

## 市有地の貸付けにおける改築承諾料の未徴収について

建設緑政局道路河川整備部道路整備課において、昭和39年10月から個人に貸し付けている市有地（中原区市ノ坪、敷地110.48㎡）について、令和7年6月に職員が当該貸付地の売払いを検討するため、過年度の資料確認を行ったところ、当該貸付地において未徴収の債権（改築承諾料として874,980円）が発生（平成23年12月）していたこと及びその債権が時効により消滅し、徴収できないことを確認したため、御報告いたします。

### 1 当該貸付地について

市有地である当該土地（中原区市ノ坪、敷地110.48㎡）は昭和39年10月から個人（2世帯4人、以下「借受人」という。）に住宅用として貸し付けており、借受人はこの土地に建物を建てて現在まで居住しております。

当該貸付地は、契約上、借受人が建物を改築しようとする場合は、あらかじめ本市の承諾を得なければならず、改築しようとする場合は「川崎市権利金等に関する取扱要綱」（別紙参照）に基づき、本市に改築承諾料を支払う必要があります。

しかしながら、借受人は、平成23年12月に本市に知らせることなく、所有する建物を改築（債権の発生）しており、本市がその事実を把握しないまま、改正前民法に規定されている消滅時効の期間（10年間）が経過し、債権が消滅したものです（本市の債権については、「川崎市債権管理条例」（別紙参照）に基づき、借受人による時効の援用を要することなく債権が自動的に放棄されます。）。

なお、建設緑政局において同様の事例は他にないことを確認しております。

### 2 経過

昭和39年10月	市有地の貸付契約の締結
昭和45年4月1日	契約更新
平成2年4月1日	契約更新
平成22年4月1日	契約更新（～令和12年3月）
平成23年12月22日	借受人が建物を改築（債権の発生）→本市への連絡なし
令和3年12月22日	時効により債権（改築承諾料）が消滅
令和7年6月20日	職員が当該貸付地の売払いを検討するため、過年度の資料確認を行ったところ、改築承諾料の未徴収及び時効による債権消滅を確認

### 3 未徴収額

改築承諾料 874,980円（平成23年12月債権が発生）

#### 4 原因

契約に基づき借受人において建物の改築に関する本市への情報提供がなかったこと、本市においても長期の契約期間の中で、建物が改築されていないかなど、定期的に貸付地の状況確認ができておらず、財産管理が適正に行われていなかったことによります。

#### 5 再発防止策

借受人に対して契約上の内容について改めて義務等について説明を行い確認してまいります。

貸付けしている市有地は、定期的に現地確認を行い、土地や建物の状況について把握するとともに、課内において適正な財産管理を改めて周知・徹底してまいります。

問合せ先

川崎市建設緑政局道路河川整備部道路整備課 新西

電話 044-200-2797

## 参考

**川崎市権利金等に関する取扱要綱（抜粋）**

（目的）

第1条 この要綱は、建物所有を目的とする貸付地について、権利金、名義書換承諾料、借地条件変更承諾料及び増改築承諾料（以下「権利金等」という。）の取扱いについて必要な事項を定め、もって財産の適正な管理及び効率的な運用を図ることを目的とする。

（用語の定義）

第3条 この要綱において、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。

（4）増改築承諾料

建物を改築又は増築しようとする場合において、借受人から川崎市に支払われる対価をいう。

（承諾料の徴収及び算式）

第5条 承諾料は、次の算式により算定した額を徴収する。

（3）増改築承諾料

ア 改築承諾料

（ア）堅固な建物の場合

借地権相当額 × 8 / 100

（イ）非堅固な建物の場合

借地権相当額 × 5 / 100

**改正前民法**

（債権等の消滅時効）

第百六十七条 債権は、十年間行使しないときは、消滅する。

2 債権又は所有権以外の財産権は、二十年間行使しないときは、消滅する。

**川崎市債権管理条例**

（市の債権の放棄）

第8条 市の債権について、次の各号のいずれかに掲げる事由が生じたときは、当該市の債権及びこれに係る損害賠償金等（債務者の履行の遅滞に係る損害賠償金その他の徴収金をいう。以下同じ。）は、放棄する。ただし、当該市の債権について、債務者と共に債務を負担する者その他弁済の責任を負うべき他の者があり、その者について、次の各号に掲げる事由がないときは、この限りではない。

（1）市の債権（時効による消滅について、時効の援用を要するものに限る。）につき消滅時効が完成したこと。