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８年 11 月 16 日
財務省 福岡財務支局 管財部
第一統括国有財産管理官

１.調査の背景・目的

財務省福岡財務支局では、福岡市内に所在する一定面積を超える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けにより有効活用を図っています。

本調査は、留保財産のうち、利用方針案が未策定となっている財産等の方針案を策定するに当たり、民間事業者の皆さまと個別に対話を行うことで、不動産市場の動向や、各留保財産の資産価値向上を望める施設・機能、一定の制約がある中で各留保財産を有効活用する方策を把握する等して、民間の知見を最大限活かすことを目的としています。

※ 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。

２.調査対象財産の概要等

- **別紙 1「調査対象財産の概要及び前提条件」**のとおり

３.スケジュール

- 実施要領の公表　　令和８年 11 月 16 日（月曜日）
- 参加申込受付期間　　令和８年 11 月 16 日（月曜日）から令和８年 12 月 25 日（金曜日）
- 調査票提出期限　　令和９年１月 14 日（木曜日）
- 実施期間　　令和９年１月 18 日（月曜日）から令和９年１月 22 日（金曜日）
- 結果の公表　　令和９年３月 予定

４.調査内容

（１） 参加対象

上記 2.調査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法人又は法人グループを参加対象とします。ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

イ) 予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令 165 号）第 70 条若しくは第 71 条の規定に該当する者又は地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の４の規定に該当する者
ロ) 国及び地方公共団体から指名停止等を受けている者（支出負担行為担当官が特に認めるものを含む。）。
ハ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
ニ) 暴力団員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及び警察当局から排除要請がある者
ホ) 法人税等の税を滞納している者

（２） 調査項目

イ） 共通

i. 福岡市内における最近の不動産市場の動向
ii. 建築費・人件費等の需給環境、金利等の市場動向が事業計画又は参入判断に与える影響
iii. 本件と類似した事業実績（定期借地による開発）
iv. 各対象財産への関心について

ロ） 個別：対象財産のポテンシャルについて

i. 想定される建築物の用途及びその構成、機能、施設配置、全面積活用の可否等
ii. 用途（構成）等により期待される効果（資産価値向上、まちづくりへの寄与等）

ハ） 個別：事業方式等について（**別紙 2「調査対象財産の事業方式等」**参照）

i. 想定される借地料及びその支払方法
ii. 想定される定期借地権の種類及び借地期間
iii. 借地期間における想定される費用（建設、運営中、解体）
iv. 借地期間における標準的なスケジュール
v. その他、事業実施にあたり、当局に期待する事項

５.手続きの流れ

（１） 参加申込

本調査への参加を希望される場合は、別添 1 のエントリーシートに必要事項を記入し、提出先にメールで提出してください。

イ） 受付期間：令和 8 年 11 月 16 日（月曜日）から令和 8 年 12 月 25 日（金曜日）
ロ） 提出先：「8.提出・問い合わせ先」のとおり

（２） 対話の実施日時及び実施方法の連絡

参加申込のあった法人又は法人グループの担当者と対話の実施日時及び実施方法を調整のうえ連絡いたします。

（３） 調査票の提出

イ） 別添 2 の調査票を令和 9 年 1 月 14 日（木曜日）までにメールで提出してください。
ロ） 提出先：「8.提出・問い合わせ先」のとおり

（４） 対話の実施

イ） 実施期間：令和 9 年 1 月 18 日（月曜日）から令和 9 年 1 月 22 日（金曜日）まで
ロ） 所要時間：60 分から 90 分程度
ハ） 実施方法：当局会議室での対面、参加事業者への往訪又は Web 面談
ニ） その他

i. 対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。
ii. 対話への参加者は、1 事業者につき 3 名程度とします。
iii. 対話の実施は、原則調査票を基に行いますが、調査票記載事項に係る補足説明資料の提出は妨げません。なお、補足説明資料の著作権は各提案者に帰属しますが、資料の返却は行いません。

（５） 結果の公表

本調査の実施結果について、概要の公表を予定しています。参加事業者の名称は公表しません。公表に当たっては、参加事業者のノウハウに配慮し、事前に各参加事業者へ公表内容を確認します。

6.留意事項

（１） 参加事業者の取扱い

今後、対象財産の定期借地に当たり、事業者の公募等を行う場合には、本調査への参加実績は評価の対象とはなりません。

（２） 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。

（３） 追加調査

本調査後も必要に応じて追加で照会させていただくことがあります。ご協力をお願いいたします。

7.別添・参考資料

（１） 別添１ エントリーシート
（２） 別添２ 調査票
（３） 別添３ 財産の位置、周辺状況に関する資料

8.提出・問い合わせ先

エントリーシート及び調査票の提出並びにお問い合わせは、以下までお願いします。

【提出・問い合わせ先】
〒812-0013
福岡市博多区博多駅東２丁目 11 番１号 福岡合同庁舎本館４階
財務省 福岡財務支局 管財部 第一統括国有財産管理官
担当：石田、上島、大村
電話：092-411-9043
メールアドレス：daiichi.fukuoka@fo.lfb-mof.go.jp

【別紙 1】調査対象財産の概要及び前提条件

No.		1	2
所在地		福岡市中央区 舞鶴 3 丁目 142 番 2	福岡市中央区 赤坂 1 丁目 54 番
土地数量【㎡】		1,706.39	4,055.38
交通環境		南東約 0.4km に福岡市営地下鉄赤坂駅	北東約 0.4km に福岡市営地下鉄赤坂駅
都市計画マスタープラン（令和 8 年 2 月福岡市）**（※1）**		複合市街地ゾーン	歴史景観拠点ゾーン 複合市街地ゾーン
都市計画	区域区分	市街化区域	市街化区域
	用途地域	商業地域	商業地域
	建蔽率/容積率【%】	80/400	80/400
	高度地区	–	–
	防火・準防火地域	準防火地域	準防火地域
	駐車場整備地区	駐車場整備地区	–
	地区計画	–	–
	景観計画区域	一般市街地ゾーン	歴史・伝統ゾーン
	屋外広告物地域区分	商業・沿道系地域	商業・沿道系地域
貸付開始時期（予定）		令和 12 年 1 月以降	令和 13 年 1 月以降
その他		暫定活用中	暫定活用中

（※１） マスタープランにおけるまちづくりの主な視点

- 複合市街地ゾーン
  - 良好な居住環境の形成
  - 居住環境と調和した商業・業務機能の誘導
  - 安全・安心な交通環境づくり
  - 緑化の推進

- 歴史景観拠点ゾーン
  - 歴史資源を生かした空間づくり
  - 緑の保全
  - 緑豊かで魅力的な景観の形成

No.		1	2
所在地		福岡市中央区舞鶴 3 丁目 142 番 2	福岡市中央区赤坂 1 丁目 54 番
想定される事業方式	定期借地権の種類（※2）	一般定期借地権 又は 事業用定期借地権	一般定期借地権 又は 事業用定期借地権
	貸付料	• 年賦、半年賦、四半期賦、月賦のいずれかを設定した前納 • 当初 3 年間は据え置き、3 年ごとに改定	
	契約保証金（※3）	• 新規契約時：当初貸付料 1 ～ 3 年次分（ 3 年分）の 100 分の 10 を納付 • 改定後：改定のたびに、改定後の貸付料（ 3 年分）の 100 分の 10 を納付	
	制限等	• 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不可 • 貸付財産の転貸及び定期借地権の譲渡は原則不可 • 貸付財産上の、貸付相手方が建設した建物等は、利用計画等があらかじめ示されていない限りにおいては、賃貸に当たって国の承認を要する	

（※２） 事業方式に係る補足説明

- こちらに記載している定期借地権の種類は、財務省通達（令和元年 9 月 20 日財理第 3207 号「定期借地権を設定した貸付けについて」）に基づく定期借地権となります。
- 「一般定期借地権」：借地借家法第 22 条に規定する存続年数を 50 年以上とする借地権です。
- 以下に掲げる要件のいずれにも該当する場合に当該「一般定期借地権」による貸付とすることができます。

イ) 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。

ロ) 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。

ハ) 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。

- 「事業用定期借地権」：借地借家法第 23 条 1 項及び第 2 項に規定する存続年数を 10 年以上 30 年以内とする借地権です。

（※３） 契約保証金に係る補足説明

- 契約保証金とは、会計法第 29 条の 9 に規定する保証金であり、納付した者が契約の義務を履行しないときは、国庫に帰属するものです。

○ 予算決算及び会計令（抄）

昭和二十二年四月三十日勅令第百六十五号

（一般競争に参加させることができない者）

第七十条　契約担当官等は、売買、貸借、請負その他の契約につき会計法第二十九条の三第一項の競争（以下「一般競争」という。）に付するときは、特別の理由がある場合を除くほか、次の各号のいずれかに該当する者を参加させることができない。

一　当該契約を締結する能力を有しない者

二　破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

三　暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第三十二条第一項各号に掲げる者

（一般競争に参加させないことができる者）

第七十一条　契約担当官等は、一般競争に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、その者について三年以内の期間を定めて一般競争に参加させないことができる。その者を代理人、支配人その他の使用人として使用する者についても、また同様とする。

一　契約の履行に当たり故意に工事、製造その他の役務を粗雑に行い、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。

二　公正な競争の執行を妨げたとき又は公正な価格を害し若しくは不正の利益を得るために連合したとき。

三　落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。

四　監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。

五　正当な理由がなくて契約を履行しなかつたとき。

六　契約により、契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行つたとき。

七　この項（この号を除く。）の規定により一般競争に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり、代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。

２　契約担当官等は、前項の規定に該当する者を入札代理人として使用する者を一般競争に参加させないことができる。

○ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（抄）

平成三年法律第七十七号

（定義）

第２条　この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

二　暴力団　その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。

○ 借地借家法（抄）

（平成三年法律第九十号）

（定期借地権）

第二十二条　存続期間を五十年以上として借地権を設定する場合においては、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。次条第一項において同じ。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。

（事業用定期借地権等）

第二十三条　専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。次項において同じ。）の所有を目的とし、かつ、存続期間を三十年以上五十年未満として借地権を設定する場合においては、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。

２　専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上三十年未満として借地権を設定する場合には、第三条から第八条まで、第十三条及び第十八条の規定は、適用しない。

○ 会計法　（抄）

（昭和二十二年法律第三十五号）

第二十九条の九　契約担当官等は、国と契約を結ぶ者をして、契約金額の百分の十以上の契約保証金を納めさせなければならない。ただし、他の法令に基づき延納が認められる場合において、確実な担保が提供されるとき、その者が物品の売払代金を即納する場合その他政令で定める場合においては、その全部又は一部を納めさせないことができる。