資料７－１

議題７　不用財産の売却について（田原市提出）

市名	回答	
	(1)測量を行わずに売却した事例があるか	(2)不動産鑑定士による鑑定評価以外の算定方法をとっていれば、方法について
名古屋市	ない	原則は、不動産鑑定書に基づく評価額を「公有財産価額審議会」に付議し、その評定結果をもって最低売却価格としている。 また、一定金額を超えない場合、職員評価により算定している。算定方法は帯状地で平均幅員が3m以下の場合は「地形狭長地等価格算定要領」により、平均幅員が３ｍ超の場合は「土地評価格等算定要領」により算定している。前者は相続税路線価をもとに一律の計算式を定め、後者は地価公示標準地・地価調査基準地から比準して算定し、内部組織で決定します。
豊橋市	無	無
岡崎市	あり （隣接地で測量を行っている場合など市有地の位置が確認でき、かつ購入者が登記簿面積での売買を同意した場合。）	不動産鑑定士に鑑定評価の簡易的なものとして意見書を依頼している。
一宮市	狭小地や道路残地において、接道部分の他で申請者以外の隣接者がいない場合に測量を行わず売却した事例がある。	狭小地や道路残地などを、当市の廃道敷地等払下基準（廃道敷地等を含む一体利用地の固定資産税評価額【正面路線価】の単価を基に簡易評価を行い、その５０％を払下げ価格としている。）を使って売払処分したことがある。
瀬戸市		地価公示法（昭和44年法律第49号）第6条の規定による標準値の価格又は国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第9条の規定による基準値の標準価格より比準した価格、近傍類地の取引価格を勘案している。
半田市	測量を行わずに売却した事例はありません。	評価額が５００万円以上になりそうな土地や評価の難しい土地については、不動産鑑定士による鑑定評価としています。 それ以外の土地については、職員により、公示地等を使用して、国の評価基準に基づく算出を行っています。 なお、そのどちらの場合も、価格について、半田市価格調整会議による審議を受けます。
春日井市	競争入札により売却を行う場合、測量を行わずに売却した事例はない。 売主である市が測量をしなければならない法令上の明確な規定はないようだが、不動産取引の慣例上売主が測量することが一般的であり、契約不適合責任を問われる等の予想されるトラブルを回避するため、事前に測量し境界を確定することが適切と考える。 手法として公簿による売買とし、境界確定がされていない旨を公表して入札に付すことは可能と思われるが、その分市場性が下がることを視野に入れるとともに、土地売買契約書の条項は慎重に検討する必要があると考える。	競争入札により売却を行う場合、不動産鑑定士による鑑定評価額により売却している。 狭小地や無接道地を隣地に売却する場合は、固定資産税評価額を試算し、その金額を0.7で割り戻した額を実勢価格とし、売却する場合もある。
豊川市	現況状況と公図等を比較した結果、境界点間距離が概ね一致している場合は、公募面積で売却できる。	該当なし。
津島市	近年では測量を行わずに売却した事例はありません。	不動産鑑定評価での価格を庁内の普通財産処分検討員会で検討しています。
碧南市	ありません。	ありません。
刈谷市	ありません	
豊田市	ありません。	
安城市	売却した事例はありません。	
西尾市	ある （測量を行わず山林を売却したケース）	（１平方メートル当たりの固定資産税仮評価額×時価倍率×需給事情による修正率）×売却面積 時価倍率　1.42 需給事情による修正率　0.7～1.0
蒲郡市	ありません。	公募売却は全て不動産鑑定士に依頼しています。ただし、廃道売払い時のみ、固定資産税評価額から算出しています。
犬山市	あり 区画整理地内の物件。平成9年完了以降測量されていなかった土地であるものの、現地における境界標や区画整理図、座標等が存在していたため敢えて再度の測量・境界確定は行わず、公簿面積による売却とした。	不動産鑑定士による鑑定評価をとっている。
常滑市	区画整理や土地改良区域内の土地など、確定測量を行わない場合でも境界の座標値に一定の根拠のある土地の売却	職員による算定 （非常に小規模な代替地の提供に限る）

資料７－１

議題７　不用財産の売却について（田原市提出）

市名	回答	
	(1)測量を行わずに売却した事例があるか	(2)不動産鑑定士による鑑定評価以外の算定方法をとっていれば、方法について
江　南　市	事例ありません	
小　牧　市	ありません。	
稲　沢　市	測量を行わずに、売却した事例はない。	比準法による算出をしている。
新　城　市	なし	なし
東　海　市	なし（過去にはあったが、現在は測量を行っています。）	不動産鑑定士による鑑定評価しか行っていない。
大　府　市	ない	
知　多　市	無	廃道敷等の払下げなどでは、土木課の職員が、取引事例比較法の基準価格算出表により標準地の価格を算出し、更に土地価格比準表により土地の価格を決定しています。
知　立　市	競争入札において、７年前に測量された土地を売却時に改めて測量を行わずに売却した事例があります。	競争入札においては、原則、不動産鑑定価格から算出しています。
尾張旭市	該当なし	職員により批准評価を行い公有財産審議会（本市の内部組織）で諮り決定
高　浜　市	測量を行わずに売却した事例はない。	不動産鑑定士による鑑定評価以外で算定した事例はない。
岩　倉　市	直近では令和2年6月に入札による農地の売払いを行った際、測量を行わず登記簿上の面積で売却をしている。 ※土地の払下げの際の分筆測量等にかかる費用については、原則払下げ申請者が負担するものとしている。	形状が不整形であったり面積が小さく、単独で利用することが困難である土地の場合については、固定資産税路線価、地価公示価格等を参酌して、岩倉市公有財産処分審査会が評価した額を基準として決定している。
豊　明　市	ありません。	
日　進　市	測量・地籍更正を行わない公簿売買で一般競争入札による払下げを行った事例がある。ただし、土地登記簿、公図、地積測量図がある場合に限る。	鑑定評価以外の算定方法はとっていない。
田　原　市	事例なし	職員による批准評価で算出した価格、または固定資産税路線価を０．７で割り戻し、固定資産税課税上の補正係数を乗じて算出した価格、を基に内部組織で決定する。
愛　西　市	事例なし	不動産鑑定士による鑑定評価を基準としているが、狭小地等においては、固定資産税評価額からの算出も可としている
清　須　市	ない	廃道廃川等敷地、その他軽微なものについては、相続税評価額、固定資産税評価額等に準じて評価した価格とすることができる
北名古屋市	区画整理事業残地のため、測量等は行わずに売却	職員により地価公示地を標準地として土地価格比準表を用いて価格を算出し、処分価格の決裁を得て決定している。
弥　富　市	事例なし	
みよし市	なし	職員により土地の比準評価を行い内部組織で決定する
あ　ま　市	なし	不動産鑑定士による鑑定評価のみで行っている
長久手市	事例はありません。	売払い価格の算出については、原則不動産鑑定士に依頼しています。