

第3回『遊休資産売却に関する省内PT』資料

平成24年1月12日

厚生労働省大臣官房会計課

1. これまでの経過

○『遊休資産売却に関する省内プロジェクトチーム』の設置と処理計画

平成22年9月7日 第1回『遊休資産売却に関する省内プロジェクトチーム』の開催(設置)

昨今の厳しい財政状況の中、厚生労働省が保有する財産のうち、売却可能なものについては極力売却することにより、財政収入の確保を行うことは、国民の理解を得るためにも重要。



平成22年11月24日 第2回『遊休資産売却に関する省内プロジェクトチーム』の開催

厚生労働省が保有する未利用国有地等の遊休資産について、処理計画を策定の上、売却等の処理を進めていく。(※遊休資産対象財産 748カ所、台帳価格 232億円)

遊休資産対象財産処理計画(処理対象期間:平成22年度・23年度・24年度以降)

単位:億円

	一般会計		特別会計		合計	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
平成22年度処理予定	22	6	331	54	353	60
平成23年度処理予定	15	7	244	79	259	86
平成24年度以降処理予定	12	35	76	47	88	82
その他	—	—	48	4	48	4
合計	49	49	699	183	748	232

※その他は処理計画策定時に既に不落・不調であった財産

○第2回『遊休資産売却に関する省内プロジェクトチーム』以降の主な動き

平成22年11月24日

第2回PTの開催

平成22年12月2日

- ・遊休資産対象財産処理計画(年度別)に基づき、確実に売却等の処理を進めるよう指示
- ・平成22年度遊休資産対象財産の処理に関する定期的な進捗状況報告の提出を指示

平成23年5月24日

- ・東日本大震災の発生に伴い、一時的に売却等の処理を凍結(平成23年7月1日解除)
- ・特別会計財産の平成22年度処理結果について、不落または不調及び売却済財産の実態調査を各国有財産部局長に指示

(※7月以降、調査票の内容確認、集計等実施)

調査の観点は

- 1)所在地に関するもの
- 2)土地特性(広さ・形状・規制)に関するもの
- 3)価格・売却方法に関するもの
- 4)その他に関するもの

平成23年7月20日

民主党厚生労働部門会議において、遊休資産売却の取組についてヒアリング

平成23年8月25日

一般会計に属する遊休資産対象財産について、処理年度の前倒しを指示

平成23年9月12日

平成23年度遊休資産対象財産(平成22年度に売却等できなかった財産を含む)の処理に関する定期的な進捗状況報告の提出を指示

平成23年11月8日

第1回民主党厚生労働部門会議行政刷新・規制改革WTにおいて遊休資産売却の取組についてヒアリング

平成23年12月8日

第3回民主党厚生労働部門会議行政刷新・規制改革WTから遊休資産の売却促進に係る指摘

○処理実績（平成22年12月2日～平成23年9月30日）

単位：億円

	一般会計		特別会計		合計	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
売却	—	—	56	20	56	20
引継	18	5	7	1	25	5
不落・不調	—	—	204	—	204	—
合計(処理済)	18	5	267	21	285	25

- ・東日本大震災の影響により、売却等を凍結した期間がある。
- ・億円未満は四捨五入しているため、合計値が合わないことがある。
- ・「引継」は、財務省に引き継いだもの。
- ・「不落・不調」は、入札を行ったが、応札者がいなかったこと等により売却ができなかったもの。

○引継時期の前倒し指示(一般会計財産)

○平成24年度以降に引継処理する計画の財産(12件)について、引継時期の平成23年度への前倒しを指示。

☆前倒しした財産 ⇒2件

☆前倒しができない財産 ⇒10件

前倒しできない理由

- ・土壌汚染と跡地利用の問題が未解決・・・5件
- ・建物取り壊しの予算未措置・・・2件
- ・平成24年度に処分する他の財産と一括処理する・・・1件
- ・境界確定未了・・・1件
- ・排水管撤去の遅れ・・・1件

2. 遊休資産売却に関する実態調査及び 財務局の売却手法

○実態調査の概要

○平成22年度の特別会計財産の処理結果を見ると、不落または不調(以下、「不落・不調財産」という。)となった財産案件が83.7%を占めたことから、その要因を検証するため売却済財産(41件)と不落・不調財産(210件)について実態調査を実施。

○調査対象

単位:件数

	総数	内訳	
		労働保険特別会計	年金特別会計
売却済財産	41	31	10
不落・不調財産	210	163	47
合計	251	194	57

※国有財産部局長は、労働保険特別会計においては主に各都道府県労働局長、年金特別会計においては主に各地方厚生局長。

○調査内容

「売却済財産」及び「不落・不調財産」について、下記の内容を調査。

- ①所在地(ロケーション)
- ②土地特性(広さ・形状・規制)
- ③価格(売却額・入札予定価格)・売却方法
- ④国有財産担当者による売却または不落・不調の要因分析等

○調査結果

(詳細については別紙参照。コメント作成に専門家は関与していない。)

1. 所在地(ロケーション)

- (A) 最寄駅からの距離……………平均では売却済財産の方が440m近いものの、両者の差は大きな阻害要因とは認められない。
- (B) 地域……………地域間で大きな格差は認められない。都市部の売却実績が突出しているわけではない。
- (C) 近隣に嫌悪施設あり……………価格が安価(平均で近辺の公示価格に比して39.3%の減額)に設定されている。

⇒遊休資産の所在地そのものは売却を阻害する大きな要因とは認められない。

2. 土地特性(広さ・形状・規制)

- (A) 土地の面積……………平均では売却済財産の方が57.1㎡広いものの、両者の差は大きな阻害要因とは認められない。
- (B) 法的規制の存在……………無道路地は大きな売却阻害要因であるが、売却できた財産も存在することから、工夫の余地は残っている。

⇒無道路地(25件／210件)は大きな売却阻害要因であり、解決は困難であるが、隣地所有者を最重点に交渉を行う等の工夫が必要である。

○調査結果

(詳細については別紙参照。コメント作成に専門家は関与していない。)

3. 価格(売却額・入札予定価格)・売却方法

- (A) 近隣地の取引事例との比較・・・1㎡あたりの価格では当PTの対象財産の方が安価である場合が多い。
- (B) 売却済財産の売却方法・・・・・・不落・不調後における先着順による売却(売却済財産の19.5%)は一定の効果が認められる。
- (C) 不落財産の応札率・・・・・・売りたい価格と買いたい価格に差(平均応札率61.9%)が見受けられる。

⇒価格面では、他の不動産物件との間で遜色はない。また、先着順による売却方式は、価格が公表されることもあり、有効な方法と考えられる。

4. その他

- (A) 情報提供の手段・・・・・・広くPRを実施した財産の方が売却に結び付いており、情報提供の方法について一層工夫を行う必要がある。
- (B) 地域・・・・・・購入者の63.4%は個人であり、また近隣者が約半数を占めており、この層に対するアプローチは重要である。
- (C) 個人・法人の別(売却)・・面積が広い、または高価である財産は契約先が法人になる場合が多い。この特徴を踏まえた売却手法を検討するべきである。
- (D) 不動産市場の現状・・・・ここ数年低迷している。

⇒これまでの売却特性及び財産特性を踏まえたPR活動を充実すべきである。

○財務省関東財務局の売却の取組

周知手段



売却手段

【ホームページ】

- 期間入札の年間実施スケジュールを公表(年4回程度)
- 「今後入札を予定している財産」一覧の掲示
- 入札各物件に対し「物件調書」「物件写真」「周辺図」「明細図」「概要図」を掲載
- 右記「入札案内書」をホームページでも公開
- 不動産業界団体等のホームページにリンクがある

【その他の周知手段】

- 現地立看板の表示内容を状況に応じて変更
- 各事務所に国有財産売却情報コーナーの設置
- 「入札案内書」(年4回程度)を作成し、書式やQ&A集を記載することで、入札初心者にもわかりやすいよう配慮(希望者には郵送も可)
- 新聞広告による周知
- 携帯電話を使用した情報提供

【入札方法等】

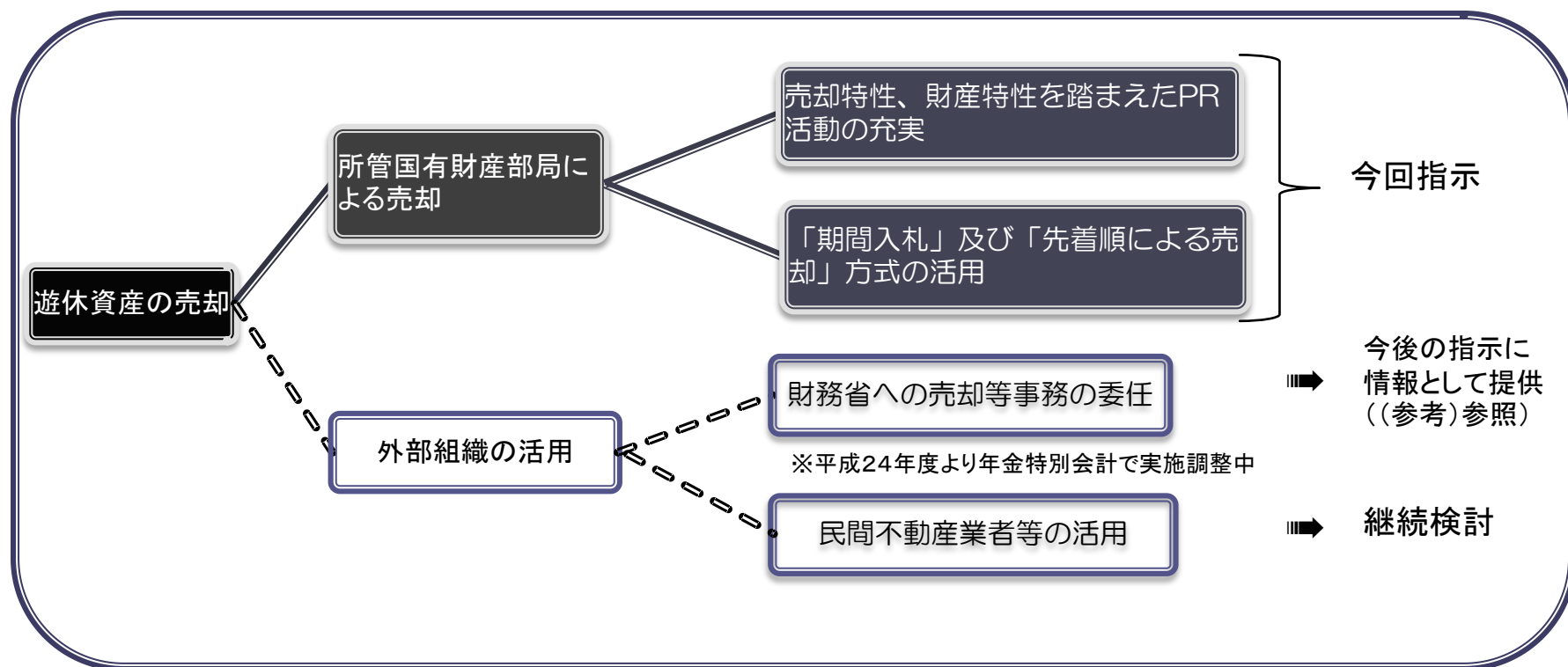
- 期間入札の活用(期日入札との使い分け)
- 先着順(価格公表による不落等随意契約)の活用
- 期間入札において、入札保証金の振り込みによる処理を行い、入札参加者の利便性を確保

3. 効果的な売却手法による改善取組方針

○今後の売却促進に向けた取り組みについて(特別会計財産)

取組事項

1. 特別会計財産の処理計画の前倒しを指示(処理予定年度の確定含む)
2. 具体的な計画と取り組み



○「PR活動の充実」の具体的な内容

☆ホームページの利便性の向上及び内容面での充実

各財産部局の取組

- ・トップページに「国有財産売却」のバナーを貼り、売却財産情報掲載ページにジャンプできるようにする。
- ・「入札の年間実施計画」及び「今後入札を予定している財産一覧」を掲載する。
- ・入札各物件に対し「物件調書」「物件写真」「位置図・周辺図(案内図)」「明細図・概要図(公図)」を掲載する。
- ・「入札の案内」を作成し、入札の流れ図等を掲載することで、入札初心者への配慮する。
- ・財務局、各財務事務所等と各部局の売却情報のページのリンクを設定する。

厚生労働本省の取組

- ・厚生労働本省ホームページ内に、各部局の売却情報ページへのリンク集を設置する。

☆現地案内用立て看板の表示方法の充実

- ・見やすい場所に立てると同時に、「売却地」であることを明確に示し、問合せ先を記載する。

☆関係機関に対し、売却財産の情報を掲示してもらうよう幅広く依頼

- ・財務局、財務事務所、法務局、地方公共団体等に入札公示書等の売却財産の情報の掲示を依頼する。

☆売却財産の近隣住人や近隣不動産業者に対するPR活動(情報提供)

- ・近隣の住人や不動産業者等に対して、売却財産の情報(例えば、公告の案内の配布など)を提供する。

○「期間入札」及び「先着順による売却」方式の活用

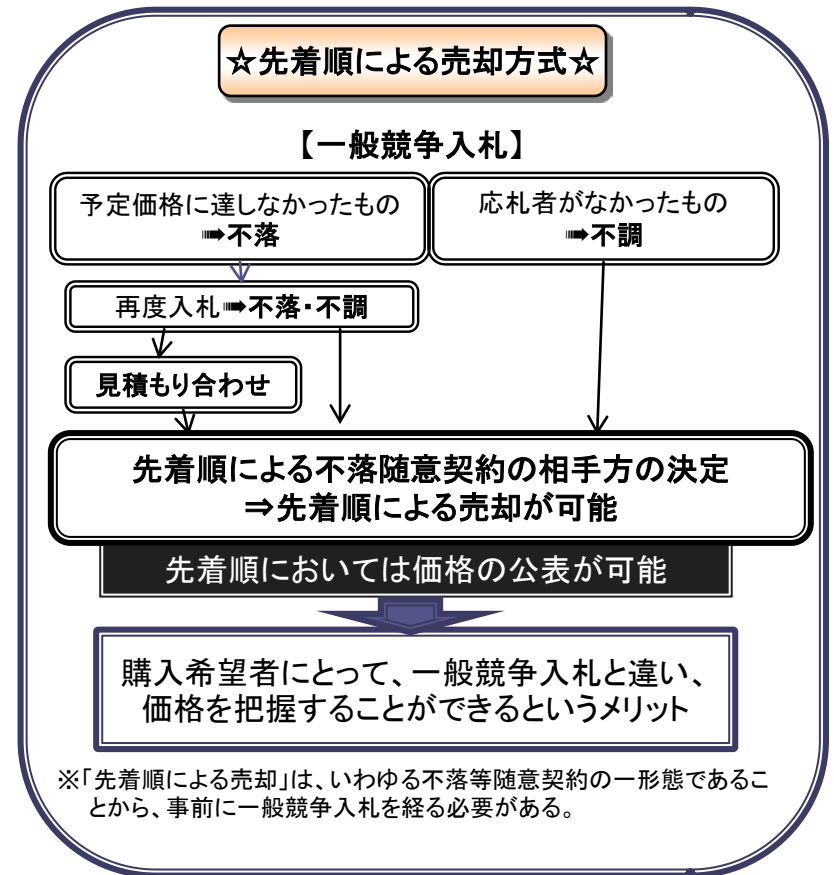
☆期間入札方式☆

・入札受付期間内であれば、郵送による入札を受け付けることができ、広く入札参加希望者を募ることが可能なため、「期間入札」方式を併用するものとする。



☆先着順による売却☆

・一般競争入札において、不調、または不落の後再度入札で不落・不調になった財産は、価格公表による先着順により売却するものとする。



(参考)「財務省への売却等事務の委任」の概要

