掲載内容

はじめに

1 自治体の不動産に係る業務の特徴と求められることは
2 自治体の不動産業務に係る法律の適用関係は
3 自治体の不動産業務に係る制度改正と法改正は

第1章　不動産業務をめぐる行政法上の規律

第1節　公有財産としての行政財産と普通財産

4 公有財産の範囲と分類の原則は
5 行政財産の利用方法拡大と使用許可・貸付けは
6 行政財産の使用許可と貸付けの判断は
7 行政財産である学校施設の目的外使用の可否は

第2節　入　札

8 入札の必要性は
9 「性質又は目的が競争入札に適しない」として随意契約ができる場合とは
10 いわゆる「マイナス入札」の注意点は

第3節　議　決

11 不動産契約における議決の要否は
12 議決不要の不動産の取得・処分は
13 必要な議決なく締結された契約の効力は
14 議決後の契約の変更や解除に議決は必要か
15 議決が必要とされる「適正な対価」でない譲渡や貸付けにおける「適正な対価」とは何か
16 議決の前になぜ仮契約を交わすのか
17 複数年度にまたがる契約の議決における注意点は
18 地方公営企業が不動産契約を行うときの注意点は

第4節　行政法の規定による契約手続

19 契約書（電子契約を含む）作成の注意点は
20 契約名義の注意点は
21 売買契約の金銭の支払の定め方は

第5節　公の施設と指定管理者制度

第1款　公の施設

22 公の施設と公有財産の関係は
23 公の施設の利用許可における注意点は
24 公の施設の管理運営の手法は

第2款　指定管理者制度

25 指定管理者の選定方法と指定管理者が不適切である場合の対応は
26 指定管理業務と自主事業
27 利用料金と指定管理料
28 利用料金の不払等への対応は

第3款　公の施設の個別例

29 公営住宅の管理運営上の注意点は
30 学校跡地等の利用方法の注意点は
31 PPP／PFIとは何か
32 PFIと指定管理者

第6節　行政の中立原則

33 自治体が宗教団体等と契約する場合の注意点は
34 自治体の施設への政治的利用、営業的利用申込みへの対応は

第2章　不動産業務をめぐる私法上の注意点

第1節　売買契約などによる不動産の取得又は処分

35 不動産売買契約において問われる契約不適合責任は
36 不動産の売主の説明義務の範囲と違反した場合の問題は
37 売買契約における買戻特約とは何か
38 自治体が不動産の贈与を受けるときの注意点は
39 契約の相手方に意思能力や行為能力がない場合の対応は
40 自治体に不動産を売った場合の税金の控除は
41 自治体の消費税の扱いと相手方との対応は
42 建物賃貸借における土地の扱いと土地・建物の消費税は

第2節　賃貸借契約などによる不動産の管理

43 定期借地契約と定期借家契約とは何か
44 使用貸借契約を締結する場合の注意点は
45 賃貸借契約の賃貸人が死亡した場合の対応は
46 賃貸借契約の貸主が所在不明の場合の対応は
47 借りている土地上の建物の登記をしていない場合の問題点は
48 長期にわたり続いている賃貸借契約を終了させる場合の注意点は

第3節　時効取得による不動産の取得又は処分

49 自治体の土地を時効取得できるか
50 法定外公共物の扱いの注意点は
51 時効取得を援用し所有権を取得する手法は

第3章　不動産業務をめぐる住民との関係調整

第1節　住民からの民間所有不動産に関する相談

52 私人が所有する土地が適切に管理されていないときの対応は
53 私人が所有する空き家やゴミ屋敷の対応は
54 町内会名義の建物登記をするには
55 給排水のために他人の私道・施設を使用する場合の所有者の同意

第2節　住民からの法的手法

56 行政処分に不服がある場合の法的手段は
57 自治体が交わした契約を疑問視する住民がとれる法的手段とは
58 自治体が損害賠償又は損失補償を請求される場合は
59 自治体が管理する施設で住民が負傷したときは
60 指定管理者が管理する施設で住民が負傷したときは
61 都市計画道路を廃止する場合の自治体の責任は

第3節　自治体からの法的手法

62 庁舎内に居座る者に対しての対応は
63 庁舎内で迷惑行為を行う者に対する法的措置は
64 多数の相続人がいる土地を買収したいが、一部の相続人が売却に同意しないときは
65 買収する土地の登記名義人の所在が不明である場合、どのように対応すべきか
66 自治体の土地に無断で植栽された立木を伐採できるか
67 自治体の施設に放置された物を処分できるか
68 自治体が管理する駐車場に長期間放置された車両への対応は
69 目的外使用の許可の期間又は賃貸借の期間が終了したにもかかわらず、相手方が退去しない場合は

●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

自治体職員必携 Q&A

自治体における不動産実務のポイント

法的思考の基本から難事例の対応まで

編著　永盛 雅子（弁護士）

自治体勤務弁護士が示す不動産実務の決定版！

- 不動産関連業務において職員が抱く疑問を解消するために必要な行政法上の規律と私法上の注意点を解説
- 自治体保有不動産以外に民有不動産に関する相談や住民あるいは自治体がとれる不動産に関する法的手法など幅広い業務に対応
- 現場で受けた実際の相談事例をもとに執筆

A5判・総頁296頁
定価4,290円（本体3,900円）送料410円
ISBN978-4-7882-9608-4

WEBサイトはコチラ

0120-089-339（通話料無料）
受付時間 9:00～12:00　13:00～16:30（土・日・祝日を除く）
WEBサイト https://www.sn-hoki.co.jp/

電子書籍も新日本法規WEBサイトで発売!!
〈電子版〉定価 3,960円（本体3,600円）
※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

会員登録はお済みですか？
01 会員限定の法令情報が読める
02 会員限定のサービスが受けられる
03 ポイント・クーポンが利用できる
会員登録はこちら

新日本法規出版株式会社
本　社　〒460-0011 名古屋市中区大須4-1-65
総轄本部
東京本社　〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2-6
（2026.1）51003901
この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献　新日本法規出版
プライバシーマーク 19001633

10　いわゆる「マイナス入札」の注意点は

Q　既存の古い建物付きで土地を売却し、買主が建物を解体した上で土地を活用してもらう手法を検討しています。入札に当たり、見込まれる土地価格よりも、解体費用の方が高額なため、いわゆるマイナス入札になりそうです。いくつか事例があるそうですが、どのような点に注意する必要がありますか。

A　2018年に埼玉県深谷市が全国で初めて実施し、その後実施する自治体が少しずつ増えています。

契約の形式、議決の必要性、マイナス分の金銭の授受方法、違約の場合の措置などの注意点がありますが、現在のところこれでなくてはいけないという規定があるわけではありません。事例の積重ねを経て、今後より使いやすい手法が検討されていくことと思われます。

解　説

1　マイナス入札とは何か

「マイナス入札」とは、予定価格がマイナスに設定された競争入札を一般的に指す通称で、法律上の用語ではありません。

自治体の入札要綱では「建物解体条件付き」「制限付き」の一般競争入札等という表記が使われた上で、説明の中に「予定価格をマイナス

現在の民法の規定では、売買金額にかかわらず当事者の合意で買戻金額を決めることができるので、売買代金１円であっても、必要な額の買戻額とすることができます。ただし、実際に買戻しの特約の登記をする際には、売買金額の明示の他いくつかの要件がありますので、事前に管轄法務局に確認してください。

一方、贈与契約には買戻特約は規定がありませんので、再売買の予約及び仮登記という方法をとることも考えられます（Q37参照）。

買戻特約や再売買の予約と仮登記は、登記により第三者に対抗できることが利点ですが、その点を除けば契約において違約金の設定と違約解除の条項を設けることでも解体がされない場合の対応はされています。実効性を強めるため、買戻特約は付けず、土地の所有権移転を、解体完了時とする方法もとられています（深谷市）。

この点も、事例の積重ねにより、より効果的な手法が検討されていくことが期待されます。

アドバイス

○「マイナス表記を忘れないで」の注意喚起

初めてマイナス入札を実施した深谷市の担当者が、入札者に注意喚起したのは、入札額の表記に「マイナスを付けるのを忘れないで」ということだったそうです。

表記方法にもよりますが、仮に総額記載の場合は、1,000万円負担金でもらうつもりが、支払うことになってしまいます。公式な入札では、笑い話では済みません。

制度趣旨、方法など丁寧な説明が必要です。

内容見本
（A5判縮小）

30　学校跡地等の利用方法の注意点は

Q　学校その他の施設の廃止が増えていますが、跡地又は廃施設の利用について留意点はどのようなものですか。

A　学校その他の公の施設の用途を廃止した場合、行政財産から普通財産に用途廃止による分類替えをし、譲渡したり、貸し付けたりすることが考えられます。

この場合の手続は一般競争入札により最も高い対価やその他の条件が自治体にとって最も有利なものをもって申込みをした者（総合評価方式（自治令167の10の２））と契約を締結するほか、公募型プロポーザル方式を経た随意契約などによることが考えられます。

また、譲渡金額（売買代金）や貸付金（地代、賃料）などの対価は、原則として適正な対価（時価）でなければなりません。賃貸借（有償貸付）を行う場合には、借地借家法や民法の規定が適用されるほか、借主が目的物を適切に使用収益しているか、賃料の支払がなされているかなど、自治体が継続して管理を行う必要があります。

解　説

1　廃校の活用

48　長期にわたり続いている賃貸借契約を終了させる場合の注意点は

Q　かなり昔から住民に、住民が建物を所有する目的で土地を貸しており、近年は賃貸借契約書を３年ごとに更新して賃料を改定しています。しかし、当初締結された契約書が見当たらず、いつから貸していたのか分かりません。賃貸借契約を終了させたいのですが、どのような点に注意すればよいでしょうか。また、資材置場や駐車場等のように、建物を所有する目的でなく貸し付けている場合はどうでしょうか。

A　建物所有目的の土地賃貸借契約の場合、平成４年８月１日の借地借家法の施行後に設定された借地権には借地借家法が適用され、施行前に設定された借地権には旧借地法が適用されます。どちらが適用されるかによって、存続期間や建物朽廃時の扱いが変わるため、まずは、どちらの法律が適用されるかを検討する必要があります。

また、資材置場や駐車場等のように、建物を所有する目的でなく貸し付けている場合は、民法が適用され、期間の定めがない賃貸借契約の場合、いつでも解約の申入れをすることができます。

解　説

1　旧借地法と借地借家法

60　指定管理者が管理する施設で住民が負傷したときは

Q　指定管理者が管理する公園で子供が遊んでいるときに遊具が倒れ怪我をしました。子供の保護者から自治体に対し治療費等を請求されましたが、仮に支払うとしても、自治体ではなく指定管理者が支払うべきではないでしょうか。

A　指定管理者が管理する公園で発生した事故についても、自治体は、国家賠償法１条１項又は２条１項に基づき、損害賠償責任を負う可能性があります。

解　説

1　指定管理者が管理する施設等に係る国家賠償法の適用

（１）　国家賠償法１条１項

自治体の職員等の「公権力の行使」に当たる「公務員」が、その「職務」を行うについて、「故意」又は「過失」によって「違法」に「他人」に「損害」を加えたときは、その「他人」は、国家賠償法１条１項に基づき、その「公務員」が所属する自治体に対して損害の賠償を請求することができます（Q58を参照）。

（１）　「公の営造物」

まず、指定管理者が管理する公園は、いわゆる公の施設（自治244①）であり、「公の営造物」に当たるということができます。

（２）　「瑕疵」

次に、「公の営造物」である公園の遊具が倒れたことは、公園の遊具が通常有すべき安全性を欠いているとして、「瑕疵」に当たると考える余地があります。

なお、利用者が通常想定し得ない異常な方法で使用した場合のように、利用者側の過失がある場合は、「瑕疵」に当たらないとされることも考えられます（テニス審判台事件＝最判平５・３・30判時1500・161）。

（３）　結　論

以上から、自治体は、国家賠償法２条１項に基づき、治療費について損害を賠償する責任を負う可能性があるものと思われます。

既に述べたとおり、指定管理者が民法717条１項に基づく損害賠償責任を負うかどうかは断定し難いところですが、自治体が損害を賠償する責任を負う可能性がある以上、いずれにしても指定管理者任せにすることはできないと考えられます。

アドバイス

○指定管理者の損害賠償保険加入

なお、実務上は、自治体と指定管理者が締結する協定において、指定管理者が損害賠償責任を負うこととし、指定管理者に損害賠償保険への加入を義務付けることがよくあります。

自治体が自ら賠償した場合であっても、指定管理者の過失との因果関係が認められる範囲で指定管理者に求償することができます。