

留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査 実施結果

令和6年2月29日
関東財務局
東京財務事務所

1 背景・目的

下記の2に所在する未利用国有財産については、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により有効活用を図ることとしております。そこで、今般、定期借地を前提とした実効性のある利用方針案の策定に向け、取組内容や事業方式などについて、事業に関心のある民間事業者の皆様との対話を通じた、サウンディング型市場調査を行いました。この結果も踏まえて更に検討を進め、利用方針案をとりまとめていきたいと考えております。

2 調査対象地の概要

No.		1
所在地		品川区東五反田五丁目60番47
敷地面積		1,465.67 m ²
交通環境		JR山の手線「五反田」駅 北西方約400m
都市計画の制限	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率/容積率(%)	60/150
	高度地区	第一種高度地区
	防火地域等	準防火地域
	その他	
備考		

No.		2
所在地		港区白金台二丁目2番154
敷地面積		951.55 m ²
交通環境		都営地下鉄三田線、東京メトロ南北線「白金台」駅 南東方約600m
都市計画の制限	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率/容積率(%)	60/200
	高度地区	17m第二種高度地区
	防火地域等	準防火地域
	その他	
備考		・地上建物は今後解体撤去予定

3 スケジュール

内 容	日 程
実施要領の公表	令和5年9月25日（月）
対 話 の 実 施	令和5年11月27日（月）～12月8日（金）
実施結果概要の公表	令和6年2月29日（木）

4 調査項目

1. 事業のアイデアに関する事項
 - 当該留保財産が所在する地域の特性や課題
 - 求められる建築物の用途、機能、施設配置等
 - 当該事業に期待される効果（資産価値の向上、まちづくりへの寄与等）
 - ①事業用定期借地権（貸付期間10年以上30年以内）、②一般定期借地権（貸付期間50年以上）の別について
2. 事業を実施する上での諸条件に関する事項
 - 整備可能な建築物のボリューム
 - 同種の開発規模、内容等に照らし、開発に要する標準的なスケジュール
 - 必要とされる行政上の許認可等の手続き
3. その他の事項
 - 事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項

5 参加状況

参加事業者：5事業者（不動産業、教育業）

6 実施結果の概要

別紙【意見の概要】のとおり

7 今後の方針

本調査結果や地方公共団体等との十分な議論を踏まえ活用方針を具体的に検討した後に、二段階一般競争入札等の手法により、処理を行うこととしております。

別紙【意見の概要】[No.1 品川区東五反田五丁目60番47]

1 事業のアイデアに関する事項

○当該留保財産が所在する地域の特性や課題

- ・ 対象地は池田山エリアに位置し、周辺には高級住宅街が広がり、低層建物が並ぶ、住環境として良好な地域。最寄駅から相当の徒歩分数を要するものの、複数路線の利用も可能な為、交通利便性の評価も高い。
- ・ 前面道路が狭く、周辺には住居が多く張り付いている環境の為、不特定多数の人や車の出入りが多い用途は好まれない。
- ・ 区全体の課題として少子高齢化が進むと考えられており、今後も一人暮らしの高齢者や高齢者のみの世帯が増加することが見込まれ、さらに高齢者の中でも75歳以上の高齢者の比率が高くなることを見込まれている。
- ・ 500m圏内に65歳以上人口が2,140人も密集している地域に関わらず、介護施設（有料老人ホーム等）がほぼ無い地域。
- ・ 都心部の中でも閑静な住宅街としての立地希少性が高く、高所得層から好まれているエリア。
- ・ 地域に関わらず、「少子高齢化・人口減少」「生産性の向上」「暮らしの豊さの欠如」などが共通の課題であり、子ども、子育て世代、高齢者、障害者、そして「環境」など最もケアを必要とする人々の居場所がなく、「生きづらい」ことが根本的な問題であると感じている。

○求められる建築物の用途、機能、施設配置等

- ・ 周辺再開発により、住宅系の供給が今後増加を見込まれることを考慮すると、有料老人ホームなどの高齢者施設が求められる。
- ・ 用途地域が第一種低層住居専用地域の為、主に住居系、医療・介護・福祉施設のニーズが高い。
- ・ 賃貸住宅、又は老人ホーム（マーケット調査要）。
- ・ 賃貸マンション。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅。
- ・ オープンスペースのような重層的なケアの施設。箱型の大きな建築物を立てずに、コンテナなどの仮設建築物、畑、オープンに集える場など最小限の設備を作り、それをスクール、子どもの遊び場、地域の方々が集うコミュニティの場、大人の働く場など、さまざまな「機能」で共有をする。

○当該事業に期待される効果（資産価値の向上、まちづくりへの寄与等）

- ・ 高齢者福祉。住み慣れた自宅で安心して暮らし続けられる基盤の整備。
- ・ 東京都の福祉保健局から開示されている資料によると、品川区の所属する区南部においては、介護施設の利用者が今後も多く見込まれており、今後高ま

る高齢者施設の需要へ対応が可能。

- ・ 緑豊かな計画にする等、周辺環境の向上に努めることも可能。
- ・ 優良な住宅を供給し、地域へ貢献することができる。
- ・ 子供たちが学校以外に大人と関わる機会を町として作り、障害者や高齢者にも使用してもらえようようなコミュニティ全体の資産として活用することで、より住みやすく、公正な価値の高い街づくりを行うことができる。

○①事業用定期借地権（貸付期間 10 年以上 30 年以内）、②一般定期借地権（貸付期間 50 年以上）の別について

- ・ ①用途地域が第一種低層住居専用地域の為、事業用定期借地権での事業は難しい。
- ・ ②一般定期借地権（貸付期間 50 年以上）を希望、70 年程度が望ましい。
- ・ ②一般定期借地権（貸付期間 50 年以上）を希望、50 年程度が望ましい。

2 事業を実施する上での諸条件に関する事項

○整備可能な建築物のボリューム

- ・ 法令上（容積率：150%）、地域性を考慮した最大限のボリューム。
- ・ 容積率 150%の為、延床面積 665 坪程度建築可能と想定。（容積緩和により延床面積が大きくなる可能性あり。）
- ・ 6mx2m 程度のコンテナハウスなどの仮設建築物
- ・ 畑や庭などの整備、屋外のベンチ、テーブル 等

○同種の開発規模、内容等に照らし、開発に要する標準的なスケジュール

- ・ 約 24～30 か月（設計期間：9～12 か月、工事期間：15～18 か月）
- ・ 事業確定後、基本～詳細図面作成：約 4 か月。
申請・施工体制にかかる準備：約 6 か月。
着工～竣工：約 13 か月。
- ・ 現状 2 年～2 年半、工事期間前後数か月で各種開発に係る手続きを行う想定。
- ・ 1 年程度設計及び行政協議・許認可。着工後、2 年程度建築期間。
- ・ 3 か月程度

○必要とされる行政上の許認可等の手続き

- ・ 有料老人ホーム設置届
- ・ 特定施設入居者生活介護の指定申請。
- ・ 建築確認申請。

3 その他の事項

○事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項

- ・ 建物整備後の所有に関して、第三者への借地権付き建物の売却を希望。
- ・ 当該地が埋蔵文化財包蔵地（池田山遺跡）となっているため、事前に行政において、埋蔵文化財調査の実施を希望。
- ・ 工事期間における貸付料の免除もしくは減額を希望。
- ・ 介護保険の特定枠優先取得。
- ・ 契約期間中の外部への借地権譲渡の許可を希望（用途変更はなく当初の事業は継続）。
- ・ 建物整備後の所有及び運営に関して、借地権付き建物の第三者（グループファンドや投資家等）への譲渡希望。
- ・ マスターリースで借り受け、個人等に分譲又は転貸することを希望。
- ・ 留保財産の処理や活用方法等に規定があるのは承知しているが、ぜひ柔軟に活用できるよう検討をお願いしたい。

別紙【意見の概要】[No.2 港区白金台二丁目2番154]

1 事業のアイデアに関する事項

○当該留保財産が所在する地域の特性や課題

- ・ 対象地周辺には高級住宅街が広がり、大通り沿いを除き低層建物が並ぶ、住環境として良好な地域。最寄駅から相当の徒歩分数を要するものの、都心（都内中心地）に位置しており、交通利便性の評価も高い。
- ・ 都心部の中でも閑静な住宅街としての立地希少性が高く、高所得層から好まれているエリア。
- ・ 大通りから一本入り、戸建住宅や集合住宅が建ち並ぶ落ち着いた環境に位置。
- ・ 500m圏内に65歳以上人口が2,491人と密集している地域に関わらず、介護施設（有料老人ホーム等）がほぼ無い地域。
- ・ 前面道路が狭く、一方通行の道路であることから周辺は戸建てや集合住宅が多く張り付いている環境の為、駅から至近の立地であるが、不特定多数の人や車の出入りが多い用途は好まれない。
- ・ 地域に関わらず、「少子高齢化・人口減少」「生産性の向上」「暮らしの豊さの欠如」などが共通の課題であり、子ども、子育て世代、高齢者、障害者、そして「環境」など最もケアを必要とする人々の居場所がなく、「生きづらい」ことが根本的な問題であると感じている。

○求められる建築物の用途、機能、施設配置等

- ・ 賃貸住宅、又は、老人ホーム（マーケット調査要）。
- ・ 資産価値評価からいうと、分譲住宅が適しているが、『分譲不可』という条件から、賃貸住宅及びシニア住宅が検討可能。
- ・ 用途地域が第一種中高層住居専用地域の為、500㎡以下の店舗誘致が可能であるものの、主に住居系、医療・介護・福祉施設のニーズが高い。
- ・ オープンスペースのような重層的なケアの施設。箱型の大きな建築物を立てずに、コンテナなどの仮設建築物、畑、オープンに集える場など最小限の設備を作り、それをスクール、子どもの遊び場、地域の方々が集うコミュニティの場、大人の働く場など、さまざまな「機能」で共有をする。

○当該事業に期待される効果（資産価値の向上、まちづくりへの寄与等）

- ・ 緑豊かな計画にする等、周辺環境の向上に努めることも可能。
- ・ 優良な住宅を供給し地域への貢献ができる。
- ・ 東京都の福祉保健局から開示されている資料によると、港区の所属する区中央部においては、介護施設の利用者が今後も多く見込まれており、今後高まる高齢者施設の需要へ対応が可能。

- ・ 子供たちが学校以外に大人と関わる機会を町として作り、障害者や高齢者にも使用してもらえるようなコミュニティ全体の資産として活用することで、より住みやすく、公正な価値の高い街づくりを行うことができる。

○①事業用定期借地権（貸付期間 10 年以上 30 年以内）、②一般定期借地権（貸付期間 50 年以上）の別について

- ・ ①事業用定期借地権は、昨近の工事費用高騰等の影響で投資費用を回収することが困難。
- ・ ①事業用定期借地権では、昨今の資材工事費の高騰もあり収益基準に合わない。また、第一種中高層住居専用地域に所在するため活用用途に限られる。
- ・ ②一般定期借地権（貸付期間 50 年以上）を希望、賃貸住宅であれば 70 年程度が望ましい。老人ホームであれば実稼働期間を考慮し 60 年程度が望ましい。
- ・ ②一般定期借地権（貸付期間 50 年以上）を希望、70 年程度が望ましい。
- ・ ②一般定期借地権（貸付期間 50 年以上）を希望、50 年程度が望ましい。

2 事業を実施する上での諸条件に関する事項

○整備可能な建築物のボリューム

- ・ 法令上（容積率：200%）、地域性を考慮した最大限のボリューム。
- ・ 容積率 200%の為、延床面積 2,400～3,000 m²建築可能と想定。
- ・ 法令上（容積率：200%）の容積率を生かしたボリューム。（日影規制及び斜線制限等のボリュームチェック未実施につき正確なボリュームの提示不可。）
- ・ 容積率 200%の為、延床面積 575 坪程度建築可能と想定。（容積緩和により延床面積が大きくなる可能性あり。）
- ・ 建物は、地下 1 階、地上 3 階程度が望ましい。北側民地の建物が近接しこれ以上の高層化は困難。
- ・ 6mx2m 程度のコンテナハウスなどの仮設建築物
- ・ 畑や庭などの整備、屋外のベンチ、テーブル 等

○同種の開発規模、内容等に照らし、開発に要する標準的なスケジュール

- ・ 現状 2 年～2 年半、工事期間前後数か月で各種開発に係る手続きを行う想定。
- ・ 1 年程度設計及び行政協議・許認可を行い、着工をする。2 年程度の建築期間を要する。
- ・ 事業確定後、基本～詳細図面作成：約 4 か月。
申請・施工体制にかかる準備：約 6 か月。
着工～竣工：約 12 か月。
- ・ 3 か月程度

○必要とされる行政上の許認可等の手続き

- ・ 建築確認申請。
- ・ 特定施設入居者生活介護の指定申請。

3 その他の事項

○事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項

- ・ 建物整備後の所有及び運営に関して、借地権付き建物の第三者（グループファンドや投資家等）への譲渡希望。
- ・ 更地返還義務を負う定期借地権者はデベロッパー、転定期借地権を分割して分譲するような活用方法の検討も希望。
- ・ マスターリースで借り受け、個人に分譲又は転貸することを希望。
- ・ 介護保険の特定枠優先取得。
- ・ 契約期間中の外部への借地権譲渡の許可を希望（用途変更はなく当初の事業は継続）。
- ・ 留保財産の処理や活用方法等に規定があるのは承知しているが、ぜひ柔軟に活用できるよう検討をお願いしたい。