

# 第1 諮問

東京都渋谷区神宮前3丁目に所在する国有地の利用方針について

# 財産の沿革等

○所在地：東京都渋谷区神宮前3丁目18番1 面積：1,451㎡

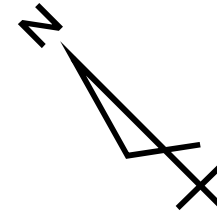
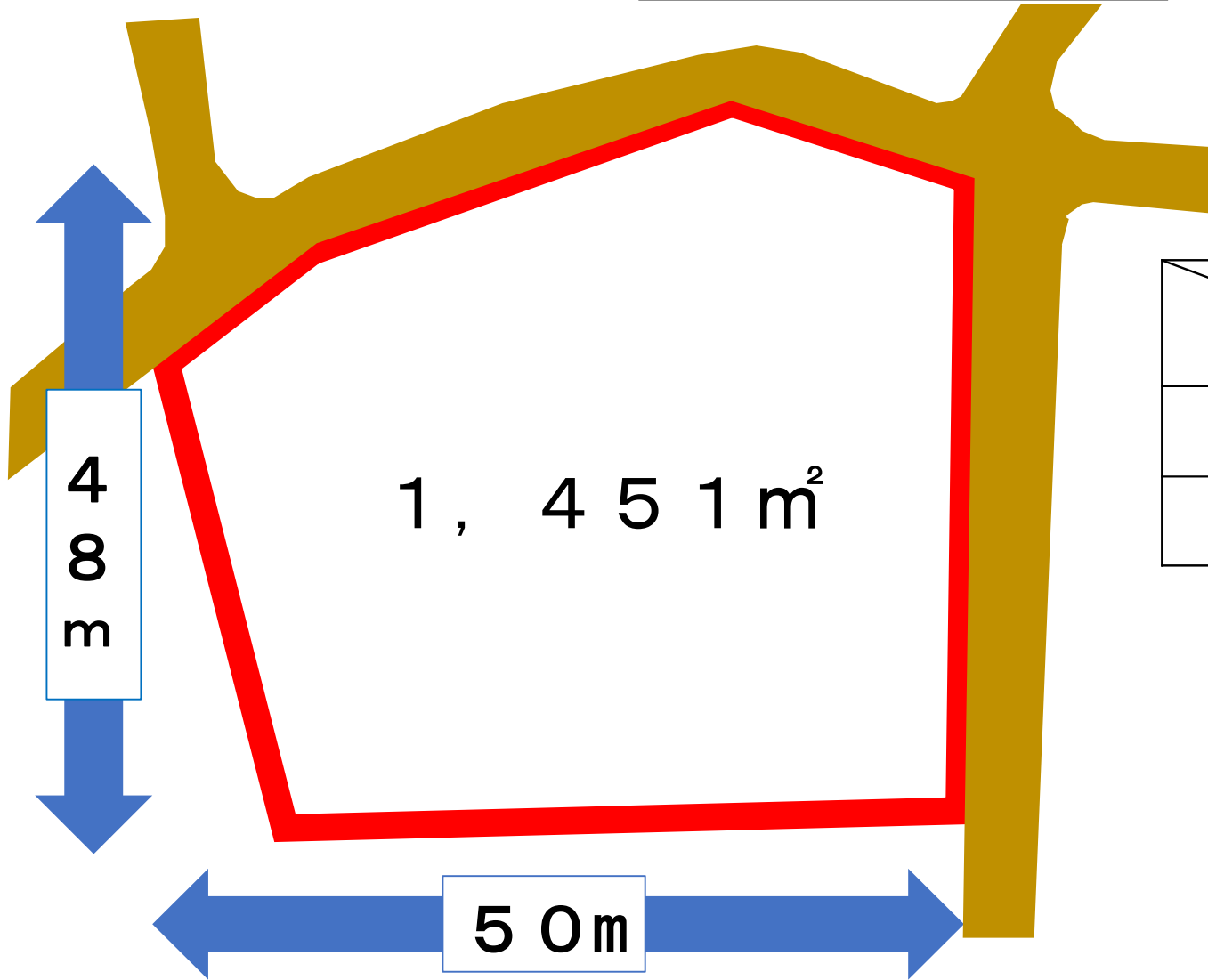
○本財産は、独立行政法人通則法第46条の2第1項に基づき独立行政法人国立印刷局から国庫納付された、「神宮前第2宿舎」跡地である。

平成29年3月	財務省より引受
令和元年12月	留保財産に決定
令和2年4月～	東京都及び渋谷区と活用に向けた協議
令和5年1月	渋谷区より利用要望書提出 (特別養護老人ホーム等敷地)

# 案内図



# 現況図



	第一種中高層 住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%



# 現況写真

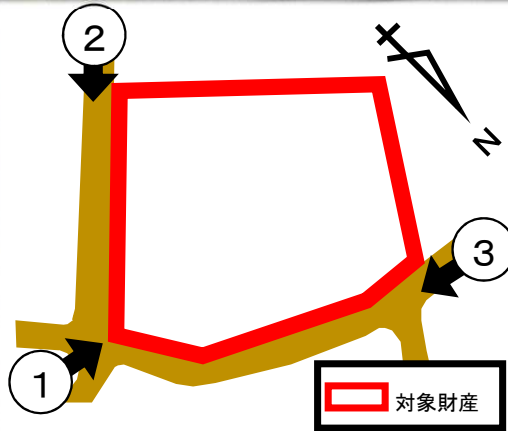
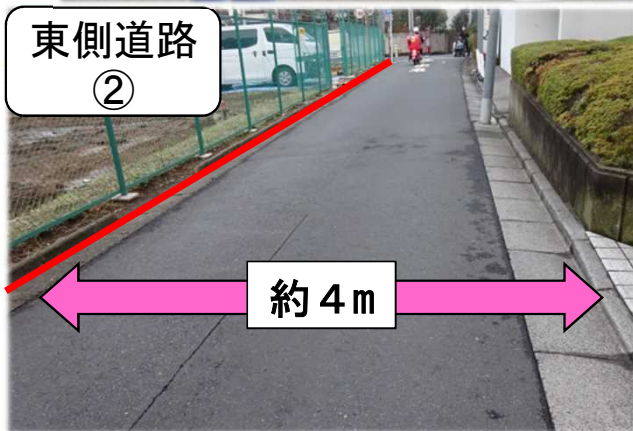
現況写真

①



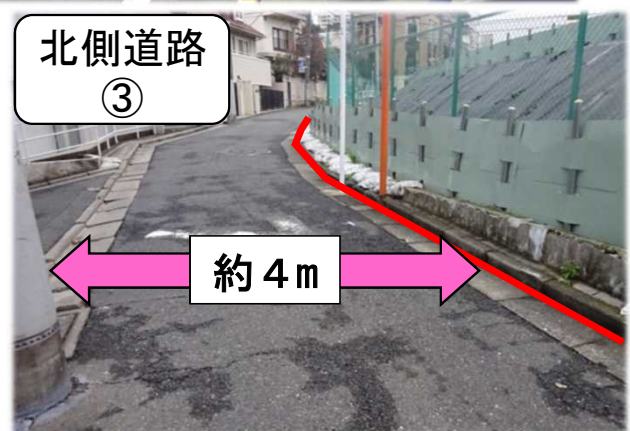
東側道路

②

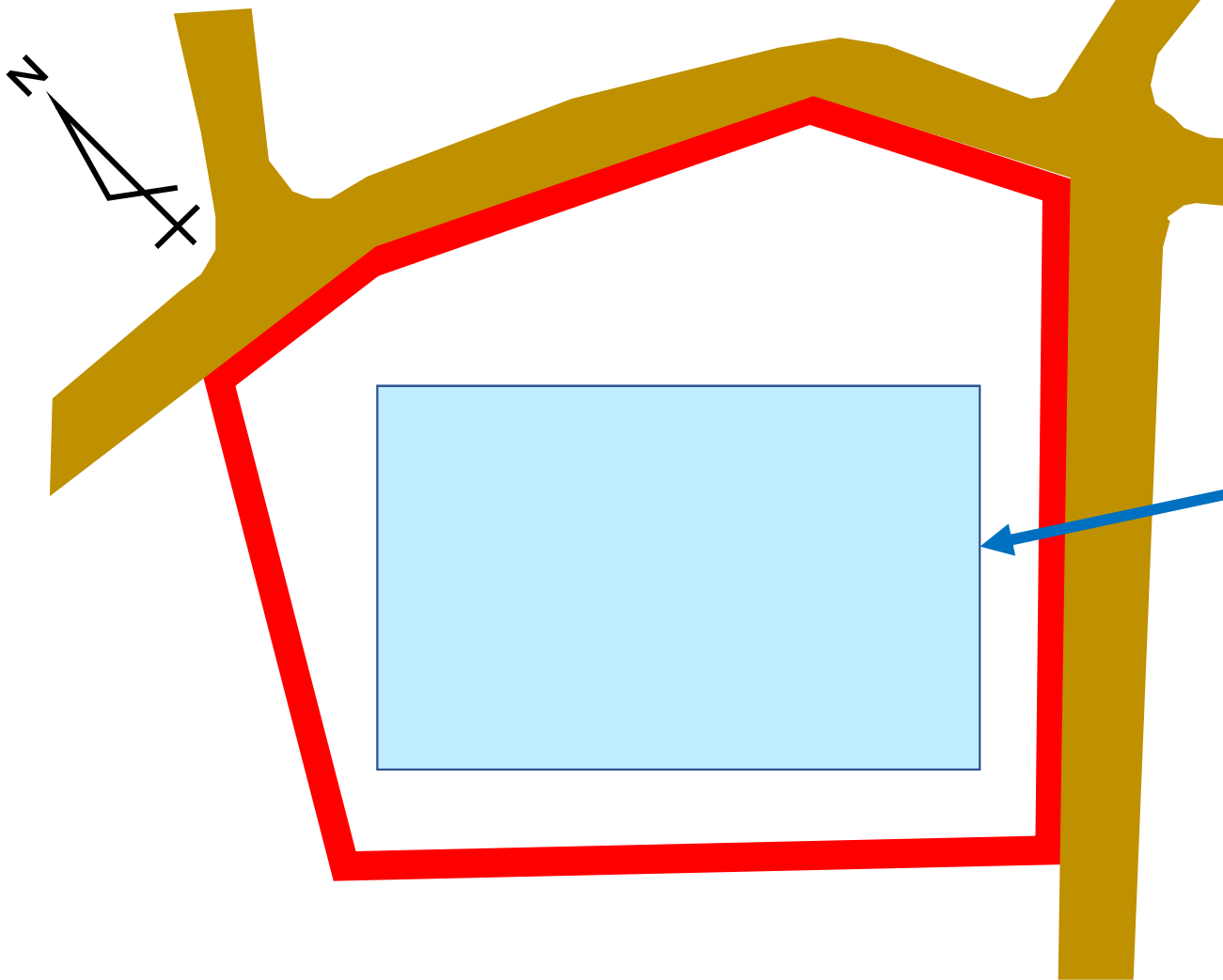


北側道路

③



# 活用イメージ



延床面積 約2,600m<sup>2</sup>  
鉄筋コンクリート造  
地上3階地下1階建て

特別養護  
老人ホーム

定員60名以上

デイサービス  
〔うち認知症〕  
〔デイサービス〕

定員54名  
(うち12名)

対象財産

# 利用方針策定にあたって

## ○利用方針案作成に向けた検討

前提条件の整理  
(立地条件、法令上の使用条件)

マーケットサウンディング  
(市場調査)

東京都との活用に向けた協議

渋谷区との活用に向けた協議

全面積を公的施設で利用したいとの要望を踏まえ、マーケットサウンディングを省略

国として利用方針案を作成

当審議会へ諮問の上、国として利用方針を策定

# 必要性・緊急性① (渋谷区の基本方針)

## 渋谷区まちづくりマスタープラン

- 「地域包括ケアシステム」の構築や、地域生活支援拠点の段階的整備
- 高齢者・障がい者等住宅等の整備・グループホームの拡充・民間賃貸住宅への居住支援

## 渋谷区長期基本計画2017-2026

- 在宅で介護が必要な高齢者等のニーズを踏まえた、生活介護サービスの充実
- 特別養護老人ホームや高齢者向け住宅等の設置による多様な住まいの支援

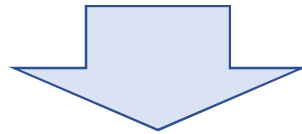


渋谷区はマスタープラン及び長期基本計画において、高齢者施設等の整備を掲げており、特別養護老人ホーム等整備は、本基本方針に沿うものと考えられる。



## 必要性・緊急性② (渋谷区における高齢者施策)

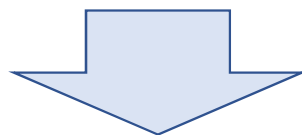
- 「第8期(令和3~5年度)渋谷区高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画」
  - ✓ 渋谷区の65歳以上高齢者の推移(予測含む)  
令和2年 43,162人 → 令和7年 44,276人【R2年比3%増】  
→ 令和22年 62,646人【R2年比45%増】
  - ✓ 施設サービス及び在宅サービスの充実を図るため、介護サービス基盤の整備を施策の柱として掲げる
    - 特別養護老人ホーム：国公有地を活用した民間事業者による参入誘致を日常生活圏域ごとのバランスを考慮しながら進める



将来の高齢者人口の増加を踏まえ、新たな特別養護老人ホーム等の介護サービス基盤の整備が喫緊の課題

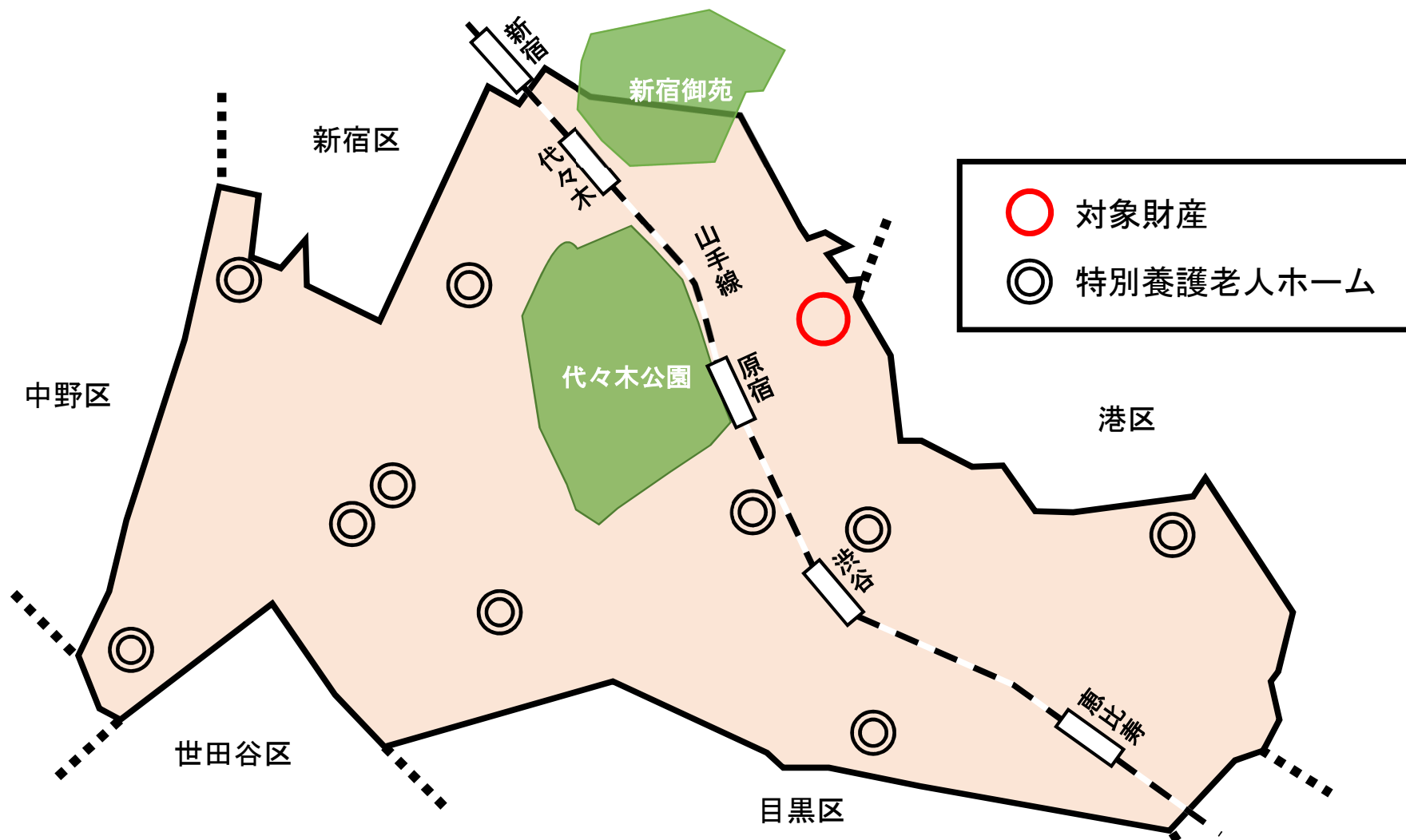
## 必要性・緊急性③ (施設サービス：特別養護老人ホーム)

- 渋谷区の特別養護老人ホーム入所希望者：344人 (R4. 10)
  - ✓ 渋谷区内に特別養護老人ホームが10施設 (定員815人)  
あるものの、不足の状態
  - ✓ 高齢者人口の増加に伴い、今後も入所希望者の増加が見込まれる



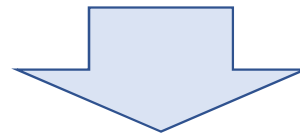
施設不足解消のため、特別養護老人ホームの早急な整備が必要

# 渋谷区内の特別養護老人ホーム設置状況



## 必要性・緊急性④ (在宅サービス：デイサービス)

- 介護の基本となる在宅介護では、日常生活上の世話や機能訓練等を実施するデイサービス事業が必要不可欠
- 本財産周辺のデイサービス施設である「ケアコミュニティ・原宿の丘」が老朽化により令和6年度で閉鎖されるため、代替となるデイサービス施設の整備が必要
- 施設サービスと在宅サービスの併設等、多様なサービスが提供されることが重要



在宅要介護高齢者へのサービス提供の継続及び多様なサービス提供の観点から、デイサービスの早急な整備も必要

# 利用方針等

## ○利用方針等について

所在地 東京都渋谷区神宮前3丁目18番1

区分 土地

数量 1,451㎡

利用方針（案）	相手方	利用計画	処理区分	用途指定 期間
特別養護老人ホーム等	渋谷区が公募 により選定す る事業者	特別養護老人ホーム 及びデイサービス 敷地	一般定期借地 50年 減額貸付 (当初10年) 時価貸付 (40年)	貸付期間中

○契約方式 随意契約

○契約の根拠 会計法第29条の3第5項  
予算決算及び会計令第99条第21号

# 事業スケジュール

令和5年4月～9月 渋谷区が事業者を選定（公募）



令和5年～6年度 施設整備費補助に係る協議



令和6年11月 定期借地契約締結



令和8年11月 開設

## 第2 諮問

留保財産の選定について  
(東京都渋谷区上原1丁目)

## 関東財務局における留保財産の選定基準

1. 次に掲げる「地域・規模に関する要件」に該当する未利用国有地等であって、立地条件、財産価値、人口・交通の状況等の財産の特性や地域の実情（以下「個別的要因」という。）も踏まえ、所有権を留保することが適当と認められるものについては、留保財産として取り扱うものとする。

地域		規模
都道府県	市区町村	土地面積
東京	特別区、武蔵野市、三鷹市	1,000㎡以上
神奈川	横浜市、川崎市、相模原市	2,000㎡以上
埼玉	さいたま市、川口市	
千葉	千葉市	
新潟	新潟市	

※ 留保財産の対象地域は、上記市区町村の行政区域のうち、最新の国勢調査に基づく人口集中地区(DID)とする。

2. 上記1の「地域・規模に関する要件」に該当しない財産であっても、個別的要因を踏まえ、留保することが適当と認められるものについては、留保財産として取り扱うことができるものとする。

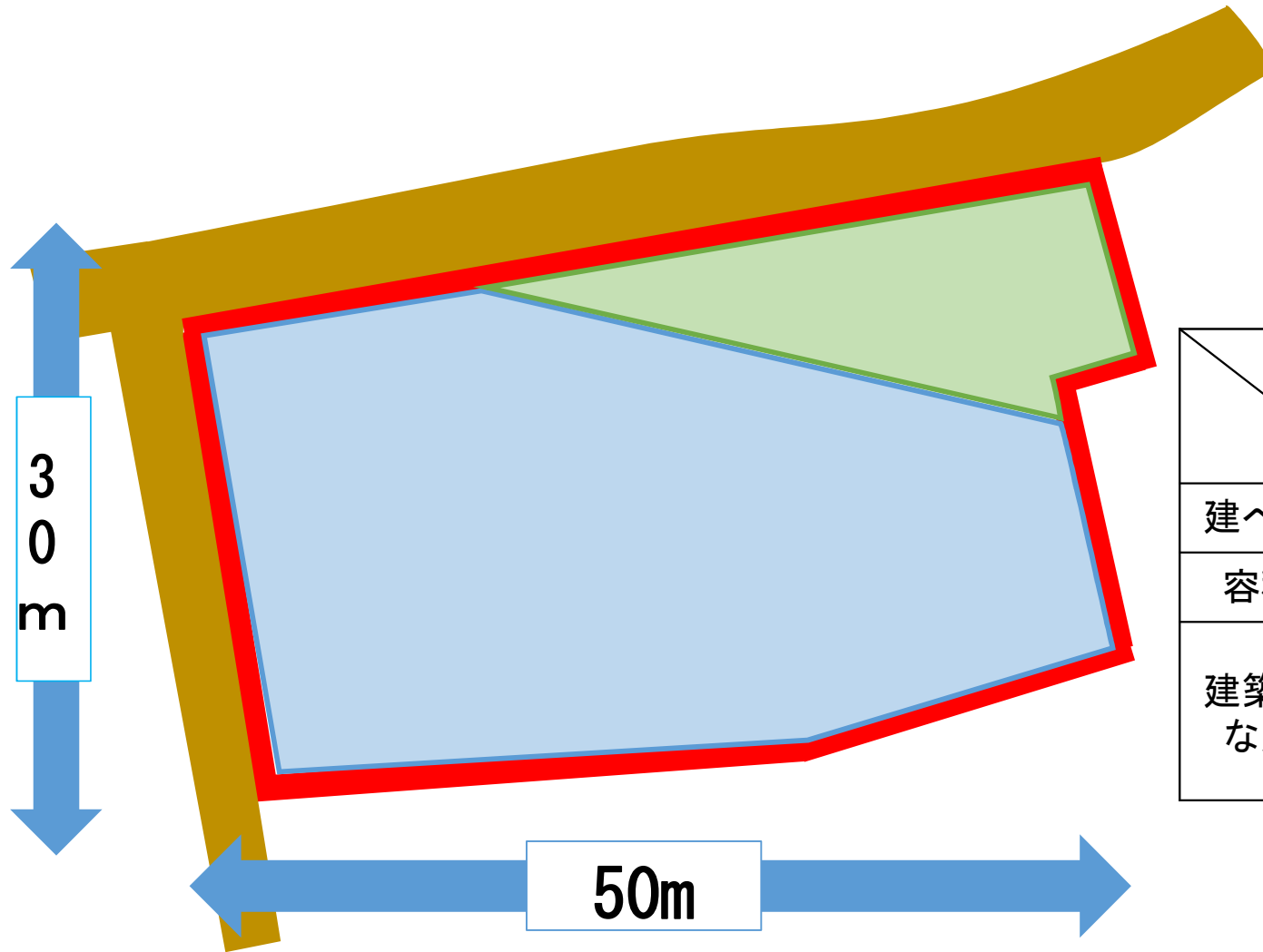


# 案内図

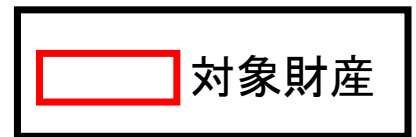
所在地：東京都渋谷区上原1丁目1373番2 面積：1,243㎡  
沿革：令和4年3月 衆議院事務局より引受（衆議院法制局分室跡地）



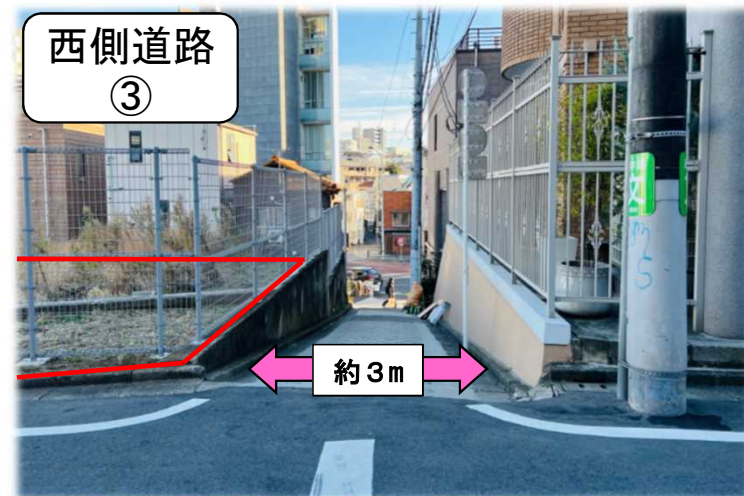
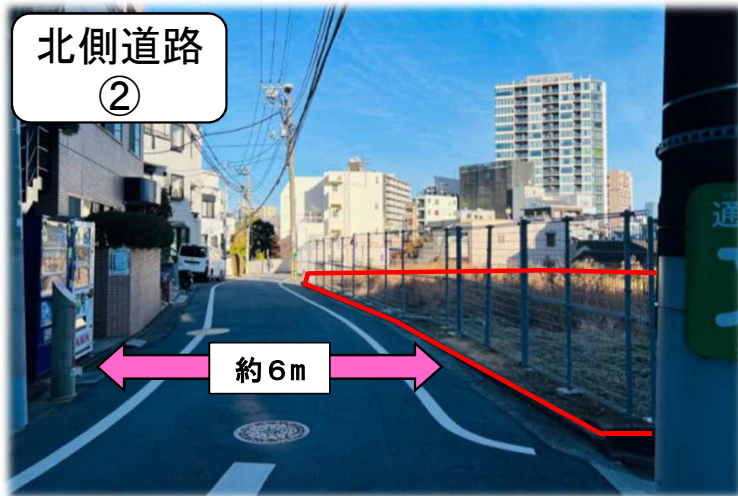
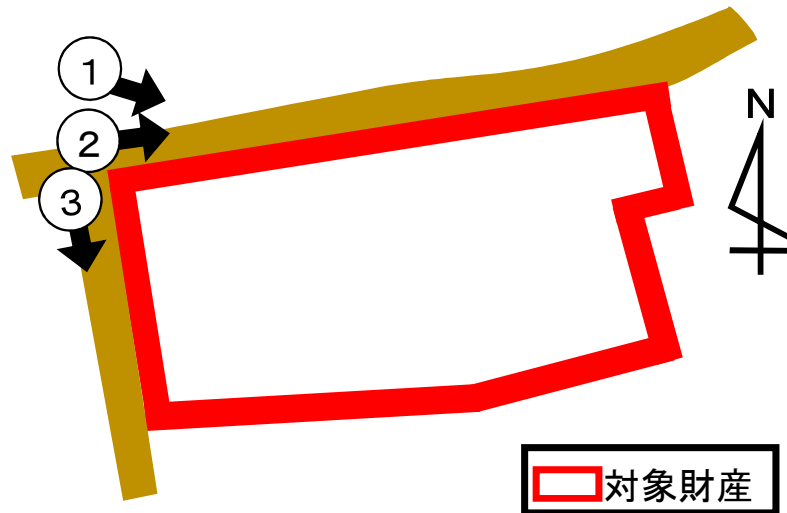
# 現況図



	近隣商業地域	第二種中高層住居専用地域
建ぺい率	80%	60%
容積率	300%	300%
建築可能な用途	保育所、老人ホーム等公共施設、店舗・事務所	保育所、老人ホーム等公共施設、1,500㎡以下の店舗



# 現況写真



## 留保財産に選定する理由

### 【有用性・希少性】

- 東京特別区内の人口集中地区に所在し、かつ土地面積が1,000m<sup>2</sup>以上であること
- 接道条件も良好で、ほぼ整形な画地であること
- 公共交通機関とのアクセスも良く、立地条件に優れていること

将来世代における地域社会のニーズに対応するため、留保する必要性が認められる。

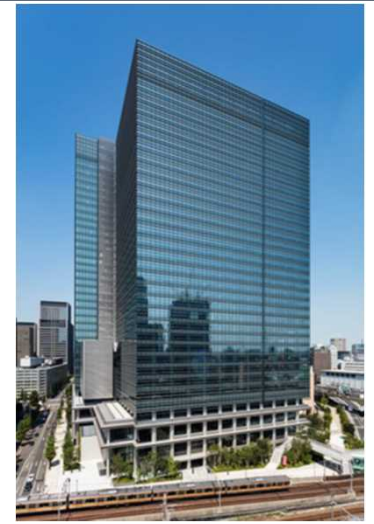
# 報告事項

東京都千代田区大手町二丁目所在  
の信託中財産の売却結果について



## 財産概要

- 本財産は、千代田区大手町二丁目所在の大手町プレイスイーストタワーの事務所部分等に係る信託受益権である。
- 平成22年12月に(独)国立印刷局より当該土地の国庫納付を受けた後、国が再開発事業に参画し取得した権利床について、平成27年6月の財政制度等審議会国有財産分科会及び第250回国有財産関東地方審議会の答申を踏まえ、みずほ信託銀行(株)に信託した。
- リーシング状況や不動産市況の需要動向を踏まえ、令和3年12月の同分科会及び第271回地方審で売却を進める旨を報告。信託受託者が入札を実施し、令和4年11月に売買契約を締結した。





## 本財産の売却結果

- 売買代金額 4,364.21億円
- 取引年月日 入札 2022年 9月 9日  
契約 2022年11月11日
- 契約相手方 さくら橋特定目的会社

AM会社 : トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)  
出資者 : ヒューリック(株)、エムエル・エステート(株)、(株)オリコエステート  
※プレスリリースで公表している社名を記載



## 不動産マーケット記事

国は、最高の条件を持つ不動産を、安定的な賃料を得られるようにして価値を高めたタイミングで売りに出しており、争奪戦となって売却価格の見立ても膨らんだ。

(週刊ダイヤモンド 2022/10/01)

国内の不動産取引で過去最大となる。  
(中略) 完成後の物件は土地のままの状態より買い手が集まりやすい。開発会社(デベロッパー)ではない投資ファンドなども手を出せる。競争入札で価格が上がりやすい。

(日本経済新聞 2022/09/09)