

～北陸財務局所管の留保財産に関する サウンディング型市場調査＜実施結果＞～

令和3年11月15日
財務省北陸財務局

1. 調査の目的

財務省北陸財務局では、管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。

この留保財産の有効活用を図るため、地域の実情・ニーズを踏まえつつ、公益法人等を含む民間事業者から広く意見を聞き、そのアイデアやノウハウを最大限に活かしていきたいと考えています。

そこで、今般、定期借地を前提とした利用方針の策定に向け、事業の内容や方式などについて、民間事業者等との個別対話を通じた、サウンディング型市場調査を実施したものです。

※ 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けを行うことで、有効活用・最適利用を図ることとした財産です。

2. 対象地の概要

No.	所在地（住居表示）	土地数量
1	石川県金沢市平和町1丁目12番7 （石川県金沢市平和町1丁目4番街区）	2,958.73 m ²
2	福井県福井市田原下町9字44番3 （福井県福井市文京3丁目1番街区）	2,099.19 m ²

※位置図等別図参照

3. 実施スケジュール

実施要領の公表	令和3年7月27日
現地説明会	令和3年7月30日
対話の実施期間	令和3年9月7日～令和3年9月15日
実施結果概要の公表	令和3年11月15日

4. 結果概要

別紙「意見の概要」（延べ4事業者参加）のとおり。なお、参加事業者を特定できる情報は公表しておりません。

5. 今後の予定

本調査結果及び関係する地方公共団体との議論を踏まえて、利用方針案を作成します。

利用方針案を国有財産北陸地方審議会に諮問し、利用方針として決定した上で、定期借地権による貸付けを行う予定としております。

意見の概要

対象財産		金沢市平和町1丁目12番7	福井市田原下町9字44番3
1. 実施可能な事業内容	<input type="checkbox"/> 事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の既存施設と連携を図り、地域の高齢者を含めた多世代の健康・福祉・子育ての充実。 ・地域に適した賃貸住宅と社会貢献施設の供給。 	<ul style="list-style-type: none"> ・単身からファミリーと幅広い層に向けた賃貸住宅事業を盛り込んだ計画。 ・多世代の人が集う街中の活性化事業。
	<input type="checkbox"/> 事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・商業系より住居系の用途。 ・高齢者向けの賃貸住宅を主体に社会福祉施設を併設した複合施設。 ・地域に適した賃貸住宅と社会福祉施設との複合施設。 ・近隣の病院、介護施設などと連携を図ったサービスの提供。 ・公的な用途は、地方公共団体のニーズに応じて対応。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業系より住居系の用途が現実的。 ・子育て世代、単身者・高齢者向けの省エネ性の高い賃貸戸建て・集合住宅に社会福祉事業施設（近隣住民も利用可能なデイサービスなど）併設を検討。 ・商業系施設は立地条件から難しい。
2. 事業方式	<input type="checkbox"/> 定期借地権の期間	一般定期借地（住宅、住宅との複合施設・50年） 事業用定期借地（30年）	一般定期借地（住宅・50年） 事業用定期借地（30年）
	<input type="checkbox"/> 事業開始までの準備期間	—	1年以内
	<input type="checkbox"/> 全面積の利用の可否	全面積利用	全面積利用
3. 経済条件		<ul style="list-style-type: none"> ・地域的に賃料は低額であり、地代も低額であることが必要。 ・地代算定には具体的な事業性に応じた検討が必要。特に住居系は、賃料は限定的となり、収支は厳しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地代算定には具体的な事業性に応じた検討が必要。
4. 事業者が参画しやすい仕組み		<ul style="list-style-type: none"> ・地代の目安となる情報提供をしてほしい。 ・国や市などへの建物譲渡特約が可能な仕組みがあれば、提案の幅が広がる。 ・PFI手法によるBOTのように建物譲渡を可能としてほしい。 ・企画提案の公募から募集締め切りまで6か月程度の期間を確保してほしい。 ・借地権譲渡を可能としてほしい。 ・二段階一般競争入札は事業者決定まで長期となる可能性があるため、総合評価方式のように1回で決定する方法してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・柔軟な契約期間の設定、期間満了後に国への建物譲渡ができる制度としてほしい（満了時の取壊しは長寿命化にそぐわない）。 ・二段階一般競争入札は事業者決定まで長期となる可能性があり、提案審査と価格競争入札までの期間の短縮化や、総合評価方式による事業者選定してほしい。
5. その他		—	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地の場合、土地を銀行融資の担保にできないことが課題。

石川県金沢市平和町1丁目12番7

1. 留保財産の位置



「地図データ」 (国土地理院<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>) をもとに北陸財務局作成

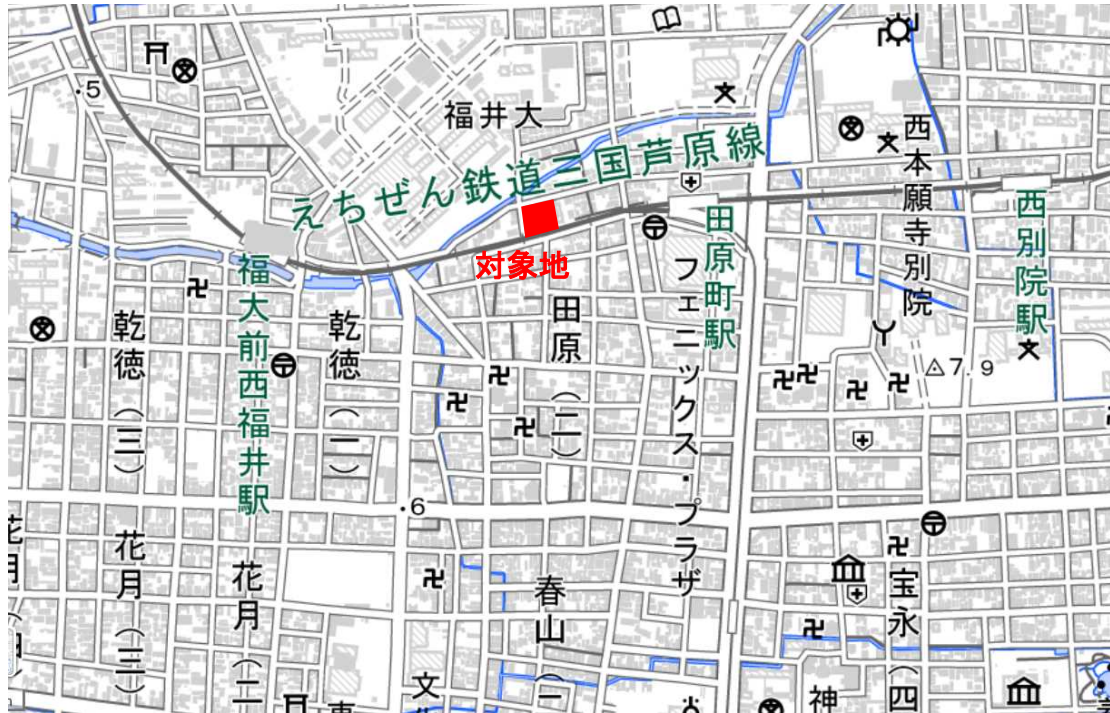
2. 周辺の状況



「空中写真データ」 (国土地理院<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>) をもとに北陸財務局作成

福井県福井市田原下町 9 字 4 4 番 3

1. 留保財産の位置



「地図データ」(国土地理院<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>)をもとに北陸財務局作成

2. 周辺の状況



「空中写真データ」(国土地理院<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>)をもとに北陸財務局作成