

財産（土地・建物）の借り受けに関するガイドライン

令和4年4月1日
総務課契約管財グループ

1 基本的事項

- (1) このガイドラインは、那須烏山市が土地・建物を借り受ける場合の事務手続や賃料設定の標準的な取扱いについての指針を示すものである。
- (2) このガイドラインにおいて、「借り受け」とは、那須烏山市が公用又は公共の用に供するため、国、地方公共団体又は民間等の土地・建物を私法上の契約に基づき賃貸借又は使用貸借することをいう。
- (3) 土地・建物の借り受けは、必要やむを得ない場合に限ることとし、他に活用できる市有財産（土地・建物）がある場合は、その有効活用を検討するものとする。
- (4) 土地・建物を有償で借り受けようとする場合において、当該不動産を取得可能なきは、用地買収を優先に検討し、借り受けとする場合はその優位性を明らかにすること。

2 借受事務の手続

(1) 決裁権者

那須烏山市事務決裁規則において規定された決裁区分により決裁を受けるものとする。

(2) 必要書類

必要書類は、以下のものを参考とすること。ただし、転貸することを目的として整備された不動産（アパート、駐車場、貸倉庫、貸事務室等）については、この限りでない。

ア 土地を借り受ける場合

契約書案、関係図面（公図、地積測量図等）、登記簿、固定資産評価税評価証明書（写）等

イ 建物を借り受ける場合

契約書案、関係図面（平面図等）、登記簿等

(3) 留意事項

ア 土地を借り受けようとするときは、権利関係（所有権、抵当権、地上権等）及び過去の使用履歴、境界の状況、公共インフラ（上下水道等）の設置状況、関係法令（市街化調整区域等）等について、確認を必ず行うこと。

イ 建物を借り受けようとするときは、物件の状態（損耗等）、契約内容（原状回復義務、特約等）の確認を行い、退去時のトラブル防止に留意すること。

3 賃料の設定

(1) 新たに土地・建物を有償で借り受けようとする場合

次に掲げるところにより適正な賃料で借り受けるものとする。

ア 国又は地方公共団体等から借り受けるものについては、国又は地方公共団体等の算定方法による。

イ 国又は地方公共団体等以外から借り受けるものについては、次の表により算定した額（以下「標準賃料」という。）を基準として設定する。

ただし、賃貸することを目的として整備された不動産であって、その賃料が定まっているものについては、その額とすることができる。

区分	算定式
土地	m^2 当たりの固定資産税評価額（小数点以下切捨） \times 借受面積 \times （4/100） \times 〔消費税※（エ）参照〕

（ア） 土地標準賃料の算定基準

- ① m^2 当たりの固定資産税評価額は、借受予定地の最新の固定資産税評価額を、土地全体の面積で除して得た額とする。
- ② 借受予定地が複数の筆（画地）に跨る場合は、それぞれの筆（画地）の標準賃料を算出し、合算した額とする。
- ③ 土地を水道管等の管類の埋設のために借り受ける場合の借受面積及び m^2 当たりの固定資産税評価額は、次の算定式によるものとする。

【借受面積の算定式】

管類埋設のための掘削幅に管類の長さに乗じて算出するものとする。

【 m^2 当たりの固定資産税評価額の算定式】

m^2 当たりの固定資産税評価額 \times 0.7（不整形地による補正值） \times 0.5（管類埋設による阻害率）

- ④ 農地を借り受けた後、造成し宅地として使用するなど、使用用途と異なった地目を借り受ける場合は、初回の契約に限り、使用用途に合った近傍類似地の固定資産税評価額を用いて算定する。
- ⑤ 所有者が建物を解体して間もないことから、固定資産税評価額上、建物が残っている土地を借り受ける場合には、初回の契約に限り、現状に合った近傍類似地の固定資産税評価額を用いて算定する。

（イ） 借受面積の端数処理

土地の借受面積に1 m^2 未満の端数がある場合には、小数点第3位以下を切り捨てるものとする。

（ウ） 標準賃料の端数処理

土地の標準賃料に1円未満の端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。

（エ） 消費税の取扱い

下記に該当する借り受けを行う場合の賃料は、消費税が課されるため、上記により算出した額に110/100を乗じて得た額とする。

- ① 1ヶ月未満の借り受け
- ② 所有者が整備した施設（駐車場、グラウンド等の用途）の利用に伴う借り受け

ウ 上記イにより難しい特別な事情がある場合は、近傍実例価格や当該土地・建物の特

性を考慮した額とすることができるものとする。

(2) 既存の契約を更新する場合

契約期間満了により契約を更新する場合は、上記(1)を準用するものとする。ただし、上記(1)イ本文により算定した標準賃料が現賃料より低額となり借受財産の所有者の理解が得られない場合又は標準賃料が現賃料より高額となってしまう場合においては、現契約の賃料と同額で契約を更新できるものとする。

4 その他

(1) 契約内容が成文化されていない場合や覚書等による場合は、契約更新時に契約書を必ず作成するものとする。

(2) 土地・建物を借り受けた課長は、速やかに公有財産管理システムへ登録を行い、借受台帳を作成するものとする。

(3) 3(1)イの賃料の算定式は、那須烏山市が土地を借受後、経常的かつ継続的に使用する場合の標準賃料の算定基準であり、臨時的又は一時的に使用するものについては適用しないものとする。