

第281回

国有財産関東地方審議会

第1 諮問

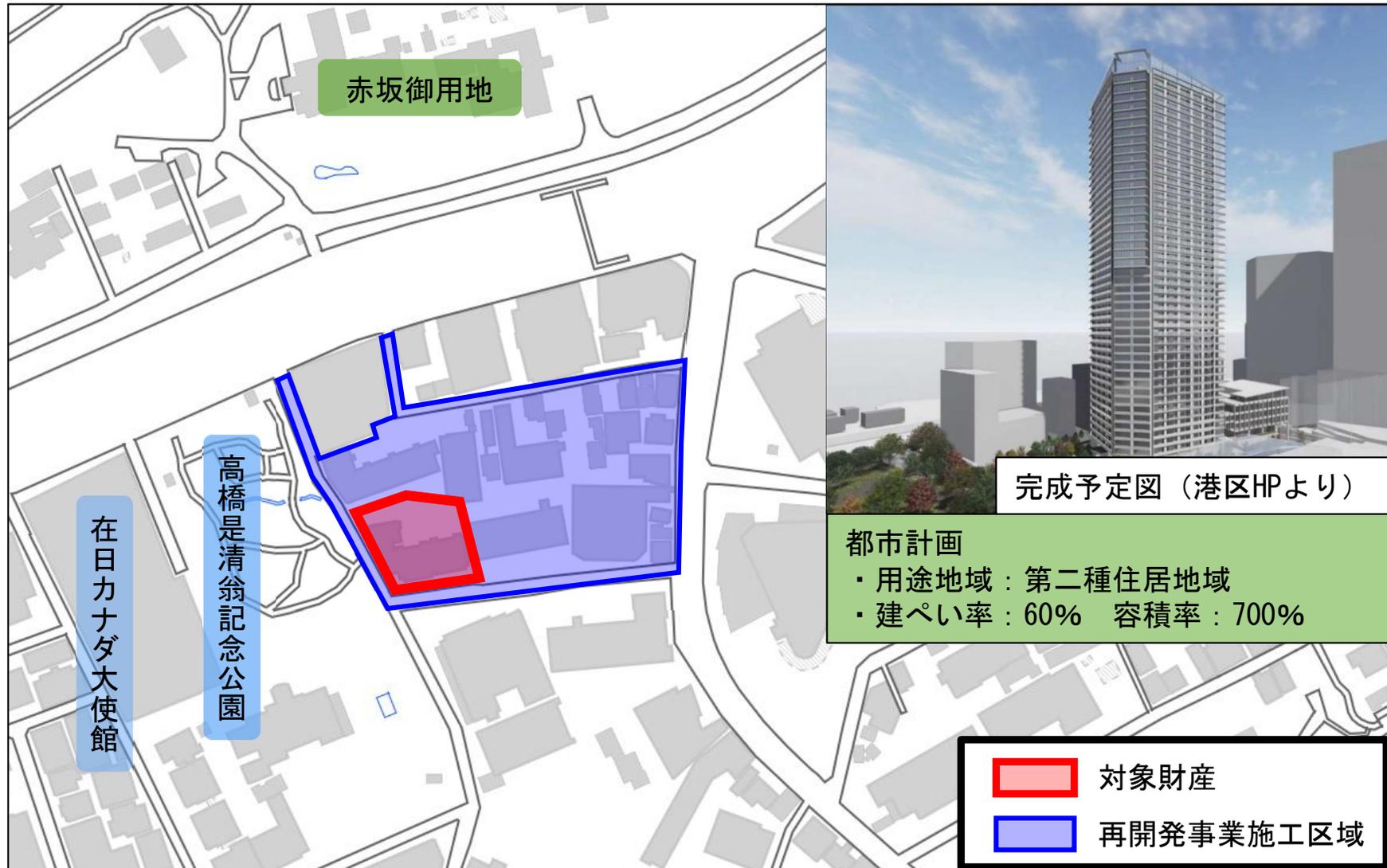
東京都港区赤坂7丁目に所在する
国有財産の信託について

位置図



出典：国土地理院HP・地理院の電子地形図を加工して作成

案内図

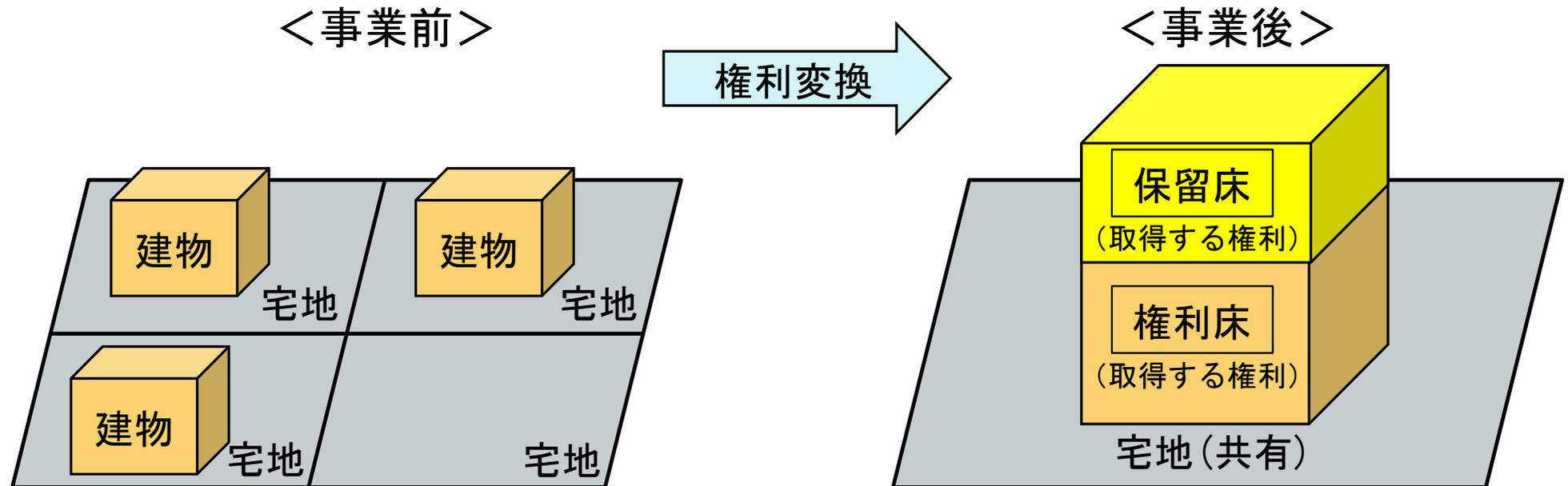


出典：国土地理院HP・地理院の電子地形図を加工して作成

再開発事業の概要について

名 称	赤坂七丁目 2 番地区第一種市街地再開発事業
施 行 者	赤坂七丁目 2 番地区市街地再開発組合
施 行 区 域 面 積	約1.2ha
建 築 面 積	約5,220 m ²
延 べ 床 面 積	約87,840 m ²
建 物 用 途	住宅、事務所、店舗等
総 戸 数	643 戸 ※地権者住戸含む
構 造 規 模	地下1 階／地上46 階・高さ約157m (高層棟) 地下1 階／地上 5 階・高さ約 30m (中層棟)
参 加 組 合 員	日鉄興和不動産株式会社、野村不動産株式会社
特 定 業 務 代 行 者	清水建設株式会社

市街地再開発事業の仕組み



市街地再開発事業とは、土地利用の細分化や老朽化した建築物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として行われる事業。

地区内の土地・建物所有者は、それぞれの資産額に応じて、事業によって建築された新しいビルに権利が移し替えられる。この仕組みのことを「権利変換」といい、取得する床を「権利床」という。

また、新しいビルを建築するための資金については、高度利用されることにより創出された新しいビルの床を売却することによって捻出され、この売却する床のことを「保留床」という。

P6～P11

再開発組合の内部情報等が
含まれているため非公開

検討①(国が一般競争入札で売却する場合の課題など)

民間ヒアリングの結果

- ① 国の入札による売却は民間の販売慣行(モデルルーム、住宅ローン、抽選・先着方式)をとり得ないため、売残りリスクが高い。 売れ残った場合、管理費の負担や財産価値の下落(竣工後1年間でピーク)が生じる。
- ② 建物竣工後に売却する場合、品確法(※)により10年間の瑕疵担保責任を負うが、国にはアフターサービスの体制・ノウハウがなく、法令に基づく手続きや予算措置も必要であり機動的な対応ができないため、建物竣工前に完売することが望ましい。
- ③ 建物竣工前に売却する場合、再開発の中途段階における売却となり、買い主は再開発組合に中途参加することとなり竣工までの間、不測の開発リスク(遅延、デフォルト、追加負担)を負うことになるため、売却先は再開発に関する相応の知識及び資力のある不動産業者等をターゲットにすることが望ましい。
- ④ 売却方法としては、1戸ごとに売却する場合、人気の高い住戸のみに応札が集中し売残りが生じるリスクが高いため、売れ残りが発生しないように、市場に応じた売却単位(一括又は複数売却)を検討し柔軟に売却することが望ましい。

※正式名称は「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)」

検討②（課題解決策として信託を活用）

- ①国は民間の商慣行がとり得ず、売れ残りリスクが高い。
- ②瑕疵担保責任を避けるため、建物竣工前に完売することが望ましい。

- 民間ノウハウを活用した売却先の探索や、売却単位・売却時期の設定、販売促進活動により、速やかな売却が期待される。
- 仮に不落・不調となっても、民間のノウハウを活用した原因究明の対応や、これに基づく速やかでの的確な再入札と売却が可能。

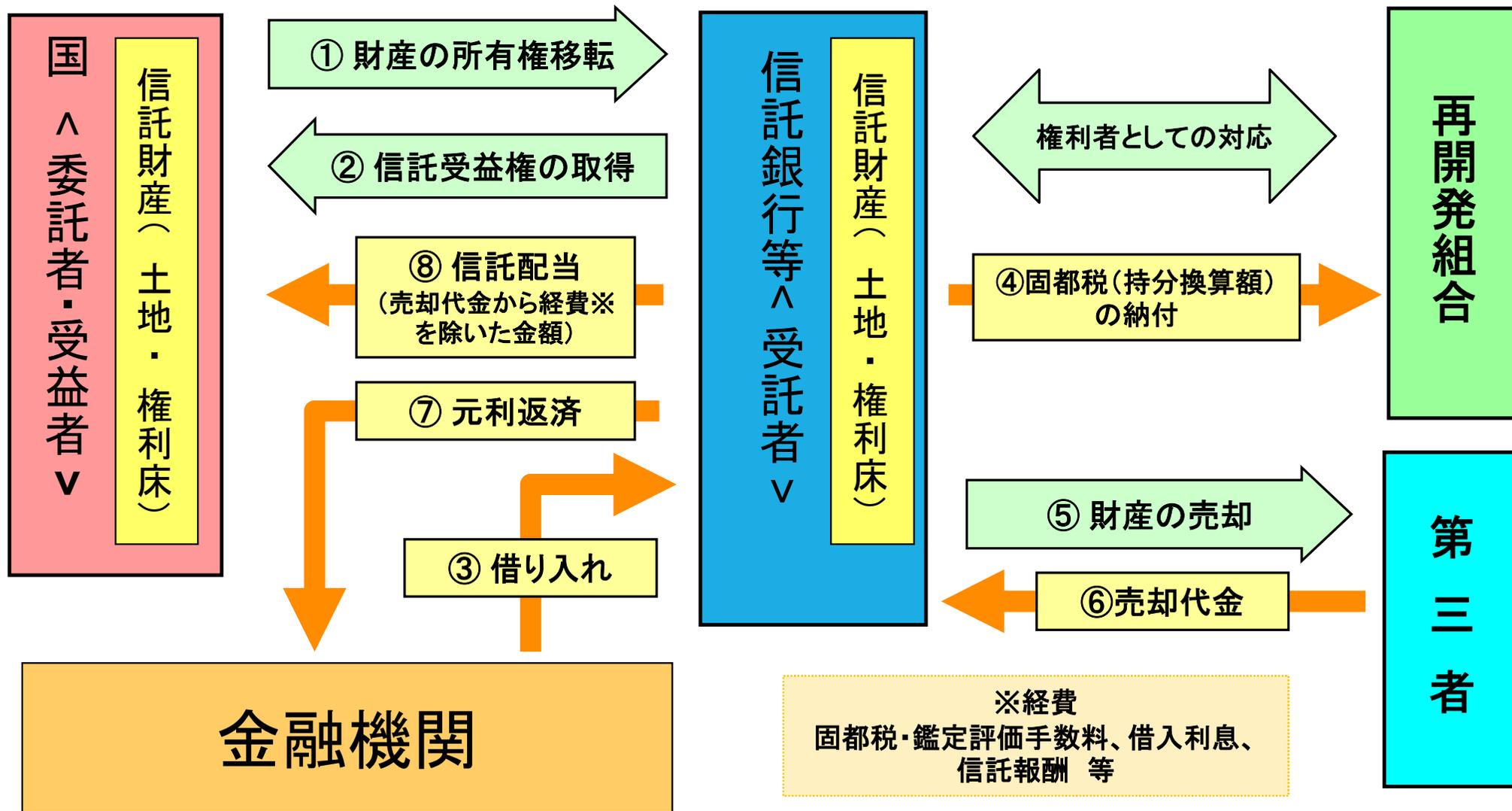
- ③不動産業者等を売却先のターゲットとすることが望ましい。
- ④市場に応じた売却単位（一括又は複数売却）を検討し柔軟に売却することが望ましい。

- ターゲットとなる不動産業者等の情報を有し、売却可能性の高い売却単位の設定など民間ノウハウを活用した設計自由度の高い入札が可能。



信託を活用することにより、売残りリスクの低減及び売却価格の最大化が期待できる。

本件信託の仕組み



国有財産法（信託ができる要件）

第28条の2第1項

普通財産は、土地（その土地の定着物を含む。（中略））に限り、政令で定めるところにより、信託することができる。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

- 1 第22条（第26条において準用する場合を含む。）、第27条又は前条の規定に該当しない無償貸付、交換又は譲与をすることを信託の目的とするとき。
- 2 国以外のものを信託の受益者とするとき。
- 3 土地の信託をすることにより国の通常享受すると見込まれる利益が、当該土地の貸付け又は売払いをすることにより国の通常享受すると見込まれる利益を下回ることが確実と見込まれるとき。

国有財産法（信託の手続き）

第28条の2第2項

各省各庁の長は、前項の規定により土地を信託しようとする場合には、次に掲げる事項について、政令で定めるところにより、あらかじめ財政制度等審議会又は地方審議会に諮問し、その議を経なければならない。

- 1 信託の目的
- 2 信託の受託者の選定方法
- 3 信託の収支見積り
- 4 信託の受託者が当該信託に必要な資金の借入れをする場合の当該借入金の限度額
- 5 その他政令で定める事項
 - ・ 信託の事業計画及び資金計画
 - ・ 信託期間

諮問事項（信託の目的）

信託対象財産（市街地再開発事業により取得予定の居住用権利床（※））について、民間知見を活用し、竣工前に売却すること

※ 『土地の共有持ち分』 及び 『権利床を原始取得する権利』

具体的には、信託対象財産を

- ①建物竣工（令和10年予定）までに売却すること
- ②最適な売却単位、売却時期などを整理し、柔軟な入札を行うこと
- ③信託終了（又は対象財産を売却するまで）までの間、適切に管理すること

諮問事項（信託受託者の選定方法）

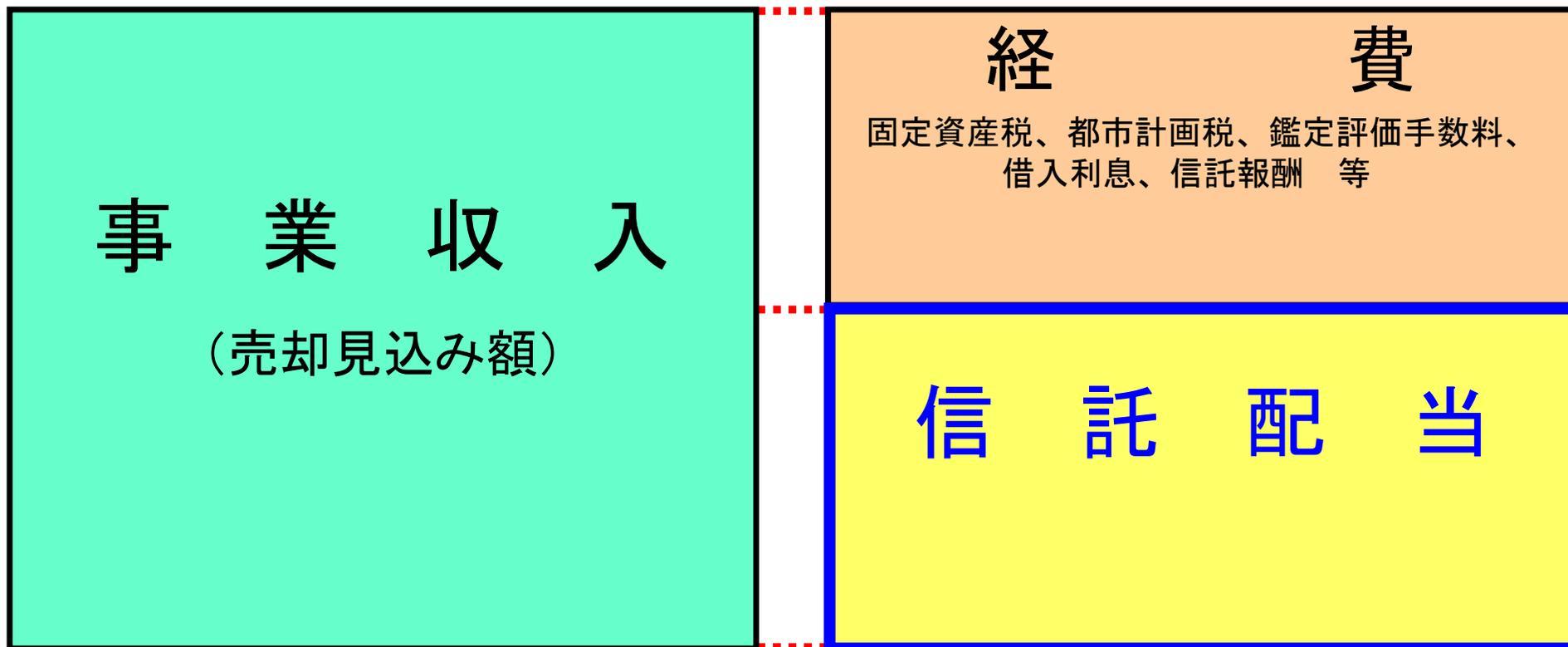
入札方式	一般競争入札(会計法第29条の3第1項)
競争参加資格	<ul style="list-style-type: none">・ 国の調達機関において、役務提供等の資格としてA等級の資格を有している者・ 「信託業法」又は「金融機関の信託業務の兼営等に関する法律」により、土地等の管理及び処分を目的とする信託の免許・認可を受けている者・ 円滑かつ確実な業務遂行が可能と認められる者(※)
落札条件	信託売却価格百万円あたりの報酬単価(売却成功報酬)が国の予定価格の制限の範囲内で最低の価格を提示した者 ⇒ 予定報酬額の総額で競争

(※)円滑かつ確実な業務遂行が可能と認められる者の要件

- ① 首都圏エリアに本店又は支店が所在
- ② 処分を含む土地信託の業務受託実績がある
- ③ 直近3年間に首都圏エリアにおいて土地の売買の媒介又は代理業務実績がある
- ④ 借入金限度額の範囲内で事業執行に必要な資金の借入が可能

金額は審議会限り

諮問事項（信託の収支見積り）



諮問事項（事業計画等）

事業計画	竣工前の売却を実現するため、最適な入札方式、実施時期を判断し、売却を行う。併せて、信託終了までの間は適切に財産の管理を行う。
資金計画	必要な資金は、借入金・売却代金を充当
借入金限度額	82百万円 固定資産税・都市計画税及び鑑定評価手数料等に相当する額
信託期間	契約締結日より5年間(売却は建物竣工まで)

契約までのスケジュール

令和8年1月	入札公告
3月	入札 ・ 開札
4月下旬	信託契約締結

第2 諮問

東京都文京区白山4丁目に所在する
国有地の利用方針について

財産の概要

- 所在地：東京都文京区白山4丁目126番7
- 面積：1,154㎡
- 本財産は「国家公務員宿舎の削減計画」に基づき廃止決定された「最高裁判所白山宿舎」跡地

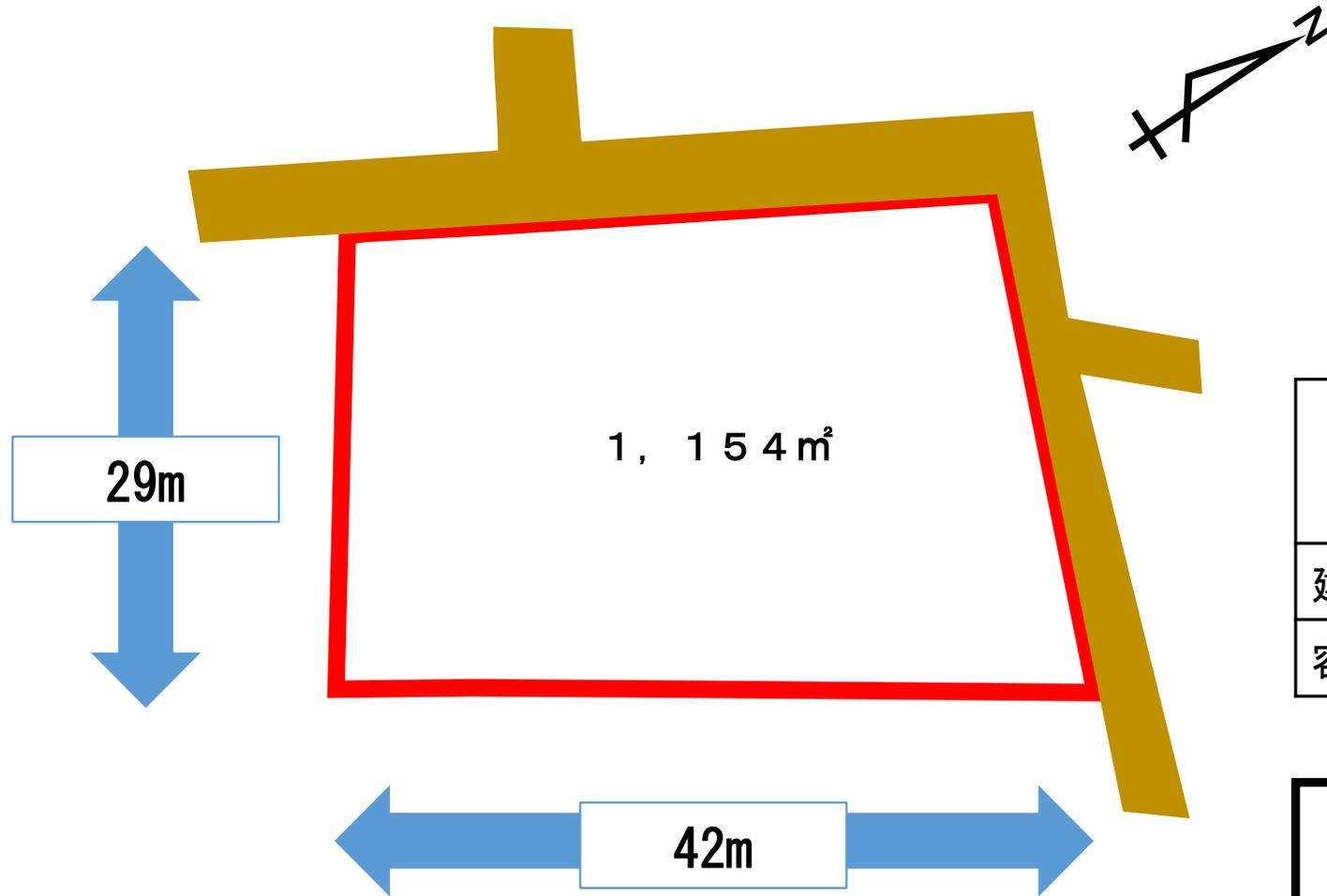
平成27年12月	最高裁判所より引受
平成27年12月以降	文京区と活用に向けた協議
令和元年12月	留保財産に決定
令和3年以降	建物解体の設計・実施、埋蔵文化財の調査
令和7年3月	文京区より「最高裁判所職員住宅跡地の活用方針について」の提出 (小規模多機能型居宅介護事業所および認知症高齢者グループホーム敷地)

案内図



出典：国土地理院HP・地理院の電子地形図を加工して作成

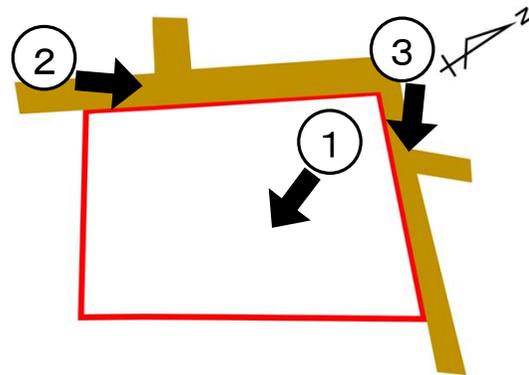
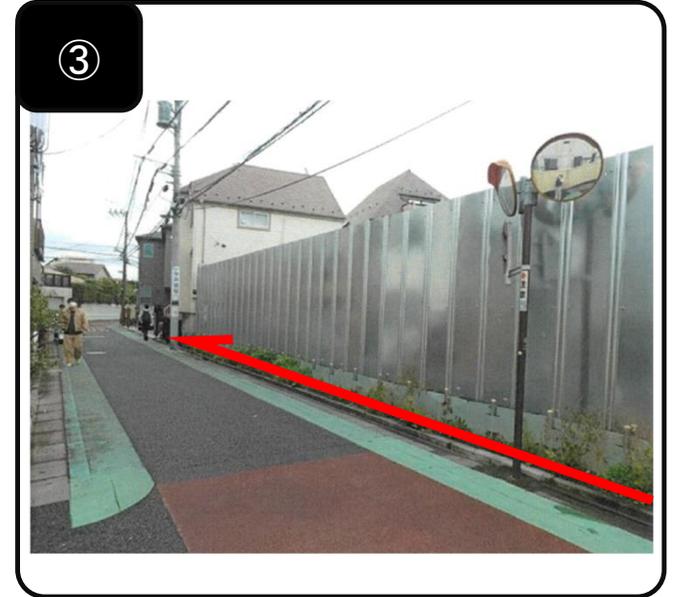
現況図



	第一種低層 住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	150%



現況写真



文京区における高齢者施策

□「高齢者・介護保険事業計画 令和6年度～令和8年度」

高齢者が住み慣れた地域で安心して豊かに暮らし続けられる地域づくりを実現するため、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムを更に進める。

令和22年度までの整備方針

■小規模多機能型居宅介護

計画目標を定め、在宅生活の継続を希望する区民ニーズに対応できるよう、公有地等の活用も視野に入れながら公募による整備を進める。

■認知症高齢者グループホーム

計画目標を定め、高齢者人口増に伴う認知症高齢者の増加に対応できるよう、公有地の活用も視野に入れながら公募による整備を進める。

必要性・緊急性(小規模多機能型居宅介護事業所)



富坂圏域の施設整備状況

時点	高齢者人口	既存施設定員数	施設の必要定員数
令和5年度	約14,000	25 (1施設)	54
令和9年度	約15,000	—	58
令和21年度	約18,000	—	71

➤ 富坂圏域は文京区内で最も高齢者人口が多い圏域であるが、既存施設は1か所となっている。

小規模多機能型居宅介護事業所は、訪問介護、通所及び短期入所を組み合わせた地域密着型サービスであるため、文京区では、区内を4つの圏域に区分し、圏域ごとに各サービスの利用実績等を踏まえた必要定員数を試算の上、整備計画を策定している。

現状、必要定員数に対して整備が追いついておらず、今後も不足が見込まれているため、新たな施設整備の必要性が認められる。

必要性・緊急性(認知症高齢者グループホーム)

□ 文京区の整備目標等

時点	高齢者人口	既存施設定員数	施設の必要定員数	その他
令和5年度	44,299	158 (9施設)	153	令和6年度 時点で 約40人の 待機
令和9年度	46,931	—	162	
令和21年度	58,123	—	201	

□ 都の目標整備率との比較

	R5. 1. 1時点 高齢者人口	R6. 2. 1時点 定員	整備率
文京区	43,638	158	0.36%
23区計	2,043,857	9,073	0.44%
東京都計	3,137,857	12,595	0.40%

文京区では、各サービスの利用実績等を踏まえた必要定員数を試算の上、整備計画を策定しているが、今後不足が見込まれており、既に令和6年度時点で待機者が発生している。また、都の目標整備率（高齢者人口に対し0.45%）に達していないため、整備の必要性が認められる。

文京区の活用方針

導入施設の設備・機能

小規模多機能型居宅介護事業所
定員29名程度

認知症高齢者グループホーム
定員18名程度



文京区は、利活用の検討にあたり、導入施設について住民説明会を実施するとともに、アンケートなどにより意見を聴取のうえ活用方針を策定

地域から求められた設備・機能

地域の団体や住民が利用できる相互交流の場としても活用できる多目的スペース・屋外広場

事業者への諸条件等

- ・ 地域防災への協力（災害時の福祉避難所としての活用など）
- ・ 周辺道路の安全に配慮した施設計画及び運営
- ・ 施設利用者、地域住民等との交流事業等、多世代が交流できるような工夫を凝らした運営 等

利用方針等

所在地 東京都文京区白山4丁目126番7

区分 土地

数量 1, 154 m²

利用方針（案）	相手方	利用計画	処理区分	用途指定 期間
小規模多機能型居宅介護事業所等敷地	文京区が公募により選定する事業者	<ul style="list-style-type: none"> 小規模多機能型居宅介護事業所 認知症高齢者グループホーム 等 	一般定期借地 52年 減額貸付 （当初10年） 時価貸付 （42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7年9月～
令和8年1月 文京区が事業者を選定（公募）



令和8年3月 貸付相手方決定



令和8年度 基本設計・実施設計



令和8年度末 定期借地契約締結



令和10年度 開設

報告事項1

留保財産にかかる貸付契約締結について
(東京都渋谷区神宮前3丁目)

処分条件等

年度	審議会 開催日	付 議 内 容						備考
		所在地	区分	数量	相手方	利用計画	処理区分	
R4	R5. 3. 7 (274回)	東京都渋谷区神宮前 3丁目18番1	土地	1,451㎡	渋谷区が 公募によ り選定す る事業者	特別養護老 人ホーム等 敷地	一般定期借地 50年 減額貸付 (当初10年) 時価貸付 (40年)	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

○契約方式 公共随契

○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

案内図



出典：国土地理院HP・地理院の電子地形図を加工して作成

契約の概要及び利用計画

契約概要

契約相手方	契約年月日	年額貸付料(減額)	契約期間	竣工
社会福祉法人 正吉福社会	R7.2.28	42,525,000円	R7.2.28～R57.2.27(50年間) 減額貸付(当初10年)及び時価貸付(40年)	令和9年6月末(予定)

<利用計画>

建築構造	地上3階・地下1階 鉄筋コンクリート造	
施設名	延床面積	定員
特別養護老人ホーム	2,736㎡	60名
デイサービス (うち認知症対応デイサービス)	547㎡ (うち129㎡)	54名 (うち12名)
合計延床面積(共用部分を含む)	3,283㎡	—

<施設イメージ>



※社会福祉法人正吉福社会より提供
※施設イメージは実際のものとは異なる場合があります。

報告事項 2

1. 財政制度等審議会の答申結果について
(西新宿再開発建物 (権利床) の庁舎等使用調整計画)
2. 国有財産法第 10 条に基づく調整について

庁舎等使用調整計画の策定等

既存庁舎の効率的な使用の推進

- ① 国有財産監査の実施 ⇒ 余剰床面積の把握
- ② 官署の移転統合等 ⇒ 空きスペースの発生

使用調整

〔 国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法第4条 〕

- ① 調整面積 2,000㎡以上
- ② 調整面積が600㎡以上2,000㎡未満で延床面積の50%以上

10条調整

〔 国有財産法第10条 〕

使用調整対象外かつ150㎡以上

【策定方針】

- ① 借受庁舎等の解消による借受費用の縮減
- ② 集約化に伴う売却可能財産の創出
- ③ 既存庁舎等を有効活用することによる新営庁舎等の規模の縮減
- ④ 庁舎等の分散解消、狭あい解消
- ⑤ 庁舎等の耐震性能の確保

財務局

財務本省

財務局案報告

財政制度等審議会へ付議
(国有財産分科会)

了承

庁舎等使用調整計画の策定

10条調整の実施

国有財産関東地方審議会へ報告

財政制度等審議会（R7.3.3）の答申結果

庁舎名	延面積	調整面積	調整方法	答申結果
西新宿再開発建物 (権利床)	1, 218㎡	1, 218㎡	所管換	庁舎等使用調整計画について了承

西新宿再開発建物（権利床）の庁舎等使用調整計画

東京労働局助成金事務センターの移転・統合に伴って生じる空きスペースの有効活用

【西新宿再開発建物（権利床）】



〔所在地〕：東京都新宿区西新宿5-800

〔建物概要〕：令和5年築

地上35階、地下2階

（建1,218㎡／延1,218㎡）

※ 防災街区整備事業により、国立印刷局の職員
 宿舍跡地が権利変換され、国が取得した権利床
 （3Fの一部）

〔使用官署及び使用の現況〕

：東京労働局 1,218㎡

使用調整対象面積
 1,218㎡

入居予定官署	調整床面積	方法	時期	調整概要
関東信越厚生局 東京事務所	1,218㎡	所管換	令和8年度以降	【借受解消及び業務の効率化】 民間ビル・外部書庫の借受解消により、借受料年額約8,000万円が削減されるとともに、同庁舎内に書庫スペースを確保することにより、業務の効率化を図るもの。

国有財産法第10条に基づく調整事案

調整日	庁舎名	延面積	調整面積	調整概要
R6.4.16	東京法務局 城南出張所	3,744m ²	約310m ²	国有財産監査の実施により余剰が把握されたスペースを出入国在留管理庁の事務室として活用し、新たな行政需要へ対応。

東京法務局城南出張所の10条調整

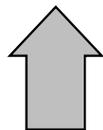
【東京法務局城南出張所】



〔所在地〕：東京都大田区鵜の木2-313-1

〔建物概要〕：平成11年築
地上4階、地下1階(建983㎡／延3,744㎡)

〔使用官署及びその使用の現状〕：東京法務局城南出張所 3,744㎡



〈10条調整の内容〉

入居予定官署名等	調整床面積	方法・時期
出入国在留管理庁城南分室（仮称）	約310㎡	新設 令和6年度以降



新たな行政需要への対応

報告事項3

国有財産関東地方審議会答申案件
の処理状況について

答申案件の処理状況等

1. 答申から5年経過した財産のうち、処理が完結していないもの

年度	審議会 開催日	付 議 内 容						進行状況
		所在地	区分	数量	相手方	利用計画	処理区分	
		該 当 な し						

2. 令和2～令和6年度の処理方針策定に係る答申案件

(令和7年6月2日現在)

	答申※	処理済のもの	処理が完結していないもの
令和2年度	4件	4件	0件
令和3年度	2件	1件	1件
令和4年度	2件	2件	0件
令和5年度	7件	4件	3件
令和6年度	1件	0件	1件
計	16件	11件	5件

※留保財産の選定及び除外に係る答申を除く。

3. 留保財産の処理状況

(令和7年6月2日現在)

都県名	決定した留保財産	利用方針 策定済	契約済 (※)	除 外
東京都（23区）	15件	4件	2件	0件
東京都（23区外）	1件	1件	0件	0件
神奈川県	3件	0件	0件	0件
埼玉県	1件	0件	0件	1件
新潟県	1件	0件	0件	0件
計	21件	5件	2件	1件

※ 1件の留保財産に対し、複数の契約件数が計上される場合がある。