資料1

議題１　市有土地売払い処分価格について（半田市提出）

市名	回答 （1）土地の画地条件に係るもの以外で補正を行っているかについて
名古屋市	帯状地などの単独利用困難地については、本市では平均幅員が３ｍ未満のものは「地形狭長地等価格算定要領」で、３ｍ以上のものは「土地評価格等算定要領」により算定している。 本市においては、基本的に隣接土地所有者等に売却する場合には限定価格とはせず、正常価格で売却しており、一体利用による効用増を加算する等の調整は行っていない。
豊橋市	不動産鑑定士の鑑定評価による。
岡崎市	随意契約による場合についても、基本的に不動産鑑定士に評価を依頼しております。そのため、画地条件だけでなく他の補正についても行っていただいております。
一宮市	単独利用困難な市有土地を、隣接土地所有者に随意契約によって売払処分を行う場合、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。）を使って売払処分をしたことがあるが、これ以外の補正は行っていない。
瀬戸市	
半田市	議題のとおりです。 要綱等はありません。
春日井市	春日井市普通財産の土地の売払いに関する要綱第４条に基づき売却価格を決定しているが、隣接土地所有者へ随意契約により売却をする場合は、固定資産税担当課による固定資産税評価額試算により算出された額から売却額を決定している。固定資産税評価額試算は単筆評価による試算であり、画地条件に係るもの以外の補正は行っていない。
豊川市	特になし
津島市	行っていません。
碧南市	行っていません。また、要綱等もありません。
刈谷市	行っていない
豊田市	豊田市では公有地価格査定委員会において、地価公示地、地価調査地、不動産鑑定地と比較する標準地比準方式により処分価格を決定しており、必要に応じて補正を行っています。 ※次の文献を参考にしています。 ７次改訂　土地価格比準表（地価調査研究会　編著）　監修：国土庁土地局地価調査課 ７次改訂　土地価格比準表の手引き（地価調査研究会　編著）　監修：国土庁土地局地価調査課
安城市	土地価格比準表に基づき、個別に判断しています。 なお、隣接土地と市有土地を一体利用することを前提とした売払いの場合は、一体利用する土地を一画地として、土地の評価を行っています。
西尾市	時価倍率及び需給事情による修正率による補正を行っている。 予定価格算出の基礎となっている固定資産税仮評価額が市価の７割程度であることを鑑み、時価倍率として1.42を乗じ、その数値に売払いする土地の需給事情による修正率（0.7から1.0）を乗じている。 ＊西尾市普通財産の随意契約による売却要領参照
蒲郡市	単独利用困難な市有地は、「未利用地の処分要綱」に基づき随意契約で土地の処分を行っています。また、売払い価格の算定は、不動産鑑定士に依頼しています。
犬山市	行っていない。 当市において参考にできる事例は無いが、隣地所有者への随意契約であっても、原則的には不動産鑑定士による鑑定評価額に準拠するのが適正と考える。実際には、売払い想定額と鑑定費用とのバランスで、場合によっては職員が算出しなければならないと思われるが、一般的な土地売払い処分価格の算出に係る要綱は定めていない。
常滑市	隣地の所有を要件とする補正は行っている。 市有地の売却価格は、不動産鑑定を根拠としており、議題のような案件では不動産鑑定士に隣地所有者が購入した場合を想定した限定価格を依頼して売却価格を決定している。 また、測量費等の事務費についても土地売買価格に上乗せする場合もある。
江南市	特にありません 売払い処分価格については、不動産鑑定士による鑑定金額を江南市普通財産処分等審査委員会に諮り、決定しています
小牧市	普通財産の売払いは「小牧市普通財産土地の売払いに関する要綱」により行っております。 その際、市独自の補正は行っておりません。
稲沢市	土地の画地条件に係るもの以外の補正基準はない。
新城市	なし
東海市	ありません
大府市	行っていない。

資料1

議題１　市有土地売払い処分価格について（半田市提出）

市名	回答 （1）土地の画地条件に係るもの以外で補正を行っているかについて
知　多　市	画地条件以外には、街路条件（接面街路の系統・構造等）、交通・接近条件（交通施設、商業施設、公共施設の接近程度）、環境条件（日照、地勢、隣接地、上下水道・都市ガス、危険施設の状況等）、行政的条件（土地利用の公法上の規制）などで補正しています。
知　立　市	街路条件、交通・接近条件、環境条件、画地条件、行政的条件等の個別的要因で補正を行っています。法定外公共用物が用途廃止により普通財産に移行された土地であって、単独利用困難な土地については、売払予定地に隣接している土地の固定資産税路線価評価された固定資産税評価額を土地評価単価としています。
尾 張 旭 市	行っていない。街路条件、環境条件等が記載された算定表を用いている。
高　浜　市	行っていない
岩　倉　市	土地の売払い価格については、岩倉市普通財産（土地）の売払いに関する要綱第５条において、「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する。」としている。単独利用困難な土地を隣接土地所有者に随意契約により処分する場合は、主に固定資産税評価額や地価公示価格より売払い価格を算出しているが、その際に土地の画地条件も含めて補正は行っていない。
豊　明　市	別紙「手順書」のとおりです。
日　進　市	土地の画地条件に係るもの以外で補正は行っておりません。鑑定評価による意見書に基づき、土地の処分価格の評価等について財産評価審議会にて審議し、処分価格を決定しております。
田　原　市	処分後に効用の増がある場合でも、処分土地単独での価格の算出を行っている。 一宅地をなさない土地（狭小、不整形等の土地でその土地のみでは、使用することが困難な土地）、長期占有地については要綱で規定した補正率を乗じている。
愛　西　市	画地条件以外での補正は行っていない
清　須　市	行っていない
北名古屋市	本市では、通常は土地の画地条件に係るもの以外で補正は行っておりません。ただし、不整形地等の場合は状況に応じて減額補正を行っております。
弥　富　市	行っていない
みよし市	画地条件以外で補正は行っていない
あ　ま　市	行っていない
長久手市	売払い価格の算出については、職員では行っておらず、原則不動産鑑定士に依頼しています。 そのため、売払い価格算出の要綱等はありません。