

## 普通財産に係る貸付事務取扱要領

## 目 次

第1条	趣旨	1
第2条	貸付を受ける者の資格	
第3条	貸付の申請	2
第4条	貸付申請の審査	
第5条	連帯保証人	
第6条	貸付期間	
第7条	貸付の条件等	
第8条	賃貸料	3
第9条	賃貸料の改定	
第10条	時 価	4
第11条	承諾料	
第12条	賃貸料の請求	
第13条	督促等	5
第14条	延滞料	
第15条	法的措置	
第16条	契約解除	
第17条	財産の返還	6
第18条	準用の規定	
第19条	委 任	
	附 則	

## (趣旨)

第1条 この要領は、地方自治法第237条第2項並びに財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例(昭和39年吹田市条例第7号)及び吹田市財務規則(昭和39年吹田市規則第14号。以下「財務規則」という。)の規定に基づき、本市の普通財産に係る貸付に関する取扱について定めるものとする。

## (貸付を受ける者の資格)

第2条 普通財産の貸付を受けることができる者は、次の各号の全てを満たす者でなければならない。ただし、市長が特に必要と認める場合は、この限りでない。

- (1) 賃貸料の支払能力があると認められる者
- (2) 使用目的が次の各号のいずれにも該当しないとき。
  - ア 法令等による規制に抵触する恐れがあるとき。
  - イ 公序良俗又は善良な風俗を害する恐れがあるとき。
  - ウ 特定の団体・個人に係る政治活動又は宗教活動の用に供される恐れがあるとき。

- エ 施設又は附属設備等を汚損し、又は損傷する恐れがあるとき。
- オ その他行政執行上適当でないと思われるとき。

#### (貸付の申請)

第3条 資産経営室長は、普通財産の貸付を受けようとする者があるときは、その者から公有財産貸付申請書及び添付書類を提出させなければならない。ただし、公共工事等により貸付が必要な場合にあっては、当該部局からの副申をもって添付書類に代えることができる。

#### (貸付申請の審査)

第4条 資産経営室長は、前条の申請書が提出され、かつ次の各号の一に該当する場合にすみやかにこれを審査し、貸付に係る可否の決定を行ったときは申請者に遅滞なく通知しなければならない。

- (1) 公共工事等で市が発注した事業により貸付が必要なとき。
- (2) 公共・公益事業等に準じる事業で貸付が必要なとき。
- (3) 当該部局から貸付について副申書が提出されたとき。
- (4) その他市長が特に認めるとき。

#### (連帯保証人)

第5条 資産経営室長は、普通財産の貸付決定を行うときは、借受人に連帯保証人を立てさせなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

- (1) 契約期間が1年未満であるとき。
  - (2) 借受人が、国、他の地方公共団体、その他公共的団体であるとき。
  - (3) その他市長が特にその必要がないと認めるとき。
- 2 前項の規定による連帯保証人は、次の各号に掲げる条件を満たす者で、市長が相当と認める者でなければならない。
- (1) 本市の区域内に1年以上居住する者又は事業を行っている者
  - (2) 市民税及び固定資産税を納付し、かつ、滞納をしていない者
- 3 連帯保証人が、前項の資格を欠いたとき、その他連帯保証人を変更すべき事由が生じたときは、借受人は、新たな連帯保証人を立て、市長に届け出なければならない。

#### (貸付期間)

第6条 普通財産は、財務規則第137条第2項の規定により次の各号に掲げる期間内において貸し付けることができる。

- (1) 建物の所有を目的として土地を貸し付けるとき 30年
  - (2) 植樹を目的として土地を貸し付けるとき 20年
  - (3) 前2号以外の目的のために土地を貸し付けるとき 10年
  - (4) 土地以外の普通財産を貸し付けるとき 5年
- 2 前項の貸付期間は、更新することができる。この場合においては、更新のときから同項の期間を超えることができない。

#### (貸付の条件等)

第7条 普通財産の貸付を行うときは、次に掲げる事項を賃貸借契約書又は使用貸借契約書若しくは公用貸付に係る普通財産使用承認書(以下「契約書等」という。)の中に明記しなければならない。

- (1) 財産の表示

- (2) 使用の用途又は目的
- (3) 貸付期間
- (4) 賃貸料及びその納入方法並びに未納に係る延滞料に関する事。
- (5) 借受人が市長の許可を得ないで財産を目的外の用途に供し、又は他人に転貸し、故意若しくは過失怠慢により荒廃させ、又はき損し、その他契約の趣旨に反する行為をしたときは、いつでも契約を解除することができること。ただし、承認申請書の提出により、市長が特別の事情があるとこれを認めたときは、この限りでないこと。
- (6) 借受人が市長の許可を得ないで貸付物件に新たに建物を新築し、又は既存建物の増築、改築、構造の変更その他貸付物件の現状が変わるような工事を行ったときはいつでも契約を解除することができること。ただし、承認申請書の提出により、市長が特別の事情があるとこれを認めたときは、この限りでないこと。
- (7) 正当な理由なく賃貸料を3か月分以上滞納したときは、催告なくして契約を解除することができること。
- (8) 貸付期間中に公用又は公共用に供するために必要を生じたときは、契約を変更又は解除することができること。
- (9) 借受人が指定された期日を経過してもなお用途に供さず、又は用途に供した後指定された期間内にその用途を廃止したときは契約を解除することができること。
- (10) 貸付物件の返還は、借受人の負担において直ちに原状回復(土地にあっては更地。)して返還しなければならないこと。この場合、返還の際に要した全ての費用は借受人の負担とし、保証金等一切市に対して請求しないこと。ただし、借地法第10条及び借地借家法第13条に該当する建物買取請求権の行使については妨げるものではない。
- (11) 契約解除を行った場合においては、本市が受けた損害を補償しなければならないこと。
- (12) 維持修繕その他の費用に関する事。この場合、借受人が貸付期間中に必要費又は有益費を支出した場合は、これを借受人の負担とすること。
- (13) 次のいずれかに該当するときは、遅滞なく変更届を市長に提出しなければならないこと。
  - ア 相続又は法人の合併等により権利の継承があったとき。
  - イ 住所又は氏名に変更があったとき。
- (14) その他必要な事項

#### (賃貸料)

- 第8条 普通財産を貸し付けたときは、賃貸料を徴収しなければならない。ただし、別に定めがある場合又は本市事業所管部局が事務又は事業の目的を達成するために普通財産を貸し付ける場合は、この限りでない。
- 2 賃貸料は年額とし、賃貸料の算定は、第10条の規定により算定した時価に第4項に定める貸付料率を乗じ、1円未満の端数があるときは、これを切捨てるものとする。
  - 3 年度途中において、新たに契約を締結したとき又は契約解除等を行ったときは、第12条第2項の規定に基づいて算定した月割額の内、契約有効月の月割額の合計をもって賃貸料とする。ただし、契約日又は契約解除日が月の途中であるときは、当該月の月割額を、1か月を30日として求めた日割額に、当該月内の契約有効日数を乗じた額(1円未満切捨て)を当該月の月割額とする。
  - 4 普通財産の貸付料率は、次のとおりとする。
    - (1) 土地に係る貸付料率は、年1000分の36とする。ただし、平成14年度以前の住宅用地以外(以下「非住宅用地」という。)に係る貸付料率は、年1000分の74とする。
    - (2) 建物その他工作物に係る貸付料率は、年1000分の48とする。
    - (3) 前各号以外の物件の貸付料率は、時価とする。

(賃貸料の改定)

第9条 前条の賃貸料は、固定資産税の評価替年度ごとに改定するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、物価の変動その他の事情により賃貸料が時価に比し著しく不相当と認めるときは、将来に向かって賃貸料の増減をすることができる。
- 3 資産経営室長は、前各項の改定の決定を行ったときは、すみやかに賃貸料決定通知書を送付しなければならない。なお、当該決定通知書の送付に代えて、賃貸料の改定に係る契約書等の変更契約を締結しても差し支えないものとする。

(時 価)

第10条 賃貸料の算定に係る時価は、次により求めるものとする。

- (1) 土地の時価は、賃貸料請求対象年度に係る固定資産税評価額相当額を基本として、地価公示価格の変動率等を総合的に考慮して決定するものとする。ただし、当該土地に係る不動産鑑定価格があるときは当該鑑定価格を基本として、地価公示価格の変動率等を総合的に考慮して時価を決定するものとする。
  - (2) 建物その他工作物に係る時価は、公益社団法人全国市有物件災害共済会が定めた「再調達価額および共済目的見積価額の算出に関する細則」により算出した共済目的見積価額(以下同じ。)とする。
  - (3) 前各号以外の物件に係る時価は、取得価額(取得価額が不明なときは共済目的見積価額)とする。
- 2 前項の時価は、借主に特別の負担を伴う場合その他の特に斟酌すべき事情があると市長が認めるときは、その事情に応じて減額等の措置を講ずることができる。

(承諾料)

第11条 第7条第5号及び第6号に該当する場合で、承認申請書に基づき市長が承諾するときには、承諾料を徴収する。承諾料の価格は次により求めるものとする。

- (1) 借地権価格 不動産鑑定士により、更地価格及び借地権割合を鑑定評価し、更地価格に借地権割合を乗じた額を借地権価格とする。
- (2) 名義書換承諾料 借地権価格の10%
- (3) 使用目的変更承諾料 借地権価格の12%
- (4) 新築承諾料 ア 堅固な建物 借地権価格の12%  
イ 非堅固な建物 借地権価格の6%
- (5) 増改築承諾料 新築承諾料に既存建物の延面積分の増改築部分の延面積を乗じて得た額。ただし、新築承諾料の100%をもって上限とする。

(賃貸料の請求)

第12条 賃貸料の請求は、次により行うものとする。

- (1) 賃貸料の請求は、次項で算定した月割額を、それぞれの月の末日を納付期限として請求するものとする。ただし、貸付期間が一年未満の場合は、やむを得ない事情がある場合を除き、一括前払請求とする。
  - (2) 過年度分の賃貸料を請求するときは一括請求とし、納付書作成日から30日目を納付期限として請求するものとする。
- 2 月割額は、賃貸料を納付当初月から年度末までの納付月数で除して求め、1円未満の端数があるときはすべて納付当初月に加算することにより求めるものとする。
- 3 財務規則第167条第1項及び第2項の規定に基づき、賃貸料の分割納付又は納付期限延長願(以下「分割等願」という。)を承認した者には、前各号の規定にかかわらず当該承認した額及び納付期限に基づいて納付書を作成し、請求するものとする。
- 4 資産経営室長は、納付書を作成する場合において、第14条の規定により延滞料を徴するときは、これを合

わせて作成し、請求しなければならない。

- 5 資産経営室長は、作成した納付書を一括送付するものとし、直近の納付期限の10日前までに到着するよう努めなければならない。

(督促等)

第13条 資産経営室長は、借受人が賃貸料を納期限までに納入しないときは、次に定めるところにより納付指導及び督促等を行い、納付指導等経過表を作成し、保管しなければならない。ただし、分割等願いの承認期間中のものは除く。

- (1) 納付期限後20日以内に、督促状を発する日から起算して10日の期限を付して督促しなければならない。また、口頭による納付指導に努めるものとする。
- (2) 貸付財産に借受人が所有する建物が存する場合で、かつ延納申請書等も提出されていない場合に限り、前号の指定納付期限から3か月を経過した後も未納であるときは、勧告書を配達記録郵便にて送付し、なお一層の納付指導に努めるものとする。この場合、勧告書を発する日から起算して10日の期限を付して督促しなければならない。ただし、明らかに納付の意思がないと認められるときは、直ちに第4号を適用するものとする。
- (3) 前各号で指定した納付期限後も未納であるが、引き続き納付指導を行うことにより納付される見込みがあると認められるときは、催告書を配達記録郵便にて送付し、強い納付指導を行うものとする。
- (4) 催告書で指定した納付期限後も未納であり、今後も納付される見込みがないと認められるときは、通告書(法的措置又は契約解除に関する措置の告知又は通知。)を内容証明(書留)郵便にて送付するものとする。

- 2 資産経営室長は、市長の承認を得ることなく転貸し又は増改築等の形状変更が行われている事実を確認したときは、直ちに原状回復要求書(法的措置又は契約解除に関する措置の告知又は通知。)を内容証明(書留)郵便にて送付し、その実施を求めなければならない。

(延滞料)

第14条 資産経営室長は、前条の督促等を行った結果、延滞料を徴する必要があると認めるときは、納期限後の翌日から納入する日までの日数に応じ、年10.22パーセント(1日0.028パーセント)の割合で計算した金額(100円未満の端数があるとき、又は当該金額が1000円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てる。)を延滞料として請求するものとする。

(法的措置)

第15条 滞納に伴う通告書又は原状回復要求書等を送達してもなお納付又は改善等の誠意が見られず、かつ、次の各号の一に該当する者は、財務規則第163条の規定により市長の決裁を受けて法的措置を講ずるものとする。ただし、財務規則第166条第1項の規定に基づく徴収停止、同規則第167条第1項の規定に基づく履行延期の特約等及び同規則第169条の規定に基づく免除の適用を受けている者は除く。

- (1) 賃貸料の滞納月数が12か月を超え、かつ、通告書送付後も納付される見込みがないと認められる者
- (2) 延納又は分納に係る誓約違反を再三繰り返し、かつ、通告書送付後も納付される見込みがないと認められる者
- (3) 第13条第2項に該当する場合で、全く誠意が見られない者

(契約解除)

第16条 資産経営室長は、貸付期間の満了を待たずに契約解除を行う場合は、民法第540条第1項の規定により、契約又は法律の規定により当事者の一方が解除権を有するときは、その解除は、相手方に対する意思

表示によってするとの規定に基づき、次の各項に定める手続きを経なければならないものとする。なお、同法同条第2項の規定により、一旦行った契約解除の意思表示は、理由の如何にかかわらず撤回できないことに留意しなければならない。

- 2 資産経営室長は、借受人が貸付期間の満了を待たずに契約解除を申し出るときは、公有財産返還届を提出させなければならない。
- 3 資産経営室長は、前条の規定に該当するなど借受人の責に帰すべき理由により契約解除を行おうとするときは、第13条第1項第4号又は同条第2項に規定する通知文書中に、契約解除日又は条件付契約解除日を明記することにより契約解除の通知又は予告通知を行うものとする。ただし、緊急を要する場合及び全く誠意が見られず協議の余地がない場合は、直ちに契約解除の通知を行うものとする。
- 4 資産経営室長は、第7条第8号に掲げる事由に基づき契約解除を行おうとするときは、すみやかに借受人に対し契約解除の通知をしなければならない。この場合、借受人は、地方自治法第238条の5第5項の規定により、これによって生じた損失につきその補償を求めることができることを合わせて通知しなければならない。

#### (財産の返還)

第17条 資産経営室長は、貸付財産を返還させるときは期間を指定して原状に回復させ、借受人立会いのもとに原状回復検査を行わなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、貸付物件を原状に回復する必要がないと認めるときは、現状のまま返還させることができる。
- 3 資産経営室長は、借受人が第1項に定める原状に回復すべき義務を履行しない場合において、本市がこれに代わって執行するときは、これに要する費用は借受人の負担とし、更に損害があるときは、その賠償請求を行わなければならない。

#### (準用の規定)

第18条 この要領の規定(本条を除く。)は、貸付以外の方法により普通財産を使用させ、又は収益させる場合について、権利の性質に反しない限りにおいて、これを準用する。

#### (委任)

第19条 この要領に定めるもののほか、この要領の実施について必要な事項は、資産経営室長が定める。

#### 附 則

- 1 この要領は、平成19年4月1日から施行する。

#### (経過措置)

- 2 第15条第1号の規定の適用については、平成19年度に限り、貸付地が借受人の所有する建物の敷地の用に供している場合は、「12か月」とあるのを「60か月」と読み替えるものとする。
- 3 この要領の施行日以後において、当該施行日以前に遡及して賃貸料を請求する必要があるときは、従前の例にかかわらず、賃貸料決定年度における土地の利用状況が過去から同様の状況のもとで賃貸契約があったものとみなし、賃貸料を求めるものとする。

#### 附 則

- 1 この要領は、平成23年1月5日から施行する。

附 則

- 1 この要領は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要領は、平成25年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要領は、平成26年4月1日から施行する。