

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
実施要領

令和7年(2025年)10月

財務省北海道財務局

管財部国有財産調整官

1. 本調査の目的

北海道財務局では、留保財産¹について、これまで3回のサウンディング調査を実施し、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²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(詳細は別添「対象財産の概要」のとおり)

物件番号	所在地	土地数量(m ²)	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. 実施スケジュール

内容	日程(予定)
実施要領の公表	令和7年10月8日(水)
参加申込受付期間	令和7年10月9日(木)～令和7年11月7日(金)
サウンディングの実施	令和7年10月21日(火)～令和7年11月21日(金)
結果概要の公表	令和8年1月下旬予定

¹ 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 令和元年9月20日付財理第3206号「最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針について」(令和7年6月30日改正)

4. 本調査の内容

(1) 参加対象

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又は対象財産の利活用に係るアイデアを提供して頂ける事業者(事業者のグループ)

(2) 参加除外条件

次のいずれかに該当する者は除きます。

イ) 予算決算及び会計令(昭和22年勅令第165号)第70条の規定に該当する者。

なお、未成年者、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ている者は、同条中、特別の理由がある場合に該当します。

ロ) 予算決算及び会計令第71条の規定に該当する者。

ハ) 各省各庁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者を含む)。

ニ) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続開始の申立て(同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法(昭和27年法律第172号)に基づく更生手続開始の申立てを含む。)をしている者又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続開始の申立てをしている者。

なお、会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをした者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをした者にあつては、手続開始の決定がなされた後において当局の競争参加資格の再認定を受けていない者。

ホ) 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。

(3) 調査項目

以下の調査項目について、ご意見をお聞かせください。その他、事業性の確保に当たり必要な取組みなど、今後の検討において参考となる事項についても、幅広くご意見をお聞かせ頂きますと助かります。

なお、ご検討に当たっては、「①事業用定期借地契約」、「②一般定期借地契約」、「③売買契約」の3ケースの活用方策をご提案頂きたいと考えております(どれか1つのご提案でも構いませんが、③のみのご提案の場合、その理由も教えて下さい)。

【調査項目】

1. 事業用定期借地契約を前提とした市場性の有無
2. 一般定期借地契約を前提とした市場性の有無
3. 売買契約を前提とした市場性の有無
4. (定期借地契約を前提とした場合)貸付期間の希望
5. (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
6. (売買を前提とした場合)想定される建築物の用途
7. 活用面積
8. その他
 - 留保財産制度に係る意見(事業者が参画しやすい仕組み)
 - 当局に求める公募事項や必要な期間

※ 定期借地権による貸付期間の設定目安は、公共的な用途を含む利活用の場合は、50年以上(一般定期借地権)。それ以外は、10～30年(事業用定期借地権)。

※ 戸建住宅、分譲マンション等、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・転貸することは原則認めておりません。(借地上の建物を第三者に賃貸することは妨げない。)

5. 本調査の手続き

(1)参加申込み

本調査への参加を希望する場合は、別紙1「エントリーシート」に必要事項を記入し、提出先に、電子メールによりお申込みください。

- ① 参加申込受付期間:令和7年10月9日(木)～令和7年11月7日(金)17時00分
- ② 参加申込書提出先:北海道財務局 管財部 国有財産調整官
〒060-8579
札幌市北区北8条西2丁目 札幌第1合同庁舎 10階
電話 011-709-2311(内線4423、4428)
メール hkzkokuchoukanop@hk.lfb-mof.go.jp

注)「lfb」は「エルエフビー」

(2)調査票の提出

別紙2「調査票」は本調査実施日の概ね4日前(土日祝除く)までに電子メールによりご提出ください。

また、サウンディングの際に補足説明資料がある場合には、可能な限り事前にご提出願います(補足説明資料は必須ではありません)。

(3)本調査の実施

- ① 実施期間:令和7年10月21日(火)～令和7年11月21日(金)(土日祝を除く)
⇒実施日時は、エントリーシート受付後、個別に調整させていただきます。
- ② 所要時間:1時間程度
- ③ 実施場所:原則、北海道財務局内会議室とします。

(4)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。

なお、参加事業者名称の公表は行わないほか、参加者が特定できるような情報も公表しません。また、公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6. 留意事項

(1)参加事業者の取扱い

今後、本調査対象財産の管理処分に当たり、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)追加調査への協力

本調査終了後も、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。

(4)現地調査

物件番号7(月寒東)は、現時点では、財務省所管財産ではないため立ち入りはできません。

7. 提出・問い合わせ先

エントリーシート・調査票の提出、お問い合わせは以下までお願いします。

(土・日曜日・祝日を除く、9時00分から12時00分及び13時00分から17時00分)

〒060-8579

札幌市北区北8条西2丁目 札幌第1合同庁舎 10階

財務省 北海道財務局 管財部 国有財産調整官

電話 011-709-2311(内線4423、4428)

メール hkzkokuchoukanop@hk.lfb-mof.go.jp

別添「対象財産の概要」

No	1	2	3	4	5	6	7	
所在地	札幌市中央区 北1条西6丁目6番	札幌市中央区 南9条西23丁目1番	札幌市豊平区 美園9条8丁目2番1	札幌市南区 川沿10条1丁目477番62	札幌市南区 真駒内本町2丁目17番82	札幌市中央区 北4条西17丁目 19番6、同番22	札幌市豊平区 月寒東2条8丁目 580番111、同番120	
土地数量[m]	1,332.79	6,252.42	4,213.50	11,968.12	13,772.87	1,886.95	28,186.40	
交通環境	JR「札幌駅」の南南西方 約800m 地下鉄「大通駅」の北西方 約600m	市電「西線9条旭山公園通 駅」の西南西方約1.3km	東豊線「美園駅」の 南方約350m	南北線「真駒内駅」の 南西方約3.7km	南北線「澄川駅」の 南西方約2.0km	東西線「西18丁目駅」の 北方約900m	東豊線「月寒中央駅」の 東方約600m	
上位計画	都市計画マスタープラン (2016年3月:札幌市)	都心	一般住宅地	複合型高度利用市街地	一般住宅地	一般住宅地	複合型高度利用市街地	複合型高度利用市街地
	立地適正化計画 (2016年3月:札幌市)	集合型居住誘導区域 都市機能誘導区域(都心)	-	集合型居住誘導区域	-	-	集合型居住誘導区域	集合型居住誘導区域
都市計画	用途地域	商業地域	①第一種住居地域 ②第一種中高層住居専用地域	準住居地域	①第一種住居地域 ②近隣商業地域	第一種住居地域 準住居地域	商業地域	①第二種住居地域 ②準住居地域
	建蔽率/容積率[%]	80/600	60/200	60/300	①60/200 ②80/200	60/200	80/400	①60/200 ②60/300
	高度地区	-	①27m高度地区 ②24m高度地区	45m高度地区	①18m高度地区 ②33m高度地区	33m高度地区	60m高度地区	①33m高度地区 ②45m高度地区
	防火地域等	防火地域	建築基準法第22条区域	準防火地域	①建築基準法第22条区域 ②準防火地域	建築基準法第22条区域	準防火地域	①建築基準法第22条区域 ②準防火地域
	緑保全創出地域	業務系市街地	居住系市街地	居住系市街地	居住系市街地	居住系市街地	業務系市街地	居住系市街地
	都市再開発方針	1号市街地-整備促進地区 -2号地区	-	1号市街地	-	-	1号市街地	1号市街地
	その他制限	宅地造成等工事規制区域 駐車場整備地区 景観計画区域	宅地造成等工事規制区域 自動車ふくそう地区 景観計画区域	宅地造成等工事規制区域 自動車ふくそう地区 景観計画区域	宅地造成等工事規制区域 ①自動車ふくそう地区 ②第三種小売店舗地区 ②近隣商業地域 景観計画区域	宅地造成等工事規制区域 自動車ふくそう地区 景観計画区域	宅地造成等工事規制区域 商業地域 景観計画区域	宅地造成等工事規制区域 自動車ふくそう地区 景観計画区域