

どうやって決まる？ 国有地の売却価格…



国民のみなさまの貴重な財産である国有地の売却予定価格を決定するに当たっては、「財政法」や「予算決算及び会計令」といった法令の趣旨を踏まえ、評価対象となる国有財産の「適正な対価」を求めることが基本とされています。

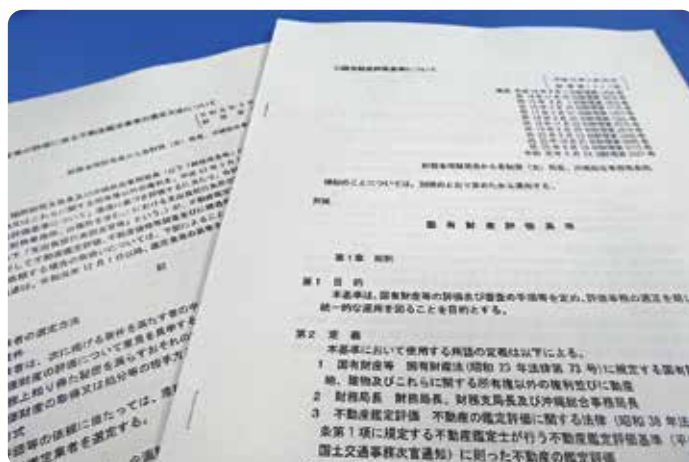
<財政法第9条第1項>

国の財産は、法律に基く場合を除く外、これを交換しその他支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し若しくは貸し付けてはならない。

このため、一般競争入札により売却するとき、また、地方公共団体などに随意契約で売却するときには、原則として、不動産に関する国家資格である不動産鑑定士（不動産鑑定業者）から鑑定評価書を徴し（※1）、これを基に、適正な対価（評定価格）を決定しています（※2）。

（※1）不動産鑑定業者は、企画競争又は価格競争のいずれかの方式によって選定しています。

（※2）貸付中の財産や、単独利用困難な国有地などについては、処分の促進を図る観点から、当局職員が通達（財務省理財局長から発遣されている鑑定評価の通達）で定められた算式に従って簡易な評価方法より売却価格を算定しています。



財務省理財局長から発遣されている鑑定評価の通達



不動産鑑定業者から提出された鑑定評価書の一例

当局が不動産鑑定業者へ鑑定評価を依頼するときは、そのほとんどを、現状を所与とする条件で、正常価格（※3）を求めるよう依頼しています。また、不動産鑑定士は、国土交通省が制定している「不動産鑑定評価基準」などに基づいて鑑定評価額を決定しています。

（※3）正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。（不動産鑑定評価基準 第5章 第3節 1価格）

このようなことから、国有地だからといって売却価格が特別に安価となる訳ではなく、適正な価格で売却することにより、財政に貢献しています。（※4）

（※4）一般競争入札による売却や地方公共団体などに随意契約で売却したときは、売買契約締結後に、契約金額などの情報を当局ウェブページで公表しています。

財務部管財総括課 ☎098-866-0096