

# 留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査の実施結果について

令和4年9月30日  
中国財務局 岡山財務事務所 管財課

## 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基準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・最適利用を図ることとしています。

この留保財産の有効活用等を図っていくためには、地域・社会のニーズを踏まえつつ、民間事業者等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、今般、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、利用用途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。）を実施しました。

※ 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・社会のニーズに対応した用途を踏まえつつ、定期借地権を利用した貸付を行うことで、有効活用・最適利用を図ることとした財産です。

## 2. 本調査対象留保財産の概要

（位置図・案内図等は別図参照）

所在地	岡山市北区厚生町三丁目55番
敷地面積	1,451.26㎡

※ 口座名：旧中国四国農政局厚生町庁舎

## 3. 実施スケジュール

内 容	日 程
実施要領の公表	(第1回)令和3年11月25日(木) (第2回)令和4年5月9日(月)
申 込 期 間	(第1回)令和3年11月26日(金)～12月17日(金) (第2回)令和4年5月10日(火)～5月20日(金)
対 話 の 実 施	(第1回)令和4年1月11日(火)～1月31日(月) (第2回)令和4年5月23日(月)～6月3日(金)
実施結果の概要の公表	令和4年9月30日(金)

#### 4. 参加状況

3事業者（不動産業）

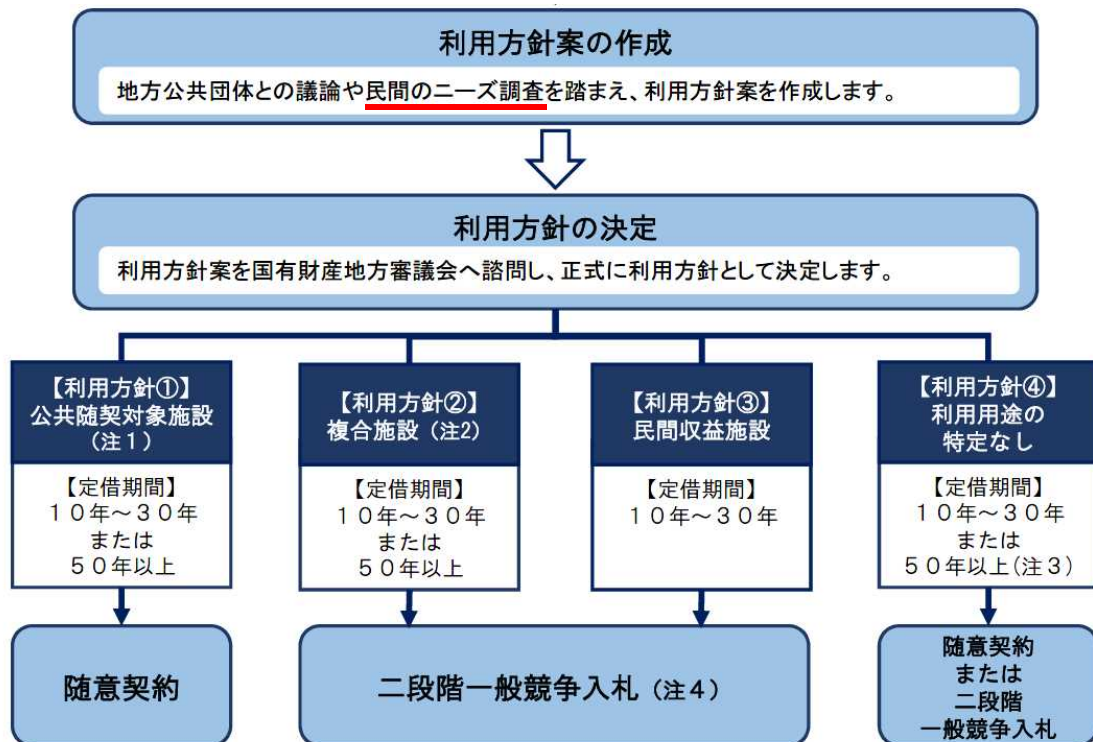
#### 5. 実施結果の概要

別紙「意見の概要」のとおり。

#### 6. 今後の方針

本調査結果や地方公共団体との議論を踏まえ、利用方針案を作成します。

当該利用方針案を国有財産中国地方審議会に諮問し、利用方針を決定の上、定期借地権を利用した貸付を行うこととしております。



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

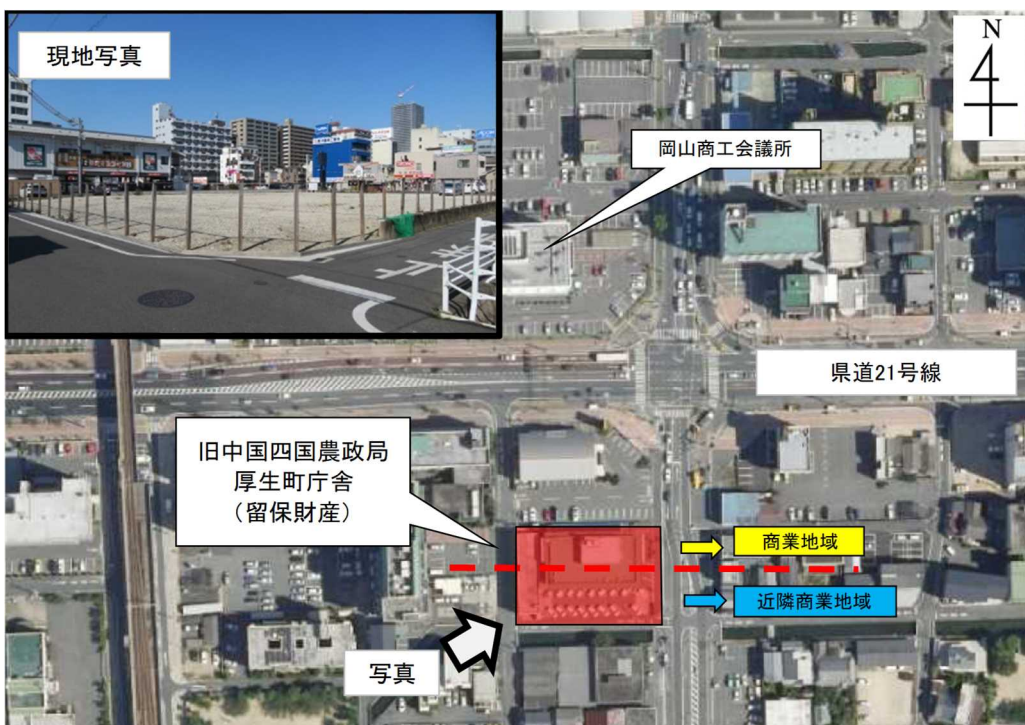
注2 公共随契対象施設と民間収益施設の複合施設

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。

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

(別図)

【位置図・案内図等】



「空中写真データ」(国土地理院HP: <https://maps.gsi.go.jp/>) をもとに中国財務局作成

**意見の概要**  
(所在地：岡山市北区厚生町三丁目55番)

**1. 事業のアイデアに関する事項**

(1) 当該国有地が存在する地域の特性や動向及び課題

- ロードサイド店舗及びマンション・戸建住宅が混在する地域であり、出店ニーズは高い。
- 当該国有地周辺は人口が多く、飲食店、スーパー、ドラッグストア、病院、保育所、学校などがあり、極めて利便性の高い地域である。特に東側市道沿いの未利用地は希少価値が高い。
- 周辺の大元や西古松、市役所筋には分譲マンションが多く、今後も分譲計画が市役所筋や大供周辺であり、20～30代人口が多い地域である。
- 東側市道の交通量が多いため、車、歩行者、自転車通行等の安全面を考えた計画が必要である。
- 駅近辺でないことから、オフィスビルとしての利用であれば、来客用・従業員用の駐車場を確保する必要がある。

(2) 求められる建築物の用途、機能及び施設配置等

- 飲食店
- 小売店（スーパー、ドラッグストア等）
- オフィス
- グループホーム（認知症対応型共同生活介護施設）
- 医療モール（単独又は他業種との複合施設含む）
- 保育所

(3) 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）

- 当該国有地周辺地域に対して雇用創出、人口増が期待される。
- 商業地域であり、住居系より商業目的での利用が資産価値の向上につながる。
- 当該国有地周辺の既存施設と重複する施設よりも、近隣住民の利便性向上に資する施設の設置が地域の活性化につながる。

(4) 保育・介護施設の導入可能性

- 交通量の多い道路に面しており、保育所には適さない。
- 当該国有地周辺地域は地価が高く、保育・介護施設などは商業施設に比べて収益性が低い傾向にあり、条件面（地代）で折り合わない可能性が高い。ただし、富裕層向けの介護施設であれば可能性はある。
- 保育・介護事業者とも具体的な開設意向はないが、当該国有地を含む周辺地区内で、市の公募があれば検討用地になり得る。

## 2. 事業を実施する上での諸条件に関する事項

### (1) 整備可能な建築物のボリューム

- 飲食店 平屋建（延床面積約 45 坪）
- 小売店（スーパー、ドラッグストア等）2～3 階建（延床面積約 600 坪）
- オフィス 2～3 階建（延床面積約 600 坪）
- グループホーム 3 階建（延床面積約 450 坪程度（150 坪×3 階）、50 室）
- 医療モール（単独又は他業種との複合施設含む）  
平屋建（延床面積約 150 坪）  
2～4 階建（延床面積 270～600 坪）
- 保育所 2 階建（延床面積約 400 坪（200 坪×2 階））

### (2) 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

- 飲食店 10～14 か月（建築確認申請、建築工事、事業開始準備等（以下同じ））
- 小売店（スーパー、ドラッグストア等） 10～14 か月
- オフィス 10～14 か月
- グループホーム 10～14 か月
- 医療モール（単独又は他業種との複合施設含む）  
平屋建 約 11 か月  
2～4 階建 10～16 か月
- 保育所 約 13 か月（保育行政による検査含む）

### (3) 活用が想定される特例制度の内容と効果

特になし

### (4) 必要とされる行政上の許認可等の手続

- 保育所やグループホームの場合は公募認定

### (5) 定期借地権の期間

- 商業施設 20 年
- オフィスビル 30 年
- 介護施設 30～50 年
- 医療施設 30～50 年
- 保育施設 30 年

※国においては、事業用定期借地権の存続期間は 10 年以上 30 年以内、一般定期借地権の存続期間は 50 年以上の取扱いとしています。

## 3. 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

- 建築工事及び原状回復期間中の地代を減額してほしい。

※国との定期借地契約にあたり、建築工事及び原状回復期間中の地代の減額は

ありません。また、定期借地契約期間には建築工事及び原状回復期間が含まれます。

- **長期の定期借地契約は、途中解約が可能でなければリスクとなる。また、解約時の違約金が過大なものとならないよう、例えば、地代の半年分程度とするなどの配慮をしてほしい。**

※国との定期借地契約にあたり、借受人は契約の解除を行おうとする日の1年前までに国に対し、書面で申入れ、承諾を得た場合に契約の解除ができます。なお、その際、借受人は違約金として貸付料年額の3倍を支払うこととしております。

- **貸付期間中に利用計画を変更できるようにしてほしい。**

※契約締結後、企画提案書の内容を変更する場合は、国による変更の承認を受ける必要があります。

- **事業者決定にあたっては、借料配点を5割、事業内容を5割の総合評価方式としてほしい。**