

県有財産の売却計画(2018～2022)

2018年2月

静岡県 経営管理部 管財課

目 次

第1章	これまでの取組と成果	1
1	取組	1
2	成果	
	(1) 売却収入実績	1
	(2) 売却計画の達成状況	2
第2章	未利用財産処分の基本的な考え方	3
1	売却計画の位置付け	3
2	未利用財産の売却	3
	(参考) 未利用財産の売却までの流れ	4
第3章	売却計画	
1	計画期間	5
2	対象財産	5
3	計画期間内の売却見込額	6
4	年度別の売却予定財産一覧	
	(1) 2018年度	6
	(2) 2019年度	7
	(3) 2020年度	8
	(4) 2021年度	9
	(5) 2022年度	9
5	留意事項	10
	(1) 売却見込額	
	(2) 売却予定年度	
	(3) その他(貸付財産の買受勧奨)	
6	売却促進のための各種取組	11
	(1) 入札制度の改善等による売却の促進	
	(2) 入札不調財産の随意契約による売却の促進	
	(3) 民間活用等による売却の促進	
7	売却計画の見直し	12

県有財産の売却計画(2018～2022)

第1章 これまでの取組と成果

1 取組

県は、従来から歳入確保の一手段として、県の利用が終了し、将来的に利用する予定のない県有地(以下「未利用財産」という。)の売却を推進している。

その取組を継続する中、平成18年3月に策定した静岡県行財政改革大綱実施計画(集中改革プラン)において、改めて歳入確保の一手段として「未利用財産の売却等」を掲げ、その具体化のために、平成20年12月に、平成20年度から平成24年度の5年間の売却等の計画を取りまとめた『県有財産の売却計画及び利活用計画』を、平成25年2月には平成25年度から平成29年度を計画期間とする同様の計画を策定して、未利用財産の積極的な売却を進めてきた。

2 成果

(1) 売却収入実績

一般競争入札による売却手続きの手法を取り入れた平成10年度から平成19年度の10年間に約117億円の売却収入を得た。さらに、売却計画(第1次)を作成した平成20年度からの5カ年で約88億円、売却計画(第2次)の平成25年度からの5カ年では約47億円に上る売却収入を得て、合計約251億円余の売却収入を得ている。

年 度	件数	土地面積(m ²)	売却金額(千円)
10年度	18	40,903.74	754,491
11年度	21	55,311.74	568,622
12年度	29	35,251.21	2,071,770
13年度	33	18,824.18	776,671
14年度	35	58,268.33	3,443,074
15年度	21	16,356.11	693,809
16年度	16	8,590.05	368,020
17年度	18	39,153.90	1,121,688
18年度	26	95,030.69	845,208
19年度	20	19,156.13	1,023,274
計画策定前 計 A	237	386,846.08	11,666,627
20年度	31	31,651.68	1,106,317
21年度	27	46,032.07	1,802,186
22年度	31	198,321.04	836,620
23年度	34	524,324.48	4,674,507
24年度	37	14,662.03	386,981
売却計画(第1次) 計 B	144	814,991.30	8,806,611

25年度	36	172,683.75	1,685,629
26年度	36	302,008.01	738,948
27年度	25	59,957.68	1,421,905
28年度	22	119,253.54	560,977
29年度	20	11,359.91	290,698
売却計画(第2次) 計C	139	665,262.89	4,698,156
総計(A+B+C)	520	1,867,100.27	25,171,394

※平成29年度は平成30年2月2日現在の実績

(2) 売却計画の達成状況

ア 第1次売却計画の達成状況は、売却計画額の約118億3千万円余に対し、92億1千万円余に相当する未利用財産を売却し、計画額の77.9%の達成率となっている。(単位：千円)

年度	見直後計画 A	売却実績 B	達成率 B/A
平成20年度	1,793,705	1,106,317	61.7%
平成21年度	2,046,404	2,063,754	100.8%
平成22年度	418,134	979,950	234.4%
平成23年度	4,354,494	4,674,507	107.3%
平成24年度	3,218,196	386,981	12.0%
総計	11,830,933	9,211,509	77.9%

※売却実績から公共減額404,898千円を除いた実収入は8,806,611千円

イ 第2次売却計画の達成状況は、売却計画額の約89億1千万円余に対し、64億9千万円余に相当する未利用財産を売却し、計画額の72.8%の達成率となっている。(単位：千円)

年度	計 画 A	売却実績 B	達成率 B/A
平成25年度	1,770,692	2,157,607	121.9%
平成26年度	2,423,383	2,003,423	82.7%
平成27年度	2,500,184	1,422,750	56.9%
平成28年度	644,456	560,977	87.0%
平成29年度	1,572,527	345,712	22.0%
総計	8,911,242	6,490,469	72.8%

※H29年度は平成30年2月2日現在の実績

※売却実績から公共減額1,792,313千円を除いた実収入は4,698,156千円

第2章 未利用財産処分の基本的考え方

1 売却計画の位置付け

平成29年度（2017年度）は、平成25年2月に策定した『売却計画及び利活用計画』（H25～H29）の最終年度にあたるため、これまでの実績等を踏まえて新たな売却計画を策定した。

今後、県有施設の適切かつ効率的な維持・管理及び利活用を行うファシリテイーマネジメントを進めていく中で、毎年度、売却計画の見直しを行い、新たに発生する未利用財産については本計画に取り込み、また、境界確定の不調や新たに県利用で必要となった財産については本計画の対象外とするなど、常に売却計画を現状に即したものに更新しつつ、未利用財産を効果的かつ効率的に売却していく。

2 未利用財産の売却

行政目的が達成され利用しなくなる県有施設等の財産については、庁内関係部局で構成する県有財産有効活用推進委員会において、全庁的に将来における利活用等についての調整を行っている。

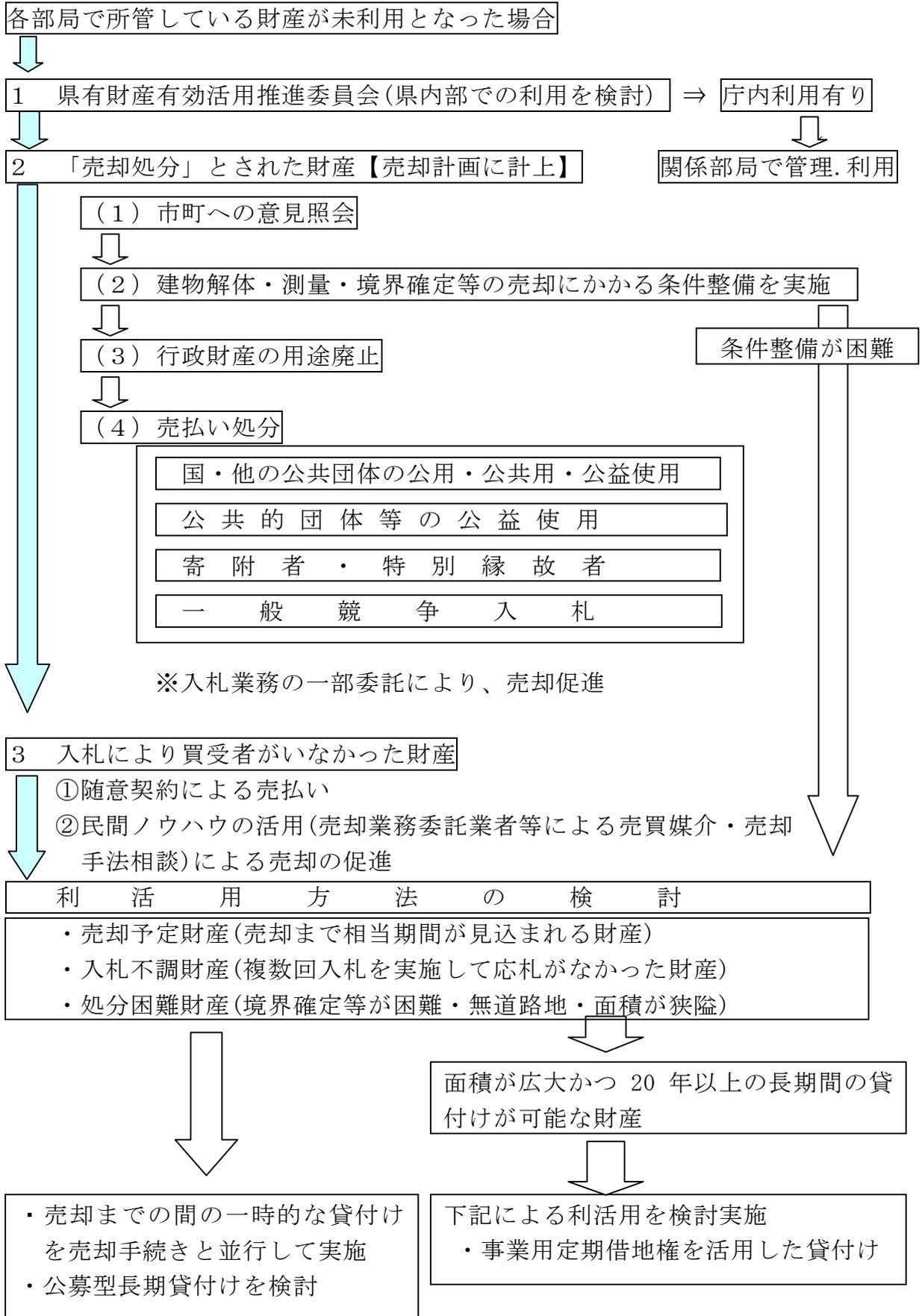
調整の結果、調整時点での庁内利用が見込まれないものについては、未利用財産として本計画に計上し、計画的に売却を進めていく。

売却に際しては、未利用財産の情報を市町に積極的に提供し、地元市町やその他公共団体等からの公用・公共用又は公益的な利用の要望を優先し、利用要望のないものについて、一般競争入札により売却を行う。

また、未利用財産である土地の上にある建物は、土地を最有効利用する上で支障物件となることから解体撤去を行うことを原則とするが、建物の資産価値の有無等を考慮し、建物付きで売却することが県にとって収支上合理的となる場合には、建物を存置しての売却を行う。

なお、広大地などで、そのままの状態では売却が困難なもの、接道条件の不良や不整形などの条件が悪いもの、境界確定協議の不調等により売却が困難なものについては、平成29年度（2017年度）より開始した売却業務委託の受託業者のノウハウを活用し、最も有効な売却方法を検討して売却を進めるとともに、売却までに期間を要する未利用財産については、貸付け等の方法による有効活用を図る。

【参考】未利用財産の売却までの流れ



第3章 売却計画

1 計画期間

県有財産有効活用推進委員会において、今後5年以内に未利用となる財産を審議対象としていることから、計画期間は、2018年度（平成30年度）から2022年度（平成34年度）までの5ヶ年計画とする。

2 対象財産

現在未利用となっている財産及び施設の用途廃止により2022年度までに売却可能となることが予定されている財産のうち、以下の条件に該当しないものを、売却対象の未利用財産として計画に計上する。

対象除外条件

- ・2022年度までの売却が困難と見込まれる財産（無道路地、境界確定不調財産等）
- ・交換により処分する予定の財産
- ・更地化等の作業により、2023年度以降に売却可能となる予定の財産

なお、売却予定財産である土地の上に建物がある場合は、解体撤去をし、更地にしてから売却することが原則となるため、計画の対象となる未利用財産は、基本的に土地のみである。

参考 売却見込額の算出方法（財産の評価方法）

売却見込額については、原則、不動産鑑定士による鑑定評価額又は仮鑑定評価額がある場合には、当該評価額に基づくものとし、ない場合は、原則、固定資産税評価額を基に算出した額（0.7で割り戻した額）とする。

なお、大規模地については、通常、売買取引において、価格に大規模地補正がなされるため、今回の計画では、今までの実績を踏まえて評価額に補正を加えた額を採用する。

3 計画期間内の売却見込額

5ヵ年で総額 55 億 6 千万円余の売却を見込んでいる。

年 度	箇 所 数	面 積 (m ²)	売却見込額(千円)
2018 年度	43	123,463.66	2,458,422
2019 年度	26	41,167.88	1,795,209
2020 年度	11	34,768.70	804,838
2021 年度	7	7,117.55	498,228
2022 年度	1	482.39	8,471
合 計	88	207,000.18	5,565,168

4 年度別の売却予定財産一覧

(1) 2018 年度

	名 称 (口座名)	所 在 地	面積(m ²)	金額(千円)
1	下田警察署次長公舎元施設	松 崎 町	171.64	6,091
2	熱海警察署緑ガ丘公舎元施設	熱 海 市	423.09	18,435
3	熱海下多賀職員住宅跡地	熱 海 市	820.24	15,200
4	二級河川鍛冶川廃川敷	熱 海 市	292.47	1,348
5	伊豆総合高校土肥分校職員住宅跡地	伊 豆 市	393.16	982
6	伊豆総合高等学校教職員住宅1跡地	伊 豆 市	218.77	6,443
7	伊豆総合高等学校教職員住宅3跡地	伊豆の国市	543.53	15,090
8	田方農業高校教職員住宅(油免)跡地	函 南 町	491.96	43,282
9	富士土木事務所職員公舎跡地	富 士 市	518.01	1,802
10	富士宮東高等学校職員住宅跡地	富士宮市	888.60	19,700
11	富士宮北高等学校職員住宅1元施設	富士宮市	321.08	5,960
12	富士宮北高等学校職員住宅2元施設	富士宮市	262.41	6,530
13	富士宮北高等学校職員住宅3元施設	富士宮市	262.96	6,850
14	一級河川富士川水系大倉川廃川敷	富士宮市	196.19	264
15	埋蔵文化財センター清水保管庫跡地	静 岡 市	1,739.11	136,346
16	伝馬町新田公舎跡地	静 岡 市	7,815.80	742,936
17	清水東高校清水西久保公舎元施設	静 岡 市	1,320.61	92,509
18	清水地区教職員住宅元施設	静 岡 市	727.04	88,092
19	静岡高校校長住宅跡地	静 岡 市	256.03	39,750
20	コンベンションアートセンター(飛び地)	静 岡 市	502.35	108,417
21	安倍川廃川敷(遠藤新田)	静 岡 市	190.80	5,410
22	科学技術高等学校高橋教職員住宅跡地	静 岡 市	397.69	17,081
23	警察本部石田2丁目公舎跡地	静 岡 市	175.47	25,542

24	旧春日町医師公舎跡地	静岡市	278.86	41,800
25	藤枝北高等学校教職員住宅跡地	藤枝市	454.88	21,056
26	環境放射線監視センター元施設	御前崎市	3,894.45	6,100
27	環境放射線監視センター職員公舎元施設	御前崎市	608.15	10,696
28	牧之原警察署相良公舎、相良交番跡地	牧之原市	900.99	12,870
29	旧小笠高校教職員住宅(西方)跡地	菊川市	622.83	16,700
30	掛川東高等学校校長住宅跡地	掛川市	585.11	25,191
31	県道袋井大須賀線廃道敷	袋井市	163.20	5,026
32	旧森地区教職員住宅跡地	周智郡森町	832.14	21,400
33	磐田地区教職員住宅跡地	磐田市	1,079.00	38,345
34	旧磐田北高校教職員住宅跡地	磐田市	472.53	18,000
35	浜松東高等学校教職員住宅跡地	浜松市	2,132.61	54,900
36	旧農業技術研究所果樹研究センター 落葉果樹研究拠点元施設	浜松市	54,812.18	164,436
37	二俣高等学校元施設(校舎部分のみ)	浜松市	17,484.02	67,000
38	旧西部特別支援学校元施設	浜松市	12,295.68	411,856
39	浜松東高校浜B教職員住宅跡地	浜松市	1,463.93	53,652
40	春野地区校長住宅元施設	浜松市	355.53	3,666
41	旧天竜高校鹿島職員住宅跡地	浜松市	707.90	26,500
42	浜松東警察署遠州浜駐在所跡地	浜松市	167.83	3,249
43	浜北新原県有地	浜松市	5,222.83	51,919
	計		123,463.66	2,458,422

(2) 2019年度

	名称(口座名)	所在市	面積(m ²)	金額(千円)
1	下田高校教職員住宅(高台)元施設	下田市	1,151.98	43,565
2	下田高校教職員住宅(プール横)跡地	下田市	241.58	12,984
3	国道136号廃道敷	松崎町	981.92	3,961
4	伊東商業高等学校吉田住宅元施設	伊東市	382.77	17,743
5	伊東警察署新井警察官駐在所	伊東市	177.73	11,679
6	御殿場南高校教職員住宅元施設	御殿場市	419.81	28,288
7	御殿場地区校長住宅(西田中)元施設	御殿場市	1,116.87	50,207
8	裾野教職員集団公舎	裾野市	1,150.13	68,105
9	沼津西高校教職員住宅	沼津市	481.32	50,992
10	富士地区教職員住宅	富士市	1,079.16	48,562
11	富士宮北高校校長住宅跡地	富士宮市	506.02	7,663
12	小鹿職員公舎	静岡市	3,077.08	373,362

13	古庄職員住宅B棟	静岡市	1,247.72	141,326
14	静岡北特別支援学校職員住宅	静岡市	990.29	132,543
15	警察本部岡部町公舎	藤枝市	7,697.67	336,029
16	池新田高校校長住宅	御前崎市	325.24	9,862
17	袋井土木事務所掛川支所	掛川市	1,271.00	55,924
18	県道掛川山梨線廃道敷	掛川市	70.00	1,120
19	二級河川垂木川廃川敷	掛川市	162.00	3,491
20	掛川西高等学校城西職員住宅跡地	掛川市	976.44	61,362
21	周智高校跡地(校舎部分)元施設	周智郡森町	12,739.72	114,929
22	袋井職員公舎元施設	袋井市	1,650.00	62,948
23	浜松志都呂教職員住宅	浜松市	1,657.13	77,283
24	浜松地区教職員住宅元施設	浜松市	330.39	14,048
25	西美蘭職員住宅	浜松市	701.01	42,381
26	新居高校教職員住宅	湖西市	582.90	24,852
	計		41,167.88	1,795,209

(3) 2020年度

	名称(口座名)	所在地	面積(m ²)	金額(千円)
1	伊東高校校長住宅元施設	伊東市	226.80	15,443
2	田方地区教職員住宅(東部特支)	伊豆の国市	491.37	26,885
3	東部農林事務所御殿場支所職員公舎跡地	御殿場市	293.20	15,761
4	沼津東高等学校校長住宅跡地	沼津市	397.01	34,868
5	沼津東高校教職員住宅跡地	沼津市	500.61	45,555
6	沼津工業高校教職員住宅	沼津市	1,616.50	93,878
7	沼津特別支援学校校長住宅	沼津市	335.97	33,715
8	警察本部北沼上公舎	静岡市	2,217.00	24,068
9	県営住宅遠州浜団地元施設	浜松市	20,730.81	363,959
10	県営住宅遠州浜団地元施設	浜松市	7,388.28	129,712
11	浜松地区教職員住宅(浜松江之島高)	浜松市	571.15	20,994
	計		34,768.70	804,838

(4) 2021 年度

	名 称 (口座名)	所 在 地	面積(m ²)	金額(千円)
1	伊東商業高校教職員住宅	伊 東 市	1,389.72	41,812
2	伊豆中央高校職員住宅	伊豆の国市	1,838.67	89,408
3	御殿場南高校職員住宅	御殿場市	847.17	57,404
4	富士高校職員住宅	富 士 市	833.00	49,504
5	警察本部南八幡公舎	静 岡 市	1,597.50	221,197
6	磐田西高校職員住宅 (見付)	磐 田 市	313.52	16,500
7	浜松視覚特別支援学校葵町教職員住宅	浜 松 市	297.97	22,403
	計		7,117.55	498,228

(5) 2022 年度

	名 称 (口座名)	所 在 地	面積(m ²)	金額(千円)
1	伊東高校城ヶ崎分校校長住宅	伊 東 市	482.39	8,471
	計		482.39	8,471

5 留意事項

(1) 売却見込額

売却見込額は、以下の要因により変動する。

- ア 売却見込額は社会情勢に基づく土地需要や建物需要により増減する。
- イ 新たに県内部で利活用する場合や、境界確定協議の不調等の売却条件整備未了により、計画から除外する場合がある。
- ウ 地元市町やその他公共団体等からの公用・公共用又は公益的な利用の要望を優先して処分することから、公共減額を行う場合や交換を行う場合がある。

(2) 売却予定年度

以下の要因により売却予定時期が変動する可能性がある。

- ア 測量、境界確定等売却条件整備未了の財産は、今後、その整備にかかる期間により売却予定時期が変動する可能性がある。
- イ 不動産市況により、入札等を行っても買受けを希望する者がいない場合がある。

(3) その他(貸付財産の買受勧奨)

現在、貸付けをしている財産は、利活用中のため売却計画に計上しないが、将来的に県の利用が見込めない財産は売却により歳入確保を図ることが原則であり、貸付期間が長期化している貸付財産は積極的に買受勧奨を実施して、売却していく。

また、市町に対して貸付中の場合においても、積極的な買受勧奨を行い、県が当該市町から借り受けている財産がある場合には、担当部局と協議の上、売却のみならず、交換による処分等を検討する。

6 売却促進のための各種取組

(1) 入札制度の改善等による売却の促進

一般競争入札による売却を促進するためには、県民が参加しやすい入札制度にする必要があり、他県の事例等も参考にしながら、次の事項について改善を行っている。

なお、手続きについては「公有財産の一般競争入札による売払い実施要領」に定めており、平成10年度（1998年度）から一般競争入札による売却を実施している。

ア 入札物件の予定価格の公表

予定価格（最低売却価格）を公表することにより、土地の専門知識を持たない一般県民も入札に参加しやすくしている。

イ 入札の広報の充実

県ホームページ・県民だより・新聞広告・不動産専門誌への掲載、宅地建物取引業者への情報提供、現地立看板の設置等により広報している。

ウ 入札保証金の定額制導入

入札保証金を定額とすることで、入札参加者の金銭的負担を軽減し、一般県民が入札に参加しやすくしている。

一般的には、入札金額の5%以上を納付と規定しているが、500㎡未満かつ予定価格が5,000万円以下の物件については上限30万円としている。

エ 契約締結及び契約保証金納付期限の延長

住宅ローン等の融資を受けて入札物件の取得を希望する県民が入札に参加しやすくなるよう、従前は、落札者の契約締結及び契約保証金納付の期限を落札日から7日以内とされていたものを、14日以内に延長している。

(2) 入札不調財産の随意契約による売却の促進

「入札不調財産の随意契約による売払い実施要領」により、入札不調となった財産について、入札後1年間は予定価格（落札者が契約を締結しなかった入札対象財産については落札価格）以上の見積金額を最初に提示した者に随意契約により売却を行っている。

(3) 民間活用等による売却の促進

ア 売却業務の委託

不動産の売買においては、個々の不動産の状況を売り手、買い手共に十分理解しておくことが重要であり、今後増えることも想定される建物付きでの売却では特にそのことが重要となる。しかしながら、未利用財

産の状態を確認・整理し、それに適切に対応していくには、不動産売買における専門知識や経験が必要であり、それを有する民間事業者の活用が望ましい。そのため、2017年度（平成29年度）から県有財産売却業務の一部を委託しており、今後もその拡充を検討していく。

また、土地の形状等により売却が困難な物件や数年来、入札不調となっている物件などについても、委託業者の売却ノウハウを活用して売却の促進を図っていく。

イ 専門家の参考意見の聴取

県は、（一財）日本不動産研究所の特別会員になっており、会員特典として不動産にかかる無料相談を受けることが可能なため、入札不調となった物件や、境界確定等条件整備の進まない物件についての不動産鑑定士への相談を継続して行っていく。

ウ 宅地建物取引業者の媒介による売却

入札不調となったため、随意契約により売却する財産を対象として、（公社）静岡県宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会静岡県本部及び（一社）不動産流通経営協会と協定を締結し、宅地建物取引業者の媒介を依頼しており、売却業務の委託をしない財産については、引き続き依頼を行っていく。

7 売却計画の見直し

毎年度、新たに未利用となる県有財産が発生し、また、未利用から再利用等の方針変更になる財産があるなど、様々な要因が流動的に発生する。そのため、本計画においては、毎年度、見直しを行い、変動状況を計画に反映していく。