

留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査

実施要領

令和3年4月

財務省中国財務局

岡山財務事務所

1. 調査の目的

財務省中国財務局岡山財務事務所では、岡山市内に所在する一定規模以上の未利用国有財産について、留保財産（※）として所有権を留保したうえで、定期借地権を利用した貸付により有効活用を図ることとしました。

この留保財産の最適な有効活用を図っていくためには、地域の状況やニーズなどを踏まえつつ、公益法人等を含む民間事業者のご意見をお聞きし、そのアイデアやノウハウを最大限に活かして事業化に結び付けていく検討が必要となります。

このため、この度、下記2の留保財産について、定期借地権を利用した貸付を前提とした実効性のある利用方針の策定に向け、取組内容や事業方式などについて、サウンディング調査（以下、「本調査」という。）を実施することとしたものです。

※ 留保財産とは、有用性が高く希少な国有地を売却せずに国が地域のニーズに対応した用途で、定期借地権による貸付を行うことで、有効活用・最適利用を図ることとした財産です。

（注）一定規模未満であっても個別的要因で留保対象とするものや、一定規模以上であっても個別的要因で留保対象としない場合があります。

2. 調査対象留保財産の概要

所在地	岡山市中区浜一丁目50番55外2筆 (別添「位置図・案内図等」のとおり)
土地数量	2,482.13㎡ ※1 地積測量図及び地下埋設物の図面（既存建物の建物基礎等）は、別添のとおり。 ※2 土壌汚染については、過去から周辺地域に土壌汚染物質を扱うような施設はないこと等から、蓋然性はない。
既存建物の概要	※令和3年度解体予定 (建物基礎は撤去（杭は存置）)
構造等 建/延面積 建築年月	鉄筋コンクリート造、2棟（3階建、4階建） 287.06㎡ / 861.20㎡ 266.90㎡ / 1,067.62㎡ 昭和42年3月
都市計画マスタープラン (平成31年4月)	都市拠点（複数の地域生活圏の都市活動や市民生活を支える拠点として、都心を補完する役割を担う。）
立地適正化計画 (岡山市において策定中)	居住誘導区域 又は 都市機能誘導区域
用途地域	第二種中高層住居専用地域、近隣商業地域

建蔽率/容積率	60/200、80/200
防火地域等	準防火地域
その他制限	駐車場附置義務条例、自転車駐車場附置義務条例、 景観条例（後樂園背景保全形成地区）
防災情報	液状化の危険度が極めて高い地域
接道状況	
北側	幅 約4.0m（私道）
南側	幅 約4.0m（県道402号線の側道（現況））
供給施設の状況	
電気	接面道路配線 有
公共上水道	接面道路配管 有
公共下水道	接面道路配管 有
都市ガス	接面道路配管 有
交通機関	浜バス停より0.2km（徒歩3分） 城下電停より1.2km（徒歩15分） JR西川原駅より1.1km（徒歩14分）
公共機関	岡山市中区役所、宇野小学校、操山中学校

3. スケジュール

内 容	日 程
実施要領の公表	令和3年4月5日（月）
参加申込期間	令和3年4月6日（火）～4月23日（金）
調査（対話）の実施	令和3年5月17日（月）～5月28日（金）
実施結果の概要の公表	令和3年7月末頃

4. 調査（対話）概要

(1) 調査の名称

留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査

(2) 調査対象者

対象財産の利活用による事業の実施主体となる意向を有する事業者又は事業者のグループ。但し、次のいずれの条件も満たす者を、対話の対象者とします。

- ① 予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第70条の規定に該当しない者であること。なお、未成年者、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ている者は、同条中、特別の理由がある場合に該当する。

- ② 予算決算及び会計令第 71 条の規定に該当しない者であること。
- ③ 各省各庁から指名停止等を受けていない者（支出負担行為担当官が特に認める者を含む。）であること。
- ④ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件にかかる同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づく更生手続開始の申立てを含む。）をしていない者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てをしていない者であること。なお、会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをした者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをした者にあつては、手続開始の決定がなされた後において当局の競争参加資格の再認定を受けている者（再認定後の競争参加資格による。）であること。
- ⑤ 暴力団による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団に該当しない者であること。

(3) 調査項目

定期借地権を利用した貸付を前提とし、以下の調査項目について、ご意見をお聞かせください。その他、事業性の確保に当たり必要な取組みなど、今後の検討において参考となる事項についても、幅広くご意見をお聞かせください。

【調査項目】

● 事業のアイデアに関する事項

- ・ 当該国有地が所在する地域の特性や動向及び課題
- ・ 求められる建築物の用途、機能及び施設配置等
- ・ 当該事業に期待される効果（資産価値の向上、地域の活性化等）
- ・ 観光に寄与する施設の導入可能性
- ・ 待機児童問題へ寄与する施設の導入可能性

● 事業を実施する上での諸条件に関する事項

- ・ 整備可能な建築物のボリューム
- ・ 同種の開発規模、内容等に照らし、開発に要する標準的なスケジュール
- ・ 活用が想定される特例制度の内容と効果
- ・ 必要とされる行政上の許認可等の手続き

● その他の事項

- ・ 事業実施に当たって行政に期待する支援や配慮してほしい事項
- ・ その他の意見

※ 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・転貸を行うことは原則認めないこととしております。（借地上の建物を第三者に賃貸することを妨げるものではありません。）

※ 定期借地権による貸付の期間設定の目安は以下のとおりです。

公共的な用途を含む利活用の場合：50年以上

上記以外：10～30年

(4) 方法

アイデア及びノウハウの保護のため、調査は個別に実施します。

(5) 開催日時

令和3年5月17日（月）～5月28日（金）のうち、1時間程度

※日時・場所は、申し込み後に調整しご連絡します。

(6) 申込方法

調査への参加を希望される場合は、別紙1の「エントリーシート」に必要事項をご記入の上、持参、郵送、FAX又は電子メールのうち何れかの方法により下記までお申込みください。

① 申込期間：令和3年4月6日（火）～4月23日（金）17時00分まで

② 提出先：「7. 問い合わせ先」のとおり

5. 留意事項

(1) 調査シートについて

調査（対話）日までに別紙2の「調査シート」を、持参、郵送、FAX又は電子メールのうち何れかの方法によりご提出ください。

なお、説明にあたっての補足資料を別途提出することができます。その場合は、資料を、調査日当日までに電子メール等により提出いただくか、調査日当日に当局が指定する部数をご持参願います。

（注）補足資料の提出は、必須ではありません。

(2) 調査に参加した事業者の取扱い

調査への参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(3) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(4) 追加調査への協力

調査終了後も、必要に応じて追加の調査（文書照会を含む）やアンケート等を実施させていただくことがありますので、その際にご協力をお願いします。

(5) 調査結果の公表

調査結果について、原則、概要の公表を予定しております。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに考慮し、公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容確認を行います。

(6) 貸付料（予定価格）について

貸付料予定価格は、不動産鑑定士による年額貸付料の評価額により決定します。

（注）土地の評価については、利用用途にかかわらず、当該敷地の最有効使用に基づく更地価格を求めます。

(7) 敷地分割について

定期借地権による貸付は、敷地全体での貸付を予定しています。

なお、本調査結果等から必要がある場合は、分割の可否について検討することもあります。

(8) その他

実施時の新型コロナウイルス感染症の発生状況にもよりますが、調査票を受け取った後、電話による確認等、面談によらない手段に代えさせていただく場合があります。

6. 別紙・参考資料

- (1) 別紙1 エントリーシート
- (2) 別紙2 調査票
- (3) 財産の位置図、案内図、現地写真等
- (4) 地積測量図、地下埋設物の図面

7. 問い合わせ先等

エントリーシート・調査票の提出、お問い合わせは以下までお願いします。

〒700-8555

岡山市北区桑田町1番36号

財務省中国財務局岡山財務事務所 管財課 （担当 三上、伊藤）

電話 086-223-1131（内線446）

FAX 086-231-3152

メール okayama.kannzai@tg.lfb-mof.go.jp