

奄美市公有財産利活用等 基本方針

～未利用から価値創造へ～



令和7年10月
奄美市総務部財政課
公共施設マネジメント推進室

1 公有財産の利活用等基本方針策定の目的

(1) 目的

本市では、人口減少と少子高齢化が急速に進む中、社会の変化により市民ニーズが多様している一方で、高度経済成長期に建設された公共施設の老朽化により、修繕箇所が増えるとともに、改修に要する費用が大きくなるなど維持が困難な状況となっている。今後、多様なニーズに応えるための施策を展開するための財政基盤を築くためには、人口規模に適した公有財産のスリム化を図る必要がある。

地方財政法 8 条には「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有目的に応じて最も効果的に、これを運用しなければならない。」と規定されており、公有財産の適正な管理と効率的な運用は地方自治体の責務となっている。

そこで、計画的な財産取得に加え、市が保有する公有財産について、これまでの取組内容を検証し、新たな課題を整理した上で売却や有効活用を積極的に推進することで、市民サービスの向上及び市の歳入増加や維持管理費の削減を目指す。

また、その目的等により、財産を所管している部署が複数に亘ることから、公有財産の在り方について、今後の利活用の方向性、庁内の検討体制を示すことを目的とする。

(2) 基本方針の位置付け

奄美市『未来づくり』総合戦略 2025 に掲げる「公共施設の再編と活用」を展開し、奄美市公共施設等総合管理計画を遂行するうえで、最適な利活用を図るための方針や検討体制、推進方法を取りまとめたものが「奄美市公有財産利活用等基本方針」である。

本基本方針に基づき、これまでの施設の維持・管理を目的とする公有財産管理とは異なり、市の経営戦略に基づき、経営的な視点から検討を行い、将来リスクを見据えた歳入の確保、着実な歳出の縮減を推し進め、安全で快適な市民生活の確保とまちの持続的な発展を目指す。

奄美市『未来づくり』総合戦略 2025 「(8-6) 公共施設の再編と活用」

必要な施設の整備・充実を図る一方で、公共施設等総合管理計画で掲げている「減らす、増やさない」、「長く使う」、「無駄を省く」の 3 つの基本方針に基づいて、将来の負担を軽減・平準化していくために老朽化や活用されていない公共施設を再編し、新たな活用方法についても検討します。

数値目標 (KPI)	基準値 (H27)	目標値 (R7)
施設の保有面積	375,660 m ²	356,877 m ²

(3) 公有財産の管理状況

市が保有する財産については、地方自治法第 237 条（財産の管理及び処分）において、「公有財産」、「物品」、「債権」並びに「基金」に分類され、このうち公有財産は、地方自治法第 238 条（公有財産の範囲及び分類）において、「行政財産」と「普通財産」に分類されている。

「行政財産」については、公用又は公共の用に供するための、その設置目的のために、有効的、効率的に利用できるよう施設管理課において維持管理している。

一方、「普通財産」は、行政財産以外のすべての財産と規定され、山林や原野、また、用途廃止した施設等、すでに行政目的を喪失しているその他の財産があり、それらは本庁分を財政課、総合支所分を地域総務課、山林については本庁分を農林水産課、笠利総合支所分を笠利総合支所農林水産課、住用総合支所分を産業建設課、及び関係各課において維持管理している。

また、普通財産は、公共的な団体の事務所、民間の企業や地域の方々に貸し付けて利活用しているものと、公共事業予定地として保有しているもの、又、遊休化して未利用の状況にあるものに区分される。特に、保育所や国、県の施設の払い下げなど公共施設等の用途廃止などにより普通財産となった施設が未利用となる場合が多く、これらの活用策の検討が求められている。

これまで本市においては、財務書類及び財産に関する調書の更新を行うとともに、公共施設等総合管理計画や個別の施設計画及び長寿命化計画等の策定・見直しを行ってきた。公共施設等総合管理計画においては、保有総量の縮減、長寿命化や安全対策の推進、維持管理の効率化等を進め、公共施設の維持管理及び更新にかかるコストの削減に取り組むこととし、毎年、施設の管理情報の更新を行っている。

図 1. 公有財産の定義

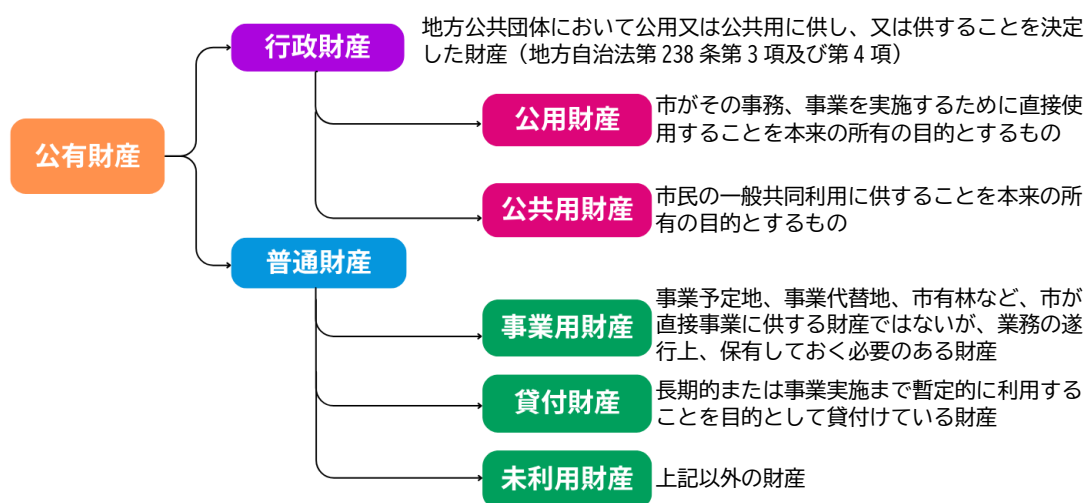
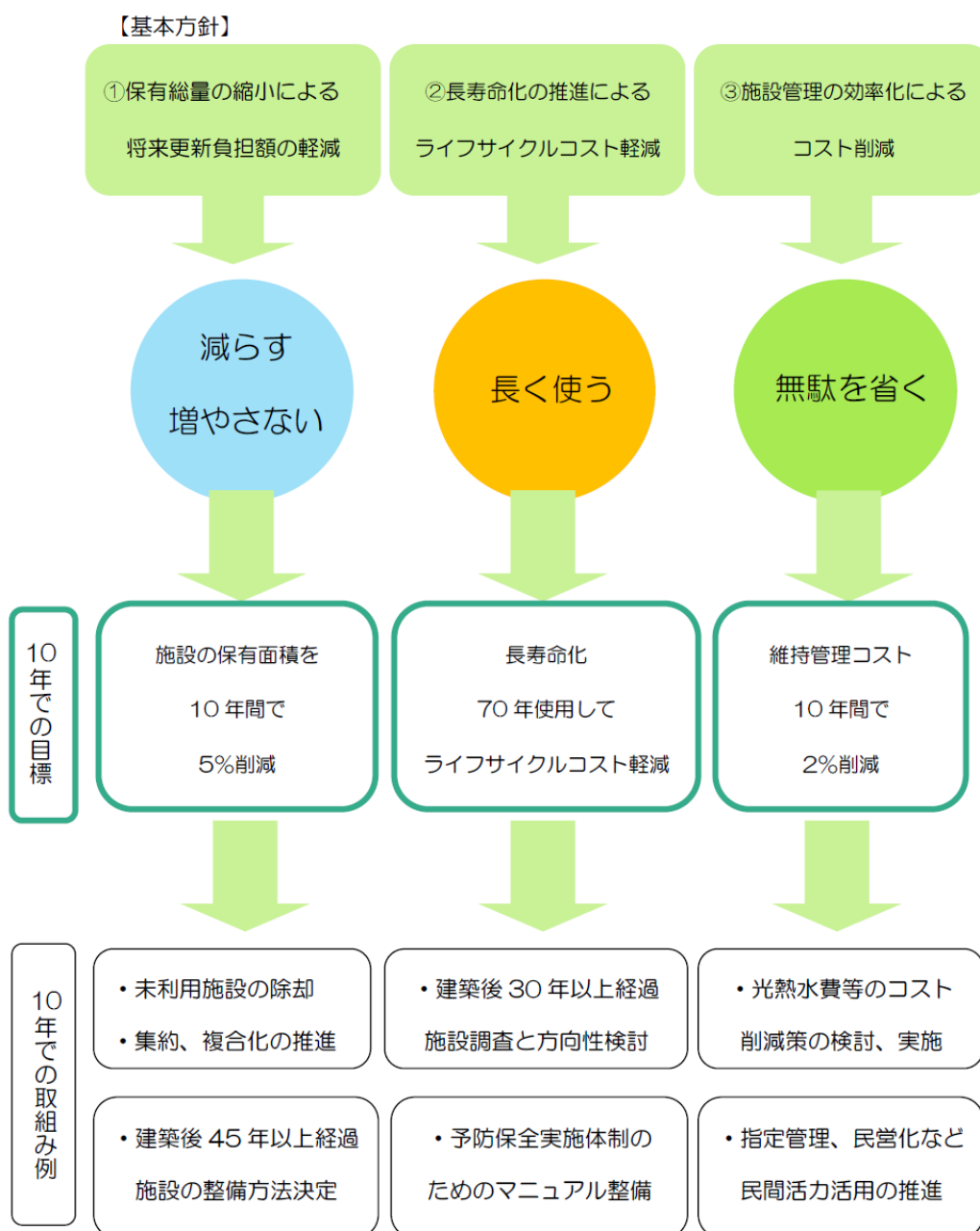


表1. 財産区分

財産区分	目的	適用法令	利活用等の方法
行政財産	行政活動として使用	地方自治法	余剰部分の目的外使用、貸付
普通財産	経済的な活用可能	一般私法	売却、交換、貸付、譲与等

図2. 奄美市公共施設等総合管理計画における目標値



(4) 未利用財産の定義

「図1. 公有財産の定義」にある「未利用財産」は、次のとおり分類し定義します。

- ① 普通財産のうち、現に利用されていない土地・建物
- ② 用途廃止が決定又は予定されている土地・建物
- ③ 社会情勢の変化により、将来においても行政目的での利用が見込まれない土地・建物
- ④ 行政財産のうち、余裕部分の土地・建物

(5) 未利用財産の現状

未利用となっている普通財産は、旧名瀬市・住用村・笠利町から本市に引き継がれ、今後も利用計画のない山林や原野、将来的な公共事業用地として保有している財産、また、施設等の用途廃止等により行政目的を喪失したまま利用されていない財産の他、道路や河川事業用地の残地などがある。現在、財産の適正な維持を主体に管理を行っているが、その多くが、今後の利用計画がない状況にある。

一層の行財政改革を進める中、遊休財産となっている土地・建物について、他の公益・公共的団体や民間を含めた積極的な利活用が求められている。

(6) 未利用財産の課題

今後、未利用財産を有効に利活用していく上での課題を整理する。

① 未利用財産の維持管理経費の増加

未利用財産となっている土地・建物についても維持管理を行うにあたっての費用が必要である。

建物に関しては、老朽化に伴う修繕費、安全性の確保や周辺環境保全のための維持管理経費が必要である。また、山林や原野、公共事業用地として保有している土地や行政目的を喪失した土地、事業用地の残地なども草刈りなどの周辺環境保全のための維持管理経費が必要であり、物価高騰によりその費用が増加傾向となる。

② 用途廃止後の未利用財産の状況

旧保育所や旧公共住宅の用途廃止などに伴う建物は、耐用年数を超え老朽化しており、危険であることから、基本的には解体することが望ましいが、厳しい財政状況のもとではその解体費用の予算措置が困難であり、実態としてそのまま保有している状況である。

③ 未利用財産の特性

都市計画区域内及び農業振興地域においては、用途に制限があり、新たな活用が困難な場合がある。また、不整形及び狭小の形状、更には接道要件の特性により売却が見込めない財産がある。

2 公有財産利活用の基本方針

公有財産は、市民全体の貴重な財産であり、本市の厳しい財政状況の中で、市の施策をより効果的に推進していくために、公有財産の持つ特性を最大限発揮させ、利活用を図ることが重要である。

そのうえで、公有財産の有効活用を推進するにあたり、利用状況、劣化状況、活用に関する可能性についての情報を集約・一元化し、適正管理はもとより効率的な運用を図るほか、未利用と判断された財産については、原則として売却する。ただし、貸付の方が有効である財産は貸付け等の方法により、財源の確保に積極的に努める。

また、財産の運用面では、これまで公共施設の余剰スペースへの自動販売機の設置や民間事業に対する使用許可など限定的な運用であったが、奄美市公共施設等民間提案制度など各種公共施設のニーズに応じた新たな活用方法を検討する。

公有財産の利活用を推進するために、財産に関する以下の4つの基本方針を定め明確にすることで、効率的・効果的な取組を進め、全庁的に基本方針に沿った財産の運用を図る。

(1) 計画的な財産取得

新たな施設整備、新たに財産を取得する際は、長期的な視野で市民サービスの向上及びライフサイクルコストの低減など持続可能性を考慮したうえで計画的に行うこととする。

(2) 適正な財産管理

公有財産の管理体制の整備と利用状況、劣化状況等をシステムにより一元管理を行い、事務の効率化を進める。

また、公有財産の物理的な状況を法的に記録し、公示するために登記を進める。

(3) 攻めの財産運用

普通財産のうち貸付財産は継続的に財産運用による収益化を図り、未利用財産は売却や貸付により、安定した歳入の確保に加えて、市の施策の実現に資する最適な方法により積極的な財産運用を図る。

(4) 未利用財産の安全確保

老朽化等で危険な状態の土地及び建物の適正な管理、安全確保に向けた措置を行うとともに、売却が困難な未利用財産は安全面から計画的に解体・除却を進める。

3 未利用財産の利活用方針（土地）

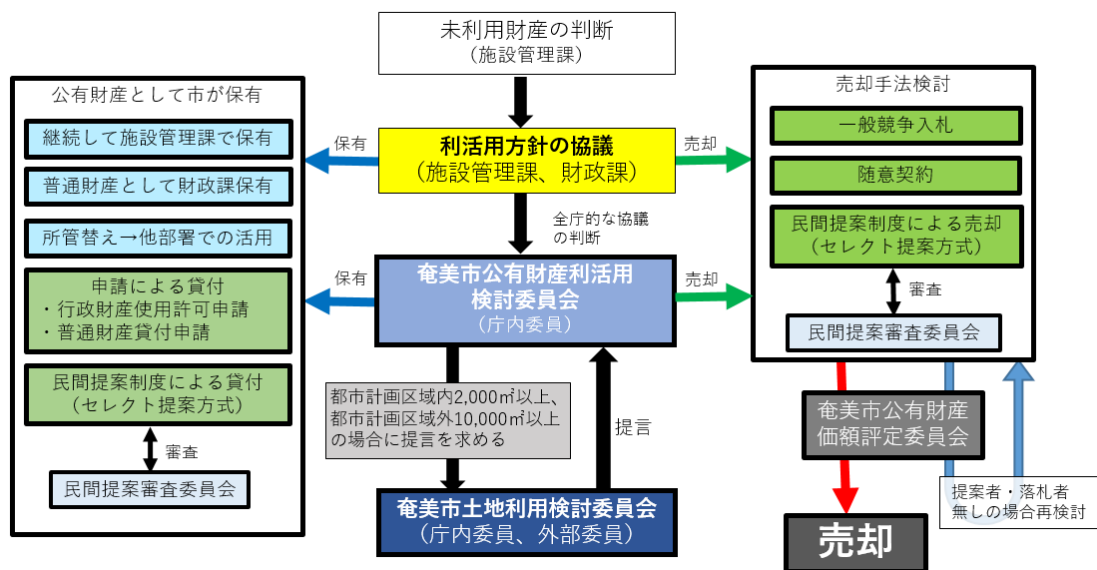
（１）利活用の推進体制

本市では、公有財産の有効かつ効率的な利活用を推進するために財政課に公共施設マネジメント推進室を設置し、施設管理課とともに利活用方針について協議を行う。

土地の利活用方針について、土地利用の規模や利活用内容に応じて全庁的な調整が必要と判断される場合は、庁内に副市長を委員長とし、関係部課長で構成される「奄美市公有財産利活用検討委員会」を設置し、利活用に向けた総合的な判断を行う。さらに、利活用される土地の規模に応じて民間有識者等を含めた「奄美市土地利用検討委員会」を設置し、提言を求めるものとする。

未利用財産の検討は以下のフローに沿って、多岐にわたる様々な視点から、必要に応じた検討会議等に諮り総合的に判断した結果に基づき、市長が決定するものとする。

図3. 未利用財産（土地）の利活用検討フロー



① 奄美市公有財産利活用検討委員会

公有財産の有効かつ効率的な利活用、取得、処分、貸し付けについて、市民サービスの向上及び健全な財政運営を図るため、次に掲げる事項を調査、協議及び調整を行う。

- ア 公有財産の利活用方針に関すること。
- イ 公有財産の取得、処分に関すること。
- ウ 公有財産の貸し付けに関すること。
- エ 公共施設等の複合化、用途変更に関すること。

オ 公有財産の利活用に関する各部課の連絡調整に関すること。

カ その他公有財産のマネジメント上必要と認められること。

委員は、副市長を委員長とし、庁内関係部課長12名で構成される。

② 奄美市土地利用検討委員会

市土の秩序ある開発の推進、良好な自然環境の保全等合理的な土地の利用を図るため、必要な提言を得ることを目的とする。

検討の対象となる事項は、次のとおりとする。

ア 都市計画区域内における2,000平方メートル以上の土地の利用に関すること。

イ 都市計画区域外における1万平方メートル以上の土地の利用に関すること。

ウ その他、市長が必要と認める土地の利用に関すること。

委員は10名以内構成する。

民間有識者5名以内、市議会議員2名以内、市職員3名以内

③ 公有財産価額評定委員会

公有財産の取得、処分、交換、使用の許可、貸付け及び借受けを行う場合に当該公有財産の適正な価額の評定を行う。

委員は、14名で構成される。

④ 奄美市公共施設等民間提案審査委員会

市が保有する公共施設等を活用する事業者を選定する場合において、一定の条件を満たす提案者を公募し、公共施設等の活用に適した提案の審査及び評価を行う。

委員は、副市長を委員長とし、7名以内で構成される。

(2) 宅地、雑種地の活用方針

施設管理課において未利用財産と判断した土地（宅地、雑種地）については、財政課に利活用方針の協議を行い、売却又は市が保有し活用するかを決定する。

また、土地利用の規模や利活用内容に応じて全庁的な調整が必要と判断される場合は「奄美市公有財産利活用検討委員会」により協議を行う。さらに、一定の規模を超えるものについては「奄美市土地対策検討委員会」からの提言を踏まえ決定する。

基本的には、将来的にも利用が見込まれず、公有財産として市が保有していくことの必要がないと判断される土地（宅地、雑種地）については、未利用財産として積極的に売却処分を行い、貸付の方が有効である財産は貸付け等の方法により、財源の確保を積極的に推進する。ただし、いずれの場合も周辺環境への配慮が必要と判断される場合には、条件を付して相手方と契約するものとする。

(3) 山林、原野の活用方針

本市が保有する土地（山林、原野）について、以下の役割を担っており、地域住民の安全・安心な暮らしや持続可能な環境の維持に資するものであり、環境負荷を未然に防ぐ必要性から原則として売却及び貸付を行わない。

- ① 水源機能、土砂災害防止、生物多様性の保全など、森林の公益的機能
- ② 地域の景観形成
- ③ 地域住民の憩いの場、教育及び普及活動の場としての活用の可能性
- ④ 将来的な防災拠点及び環境教育施設等の公共利用の可能性

ただし、「奄美市公有財産利活用検討委員会」において、本市の政策の推進に特に欠かせないと判断される場合は、景観への影響、農林水産業への影響、近隣住民の同意等も考慮し、図4. 未利用財産（土地）の検討フローに沿って売却、貸付等に関する総合的な判断を行う。

また、登記簿上の地目が「原野」等で現況が「宅地」となっている公有地において、住宅を建設し、現在も使用している誤信使用に関しては、別に利活用方針を定める。

(4) 田、畑の活用方針

本市において、過去の耕地整備事業後に市が保有することとなった田、畑等の農地は、地域農業振興への貢献、農業の担い手支援、農地の有効利用、自然環境の保全に資するものであり、原則として農業に従事し耕作を目的とするものに売却する。

ただし、農業以外の活用について、本市の施策の推進に特に欠かせないと判断される場合は、自然環境の保全、地域農業施策、近隣住民の同意等も考慮し、図4. 未利用財産（土地）の検討フローに沿って売却等に関する総合的な判断や適正な手続きを行う。

また、耕地整備事業後の公有地において、登記簿上の地目「田」、「畑」を、自己所有の財産その他自己が正当に使用できる財産であると誤信し、使用しており、その事実が地籍調査時に判明する誤信使用に関しては、別に利活用方針を定める。

(5) 未利用財産の売却

上記の地目ごとの活用方針に基づき、活用検討フローに沿って、各種協議、検討を行った結果として、未利用財産として売却の判断がなされた場合、公平性確保の観点から一般競争入札による公売を行う。

ただし、次の要件に該当する場合は、公共・公益的な利用処分、公共事業推進のための処分、財産の個別要因などから随意契約により売却を行なうことができるものとする。

- ① 奄美市財産の交換、譲与、無償貸付に等に関する条例（平成 18 年 3 月 20 日条例第

55号)第3条第1号に該当するとき。

- ② 公共的団体が公益・公共の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ③ 公共事業の用に供するために取得する土地の所有者等が、その代替用地を必要とするとき。
- ④ 自治会組織が、公益の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ⑤ 寄付又は譲渡された公有財産で、用途廃止によって生じた普通財産を、その寄付者又は譲渡者（相続人その他包括承継人を含む。）に売払うとき。
- ⑥ 市施工の道路、河川等の公共事業により生じた廃道、廃川を当該公共事業に係る土地の提供者に売払うとき。
- ⑦ 面積が概ね 200 ㎡以下の狭小な無道路地、袋路、不整形地等で単独利用が困難と思われる土地を、隣接所有者又は隣接地の賃借権等を有する者に売払うとき。
- ⑧ 永続的な使用に耐える建物又は堅固な構築物の敷地として貸し付けた土地を当該建物又は構築物の所有者に売り払うとき
- ⑨ 建物の敷地として、正当な権限等に基づかないで占拠している状態にある土地を、当該建築物の所有者等に譲渡するとき。ただし、譲渡することについては、近隣地域への影響などを総合的に判断のうえ決定するものとする
- ⑩ 企業誘致のため特定の相手方へ売り払うとき
- ⑪ 奄美市公共施設等民間提案制度（フリー提案制度）により、提案者が自発的に公共施設等を選定し、幅広く地域振興に貢献する自由なアイデアにより公共施設等の有効活用を提案していただき、その内容を審査・協議を経て決定したとき。
- ⑫ 奄美市公共施設等民間提案制度（セレクト提案方式）により、本市が選定した公共施設等やテーマに対して、幅広く地域振興に貢献する自由なアイデアにより公共施設等の有効活用を提案していただき、その内容を審査・協議を経て決定したとき。
- ⑬ その他、公共事業の推進を図るうえで、特に市長が認めたとき。

また、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号。以下「施行令」という。）第 167 条の 2 第 1 項第 7 号を適用して、普通財産を譲渡することができる。その場合の価額は、売却額の 10 分の 13 以上とする。ただし、施策遂行上その他やむを得ない事情がある場合は、この限りではない。

(6) 売却までの手続き

売却可能な公有財産は普通財産とし、売却するまでの手続き等は以下のとおりとする。

表2. 未利用財産の売却手続き

事項	庶務事務	担当課
未利用財産の活用検討	課内検討・財政課協議	施設管理課、財政課
未利用財産の売却決定	公有財産活用検討委員会	施設管理課、財政課
売却方針の確認（決裁）	公有財産売り払い何書	施設管理課（市長決裁）
売却額の決定	公有財産価額評定委員会	施設管理課、財政課他
公募	一般競争入札 民間提案制度	施設管理課 財政課
議会の議決	要件によっては議会へ上程	公募を行った課
売却	売買契約	施設管理課、財政課他
引渡し	入金の確認・嘱託登記	施設管理課、財政課他
財産抹消	異動報告	施設管理課（財政課合議）

(7) 売却価格

土地の売却価格は、施設管理課において算出した価額を「奄美市公有財産価額評定委員会」で評定する。

(8) 民間等への貸付

経済情勢や地域特性により、需要が無いために売却が困難な財産や、将来的な利用計画がある場合であっても、当面の間、利用されることがない未利用財産については、奄美市公共施設等民間提案制度において公平、公正な手続きにより公益的・公共的な利用目的を判断したうえで、これまで積極的な取扱いをしていなかった民間による利活用を幅広く認めるなど、貸付により財産の有効活用を図るものとする。

なお、貸付にあたっては借地借家法等の法の趣旨を理解し、適切な契約方法を検討することとする。

また、普通財産のうち貸付財産については、地域の活性化、公共利益の増進、本市財政健全化を図ることを目的として適正に貸付けを行う。

(9) 貸付料

普通財産としての土地を貸し付ける場合に徴収する貸付料は、奄美市公有財産管理規則第 29 条の規定により個別財産ごとに算出した額とする。

(10) 前提条件

- ① 行政財産の土地について、相手方が売却を希望する場合は、未利用財産として売却可能性を協議、検討したうえで、施設管理課において条例を廃止するなど用途廃止の手続きを行う。
- ② 土地を売却する場合は、境界確定測量を行い地積等明らかにしたうえで、未登記、未分筆、抵当権の設定等があった場合には処分の障壁となることから、施設管理課においてすべて解決する。
- ③ 未登記、境界不明、埋設物がある場合は原則売却しない。

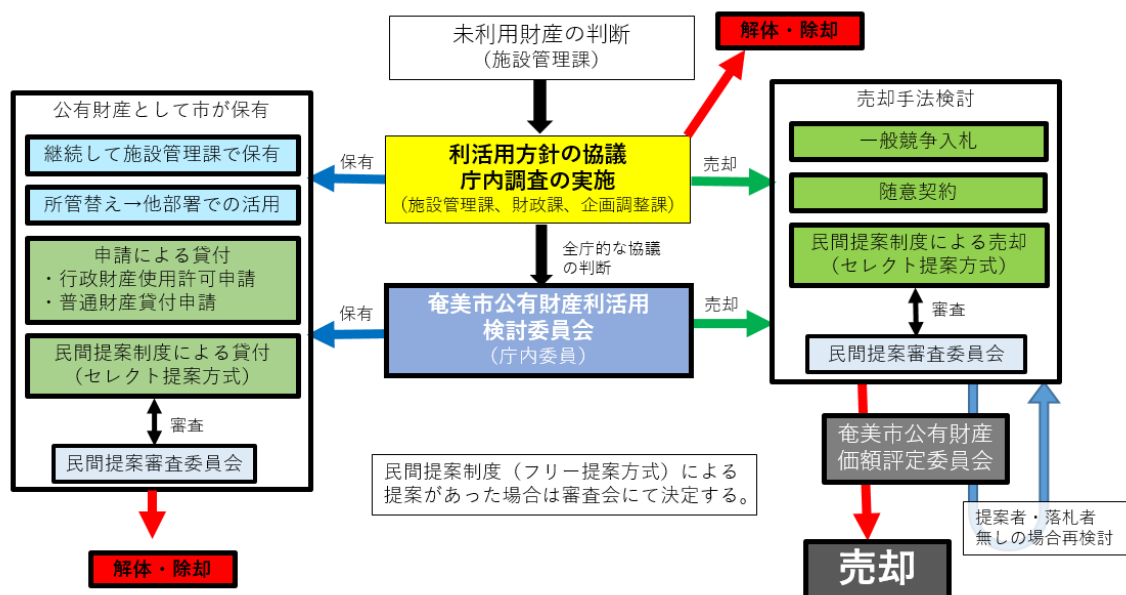
4 未利用財産の利活用方針（建物）

（１）利活用の推進体制

本市では、公有財産の有効かつ効率的な利活用を推進するために財政課に公共施設マネジメント推進室を設置し、施設管理課とともに利活用方針について協議を行う。

未利用財産のうち建物の利活用方針については、基本的に施設管理課で利活用を検討したうえで、活用の見込みがない場合は、以下のフローに沿って、総合的に判断した結果に基づき、市長が決定するものとする。

図４．未利用財産（建物）の利活用検討フロー



（２）建物の活用方針

施設管理課において未利用財産と判断した建物については、財政課及び企画調整課とともに利活用方針の協議、全庁的な利活用調査を行い、売却又は市が保有し活用するかの判断を行う。

将来的に利用計画が無く、公有財産として市が保有していくことが必要ないと判断される建物については、未利用財産として積極的に売却処分する。ただし、貸付の方が有効である財産は貸付け等の方法により、財源の確保を積極的に推進する。

また、建物の売却は、土地を含めた総合的な売却を基本とし、建物については現状有姿での引渡しを原則とする。

(3) 未利用財産の売却

上記の(1)利活用の推進体制に基づき、活用検討フローに沿って、各種協議、検討を行った結果、未利用財産としての判断がなされた場合、売却の手法は、公平性を確保する上から一般競争入札による公売を行う。

ただし、次の要件に該当する場合は、公共・公益的な利用処分、公共事業推進のための処分、財産の個別要因などから随意契約により売却を行なうことができるものとする。

- ① 国及び地方公共団体において、公用又は公共の用に供するとき。
- ② その他公共団体がその事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ③ 公共的団体が公益・公共の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ④ 自治会組織が、公益の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ⑤ 奄美市民間提案制度（フリー提案制度）により、提案者が自発的に公共施設等を選定し、幅広く地域振興に貢献する自由なアイデアにより公共施設等の有効活用を提案していただき、その内容を審査・協議を経て決定したとき。
- ⑥ 奄美市民間提案制度（セレクト提案方式）により、本市が選定した公共施設等やテーマに対して、幅広く地域振興に貢献する自由なアイデアにより公共施設等の有効活用を提案していただき、その内容を審査・協議を経て決定したとき。
- ⑦ その他、公共事業の推進を図るうえで、特に市長が認めたとき。

(4) 売却価格

建物の売却価格は、土地の売却価格と併せて「奄美市公有財産価額評定委員会」の決定によるものとする。

なお、建物の築年数、構造、用途を確認のうえ、国税庁の「主な原価償却資産の耐用年数」を参照とし、建物の長寿命化対策の実施実績など、建物の価値を判断したうえで、不動産鑑定等による評価額を基に公有財産価額評定委員会にて売却価格を決定する。

ただし、建物の価値がないと判断される場合は、概算での解体費用を算出し土地の評価から差し引いた価額を基に公有財産価額評定委員会にて売却価格を決定する。

(5) 民間等への貸付

民間等への貸付は、行政財産使用許可申請及び普通財産貸付申請により申請を行う。

未利用財産である普通財産の貸付は、奄美市民間提案制度を積極的に活用することで、公平、公正な手続きにより、公益的・公共的な利用目的を判断したうえで、これまで積極的な取扱いをしていなかった民間による貸付を幅広く認めるなど、財産の有効活用を図るものとする。

また、行政財産の余剰スペースの活用方法については、次のとおりとし、活用方法に応じて担当部署で検討を行い、活用される可能性が高い余剰スペースは行政財産の目的外使用による貸付を行う。なお、具体的な募集方法や業者選定等については、活用方法に応じて別に定めるものとする。

表3. 行政財産余剰スペースの活用

活用方法	担当部署
有料広告の設置	企画調整課
庁舎の目的外使用	財政課、住用地域総務課、笠利地域総務課
公有財産への自動販売機設置	施設管理課
太陽光発電設備設置	施設管理課
電気自動車充電設備の設置	施設管理課
その他民間提案による使用	施設管理課及び財政課

(6) 貸付料

普通財産を貸し付ける場合に徴収する貸付料は、奄美市公有財産管理規則第29条の規定により個別財産ごとに算出した額とする。

行政財産の目的外使用許可による貸付料及びその減免については、奄美市行政財産の使用料徴収条例第3条（使用料）に定めるところによる。

また、行政財産の目的外使用許可によらない貸付料については、行政財産の使用料等の額、普通財産の貸付料を参考に当該公有財産の貸付料を算定する。

(7) 前提条件

- ① 建物の売却は必然的に土地を含めた売却となるため、土地の売却と同様に、境界確定測量を行い地積等明らかにし、未登記、未分筆、抵当権の設定等があった場合には処分の障壁となることから、所管課においてすべて解決するとともに未登記、境界不明、埋設物がある場合は原則売却しない。
- ② 国庫補助事業等により設置された建物は、処分制限期間内及び処分制限期間経過以降に関わらず、各関係省庁への財産処分にかかる手続き、管理条例の廃止及び行政財産の用途廃止は所管課において行う。
- ③ 備品については、市所有公共施設への所管換えを優先し、他課等から要望が無かったものについては、公共的団体、地縁団体への譲渡または売却を行い、最後に残ったものを公売または廃棄処分とする。搬出後、見えない瑕疵については、市は責任を持たない。

5 用途を廃止した行政財産の引継ぎ

行政財産の用途を廃止したときは、奄美市公有財産管理規則第6条に基づき、名瀬総合支所分は財政課に、住用・笠利総合支所分は地域総務課に引き継がなければならない。

ただし、引き継ぐことが適当でない認めるときは、財政課長又は地域総務課長の承認を得て引継ぎをしないことができる。

引き継ぐことが適当でない土地、建物は下記のとおりとする。

(1) 土地について

- ① 奄美市へ所有権移転登記がされてない、所有者不明、個人名義の土地が含まれる。
- ② 境界が明らかでない又は係争中である。
- ③ 通路として使われている。
- ④ 水道用地、用悪水路、崖地である。
- ⑤ 埋設物がある又は残置物がある。
- ⑥ 担保権など権利が設定されている土地である。

(2) 建物について

- ① 耐用年数を過ぎている建物である。
- ② 通常の管理に要する費用以外の費用が発生する。
- ③ 老朽化が著しくコンクリートの剥離や雨漏り等が発生している。
- ④ 耐震が不足している。
- ⑤ 保存登記がされていない