議題3：不用財産（公有地）の売却方法について（田原市提出）

市 名		各 市 の 状 況
1	名古屋市	**【不用財産の売却方法】** 原則として入札により売却しております（年2回実施）。入札により落札されなかった物件は先着順売払いを実施しております。 **【民間事業者と連携した取り組み】** 主なものとして以下のものがあります。 ①新聞折込チラシ（広告料経費支出あり） 市内販売店が配布する地域全域で折り込みチラシを配布（中日新聞はじめ5社、約67万余世帯） ②不動産事業者向け売払物件情報の広告（広告料経費支出あり） ・情報紙（チラシ）の配布による公開（名古屋・尾張全域と西三河地区の会員不動産会社（約3000者）） ・インターネット上の広告事業者開設サイトで売払物件情報を公開 ③市有地売却にかかるパートナー事業（広告料経費支出なし ※事業者提案により広告料を収入） 企画提案型広告事業により事業者と協定締結。市は入札案内書及びリーフレットに事業者の広告を掲載。事業者は入札案内書掲載用の売却土地の住宅完成イメージ図を作成するほか、住宅展示場でのPRなどを展開するもの。 ④建築・不動産業界向け新聞への記事掲載（広告料経費支出なし） **【価格決定方法】** 鑑定評価を徴し、公有財産価額審議会（全庁的な用地部門職員で構成）にて審議のうえ、売却入札の最低売却価格としております。
2	豊橋市	不用財産の売却について現在は、原則一般競争入札により売却を行っています。民間事業者へ委託した事例としては平成26年度から平成27年度において、不動産鑑定及び仲介業務を一括で行っている業者に委託して、未利用地41件についての売却可能性調査を行い、うち7物件を入札にかけるために意見価格書の提出及び折り込みチラシでの広告、開発業者等への情報提供を行い、3物件を売却しました。
3	岡崎市	本市においても入札による売却を原則としていますが、例外として入札に付したものの応札のなかった物件を先着で売却したり、一定規模未満の土地については隣接者への売却、既に占有されているような土地については占有者への売却を実施しています。これらの評価額については、不動産鑑定士より不動産鑑定書や意見書等を徴し、決定しています。また、法定外公共物（いわゆる赤線や青線）については、別途要領により処分価格を当該地の隣接地内で固定資産評価額の最も高い評価額の50％と定め、積極的な処分を実施しています。
4	一宮市	当市においても、不用財産（公有地）の売却方法については、原則入札によるものとなっており、同じように処分が進まず苦慮しています。近々に、他市町村の取り組みを調査・研究し、売却方法の見直しを図る予定でいます。 現在、売却価格については不動産鑑定書を基礎に決定しています。
5	瀬戸市	売却方法は原則入札によるものとしております。また、特別な売却方法等は行っていません。民間事業者との連携（委託）も行っておりません。
6	半田市	未利用の普通財産土地については、売却処分を第一義に考えていますが、その大部分が単独利用が困難な形状であるため入札を行っても、その応札は皆無となっております。隣地土地所有者への有償譲渡を積極的に行っていますが、半田市においても処分が進まない状況です。なお、民間事業者との連携はしておりません。
7	春日井市	当市においても、普通財産土地の売却については原則一般競争入札によることとしており、測量、鑑定評価等の後に公告を行って広く入札の参加者を募っています。先進的な取り組み事例はありませんが、周知の方法として市広報及びホームページの他、民間の業者によるインターネットへの掲載及び不動産業者への情報提供、また職員による地元の不動産業者への営業や近隣住民への声かけを行っています。 価格は、鑑定評価額及び固定資産税評価額を参考に決定しています。

議題3：不用財産（公有地）の売却方法について（田原市提出）

市 名		各 市 の 状 況
8	豊川市	豊川市普通財産の売払いに関する要綱に基づき売却を行っています。 また、民間事業者との連携も予定しています。その際の価格決定方法は、入札で売れなかった土地であり、随意契約待ちになった土地となるので、通常の価格決定方法と変わりはありません。
9	津島市	原則入札によるものとし、最低売払価格については、庁内の検討委員会で決定する。
10	碧南市	碧南市においても、今年度、市有財産の利活用基本方針を策定する予定をしている。今後、この基本方針の基づき、処分を踏まえた利活用を検討していく。（この方針に民間のノウハウ等を盛り込む） 土地利用対策会議を開催し、土地の売却等について審議し、売却となった場合には不動産鑑定調査を実施し、その調査結果（金額）を参考に、財産評価審査会を開催し、売却単価を決定し、公募する。
11	刈谷市	刈谷市普通財産売払要綱に基づき、原則一般競争入札で売却を行い、入札不調に終わった場合は先着順による随意契約の売却を行っております。今後、先着順による随意契約でも売却が進まない場合のために、官公庁オークションへの参加も検討していきます。 価格の決定方法は用地対策課が算出した単価、また売却が容易ではないものは不動産鑑定士による鑑定価額をもとに刈谷市不動産評価審議会にて価格決定を行っております。
12	豊田市	平成26年度に市有財産最適化方針を策定し、売却等の利活用策選定の視点、庁内検討プロセス等を整理して運用している。 これまで、住宅に用途指定した一般競争入札のほか、スマートタウン形成に向けたプロポーザル売却等、行政施策との整合を重視した売却を進めてきた。 売却価格については、内部組織である「豊田市公有地価格査定委員会」での査定価格をもとに最低売払価格を決定している。（入札で売却する場合は、不動産鑑定評価を依頼） 民間との連携については検討中。
13	安城市	本市においても、貴市同様、不用財産の処分には苦慮しているのが現状です。境界の問題や過去の経緯から処分できない財産が多数存在しますが、本市では民間事業者への貸付を中心に行っております。 そうした中、今後適正な財産管理をしていくために、管理上の問題点を把握し、有効活用が進められるよう財産を数種類のカテゴリーに分類し、処分可能な財産を検討していく予定です。 また、価格決定方法については、不動産鑑定士による鑑定をお願いすることになるかと思います。
14	西尾市	●過去5年間の一般競争入札実績（H28年度＝物件1件、応札無。H27年度＝物件6件、応札無。 H26年度＝物件1件、応札無。H25年度＝物件7件、うち1件落札5,498千円。 H24年度＝物件5件、うち3件落札82,888千円。）。 ※予定価格は、鑑定評価額を参考とする。予定価格を事前公表 ●過去5年間の随意契約による売却実績（H28年度＝19件、36,352千円。H27年度＝23件、56,506千円、 官地89件、77,974千円。H26年度＝21件、67,032千円。H25年度＝26件、62,534千円。 H24年度＝21件、22,380千円） ※不動産の鑑定評価によらないときの予定価格の算出方法 予定価格＝（1平方メートル当たりの相続税評価額×時点修正率×時価倍率（1.25）×需給事情による修正率）×売却面積 （注）需給事情による修正率は、地形が狭長等のため単独利用ができず、隣接土地所有者等以外への売却が難しい場合に0.7から1.0までの範囲で、その都度市長が定める率

議題3：不用財産（公有地）の売却方法について（田原市提出）

市 名		各 市 の 状 況
15	蒲郡市	当市においても、不用財産（公有地）は原則として、不動産鑑定価格による入札での売却を行っております。 民間事業者への連携・委託等は現時点では行っておりません。 また当市の取り組みとして、分譲中の春日浦住宅地に対し、（公社）全日本不動産協会愛知県本部・（公社）愛知県宅地建物取引業協会と協定を結び、あっせんによる販売促進を行っております。
16	犬山市	当市も未利用地については、入札による売却を実施している。近年当市においても応札者がない案件があったため、昨年度よりインターネットオークション（Yahoo!官公庁オークション）を活用し、広く入札案件の周知を図っている。
17	常滑市	(取組) 不用財産については、売却可能性が高いものから一般競争入札による公募売却を実施しております。売れ残ったものについては、随時売却物件として先着順で売却しております。 (民間との連携) 上記随時売却物件について、宅建サポート株式会社との間であっせん協定を締結しております。 (価格決定方法) 普通財産の売却については、原則不動産鑑定士による鑑定評価額を用いて行っております。
18	江南市	未利用の公有地については、売払いを原則としています。ただし、売り払いが困難な公有地に関しては、賃貸借や使用貸借を締結し有効利用しています。
19	小牧市	平成27年度に1件、平成28年度に2件、一般競争入札により普通財産土地の売却を行っています。 価格は不動産鑑定士による評価額をもとに用地課にて批准した価格を市財産処分審査会に諮り、適正と承認された価格を入札予定価格としています。入札は予定価格を最低価格として、一番高い価格を提示した応札者を落札者としています。 近年の当市の状況としては、売却に適した良好な土地自体が少なく、また、入札参加者数も少ない状況です。 民間事業者との連携（委託）等は行っていません。
20	稲沢市	本市においては、売却可能な公有地については一般競争入札にて売却を行い、狭小で条件の悪い公有地については、隣接地主の意向を調査しながら、随意契約にて売却を進めている。 価格については、土地価格比準表を参考にした簡易評価で価格を算出し、処分価格の決裁を得て、決定している。
21	新城市	公有財産の売却は、一般競争入札により実施しております。価格については、不動産鑑定により設定しますが、入札不調となるケースが多く、課題となっております。先進事例を検討し、今年度、民間事業者へ売却支援業務（売却可能性調査、価格意見書、入札補助、広報等）を委託する予定で、現在、準備を進めております。
22	東海市	市有財産の利活用のため、公有地の売却等の処分を行いたいと考えているものの、現時点では不用財産の調査や売却等を進めることができていません。
23	大府市	インターネット公有財産売却システムを活用して土地の売却をできるだけ広く公募して入札を実施しましたが、売却までには至っていません。

議題3：不用財産（公有地）の売却方法について（田原市提出）

市 名		各 市 の 状 況
24	知多市	当市では、1年目は、不動産鑑定により最低売却価格を決定し、一般競争入札を行い、売れ残った場合は、最低売却価格にて随時募集を行います。さらに売れ残った場合は、2年目も引き続き同価格にて随時募集を行います。それでも売れ残った場合は、同様の2年サイクルを繰り返し、不動産鑑定、一般競争入札、随時募集の順で売却を行っていきます。
25	知立市	随意契約又は、一般競争入札によって行っております。特に先進的な取り組みは行っておりません。
26	尾張旭市	本市は、「普通財産土地売払い要綱」に基づき売却をしておりますが、その処分方法については一般競争入札によるものとしております。ただし、ある一定の要件を満たす場合は、随意契約によることができるものとするとしています（別添要綱のとおり）。 また、平成27年度には一部の市有財産（約6,000㎡）において、売却処分方法の検討などの支援業務を委託した経緯がありますが、売払いには至っておりません。
27	高浜市	処分方法　一般競争入札（100㎡以上） 価格決定　不動産鑑定士の鑑定に基づき決定しています 民間事業者との連携　実施していません
28	岩倉市	本市におきましても、土地開発基金で保有している土地のうち、将来的に公用又は公共用に利用する見込みのない土地が存在しています。このような土地の一部につきましては、これまでに入札を行ったことがありますが、落札者がなく、処分が進まない状況にあります。隣地所有者に働きかけるなどしながら、今後も、原則として公売による売却を積極的に進めていきたいと考えています。 なお、民間事業者と連携（委託）した先進的な取り組み事例はありません。
29	豊明市	利用予定のない土地（普通財産）については、順次一般競争入札の法y法により処分したいと考えている。その際は、不動産取り扱い店や企業への声掛けを実施している。
30	日進市	本市では平成26年度より普通財産を公募により一般競争入札で処分している。売却方法としては、市のHPや広報で周知はするもののPR力がやや弱いため、近隣のハウジングセンター（2箇所）のハウスメーカーに売却チラシを送付したり、本市の宅建振興会や宅建協会東名支部に依頼（委託ではない）をしている。また、本市において市有地売却の媒介制度について検討している。 価格決定については、不動産鑑定を行った後、市財産評価審議会において売却単価（最低入札価格）の審議を行い決定する。
31	田原市	不用財産〈公有地〉の売却方法については、原則入札を実施している。 (応札者がいないケースもあり、広報、HP以外のPR方法や、他の処分方法について模索中である。)
32	愛西市	当市においても将来的に利用計画がない未利用地については売却を進めており、売却方法及び価格決定方法は次のとおり。 ・売却方法 原則として一般競争入札 ・価格決定方法 不動産鑑定等による価格を基準にして、愛西市職員で構成する財産評価審議会の意見を踏まえて市長が定める
33	清須市	当市においては民間業者と連携した取り組み事例はありません。
34	北名古屋市	YAHOO！JAPAN官公庁オークションを利用している。 価格決定は、主に公示価格などを比準しており、鑑定をとる場合もある。
35	弥富市	弥富市でも一般競争入札にて売却をしています。民間事業者と連携（委託）した取り組み事例はありません。

議題3：不用財産（公有地）の売却方法について（田原市提出）

市 名		各 市 の 状 況
36	みよし市	みよし市普通財産の処分に関する基準に基づき、市の所有する普通財産のうち、その所在地、地形、地籍その他の状況から勘案して、市において公用又は公共用として利用する見込みのないものについて処分するものとしています。 通常の処分方法としては、一般競争入札によるものとしていますが、上記基準の規定により随意契約にて処分する場合は、不動産鑑定士による査定等により価格決定のうえ払い下げ等を行っています。
37	あま市	平成25年度に公有財産利活用検討委員会にて売却方針とされた土地については、公売（一般競争入札）にかけました。 民間事業者と連携した事例はありません。
38	長久手市	平成28年に「長久手市普通財産売払い事務取扱要綱」を策定し、普通財産のうち、市において公用又は公共用として利用する見込みのない土地について売払いする旨を規定しています。 売却方法は原則入札とするが諸条件に合致する場合は随意契約できることとなっています。 入札で売却した例はありません。