

## 留保財産等の利活用に関するサウンディング型市場調査（R7.10）実施結果

### 1. 本調査の目的

北海道財務局では、留保財産について、これまで3回のサウンディング型市場調査を実施し、1件の定期借地契約に至っております。

一方、先般、留保財産に係る財務省通達が改定され、留保財産の選定に当たって考慮すべき視点が明記されたことから、今般、改めて、選定済みの留保財産及び暫定留保財産（予定も含む）に対して、業者の皆さまと個別に対話を行い、各財産の「定期借地契約の可否」や「市場性の有無」、それらを踏まえた「事業施策」について、サウンディング型市場調査（以下、『本調査』という。）を実施することとしたものです。

### 2. 本調査対象財産の概要

物件番号	所在地	土地数量（㎡）	備考
1	札幌市中央区北1条西6丁目6番	1,332.79	札幌市へ一時貸付中
2	札幌市中央区南9条西23丁目1番	6,252.42	一部国利用予定
3	札幌市豊平区美園9条8丁目2番1	4,213.50	令和5.10 二段階入札不調
4	札幌市南区川沿10条1丁目477番62	11,968.12	令和4.12 二段階入札不調
5	札幌市南区真駒内本町2丁目17番82	13,772.87	
6	札幌市中央区北4条西17丁目19番6, 同番22	1,886.95	令和6.6 暫定留保財産
7	札幌市豊平区月寒東2条8丁目580番111, 同番120	28,186.40	令和7年度 引受予定財産

### 3. 調査項目

- ✓ 事業用定期借地契約を前提とした市場性の有無
- ✓ 一般定期借地契約を前提とした市場性の有無
- ✓ 売買契約を前提とした市場性の有無
- ✓ （定期借地契約を前提とした場合）貸付期間の希望
- ✓ （定期借地契約を前提とした場合）想定される建築物の用途
- ✓ （売買契約を前提とした場合）想定される建築物の用途
- ✓ 活用面積
- ✓ その他（留保財産制度に係る意見、当局に求める公募事項等）

## 4. 結果概要

(1) 参加グループ数

9 グループ（不動産業、小売業、学校法人、その他の業種）

(2) 実施期間

令和7年10月21日（火）～令和7年11月21日（金）

(3) 意見の概要

別添「意見の概要」のとおり。

頂いたご意見は、方針策定に当たり参考とさせていただきますが、ご意見通りの方針になるとは限りません。あらかじめご了承ください。

## 5. 今後の予定

本調査において頂いた意見を参考にさせて頂きながら、継続的に実施している地方公共団体との議論も踏まえ、改めて選定済みの留保財産及び暫定留保財産（予定を含む）の有用性・希少性を再精査し、財産毎に活用方針を検討してまいります。

なお、留保財産の除外・選定や、利用方針案は、国有財産北海道地方審議会に諮問の上決定し、当該決定に基づき、処理を行うこととしております。

	市場性の有無	事業方式
札幌市中央区北1条西6丁目6番	<p>✓<b>売買及び(一般)定借としての市場性は『有』</b>。赤レンガ庁舎や歴史的建造物に近接するほか、オフィス街の中心でもある希少な立地。</p> <p>✓<b>売買及び定借としての市場性は『有』</b>。都心にある希少な土地。高度利用可能で、様々な事業展開が想定できる。</p> <p>✓<b>売買及び(事業用)定借としての市場性は『有』</b>。札幌市の”都心部”に位置するほか、観光資源である赤レンガ庁舎に近接する立地条件が魅力。景観を活かし、外国人向けのラグジュアリーホテルの展開が最適だが、面積が小さく、二方路であることから、アパートメントホテルとしての利活用が想定される。</p> <p>✓<b>売買の市場性は『有』</b>。北海道庁に隣接するなど、土地自体のポテンシャルは高い。分譲マンションやホテル経営を行うことができる。</p> <p>✓<b>(事業用)定借の市場性は『無』</b>。事業用定借は、原則30年までとなっている。都心部に位置する立地条件を鑑みると、1千㎡強の面積で費用回収することは難しい。特に平屋利用が望ましい店舗の出店はできない。高層階利用して1坪あたりの収益を上げる必要がある。</p> <p>✓札幌市、特に中央区の地価が高騰しており、<b>売買となった場合には、事業者の初期投資費用が過大になり敬遠される(事業参入する事業者が限られる)可能性がある。</b></p> <p>✓事業展開するには、面積が小さいことがネック。隣接土地との一体開発であれば、低層階にオフィス、高層階にホテルといった複合的な事業展開が可能となり、市場性が高くなるほか、周辺地域に見合った施設になると考えられる。</p> <p>✓<b>売買でも市場性はあるが、(売買の際に可能になる)分譲マンションなどは、周辺環境に鑑みてそぐわないため、処理方針としては適切ではないと思慮。</b></p> <p>✓売買か定借かの優位性は一概には判断できない。売買金額と借地料など、双方の条件次第となる。売買時の初期投資が大ききことは、ネックとはならない。</p>	<p>✓(定借・売買)札幌駅近郊のホテルはまだ不足しているため、ホテル事業の展開が見込める。ただし、この面積規模で、駐輪場設置が絶対条件となれば、手を上げにくい。</p> <p>✓(定借・売買)インバウンド観光が増加傾向にあり、外国人をターゲットにした事業展開であれば、30年程度でも初期投資分の回収、利活用は可能。</p> <p>✓(売買・定借)価格帯が高めの都市型ホテル事業を展開できる。札幌市内において不足している多人数で泊まれる部屋を多く配置するなど、部屋数ではなく、客・客室単価において、収益を確保することを想定。</p> <p>✓(売買・定借)2027年以降になると、ホテル以外にも、オフィス、レジデンスなどの展開が見込める。</p> <p>✓(定借・売買)建ぺい・容積率から判断して、7～8階建のアパートメントホテル。敷地が狭いため、駐車場の過半は、近隣の大型パーキングを賃借し、できるだけ部屋数を多くすることで、収益を確保したい。</p> <p>✓(売買)(現在、札幌市営駐輪場敷地となっていることを受けて)分譲マンションにした場合、約400坪しかないため、(建物敷地とは別に)青空駐輪場を設営することは難しい。都市計画上限の高層マンションを建てて、収益が上げられる場合には、建物内に自走式の駐輪場を置くことができるかもしれないが、札幌市の費用負担や補助金の内容がわからない限り、判断はできない。</p> <p>✓(定借)建物全体の主たる用途はオフィスビルが想定されるが、赤レンガ庁舎南門に対する「受けの空間」を意識して、公開空地を利用したイベント空間、飲食店舗、交流ラウンジ等の整備の検討が可能。</p> <p>✓(定借)建物規模は、近年、建築資材も人件費も高騰しており、数年前に想定していた規模で採算がとれるかは、再精査が必要。</p> <p>✓(定借)投資回収期間を長く確保するため、貸付期間は50年超を希望。さらに、建築物の耐用年数や大規模更新周期に鑑み、事業性の鑑定から60年以上であることが望ましい。</p> <p>✓国有地の面積が小さいため、公共駐輪場を含めるといった条件は、採算性の観点から状況を悪くすると思慮。</p> <p>✓現在、札幌市の駐輪場として使用されているが、仮に、駐輪場の設置を開発条件に加えられた場合、札幌市からは相応の事業費負担やテナント料(又は補助金)の支払いを受けられるのであれば、検討できる。</p> <p>✓(現在、札幌市営駐輪場敷地となっていることを受けて)駐輪場の設置をマストとされた場合には、参入には消極的にならざるを得ない。設営をマストとされた場合、コストに対する明確なリターンが示されれば、事業検討はできるが、収益性は劣るため、条件次第となる。</p>
札幌市中央区南9条西23丁目1番	<p>✓<b>売買の市場性は『有』</b>。住居系使用が最も有効使用と思慮。住宅系定借は札幌市では馴染まないため、売買が適当。</p> <p>✓<b>売買の市場性は『有』</b>。住居系使用。</p> <p>✓<b>(事業用)定借の市場性は『有』</b>。ショッピングセンター、ドラッグストアなど、デイリーユースの目的客をターゲットにした商業施設としての展開が最適。</p> <p>✓<b>定借の市場性は『無』</b>。近隣状況からドラッグストアやコンビニエンスストアとしての利用も検討されるが、ドラッグストアとしては敷地面積が大きすぎる。いずれも、商業施設では低層利用かつ駐車場用地の確保が必要であり、容積を満たす使用は難しい。</p>	<p>✓(売買)低層賃貸マンションか宅地分譲用地が適しているエリア。地域的にも需要は見込める。(気象台へ一部所管換予定であることを受けて)不整形地になっても、同様の用途で事業展開は可能と考える。</p> <p>✓(定借)前面道路の交通量が少ないため、飲食店のような流動客をターゲットにした事業には不向き。ただし、生活必需品などの販売のように、固定客をターゲットにした商業展開は可能。</p> <p>✓(定借)貸付期間は20～30年を希望。従前は20年で投資費用の回収が可能であったが、最近では建築資材が高騰しており30年必要なケースが増えてきている。</p>
札幌市豊平区美園9条8丁目2番1	<p>✓<b>売買の市場性は『有』</b>。近隣に大型公園(月寒公園)があることは住居用途としては人気。分譲マンション用地として最適。ただし、マンション用地としては、やや面積が大きい(通常、マンション用地は1000坪程度)ため、初期費用が過大になる。</p> <p>✓<b>売買の市場性は『有』</b>。住居系使用が最も有効使用と思慮。住宅系定借は札幌市では馴染まないため、売買が適当。</p> <p>✓<b>売買の市場性は『有』</b>。地下鉄駅まで徒歩圏内である利便性と、近隣に月寒公園がある静かな環境があり、業種によっては需要はある。</p> <p>✓<b>定借の市場性は『有』</b>。ただし、<b>売買の方が市場性(需要)は高い</b>。近隣に集合住宅などもあり、一定の人口があることから、飲食店や物販販売が可能。</p> <p>✓<b>定借の市場性は『無』</b>。定借であれば商業系が前提となるが、いずれの場合も、半径数キロ以内(業種により異なる)の集客を見込む必要があるが、(隣接する)月寒公園がネックになると思われる。</p> <p>✓(事業用)定借の市場性は『無』。月寒公園に面しており、人の流れが限られていることから商業圏ではない。このため、(事業用)定借需要はない。</p>	<p>✓(売買)分譲マンション。相応の初期投資が必要となるため、事業者参入を増やしたいのなら、国有地を半分に分割することを検討するのも一案。</p> <p>✓(売買)賃貸マンションや分譲宅地としての利用が見込まれる。ただし、賃貸マンションでは、建築費高騰により、収益性が確保できず計画が白紙となる可能性が高い。中央区の一部を除く札幌市内のほとんどの地域では、収益性を確保するほど家賃を上げられていないのが現状。</p> <p>✓(売買)居住系用途としての利用が見込まれる。</p> <p>✓(定借)流動客をターゲットにした飲食店や物販店舗、公園に近接する環境を活かしたカフェなどの展開を想定できる。固定客の確保が難しいことから敬遠する業種もあるだろうが、公園がある閑静な環境を好む業種、例えば「結婚式場」なども、環境条件等を精査する必要があるが、事業展開ができと思慮。</p>
札幌市南区川沿10条1丁目477番62	<p>✓<b>売買及び(一般)定借としての市場性は『有』</b>。学校教育法第1条に定める施設用途として活用できる。初期投資が抑えられるので一般定期借地契約の方が望ましい。</p> <p>✓<b>売買の市場性は『有』、定借の市場性は『無』</b>。幹線道路に接道しており、敷地面積が大きいため商業施設等での利用が見込まれる。ただし、面積が広大であることから、一般的には、企画会社が複数のテナント店舗を誘致し、リース会社等が介入(敷地購入)することが多い。このスキームが、国の定借では難しいと思われるため、定借としての市場性は無いと考える。</p> <p>✓<b>売買の市場性は『無』</b>。札幌市内の中で、南区はあまり人気がない。多額の初期投資をしてでも取得したいという者は少ないのではないかと。</p> <p>✓<b>(事業用)定借としての市場性は『有』</b>。周囲に飲食店はあるが、まだ参入の余地がある。加えて、ドラッグストアやコンビニがないため、複数の小売店が集まるモールのような事業形態が想定される。</p>	<p>✓(売買・定借)学校教育法第1条に定める施設として活用。都市計画上、建物延面積に規制があるものの、必要とする規模感として問題はない。本地は、接道箇所が限られているが、事業内容から鑑みて、全く支障はない。将来的には、地域住民の憩いの場として利用してもらえようなコミュニティも作りたいと考えている。</p> <p>✓(売買・定借)住居系用途としての可能性は低い。</p> <p>✓(定借)建物の耐用年数や費用回収を考えると、貸付期間は50年程度、長期運用を希望する。</p> <p>✓(定借)貸付期間は30年を希望。南区は他の区と比較すると、地価が安く、定借費用も抑えられると考えている。</p> <p>✓(定借)貸付期間が60年程度であれば、総合病院用地としての可能性もある。</p> <p>✓(定借)都市計画上、大規模な建物は建てられないが、ドラッグストアなどの小規模店舗であれば、支障なく展開できる。</p> <p>✓国道側の接道状況は悪いが、市道側から出入りができることから問題はない。また、南側の角が落ちていることから、視認性もそれほど悪くない。現状のまま商業用地として利活用することが可能。</p>
札幌市南区真駒内本町2丁目17番82	エントリーなし	

札幌市中央区北4条西1丁目19番6、同番22	<p>✓<b>売買及び(事業用)定借としての需要は『有』</b>。ただし、売買の方が、住居系として高層利用できるため、市場性は高いと思慮。本地は、地下鉄駅とJR駅のちょうど中間にある、落ち着いた住宅街であるほか、様々な業種の本社や事業所などもあり、一定の需要が見込める土地だと認識している。</p> <p>✓<b>売買としての市場性は『有』</b>。住居系が最も有効使用と考える。</p> <p>✓<b>売買としての市場性は『有』</b>。近隣に、道立近代美術館や三岸好太郎美術館があり、地域の文化・芸術拠点となるポテンシャルがあり魅力的な場所。地域拠点や地域貢献が図られる事業展開が望ましい。</p> <p>✓<b>売買としての市場性は『無』</b>。札幌市中央区の地価が高騰していることに加え、建築資材や人件費が今後も高止まり、若しくは更に高くなる傾向にある。事業者にとって初期費用が過大すぎる。</p> <p>✓<b>(事業用一般)定借としての市場性は『有』</b>。札幌市中央区に位置し”北円山ブランド”(閑静な住宅街)がある。単価が高く、高級感のある社会福祉施設(介護施設)の展開が可能。</p> <p>✓<b>定借としての市場性は『無』</b>。商業系用途が全くないわけではない。飲食店用地としての可能性はある。ただし、南側の道路幅員がそれほど広くないため、スーパーマーケットといった商業用地としての活用には不向きであるなど、定借用途では活用幅が少ない。</p> <p>✓<b>(事業用)定借の市場性は「売買」に劣る</b>。定借しか選択肢がないとなった場合に、検討するかどうか、といったところ。</p> <p>✓札幌市内、特に中央区の地価が高騰している。加えて、建築資材や人件費が今後も高騰していく。<b>売買となると、初期費用過大となり、事業によっては(想定するサービス付高齢者向け住宅は、毎年の収益が変動しにくい)、回収が困難となる。</b></p> <p>✓本地は、JR駅にも地下鉄駅にも微妙な距離があり、バス利用を前提として考えざるを得ないところ。<b>地下鉄沿線上に比べると市場性はやや劣る。</b></p>	<p>✓(売買・定借)地下鉄駅とJR駅のちょうど中間にあり、いずれも相応の距離があるため、どのような事業展開であれ、駐車場の設置がマス</p> <p>ト。</p> <p>✓(売買)運動施設としての活用が可能。例えば、芝生を張ったフロアを設け、首都圏には多数あるが、札幌市内に普及していない「ドローン練習場」や「ゲートボール場」として運営する。また別のフロアは、子供たちが体を動かせる場所にする。老若男女問わず地域住民が集い、健康推進に寄与できる場所となり得る。</p> <p>✓(売買)この地区は、全体的に駐車場が不足していることから、立体駐車場、月極駐車場などとしての需要が見込めるほか、駐車場付きの分譲マンションであれば、分譲価格が多少高くなっても需要は見込める。</p> <p>✓(売買)近隣に本社ビルや事業所・事務所などが多く、社宅用等も含め住居系用途での利用が想定される。</p> <p>✓(定借)都心からやや離れていることから、落ち着いた生活するのに適した場所。高級介護施設やサービス付き高齢者向け住宅の展開が可能。</p> <p>✓(定借)札幌駅につながる幹線沿いの立地のため、商業地としての活用も可能。周辺に小売店が少ないことから、小規模スーパーの展開も可能。</p> <p>✓(定借)高齢者向けの施設として定借する場合、貸付期間は30～40年が望ましい。現時点の人口ピラミッドを見ると、30代の人口が少ない。50年定借とした場合、50年後に利用者数を確保できるのかはかなり不透明。</p> <p>✓近隣にスーパーマーケットがないため、一定の需要は想定される。しかし、本地が不整形であるほか、駐車場を整備した場合、出入口を1箇所しか確保できないため、利便性が悪く、スーパーなど流動客をターゲットにした商業展開には不向きと考える。</p> <p>✓近隣には分譲、賃貸マンションが建ち並び、空き部屋もでている状況であり、住宅用地としての展開は望めない。</p> <p>✓住宅が多く、クリニックモールなどの需要も一定程度見込めるが、事業者が誘致できるか不透明。</p> <p>✓定期借地契約の市場性が、売買に比べて劣るのは、業種に関わらず、長期展望を、現時点で見極めることは難しく、それならば、現時点で設備投資したいという経営者判断がある。50年先の企業決算(CF)を予測することは難しく、現実的ではない。</p>
	<p>✓<b>売買及び定借としての市場性は『有』</b>。地下鉄からのアクセスが良く、事業用地・住宅用地どちらにしてもメリットが多い土地。定借・売買いずれも事業参入を考える事業者はいると思うが、<b>売買の方がメリットが多い</b>(国の定借の場合、借地権の転賃ができないことがネックとなり、事業の選択肢が狭まる。このため、市場性としては、売買が優位)。</p> <p>✓<b>売買及び(一般)定借の市場性は『有』</b>。学校教育法第1条に定める施設用途(中学校・高等学校)として活用できる。ただし、将来的にも安定して事業運営していくために、<b>定借ではなく売買取得が望ましい</b>。</p> <p>✓<b>売買及び(事業用)定借としての市場性は『有』</b>。出店(新規参入)しようとする場合、市場投入された土地の面積は、検討事項の重要ファクターの1つ。面積規模が非常に魅力である。出店しようとする際に、通常、複数の地権者と土地の使用(売買)について折衝する必要があるが、本地は、地権者が1社(国)であることから事業者が計画が立てやすいことも、非常に有益。</p> <p>✓<b>売買及び(事業用)定借としての需要は『有』</b>。豊平区の中でも月寒地区は人気がある。その月寒地区で、約3万㎡のまとまった土地が市場にでることは珍しい。用途地域も「二種住居」、「準住居」であり、あまり制限がないことも魅力。</p> <p>✓<b>売買の市場性は『有』</b>。月寒地区は住宅用地として非常に人気がある。地下鉄や学校が近いほか、スーパー等の生活環境が整っている。また、地盤が良いこともあり、住居系用地としてのポテンシャルは高い。</p> <p>✓<b>売買としての市場性は『▲』</b>。札幌市内の中でも人気がある地区であり、宅地分譲地として需要が見込める。ただし、地代に加えて、整地・配管などの費用投下が必要であり、坪単価がかなり高くなる。事業用地としては魅力であるが、エンドユーザーまで届くのかを考えたときに、売買としての市場性は▲と評価した。</p> <p>✓<b>売買としての市場性は『無』</b>。面積が大きい分、初期投資が過大。買手がつかない、若しくは、参入できる事業者が限定されると思慮。売買需要としては、分譲宅地があるだろうが、これだけの規模を宅地造成すると、1戸当たり土地代5千万、そこに、新築建物を乗せ、戸建7千万円強で売りに出すことになる。分譲マンションも同様。一般的な世帯では手が出せないような価格帯で住宅を売り出した場合、住むよりも投資目的で取得する者が増え、地域経済等にも良い影響はでないものと考ええる。</p> <p>✓<b>(事業用)定借としての市場性は『有』</b>。今回市場調査に付された物件の中で、土地自体のポテンシャルは一番高い。地下鉄から徒歩圏内である、広大な一筆地が市場にでることは非常に珍しい。</p> <p>✓<b>(事業用)定借としての市場性は『有』</b>。地下鉄駅から徒歩圏内である立地条件、そして、地形が良いため、どのような事業にも転用できる。</p> <p>✓<b>定借としての市場性は『無』</b>。面積が広大であるため、複合施設用地として事業計画を組むと考えられるが、一社で土地を借りあげるのは難しいと考えるため。</p> <p>✓<b>建築費が高騰しており、初期費用を考えると「土地は定借し、自社所有建物」にて事業展開することが望ましい。定借の方が、売買よりも市場性は高いと判断。</b></p> <p>✓<b>売買であれば、他法人が土地を購入、複合施設(ショッピングセンターを想定)を開発してもらい、一部を自社で賃貸借させてもらう方法を検討する。初期費用は過大であるが、売買契約後、複合施設として活用するのであれば、負担は分配され、条件次第では回収可能になると考える。</b></p> <p>✓<b>売買と定借、どちらが経営上メリットがあるかは、それぞれ事業者の考え方があると思うが、人口動態等を踏まえると、将来的に業界全体が縮小する業種も多数あると考えている。体力のあるうちに、一定程度の費用(資産)を投下し、事業を安定させようと考えた場合、売買の方が優位と考えている(長期的なキャッシュの流出を想定した事業計画は現実的ではない)。</b></p>	<p>✓(売買・定借)地域活性化に寄与できる商業施設として活用。ショッピングセンターのような複合施設や、コンビニ、スーパー、飲食店など複数店集まったモール展開も可能。「相互送客」(同じ場所で商業テナント集積する事で、顧客総数を増やす)に適した土地。</p> <p>✓(売買・定借)様々な事業展開が可能。住宅用地としても活用可能。この地形を活かして運用していくのが事業者としても国としても有益であるため、分割して市場投入する意味はない。</p> <p>✓(売買・定借)商業施設利用をベースに、広大な面積を活かして、一部をコミュニティゾーンとして使うことも可能。</p> <p>✓(売買・定借)学校教育法第1条に定める施設(中学校・高等学校)を展開し、北海道の教育拠点となる場所としたい。</p> <p>✓(売買)接道条件が良く敷地面積が大きいことから、商業施設と分譲宅地の複合開発用途が見込まれる。用途地域が「準住居地域」と「第二種住居地域」に分かれているため、商業用地と住居系用地で活用するのが良い。</p> <p>✓(定借)生活道路に面しているほか、3方路となっており、商業施設の展開に向いている。病院等の事業であれば、国道など主要幹線道路に面している方が望ましいが、スーパーマーケットといった商業施設を想定した場合、交通量が多すぎるのは返って敬遠される。定借であれば、全地を借受け後にテナント誘致が可能。(主婦層をターゲットとする商業展開の場合、交通量の多い国道沿いは敬遠される。)</p> <p>✓(定借)広大地を利用して、複数のテナントを誘致した商業施設(供給の拡大)のほか、サービス付高齢者向け住宅等の老健施設(需給の拡大)を新築するなど、ハイブリット展開が可能。</p> <p>✓(定借)工業系や商業系、様々な業種で活用が見込まれる。一定規模以上の面積を必要とする業態にとっては非常に有用。全地一括であっても一者で借受可能。その上で、借地上に建物を建て、エリアごと建物を第三者へ賃貸する運用を想定している。</p> <p>✓(定借)貸付期間は、人口動態などからある程度明確な事業ビジョンが建てられる30年程度が妥当。</p> <p>✓(定借)貸付期間は30年がベスト。期間が短すぎると収益確保が困難であり、長すぎると、時代のトレンドが変わってしまう。トレンドに合わせた事業展開ができない。</p> <p>✓(定借)貸付期間については、商業系であれば30年程度。病院事業などであれば50年程度が望ましい。</p> <p>✓(定借)事業展開する場合、20年後の人口動態を踏まえたシミュレーションを行う。50年後の人口動態は不明であり、事業展開の検討ができないため、貸付期間は、25～30年が妥当。</p> <p>✓(定借)鉄骨造の建物の場合、償却期間は34年とされている。40年、50年使用することはできるが、やはり建物の躯体に影響がでる場合もある。このため、事業としては、20～30年程度を一区切りとし、その時点で、改めて事業展開を検討するほうが合理的。</p> <p>✓(定借)事業、ひいては地域経済への影響を鑑みて、最低50年。長期であるほど望ましいと考えている。</p> <p>✓全地一括投入が望ましい。分割されてしまうと、面積の適合性や道路との位置関係による制約により、計画の柔軟性が損なわれる。分割をしない方が事業者の選択肢が広がって事業参入を検討する者が多いと考える。</p> <p>✓本地は、広大な一筆地であることが希少で有用。広大であるほど、事業展開・活用の幅が広がる。市場投入には「全地一括」を希望する。</p> <p>✓全地を一括して市場に投入することを希望。豊平区に約3万㎡の更地がでることは非常に稀。基本的に土地は大きければ大きい程希少価値があり、1枚地である利点を最大限に生かすべきと考える。</p> <p>✓事業デザインの幅が広がるため、全地一括投入が適当である。</p> <p>✓全地一括投入が適当である。</p>
その他(意見要望)	<p>【定期借地制度の利便性について】</p> <p>✓商業系は地代が高いと収支バランスをとるのが非常に難しいため、最近のデベロッパーは、数年で投資ファンドに転売し、投資ファンドが投資信託の対象商品として投資家から資金を募り、開発後に得た賃料等で利益分配する不動産投資信託(REIT)の手法が増えている。国の定借は転売できないため、この手法がとれない。</p> <p>✓借地の場合、貸主1名、借主1名であることが望ましい。借主が複数名になってしまうと土地を分掌する必要があるほか、共同設置するもの、例えば、駐車場や街灯の使用料をどう折半するのか、など決めるべきことが複数発生する。また、片方が早めに事業を辞めてしまった場合、転賃(転売)する場合などの取扱いも決めておかなければいけない。このため、場所にもよるが、面積が大きいと、定借参入できる会社は、大手デベロッパーに限られる。</p> <p>✓基本的に、定借よりも売却の方が裾野が広がる。その上で、定借を推進したいのであれば、途中返還の場合の違約金が、借受期間の長さに応じて一定程度猶予される、若しくは、転売・転賃が条件付で認められるなど、運用面(条件面)で幅があると良い。</p> <p>✓定借の成約のためには、制限の緩和や建物買取請求権を行使できるような制度があれば制約に繋がる可能性も高くなる。</p> <p>【スケジュールについて】</p> <p>✓市場投入に必要な国のスキームは理解。ただし、民間感覚では、広大な土地を長期間更地しておくことは考えられない。早期、投入を希望する。</p> <p>✓有用な未利用地は、どんどん市場に展開し、国が管理コストを掛けない方が良い。また、情報があって、準備をしていますが、国が市場投入するタイミングが遅いと、事業者は別地に展開していく。</p> <p>✓公募期間を長めに設定して欲しい。国が処理(運用)方針を公表してから、募集期間が短いため、予算を含め事業計画を練る時間が足りない。</p> <p>✓二段階一般競争入札になった場合、公示から企画提案書の提出までの猶予期間が短い。民間事業者はプランニング、プレゼンテーションなど、この準備期間が非常に重要。</p> <p>✓提案書の作成は、求められる資料によるが、設計図面(パース図)なども必要であれば、最低半年程度の作業期間は欲しい。</p> <p>✓事業認可を受ける必要がある。それぞれの申請期限などもあり、スケジュールを事前に共有してもらいたい。</p> <p>✓(物件番号7:月寒東)開発スケールが大きいため、事業計画には相応の期間を要する。市場投入タイミングなどに配慮頂きたい。</p> <p>【審査について】</p> <p>✓二段階入札になる場合には、評価項目及び優先度を明示して欲しい。</p> <p>【その他】</p> <p>✓地域貢献が認められる事業に関しては、定借ではなく、売買として欲しい。地域にとっても将来的な不安なく、「存在する」場所は必要。</p> <p>✓一定規模以上かつ要件を満たした財産であっても、留保財産(定期借地契約)としての運用に固執せずに、事業内容等を鑑み、地域発展等に寄与する場合には、売買とすることを検討して欲しい。</p>	