

別紙

# 第3回『遊休資産売却に関する省内PT』資料

## 調査集計データ

～平成24年1月12日～

厚生労働省大臣官房会計課

※(注)コメントに専門家は関与していない

# 1. 所在地（ロケーション）

## 1-① 所管国有財産部局が自己分析する売却及び不落・不調の要因

### 【売却済財産】

内容	件数（件）	割合
○周辺環境の良さ	9	22.0%

### 【不落・不調財産】

内容	件数（件）	割合	
①不便さ	22	10.5%	
内訳	○中心部から離れている	13	6.2%
	○最寄駅が遠い	5	2.4%
	○公共交通の便の悪さ	4	1.9%
②周辺環境の悪さ	33	15.7%	
内訳	○嫌悪施設（墓地、高圧線）が近隣にある	11	5.2%
	○道路環境の悪さ（狭い、袋小路、入り組んでいる。または騒音が激しい）	11	5.2%
	○山の中に存在する	4	1.9%
	○その他周辺環境の悪さ	7	3.3%

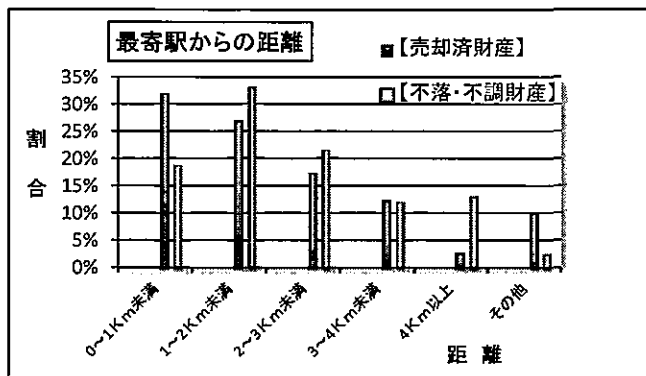
※「売却済財産」の総数は41件、「不落・不調財産」の総数は210件、複数回答可。

※割合は、「売却済財産」、「不落・不調財産」ともに売却または不落等の要因として寄せられた個別の回答をそれぞれの要因総数で除したものの。

## 1-② 調査票に基づく集計・検証

(A) 売却済財産及び不落・不調財産について、最寄駅からの距離という視点で比較

対象財産から最寄駅までの距離	【売却済財産】		【不落・不調財産】	
	件数	割合	件数	割合
0～1Km未満	13	31.7%	39	18.6%
1～2Km未満	11	26.8%	69	32.9%
2～3Km未満	7	17.1%	45	21.4%
3～4Km未満	5	12.2%	25	11.9%
4Km以上	1	2.4%	27	12.9%
その他（鉄道駅以外を最寄とする※）	4	9.8%	5	2.4%
計	41	100.0%	210	100.0%
平均（その他の場合を除く）	1.7Km		2.14Km	



※「鉄道駅以外を最寄とする」…10Km圏内に鉄道が走っていない場合のバス停、離島地域におけるバス停、船着き場など

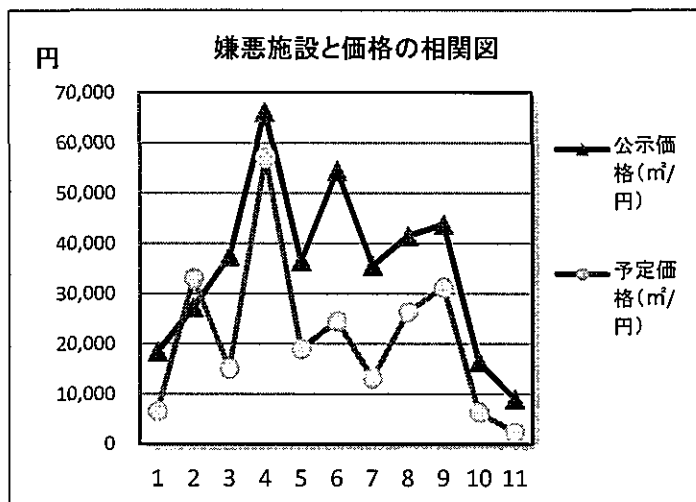
(B) 地域別にみる売却状況

地域	売却（件）	不落・不調（件）	売却率
北海道	4	10	28.6%
東北（青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島）	2	19	9.5%
北関東（茨城・栃木・群馬）	2	17	10.5%
南関東（埼玉・千葉・東京・神奈川）	4	13	23.5%
上信越（新潟・長野・山梨）	4	20	16.7%
北陸（富山・金沢・福井）	0	4	0.0%
東海（静岡・愛知・岐阜・三重）	4	16	20.0%

近畿（滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・和歌山）	2	21	8.7%
中国（岡山・広島・鳥取・島根・山口）	4	35	10.3%
四国（香川・徳島・松山・高知）	2	12	14.3%
九州（福岡・佐賀・長崎・熊本・大分・宮崎・鹿児島・沖縄）	13	43	23.2%

(C) 嫌悪施設（墓地・高圧線）が近隣にある場合の予定価格（1㎡あたり）を近隣の公示価格（1㎡あたり）と比較

事例	公示価格 (円/㎡)	予定価格 (円/㎡)	比較した場合の 下落率
1	18,500	6,539	64.7%
2	27,300	33,121	121.3%
3	37,500	15,053	59.9%
4	66,200	57,098	13.7%
5	36,500	19,003	47.9%
6	54,500	24,590	54.9%
7	35,600	13,098	63.2%
8	41,500	26,402	36.4%
9	43,800	31,296	28.5%
10	16,400	6,324	61.4%
11	9,031	2,400	73.4%
平均	35,166	21,357	39.3%



※下落率=(公示価格-予定価格)÷公示価格

### 1-③ コメント

- (A) 対象財産から最寄り駅までの距離が1 Km未満で利便性の高い、いわゆる「徒歩圏内」財産が「売却済財産」で32%（「不落・不調財産」…19%）ある一方、4 Km以上離れているような、一般的に交通の便が良くなく、中心地から遠い財産が「不落・不調財産」で13%（「売却済財産」…2%）存在し、この差が平均距離の差となって表れている。ただし、平均距離の差は0.4 Kmほどで、徒歩で換算すると5分程度のことであり、ほとんど差はないといえる。また、どちらの財産にしても徒歩で1時間弱となる3 Km圏内に全財産の約75%が含まれており最寄り駅までの距離で大きな阻害要因とは認められない。
- (B) 売却率が20%以上なのは北海道、南関東、東海、九州の4地域であり、不動産取引が比較的活発である大都市部において売却率が高いと一概には言いきれない。
- (C) 墓地や高圧線といった施設が近隣にある場合、不動産の購入にあたって、心理的な阻害要因となるものである。その場合、近隣の他の不動産と比較して安価な価格設定をしなければ売却は困難になる。このような嫌悪施設が近隣にあると回答した物件について、近隣の公示価格と比較したところ、11件中10件において価格が安価に設定されており、比較した場合の価格下落率（その差額を公示価格で除したもの）は平均で40%であった。このことから、嫌悪施設については一定の価格設定上の配慮が認められる。

## 2. 土地特性（広さ・形状・規制）

### 2-① 所管国有財産部局が自己分析する売却及び不落・不調の要因

#### 【売却済財産】

内容	件数（件）	割合
○土地形状などが住宅建設に適している	6	14.6%

#### 【不落・不調財産】

内容	件数（件）	割合	
①購入検討者にとって（心理的な）マイナス要因	87	41.4%	
内訳	○傾斜地（坂の途中）上にある （①背面・側面が傾斜地（がけ）である場合②道路と土地との間に段差を生じる場合を含む）	34	16.2%
	○不整形地である	22	10.5%
	○土地の広さ（住宅用地として広すぎる・狭隘すぎる）	17	8.1%
	○その他	14	6.7%
	②開発・建築に対し法的な規制があり、土地活用に制限がある	57	27.1%
内訳	○接道義務を充足していない（原則的に土地に家を新築できない）	25	11.9%
	○セットバック（注）を要する	23	11.0%
	○その他の法令・条例により、開発や建設に制限等が生じる	9	4.3%

※「売却済財産」の総数は41件、「不落・不調財産」の総数は210件、複数回答可。

※割合は、「売却済財産」、「不落・不調財産」ともに売却または不落等の要因として寄せられた個別の回答をそれぞれの要因総数で除したものの。

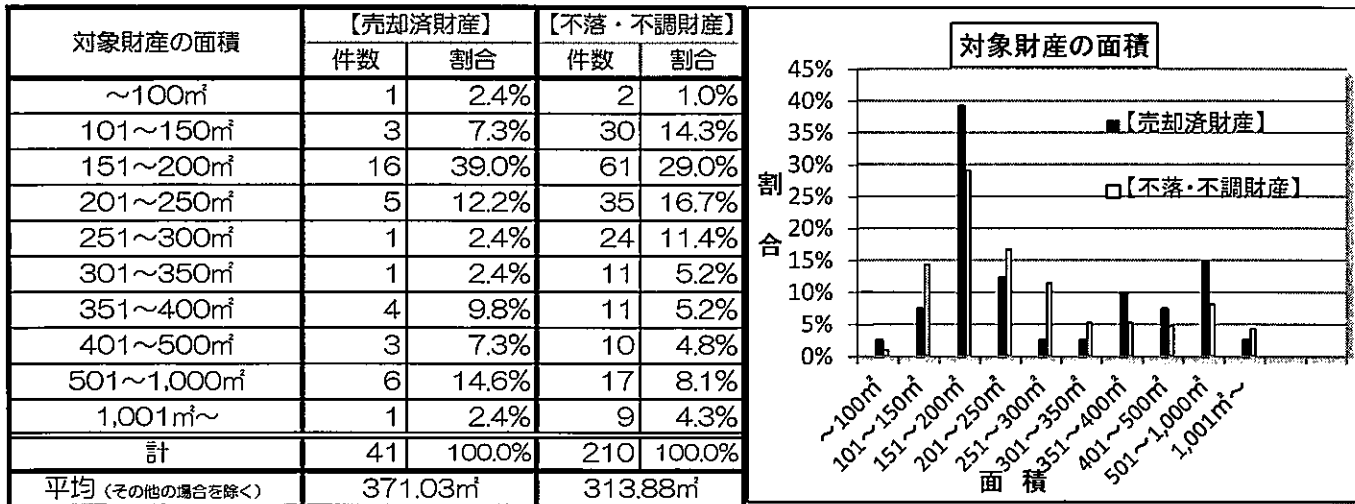
※官署の主観に基づくものであり、同等の条件下あっても、官署がそれを要因と見なしていない場合は、件数として数えていない。

（注） セットバック…敷地前面の道路が4メートル未満の場合、道路の中心線から2メートルの線まで道路の境界線を後退させること。

その部分は道路とみなされるので、そこに建物を建築することはできない。

### 2-② 調査票に基づく集計・検証

(A) 売却済財産及び不落・不調財産について、土地面積という視点で比較



※【参考】一戸建て住宅の全国平均土地面積は298㎡（国土交通省「平成20年度世帯に係る土地基本統計」）

(B) 開発・建築をする際に重要な法的規制であるである接道義務を満たしていない財産について集計

接道義務とは

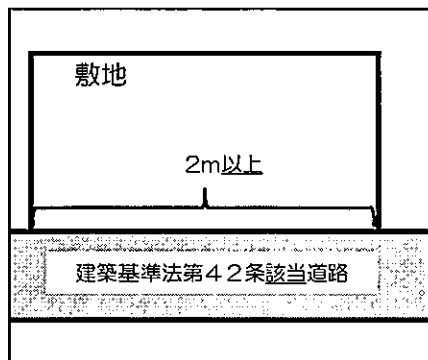
建築基準法 第43条(抄)

建築物の敷地は、道路(注1)に二メートル以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない。

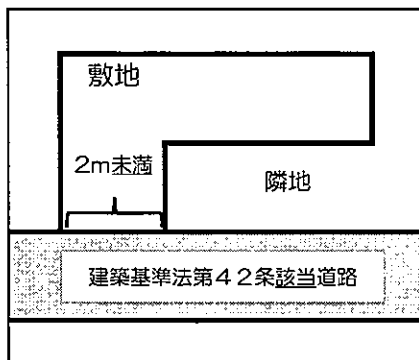
(注1) …建築基準法第42条各項に定める道路のこと

⇒道路法や都市計画法などの法令により定められた道路及び特定行政庁により指定され、または認可された(私道も含む)道路などを指す。

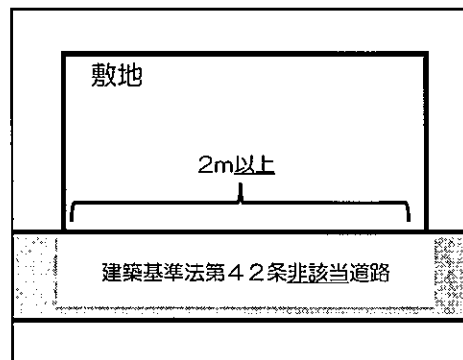
○建築可能



×建築不可



×建築不可



○不落・不調財産210件のうち、上記接道義務を果たしていない(無道路地) 瑕疵がある財産…25件

(B) イ. 接道義務を果たしていない財産の予定価格(1㎡あたり)を近隣の公示価格(1㎡あたり)と比較

事例	近隣の公示価格(円/㎡)	接道義務を果たしていない不落・不調財産の予定価格(円/㎡)	公示価格と比較した場合の下落率
1	33,600	7,662	77.2%
2	33,500	2,081	93.8%
3	52,500	16,324	68.9%
4	41,700	8,394	79.9%
5	24,465	5,291	78.4%

※接道義務を満たしていない「不落・不調財産」の中から、無作為に5物件抽出した上で、その財産の近隣公示価格と予定価格を比較した。

※下落率=(公示価格-予定価格)÷公示価格

## 2-③ コメント

(A) 土地の面積に関しては、「売却済財産」と「不落・不調財産」との間では、若干「売却済財産」の方が広い程度で、明確な差異は認められない。

(B) 接道義務を満たしていない土地では、新たに建物を建築することができないため、一般に瑕疵物件と呼ばれる。この場合(B)イの表のようにかなり安価な価格とならざるを得ないが、それでも売却は困難であるといえる。そのため、○法43条但し書きによる許可、○隣接の土地を買い足しもしくは交換するなどして2m以上の接道面を作り、接道義務の問題を克服する他、この状態を改善することは難しい。それ以外の対策としては、○隣接地所有者に売却地であることを周知し、売却に結び付ける○既存の建物がある場合は、(大規模でない)リフォームにより、中古不動産として売却をする、ということも考えられるが、現実的には難しいと思われる。なお、売却済となった財産の中にも2件この建築基準法第43条による無道路地の事案が含まれているが、いずれも売却先は隣地所有者であった。

# 3. 価格（売却額・入札予定価格）・売却方法

## 3-① 所管国有財産部局が自己分析する売却及び不落・不調の要因

### 【売却済財産】

内容	件数(件)	割合
○取引価格の実態に即していた	3	7.3%
○価格公表(先着順)であった	1	2.4%

### 【不落・不調財産】

内容	件数(件)	割合
①実勢価格や応札額と比較して予定価格が高い(価格が乖離している)	18	8.6%
②対象財産の購入に興味・関心を寄せる者(潜在的購買層)にとっては、一般競争入札というシステムにより、売却価格がわからず、結果的に購入に消極的になる	10	4.8%

※「売却済財産」の総数は41件、「不落・不調財産」の総数は210件、複数回答可。

※割合は、「売却済財産」、「不落・不調財産」ともに売却または不落等の要因として寄せられた個別の回答をそれぞれの要因総数で除したものの。

## 3-② 調査票に基づく集計・検証

### (A) 価格に関して、近隣における実際の取引事例との比較

売却済財産		売却済財産から5件を任意で抽出し、その1㎡辺りの価格を、同じ市町村の同一町・字内における土地取引情報(国土交通省土地総合情報システム提供)の取引価格と比較				
		遊休資産売却PTの財産		国土交通省土地総合情報システム不動産取引価格情報(※)による土地価格(平成22年度第4四半期)		
	場所	1㎡あたりの価格(円/㎡)	備考	面積(㎡)	1㎡あたりの価格(円/㎡)	備考
1	A	17,841	建物なし	250	20,000	土地
2	B	448,430	建物あり	100	470,000	土地
3	C	32,953	建物なし	420	35,714	土地
4	D	97,881	建物なし	125	96,000	土地
5	E	8,866	建物あり	320	21,875	土地

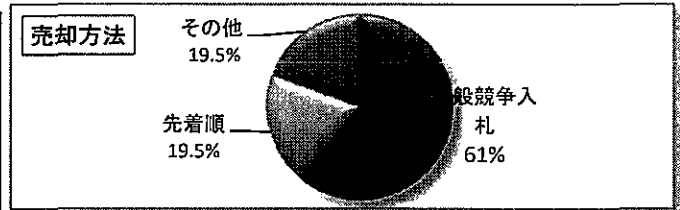
不落・不調財産		不落・不調財産から20件を任意で抽出し、その1㎡辺りの価格を、同じ市町村の同一町・字内における土地取引情報(国土交通省土地総合情報システム提供)の取引価格と比較				
		遊休資産売却PTの財産		国土交通省土地総合情報システム不動産取引価格情報(※)による土地価格(平成22年度第4四半期)		
	場所	1㎡あたりの価格(円/㎡)	備考	面積(㎡)	1㎡あたりの価格(円/㎡)	備考
1	F	10,802	建物なし	380	13,158	土地
2	G	19,309	建物なし	280	35,714	土地
3	H	10,348	建物なし	250	27,200	土地
4	I	30,735	建物なし	620	53,226	土地
5	J	98,529	建物なし	175	97,143	土地
6	K	66,469	建物なし	120	141,667	土地
7	L	23,440	建物なし	135	27,407	土地
8	M	38,267	建物なし	300	27,333	土地
9	N	1,536	建物なし	1,100	3,727	土地
10	O	28,214	建物なし	220	50,000	土地
11	P	30,977	建物なし	380	15,789	土地
12	Q	65,857	建物なし	150	113,333	土地
13	R	9,439	建物なし	200	55,000	土地
14	S	41,105	建物なし	165	48,485	土地
15	T	36,299	建物なし	250	37,600	土地
16	U	64,225	建物なし	90	108,889	土地
17	V	1,719,842	建物あり	50	1,140,000	土地
18	W	26,033	建物あり	155	14,839	土地
19	X	19,115	建物あり	230	26,087	土地
20	Y	47,570	建物あり	200	65,000	土地

※1㎡あたりの単価が高い方に着色している。

※取引価格情報は、国土交通省が不動産の取引当事者を対象に実施したアンケート調査の結果などをもとに、物件が容易に特定できないように加工した上で四半期(3ヶ月)ごとに公表するもの。

(B) 売却済財産の売却方法

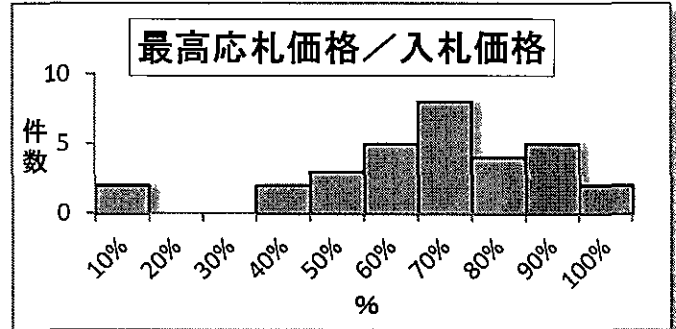
売却方法	件数(件)	割合
一般競争入札	25	61.0%
価格公表の先着順により買受希望者を受付け(先着順による売却)	8	19.5%
その他	8	19.5%



(C) 不落財産の応札率

平均応札率	61.9%
-------	-------

※不落財産において、最高応札額を予定価格で除した割合  
 不落事案は31件。一つの財産で平成22年度に複数回の不落事案があった場合は、それぞれ全てを含めて算出している。



### 3-③ コメント

- (A) 「不落・不調財産」において、自己分析では9%の財産について価格が高いと回答しているが、同一地区内で売買された土地の価格と遊休資産売却PTの財産の価格とを比較検証したところ、多くのケースで1㎡あたりの価格は遊休資産PTの対象財産の方が安価であるとの結果が出ており、民間業者が扱う不動産と価格の面では遜色がないと考えられる。
- (B) 先着順での売却方式は、価格を公表することが可能であり、また入札ではなく確実に購入できるため、購入希望者にとってメリットがあることから、これを広く周知することができれば売却率は向上すると思われる。
- (C) 「不落・不調財産」の平均応札率は入札予定価格の6割程度であり、売りたい価格と買いたい価格に差があることも事実である。

# 4. その他

## 4-① 所管国有財産部局が自己分析する売却及び不落・不調の要因

### 【売却済財産】

内容	件数(件)	割合
○情報提供により広く周知できた	17	41.5%

### 【不落・不調財産】

内容	件数(件)	割合
①情報周知不足	52	24.8%
②不動産市場の低迷、地域の衰退など	8	3.8%

※「売却済財産」の総数は41件、「不落・不調財産」の総数は210件、複数回答可。

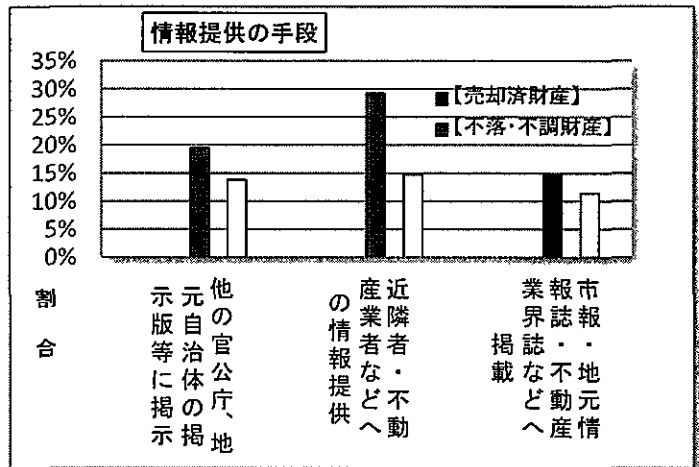
※割合は、「売却済財産」、「不落・不調財産」ともに売却または不落等の要因として寄せられた個別の回答をそれぞれの要因総数で除したものの。

※官署の主観に基づくものであり、同等の条件下あっても、官署がそれを要因と見なしていない場合は、件数として数えていない。

## 4-② 調査票に基づく集計・検証

(A) 広告・告知などの情報提供の手段について、売却済財産と不落・不調財産を比較

広告・告知の手段	【売却済財産】		【不落・不調財産】	
	件数	割合	件数	割合
自局の掲示版に掲示	ほぼ全ての財産に関して実施済			
自局のホームページに掲載				
現地の立看板	22	53.7%	150	71.4%
他の官公庁、地元自治体の掲示版等に掲示	8	19.5%	29	13.8%
近隣者・不動産業者などへの情報提供	12	29.3%	31	14.8%
市報・地元情報誌・不動産業界誌などへ掲載	6	14.6%	24	11.4%

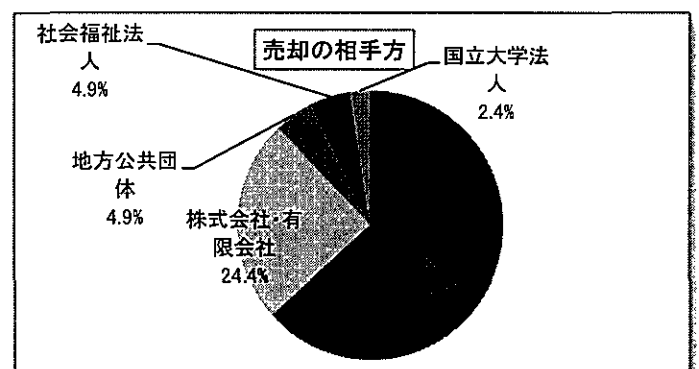


※複数回答可

※割合は、「売却済財産」、「不落・不調財産」ともに売却または不落等の要因として寄せられた個別の回答をそれぞれの要因総数で除したものの。

(B) 売却済財産の売却相手方について集計

相手方	件数(件)	割合
個人	26	63.4%
株式会社・有限会社	10	24.4%
地方公共団体	2	4.9%
社会福祉法人	2	4.9%
国立大学法人	1	2.4%



### 〈参考〉

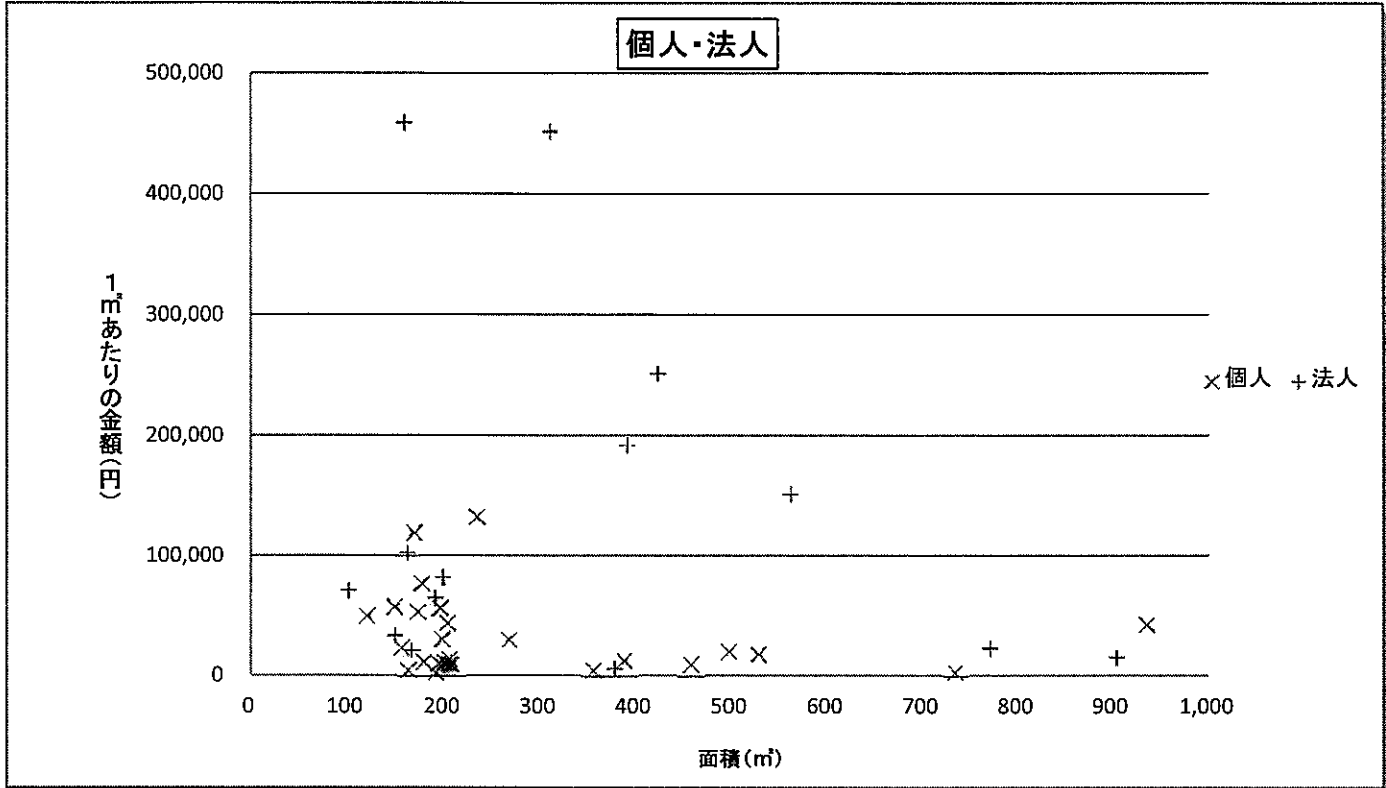
相手方が対象財産の近隣者であるもの	20	48.8%
-------------------	----	-------

※割合は、「売却済財産」、「不落・不調財産」ともに売却または不落等の要因として寄せられた個別の回答をそれぞれの要因総数で除したものの。



(C) 売却済財産の売却相手方を個人・法人に分類した場合の集計

相手方	平均面積 (㎡)	1㎡あたりの売却額 (㎡/円)
個人	287.43	32,862
法人	515.93	128,818



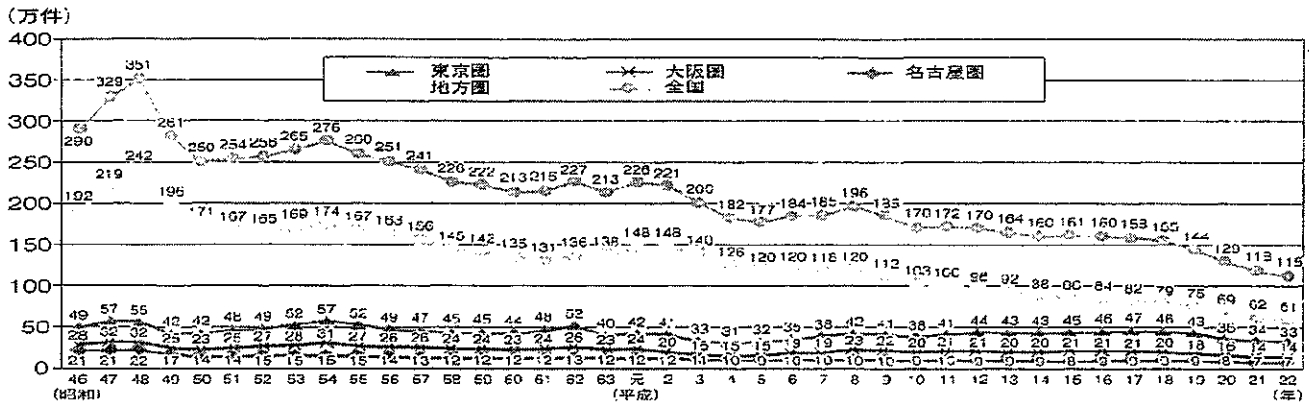
(D) 不動産市場の現状について

(土地取引件数等の推移)

土地取引について売買による所有権の移転登記の件数でみると、全国、大都市圏、地方圏ともここ数年減少が続いており、平成22年中の全国の土地取引件数は115.4万件（対前年比2.2%減）となった。四半期ごとの推移を前年同期比でみると、地方圏を中心に減少幅が平成22年に入ってから小さくなっている。

（国土交通省「平成22年度土地に関する動向 平成23年度土地に関する基本的施策（要旨）」平成23年6月）

売買による土地取引件数の推移



資料：法務省「法務統計月報」

注：地域区分は以下のとおり。

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。

大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県。

名古屋圏：愛知県、三重県。

地方圏：上記以外の地域。

## 4-③ コメント

- (A) 自局の掲示版及びホームページの活用はほぼすべての部局において実施している。特にホームページは不特定多数に対し情報を発信する極めて有効なツールであり、更なる内容の充実が望まれる。
- (B) 購買者は63%以上が個人であるため、ホームページ上の「見つけやすい場所」に当該情報を配置し、購入方法を「わかりやすく説明」した上で売却財産の「情報を詳細に至るまで明示」することにより、不動産という一生に一度の買い物に対して当該個人が抱える不安感を払しょくし、逆に購入意欲を沸き立てるようなホームページを作成することが重要である。  
加えて、売却済財産は(B)の〈参考〉にあるとおり、約半数について近隣者が購入したものであり、近隣に対する積極的な情報提供が望まれる。近隣者はその特性として、現地立看板から売却情報を得ることも多いため、立看板を「目立つ場所」に設置し、「売却予定の財産であることを明確にアピール」した上で、「問合せ先をしっかりと明示」するよう十分配慮する必要がある。その上で問い合わせに対し柔軟に対応できる体制を各部局で構築することが重要である。また、戸別訪問、地域コミュニティー誌掲載などを利用した能動的な活動により、新たな情報提供のチャンネルを増やすことも検討すべきであり、このことは(A)のデータからも窺える。
- (C) 「売却済財産」の売却相手方を個人・法人に分類した上で、平均面積及び1㎡あたりの売却額を比較したところ、面積では売却先が法人の方が個人に比べ約1.8倍、価格については同じく法人の方が個人に比べ約4倍であるという結果になった。このことから「広く」て「高価な」財産は法人の方が購入することが多いことが分かる。「不落・不調財産」においても、この点を考慮し売却先の絞り込みなどの戦略を立てるべきであると言える。
- (D) 不動産市場の現状については、平成18年以降縮小傾向にある。一般的には不動産が供給過多であることが考えられることから、これまでの売却特性や財産特性を踏まえ、また個々の工夫や独自のアイディアによって、売却促進に努めるべきである。