

県有財産の売却計画(2023～2027)

2023年3月

静岡県 経営管理部 資産経営課

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	5
第3章	売却計画	
1	計画期間	6
2	対象財産	6
3	計画期間内の売却見込額	7
4	年度別の売却予定財産一覧	
	(1) 2023年度	7
	(2) 2024年度	8
	(3) 2025年度	9
	(4) 2026年度	10
	(5) 2027年度	10
5	留意事項	11
	(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	12
	(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	13

県有財産の売却計画(2023～2027)

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』を策定した。

その後、平成25年2月には平成25年度から平成29年度を、平成30年2月には平成30年度から令和4年度を計画期間とする同様の計画を策定し、未利用財産の積極的な売却を進めてきたところである。

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か年で約88億円、売却計画(第2次)の平成25年度からの5か年で約49億円、売却計画(第3次)の平成30年度からの5か年で約64億円に上る売却収入を得て、合計約318億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)
平成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	160	814,991.30	8,806,611
25年度	36	172,683.75	1,685,628
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	29	23,043.12	535,410
売却計画(第2次) 計C	148	676,946.10	4,942,868
30年度	33	51,635.41	1,041,968
令和元年度	27	53,470.70	1,925,487
2年度	36	38,676.35	1,824,854
3年度	33	24,879.33	545,523
4年度	10	56,723.56	1,087,219
売却計画(第3次) 計D	139	225,385.35	6,425,051
総計(A+B+C+D)	684	2,104,168.83	31,841,157

※令和4年度は令和5年3月6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、67億4千万円余に相当する未利用財産を売却し、計画額の75.7%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	601, 777	38. 3%
総計	8, 911, 242	6, 746, 534	75. 7%

※売却実績から公共減額 1, 803, 666 千円を除いた実収入は 4, 942, 868 千円

イ 第 3 次売却計画の達成状況は、売却計画額の約 55 億 6 千万円余に対し、68 億円余に相当する未利用財産を売却し、計画額の 123. 6%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 30 年度	2, 458, 422	1, 069, 822	43. 5%
令和元年度	1, 795, 209	2, 225, 569	124. 0%
令和 2 年度	804, 838	1, 871, 583	232. 5%
令和 3 年度	498, 228	551, 290	110. 7%
令和 4 年度	8, 471	1, 160, 557	13700. 4%
総計	5, 565, 168	6, 878, 821	123. 6%

※令和 4 年度は令和 5 年 3 月 6 日現在の実績

※売却実績から公共減額 453, 770 千円を除いた実収入は 6, 425, 051 千円

第 2 章 未利用財産処分の基本的な考え方

1 売却計画の位置付け

令和 4 年度（2022 年度）は、平成 30 年 2 月に策定した『県有財産の売却計画（2018～2022）』の最終年度に当たるため、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ィ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ファシリティマネジメント委員会において、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。

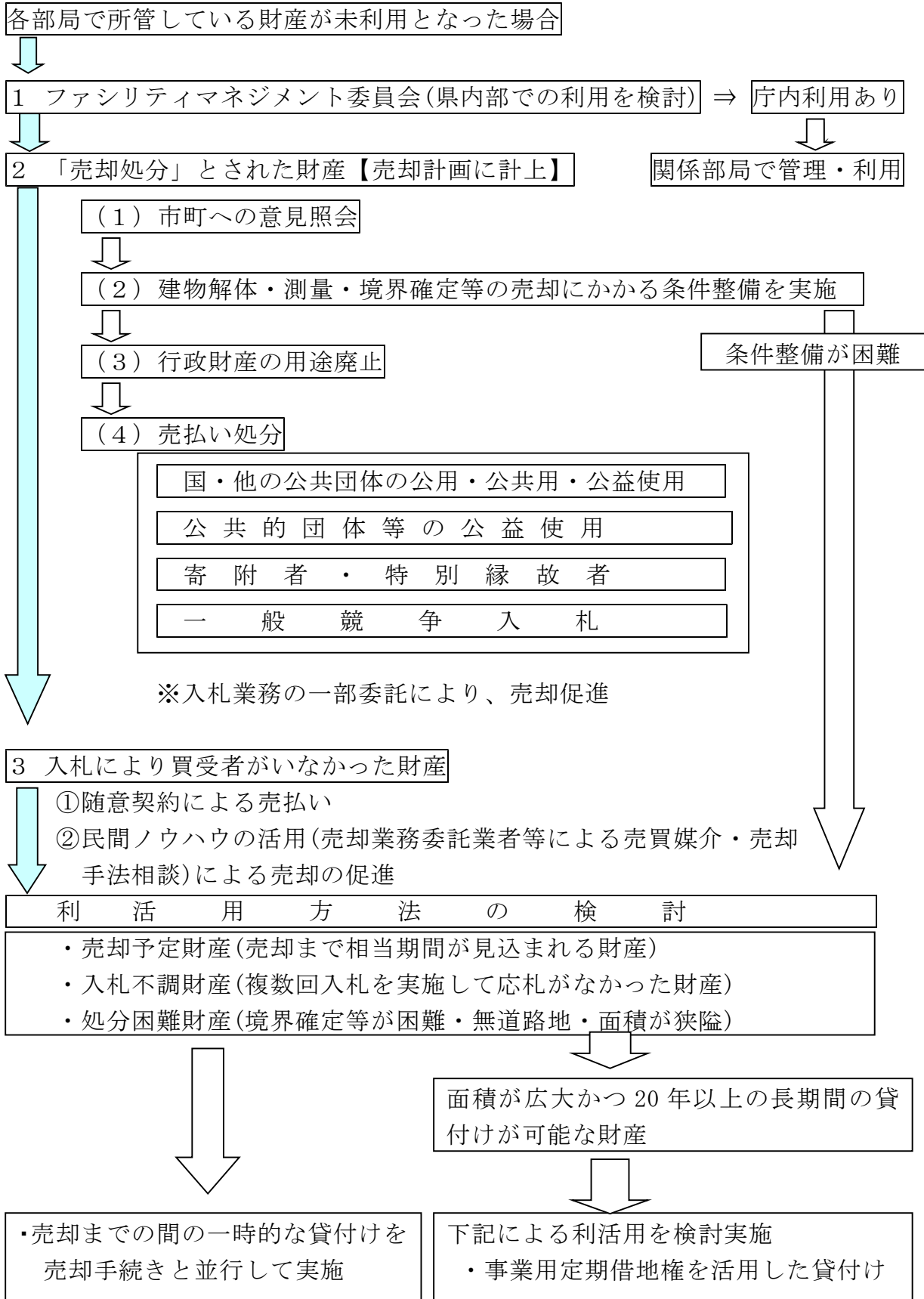
調整の結果、調整時点で庁内利用が見込まれないものについては、未利用財産として本計画に計上し、計画的に売却を進めていく。

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 年度より開始した売却業務の委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

ファシリティマネジメント委員会において、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、2023年度（令和5年度）から2027年度（令和9年度）までの5か年計画とする。

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等により令和9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

- ・令和9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）
- ・交換等により処分する予定の財産
- ・更地化等の作業により令和10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。（建物付き売却においても、土地をベースとして考える）

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、売買取引において価格に大規模地補正がなされる場合があるため、今回の計画では、今までの鑑定評価実績を踏まえて評価額に補正を加えた額を採用する。

また、建物付き売却において建物が無価値の場合、土地評価額から解体費相当額が控除されることから、今回の計画では、建物付き売却が見込まれる場合には、今までの実績を踏まえて、評価額から解体費相当額を控除した額を採用する。

3 計画期間内の売却見込額

5か年で総額66億5千万円余の売却を見込んでいる。

年 度	箇 所 数	面 積 (㎡)	売却見込額(千円)
令和5年度	40	76,386.78	1,828,665
令和6年度	23	114,877.78	2,556,205
令和7年度	11	26,484.15	1,328,659
令和8年度	8	4,777.23	274,755
令和9年度	6	13,001.31	663,260
合 計	88	235,527.25	6,651,544

4 年度別の売却予定財産一覧

(1) 2023年度(令和5年度)

	名 称 (口座名)	所 在 地	面積(㎡)	金額(千円)
1	三園職員公舎	沼津市	1,902.38	131,432
2	熱海警察署緑ガ丘公舎跡地	熱海市	423.09	8,330
3	今沢職員住宅跡地	沼津市	467.71	20,170
4	沼津特別支援学校校長住宅	沼津市	335.97	22,310
5	旧伊豆総合高等学校職員住宅 (吉田)跡地	伊豆の国市	542.07	10,400
6	富士地区教職員住宅	富士市	1,272.93	29,000
7	静岡県埋蔵文化財センター清水 保管庫跡地	静岡市	1,709.94	94,080
8	大井川廃川敷(島田市旭3丁目)	島田市	46.00	2,280
9	旧牧之原警察署相良公舎、相良 交番跡地	牧之原市	900.99	7,055
10	池新田高校校長住宅	御前崎市	325.24	8,951
11	旧小笠高校教職員住宅(西方)跡 地	菊川市	622.83	11,900
12	掛川東高等学校校長住宅跡地	掛川市	574.05	8,220
13	天竜警察署山東職員公舎跡地	浜松市	261.85	6,280
14	県営住宅自由ヶ丘団地	富士市	10,100.00	295,021
15	県営住宅吉川団地	静岡市	2,000.00	166,340
16	県営住宅遠州浜団地元施設	浜松市	7,957.57	87,660
17	賀茂健康福祉センター松崎保健 支援室	松崎町	1,974.12	40,464
18	西部健康福祉センター浜名分庁 舎	湖西市	3,306.27	33,800
19	富士農林事務所育種場①	富士市	28,965.85	52,000

20	県道大岡元長窪線	沼津市	2.33	93
21	県道静岡朝比奈藤枝線	藤枝市	24.93	255
22	県道浜松環状線	浜松市	162.97	6,518
23	沼津土木事務所土肥支所	伊豆市	922.00	12,360
24	静岡土木事務所河川事務所	静岡市	286.19	31,869
25	鶴見町県有地（笠井飯田線廃道敷）	浜松市	548.26	17,840
26	三ヶ日青年の家敷地の一部	浜松市	589.35	15,471
27	下田高校教職員住宅（プール横）	下田市	241.58	7,076
28	伊東商業高等学校教職員住宅	伊東市	1,389.72	41,708
29	沼津地区校長住宅	沼津市	395.74	28,207
30	沼津工業高等学校職員住宅	沼津市	1,597.27	104,598
31	田方地区教職員住宅	伊豆の国市	491.37	15,232
32	伊豆中央高等学校職員住宅	伊豆の国市	1,829.61	121,700
33	富士高等学校職員住宅	富士市	833.00	50,337
34	袋井高等学校校長住宅	袋井市	314.69	12,096
35	旧気賀高等学校校長住宅跡地	浜松市	441.81	5,511
36	湖西高等学校教職員住宅	湖西市	307.52	15,279
37	金谷高等学校校長住宅跡地	島田市	338.00	5,398
38	富士警察署富士見台交番	富士市	136.86	8,113
39	富士宮警察署星山駐在所	富士宮市	247.22	7,487
40	警察本部南八幡公舎（C棟、D棟）	静岡市	1,597.50	285,824
	計		76,386.78	1,828,665

（2）2024年度（令和6年度）

	名称（口座名）	所在地	面積(m ²)	金額(千円)
1	県営住宅相之原団地	熱海市	2,632.71	86,146
2	県営住宅袋井団地	袋井市	4,100.00	159,156
3	県営住宅遠州浜団地元施設	浜松市	20,184.61	141,292
4	児童サテライトホーム	静岡市	274.36	43,590
5	済生会病院	静岡市	1,221.36	197,514
6	中部健康福祉センター岡出山庁舎	藤枝市	2,272.15	148,485
7	農林技術研究所果樹研究センター落葉果樹科	浜松市	13,172.89	64,900
8	小笠高等学校高田ヶ丘実習地	菊川市	55,373.73	996,727

9	旧稲取高校校長住宅	東伊豆町	323.23	8,865
10	稲取高校単身用住宅	東伊豆町	492.05	9,419
11	熱海市西山教職員住宅	熱海市	503.61	21,686
12	伊東高等学校教職員住宅（川奈）	伊東市	772.77	33,919
13	御殿場南高等学校職員住宅	御殿場市	847.17	59,902
14	小山高等学校教職員住宅	御殿場市	2,238.38	83,629
15	伊豆総合高等学校校長住宅	伊豆市	251.04	15,421
16	藤枝東高等学校職員住宅（藤岡）	藤枝市	1,494.15	75,134
17	磐田地区教職員住宅跡地	磐田市	1,079.00	47,079
18	旧浜名高校校長住宅	浜松市	429.58	5,043
19	天竜高等学校春野校舎気田職員住宅A	浜松市	157.50	1,770
20	天竜高等学校春野校舎気田職員住宅B	浜松市	178.02	2,001
21	佐久間分校教職員住宅半場	浜松市	529.21	1,970
22	沼津警察署西間門公舎（A～E棟）	沼津市	5,562.13	322,110
23	清水警察署蒲原独身寮	静岡市	788.13	30,447
	計		114,877.78	2,556,205

（3）2025年度（令和7年度）

	名称（口座名）	所在地	面積(m ²)	金額(千円)
1	県営住宅子安団地	浜松市	4,150.00	215,189
2	富士農林事務所育種場②	富士市	5,226.92	8,020
3	沼津東高等学校校長住宅跡地	沼津市	397.01	28,197
4	沼津東高等学校教職員住宅（岡宮）	沼津市	500.61	42,734
5	三島地区教職員住宅	三島市	2,115.73	169,659
6	瀬名教職員住宅	静岡市	4,784.63	509,255
7	焼津水産高等学校職員住宅（小川新町）	焼津市	745.15	20,189
8	袋井地区教職員住宅	袋井市	1,159.38	10,822
9	遠州浜3丁目教職員住宅（浜松江之島）	浜松市	2,304.68	21,848
	浜松遠州浜3丁目教職員住宅（浜松南）			

10	大仁警察署	伊豆の国市	4,958.21	277,546
11	静岡中央警察署沓谷交番	静岡市	141.83	25,200
	計		26,484.15	1,328,659

(4) 2026年度(令和8年度)

	名称(口座名)	所在地	面積(m ²)	金額(千円)
1	沼津東高等学校職員住宅(駿河台)	沼津市	592.46	54,337
2	土肥地区教職員住宅(横瀬)	伊豆市	561.60	8,103
3	土肥高等学校職員住宅(八木沢)	伊豆市	756.49	11,995
4	静岡高校教職員住宅	静岡市	459.21	48,058
5	静岡南沼上教職員住宅	静岡市	400.32	30,862
6	清水東高等学校清水西久保公舎	静岡市	779.20	44,509
7	浜松城北工業高等学校公舎	浜松市	433.98	28,848
8	浜松工業高等学校職員住宅	浜松市	793.97	48,043
	計		4,777.23	274,755

(5) 2027年度(令和9年度)

	名称(口座名)	所在地	面積(m ²)	金額(千円)
1	下田柿崎職員公舎跡地	下田市	1,192.37	26,870
2	富士職員住宅A棟、B棟、C棟	静岡市	3,866.25	504,176
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	13,035
4	水産・海洋技術研究所	焼津市	7,038.00	84,717
5	磐田西高等学校職員住宅(見付)	磐田市	313.52	16,589
6	浜松視覚特別支援学校教職員住宅	浜松市	297.97	17,873
	計		13,001.31	663,260

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、今後増えることが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、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。

なお、委託業者における購入希望者の探索能力が重要なことから、プロポーザルによる業者の選定において、当該能力が優れた業者を選定できるように審査基準を見直していく。

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。

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に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。

ただし、解体工事の遅れや境界確定協議の難航等による測量未了により、計画した年度に売却できない例が発生するが、財産所管部局に対して適切な積算による早期発注を要請する、境界不調の場合には調査協力・助言等を行うことにより、可能な限り計画どおりに売却できるように取り組む。