

郡山市上下水道局普通財産の随意契約による売払いに関する要領

(趣旨)

第1条 この要領は、郡山市上下水道局(以下「局」という。)が所有する土地及び建物の普通財産(以下「普通財産」という。)の随意契約による売払いに関し、地方公営企業法施行令(昭和27年政令第403号。以下「施行令」という。)及び郡山市上下水道局会計規程(平成29年郡山市上下水道局規程第5号。以下「規程」という。)に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(売払対象)

第2条 この要領により売払う普通財産は、現に公用又は公共用として未利用であり、かつ、利用する見込みがないものとする。

(売払方法)

第3条 普通財産の売払いに当たっては、次の各号のいずれかに該当する場合、施行令第21条の14第1項第2号により随意契約の方法によることができる。

- (1) 公用、公共用又は公益事業の用に供するため、公共団体又は公共的団体等に売払う場合
- (2) 局が実施する用地の買収に伴う代替地の用に供する場合
- (3) 無道路地、地形狭長等公用又は公共用として単独利用が困難なもので、かつ、他に買受希望者のない土地を、隣接する土地の所有者に売払う場合
- (4) 土地の面積が100㎡(法地等を含む土地については150㎡)以下の、公用又は公共用として単独利用が困難なもので、かつ、他に買受希望者のない土地を、隣接する土地の所有者に売払う場合
- (5) 既に貸付中の普通財産について、当該普通財産の借受人に対して売払う場合
- (6) 一般競争入札に付し落札者がない場合又は落札者が契約を締結しない場合
- (7) その他上下水道事業管理者(以下「管理者」という。)が必要と認める場合

(売払申請)

第4条 管理者は、普通財産の売払いの申請を希望する者(以下「申請人」という。)に対して、普通財産売払申請書(第1号様式)の提出を求めるものとする。

2 前項の申請に当たっては、次の各号に掲げる書類の添付を求めるものとする。

- (1) 誓約書(第2号様式)
- (2) 売払申請地の案内図、公図の写し及び実測図の写し
- (3) 住民票抄本又は履歴事項全部証明書
 - ア 個人の場合は、市区町村が発行した住民票抄本
 - イ 法人の場合は、法務局が発行した履歴事項全部証明書
- (4) 印鑑登録証明書若しくは印鑑証明書又はその写し
 - ア 個人の場合は、市区町村が発行した印鑑登録証明書
 - イ 法人の場合は、法務局が発行した印鑑証明書

- (5) 市区町村発行の納税証明書又はその写し(直近1年分)
- (6) 確認書(第3号様式)(第3条第3号及び第4号の場合に限る。ただし、売払申請地を購入する意思のない旨を確認できる他の書類を添付する場合は、この限りでない。)
- (7) 売払申請地に隣接する土地の所有者が確認できる図面等(前条第3号及び第4号の場合に限る。)
- (8) 委任状(第4号様式)(申請人以外が土地の売買に関する一切の手続きを行う場合に限る。)
- (9) その他管理者が必要と認める書類

3 管理者は、第1項の申請に当たり、申請人に対して次の各号に掲げる費用の負担を求めるものとする。ただし、管理者が特に必要と認める場合は、この限りでない。

- (1) 売払申請地の測量及び分筆等に要する費用
- (2) 売買契約書作成に要する費用
- (3) 第11条第3項の所有権移転登記に要する費用
- (4) その他売払手続きに要する費用

(売払いに係る通知)

第5条 管理者は、前条の申請を受けてから30日以内(不動産鑑定評価を行う場合を除く。)に、売払いに係る次の各号に掲げる事項を申請人に対し通知するものとする。

- (1) 売払予定価格
- (2) 売払いに際して必要な費用の見込額
- (3) 売払条件
- (4) その他必要な事項

(売払面積)

第6条 土地を売払う場合の売払面積は、実測面積とする。

(売払予定価格)

第7条 売払予定価格は、別紙「郡山市上下水道局 面積狭小地、不整形地等の評価基準」又は不動産鑑定評価により算定の上、決定する。

2 前項の売払予定価格には、普通財産の土地を売払うために要した測量及び分筆等、不動産鑑定の費用を含めることができる。

(農地法の規定による許可申請等)

第8条 管理者は、売払申請地が農地法(昭和27年法律第229号)第2条に規定する農地又は採草牧草地に該当する場合、申請人とともに、農地法第3条及び第5条の規定による許可申請等必要な申請又は届出を行うものとする。

(売買契約の締結)

第9条 管理者は、第5条の通知日から30日以内に売買契約を締結するものとする。ただし、前条の規定により農地法に基づく申請又は届出を行った場合は、この限りでない。

2 管理者は、前項の売買契約を締結するに当たり、郡山市上下水道局契約規程(昭和42年郡山市水道局規程第8号)第8条第1項第5号の規定により、契約保証金の全部又は一部を免除することができる。

(売払代金の納付)

第10条 申請人は、前条の売買契約締結後、規程第18条第5項第4号に基づき、売払代金を管理者が発行する納入通知書により、管理者が指定する日(契約締結日の翌日から起算して24日目)までに、一括して納付するものとする。

(所有権移転等)

第11条 売払申請地の所有権は、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第169条の7に基づき、前条の売払代金が完納された時に申請人に移転するものとする。

2 売払申請地は前項の所有権が申請人に移転した時に、現状のまま引渡ししたものとする。

3 売払申請地の所有権移転登記は、管理者が行うものとする。

4 管理者は、第2項の引渡し後、申請人に対して、財産受領書(第5号様式)の提出を求めるものとする。

附 則

この要領は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和4年11月18日から施行する。

郡山市上下水道局 面積狭小地、不整形地等の評価基準

1 目的

この基準は、面積狭小、不整形等の理由で単独利用が困難な普通財産を、隣接土地所有者へ処分する場合で、当該普通財産(以下、「処分予定地」という。)の評価を不動産鑑定士が行う不動産の鑑定評価(以下、「不動産の鑑定評価」という。)を受けることなく決定する場合の基準を定めるものである。

ただし、面積狭小や不整形な土地であっても、この基準により価格を決定することが困難と判断されるときは、不動産の鑑定評価に基づき処分することとする。

2 適用対象

この基準が対象とする処分予定地は、面積狭小、不整形等の土地で、それ自体単独利用が困難であると認められるもののうち、処分価格が500万円未満で、かつその面積が概ね1,000㎡未満のものとする。

3 評価地目

(1) 評価地目の考え方

評価地目については、登記簿地目ではなく現況で認定するものとする。

(2) 評価地目の認定時点

評価地目の認定は、行政財産の用途の廃止を含め、処分等の協議を開始した時点の現況とする。

4 処分価格

(1) 算出方法

$$\text{処分価格} = \text{基準価格} \times \text{需給関係による修正率} \\ \times \text{土地利用形態向上による修正率} \times \text{特別補正による修正率} \times \text{処分予定地の実測面積}$$

ア 基準価格の求め方

(ア) 市街化区域内の場合

近傍類似地の宅地評価の1㎡当たりの固定資産税評価額を0.7で除した価格を用いるものとする。また、評価地目が宅地以外の場合は、当該価格に0.8を乗じたものとする。

ただし、近隣に不動産の鑑定評価の実例がある場合は、当該鑑定価格に時点修正を加えたものとすることができる。

(イ) 市街化調整区域及び都市計画区域外の場合

a 評価地目が宅地及び雑種地の場合

近傍類似地の評価地目の1㎡当たりの固定資産税評価額を0.7で除した価格を用いるものとする。

b 評価地目が上記以外の場合

近傍類似地の評価地目の1㎡当たりの固定資産税評価額に、相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用される直近の財産評価基準書における評価倍率を乗じた価格を用いるものとする。

イ 需給関係による修正率

処分予定地は、面積狭小、不整形等の理由で単独利用が困難であることから、需給関係による修正を行い、修正率は、0.5とする。

ウ 土地利用形態向上による修正率

処分予定地と隣接地とを一体利用することで、処分予定地及び隣接地の経済価値が従前より増大することについて修正を行い、修正率は、処分予定地と隣接地の面積の割合から次のとおりとする。

$$A = \frac{B \text{ 処分予定地の面積} + C \text{ (処分予定地と一体利用される) 隣接地の総面積}}{D \text{ (処分予定地と一体利用される) 隣接地のうち最大の土地の面積}}$$

Aの値	修正率
$A < 1.2$	1.0
$1.2 \leq A < 1.4$	1.1
$1.4 \leq A < 1.6$	1.2
$1.6 \leq A < 1.8$	1.3
$1.8 \leq A < 2.0$	1.4
$2.0 \leq A$	1.5

エ 特別補正

処分予定地が、無道路地、崖地等の個別特別な事情がある場合は、修正を行い、修正率は次のとおりとする。

ただし、基準価格の算出時に、既に修正が加味されている場合は、行わない。

態様別	修正率
私道（特定利用者）	0.5
私道（不特定利用者）	0.2
無道路地	0.6
単独利用可能な崖地	0.6
単独利用不可能な崖地	0.3

(2) 端数計算

処分価格及び基準価格の計算の結果、1円未満の端数が生じた場合は、その端数を切り捨てた額とする。

ア 処分価格

処分価格計算の結果、1円未満の端数が生じた場合においては、その端数を切り捨てのうえ、円の単位にとどめる。

イ 修正率の場合

各種の修正率については、小数点2位以下の端数を切り捨てのうえ、小数点1位にとどめる。

(3) 不動産の鑑定評価による場合

ア 買受希望人が上記(1)により算出された処分価格に納得せず、不動産の鑑定評価を希望する場合

イ 一筆の土地の内で利用形態が単一でない等、上記(1)により評価することが困難と判断される場合

※ 不動産の鑑定評価については、局が発注し、アの場合には買受希望人が、イの場合には局が経費を負担する。

5 隣接する複数人が一部分ずつを買い受ける場合

評価地目が同じであれば、処分単価は同額とする（近傍類似地の固定資産税評価額は、最も高価なものとする。）

6 その他

この基準の解釈に当たっては、国有財産評価基準(財理第1317号平成13年3月30日)を参考とする。

普通財産売払申請書

年 月 日

郡山市上下水道事業管理者

申請人

所在地又は住所

商号又は名称

代表者職氏名
又は個人氏名

電話番号

(担当者職氏名:)

下記のとおり普通財産の売払いを願いたく関係書類を添えて申請いたします。

記

所在	地番	登記地目	登記面積	希望売払価格	使用目的

添付書類 (添付した書類の番号を○で囲んでください。)

[申請人が個人の場合]

- 1 誓約書(第2号様式)
- 2 売払申請地の案内図、公図の写し及び実測図の写し
- 3 住民票抄本
- 4 印鑑登録証明書又はその写し
- 5 市区町村発行の納税証明書又はその写し(直近1年分)
- 6 確認書(第3号様式)
- 7 売払申請地に隣接する土地所有者が確認できる図面等
- 8 委任状(第4号様式)
- 9 その他管理者が必要と認める書類

[申請人が法人の場合]

- 1 誓約書(第2号様式)
- 2 売払申請地の案内図、公図の写し及び実測図の写し
- 3 履歴事項全部証明書
- 4 印鑑証明書又はその写し
- 5 市区町村発行の納税証明書又はその写し(直近1年分)
- 6 確認書(第3号様式)
- 7 売払申請地に隣接する土地所有者が確認できる図面等
- 8 委任状(第4号様式)
- 9 その他管理者が必要と認める書類

※6の確認書は、隣接土地所有者が売払申請地を購入する意思のない旨を確認できる他の書類でも可能です。

※8の委任状は、申請人以外が土地の売買に関する一切の手続きを行う場合に必要です。

第2号様式（第4条関係）

誓 約 書

年 月 日

郡山市上下水道事業管理者

所在地又は住所

商号又は名称

代表者職氏名又は個人氏名

電 話 番 号

（担当者職氏名 ）」

貴局へ普通財産の売払申請を行うに当たり、次に掲げる事項に相違ないことを誓約いたします。また、下記2に相違ないことを確認するため、当方の個人情報について、貴局が警察当局へ情報提供することに同意いたします。

記

- 1 地方自治法（昭和22年法律第67条）第238条の3第1項に規定する職員に該当しない者であること。
- 2 本人（個人の場合）又は役員等（法人の場合）が、郡山市暴力団排除条例（平成24年郡山市条例第46号）第2条第2号に規定する暴力団員又は第8条に規定する社会的非難関係者に該当しない者であること。
- 3 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき、更生手続開始又は再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- 4 政治資金規正法（昭和23年法律第194号）第3条の規定による政治団体でないこと。
- 5 申請書及び添付書類の内容が事実と相違ないこと。
- 6 購入後の土地利用計画に即して現地の確認や法令等の制限について調査を実施していること。

地方自治法（抄）

（職員の行為の制限）

第二百三十八条の三 公有財産に関する事務に従事する職員は、その取扱いに係る公有財産を譲り受け、又は自己の所有物と交換することができない。

2 前項の規定に違反する行為は、これを無効とする。

郡山市暴力団排除条例（抄）

（定義）

第2条 この条例において、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) 暴力団 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。以下「法」という。)第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (2) 暴力団員 法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。
- (3) 暴力団員等 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者(福島県暴力団排除条例施行規則(平成23年福島県公安委員会規則第5号。以下「県規則」という。)第2条に規定する者を除く。)をいう。
- (4) 暴力団の排除 暴力団員等による不当な行為を防止し、及びその行為により市民生活又は事業活動に生ずる不当な影響を排除することをいう。
- (5) 市民 市内に居住している者並びに市内に通勤通学する者及び滞在する者をいう。
- (6) 事業者 市内において事業活動を行う全てのものをいう。ただし、関係団体を除く。
- (7) 市民等 市民及び事業者をいう。
- (8) 関係団体 法第32条の3第1項の規定により都道府県暴力追放運動推進センターとして指定を受けた者その他の暴力団員による不当な行為の防止及びこれによる被害の救済に寄与する活動等を行う団体をいう。

（公共工事等における措置）

第8条 市は、公共工事、給付金(補助金その他の相当の反対給付を受けないものをいう。以下この条において同じ。)の交付その他の市の事務又は事業(以下「公共工事等」という。)の実施において、暴力団を利さないため、暴力団員又は社会的非難関係者(暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者として県規則第4条に規定する者をいう。次条において同じ。)の公共工事に係る契約及び当該契約の下請に係る契約並びに給付金の交付の相手方からの除外その他の必要な措置を講ずるものとする。

政治資金規正法（抄）

（定義等）

第三条 この法律において「政治団体」とは、次に掲げる団体をいう。

- 一 政治上の主義若しくは施策を推進し、支持し、又はこれに反対することを本来の目的とする団体
- 二 特定の公職の候補者を推薦し、支持し、又はこれに反対することを本来の目的とする団体
- 三 前二号に掲げるもののほか、次に掲げる活動をその主たる活動として組織的かつ継続的に行う団体
 - イ 政治上の主義若しくは施策を推進し、支持し、又はこれに反対すること。
 - ロ 特定の公職の候補者を推薦し、支持し、又はこれに反対すること。

2 この法律において「政党」とは、政治団体のうち次の各号のいずれかに該当するものをいう。

- 一 当該政治団体に所属する衆議院議員又は参議院議員を五人以上有するもの
- 二 直近において行われた衆議院議員の総選挙における小選挙区選出議員の選挙若しくは比例代表選出議員の選挙又は直近において行われた参議院議員の通常選挙若しくは当該参議院議員の通常選挙の直近において行われた参議院議員の通常選挙における比例代表選出議員の選挙若しくは選挙区選出議員の選挙における当該政治団体の得票総数が当該選挙における有効投票の総数の百分の二以上であるもの

3 前項各号の規定は、他の政党(第六条第一項(同条第五項において準用する場合を含む。)の規定により政党である旨の届出をしたものに限る。)に所属している衆議院議員又は参議院議員が所属している政治団体については、適用しない。

4 この法律において「公職の候補者」とは、公職選挙法(昭和二十五年法律第百号)第八十六条の規定により候補者として届出があつた者、同法第八十六条の二若しくは第八十六条の三の規定による届出により候補者となつた者又は同法第八十六条の四の規定により候補者として届出があつた者(当該候補者となろうとする者及び同法第三条に規定する公職にある者を含む。)をいう。

5 第二項第一号に規定する衆議院議員又は参議院議員の数の算定、同項第二号に規定する政治団体の得票総数の算定その他同項の規定の適用について必要な事項は、政令で定める。

第3号様式（第4条関係）

確 認 書

年 月 日

郡山市上下水道事業管理者

隣接土地所有者

所在地又は住所

商号又は名称

代表者職氏名又は個人氏名

私は、下記の土地の隣接土地所有者ですが、当該土地について売払いを希望する意思はありません。

記

所 在	地 番	地 目	面積(m ²)

第4号様式（第4条関係）

委任状

年 月 日

郡山市上下水道事業管理者

売払申請人（委任をする人）

所在地又は住所

商号又は名称

代表者職氏名又は個人氏名

今般、都合により、下記のとおり代理人に委任を行います。

記

1 委任を行う事項

下表の土地の売買に関する一切の権限

所 在	地 番	地 目	面積(m ²)

2 代理人

所在地又は住所	
商号又は名称	
代表者氏名 又は個人氏名	

財産受領書

年 月 日

郡山市上下水道事業管理者

所在地又は住所

受領者 商号又は名称

代表者職氏名
又は個人氏名

電話番号
(担当者職氏名：)

年 月 日譲渡を受けた下記の財産の引渡しを受けました。

記

財産の所在地	
財産の種目及び構造	
財産の数量	
引渡年月日	
摘要	