

# 留保財産の利活用に関するサウンディング型市場調査

## 実施要領

令和4年4月

財務省近畿財務局

管財部国有財産調整官(普財)

## 1. 調査の目的

財務省近畿財務局では、大阪市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により有効活用を図ることとしました。

この留保財産の最適な有効活用を図っていくためには、地域の状況やニーズなどを踏まえつつ、民間事業者のご意見をお聞きし、そのアイデアやノウハウを最大限に活かして事業化に結び付けていく検討が必要となります。

このため、留保財産である下記2の調査対象地について、定期借地による貸付を前提とした実効性のある利用方針の策定に向け、取組内容や事業方式などのサウンディング調査(以下、「本調査」という。)を実施することとしたものです。

(※) 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. 調査対象地の概要

所在地	大阪市西区川口2丁目5番、54番1	
土地数量	5,310.63㎡	
交通環境	O s a k a M e t r o 阿波座駅の西方約800m	
都市計画による制限等	区域区分	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率/容積率(%)	60/200
	防火指定	準防火地域
大阪府からの地域の整備計画等に関する意見	<p>大阪府に対象地の利用に関する意見を伺ったところ、「対象地東側に隣接する河川区域※において、公募により民間事業者を選定した上、にぎわい施設の整備を予定しており、同事業と連動した、地域住民が気軽に利用できる施設となるよう配慮をお願いしたい。」との意見を受けております。</p> <p>※対象地東側に隣接する河川区域は、大阪府・大阪市共同で海と川を結ぶ船の乗換ターミナル機能を有する水辺のにぎわい拠点となるよう検討を進めている土地になります。</p> <p><a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/miryokuzukuri/nakanosimagate/index.html">https://www.pref.osaka.lg.jp/miryokuzukuri/nakanosimagate/index.html</a></p>	

<p>接道状況</p>	<p><b>【西側道路】</b></p> <p>対象地西側に隣接する西区川口2丁目159番は河川区域に所在する西大阪治水事務所所管の財産です。現況は道路ですが、建築基準法上の道路ではなく、159番より西側が建築基準法上の道路(大阪市認定道路(幅員6m))です。大阪市建築指導部建築確認課に確認したところ、「接道条件に関しては、建築確認申請時に判断します。」とのことです。</p> <p>なお、当該159番について財産を所管する西大阪治水事務所に確認したところ、「159番を通行の用に供して構わない。」との回答を受けています。</p> <p><b>【南側道路】</b></p> <p>対象地南側に隣接する西区川口2丁目37番4は大阪市有地であり、南側道路との接道要件は満たしていません。</p>
<p>備考</p>	<p>対象地上の建物(旧大阪税関富島出張所庁舎)の解体工事は令和4年度に実施予定です。</p>

### 3. 調査内容

#### (1) 参加対象

対象地の利活用による事業の実施主体となる意向を有する事業者又は事業者のグループ。ただし、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する。

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ている者を除く。)

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。

## (2) 調査項目

### ①対象地のポテンシャル

- ・対象地が所在する地域の特性や課題
- ・想定される建築物の用途及びその構成、機能、施設配置、全面積活用の可否等
- ・用途(構成)等により期待される効果(資産価値向上、まちづくりへの寄与等)

### ②事業方式

- ・望ましい定期借地の期間
- ・事業開始までのスケジュール
- ・必要とされる行政上の手続き

### ③その他

- ・当局が二段階一般競争入札※により貸付相手方を決定する場合、入札公告から企画提案書受付締切までに必要な期間
- ・対象地への関心や当局に求める公募事項等

#### ※二段階一般競争入札

定期借地による土地の借受けを希望する者から土地の利用等に関する企画提案を求めた上で、これを審査し、審査を通過した者により行う一般競争入札

#### ※留意事項

- ・事業方式については、借地借家法第22条に規定する一般定期借地設定契約(契約期間50年以上)又は借地借家法第23条第1項及び第2項に規定する事業用定期借地設定契約(契約期間10~30年)による賃貸借を前提。
- ・一般定期借地設定契約による賃貸借は、対象地の全部又は一部を公共的な用途として活用する場合に設定可能であり、そうでない場合の事業方式は、事業用定期借地設定契約に限る。

※現在、大阪府及び大阪市から公共的な用途での活用要望は受けておりません。

- ・マンション分譲等、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、転貸を行うことは原則不可(借地上の建物を第三者に賃貸することを妨げるものではありません)
- ・対象地の転貸及び定期借地権の譲渡は原則不可
- ・貸付料予定価格は、不動産鑑定士による年額貸付料の評価額により決定します。

(注)土地の評価については、対象地の最有効使用に基づく更地価格を求めます。

## 4. スケジュール

- (1) 実施要領の公表：令和4年4月1日(金)
- (2) 参加申込受付期間：令和4年4月1日(金)～令和4年4月22日(金)
- (3) 調査票提出期限：令和4年5月2日(月)
- (4) 対話の実施期間：令和4年5月16日(月)～令和4年5月27日(金)
- (5) 結果の公表：令和4年7月中を予定

## 5. 手続きの流れ

### (1) 参加申し込み

本調査への参加を希望する場合は、別紙1のエントリーシートに必要事項を記入し、提出先にメールにてご提出ください。

受付期間：令和4年4月1日（金）～令和4年4月22日（金）

提出先：「8. 提出・問い合わせ先」のとおり

### (2) 対話の実施日時及び場所の連絡

参加申込のあった事業者又は事業者のグループの担当者宛てに、実施日時及び場所を連絡します。

### (3) 調査票の提出

別紙2の調査票を令和4年5月2日（月）までにメールによりご提出ください。

提出先：「8. 提出・問い合わせ先」のとおり

### (4) 対話の実施

①実施期間：令和4年5月16日（月）～令和4年5月27日（金）

②所要時間：30分～1時間程度

③場 所：近畿財務局会議室

④その他：

- ・対話は参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のために個別に行います。
- ・対話に参加する人数は1団体につき3名以内とします。
- ・対話の実施に際して、調査票記載事項を説明するための資料の提出は任意です。

実施時の新型コロナウイルス感染症の発生状況にもよりますが、調査票を受け取った後、電話による確認等、面談によらない手段に代えさせていただく場合があります。

### (5) 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、参加事業者の名称は公表しません）。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、対象地の定期借地に当たり、民間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

本調査終了後も、必要に応じて追加で照会させて頂くことがありますのでご協力を

お願いいたします。

## 7. 別紙

- (1) 別紙1 エントリーシート
- (2) 別紙2 調査票
- (3) 別紙3 財産の位置、周囲の状況等に関する資料

## 8. 提出・問い合わせ先

エントリーシート・調査票の提出、お問い合わせ等は以下までお願いします。

〒540-8550

大阪府中央区大手前4丁目1番76号

財務省 近畿財務局 管財部 国有財産調整官(普財)

担当 平岡、井ノ本

電話 06-6949-6389

メールアドレス [kinki.kokutyou.huzai@kk.lfb-mof.go.jp](mailto:kinki.kokutyou.huzai@kk.lfb-mof.go.jp)