4　公売が不調になった場合の最低価格の見直しについて

資料4

| 市名 | | 各市の状況 |
|---|---|---|
| 1 | 名古屋市 | 本市では、土地の処分価格は公有財産価格審議会が評定した価格を下限としており、評定価格の有効期間は1年間である。<br>前回評定から1年以上が経過した物件を再度売却する際に、改めて公有財産価格審議会に付し最低価格の見直しを行う。 |
| 2 | 豊橋市 | 本市では、不動産鑑定士による土地の鑑定評価額に基づき予定価格を設定しています。公売が不調になった場合においても、鑑定評価額の有効期限内（1年間）は公売と同額で随意契約の取扱いをします。したがって最低価格の見直しは、行っていません。有効期限経過後、売却する場合は改めて鑑定評価の取り直しをします。 |
| 3 | 岡崎市 | 4月、10月の年2回入札を実施しているが、入札実施から概ね1年経過した場合に価格見直しの検討を行っている。 |
| 4 | 一宮市 | 公売が不調になった場合は、最低価格の調整率として±5%を設定しており、その範囲内で随意の申し込みを受け付けています。 また、最低価格の見直しについては、時期に関わらず、必要と判断されれば、その都度、行います。 |
| 5 | 瀬戸市 | 本市においても、同一年度に限り公売をかけた物件については、不調後先着順の申し込みを受け付けている。設問の案件の最低価格の見直しについては、次年度以降に再鑑定評価による時点修正等を行っている。 |
| 6 | 半田市 | 対象事例がないため、実績がありません。 |
| 7 | 春日井市 | 通常は一般競争入札により普通財産の売却を行っていますが、不調になった後は随意契約として受付け、それ以降も原則最低価格の見直しは行いません。 |
| 8 | 豊川市 | 不調後、随意契約を受け付けている物件については、土地の評価下落等を勘案して1年程度を目安として時点修正を行い、最低価格の見直しを行った後、再度入札に付すものとします。 |
| 9 | 津島市 | 公売が不調に終わった事例はありませんが、固定資産評価額の見直しごとに見直しをすることになると考えます。 |
| 10 | 碧南市 | 実際の対象案件はないが、年度変わりを目途に、1年毎に時点修正等を見直すこととしている。 |
| 11 | 刈谷市 | 刈谷市では、普通財産の売払いについては、買主の目処のない土地の売却は現在行っておりません。よって、入札が不調になるという過去の実例もございません。 |
| 12 | 豊田市 | ・売却時の最低価格については、「豊田市公有地の取得及び処分に関する事務処理規程」に基づき決定し、価格の有効期限は1年間としている。（1年間は原則見直し不可）<br>・貴市と同様、当市においても、数回にわたり一般競争入札を実施したものの応札に至らないケースがあるため、売却の促進を図るため最低価格の有効期限に関する見直しを検討している。 |
| 13 | 安城市 | 普通財産が公売不調に終わった際、随時の申込は行っておりません。<br>よって、最低価格はその公売期間中では見直すことはありません。公売のタイミングでその都度価格設定することになります。 |

| 市名 | | 各市の状況 |
|---|---|---|
| 14 | 西尾市 | 西尾市では、「公売」は収納課ほかの債権の徴収事務を担当する部署が差し押さえ物件を、国税徴収法の規定により売却することを意味し、普通財産の入札については、「公売」という表現はせず、「一般競争入札による売却」としています。<br>普通財産の一般競争入札の不調物件については、随意契約の受付期間中は地方自治法施行令第１６７条の2第2項により予定価格を変更できないため、次回一般競争入札に付する時点で再度鑑定評価（時点修正）をし、予定価格を再設定します。入札の間隔は、概ね3年程度と考えています。<br>国税徴収法に基づく「公売」であれば、見積金額を見直して再公売ができるものと思われますが、当市では現在のところ、実施した例はないとのことです。 |
| 15 | 蒲郡市 | 当市では年に1～2回公募売却を実施しています。この公募売却中に申込みがなかった物件については、その後9ヶ月間は特別売却期間を設け、価格はそのままで、先着順に売却しています。<br>さらに特別売却期間中にも申込みがなかった物件については、売却物件からはずします。（その後売却希望があった場合は、即受付はせず、次回公募にかけています）<br>また、価格の見直しは定期的にするのではなく、公募物件としてあげる物件のみ、その時点で価格の見直しをしています。 |
| 16 | 犬山市 | 価格の見直しの時期等については特に定めていない。その都度犬山市市有財産売払審査委員会に審議をかける。 |
| 17 | 常滑市 | 公売が不調となった場合は随時売却となるが、その時点では価格の見直しはしない。<br>現在どのタイミングで価格の見直しを行うかは明確な規定がないが、頻繁に見直しを行うことも適当ではないことから、固定資産評価額と同様に3年程度の期間ごとに見直しを行いたいと考えている。 |
| 18 | 江南市 | 江南市では近年このような事例はありませんが、案件により必要に応じて随時最低価格の見直しを検討する予定です。 |
| 19 | 小牧市 | 最低価格の見直しを考える際に、時期については特に決めていません。購入希望がある場合など、売却が見込める場合に行います。 |
| 20 | 稲沢市 | 普通財産の公売については、毎年秋頃に1回行っているが、公売が不調になった場合は、再度単価を見直して翌年公売を行っている。その時の単価の見直しについては、国の地価公示価格または、県の地価調査価格を基準値として批准価格を求めている。また、近隣で公共用地の取引事例があればその単価を参考にして使用している。2年連続で公売を行い、落札しなかった場合は、2年～3年公売を見合わせる。その後再度単価の見直しを行い、公売を行うこともある。 |
| 21 | 新城市 | 価格の見直しをした物件はありませんが、公示価格及び固定資産評価額（時点修正）を考慮し、年度変わりの１年毎が妥当であると考える。 |
| 22 | 東海市 | 現在は、公売は行っていません。以前・売を行っていたときは、不動産鑑定会社に不動産評価額を出してもらい、売却価格にして募集し、応募が複数のときは抽選をしていました。応募がないときは、次の年度に再び不動産評価額を出してもらい募集していました。 |
| 23 | 大府市 | 最低価格は鑑定評価を基に決定しているが、今まで普通財産を公売にかけたことが無い。 |

| 市名 | | 各市の状況 |
|---|---|---|
| 24 | 知多市 | 公売物件の随意での受付はしていないので、公売時に価格の見直しを行っている。 |
| 25 | 知立市 | 時点修正の下落が生じた場合は、最低価格の見直しを考慮します。 |
| 26 | 尾張旭市 | 明確な基準は特にないが、随意契約に切り換え１年間申込みがない場合は、価格の見直しを行うようにしている。 |
| 27 | 高浜市 | 実績がありません。（不調になったことはない） |
| 28 | 岩倉市 | 当市では、「岩倉市公有財産処分審査会」で評価した額を売払い価格の基準としています。最低価格の見直しについても、審査会の開催時（不定期）に検討しています。 |
| 29 | 豊明市 | 該当物件の不動産鑑定を、公売年度当初に発注し、その鑑定評価額をもって公表、公売しており、H19より毎年入札を実施しているが、不調の実例はない。 |
| 30 | 日進市 | 普通財産の公売は行っていません。 |
| 31 | 田原市 | 年度変わりの１年毎 |
| 32 | 愛西市 | 提案市 |
| 33 | 清須市 | 特に定めなし |
| 34 | 北名古屋市 | 一般的な広報・ホームページでの公売のほかヤフーオークションも利用しており、最低価格の見直しを行った例はありません。 |
| 35 | 弥富市 | 公売の最低価格は鑑定評価額に基づき参考価格として公表しています。不調の場合は地価公示等を参考に毎年時点修正をし再度の公売にかけます。 |
| 36 | みよし市 | 公売の実績がないため回答ができない。<br>現在、財務当局から普通財産の公売を検討実施するよう指示を受けているので、参考にさせていただきたい。 |
| 37 | あま市 | 公売実績なし |
| 38 | 長久手市 | 普通財産を公売で売却した実績はありません。 |