

# 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3年6月24日  
財務省 福岡財務支局 小倉出張所

## 1. 調査の背景・目的

財務省福岡財務支局では、北九州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、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】北九州市都市計画マスタープラン における土地利用区分
北九州市門司区清滝3丁目1番1	2,435.40	地域拠点

## 3. 実施概要

### (1) 調査項目

#### 1 不動産市場の動向について

北九州市内における不動産市場の動向全般について

#### 2 対象地のポテンシャルについて

- 地域の特性や課題並びに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
- 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）

#### 3 事業方式等について

- 想定される借地料及びその支払方法について
- 望ましい定借期間
- 借地期間における想定される費用（建設、運営中、解体）
- 借地期間における標準的なスケジュール
- 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
- その他、事業実施に当たり、行政に期待する事項

#### 4 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

#### 5 本事業への関心について

各対象財産への関心について

(2) 参加状況

1 事業者（小売業）

(3) 実施スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和3年3月15日
対話の実施	令和3年5月18日
実施結果の概要の公表	令和3年6月24日

4. 実施結果の概要

別紙のとおり。なお、調査項目のうち、「3（1）想定される借地料」、「4 業務実績について」及び「5 本事業への関心について」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

## 北九州市門司区清滝3丁目1番1

1 不動産市場の動向について 北九州市内における不動産市場の動向全般について		<ul style="list-style-type: none"> <li>・北九州市は、人口は減少傾向にあるものの、転入者は多く、地価は地区によって差があるが全体的に微増しており、地力のある地域である。</li> <li>・市街地は、東西に広がる地形から小倉北区、八幡西区を中心に2分化しており、中心部ではスペースワールド跡地に大型商業施設が誘致されるなど、今後の発展が見込まれる。</li> <li>・地価上昇傾向にある地区を伸ばすよりも地価減少傾向にある地区の底上げにより、北九州市全体の不動産市場がより発展すると考えられるため、より一層当該地区での人と企業の招致が必要と考える。</li> </ul>		
2 対象地のポテンシャルについて	(1) ①本地が所在する地域の特性や課題	門司区は門司駅前、門司港駅前を中心に商業地、住宅が広がっている地域である。本地はその門司港駅前にあり、さらに門司港を中心とする市街地への出入り口に立地している。周りには行政施設や病院、駅などがあり、人や車の流れが多く、特定の世代のみならず、多くの者が利用できる施設が必要であると考え。		
	(1) ②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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小売店舗</li> <li>・建物は、利用者が出入り及び駐車が行いやすいよう効率的にレイアウトを検討する。</li> </ul>		
	(2) 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）	近隣には物販店も少ないため、近隣住民や行政施設利用者、病院利用者が日用品を購入しやすくなり、より地元の方々の生活に密着した施設ができることでまちの活性化に繋がると考える。		
3 事業方式等について	(1) 借地料の支払方法について	月賦払いが望ましいが、年賦、半年賦、四半期賦いずれの方法でも可能。	(2) ①望ましい定借期間 ②事業として成立させるため最低限必要な定借期間	①25年～30年 ②25年
	(3) 借地期間における想定される費用（建設、運営中、解体）	建築費、人件費、諸税、借地料、建物解体費 等	(4) 借地期間における標準的なスケジュール	建物建築工事着工まで：約3～4か月 建物建築工事：約4か月 建物解体工事：約2～3か月
	(5) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北九州市景観計画</li> <li>・中高層建築物 許可申請</li> <li>・特定まちづくり施設新築等届 等</li> </ul>	(6) その他、事業実施に当たり、行政に期待する事項	定期借地という性質上、居住権が発生する住宅系の計画は無効として頂きたい。