

\*ホームページの公開にあたっては、白色のページは省略しています。  
そのため、ページ番号が連続しない場合がありますが、落丁ではありません。

## 令和4年度

# 行政監査結果報告書

普通財産（土地・建物）の貸付けについて

令和5年2月

新宿区監査委員

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 199 条第 9 項の規定に基づき、  
令和 4 年度行政監査の結果に関する報告を決定したので、次のとおり提出  
する。

令和 5 年 2 月 14 日

新宿区監査委員	白 井	裕 子
同	小 池	勇 士
同	國 井	政 利
同	井下田	栄 一

# 目 次

## I 監査の概要

第1	監査の種類及び目的	1
第2	監査のテーマ	1
第3	監査の対象	2
第4	監査の日程	2
第5	監査の主な着眼点	2
第6	監査の実施方法	2

## II 監査対象の状況

第1	普通財産（土地・建物）の状況	3
1	公有財産の範囲及び分類	3
2	土地・建物の保有状況	4
3	普通財産の管理	5
4	公有財産の活用方針	7
第2	普通財産（土地・建物）の有償貸付けについて	8
1	貸付けの状況	8
2	貸付契約	12
3	施設の維持・保全等	17

## III 監査の結果

第1	総括意見	23
第2	着眼点別意見	23
第3	今後に向けて	26

## 資料等

別表	監査委員による質問実施状況	27
資料1	対象施設一覧	28
資料2	関係法令等	32
資料3	有効活用（財源確保）対象とされた区有財産の処理方針	50

# I 監査の概要

# I 監査の概要

## 第1 監査の種類及び目的

地方自治法第199条第2項の規定による行政監査である。

新宿区監査基準第3条第1項第2号に準拠し、事務の執行が法令に適合し、正確で、最少の経費で最大の効果を挙げ、その運営及び組織が合理的であるかについて、監査を実施した。

なお、本報告書は、新宿区監査基準第16条に準拠し、作成したものである。

## 第2 監査のテーマ

普通財産（土地・建物）の貸付けについて

### 【選定理由】

地方自治法第238条第3項及び第4項では、「公有財産は、これを行政財産と普通財産とに分類する。」「普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。」とされ、同法第238条の5第1項では「普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。」とされている。

区は、行政目的に使わなくなった区有財産について、それぞれの特性等を考慮のうえ、貸付け又は売却（区内の施設については原則として貸付け）により税外収入を確保し、それによって生じた収益を行政サービスの財源に充てていくこととして、平成12年度に財源確保のため有効活用の対象とされた区有財産の処理方針を定めている（資料3参照（P50））。また、「新宿区公共施設等総合管理計画」では、貸付施設について、将来にわたり安定した財政基盤を確立するために、効果的かつ効率的に管理・運用を行うことが基本方針とされている。

これらを踏まえ活用対象とされた土地・建物について、令和3年度決算における貸付収入は約7億円となり、貴重な税外収入が確保されている状況である。

また、普通財産の貸付けは、区民ニーズの高い福祉施設・保育施設の民間による整備促進等を図ることにより、区の事業推進や事業支援に寄与している。

そこで、活用対象となっている普通財産について、区民の貴重な財産であることに鑑み、活用状況を把握するとともに、貸付手続や管理が上記処理方針等に基づき適正に行われているか、第1に掲げた監査基準にのっとり検証し、今後の有効活用に資することを目的として実施したものである。

### 第3 監査の対象

令和3年度中に有償貸付けを行った普通財産（土地・建物）

【対象部局】総務部、地域振興部、福祉部、子ども家庭部

### 第4 監査の日程

令和4年4月5日（火）から令和5年1月19日（木）まで

### 第5 監査の主な着眼点

- 1 財産台帳等の整備は適正に行われているか。
- 2 貸付けの手続は適正に行われているか。
- 3 貸付料の算定や徴収は適正に行われているか。
- 4 維持・保全等は適切に行われているか。

### 第6 監査の実施方法

監査委員は、対象部局から関係課長等の出席を求め、別表のとおり監査を実施した。

監査委員の命を受けた事務局職員は、対象部局に対し調査票及び関係書類の提出を求め、関係法令や区が定める手続等に照らし合わせ書面監査を行うとともに、関係職員から説明を聴取し監査を実施した。

## Ⅱ 監査対象の状況

## II 監査対象の状況

### 第1 普通財産（土地・建物）の状況

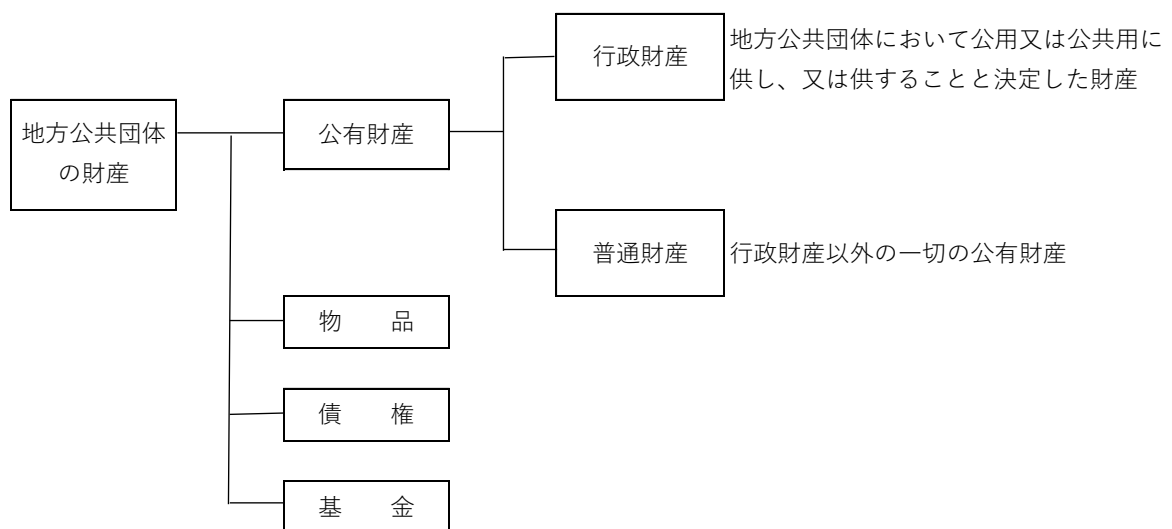
#### 1 公有財産の範囲及び分類

地方公共団体の財産は、地方自治法（以下「法」という。）第237条第1項において、公有財産、物品、債権、基金とされている。

このうち公有財産は、法第238条第3項及び第4項で、行政財産と普通財産に分類され、行政財産は、地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産であり、普通財産は、行政財産以外の一切の公有財産とされている。

また普通財産は、法第238条の5第1項で、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定できるとされている。

普通財産は、行政財産のように直接特定の行政目的のために使用されるものではなく、一般私人と同様の立場でこれを保持する財産である。また、その経済的価値を保全発揮することにより、間接的に地方公共団体の行政に貢献することとなるものであるため、その管理処分から生じた収益を区の財源に充てることができる。





## 2 土地・建物の保有状況

### (1) 公有財産（土地・建物）の保有状況

区が保有する土地及び建物の状況は、表1のとおりである。

土地総面積 1,057,169.06 m<sup>2</sup>のうち普通財産は 95,618.83 m<sup>2</sup>、建物総延面積 632,208.60 m<sup>2</sup>のうち普通財産は 57,851.67 m<sup>2</sup>で、総面積のうち普通財産が占める割合は、土地、建物ともに約9%である。

表1 土地及び建物の保有状況（令和3年度末現在高）

区分		土地 (m <sup>2</sup> )	建物 (m <sup>2</sup> )
行政財産		961,550.23	574,356.93
公用財産	庁舎	35,155.66	74,462.01
	その他の施設	19,985.16	9,460.37
	公共用財産	906,409.41	490,434.55
	学校	246,164.93	238,425.56
	住宅	31,572.26	54,820.26
	公園	302,731.39	1,808.68
	その他の施設	325,940.83	195,380.05
	普通財産	95,618.83	57,851.67
合計		1,057,169.06	632,208.60

※令和3年度新宿区各会計歳入歳出決算書より引用

※建物は延面積

### (2) 普通財産（土地・建物）の保有状況

区が保有している普通財産（土地・建物）の過去15年間の推移は、表2のとおりである。

平成18年度に比べ令和3年度では、土地が約1.3倍の9万5千m<sup>2</sup>余、建物は約1.9倍の5万7千m<sup>2</sup>余となっている。増の主な要因としては、統廃合により閉校となった旧学校施設の活用や、福祉施設・保育施設の民営化、民設民営方式による施設整備等が挙げられる。

表2 普通財産（土地・建物）の保有状況の推移

区分		平成18年度	平成23年度	平成28年度	令和3年度
土地	件数 (件)	28	32	40	41
	面積 (m <sup>2</sup> )	74,663.55	82,669.07	93,724.80	95,618.83
建物	件数 (件)	17	19	22	23
	面積 (m <sup>2</sup> )	30,681.46	44,907.40	50,772.34	57,851.67

※各年度末現在高

※建物は延面積

### 3 普通財産の管理

#### (1) 管理の所管

区は、公有財産の取得、管理及び処分に関しては、新宿区公有財産規則（以下「規則」という。）に定めており、第9条で、財産管理者（財産を管理する部長）は所管する財産に関し、常に最善の注意を払い、経済的かつ効率的に管理しなければならないとされている。

また、普通財産の管理は、規則第8条第1項で総務部長が行うこととされている。ただし、同条第2項の総務部長が引継ぎを受け、所管することが適切でない事項等に該当する場合は、財産管理者がこれを所管することができることとされている。

令和3年度末における普通財産の管理状況は、表3のとおりである。総務部で所管している土地は32件で全体の約76%、建物は11件で約48%となっている。

表3 所管別普通財産管理状況（令和3年度末現在）

所管部	土地		建物	
	件数（件）	面積（㎡）	件数（件）	面積（㎡）
総務部	32	77,836.88	11	33,521.51
地域振興部	1	7,049.27	2	4,890.00
文化観光産業部	1	1,236.83	1	2,997.89
福祉部	5	8,204.75	6	12,545.12
子ども家庭部	2	753.70	3	3,897.15
みどり土木部	1	537.40	—	—
合計	42	95,618.83	23	57,851.67

※件数は、同一財産に複数の所管があるため延件数となる。

※建物は延面積

## (2) 簿冊

規則第 10 条で、財産管理者は財産管理事務を処理するため、行政財産使用承認簿、普通財産貸付簿、財産増減異動整理簿を備え、財産に関する事項を記録し、整理することとされている。

普通財産の貸付けについては、普通財産貸付簿が備えられ、記録、整理がされていた。

## (3) 公有財産台帳

公有財産台帳は、公有財産管理のための財産目録的な性格を持つ基礎的帳簿で、財産ごとに名称、所在、面積、価格、変動等が記載されている。

規則第 16 条で財産管理者は所管する財産について、公有財産台帳を備え付けなければならないとされ、台帳の整理については第 17 条で台帳整理基準が別に定められている。

また、第 18 条第 1 項で、台帳に登録すべき価格が定められており、台帳価格は、区における公有財産の経済的価値を把握する基礎的資料であるため、適正な市場価格を基にした取得価格とされている。

同条第 2 項では台帳価格の改定について定められており、土地の台帳価格については、3 年ごとに公的土地評価価格の適正な変動率等を用いて算出した価格により改定すること、建物の台帳価格については、毎年適正な時価により評定した価格に改定することとされている。

公有財産台帳について確認したところ、財産ごとに必要な事項が記載されていた。

また、土地については、3 年ごとに価格改定が行われており、令和 2 年度末の直近の改定では、地価公示価格等を基準に算出した変動率により改定された価格が、台帳に記載されていた。

建物については、毎年度価格改定が行われており、令和 3 年度の改定について固定資産台帳と照合したところ、減価償却により改定された価格が、台帳に記載されていた。

## 4 公有財産の活用方針

### (1) 基本的な考え方

区では、行政目的に使わなくなった区有財産について、それぞれの特性等を考慮のうえ、貸付け又は売却（区内の施設については原則として貸付け）により税外収入を確保し、それによって生じた収益を行政サービスの財源に充てていくこととしている。

### (2) 処理方針

「有効活用（財源確保）対象とされた区有財産の処理方針」（平成 12 年 7 月 5 日、新宿区公有財産運用・価格審査会決定）を定めている（資料 3(P50)）。

この方針の中で貸付けについては、以下のとおりとしている。

#### ア 活用方法

原則として区内物件については貸付け（定期建物賃貸借契約又は定期借地権設定契約）とすること。

#### イ 相手方の決定

貸付けについては、競争入札によると不信用又は不誠実な者が参加し、かえって区が損害を蒙るおそれがあるので、賃借人としての信用性や適格性、賃料支払い能力等を総合的に判断したうえで、区にとって最も有利な相手方と随意契約を締結すること。

#### ウ 特例

国、地方公共団体及び公益法人のほか、公共性、公益性の高い団体については、使用目的、相隣関係等を総合的に考慮したうえで、随意契約とする場合があること。

### (3) 区有施設マネジメント

区は、平成 29 年 2 月に策定した「新宿区公共施設等総合管理計画」に基づき、区有施設の維持管理・更新・統廃合・長寿命化などを総合的かつ計画的に行い、区有施設のマネジメント強化に向けて取り組んでいる。

この計画の中で貸付施設については、「有効活用（財源確保）対象とされた区有財産の処理方針」に基づき、将来にわたり安定した財政基盤を確立するために、効果的かつ効率的に管理・運用を行うこと、有効活用対象とされた区有財産であっても、地域需要や社会情勢の変化等が生じた場合には、適切な対応を行うことが基本方針とされた。

また、令和 3 年 1 月に策定した「新宿区行政系施設等個別施設計画」では、貸付施設等の課題として、今後も地価を踏まえ不動産活用を積極的に行っていく必要があることが挙げられている。

## 第2 普通財産（土地・建物）の有償貸付けについて

### 1 貸付けの状況

#### (1) 土地・建物の貸付状況

有償貸付けを行っている普通財産（土地・建物）の令和3年度実績は、表4のとおりである。

貸付けの延件数は、土地が29件、建物が14件で、合計貸付面積は土地49,136.23㎡、建物34,946.05㎡である。普通財産の面積全体に占める有償貸付けの割合は、土地が約51%、建物が約60%である。

表4 有償貸付けの状況（令和3年度実績）

土地貸付け					
施設名	貸付面積（㎡）		貸付先	用途	令和3年度 貸付収入（円）
	土地	建物			
契約管財課西新宿四丁目用地	194.05	—	社会福祉法人	重度重複心身障害者グループホーム	302,400
旧都市整備用地（百人町三丁目）	114.41	—	社会福祉法人	重度知的障害者グループホーム	205,200
牛込原町小学校跡地	2,633.61	—	特定医療法人社団	介護老人保健施設	48,342,000
	1,128.69	—	社会福祉法人	保育園	1,453,200
旧四谷第二中学校（校庭）	2,234.00	—	医療法人社団	介護老人保健施設	30,574,800
旧若松町特別出張所（電柱）	—	—	株式会社	電柱（電気）	2,100
	—	—	株式会社	電柱（通信）	1,200
下落合保育園跡地	782.44	—	社会福祉法人	子ども園	1,162,800
東戸山中学校跡地	1,528.15	—	社会福祉法人	小規模特別養護老人ホーム等	4,640,400
高田馬場第一保育園跡地	1,456.69	—	社会福祉法人	保育園	2,053,200
中落合第一保育園跡地	796.32	—	社会福祉法人	保育園	1,372,800
大京町資材置場跡地	1,054.46	—	社会福祉法人	保育園	1,795,200
西新宿保育園跡地	207.52	—	社会福祉法人	知的障害者グループホーム	300,000
原町高齢者在宅サービスセンター	477.44	—	社会福祉法人	小規模多機能型居宅介護施設等	937,200
大久保第二保育園跡地	740.27	—	社会福祉法人	子ども園	1,257,600
契約管財課弁天町用地	1,100.50	—	社会福祉法人	知的障害者等入所支援施設	3,792,000
霞ヶ丘町廃道敷・廃水路敷	5,694.07	—	独立行政法人	国立競技場敷地	16,656,000
旧中央図書館跡地	1,222.91	—	社会福祉法人	小規模多機能型居宅介護施設等、保育園	2,083,200
旧大久保特別出張所跡地	415.90	—	株式会社	認知症高齢者グループホーム等	812,400
神楽坂駅自転車等駐輪場跡地	154.02	—	株式会社	自転車等駐輪場	4,231,000
小計	21,935.45	—			121,974,700

建物貸付け					
施設名	貸付面積 (㎡)		貸付先	用途	令和3年度 貸付収入 (円)
	土地	建物			
旧四谷第二中学校 (校舎)	4,207.07	6,646.00	学校法人	専門学校	93,548,400
旧淀橋第三小学校・旧淀橋第三幼稚園	6,336.75	4,751.00	公益社団法人	社団法人事務所	38,038,800
旧若松町特別出張所	486.59	377.00	特定非営利活動法人	フリースクール	5,616,000
旧淀橋中学校	8,960.62	3,960.00	株式会社	通信制高校	37,890,000
旧四谷第五小学校	4,084.62	5,500.00	株式会社	事務所等	53,400,000
旧四谷第四小学校	2,566.00	1,161.00	特定非営利活動法人	美術館	621,600
		591.00	特定非営利活動法人	ギャラリー	316,800
旧戸塚教職員住宅	※1 行政財産 995.73	1,560.50	社会福祉法人	母子生活支援施設	2,868,000
旧西戸山第二中学校	※2 行政財産 1,250.65	2,215.55	社会福祉法人	子ども園	2,424,000
西富久子ども園	297.08	1,253.56	社会福祉法人	子ども園	4,045,200
旧西早稲田高齢者作業所	262.05	511.95	社会福祉法人	知的障害者就労支援施設	1,459,200
旧東戸山幼稚園	※3 都有地 (転貸) 3,079.43	1,042.00	社会福祉法人	子ども園	370,084
四谷駅前地区公益棟	—	3,616.41	独立行政法人	事務所等	236,293,200
	—	1,760.08	独立行政法人	事務所等	115,002,720
小計	27,200.78	34,946.05			591,894,004
合計	49,136.23	34,946.05			713,868,704

※件数は同一財産に係る複数の貸付契約があるため、延件数となる。

※電柱は面積に応じて貸付けしていないため、件数のみ計上している。

※建物は延面積

※1～3の土地は、区の普通財産ではないため、件数及び貸付面積の小計・合計から除外している。

## (2) 用途別の貸付状況

用途別の貸付状況は、表5のとおりである。

福祉施設関係の貸付けが多く、福祉施設・保育施設を合わせると、土地18件、建物4件、貸付面積では、土地16,646.49㎡、建物5,023.06㎡で、貸付総面積に占める割合は土地が約34%、建物が約14%である。これらの福祉施設・保育施設については、主に区有地を活用し民設民営による施設整備を行ったものである。

その他の用途については、教育関係施設や文化・芸能関係団体の事務所など、多岐にわたっている。

なお、普通財産の貸付けにおいては、原則として社会公共の利益に適合する必要があるため、貸付契約締結に際しては、貸付財産の用途が指定されている。また、法第238条の5第6項で、借受人がこれに従わない場合は、区において一方的に契約を解除することができる」とされている。

表5 用途別の貸付状況

用途	土地		建物	
	延件数	貸付面積 (㎡)	延件数	貸付面積 (㎡)
高齢者福祉施設	5	7,289.10		
障害者福祉施設	5	1,878.53	1	511.95
保育施設 (保育園・子ども園)	7	6,255.95	3	4,511.11
複合施設 (高齢者福祉施設及び保育園)	1	1,222.91		
事務所等	2	10,421.37	4	15,627.49
通信制高校	1	8,960.62	1	3,960.00
専門学校	1	4,207.07	1	6,646.00
フリースクール	1	486.59	1	377.00
美術館・ギャラリー	2	2,566.00	2	1,752.00
母子生活支援施設			1	1,560.50
競技場敷地	1	5,694.07		
自転車等駐輪場	1	154.02		
電柱 (電気・通信)	2			
合計	29	49,136.23	14	34,946.05

※件数は、同一財産に係る複数の貸付契約があるため延件数となる。

※建物は延面積

(3) 貸付先別の貸付状況

貸付先については、表6のとおりである。

社会福祉法人が最も多く、土地 15 件、建物 5 件で、貸付面積では土地 11,362.98 m<sup>2</sup>、建物 6,583.56 m<sup>2</sup>、貸付総面積に占める割合は土地が約 23%、建物が約 19%であった。

社会福祉法人の主な用途は、福祉施設・保育施設等であった。その他の貸付先は、株式会社、特定非営利活動法人、独立行政法人等多岐にわたり、用途も事務所や教育関係施設等様々である。

また、貸付先の選定について、福祉施設・保育施設の民設民営による施設整備に伴う貸付けのほとんどは、公募（プロポーザル方式）により行われていた。

その他の貸付けに係る選定については、区の施策による協定や施設目的、地域事情等を踏まえ、調整会議等の必要な手続を経て決定されていた。

表6 貸付先別の貸付状況

貸付先	土地			建物		
	延件数	貸付面積 (m <sup>2</sup> )	用途 (件数)	延件数	貸付面積 (m <sup>2</sup> )	用途 (件数)
社会福祉法人	15	11,362.98	高齢者福祉施設(2) 障害者福祉施設(5) 保育施設(7) 複合施設 (高齢・保育) (1)	5	6,583.56	障害者福祉施設(1) 保育施設(3) 母子生活支援施設(1)
株式会社	6	13,615.16	高齢者福祉施設(1) 教育関係施設(1) 事務所等(1) 自転車等駐輪場(1) 電柱(2)	2	9,460.00	教育関係施設(1) 事務所等(1)
特定非営利活動法人	3	3,052.59	教育関係施設(1) 美術館(1) ギャラリー(1)	3	2,129.00	教育関係施設(1) 美術館(1) ギャラリー(1)
独立行政法人	1	5,694.07	競技場敷地(1)	2	5,376.49	事務所等(2)
医療法人社団等	2	4,867.61	高齢者福祉施設(2)			
学校法人	1	4,207.07	教育関係施設(1)	1	6,646.00	教育関係施設(1)
公益社団法人	1	6,336.75	事務所(1)	1	4,751.00	事務所(1)
合計	29	49,136.23		14	34,946.05	

※件数は、同一財産に係る複数の貸付契約があるため延件数となる。

※建物は延面積



#### (4) 貸付収入

令和3年度における普通財産（土地・建物）貸付収入の合計は、7億1千万円余である。過去15年間における推移は、表7のとおりで、平成18年度に比べ、土地は約1.4倍、建物は約3.9倍となっている。

平成28年度と令和3年度を比較すると、土地が1億4千万円余の減となっているが、これは国立競技場敷地として貸し付けている霞ヶ丘町廃道敷・廃水路敷が、「公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会」に対し貸与する期間は無償貸付けであったことが主な要因である。また建物については、3億4千万円余の増となっているが、これは令和元年度から四谷駅前地区公益棟を貸し付けていることが主な要因である。

表7 貸付収入の推移

(単位：円)

区 分	平成18年度	平成23年度	平成28年度	令和3年度
土地貸付け	89,405,320	90,635,704	270,211,300	121,974,700
建物貸付け	152,626,200	247,352,400	244,455,991	591,894,004
合 計	242,031,520	337,988,104	514,667,291	713,868,704

※一時貸付けは含まない。

## 2 貸付契約

### (1) 貸付けの申請

貸付けの申請として、規則第31条では、普通財産の貸付けを受けようとする者は、必要な事項を記載した普通財産貸付申請書を区長に提出しなければならないとされている。

貸付申請書については特に様式の定めはないが、提出が確認できないものが多く見られたため所管課に照会したところ、同様の内容が記載されている公募型プロポーザルにおける応募申込書等により準用しているとのことであった。

(2) 貸付期間

貸付期間の状況については、表8のとおりである。

規則第32条で、普通財産の貸付期間の上限は、臨時的使用は2年、運輸、電気、通信等に供する場合は3年、建物を所有するため又は堅固な工作物を設置するための土地は30年、定期借地権設定契約（土地）は65年、定期建物賃貸借契約（建物）は20年とされている。

土地の貸付けについては、電柱及び自転車等駐輪場の土地賃貸借契約を除いて、全て一般定期借地権設定契約であり、貸付期間は国立競技場敷地の65年以外、全て50年であった。

また、建物の貸付けについては、全て定期建物賃貸借契約であり、施設の老朽化等の個別事情により貸付期間は3年から20年までと様々であった。

表8 貸付期間の状況

土地貸付け

契約の種類	貸付期間	用途	件数
一般定期借地権設定契約	65年	国立競技場敷地	1
	50年	高齢者福祉施設	5
		障害者福祉施設	4
		保育施設（保育園・子ども園）	6
		複合施設（高齢者福祉施設及び保育園）	1
土地賃貸借契約	3年	電柱（電気・通信）	2
	1年	自転車等駐輪場	1
合計			20

建物貸付け

契約の種類	貸付期間	用途	件数
定期建物賃貸借契約	20年	専門学校、子ども園	2
	10年超～20年未満	事務所等、子ども園、障害者福祉施設	5
	10年	社団法人事務所	1
	5年	通信制高校、事務所等、美術館、ギャラリー、母子生活支援施設	5
	3年	フリースクール	1
合計			14

※件数は、貸付契約数である。

### (3) 貸付料

貸付料については、新宿区公有財産運用・価格審査会（以下「審査会」という。）の審議を経て区が決定している。審査会は、規則第 47 条に基づき、公有財産に関する重要な事項を審議するために設置されており、貸付料については、該当物件の詳細資料、周辺取引事例、不動産鑑定士の意見等を付して、審議が行われていた。

貸付料については、規則第 33 条で、一般競争入札又は指名競争入札に付して貸し付けるときは、落札価格をもって貸付料とし、それ以外の貸付料については、適正な時価により評定した額とするとされている。

適正な時価による評定については、主に行政財産使用料条例第 2 条第 1 項第 1 号及び第 2 号を準用し、以下のとおり算出していた。

#### ア 土地貸付料

当該土地の位置、形状、環境、使用の態様等を考慮して算定した当該土地の適正な価格に 1,000 分の 2.5 を乗じて得た額

#### イ 建物貸付料

建物の推定再建築費、耐用年数、経過年数、維持及び保存の状況、利用効率等を考慮して算定した当該建物の適正な価格に 1,000 分の 6 を乗じて得た額に、アにより算出した額を合計して得た額

また、同一の貸付先に再貸付けをする場合には、現契約の貸付料に建物及び土地価格の変動率を乗じ、修繕費の借主負担等を考慮したうえで継続貸付料として算定している例が多かった。

貸付料については、貸付期間が 10 年以上の契約では、3 年ごとに貸付料を見直すこと、見直しに当たっては総務省統計局が公表する消費者物価指数（東京都区部・総合指数）を用いることが契約書で定められていた。見直しの状況を確認したところ、契約書の規定に基づき上記の指数を用いて貸付料の見直しを行い、相手方と協議のうえ、貸付料の改定を行っていた。

### (4) 貸付けの状況

法第 237 条第 2 項では、地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、適正な対価なくして貸し付けてはならないとされている。

区では、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（以下「条例」という。）第 4 条第 1 項に該当する場合に、普通財産を無償又は時価よりも低い貸付料で貸し付けることができるとされている。

貸付料の減免の可否や減額率については、条例第 4 条の規定に基づき、用途目的の公共性、重要性及び区の事務事業に及ぼす効果等を考慮して総合的に個別判断することとされている。

貸付けの状況については、表 9 のとおりである。減額貸付けは土地 18 件、建物 7 件であった。

用途別では、主に社会福祉法人等を対象とし、福祉施設・保育施設、母子生活支援施設、美術館、ギャラリーについて減額貸付けが行われており、減額割合については、福祉施設・保育施設で9割、母子生活支援施設で8割、美術館・ギャラリーで45%となっていた。

また、条例第4条第2項では、普通財産の貸付けを受けた者が、災害のため、当該財産を使用の目的に供し難いと認められるときは、その貸付料を減額し、又は免除することができることとされている。

美術館及びギャラリーへの貸付けについては、新型コロナウイルス感染症の影響による休館や利用自粛の影響で利用料金が収入減となったこと等を考慮し、上記の条項を適用のうえ、令和3年度の貸付料を9割減額としていた。

表9 貸付けの状況

用途別	有償 (件)		減額 (件)		合計 (件)		【参考】 無償 (件)	
	土地	建物	土地	建物	土地	建物	土地	建物
高齢者福祉施設	2		3		5			
障害者福祉施設			5	1	5	1		
保育施設 (保育園・子ども園)			7	3	7	3		
複合施設 (高齢者福祉施設及び保育園)			1		1			
事務所等	2	4			2	4	2	2
教育関係施設	3	3			3	3		
美術館・ギャラリー			2	2	2	2		
母子生活支援施設				1		1		
競技場敷地	1				1			
自転車等駐輪場	1				1			
電柱 (電気・通信)	2				2			
防災用資機材倉庫							4	
更生施設							2	
消防団関連施設							2	
高齢者在宅サービスセンター							3	4
地域ひろば							1	1
合計	11	7	18	7	29	14	14	7

※件数は、同一財産に係る複数の貸付契約があるため延件数となる。

#### (5) 権利金・保証金・敷金

権利金については、規則第34条第1項により、建物を貸し付ける場合及び建物を所有する目的等で土地を貸し付ける場合は、2年未満の臨時的使用及びその他区長が特に認めた場合を除き、徴収することとされている。ただし、定期借地権を設定して土地を貸し付ける場合及び定期建物賃貸借により建物を貸し付ける場合（2年以上）は権利金を徴収せず、保証金・敷金を徴収するとされている（規則第34条の2第1項及び第2項）。

定期借地権設定契約等における権利金の規定は、平成29年度の規則改正により設けられたため、それ以前に締結した定期借地権設定契約6件及び定期建物賃貸借契約1件で権利金を徴収しており、その金額は貸付料の1か月分であった。

保証金については、平成29年に契約締結をした定期建物賃貸借契約1件で徴収していた。敷金については、平成15年以前に締結した定期借地権設定契約2件で徴収しており、そのほかに定期建物賃貸借契約で4件徴収していた。

保証金・敷金の金額については貸付料の6か月分から25か月分までと、個別に判断されていた。

権利金は、契約終了後の返還はないため、貸付料の算定に当たって、その償却額・運用益が考慮されていた。また、保証金・敷金は、貸付期間が満了し土地又は建物の引渡しを受けた後に利息を付さずに返還するため、貸付料の算定に当たって、その運用益が考慮されていた。

#### (6) 貸付料の徴収

財産の貸付料については、契約事務規則第49条で原則として前納させることとされている。令和3年度の納付状況を調査したところ、2件の貸付けについて各1回の支払い遅延があった。遅延損害金については、延滞日数に応じて特別区税の延滞金の例により計算したところ、いずれも1,000円未満のため全額切り捨てとなり発生していなかった。

### 3 施設の維持・保全等

#### (1) 施設の状況

有償貸付けを行っている12件の建物の状況は、表10のとおりである。

このうち供用後30年以上経過している建物が9施設あり、延面積では約75%と老朽化率が高くなっている。これらの9施設については、設置当初の役割を終え用途を廃止した建物であり、特に旧学校施設は、経過年数が46～88年と老朽化度が高くなっている。

表10 貸付建物の施設概要

施設名	※延面積 (㎡)	供用開始	経過年数	※構造	用途
旧四谷第二中学校	6,646.72	昭和50年度	46年	RC	専門学校
旧淀橋第三小学校・幼稚園	4,835.75	昭和45年度	51年	RC	社団法人事務所
旧若松町特別出張所	405.85	昭和33年度	63年	RC	フリースクール
旧淀橋中学校	3,983.00	昭和47年度	49年	RC	通信制高校
旧四谷第五小学校	5,500.00	昭和8年度	88年	RC	事務所等
旧四谷第四小学校	4,890.00	昭和10年度	86年	RC	美術館・ギャラリー
旧戸塚教職員住宅	1,560.50	昭和48年度	48年	RC	母子生活支援施設
旧西戸山第二中学校	2,215.55	昭和32年度	64年	RC	子ども園
西富久子ども園	2,053.83	平成27年度	6年	RC	こども園
旧西早稲田高齢者作業所	511.95	平成5年度	28年	RC	知的障害者就労支援施設
旧東戸山幼稚園	1,042.00	昭和46年度	50年	SRC	子ども園
四谷駅前地区公益棟	7,611.91	令和元年度	2年	S	事務所等

※公有財産台帳上の延面積（令和3年度末）

※構造（SRC＝鉄骨鉄筋コンクリート造、RC＝鉄筋コンクリート造、S＝鉄骨造）

#### (2) 施設の維持・保全

貸付施設の修繕については、12件とも契約書等において負担区分が規定されており、維持修繕工事については、おおむね借受人の負担で行うことが定められていた。それ以外の大規模な改修工事については、12件中5件の施設で区が行うことを契約書で定めていたが、残りの7施設については契約上特に規定がなく、工事が必要となった場合には借受人との協議によるものとされていた。

区が行った過去3年間の維持修繕工事の実績は、表11のとおりである。

貸付施設の維持・保全については、区が建築基準法に基づく定期点検を実施するとともに、借受人が施設管理者として日常の点検により劣化状況等を

把握するなど、適切な維持管理を実施していた。また、定期点検等の結果、改善すべき事項があった場合は、区と借受人が協議のうえ、修繕等の対応を行っていた。

区は、常に貸付施設の使用状況を十分把握することが必要であるため、物件に改造等を加える場合には、あらかじめ書面により区の承認を受けることや、随時使用状況を実地に調査できること等を契約書で定めている。

表 1 1 維持修繕工事实績（令和元年度～令和 3 年度）

施設名	貸付期間	工事实績		
		実施年度	工事概要	金額（千円）
旧四谷第二中学校	H15.4.1～R5.3.31（20年）	R2	汚水ポンプ更新工事	1,100
旧淀橋第三小学校・幼稚園	H27.4.1～R7.3.31（10年）	R2	増圧給水ポンプユニット修繕工事	1,265
		R3	トイレ改修工事	1,298
旧若松町特別出張所	R2.8.1～R5.7.31（3年）	—	—	—
旧淀橋中学校	H29.4.1～R4.3.31（5年）	R2	消火配管ラッキング工事	429
旧四谷第五小学校	H30.4.1～R5.3.31（5年）	R元	コンクリートブロック塀改修工事等	12,117
※ 旧四谷第四小学校	H30.4.1～R5.3.31（5年）	R元	消防設備修繕工事等	3,535
		R2	集水桝補修工事等	2,873
		R3	非常照明交換工事等	3,740
旧戸塚教職員住宅	R2.4.1～R7.3.31（5年）	—	—	—
旧西戸山第二中学校	H24.11.16～R14.3.31 （19年5か月）	—	—	—
西富久子ども園	H27.9.18～R17.9.17（20年）	—	—	—
旧西早稲田高齢者作業所	H25.12.25～R6.3.31 （10年3か月7日）	—	—	—
旧東戸山幼稚園	H25.4.1～R14.1.30 （18年10か月）	—	—	—
四谷駅前地区公益棟	R2.2.1～R12.3.31（10年2か月）	R元	電話回線工事等	507
合計				26,864

※旧四谷第四小学校の工事については「四谷ひろば」全体に係るものである。

### (3) コスト状況

「新宿区施設白書」により算出した「貸付建物の施設別行政コスト計算書」において、令和3年度のコスト状況は、表12のとおりである。

令和3年度における貸付建物の費用(トータルコスト)は約3億3千万円、収入の合計は約5億9千万円、収支差額(ネットコスト)は約2億6千万円である。

費用の部の減価償却費は、区が所有権を持ったまま建物を貸し付けていることから、耐用年数が到来していない施設について計上している。また、一部の施設では区が施設管理経費等や維持修繕工事費を支出している。

収入の部のその他は、貸付けにおける貸付料等である。

平成26年度のコスト状況は、表13のとおりである。

平成26年度における貸付建物の費用(トータルコスト)は約1億1千万円、収入の合計は約2億8千万円、収支差額(ネットコスト)は約1億7千万円である。

令和3年度と平成26年度を比較すると、令和3年度は施設数の増はあるものの、収支差額(ネットコスト)は、約9千万円の増額となっている。



表 1 2 貸付建物の施設別行政コスト計算書（令和 3 年度、単位：千円）

※収入がコストを上回っている場合、収支差額（ネットコスト）はマイナス（△）で表示している。

	旧四谷第二 中学校	旧淀橋第三 小学校	旧若松町 特別出張所	旧淀橋 中学校	旧四谷第五 小学校	旧戸塚 教職員住宅	※1 若松町 区有施設
費用（トータルコスト）	15,305	12,296	252	0	0	0	
人件費	0	0	0	0	0	0	
光熱水費	0	0	0	0	0	0	
施設管理経費	0	0	0	0	0	0	
不動産賃借料	0	0	0	0	0	0	
維持修繕工事費	0	1,298	0	0	0	0	
減価償却費	15,305	10,998	252	0	0	0	
その他	0	0	0	0	0	0	
収入	93,548	38,039	5,616	37,890	53,400	2,868	
利用料金等	0	0	0	0	0	0	
国・都補助金	0	0	0	0	0	0	
その他	93,548	38,039	5,616	37,890	53,400	2,868	
収支差額（ネットコスト）	△ 78,243	△ 25,743	△ 5,364	△ 37,890	△ 53,400	△ 2,868	

	旧西戸山 第二中学校	※2 四谷駅前 地区公益棟	※3 旧四谷第四 小学校	旧西早稲田 高齢者 作業所	旧東戸山 幼稚園	※4 西富久 子ども園	合計
費用（トータルコスト）	28,731	230,485	18,610	12,108	2,456	12,012	332,255
人件費	0	0	0	0	0	0	0
光熱水費	0	0	6,999	0	0	0	6,999
施設管理経費	0	0	5,515	0	0	3,798	9,313
不動産賃借料	0	0	0	0	2,354	0	2,354
維持修繕工事費	0	0	3,740	0	0	0	5,038
減価償却費	28,731	230,485	2,356	12,108	102	8,214	308,551
その他	0	0	0	0	0	0	0
収入	2,424	351,296	938	1,459	2,724	4,045	594,247
利用料金等	0	0	0	0	0	0	0
国・都補助金	0	0	0	0	0	0	0
その他	2,424	351,296	938	1,459	2,724	4,045	594,247
収支差額（ネットコスト）	26,307	△ 120,811	17,672	10,649	△ 268	7,967	△ 261,992

※1 若松町区有施設は、平成30年度に取壊し

※2 四谷駅前地区公益棟は、令和元年度から供用開始

※3 旧四谷第四小学校の費用は、「四谷ひろば」全体に係るものである。

※4 西富久子ども園は、平成27年度から供用開始

表 1 3 貸付建物の施設別行政コスト計算書（平成 26 年度、単位：千円）

【※新宿区施設白書から引用】

※収入がコストを上回っている場合、収支差額（ネットコスト）はマイナス（△）で表示している。

	旧四谷第二 中学校	旧淀橋第三 小学校	旧若松町 特別出張所	旧淀橋 中学校	旧四谷第五 小学校	旧戸塚 教職員住宅	※1 若松町 区有施設
費用（トータルコスト）	36,943	7,543	0	0	0	3,190	2,982
人件費	0	0	0	0	0	0	0
光熱水費	0	0	0	0	0	0	0
施設管理経費	0	497	0	0	0	0	220
不動産賃借料	0	0	0	0	0	0	0
維持修繕工事費	0	0	0	0	0	0	94
減価償却費	36,943	7,046	0	0	0	3,190	2,668
その他	0	0	0	0	0	0	0
収入	123,494	37,992	7,650	39,131	45,600	3,200	2,434
利用料金等	0	0	0	0	0	0	0
国・都補助金	0	0	0	0	0	0	0
その他	123,494	37,992	7,650	39,131	45,600	3,200	2,434
収支差額（ネットコスト）	△ 86,551	△ 30,449	△ 7,650	△ 39,131	△ 45,600	△ 10	548

	旧西戸山 第二中学校	※2 四谷駅前 地区公益棟	※3 旧四谷第四 小学校	旧西早稲田 高齢者 作業所	旧東戸山 幼稚園	※4 西富久 子ども園	合計
費用（トータルコスト）	18,024		19,546	10,627	9,468		108,323
人件費	0		0	0	0		0
光熱水費	0		9,243	0	0		9,243
施設管理経費	0		6,267	0	0		6,984
不動産賃借料	0		0	0	1,966		1,966
維持修繕工事費	184		3,644	0	0		3,921
減価償却費	17,841		393	10,627	7,502		86,209
その他	0		0	0	0		0
収入	2,328		12,681	1,508	2,316		278,334
利用料金等	0		0	0	0		0
国・都補助金	0		0	0	0		0
その他	2,328		12,681	1,508	2,316		278,334
収支差額（ネットコスト）	15,696		6,865	9,119	7,152		△ 170,010

※1 若松町区有施設は、平成30年度に取壊し

※2 四谷駅前地区公益棟は、令和元年度から供用開始

※3 旧四谷第四小学校の費用は、「四谷ひろば」全体に係るものである。

※4 西富久子ども園は、平成27年度から供用開始

※引用した表は端数処理の関係で合計数値が合わないことがある。

### Ⅲ 監査の結果

### Ⅲ 監査の結果

#### 第 1 総括意見

新宿区は、行政目的に使わなくなった区有財産について、それぞれの特性等を考慮のうえ、貸付け又は売却（区内の施設については原則として貸付け）により税外収入を確保し、それによって生じた収益を行政サービスの財源に充てていくこととし、平成 12 年度に財源確保のため有効活用の対象とされた区有財産の処理方針を定めている。

今回の監査においては、この方針に基づき有効活用を図っている普通財産を対象として、活用状況を把握するとともに、貸付手続や管理等が適正に行われているかを検証し、監査基準にのっとり、合规性、正確性、経済性、効率性、有効性の視点により分析を行った。

対象施設の活用状況を監査した結果、貸付けの手続について一部課題が見られたものの、貸付けや維持・保全についてはおおむね適正であり、用途目的の公共性、重要性及び区の事務事業に及ぼす効果が認められた。

以下、提出された関係書類及び事情聴取等から得た監査結果を、着眼点別に述べる。

#### 第 2 着眼点別意見

##### 1 財産台帳等の整備は適正に行われているか。

###### (1) 公有財産台帳

普通財産（土地・建物）について、規則及び台帳整理基準に基づき必要事項を記載した公有財産台帳が備え付けられており、台帳価格については、土地は 3 年ごと、建物は毎年、規則の定めにより改定されていた。また、台帳は庁内共有ファイルで公開されており、各所属で閲覧することができるよう整備されていた。

###### (2) 普通財産貸付簿

普通財産の貸付けについて、普通財産貸付簿を確認したところ、適正に記録、整理がされていた。

以上、財産台帳等の整備については、おおむね適正に行われていると認められた。

## 2 貸付けの手続は適正に行われているか。

### (1) 貸付先・用途

貸付先については、主管課への聴取によると、税外収入を目的として随意契約により貸付けをしているものと、政策目的のため福祉施設・保育施設の民設民営による施設整備に伴い貸付けをしているものに分けられる。貸付先の選定に関しては、随意契約によるものは、賃借人としての信用性や適格性、賃料支払能力等を総合的に判断し決定されていた。また、政策目的の貸付けについては、主に公募型プロポーザルにより審査基準に基づき貸付先が決定されていた。いずれも、貸付先の選定や用途において、公共性や公益性、区や区民にとっての効果等について、特に問題となる事案は見当たらなかった。

### (2) 貸付契約

貸付けの手続に当たり、普通財産貸付申請書の提出が確認できないものが多く見られた。申請書の提出については規則で規定されているが、様式の定めはないため、同等の内容が確認できるものとして、公募型プロポーザルの応募申込書や要望書、関係団体からの推薦書等をもって貸付申請書とみなして運用していた。このような運用については、手続の適正さを担保する観点から、公有財産規則の規定整備を含め検討が必要と考える。

貸付期間については、規則で定められた範囲において設定されていた。また建物については、施設の老朽化等の事情により個別に判断され、3年から20年までの範囲でそれぞれ決定されていた。

以上、貸付けの手続については、一部課題が見られたが、おおむね適正に行われていると認められた。

## 3 貸付料の算定や徴収は適正に行われているか。

### (1) 貸付料

貸付料については、新宿区公有財産運用・価格審査会の審議を経て決定しており、同審査会では、複数の不動産鑑定士の意見等を付して審議が行われている。さらに、審議に当たっては同審査会顧問の不動産鑑定士による調査が行われており、これらの専門家の意見を踏まえ、適正な時価により評定した額が貸付料として算定されていた。

### (2) 貸付けの状況

主に福祉施設・保育施設について、民設民営による施設整備を促進するため貸付料や保証金、敷金の減免を行っている。政策目的の活用として区の事業推進や事業支援に寄与していることは評価する。なお、普通財産は区民のための貴重な共有財産であるという視点を持って、貸付料や保証金、敷金の

減免については、妥当性、合理性の判断基準を、区民にとってわかりやすく明確に示していくことも必要と考える。

また、保証金や敷金を免除して貸し付けた物件は、賃料未払や原状回復の費用請求の担保がないこととなる。貸付先の選定に当たっては、支払能力や損失リスクについて留意すべきである。

### (3) 貸付料の徴収

令和3年度の納付状況について、2件の支払い遅延があったが、いずれも適正に指導が行われ、その後同様の事例は発生していなかった。

以上、貸付料の算定や徴収については、一部課題が見られたが、おおむね適正に行われていると認められた。

## 4 維持・保全等は適切に行われているか。

施設の長寿命化は、貸付施設においても重要な視点である。

施設の質を維持し、安全に長く使用するためには、法定の定期点検はもとより、日常のチェックや保守を確実に行うことが必要である。

貸付施設の維持管理については、借受人と区の間で基本的な役割分担を契約書で定めており、借受人は日常の点検により維持管理をし、区は法定の定期点検を実施するとともに、施設担当課とも連携し適宜修繕等の対応をとる等、適正に管理が行われていた。

また、今後更に老朽化が進むにつれ、施設の維持管理に係る経費の増大が懸念される場所である。大規模な修繕工事については区が行うことになるが、今後の貸付けに当たっては、将来的な施設の大規模修繕等を想定したうえで対応されたい。

以上、維持・保全等については、おおむね適切に行われていると認められた。

### 第3 今後に向けて

普通財産（土地・建物）の主な貸付先や用途については、税外収入を目的として随意契約により貸し付けているものと、政策目的として民設民営による施設整備を行ったものに分けられる。

税外収入を目的としている貸付けについては、地価が高いという都市部の特殊性を最大限に生かしつつ、今後も有効活用されることを期待する。

また、政策目的として、区民ニーズの高い福祉施設・保育施設の民設民営による整備促進を図ることにより、待機児童の解消など区の事業推進や事業支援に大きく寄与していることは評価するものである。一方で、区民の貴重な財産であることを踏まえて、減免等については、区政運営の透明性の一層の向上を図るため、その妥当性、合理性の判断基準が、客観的にもより明確になるよう努められたい。

貸付施設については、供用後 30 年以上経過している建物が 9 施設あり、延面積では約 75%と老朽化率が高くなっている。施設別コスト状況を見ると、貸付料による一定の収入が見込まれ、減価償却費は減少していく一方で、維持修繕費は施設の老朽化に伴い、今後も増大していくことが想定される。こうしたことから、今後の予防保全や大規模修繕等に当たっては、契約期間や施設活用の残存期間を踏まえての、長期的な視点に立った検討が必要と考える。また、常にコスト意識を持って、貸付けに係る収支差額の増額に努められたい。

普通財産の管理業務は長期にわたるものであり、財産管理に関する事務は一定の専門知識が必要である。主管課では、不動産鑑定士等の専門家の助言を取り入れるとともに、職員向けマニュアルとして「公有財産の手引き」を整備している。このマニュアルは、財産事務についてわかりやすく解説されており、事務手順等についても明確化されている。庁内で活用されることにより、関係各部の職員も的確に事務を行うことができる。今後も、職員の一層のスキルアップに取り組まれたい。

区においては今回の監査結果を踏まえ、普通財産の効果的かつ効率的な運用により、今後も区民サービスの一層の向上を図るとともに、貴重な税外収入の確保により、将来にわたり安定した財政基盤を確立することを期待する。

## IV 資料等



## 別表 監査委員による質問実施状況

実施日	対象	対象課
令和4年12月15日	普通財産（土地・建物）の貸付けについて	総務部契約管財課 地域振興部四谷特別出張所 福祉部障害者福祉課 子ども家庭部保育課

## 資料1 対象施設一覧

### 【土地貸付け】

施設名	貸付面積 (㎡)		貸付先	用途
	土地	建物		
契約管財課西新宿四丁目用地	194.05	—	社会福祉法人	重度重複心身障害者グループホーム
旧都市整備用地 (百人町三丁目)	114.41	—	社会福祉法人	重度知的障害者グループホーム
牛込原町小学校跡地	2,633.61	—	特定医療法人社団	介護老人保健施設
	1,128.69	—	社会福祉法人	保育園
旧四谷第二中学校 (校庭)	2,234.00	—	医療法人社団	介護老人保健施設
旧若松町特別出張所 (電柱)	—	—	株式会社	電柱 (電気)
	—	—	株式会社	電柱 (通信)
下落合保育園跡地	782.44	—	社会福祉法人	子ども園
東戸山中学校跡地	1,528.15	—	社会福祉法人	小規模特別養護老人ホーム等
高田馬場第一保育園跡地	1,456.69	—	社会福祉法人	保育園
中落合第一保育園跡地	796.32	—	社会福祉法人	保育園
大京町資材置場跡地	1,054.46	—	社会福祉法人	保育園
西新宿保育園跡地	207.52	—	社会福祉法人	知的障害者グループホーム
原町高齢者在宅サービスセンター跡地	477.44	—	社会福祉法人	小規模多機能型居宅介護施設等
大久保第二保育園跡地	740.27	—	社会福祉法人	子ども園
契約管財課弁天町用地	1,100.50	—	社会福祉法人	知的障害者等入所支援施設
霞ヶ丘町廃道敷・廃水路敷	5,694.07	—	独立行政法人	国立競技場敷地
旧中央図書館跡地	1,222.91	—	社会福祉法人	小規模多機能型居宅介護施設等、保育園
旧大久保特別出張所跡地	415.90	—	株式会社	認知症高齢者グループホーム等
神楽坂駅自転車等駐輪場跡地	154.02	—	株式会社	自転車等駐輪場
小計	21,935.45	—		

令和4年3月31日現在

契約の種類	貸付期間		令和3年度 貸付収入（円）
一般定期借地権設定契約	平成18年2月1日 から 令和38年1月31日 まで	50年	302,400
一般定期借地権設定契約	平成16年10月1日 から 令和36年9月30日 まで	50年	205,200
一般定期借地権設定契約	平成14年4月8日 から 令和34年4月7日 まで	50年	48,342,000
一般定期借地権設定契約	平成14年4月8日 から 令和34年4月7日 まで	50年	1,453,200
一般定期借地権設定契約	平成15年8月1日 から 令和35年7月31日 まで	50年	30,574,800
土地賃貸借契約	令和2年7月1日 から 令和5年6月30日 まで	3年	2,100
土地賃貸借契約	令和2年7月1日 から 令和5年6月30日 まで	3年	1,200
一般定期借地権設定契約	平成17年9月1日 から 令和37年8月31日 まで	50年	1,162,800
一般定期借地権設定契約	平成21年5月1日 から 令和41年4月30日 まで	50年	4,640,400
一般定期借地権設定契約	平成20年12月3日 から 令和40年12月2日 まで	50年	2,053,200
一般定期借地権設定契約	平成21年9月1日 から 令和41年8月31日 まで	50年	1,372,800
一般定期借地権設定契約	平成23年2月1日 から 令和43年1月31日 まで	50年	1,795,200
一般定期借地権設定契約	平成23年7月5日 から 令和43年7月4日 まで	50年	300,000
一般定期借地権設定契約	平成24年2月1日 から 令和44年1月31日 まで	50年	937,200
一般定期借地権設定契約	平成26年2月1日 から 令和46年1月31日 まで	50年	1,257,600
一般定期借地権設定契約	平成25年10月1日 から 令和45年9月30日 まで	50年	3,792,000
一般定期借地権設定契約	令和元年12月1日 から 令和66年11月30日 まで	65年	16,656,000
一般定期借地権設定契約	平成27年9月8日 から 令和47年9月7日 まで	50年	2,083,200
一般定期借地権設定契約	平成29年1月5日 から 令和49年1月4日 まで	50年	812,400
土地賃貸借契約	令和3年4月1日 から 令和4年3月31日 まで	1年	4,231,000
			121,974,700

## 【建物貸付け】

施設名	貸付面積 (㎡)		貸付先	用途
	土地	建物		
旧四谷第二中学校 (校舎)	4,207.07	6,646.00	学校法人	専門学校
旧淀橋第三小学校・旧淀橋第三幼稚園	6,336.75	4,751.00	公益社団法人	社団法人事務所
旧若松町特別出張所	486.59	377.00	特定非営利活動法人	フリースクール
旧淀橋中学校	8,960.62	3,960.00	株式会社	通信制高校
旧四谷第五小学校	4,084.62	5,500.00	株式会社	事務所等
旧四谷第四小学校	2,566.00	1,161.00	特定非営利活動法人	美術館
		591.00	特定非営利活動法人	ギャラリー
旧戸塚教職員住宅	※1 行政財産 995.73	1,560.50	社会福祉法人	母子生活支援施設
旧西戸山第二中学校	※2 行政財産 1,250.65	2,215.55	社会福祉法人	子ども園
西富久子ども園	297.08	1,253.56	社会福祉法人	子ども園
旧西早稲田高齢者作業所	262.05	511.95	社会福祉法人	知的障害者就労支援施設
旧東戸山幼稚園	※3 都有地 (転貸) 3,079.43	1,042.00	社会福祉法人	子ども園
四谷駅前地区公益棟	—	3,616.41	独立行政法人	事務所等
	—	1,760.08	独立行政法人	事務所等
小計	27,200.78	34,946.05		
合計	49,136.23	34,946.05		

※建物は延面積

※1～3の土地は、区の普通財産ではないため、貸付面積の小計及び合計から除外している。

令和4年3月31日現在

契約の種類	貸付期間		令和3年度 貸付収入（円）
定期建物賃貸借契約	平成15年4月1日 から 令和5年3月31日 まで	20年	93,548,400
定期建物賃貸借契約	平成27年4月1日 から 令和7年3月31日 まで	10年	38,038,800
定期建物賃貸借契約	令和2年8月1日 から 令和5年7月31日 まで	3年	5,616,000
定期建物賃貸借契約	平成29年4月1日 から 令和4年3月31日 まで	5年	37,890,000
定期建物賃貸借契約	平成30年4月1日 から 令和5年3月31日 まで	5年	53,400,000
定期建物賃貸借契約	平成30年4月1日 から 令和5年3月31日 まで	5年	621,600
定期建物賃貸借契約	平成30年4月1日 から 令和5年3月31日 まで	5年	316,800
定期建物賃貸借契約	令和2年4月1日 から 令和7年3月31日 まで	5年	2,868,000
定期建物賃貸借契約	平成24年11月16日 から 令和14年3月31日 まで	19年5ヶ月	2,424,000
定期建物賃貸借契約	平成27年9月18日 から 令和17年9月17日 まで	20年	4,045,200
定期建物賃貸借契約	平成25年12月25日 から 令和6年3月31日 まで	10年3ヶ月7日	1,459,200
定期建物賃貸借契約	平成25年4月1日 から 令和14年1月30日 まで	18年10ヶ月	370,084
定期建物賃貸借契約	令和2年2月1日 から 令和12年3月31日 まで	10年2ヶ月	236,293,200
定期建物賃貸借契約	令和2年2月1日 から 令和12年3月31日 まで	10年2ヶ月	115,002,720
			591,894,004
			713,868,704

## 資料2 関係法令等

### ○地方自治法（抜粋）

（財産の管理及び処分）

第237条 この法律において「財産」とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいう。

2 第238条の4第1項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。

3 普通地方公共団体の財産は、第238条の5第2項の規定の適用がある場合で議会の議決による時又は同条第3項の規定の適用がある場合でなければ、これを信託してはならない。

（公有財産の範囲及び分類）

第238条 この法律において「公有財産」とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち次に掲げるもの（基金に属するものを除く。）をいう。

(1) 不動産

(2) 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機

(3) 前2号に掲げる不動産及び動産の従物

(4) 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利

(5) 特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利

(6) 株式、社債（特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。）、地方債及び国債その他これらに準ずる権利

(7) 出資による権利

(8) 財産の信託の受益権

2 前項第6号の「短期社債等」とは、次に掲げるものをいう。

(1) 社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号）第66条第1号に規定する短期社債

(2) 投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）第139条の12第1項に規定する短期投資法人債

(3) 信用金庫法（昭和26年法律第238号）第54条の4第1項に規定する短期債

(4) 保険業法（平成7年法律第105号）第61条の10第1項に規定する短期社債

(5) 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）第2条第8項に規定する特定短期社債

(6) 農林中央金庫法（平成13年法律第93号）第62条の2第1項に規定する短期農林債

- 3 公有財産は、これを行政財産と普通財産とに分類する。
- 4 行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。

(普通財産の管理及び処分)

- 第238条の5 普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。
- 2 普通財産である土地(その土地の定着物を含む。)は、当該普通地方公共団体を受益者として政令で定める信託の目的により、これを信託することができる。
  - 3 普通財産のうち国債その他の政令で定める有価証券(以下この項において「国債等」という。)は、当該普通地方公共団体を受益者として、指定金融機関その他の確実な金融機関に国債等をその価額に相当する担保の提供を受けて貸し付ける方法により当該国債等を運用することを信託の目的とする場合に限り、信託することができる。
  - 4 普通財産を貸し付けた場合において、その貸付期間中に国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができる。
  - 5 前項の規定により契約を解除した場合においては、借受人は、これによつて生じた損失につきその補償を求めることができる。
  - 6 普通地方公共団体の長が一定の用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間を指定して普通財産を貸し付けた場合において、借受人が指定された期日を経過してもなおこれをその用途に供せず、又はこれをその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、当該普通地方公共団体の長は、その契約を解除することができる。
  - 7 第4項及び第5項の規定は貸付け以外の方法により普通財産を使用させる場合に、前項の規定は普通財産を売り払い、又は譲与する場合に準用する。
  - 8 第4項から第6項までの規定は、普通財産である土地(その土地の定着物を含む。)を信託する場合に準用する。
  - 9 第7項に定めるもののほか普通財産の売払いに関し必要な事項及び普通財産の交換に関し必要な事項は、政令でこれを定める。

## ○財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例

(通則)

第1条 新宿区(以下「区」という。)の財産は、別に定めるものを除くほか、この条例の定めるところにより、交換し、又は適正な対価なくして譲渡し、若しくは貸し付けることができる。

(普通財産の交換)

第2条 普通財産は、次の各号のいずれかに該当する場合は、区以外の者の所有する同一種類の財産その他必要とする財産と交換することができる。ただし、価額の差額が、その高価なものの6分の1を超えるときは、この限りでない。

- (1) 区において、公用又は公共用に供するため、区以外の者の所有する財産を必要とするとき。
- (2) 国又は地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため、区の普通財産を必要とするとき。

2 前項の規定により交換する場合において、その価額が等しくないときは、その差額を金銭で補足しなければならない。

(普通財産の譲与又は減額譲渡)

第3条 普通財産は、次の各号のいずれかに該当する場合は、無償で、又は時価より低い価額で譲渡することができる。

- (1) 国又は地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため、国又は当該団体に譲渡するとき。
- (2) 地方公共団体その他公共団体において、維持及び保存の費用を負担した行政財産の用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産を当該団体に譲渡するとき。
- (3) 寄付に係る行政財産の用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産を、その寄付者又はその相続人その他の包括承継人(以下「寄付者等」という。)に譲渡するとき。ただし、寄付を受けた時から20年を経過したものについては、この限りでない。
- (4) 行政財産の用途に代わるべき財産の寄付を受けたため、その用途を廃止した場合において、当該用途の廃止によつて生じた普通財産を、寄付を受けた財産の価額に相当する範囲内において、その寄付者等に譲渡するとき。
- (5) 国又は地方公共団体その他公共団体から無償で、又は減額して譲渡された普通財産を、国又は当該団体に対する寄付者等に譲渡するとき。ただし、国又は当該団体に対する寄付



の時から20年を経過したものについては、この限りでない。

(普通財産の無償若しくは減額貸付又は貸付料の減免)

第4条 普通財産は、次の各号のいずれかに該当する場合は、無償で、又は時価よりも低い貸付料で貸し付けることができる。

- (1) 国又は地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するとき。
- (2) 区の事務又は事業を補佐する公共団体が、区の指導監督を受け、当該事務又は事業の用に供するとき。
- (3) 前2号のほか、特に必要があると認めるとき。

2 普通財産の貸付けを受けた者が、地震、水災、火災等の災害のため、当該財産を使用の目的に供し難いと認められるときは、その貸付料を減額し、又は免除することができる。

(権利金の減免)

第5条 建物を貸し付ける場合又は建物を所有する目的の者に対して土地及び工作物を貸し付ける場合において、当該貸付けが前条第1項各号に掲げるものであるときは、権利金を減額し、又は免除することができる。

2 前項の規定は、堅固な工作物を設置する目的の者に対して土地を貸し付ける場合について準用する。

(準用規定)

第6条 前2条の規定は、行政財産を貸し付け、又はこれに地上権若しくは地役権を設定する場合及び普通財産を貸付け以外の方法により使用させる場合について準用する。

(物品の交換)

第7条 物品は、次の各号のいずれかに該当する場合は、区以外の者の所有する同一種類の動産と交換することができる。

- (1) 物品に係る経費の低減を図るため、特に必要があると認めるとき。
- (2) 区において使用するため、区以外の者の所有する動産を必要とするとき。

2 第2条第2項の規定は、前項の規定により交換する場合について準用する。

(物品の譲与又は減額譲渡)

第8条 物品は、次の各号のいずれかに該当する場合は、無償で、又は時価よりも低い価額で譲渡することができる。

- (1) 公益上の必要に基づき、区以外の者に物品を譲渡するとき。
- (2) 寄付に係る物品又は工作物の用途を廃止した場合において、当該物品又は工作物の解体若しくは撤去により生じた物品を寄付者等に譲渡するとき。

(物品の無償貸与又は減額貸付)

第9条 物品は、公益上の必要があるときは、区以外の者に無償で、又は時価よりも低い価額で

貸し付けることができる。

## ○新宿区行政財産使用料条例（抜粋）

（使用料の額）

第2条 使用料は、1か月当たりの額により算出するものとし、その額は、財産の種類及び使用の状況に応じ、次の各号に定めるところによる。

- (1) 土地を使用させる場合には、当該土地の位置、形状、環境、使用の態様等を考慮して算定した当該土地の適正な価格に1,000分の2.5を乗じて得た額
  - (2) 建物を使用させる場合には、当該建物及びその敷地について、それぞれ次により算定した額を合計して得た額
    - ア 建物の推定再建築費、耐用年数、経過年数、維持及び保存の状況、利用効率等を考慮して算定した当該建物の適正な価格に1,000分の6を乗じて得た額
    - イ 建物の敷地に相当する面積の土地について、前号により算出した土地の使用料に相当する額
  - (3) 建物の一部を使用させる場合には、前号により算出した建物の使用料に相当する額に当該建物の延べ面積に対する使用面積の割合を乗じて得た額
  - (4) 建物以外の工作物を使用させる場合には、当該工作物の種類に応じ、土地又は建物の使用料の例により算出して得た額
  - (5) 動産を使用させる場合には、当該動産の推定再取得価格、耐用年数、経過年数、維持及び保存の状況等を考慮して、算出した当該動産の適正な価格に1,000分の8.5を乗じて得た額
- 2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合の使用料については、別に新宿区規則で定める額とする。
- (1) 区内の土地又は建物を、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第169条の4第1項に掲げる法人の経営する鉄道、道路その他同条第2項に掲げる施設の用に供するため、その者に当該区内の土地又は建物を使用させる場合
  - (2) 区内の土地又は建物を、地方自治法施行令第169条の5第1項に掲げる法人の使用する電線路その他同条第2項に掲げる施設の用に供するため、その者に当該区内の土地又は建物を使用させる場合
- 3 建物の一部を使用させる場合であつて、使用期間が1日に満たないときの使用料は、第1項第3号の規定にかかわらず、適正な方法により算定した額とする。

## ○新宿区公有財産規則

### 第1章 総則

#### (通則)

第1条 新宿区(以下「区」という。)の公有財産(以下「財産」という。)の取得、管理及び処分に関しては、別に定めるものを除き、この規則の定めるところによる。

#### (定義)

第2条 この規則において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 部 新宿区組織条例(昭和49年新宿区条例第3号)第1条に規定する部、新宿区組織規則(平成20年新宿区規則第4号)第2条第2項に規定する担当部、子ども総合センター、会計室、議会事務局、選挙管理委員会事務局及び監査事務局をいう。
- (2) 部長 部の長(会計室にあつては、会計管理者)をいう。
- (3) 取得 財産の買入れ、交換による受入れ、寄附による受入れ、新築、収用、換地その他の事由により財産に対する権利を得ることをいう。
- (4) 管理 財産の維持、保存及び運用をいう。
- (5) 処分 財産の売払い、交換による引渡し、譲与、現物出資、信託(普通財産である土地(その土地の定着物を含む。)及び地方自治法施行令(昭和22年政令第16号。以下「政令」という。)第169条の6第2項に規定する有価証券に係るものに限る。)その他の事由により財産に対する権利が消滅することをいう。
- (6) 用途廃止 行政財産の用途を廃止し、普通財産にすることをいう。
- (7) 用途変更 行政財産の用途を変更し、別の用途に供することをいう。
- (8) 組替え 普通財産を事務事業の用に供するため、行政財産にすることをいう。

#### (事務の総括)

第3条 財産事務の総括は、総務部長が行う。

2 総務部長は、財産事務に関し必要があると認めるときは、財産を管理する部長(以下「財産管理者」という。)に対し、その所管する財産について報告を徴し、実地について調査し、又はその結果に基づいて必要な措置を講じるよう求めることができる。

#### (技術上の指導及び助言)

第4条 みどり土木部長及び都市計画部長は、財産の取得、管理及び処分に必要な技術上の指導及び助言を行う。

### 第2章 取得

#### (財産の取得)

第5条 財産の取得に関する事務は、総務部長が行う。ただし、次の各号に掲げる財産について

は、当該各号に定める部長が行うことができる。

- (1) 建設工事により取得する建物及び工作物等 都市計画部長又は建設工事を担当する部長
- (2) 区が道路管理者である特別区道等(以下「区道等」という。)に供する土地 みどり土木部長
- (3) 事務事業に関連する地方自治法(昭和22年法律第67号。以下「法」という。)第238条第1項第5号から第7号までに規定する財産 当該事務事業を所管する部長
- (4) その他総務部長が認めたもの 総務部長以外の部長

2 前項ただし書の規定により財産の取得に関する事務を行った部長は、直ちに当該財産を取得した旨その他必要な事項を総務部長に報告しなければならない。

(登記等及び対価の支払い)

第6条 登記又は登録ができる財産を取得したときは、速やかにその手続きをしなければならない。

- 2 取得する財産に抵当権、質権、賃借権その他の第三者の権利等が存するときは、あらかじめこれを消滅させ、支障なく取得の目的に供し得るようにしなければならない。
- 3 取得した財産が登記又は登録のできるものであるときは、登記又は登録が完了後でなければ、その対価を支払ってはならない。ただし、区長が特に必要があると認めたときはこの限りでない。

### 第3章 管理

#### 第1節 通則

(行政財産の管理の担当)

第7条 部の事務事業の用に供する行政財産の管理は、財産管理者が行う。

- 2 2以上の部の事務事業の用に供する行政財産のうち、統一的に管理する必要があるものは、当該2以上の財産管理者のうち区長の指定する者が行う。

(普通財産の管理の担当)

第8条 普通財産の管理は、総務部長が行う。

- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する普通財産は、財産管理者がこれを所管することができる。

- (1) 取壊し又は撤去の目的をもって用途廃止するもの
- (2) 新たな目的に供するまで短期間所管する必要があるもの
- (3) 公共事業用代替地
- (4) 廃道路敷
- (5) 職員住宅
- (6) 第5条第1項第3号の規定により取得した財産

(7) その他総務部長が引継ぎを受け、所管することが適切でないもの

(注意義務)

第9条 財産管理者及び教育委員会は、所管する財産に関し、常に最善の注意を払い、経済的かつ効率的に管理しなければならない。

(簿冊)

第10条 財産管理者及び教育委員会は、財産管理事務を処理するため、次に掲げる簿冊のうち必要なものを備え、財産に関する事項を記録し、整理しなければならない。

- (1) 行政財産使用承認簿
- (2) 普通財産貸付簿
- (3) 財産増減異動整理簿

(土地の境界)

第11条 財産管理者及び教育委員会は、所管する土地の図面を整え、隣地との境界には、界標を立て、常にその境界を明らかにしておかなければならない。

2 財産管理者及び教育委員会は、新たに隣地との境界を確定するとき又は既に確定している境界を変更しようとするときは、総務部長に協議しなければならない。ただし、区道等に供する土地に関しては、この限りでない。

(用途廃止)

第12条 財産管理者及び教育委員会は、用途廃止をしようとするときは、総務部長に協議しなければならない。

2 前項の協議は、次に掲げる事項を記載した協議書に関係書類及び必要な図面のほか用途廃止後の処分又は措置の方法を記載した明細書を添付しなければならない。

- (1) 用途廃止をしようとする財産の台帳記載事項及び当該財産の現況
- (2) 用途廃止の理由及び用途廃止後の措置
- (3) その他参考となる事項

3 総務部長は、第1項の協議を受けたときは、関係機関への協議、公有財産運用・価格審査会への付議その他の必要な調整を行い、その結果を書面により財産管理者に回答しなければならない。

4 前項の規定は、第14条第1項、第15条第1項、第26条第2項、第27条第1項、第31条第3項及び第40条第2項の規定による協議の場合に準用する。

(用途廃止をした場合における引継ぎ)

第13条 財産管理者及び教育委員会は、用途廃止をしたときは、第8条第2項の規定により財産管理者が所管することとなるものを除き、公有財産引継書(第1号様式)に次に掲げる書類を添えて、速やかに総務部長に引継ぎを行わなければならない。

- (1) 関係図面
  - (2) 当該財産について使用許可、貸付け、私権の設定又は使用承認が行われている場合には、当該使用許可、貸付け、私権の設定又は使用承認に関する書類の写し
  - (3) その他必要な書類
- 2 前項の規定により引継ぎが行われたときは、総務部長は、公有財産受領書(第2号様式)を送付しなければならない。

(用途変更)

第14条 財産管理者及び教育委員会は、用途変更をしようとするときは、総務部長に協議しなければならない。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

- (1) 教育委員会の間又は部内の課(新宿区組織規則第2条に規定する課及び担当課をいう。以下同じ。)の間において財産の所管を移す場合
  - (2) 課の間において財産の所管を移さずに用途変更をする場合
  - (3) 区の組織の改編による場合
- 2 用途変更における協議及び手続については、第12条第2項及び前条の規定を準用する。

(組替え)

第15条 財産管理者及び教育委員会は、組替えをしようとするときは、総務部長に協議しなければならない。

- 2 組替えにおける協議及び手続については、第12条第2項及び第13条の規定を準用する。

第2節 公有財産台帳及び現在高報告

(台帳)

第16条 財産管理者及び教育委員会は、所管する財産について法第238条第1項各号に掲げる範囲(不動産にあつては、土地、建物、建物以外の工作物及び立木をその範囲とする。)及び同条第3項に定める分類に従い、公有財産台帳(第3号様式。以下「台帳」という。)を備え付けなければならない。

- 2 財産管理者及び教育委員会は、所管する財産について変動のあったときは、直ちに総務部長にその旨を報告しなければならない。
- 3 財産管理者及び教育委員会は、台帳の記載事項に関する図面その他必要な資料を保管し、整理しておかなければならない。

(台帳整理基準)

第17条 この規則に定めるもののほか、台帳の整理については、別に総務部長が定める基準によるものとする。

(台帳価格)

第18条 台帳に登録すべき価格は、次の各号に掲げるところによる。

- (1) 有償により取得した財産 買入れ価格、建築価格、補償価格その他の取得価格
- (2) 株券、社債券等 額面のあるものについては、額面金額。無額面のものについては、発行価格
- (3) 出資による権利 出資金額
- (4) 前3号に掲げるもの以外のもの及び前3号の価格によることが適当でないと認められるものについては、適正な時価により評定した価格

2 台帳価格は、次の各号に掲げる財産の区分に応じ、当該各号に定める価格により改定しなければならない。

- (1) 土地 3年ごとに公的土地評価価格の適正な変動率等を用いて算出した価格
- (2) 建物及び工作物 毎年適正な時価により評定した価格
- (3) その他の財産 適宜に適正に評定した価格  
(現在高報告)

第19条 財産管理者及び教育委員会は、その所管に属する財産について、毎年3月31日現在の台帳に基づき、公有財産現在高報告書(第4号様式。以下「報告書」という。)を作成し、4月30日までに総務部長に送付しなければならない。

2 総務部長は、前項の規定により送付された報告書に基づき、公有財産現在高総計算書を作成し、5月31日までに区長に提出し、併せて会計管理者に送付しなければならない。

(財産の滅失又は損害の報告)

第20条 財産管理者及び教育委員会は、事故により所管する財産が滅失し、又は損害を受けたときは、直ちに次に掲げる事項を区長に報告しなければならない。

- (1) 台帳記載事項
- (2) 財産の被害の状況及び原因
- (3) 復旧の見込み
- (4) その他参考となる事項

(適用除外)

第21条 区道等及びその附属施設の用に供し、又は供する予定の財産については、本節から第4節までの規定は適用しない。

### 第3節 財産管理主任等

(財産管理主任等)

第22条 部に財産管理主任を、各財産ごとに財産管理責任者を置く。

2 財産管理主任は、部の庶務を担当する課長(会計室にあっては会計室長、議会事務局及び選挙管理委員会事務局にあっては次長、監査事務局にあっては事務局長が指定する職員)をもって充てる。

3 財産管理責任者は、次の各号に掲げる職員をもって充てる。

- (1) 職員の配置されている施設の不動産にあつては、当該施設の庶務を担当する係長(区役所にあつては庁舎管理係長、当該施設の長が係長級職員である場合は当該施設の長)
- (2) 職員の配置されていない施設の不動産にあつては、当該施設の管理を担当している係の長
- (3) 不動産以外の財産については、当該事務事業を所管する係の長  
(財産管理主任の責務)

第23条 財産管理主任は、財産管理者の命を受け、次に掲げる事項について処理する。

- (1) 財産の取得、管理及び処分に関する手続及び部内の調整に関すること。
- (2) 台帳の管理(総務部長が行うものを除く。)及び記載事項に関する図面等の管理並びに報告書の作成に関すること。
- (3) 財産の引継ぎその他財産の異動に係る手続に関すること。
- (4) その他財産管理に関すること。  
(財産管理責任者の責務)

第24条 財産管理責任者は、上司の命を受け、次に掲げる事項について処理する。

- (1) 施設財産の使用及び管理に関すること。
- (2) 使用許可又は貸付けした財産の使用状況に関すること。
- (3) 土地の境界管理及び不法行為の排除に関すること。
- (4) その他財産管理に関すること。

#### 第4節 行政財産の使用許可等

(使用許可基準)

第25条 法第238条の4第7項の規定に基づき、行政財産の使用を許可することができる場合は、次の各号のいずれかに該当するときとする。

- (1) 国、地方公共団体その他公共的団体が公用又は公共用に供するため必要と認められる場合
- (2) 区の事務事業を補佐する公共的団体が、区の指導監督を受け、当該事務事業の用に供するために必要と認められる場合
- (3) 運輸、電気、通信、水道又はガス供給事業の用に供するためやむを得ないと認められる場合
- (4) 職員又は施設を利用する者のため、食堂、売店等の厚生施設を設置する場合
- (5) 隣接土地の所有者又は使用者が、当該土地の利用のため相隣関係上やむを得ないと認められる場合
- (6) 災害その他緊急事態の発生により、応急施設として短期間使用させる場合



(7) 公の学術研究、公共目的のために行なわれる講演会、研究会等の用に短期間使用させる場合

(8) 前各号に掲げるもののほか、やむを得ないと認められる場合  
(使用許可手続き)

第26条 行政財産を使用しようとする者は、行政財産使用許可申請書(第5号様式)を区長に提出しなければならない。

2 財産管理者は、行政財産の使用許可をしようとするときは、必要な事項を記載した協議書に図面その他の関係書類を添付して、総務部長に協議しなければならない。ただし、1日に満たない使用許可については、この限りでない。

3 財産管理者は、行政財産の使用許可をするときは、次の各号に掲げる事項のうち必要なものを記載した行政財産使用許可書(第6号様式)を申請者に交付する。

- (1) 使用物件
- (2) 用途
- (3) 使用期間及び使用期間を更新する場合の使用期間満了3か月前の申請
- (4) 使用料、使用料の改正及び使用料の不還付並びに延滞金
- (5) 光熱水費その他の実費の徴収
- (6) 使用上の制限
- (7) 転貸等の禁止
- (8) 使用許可の取消し又は変更及びその際の損失の不補償
- (9) 原状回復
- (10) 損害賠償の方法及び区を受取人とする火災保険の付保
- (11) 必要費、有益費等の請求権の放棄
- (12) 実地調査等
- (13) その他必要な事項

4 教育委員会は、使用許可期間が5年を超える使用許可又は使用料の減免(別に定めるものを除く。)をしようとするときは、総務部長に協議しなければならない。

(使用許可の取消し)

第27条 財産管理者は、法第238条の4第9項の規定に基づき使用許可の取消しをしようとするときは、当該取消しをしようとする理由その他必要な事項を記載した協議書に当該使用許可に係る行政財産使用許可書の写しを添付して、総務部長に協議しなければならない。

2 財産管理者は、前項の規定に該当しない使用許可の取消しをしたときは、直ちにその旨を総務部長に報告しなければならない。

(使用許可期間)

第28条 行政財産の使用許可期間は、次の各号に掲げる期間を超えることができない。

- (1) 臨時的使用を目的とした土地、土地の定着物及び建物 3年
- (2) 運輸、電気、通信、水道又はガス供給事業の用に供するための土地 5年
- (3) 第1号を除く建物 5年
- (4) 土地及び建物以外のもの 1年
- (5) 前各号に定めるもの以外のもの 区長が必要と認める期間

(行政財産の貸付け及び私権の設定)

第29条 法第238条の4第2項の規定に基づく行政財産の貸付け又は私権の設定に係る事務は、総務部長が行う。ただし、総務部長が適当と認めたものについては、財産管理者が行うことができる。

2 前項の貸付け又は私権の設定の期間及び貸付料等については、次節の規定を準用する。

(使用承認)

第30条 他の財産管理者又は教育委員会の所管する行政財産を目的外に使用しようとする部長又は教育委員会は、当該財産を所管する財産管理者に対し、財産の用途、利用計画その他の関係書類及び図面を添付した使用承認申請書により申請しなければならない。

2 財産管理者又は教育委員会は、前項の使用承認申請に基づき使用承認するときは、必要な事項を記載した使用承認書を当該部長又は教育委員会に交付しなければならない。

#### 第5節 普通財産の貸付け等

(貸付けの手續)

第31条 普通財産の貸付けを受けようとする者は、必要な事項を記載した普通財産貸付申請書を区長に提出しなければならない。

2 前項の場合において、普通財産の貸付けに関する事務は、総務部長が行う。ただし、第8条第2項の規定により財産管理者が所管する普通財産のうち総務部長が適当と認めたものの貸付けに関する事務については、当該財産管理者が行うことができる。

3 財産管理者は、前項ただし書の規定により普通財産の貸付けを行おうとするときは、必要な事項を記載した協議書に図面その他の関係書類を添付して、あらかじめ総務部長に協議しなければならない。ただし、1日に満たない貸付けについては、この限りでない。

(貸付期間)

第32条 普通財産の貸付期間は、次の各号に掲げる期間を超えることができない。

- (1) 臨時的使用を目的とした土地、土地の定着物及び建物 2年
- (2) 運輸、電気、通信、水道又はガス供給事業の用に供するための土地又は建物 3年
- (3) 建物を所有するため又は堅固な工作物を設置するための土地 30年

- (4) 借地借家法(平成3年法律第90号)第22条に規定する定期借地権(以下「定期借地権」という。)を設定して貸し付ける土地 65年
- (5) 借地借家法第38条に規定する期間の定めがある建物の賃貸借(以下「定期建物賃貸借」という。)により貸し付ける建物 20年
- (6) 第1号、第2号及び前号を除く建物 5年
- (7) 土地及び建物以外のもの 1年  
(貸付料等)

第33条 普通財産の貸付料は、一般競争入札又は指名競争入札に付して貸し付けるときは、落札価格をもって貸付料とする。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合における普通財産の貸付料の額は、新宿区公園条例施行規則(昭和50年新宿区規則第19号)第3条に定める占用料の例による。

- (1) 区内の土地又は建物を、政令第169条の4第1項に掲げる法人の経営する鉄道、道路その他同条第2項に掲げる施設の用に供するため、その者に当該区内の土地又は建物を使用させる場合
- (2) 区内の土地又は建物を、政令第169条の5第1項に掲げる法人の使用する電線路その他同条第2項に掲げる施設の用に供するため、その者に当該区内の土地又は建物を使用させる場合

3 前2項に定める貸付料以外の貸付料及び財産に私権を設定することに係る対価は、適正な時価により評定した額とする。

(権利金)

第34条 建物を貸し付ける場合及び建物を所有する目的又は堅固な工作物を設置する目的の者に土地を貸し付ける場合は、権利金を徴収するものとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

- (1) 臨時的使用を目的として2年未満の期間により貸し付ける場合
- (2) 定期借地権を設定して土地を貸し付ける場合
- (3) 定期建物賃貸借により建物を貸し付ける場合
- (4) その他区長が特に認めた場合

2 権利金の額については、前条第1項及び第3項の規定を準用する。

(保証金及び敷金)

第34条の2 定期借地権を設定して土地を貸し付ける場合は、保証金を徴収するものとする。ただし、区長が特に認めるときは、この限りでない。

2 建物を貸し付ける場合は、敷金を徴収するものとする。ただし、臨時的使用を目的として2年未満の期間により貸し付ける場合その他区長が特に認めた場合は、この限りでない。

- 3 保証金及び敷金(以下「保証金等」という。)の額については、区長が別に定める。
- 4 保証金等は、貸付期間が満了し、当該土地又は建物の引渡しを受けた後に、これを返還する。ただし、区において建物取壊費用等又は建物原状回復費用等への充当があった場合は、保証金等の額からそれに要した費用を差し引いた額を返還する。
- 5 返還する保証金等には、利息を付さない。

(権利金の徴収方法)

第35条 権利金は、貸し付ける財産の引渡し前に、全額を徴収しなければならない。ただし、特別の理由があると認めるときは、第45条の規定を準用し延納の特約をすることができる。

(督促及び遅延損害金)

第36条 貸付料等又は権利金を納入しない者に対する督促及び遅延損害金の徴収については、新宿区行政財産使用料条例(昭和39年新宿区条例第9号)第8条の規定を準用する。

(貸付契約の特則)

第37条 普通財産貸付契約書には、新宿区契約事務規則(昭和39年新宿区規則第15号)第43条に定めるもののほか、次に掲げるもののうち必要な事項を記載しなければならない。

- (1) 貸付期間を更新する場合の契約期間満了3か月前の申出
- (2) 光熱水費その他使用に係る実費の徴収
- (3) 用途指定及び用途指定違反時の解約
- (4) 借受人の責に帰すべき理由により契約を解除した場合の貸付料の不還付
- (5) 必要費、有益費等の請求権の放棄
- (6) 借受人が都内に住所を有しない場合の管理人の選任
- (7) 借受人の申出による分筆、境界の標示のための測量に要した経費その他の実費の徴収
- (8) 原状回復
- (9) 転貸等の禁止
- (10) その他必要な事項

2 普通財産の貸付料は、やむを得ない事情があると区長が認めるときは、新宿区契約事務規則第49条の規定にかかわらず、その全部又は一部を後納させることができる。

(無償又は減額貸付け等の申請)

第38条 財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例(昭和39年新宿区条例第5号。以下「無償貸付等条例」という。)第4条又は第5条の規定に基づき貸付料又は権利金の減額若しくは免除を受けようとする者は、貸付料・権利金の減額・免除申請書(第7号様式)に必要な書類を添付して区長に申請しなければならない。

(貸付け以外の方法による普通財産の使用)

第39条 本節の規定は、貸付け以外の方法により普通財産を使用させる場合について準用す

る。

#### 第4章 処分

##### (普通財産の処分)

第40条 普通財産の処分に関する事務は、総務部長が行なう。ただし、第8条第2項第3号から第7号までに規定する財産のうち区長が指定するものについては、財産管理者が行うことができる。

- 2 財産管理者は、前項ただし書きの規定に基づき区長が指定するものの処分をしようとするときは、必要な事項を記載した協議書により、総務部長に協議しなければならない。

##### (売払い価格)

第41条 普通財産の売払い価格は、一般競争入札又は指名競争入札によって売り払うときは、落札価格をもって売払い価格とする。

- 2 前項以外の方法により財産を売払うとき又は売払い以外の方法により財産を処分するときは、適正な時価により評定した額をもって売払価格又は処分価格とする。

##### (普通財産の信託)

第42条 法第238条の5第2項又は第3項の規定に基づき普通財産である土地又は有価証券を信託するときは、別に区長が定める方法により行うものとする。

##### (減額譲渡等)

第43条 無償貸付等条例第3条の規定に基づき財産を無償で、又は時価より低い金額で譲渡を受けようとする者は、必要な書類を添付した申請書を区長に申請しなければならない。

##### (用途指定の処分)

第44条 一定の用途に供される目的をもって普通財産を処分する場合は、当該財産を買い受ける者に対して、用途及びその用途に供しなければならない期間を指定しなければならない。

- 2 前項の指定をしたときは、用途指定を担保するため、買い戻し特約の登記その他の必要な措置を講じなければならない。

##### (延納)

第45条 政令第169条の7第2項に規定する延納の特約をする場合の利息は年6分以上とする。

- 2 延納の特約をした場合において、即納金の納付があったときは、当該財産の所有権を相手方に移転し、引き渡すものとする。この場合において、残金債権を担保するため、直ちに当該財産に対し抵当権設定の登記手続きをしなければならない。

##### (延納残金の督促及び延納利息金)

第46条 第36条の規定は、前条に規定する延納残金の督促及び延納利息金の徴収について準用する。

## 第5章 雑則

(公有財産運用・価格審査会への付議)

第47条 財産の管理及び処分並びに財産の取得、管理及び処分に関する価格又は料金に関する重要な事項に関しては、別に定める新宿区公有財産運用・価格審査会の議を経るものとする。

(準用規定)

第48条 この規則の規定は、区の借地について準用する。

(補則)

第49条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、区長が別に定める。

### ○新宿区契約事務規則（抜粋）

(貸付料の納付時期)

第49条 財産の貸付料は、前納させなければならない。ただし、貸付期間が6月以上にわたるものについては、分割して定期に前納させることができる。

### ○新宿区公有財産運用・価格審査会規程

(設置)

第1条 新宿区公有財産規則(平成10年新宿区規則第12号。以下「規則」という。)第47条の規定に基づき、公有財産(以下「財産」という。)に関する重要な事項を審議するため、新宿区公有財産運用・価格審査会(以下「審査会」という。)を設置する。

(所管事項)

第2条 審査会は、次に掲げる事項について審議する。

- (1) 使用許可期間が5年を超える行政財産の使用許可
- (2) 貸付け期間が1年を超える行政財産の貸付け(私権を設定する場合を含む。)及びその価格
- (3) 貸付け期間が3年を超える普通財産の貸付け(私権を設定する場合を含む。)及びその価格
- (4) 貸付け期間が3年以内の普通財産の貸付け(私権を設定する場合を含む。)のうち貸付料の予定月額が80万円を超えるもの及びその価格
- (5) 普通財産(規則第5条第1項第3号に規定する財産を除く。)の処分及びその予定価格
- (6) 不動産及び不動産の従物を取得(工事による取得を除く。)する際の予定価格

- (7) 前2号に伴い財産を取得し、又は処分する際に生じる補償金の予定価格
- (8) 不動産及び不動産の従物を新たに有償で借り受けるときの借受料、権利金等の予定価格。ただし、次に掲げるものを除く。
  - ア 国又は他の地方公共団体が所有するもの
  - イ 法令等で賃借料等の算定基準が定められているもの
  - ウ 賃借料の月額が80万円以下で権利金を支払わないもの
- (9) 使用料、権利金、保証金、貸付料又は処分価格の減免
- (10) その他財産に関する重要な事項

2 審査会は、前項各号に定めるもののうち必要な事項については、別に基準を定めることにより審議を省略することができる。

(審査会の構成)

第3条 審査会は、会長及び委員をもって組織する。

- 2 会長は、副区長の職にある者のうち総務部を担任する者をもって充てる。
- 3 委員は、総合政策部長、総務部長、地域振興部長、文化観光産業部長、福祉部長、子ども家庭部長、みどり土木部長、都市計画部長、会計管理者、教育委員会事務局次長、総合政策部財政課長及び総務部契約管財課長の職にある者をもって充てる。

(顧問)

第4条 審査会に、顧問を置くことができる。

- 2 顧問は、学識経験者のうちから、区長が委嘱する。
- 3 顧問は、財産の価格に関する事項について、調査し、報告する。

(会長)

第5条 会長は審査会を代表し、会務を総理する。

- 2 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指定する委員が職務を代理する。

(審査会の開催)

第6条 審査会は、必要の都度会長が招集する。

- 2 会長は、必要があると認めたときは、委員以外の者を会議に出席させることができる。
- 3 緊急の事案について、会長が特に必要があると認めたときは、書面の持ち回りをもって、審査会に代えることができる。

(定足数及び表決)

第7条 審査会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

- 2 審査会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは会長の決するところによる。

(庶務)

第8条 審査会の庶務は、総務部契約管財課が担当する。

平成 12 年 7 月 5 日新宿区公有財産運用・価格審査会決定

## 有効活用（財源確保）対象とされた区有財産の処理方針

### 1 目的

本方針は、財源確保のため、有効活用の対象とされた区有財産の処理方針を定めることを目的とする。

### 2 活用方法

区内物件については貸付け（定期建物賃貸借契約又は定期借地権設定契約）を、区外物件については売却をそれぞれ原則とする。ただし、区内物件、区外物件とも、当区にとっての有利性、当該物件の活用見込み、建物の老朽化の程度、維持管理費の多寡、財政見通し等を総合的に勘案したうえ、区内物件について売却、区外物件について貸付けを行う場合もある。

### 3 相手方の決定

売却については、一般競争入札を原則とするが、入札参加資格、用途等について制限を設ける場合がある。また、対象物件の規模又は価格等の条件から、住宅用地として個人でも購入することができるものと認められるものについては、予め売却価格を提示した公募抽選とする場合もある。

貸付けについては、競争入札によると不信用又は不誠実な者が参加し、かえって区が損害を蒙るおそれがあるので、賃借人としての信用性や適格性、賃料支払い能力等を総合的に判断したうえで、区にとって最も有利な相手方と随意契約を締結する。

### 4 特 例

2、3の原則にかかわらず、国、地方公共団体及び公益法人のほか、公共性、公益性の高い団体については、使用目的、相隣関係等を総合的に考慮したうえで、随意契約とする場合がある。また、隣接地所有者又は隣接地に借地権等の権利を有する者に対しては、優先的に売却する場合がある。



印刷物作成番号  
2022-6-5101

令和4年度  
行政監査結果報告書  
普通財産（土地・建物）の貸付けについて  
令和5年2月発行 新宿区監査事務局

新宿区歌舞伎町1-5-1  
電話（03）5273-4579（ダイヤルイン）  
FAX（03）5273-3539

この印刷物は、業者委託により290部印刷製本しています。その経費として、1部当たり396円(税込み)がかかっています。ただし、編集時の職員人件費や配送経費などは含んでいません。

新宿区は、環境への負荷を少なくし、未来の環境を創造するまちづくりを推進しています。  
本誌は新宿区環境マネジメントに基づき、環境に配慮した印刷用紙を使用しています。