資料5

## 議題５　市有地の売却について（蒲郡市提出）

| 市名 | 回答 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | （１）特別売却の期間を定めているか | 【（1）定めている場合】<br>（２）期間終了後の対応について | 【（1）定めていない場合】<br>（３）長期間買い手があらわれないときの対応について | 【（1）定めている場合】<br>（４）職員が時点修正を実施する場合の方法について |
| 名古屋市 | 定めている。 | 本市では、市有地等の売却に係る最低価格について有効期限を1年としており、有効期限終了後に再度入札を実施する場合は改めて鑑定評価を行う。 | | 実施していない。 |
| 豊橋市 | 定めていない | – | 検討中 | 職員による時点修正は実施していない（鑑定士による時点修正のみ） |
| 岡崎市 | 定めていない。 | | 応札がなく、先着順の売却をした場合に、１年間売却されなかった物件は10%減価できるとの規定を設けており、10%減価の上、改めて一般競争入札を行ったことがある。 | |
| 一宮市 | 特に定めていません。貴市とほぼ同じ取扱いです。 | | 決裁にて随契可能な特別売却期間（概ね１年）を定めているが、時点修正のタイミングは担当者の裁量となっており、時点修正後に再度公募売却を行うという流れとなっています。 | 不動産鑑定士による土地評価意見書（時点修正）を徴取している。 |
| 瀬戸市 | 定めていない。 | | | |
| 半田市 | 令和元年度から実施している特別売却時には定めていませんでした。<br>ただし、過去に行った特別売却時には定めていた事例もあります。 | | 令和元年度から先着順での売払いを実施している土地がありますが、なかなか買い手が現れず、売却期間も定めていないため、地価公示価格の発表後に職員が時点修正を行い、価格改定が行われたことを前面に押し出し、買い手が現れるまで情報発信に努めました。 | 当市では、状況に応じて鑑定士が行う場合と職員が実施する場合があります。<br>職員が行う場合、地価公示価格に基づき、近傍の標準地の時点修正率に基づいて算出を行います。 |
| 春日井市 | 要綱、基準等は定めていないが、落札者がいなかった場合、運用上は、入札を行った年度の残りの期間とその翌年度は随意契約による先着順の売却を行っている。 | 通常は意見書による時点修正を行うが、その土地の市場性（流通を阻害する要因等）を考慮に入れて、改めて鑑定評価を行う場合もある。 | ー | 職員で時点修正は行っていない。<br>近隣の固定資産税路線価の時点修正率が明らかになっている場合は、参考にすることはある。 |
| 豊川市 | 定めてません | | 価格の見直しなどが考えられる | 鑑定士に依頼 |
| 津島市 | 明確な基準はありませんが、先着順で随契可能な特別売却を約2年と考えています。 | 次年度時点修正→次年度公募売却 | | 最低売払価格が相場と乖離しているとの指摘等がある場合、最低売払価格を、競売の事例（民事執行法（昭和54年法律第4号）第60条）に準ずる取扱いを行うことで20%減額を最大として見直し、内部検討しました。 |
| 碧南市 | 定めていません。 | — | 碧南市の独自規定により、随意契約（先着順）開始から、１年経過後に価格を最大２割減価することが可能です。 | 時点修正する場合は、委託します。 |
| 刈谷市 | 定めておりません。 | | | |
| 豊田市 | 定めていない | | 事例なし | 鑑定士で実施 |
| 安城市 | 特に定めていない | -- | 入札により処分が不調となった場合は、一定の申込期間を定め先着順による優先分譲を実施する。 | 売却地の価格設定については、鑑定評価を実施しており、職員による時点修正は実施していない。<br>不動産鑑定士による意見書を徴取している。 |

## 議題５　市有地の売却について（蒲郡市提出）

| 市名 | 回答 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | （１）特別売却の期間を定めているか | 【（1）定めている場合】<br>（２）期間終了後の対応について | 【（1）定めていない場合】<br>（３）長期間買い手があらわれないときの対応について | 【（1）定めている場合】<br>（４）職員が時点修正を実施する場合の方法について |
| 西　尾　市 | 一般競争入札が不調に終わった物件については、次回、同じ物件を一般競争入札にかけるまで先着順の随意契約による特別売却となるとしています。<br>基本的に、一般競争入札は物件ごとに２年に1度のサイクルで行っています。 | 期間終了となるのは、一般競争入札の公示をした時となるため、事前に時点修正もしくは再鑑定を行ったうえで一般競争入札を行います。 | 入札が不調に終わり、１年間先着順による随意契約の申込みがなかった物件については、鑑定評価額又は意見書から20%減価した額を評定価格として一般競争入札を行います。 | 職員は、時点修正を実施しません。 |
| 蒲　郡　市 | | | | |
| 犬　山　市 | 特に定めてはいませんが、概ね１年ごとに売却の方法や価格の見直しを検討しています。 | | １件のみ売却予定額の減額を行いました。 | 職員による実施は行っていません。 |
| 常　滑　市 | 随時売却の募集期間をどれだけ設けるかの基準はありませんが、直近の事例では募集期間を約３年としています。 | 今後も売却の見込みがあると判断した場合には、地価の動向を踏まえ、必要に応じて時点修正の上で再度公募売却の募集を実施します。見込みがないと判断した場合には、一旦売却物件のリストから除外します。 | | 時点修正においても、不動産鑑定士に依頼しています。 |
| 江　南　市 | 定めていない。（特別売却の実績がない。） | | その後の対応はありません。 | 近隣地価公示価格の変動率を参考に、鑑定評価額決定時からの期間及び変動率を考慮して時点修正を行います。 |
| 小　牧　市 | 特別売却を行った実績はなく、定めていない | | | |
| 稲　沢　市 | 定めていない | | 時期を改めて、再度の入札を実施している | 地価公示調査基準日をベースとして時点修正を実施している |
| 新　城　市 | 土地の公募売却で応札者がない場合は、本市においても先着順で随契可能な売却を行っていますが、特別売却としての期間は定めておりません。 | | | |
| 東　海　市 | 特にありません。 | － | － | － |
| 大　府　市 | 定めていない | | 何度か公募行って売却ができない場合は、鑑定士に再度価格を算出してもらったうえで、大府市市有財産審査会にて価格を決定する。 | |
| 知　多　市 | はい。<br>一般競争入札で売却できなかった年の翌年度中に先着順での販売を始め、その年度中に終了します。 | 次年度に改めて不動産鑑定等を行い、一般競争入札を行います。 | ― | 定まった方法は特にありません。 |
| 知　立　市 | 定めていません。 | | | |
| 尾 張 旭 市 | 本市では特に定めておりません。 | ― | 先着順とした場合、時点修正を行わず１年程度の期間（決裁等に記載なし）で実施しています。※過去においては、１年以上経過してから売却に至った案件もあります。 | 今回のケースに限らず、職員が時点修正を実施する場合は、付近の公的価格（地価公示・地価調査）の変動率が同率で推移しているとみなし、直近の１年間の変動率を12で除し、経過月数を乗じた数値を時点修正率としています。 |
| 高　浜　市 | 定めていない。 | － | － | 時点修正は鑑定士にて行っている。 |

## 議題５　市有地の売却について（蒲郡市提出）

| 市名 | 回答 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | （１）特別売却の期間を定めているか | 【（1）定めている場合】<br>（２）期間終了後の対応について | 【（1）定めていない場合】<br>（３）長期間買い手があらわれないときの対応について | 【（1）定めている場合】<br>（４）職員が時点修正を実施する場合の方法について |
| 岩　倉　市 | 定めていない | | 長期間買い手が現れず、再度売却をする場合については専門の鑑定士に依頼して算定し、公募売却を行います。<br>また、特別売却をする際は公有財産処分審査会に諮り判断していますが、特別売却ができる期間についての定めがないことから、今後の課題としています。 | |
| 豊　明　市 | 定めていない | | 事例なし | 事例なし |
| 日　進　市 | 期間は定められていない。ただし特別期間を設けた実績あり | | 2～3年を目安に再度募集を行う。 | |
| 田　原　市 | 定めていない。 | | 検討中 | |
| 愛　西　市 | 蒲郡市同様、特別売却は行っているが期間の定めはなし | | 率(金額)を下げ審議会に諮った後、再度公募 | 率(金額)を下げ審議会に諮る |
| 清　須　市 | 定めていない | ― | 特になし | 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額。 |
| 北名古屋市 | 定めていません。 | | 応札者がいなかった事例はありませんが、先着順で随意契約による売却を行います。<br>買い手が現れない場合は、翌年度に改めて公募します。 | 翌年度に公募する場合の価格設定方法は、特に定めがないため検討課題です。 |
| 弥　富　市 | 定めていない | | 売却基準価格を見直した上で、再度期間入札 | 鑑定士に依頼している。 |
| みよし市 | 定めていない | | | |
| あ　ま　市 | 定めていない | | 担当者の裁量で時点修正を鑑定士に委託 | |
| 長久手市 | 定めている。 | 次年度時点修正及び公募売却 | | 職員で時点修正を行わない。 |