

留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査 実施結果

令和4年5月26日

財務省 福岡財務支局 第1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ることとしました。

本調査は、留保財産の利用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、不動産市場動向や、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に実施しました。
※ 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

所在地	土地数量 【㎡】	【参考】福岡市都市計画マスタープランにおける 土地利用区分
福岡市城南区茶山3丁目34番1外1筆	28,326.74	低密度住宅地ゾーン

3. 実施概要

(1) 調査項目

1 不動産市場の動向について

福岡市内における不動産市場の動向全般について

2 業務実績について

本件と類似した事業実績（業務の概要・業務範囲等）について

3 対象財産のポテンシャル等について

- (1) 対象財産が所在する地域の特性や課題
- (2) 想定される建築物の用途及び施設配置等
- (3) 用途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）

4 事業方式等について

- (1) 想定される借地料について
- (2) 借地期間における想定される費用（建設、運営中、解体）
- (3) 借地期間における標準的なスケジュール
- (4) 必要とされる行政上の手続きや補助金を活用した事業の可否
- (5) その他、事業実施に当たり、行政に期待する事項

(2) 参加状況

1 事業者（建設業）

(3) 実施スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和4年1月28日
対話の実施	令和4年3月15日
実施結果の概要の公表	令和4年5月26日

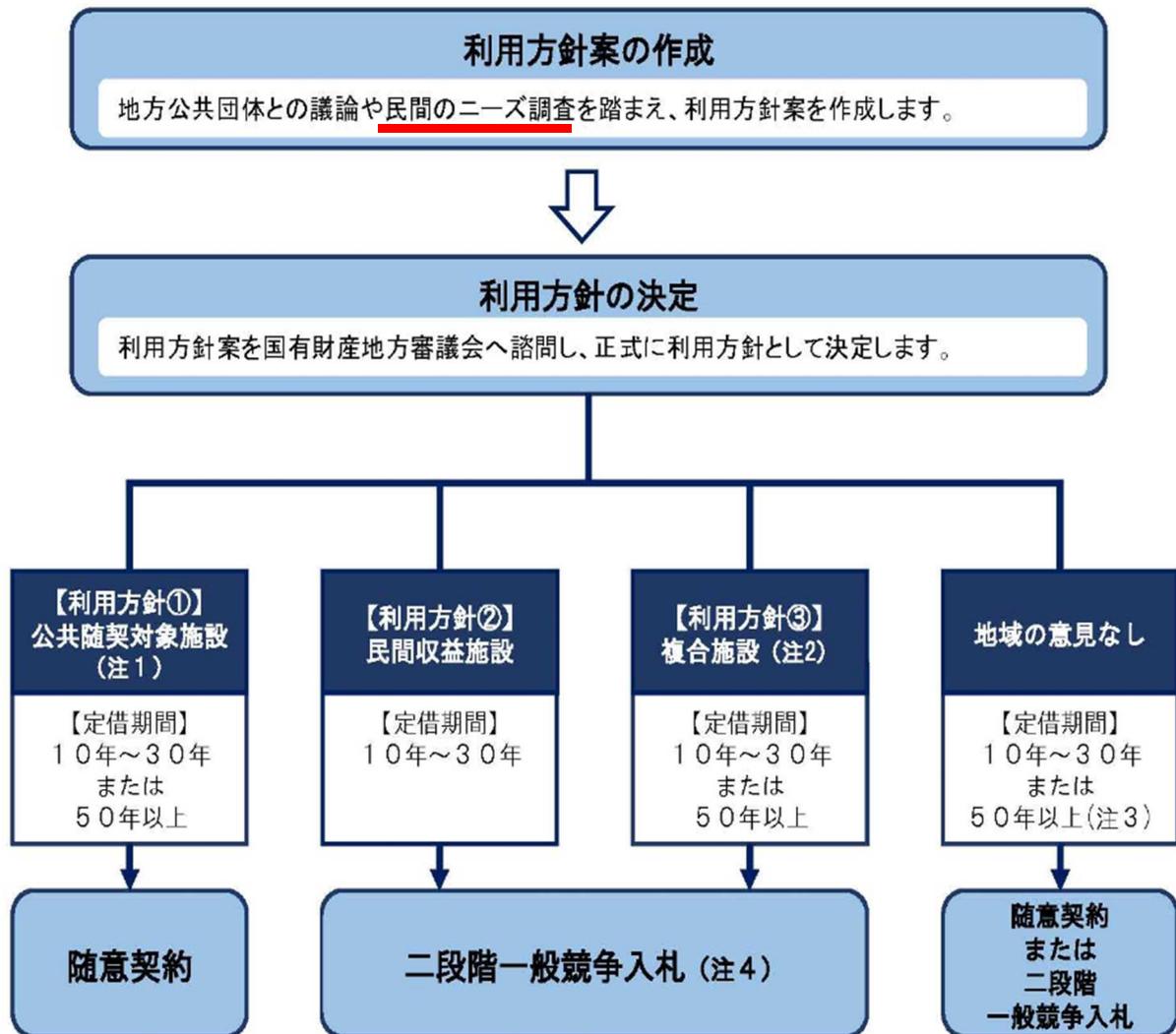
4. 実施結果の概要

別紙のとおり。なお、調査項目のうち、「2 業務実績について」及び「4（1）想定される借地料について」は参加事業者を特定できる情報が含まれること等の観点から、公表しません。

また、頂いたご意見は、利用方針の策定に当たり参考とさせていただきますが、全てが採用されるとは限りません。あらかじめご了承ください。

5. 今後の予定

本調査結果や地方公共団体との議論を踏まえ、利用方針案を策定します。当該利用方針案を国有財産九州地方審議会に諮問し、利用方針を決定のうえ、定期借地権による貸付け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

福岡市城南区茶山3丁目34番1外1筆

<p>1 不動産市場の動向について (福岡市内における不動産市場の動向全般)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 福岡市は「ヒト・モノ・カネ」が集積し必然的に不動産投資が活発なエリア。「天神ビッグバン」による大型再開発により都心部の地価・テナント料は高い水準を維持している。 ○ 人口は今後も継続して増加することが予想されていることから、物販・飲食・介護等のテナントの出店も継続していくことが想定される。 	
<p>3 対象地のポテンシャルについて</p>	<p>(1) 本地が所在する地域の特性や課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 事業として採算がとれるようにするには、規模の大きい建物を多く建てテナントを入れて賃料収入を得る必要があるが、用途地域の制約上、そのような建物は建築不可。 ○ 周辺環境としては、戸建住宅やアパート等が多く、立地としては、早良街道や外環状道路といった主要路線に面していないことから、近隣住民を対象とした施設の方が望ましい。
	<p>(2) 想定される活用方策について(以下の㊦及び㊧の定期借地権の種類別に想定される活用方策(用途、施設配置等)) ㊦一般定期借地権、㊧事業用定期借地権</p>	<p>(回答は㊧のみ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 想定される用途は、クリニックモールや介護施設(通所・訪問系)、小型の小売店舗(スーパー)、飲食店舗等の近隣住民をターゲットとした施設。 ○ 上記のような用途を組み合わせても、本地全体の活用は難しい。また、本地全体を一事業者で定借し開発することは、用途地域等の制約を踏まえれば、採算がとれるような規模の建物の建築が難しいため、不可能。 ○ 定期借地の期間は25年以上。
	<p>(3) 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)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 複数科目のクリニックモール形式及び小型店舗等とする事で、近隣住民の健康維持に寄与し、交流施設として期待できる。
<p>4 事業方式等について</p>	<p>(2) 借地期間における想定される費用(建設、運営中、解体)</p>	<p>公正証書作成費用、建物固定資産税、開発申請費、敷地測量費</p>
	<p>(3) 借地期間における標準的なスケジュール</p>	<p>建物建築工事：6か月 建物解体工事：1～2か月</p>
	<p>(4) 必要とされる行政手続き</p>	<p>開発許可</p>
	<p>(5) 事業実施に当たり行政に期待する事項</p>	<p>地区計画、用途地域の変更(緩和)</p>