



## 報道発表

令和6年2月29日  
財務省中国財務局

# 第123回国有財産中国地方審議会の開催結果

## 1. 審議会の概要

- (1) 名称 第123回国有財産中国地方審議会  
(2) 開催日時 令和6年2月29日(木) 14時00分～  
(3) 開催場所 広島合同庁舎4号館 11階 中国財務局第一会議室  
広島市中区上八丁堀6-30



中国財務局マスコットキャラクター  
「さいちゅう」

## 2. 答申内容

以下の諮問事項について、審議の結果、適当と認めるとの答申がありました。

(注) 国有財産中国地方審議会は、中国財務局長の諮問に応じて国有財産の管理及び処分について調査審議し、中国財務局長に意見を述べるができる機関であり、学識経験のある12名の委員で構成されております。(別紙「委員名簿」のとおり。)

### 【諮問事項】

#### ○諮問事項1

- ・ 岡山市中区高屋に所在する留保財産の利用方針の策定等について

#### ○諮問事項2

- ・ 広島市中区東白島町及び上幟町に所在する留保財産の利用方針の変更について

(注) 留保財産とは、国が所有権を留保しつつ、有効活用・最適利用(定期借地等)を図る財産です。

### (参考)

#### 中国財務局からの報告事項

- ・ 審議会諮問事項の処理結果等にかかる報告を行いました。(2件)



### 【連絡・問合せ先】

中国財務局 電話 082-221-9221(代表)

082-228-9774(直通)

〈審議会について〉管財総括第一課長 波田(内線3511)

〈諮問事項1について〉審理課長 斎藤(内線3531)

〈諮問事項2について〉特別国有財産管理官 橋本(内線3594)

## 国有財産中国地方審議会委員名簿

(敬称略)

	氏 名	職 名
会長	あ べ ひろふみ 阿 部 宏 史	環太平洋大学副学長（経済経営学部教授）
	い け だ こうじ 池 田 晃 治	(株)ひろぎんホールディングス代表取締役会長
	い の う え ひろかず 井 上 浩 一	(株)中国新聞社専務取締役統括・経営本部長
会長 代理	こ ば や し ふみか 小 林 文 香	広島女学院大学副学長（人間生活学部生活デザイン学科教授）
	さ さ き しげき 佐 々 木 茂 喜	オタフクホールディングス(株)代表取締役社長
	し の は ら あつこ 篠 原 敦 子	GO&DO篠原税理士法人代表税理士
	に お う ず たけし 仁 王 頭 毅	(一財)日本不動産研究所理事・中四国支社長・松江支所長
	の む ら た え こ 野 村 妙 子	(社福)燈心会理事長
	ふ じ た としひこ 藤 田 敏 彦	富士商グループホールディングス(株)代表取締役社長
	ま え だ ゆ き 前 田 有 紀	弁護士（前田法律事務所）
	や の いずみ 矢 野 泉	広島修道大学学長
	や ま さ き とおる 山 崎 徹	(株)山陰合同銀行代表取締役頭取

(五十音順)

# 第123回 国有財産中国地方審議会

---

## 諮問事項説明資料

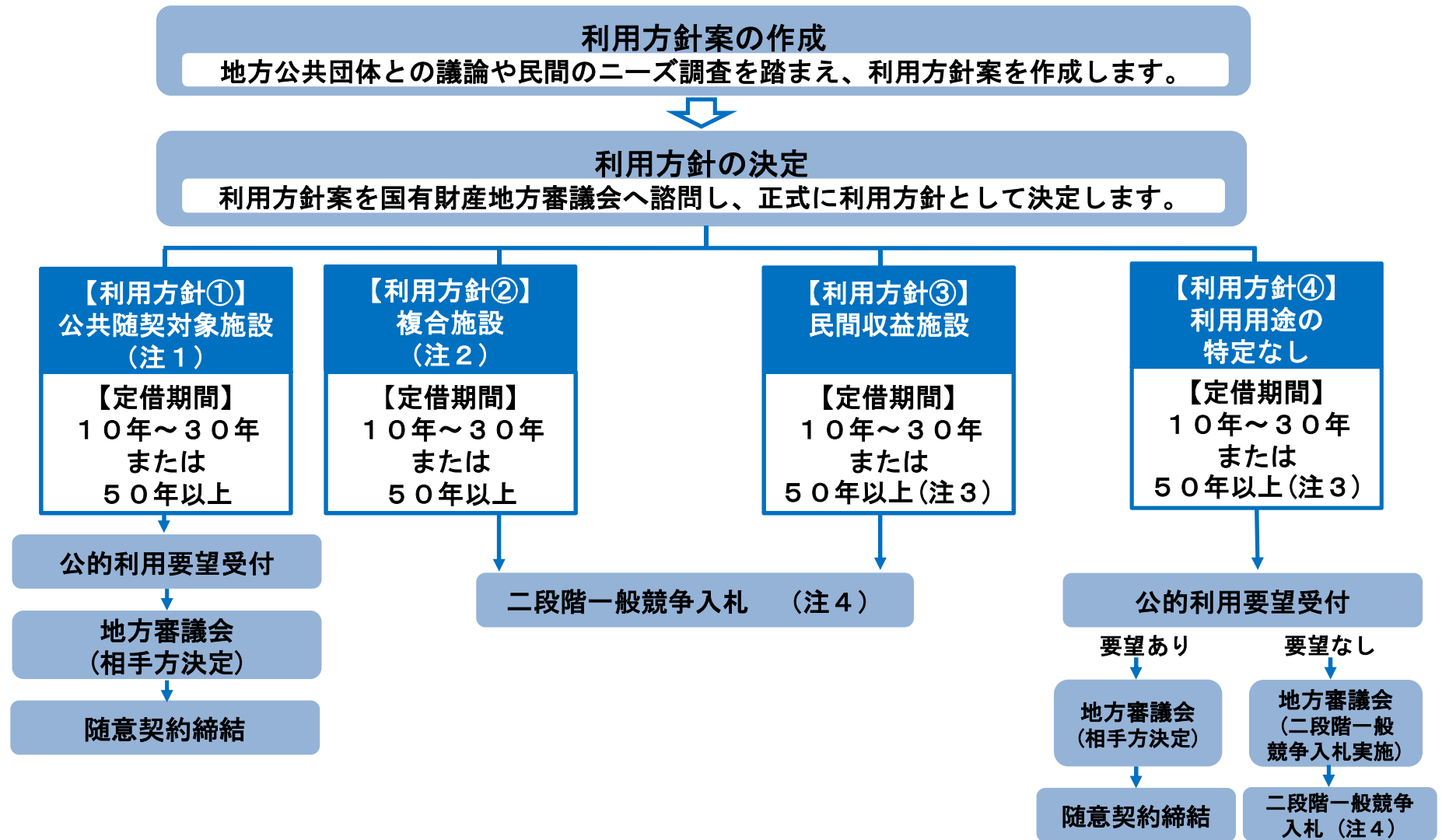
令和6年2月29日(木)  
財務省 中国財務局

# 留保財産の概要

地区	番号	所在地	口座名等	土地数量 (㎡)	留保財産 決定日	利用方針 決定日	備考
広島市	①	広島市中区東白島町 19番74	旧広島共済会館	3,209.72	令和3年1月15日	令和4年3月30日	諮問事項 2
	②	広島市中区上幟町 3番8	旧広島高等検察庁 上幟町宿舎	2,240.61	令和2年6月4日	令和4年3月30日	諮問事項 2
	③	広島市中区基町 1番3外2筆	旧広島県営基町住宅	21,030.19 (うち北側 7,598.02)	令和2年6月4日	令和4年3月30日	
				(うち南側 13,432.17)	—	—	
④	広島市中区上八丁堀 2番5	旧広島高等裁判所 上八丁堀宿舎	8,097.97	令和2年6月4日	—		
岡山市	⑤	岡山市中区浜一丁目 50番55外2筆	旧岡山地方裁判所 浜共同宿舎及び 旧岡山地方検察庁浜住宅	2,482.13	令和2年6月4日	令和4年3月30日	報告事項 1
	⑥	岡山市北区厚生町 三丁目55番	旧中国四国農政局 厚生町庁舎	1,451.26	令和3年1月15日	—	
	⑦	岡山市中区高屋字 四反地28番1外1筆	旧岡山運輸支局庁舎 及び旧高屋住宅	9,180.05	令和3年1月15日	—	諮問事項 1

(参考) 留保財産の選定については、②～⑤は令和元年12月10日地方審付議、①、⑥、⑦は令和2年12月9日地方審付議。

# 留保財産の処理に関する事務フロー



注1 介護・保育などの公共性の高い施設の用に供する場合の随意契約の対象となる施設

注2 公共随契対象施設と民間収益施設の複合施設

注3 二段階一般競争入札の場合は、定借期間は、10年～30年に限られるが、一定の要件に該当する場合には一般定期借地による50年以上も適用可能

注4 土地利用等に関する企画提案を審査し、審査を通過した者を対象に価格競争を行う入札方式  
実施にあたっては、国有財産地方審議会へ諮問（利用方針案と併せ諮問することも可）

# 令和5年3月制度改正

## ○留保財産の利活用促進

民間収益施設のみの場合、従前は事業用定期借地権（10年～30年）による貸付けのみ可能であった



一定の要件に該当する場合は、一般定期借地権（50年以上）による貸付けを行うことも可能となった

### 一定の要件（いずれにも該当）

- ① 一般定期借地権による貸付けであっても、**将来における行政需要や地域・社会のニーズへの対応に影響がないと見込まれること**
- ② 一般定期借地権による貸付けにより、**留保財産の最適利用が実現できると見込まれること**
- ③ 一般定期借地権による貸付けについて**地方公共団体の同意を得ていること**

# 諮 問 事 項 1

## 岡山市中区高屋に所在する留保財産の利用方針の策定等について

### 〔対象財産〕

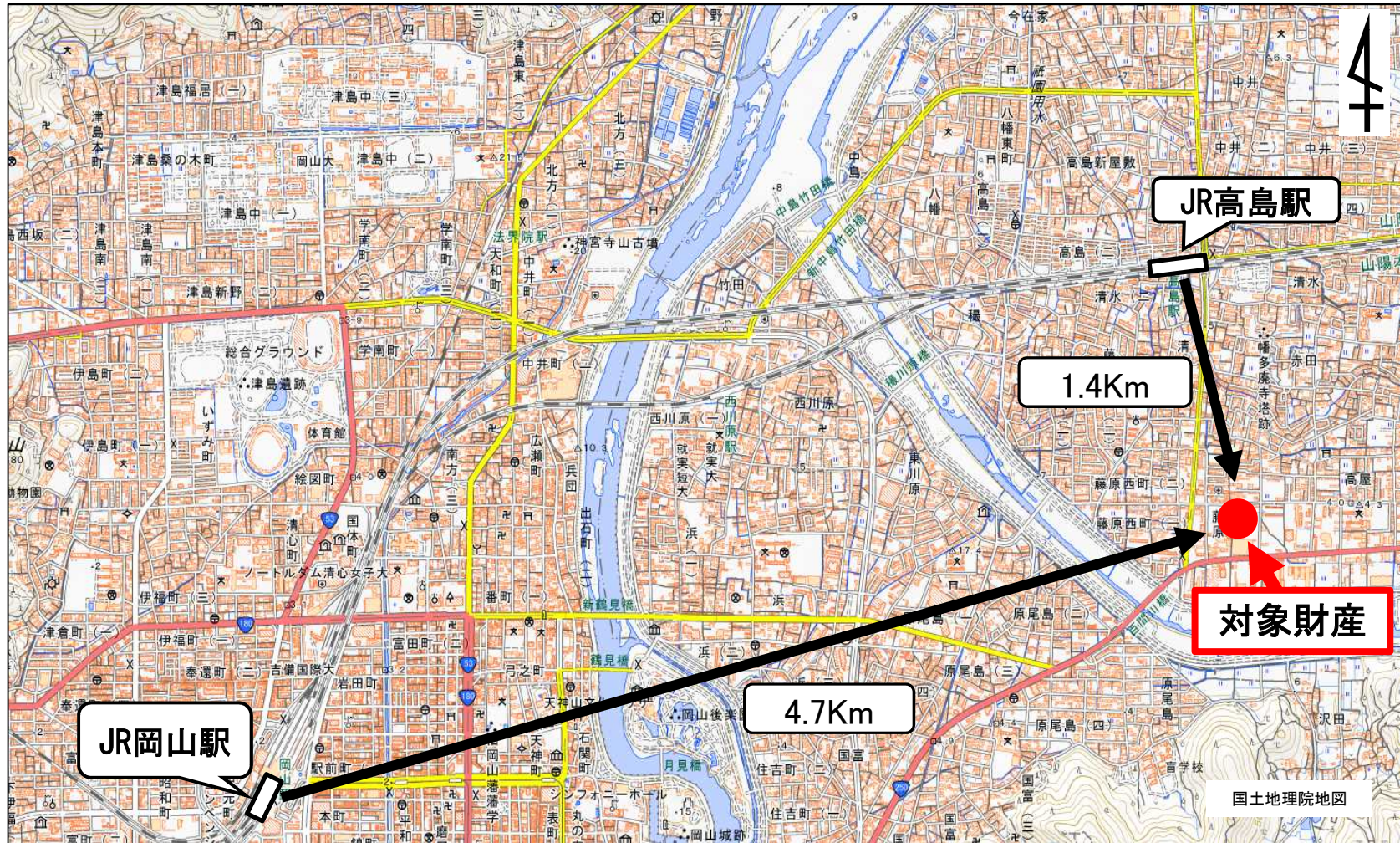
所在地	口座名等	区分	数量	利用用途	処理方針	定期借地期間
岡山市中区高屋字 四反地28番1外1筆	旧岡山運輸支局庁舎 及び旧高屋住宅	土地	9,180.05㎡	民間 収益施設	二段階 一般競争入札	30年 (事業用定期借地)

# 利用方針の策定について



# 1. 留保財産の概要(旧岡山運輸支局庁舎及び旧高屋住宅)

## (1) 位置図



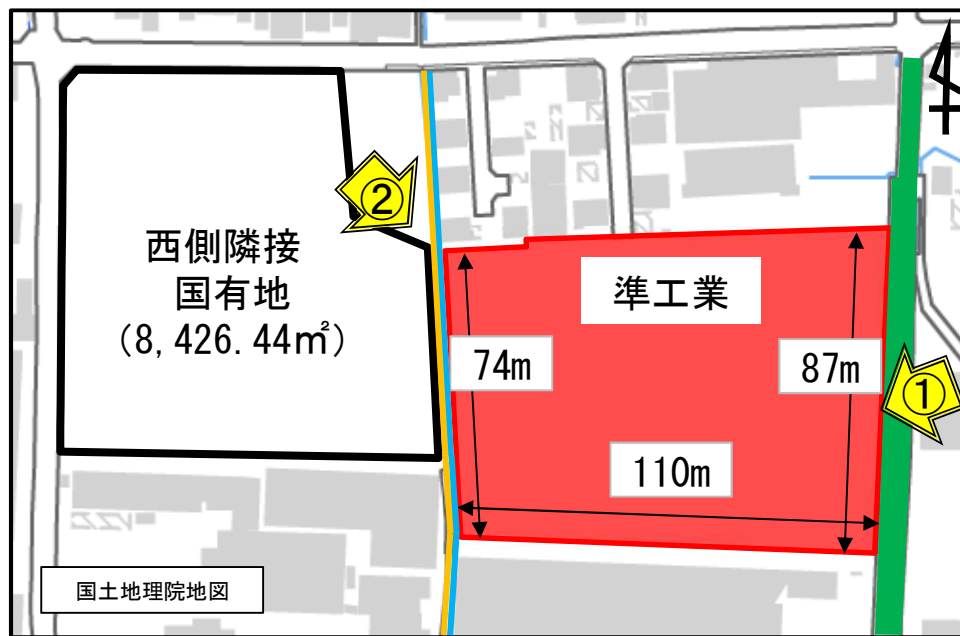
## (2) 基本情報



### 《物件の概要》

所在地：岡山市中区高屋字四反地28番1外1筆  
面積：9,180.05㎡  
用途地域：準工業地域  
建蔽率・容積率：60%・200%  
沿革：令和3年1月 国土交通省（中国運輸局）より所管換

### (3) 現況図及び現況写真(接道状況)



## 2. 利用方針案の作成に向けた取組み

### (1) 岡山県・岡山市との協議等

#### ○公的利用

岡山県 岡山市	利用要望なし
------------	--------

#### ○利活用に関する意見

岡山県	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 特定の利用用途や誘導施設に関する意見・要望はなく、民間収益施設で利用することに異存はない</li><li>○ 岡山県南広域都市計画区域マスタープランを踏まえた利活用が望ましい</li></ul> <p>※ 令和2年4月に岡山県が、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針として、市町村を超える広域的見地から策定。本プランにおいて、岡山市は「コンパクトでネットワーク化された都市づくりを進める」とされている。</p>
岡山市	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 特定の利用用途や誘導施設に関する意見・要望はなく、民間収益施設で利用することに異存はない</li><li>○ 岡山市立地適正化計画を踏まえた利活用が望ましい</li></ul> <p>※ 令和3年3月に岡山市が「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」を実現するための実行戦略として策定。 本財産は居住誘導区域(人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住や生活サービス施設などを誘導する区域)に立地しているものの、具体的な誘導施設は設定されていない。</p>

## (2) マーケットサウンディング調査結果

実施期間	令和3年8月23日～10月15日 (令和5年5月～9月に追加ヒアリング)								
参加者	6者(不動産業、その他の業種)								
提案施設	<table border="0"> <tr> <td>○商業施設 ( ・食品スーパー ・ドラッグストア ・家電量販店 ・ホームセンター ・衣料品店 ・均一価格ショップ ・理美容サービス ・飲食店 )</td> <td>○業務施設 ( ・研究所 ・インキュベーションオフィス(注) (注) 起業家の育成や新しいビジネスを支援する施設 )</td> </tr> <tr> <td>○医療施設 ( ・病院・クリニック )</td> <td>○健康関連施設 ( ・フィットネスクラブ ・屋内運動施設 )</td> </tr> <tr> <td></td> <td>○教育・学習支援施設 ( ・塾 )</td> </tr> <tr> <td></td> <td>○子育て支援施設 ( ・保育園 ・幼稚園 ・学童保育 )</td> </tr> </table>	○商業施設 ( ・食品スーパー ・ドラッグストア ・家電量販店 ・ホームセンター ・衣料品店 ・均一価格ショップ ・理美容サービス ・飲食店 )	○業務施設 ( ・研究所 ・インキュベーションオフィス(注) (注) 起業家の育成や新しいビジネスを支援する施設 )	○医療施設 ( ・病院・クリニック )	○健康関連施設 ( ・フィットネスクラブ ・屋内運動施設 )		○教育・学習支援施設 ( ・塾 )		○子育て支援施設 ( ・保育園 ・幼稚園 ・学童保育 )
○商業施設 ( ・食品スーパー ・ドラッグストア ・家電量販店 ・ホームセンター ・衣料品店 ・均一価格ショップ ・理美容サービス ・飲食店 )	○業務施設 ( ・研究所 ・インキュベーションオフィス(注) (注) 起業家の育成や新しいビジネスを支援する施設 )								
○医療施設 ( ・病院・クリニック )	○健康関連施設 ( ・フィットネスクラブ ・屋内運動施設 )								
	○教育・学習支援施設 ( ・塾 )								
	○子育て支援施設 ( ・保育園 ・幼稚園 ・学童保育 )								
利用面積	全面積を一体的に利用								
定期借地期間	<p>事業用定期借地による30年がよいという意見が太宗</p> <p>&lt;50年以上の一般定期借地に関する意見&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都心から少し離れ賃貸住宅の需要が少ない地域に所在している</li> <li>・高齢者入居施設などは約9,000㎡の敷地に単体で整備するには大きすぎる</li> <li>・耐用年数50年以上の商業施設の整備は、建築費用が高額となり投資額の回収や利益確保が難しい</li> </ul>								
地域貢献に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域住民の交流の場として活用可能</li> <li>○災害時の一時避難場所として活用可能</li> </ul>								

### 3. 利用方針に関する検討結果

#### マーケットサウンディング 調査結果

- 民間収益施設としての提案が大半
- 借地期間は30年がよい
- 地域住民の交流の場や災害時の一時避難場所としても活用可能

#### 岡山県・岡山市の意見

- 公的な利用要望はない
- 特定の利用用途や誘導施設に関する意見・要望はなく、民間収益施設で利用することに異存はない

※岡山市立地適正化計画における居住誘導区域に立地しているものの、具体的な誘導施設は設定されていない

#### 検討結果

- 利用用途は民間収益施設
- 定期借地期間は30年（事業用定期借地）
- 地域住民の交流の場や災害時の一時避難場所など地域に貢献する機能も誘導

<地域・社会のニーズに対応>

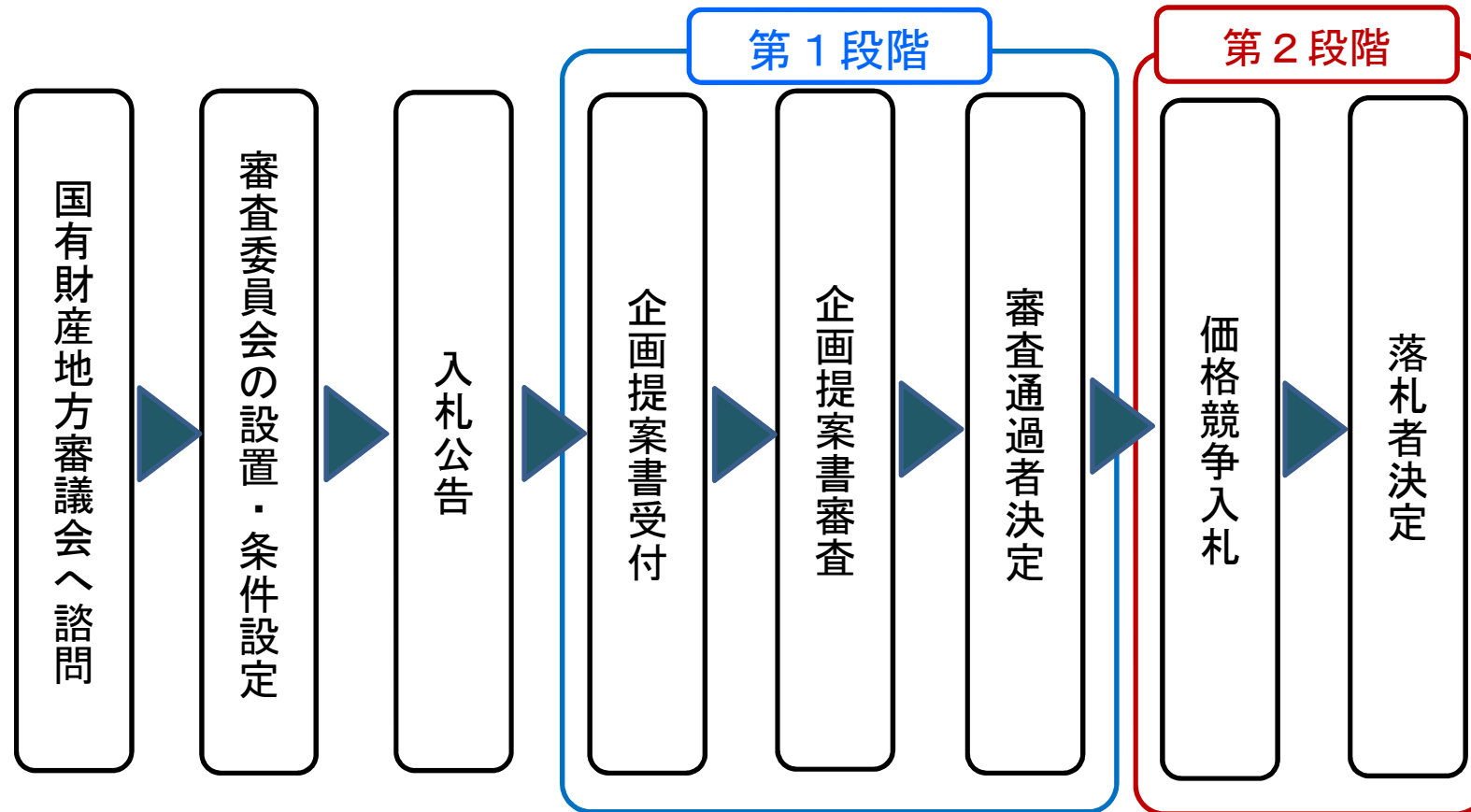
## 4. 利用方針(案)

対 象 財 産 ( 口 座 名 等 )	旧岡山運輸支局庁舎及び旧高屋住宅	
利 用 用 途	民間収益施設【利用方針③】	
処 理 方 針	二段階一般競争入札	
定期借地期間	30年(事業用定期借地) ※ 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、借地権を設定するもの	
導入すべき施設	商業施設	・食品スーパー ・ドラッグストア ・家電量販店 ・ホームセンター ・衣料品店 ・均一価格ショップ ・理美容サービス ・飲食店
	医療施設	・病院 ・クリニック
	業務施設	・研究所 ・インキュベーションオフィス
	健康関連施設	・フィットネスクラブ ・屋内運動施設
	教育・学習支援施設	・塾
	子育て支援施設	・保育園 ・幼稚園 ・学童保育
	※ 単独又は複合のいずれも可能	
導 入 が 望 ま し い 機 能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域コミュニティへの貢献機能(地域住民の交流の場などとしての活用)</li> <li>・地域防災への貢献機能(災害時の一時避難場所などとしての活用)</li> </ul>	

二段階一般競争入札の実施について  
(審査委員の選任を含む)



## 5. 二段階一般競争入札の流れ



## 6. 審査委員会について

### 審査委員会の業務

- ① 入札案内書（案）（開発条件、企画提案審査要領等）確認
- ② 企画提案書を審査し審査結果を財務局長に報告
- ③ 企画提案書に係る重大な変更があった場合の審査

### 審査委員会の構成

#### <分野>

- ① 経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者
- ② 不動産投資、運用、ファイナンス等の専門的知見を有する者
- ③ 都市計画、建築等の専門的知見を有する者
- ④ 当該土地が所在する地方公共団体の都市計画部局の長等
- ⑤ 国有財産地方審議会委員  
から審査委員を選任し、人数はおおむね5名

## 7. 今後のスケジュール(予定)

### 旧岡山運輸支局庁舎及び旧高屋住宅

令和6年11月	二段階一般競争入札公告
令和7年10月	企画提案書審査
令和7年12月	価格競争入札
	定期借地契約締結

## 諮 問 事 項 2

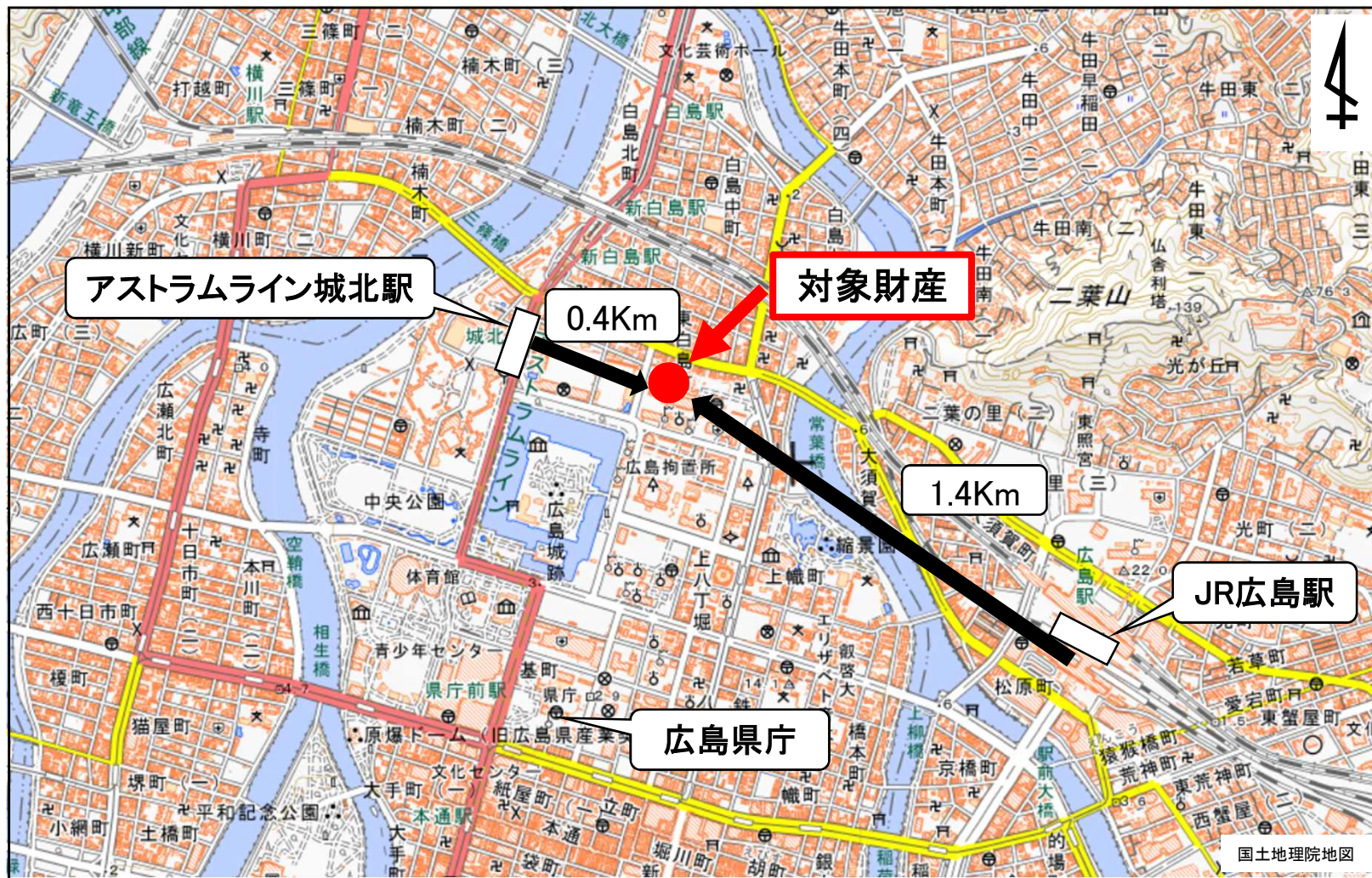
### 広島市中区東白島町及び上幟町に所在する留保財産の利用方針の変更について

#### 〔対象財産〕

所在地	口座名等	区分	数量	利用用途	処理方針	定期借地期間
広島市中区 東白島町19番74	旧広島共済会館	土地	3,209.72㎡	民間 収益施設	二段階 一般競争入札	30年 (事業用定期借地)
広島市中区 上幟町3番8	旧広島高等検察庁 上幟町宿舎	土地	2,240.61㎡			↓ 50年以上 (一般定期借地)

# 1. 留保財産の概要(旧広島共済会館)

## (1) 位置図



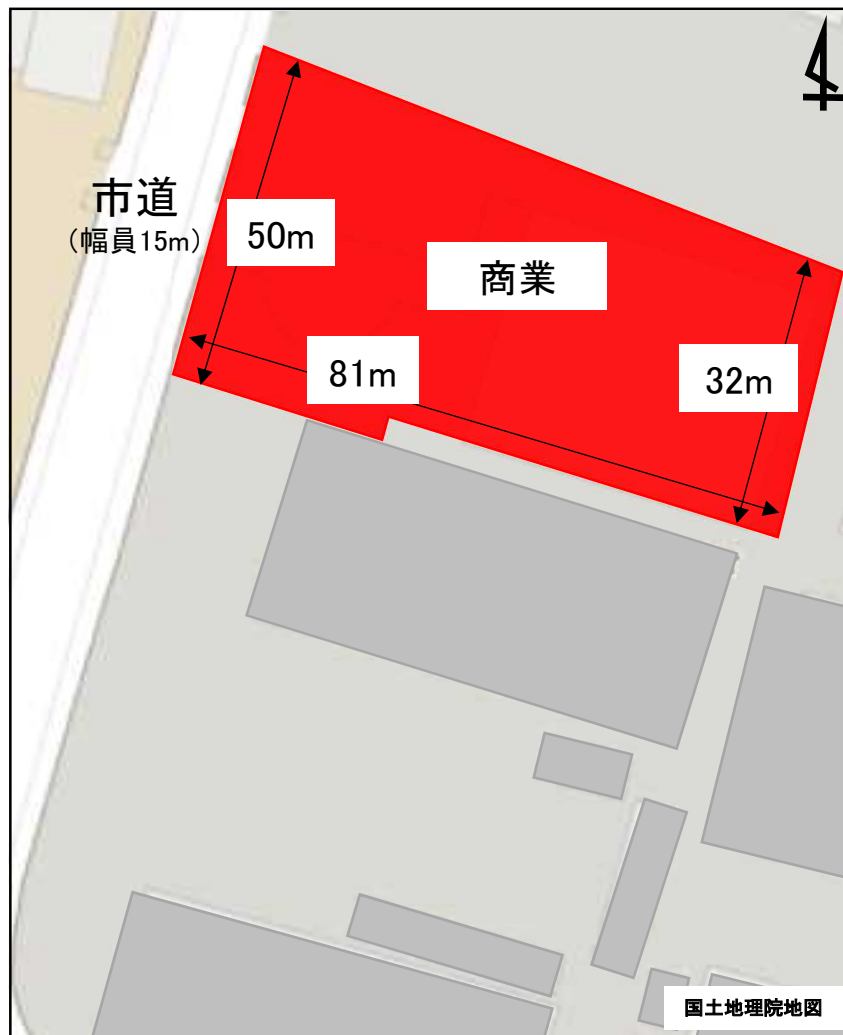
## (2) 基本情報



### 《物件の概要》

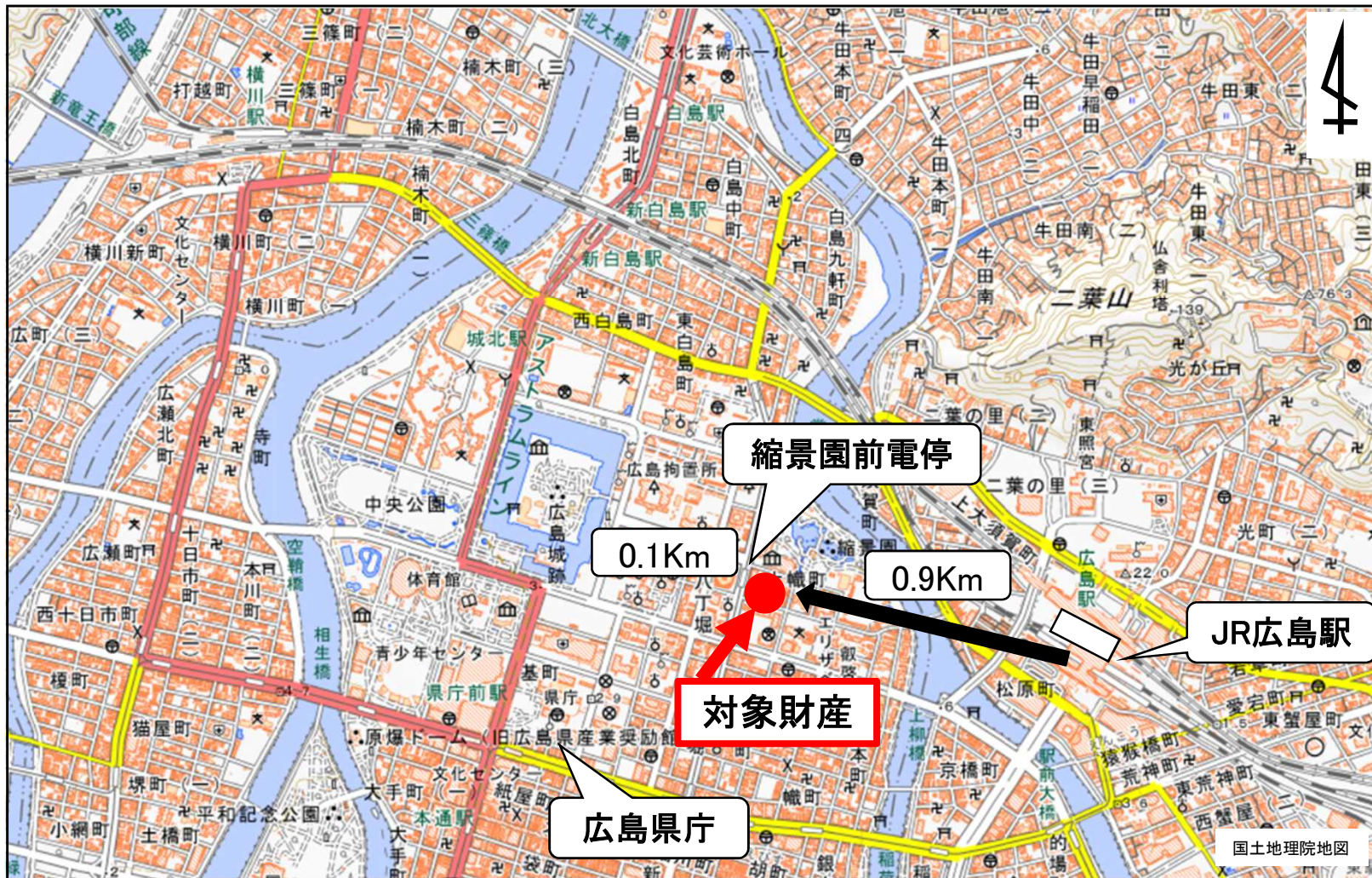
所在地：広島市中区東白島町19番74  
面積：3,209.72㎡  
用途地域：商業地域  
建蔽率・容積率：80%・400%  
沿革：令和2年6月 国家公務員共済組合連合会より返還

### (3) 現況図及び現況写真(接道状況)



## 2. 留保財産の概要(旧広島高等検察庁上幟町宿舎)

### (1) 位置図





## (2) 基本情報



### 《物件の概要》

所在地：広島市中区上幟町3番8

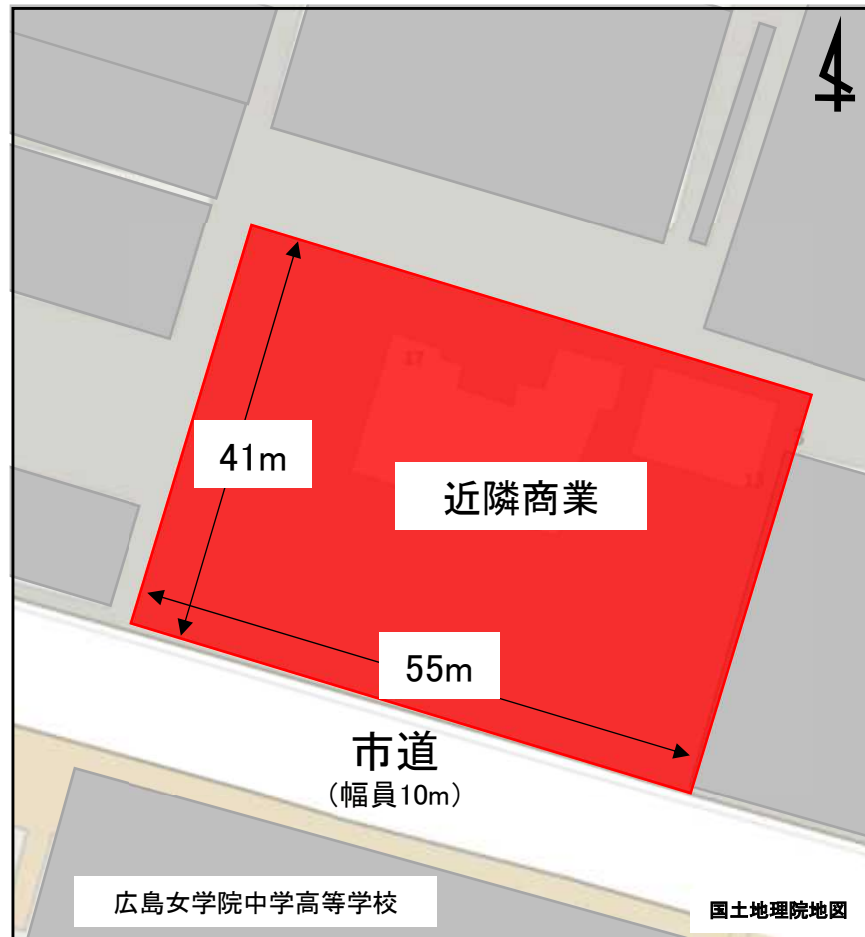
面積：2,240.61㎡

用途地域：近隣商業地域

建蔽率・容積率：80%・400%

沿革：平成26年3月 法務省（広島高等検察庁）より所管換

### (3) 現況図及び現況写真(接道状況)



### 3. 利用方針再検討の要因

#### (1) 二段階一般競争入札の実施結果

- 旧広島共済会館の二段階一般競争入札が不落札(令和5年6月)

【利用用途】 民間収益施設

【定期借地期間】 30年(事業用定期借地)

- ・ 企画提案書提出者数 2者
- ・ 審査通過者数 1者

- マーケットサウンディング調査参加者への追加ヒアリングにより、改めて地域・社会ニーズを把握することが必要と判断

#### (2) 留保財産の利活用促進を図るための制度改正

留保財産の利活用促進を図るため、民間収益施設の場合でも、一定の要件に該当すれば、一般定期借地権(50年以上)による貸付けを行うことも可能(令和5年3月改正)。

## 4. 利用方針変更の検討

### (1) マーケットサウンディング調査の追加ヒアリング結果

実施期間	令和5年9月（令和3年3月8日～3月19日に当初ヒアリング）												
参加者	8者（建設業、不動産業、その他の業種）												
用途・期間に関する意見	<p>○両財産とも周囲は住宅が多いため、居住施設を含めることにより事業の幅が広がる</p> <p>○借地期間が50年以上と長期になることにより安定的な収益確保が図れる</p>												
提案施設	<p>※令和3年に実施した調査結果から提案施設に変更はない</p> <table border="0"> <tr> <td>○商業施設 〔・食品スーパー ・ドラッグストア ・飲食店〕</td> <td>○健康関連施設 〔・フィットネスジム〕</td> <td>○居住施設 〔・有料老人ホーム ・サービス付き高齢者向け住宅 ・賃貸住宅 ・分譲マンション〕</td> </tr> <tr> <td>○医療施設 〔・クリニック ・医療モール〕</td> <td>○宿泊施設 〔・ホテル〕</td> <td>○生活関連サービス施設 〔・結婚式場【上幟町のみ】〕</td> </tr> <tr> <td>○業務施設 〔・オフィス ・会議室〕</td> <td>○教育施設 〔・サテライトキャンパス〕</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>○子育て支援施設 〔・保育園〕</td> <td></td> </tr> </table>	○商業施設 〔・食品スーパー ・ドラッグストア ・飲食店〕	○健康関連施設 〔・フィットネスジム〕	○居住施設 〔・有料老人ホーム ・サービス付き高齢者向け住宅 ・賃貸住宅 ・分譲マンション〕	○医療施設 〔・クリニック ・医療モール〕	○宿泊施設 〔・ホテル〕	○生活関連サービス施設 〔・結婚式場【上幟町のみ】〕	○業務施設 〔・オフィス ・会議室〕	○教育施設 〔・サテライトキャンパス〕			○子育て支援施設 〔・保育園〕	
○商業施設 〔・食品スーパー ・ドラッグストア ・飲食店〕	○健康関連施設 〔・フィットネスジム〕	○居住施設 〔・有料老人ホーム ・サービス付き高齢者向け住宅 ・賃貸住宅 ・分譲マンション〕											
○医療施設 〔・クリニック ・医療モール〕	○宿泊施設 〔・ホテル〕	○生活関連サービス施設 〔・結婚式場【上幟町のみ】〕											
○業務施設 〔・オフィス ・会議室〕	○教育施設 〔・サテライトキャンパス〕												
	○子育て支援施設 〔・保育園〕												

## (2) 一般定期借地権による貸付けを行う場合の一定要件

① 将来における行政需要や地域・社会のニーズへの対応に影響がないと見込まれること

- 国の庁舎・宿舍用地として確保しておく緊急性や必要性は認められない
- 広島県、広島市ともに公的施設の整備・誘導に関する意見や具体的な計画はない

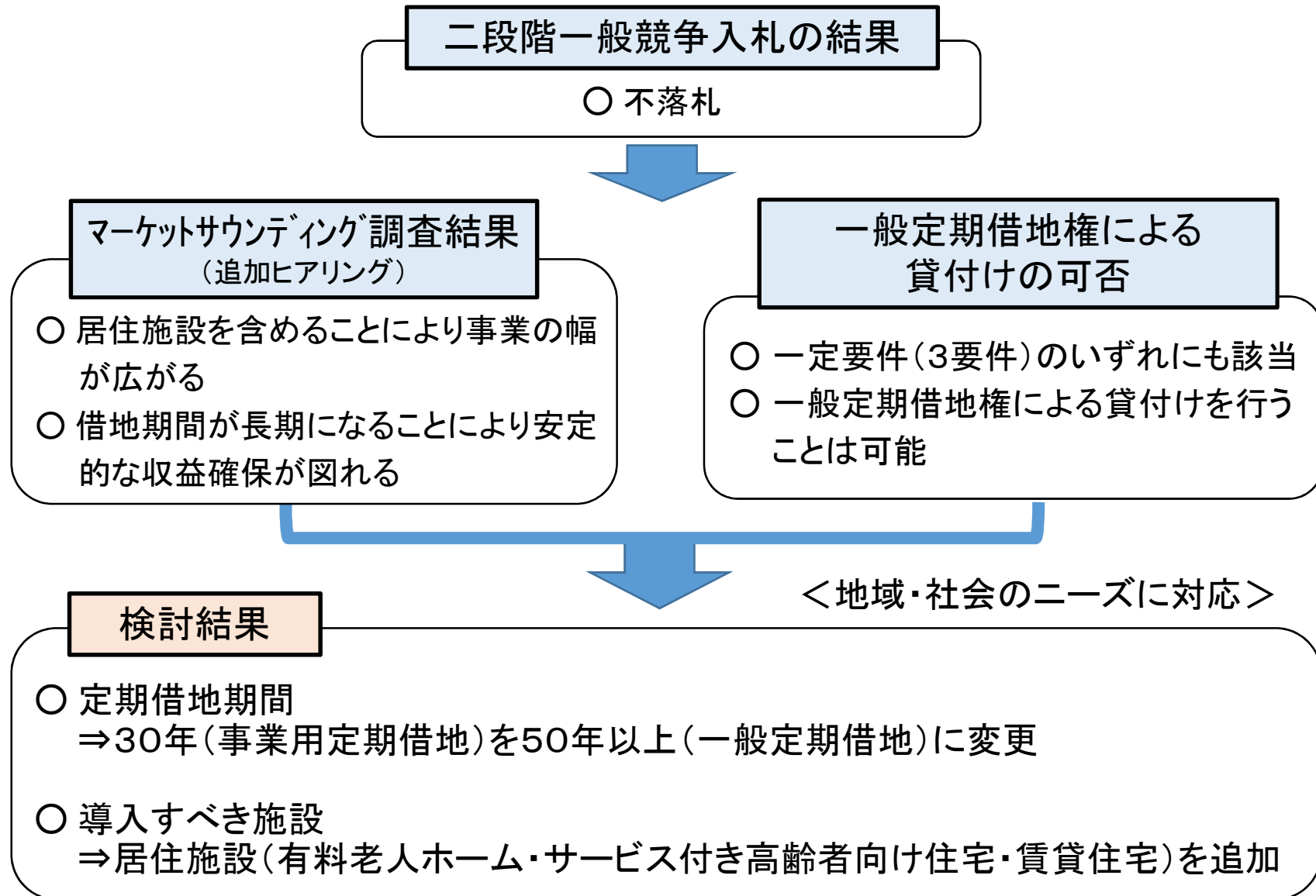
② 留保財産の最適利用が実現できると見込まれること

- 「広島市立地適正化計画」に基づく誘導施設の一つである居住施設を含めることにより、マーケットサウンディング調査の意見にも対応

③ 地方公共団体の同意を得ていること

- 広島県と広島市から文書により同意を得ている

### (3) 利用方針変更に関する検討結果



## 5. 利用方針(変更案)

対象財産 (口座名等)	旧広島共済会館、旧広島高等検察庁上幟町宿舎	
利用用途	民間収益施設【利用方針③】	
処理方針	二段階一般競争入札	
定期借地期間	50年以上(一般定期借地)	
導入すべき施設	商業施設	・食品スーパー ・ドラッグストア ・飲食店
	医療施設	・クリニック ・医療モール
	業務施設	・オフィス ・会議室
	健康関連施設	・フィットネスジム
	宿泊施設	・ホテル
	教育施設	・サテライトキャンパス
	子育て支援施設	・保育園
	生活関連サービス施設	・結婚式場【上幟町のみ】
	居住施設	・有料老人ホーム ・サービス付き高齢者向け住宅 ・賃貸住宅
		※ 単独又は複合のいずれも可能 ※ マンション分譲等、不特定又は多数の者に対して定期借地権を分割して譲渡・転貸を行うことは不可
導入が望ましい機能	・地域のコミュニティへの貢献機能(オープンスペースの整備など) ・地域防災への貢献機能(大規模災害時の帰宅困難者の受入れなど)	

## 6. 今後のスケジュール(予定)

### 旧広島高等検察庁上幟町宿舎

令和6年 5月	二段階一般競争入札公告
令和6年 12月	企画提案書審査
令和7年 1月	価格競争入札
	定期借地契約締結

### 旧広島共済会館

令和7年度	二段階一般競争入札実施
	定期借地契約締結



## 報告事項

- (1) 岡山市中区浜に所在する留保財産を、学校法人就実学園に対し、学校施設敷地として定期借地権を設定して貸付けするとした事案について

【第 122 回諮問事項（令和 5 年 2 月 10 日）の処理結果】

- (2) 庁舎等の使用調整の実施状況について