評価基準により算定した家屋の固定資産税仮評価額をいう。

3 前2項の規定にかかわらず、次の各号に該当する場合の基準貸付料年額は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 一時的な催し物等のために貸し付けるとき及び電柱、電波塔、地下埋設物、架空の工作物その他これらに類する恒久的な施設を設置するために貸し付けるとき。……福山市行政財産の使用料に関する条例（昭和41年条例第22号）に定める使用料の額による。
- (2) 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）の規定に基づく電気通信事業者に対して、電気通信設備設置のために貸し付けるとき。……電気通信事業法施行令（昭和60年政令第75号）別表第1に定める額による。この場合において、貸付期間に1年未満の端数があるときは、その端数を1年として計算する。
- (3) 貸付料の算定上考慮すべき特別な契約条件（制限又は義務等）を付して貸付けを行うとき。……鑑定評価額等に基づき算定した額による。

4 貸付料の日割り計算

貸付期間が1年に満たない場合の貸付料は、貸付料年額を365(当該年度に閏日を含む場合は366)で除して得た額に、貸付期間の日数を乗じて得た額とする。(1円未満切捨て)

5 近傍類似の賃貸実例による基準貸付料年額の修正

第1項及び第2項の規定により算定した基準貸付料年額が、近傍類似の民間賃貸実例に比して著しく高額又は低額と認められる場合は、当該民間賃貸実例に比準して基準貸付料年額を修正することができる。

6 消費税及び地方消費税の取扱い

普通財産の貸付料が、消費税法(昭和63年法律第108号)及び地方税法の規定に基づき課税の対象となる場合は、消費税及び地方消費税相当額を加算した額をもって貸付料とする。

7 民有地上に所在する建物を貸し付ける場合

建物貸付料にその土地の所有者に対して市の支払うべき土地借受料を加算した額をもって貸付料とする。

8 国又は他の地方公共団体その他公共団体に貸し付ける場合の特例

前7項の規定により算定する貸付料により難いときであり、かつ、借受側において統一的な借受料算定基準が定められているときは、借受側の算定基準によることができるものとする。

9 貸付料の改定に伴う調整措置

- (1) 基準貸付料年額が従前の貸付料年額を超える場合は、第1年次から第3年次までの期間各年次において、基準貸付料年額に達するまで毎年次その前年次の貸付料年額の1.15倍の額とする。ただし、第1年次の貸付料年額が基準貸付料年額の100分の30に満たない場合は、基準貸付料年額の100分の30の額をもって第1年次の貸付料年額とする。
- (2) 公用、公共用、公益事業その他特別の事情がある場合は、前号の規定にかかわらず従前の貸付料年額に据え置き、又はその事情に応じて倍率を1.1倍まで引き下げることができる。
- (3) 基準貸付料年額が従前の貸付料年額に満たない場合は、基準貸付料年額を各年次の貸付料年額とする。ただし、国又は他の地方公共団体その他公共団体への貸付けその他特別の事情がある場合は、従前の貸付料年額に据え置くことができるものとする。
- (4) 建物を貸し付ける場合は、建物貸付料と土地貸付料を個々に調整する。

第7 貸付料の改定

前記第6第1項及び第2項の規定により算定した基準貸付料年額については、固定資産税基準年度の翌年度(3年ごと)に改定するものとし、以後3年間その額を据え置くものとする。

第8 貸付料の納付方法

貸付料は、原則として毎年1回当該年次分を定期に納付させるものとする。ただし、貸付料を一括して前納させ、又は貸付期間が6か月以上にわたるものについては、分割して納付させることができるものとする。

第9 議決案件

条例第4条に該当する場合以外で適正な対価なく貸し付けようとするときは、地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条第1項第6号の規定により、議会の議決を得なければならない。

附 則

この要領は、昭和60年4月1日から適用する。ただし、同日前に貸し付けているものについては、次の契約更新時から適用し、同日前に昭和58年5月2日福管第18号に基づく貸付料適正化についての変更契約締結が完了したもの(農地として貸し付けているものを除く。)のうち、貸付料が基準貸付料に満たないものについては、基準貸付料に達するまで適用しない。

附 則(平成10年3月31日決裁福管第214号一部改正)

- 1 この要領は、平成10年4月1日から施行する。
- 2 改正後の要領の規定は、平成10年4月1日以降の貸付けに係る貸付料について適用し、同日前の貸付けに係る貸付料については、なお従前の例による。

別紙 8-1

附 則（平成13年2月27日決裁福管第139号一部改正）

- 1 この要領は、平成13年4月1日から施行する。
- 2 この要領は、次に該当するものについて適用するものとし、それ以外のものの貸付けについては、なお従前の例による。
 - (1) 平成13年4月1日以降において新規に貸し付けるもの
 - (2) 平成13年3月31日以降において貸付期間が満了し引き続き貸し付けるもの
 - (3) 平成13年3月31日以降において貸付料の適用期間が満了し貸付料を改定するもの

附 則（平成28年3月31日決裁福管第212号一部改正）

- 1 この要領は、平成28年4月1日から施行する。
- 2 改正後の要領の規定は、平成28年4月1日以降の貸付けに係る貸付料について適用し、同日前の貸付けに係る貸付料については、なお従前の例による。

附 則（令和2年7月31日決裁福管第68号一部改正）

- 1 この要領は、令和2年8月1日から施行する。
- 2 改正後の要領の規定は、令和2年8月1日以降の貸付けについて適用し、同日前の貸付けに係る貸付料については、なお従前の例による。