

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4年7月1日
財務省九州財務局管財部
第一統括国有財産管理官

1. 調査の目的

財務省九州財務局では、熊本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。

この留保財産の最適な有効活用を図るため、地域の状況やニーズなどを踏まえつつ、民間事業者等から広くご意見を聞き、そのアイデアやノウハウを最大限に活かして事業化に結び付けていきたいと考えております。

このため、今般、下記の留保財産について、定期借地権による貸付けを前提とした利用方針の策定に向け、取組内容や事業方式などについて、サウンディング型市場調査（以下、「対話」という。）を実施しました。

※ 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. 調査対象財産（詳細は別添1及び2参照）

NO	所在地	敷地面積
1	熊本市東区栄町18番	4,133.41㎡
2	熊本市北区植木町岩野字相田原285番1	2,071.49㎡

3. スケジュール

実施要領の公表	令和4年2月10日（木曜日）
対話の実施期間	令和4年4月12日（火曜日）から4月22日（金曜日）
実施結果概要の公表	令和4年7月1日（金曜日）

4. 結果概要

(1) 参加事業者数

ア) 熊本市東区栄町18番

6事業者(不動産業、建設業、その他の業種)

イ) 熊本市北区植木町岩野字相田原285番1

4事業者(不動産業、建設業、その他の業種)

(2) 意見の概要

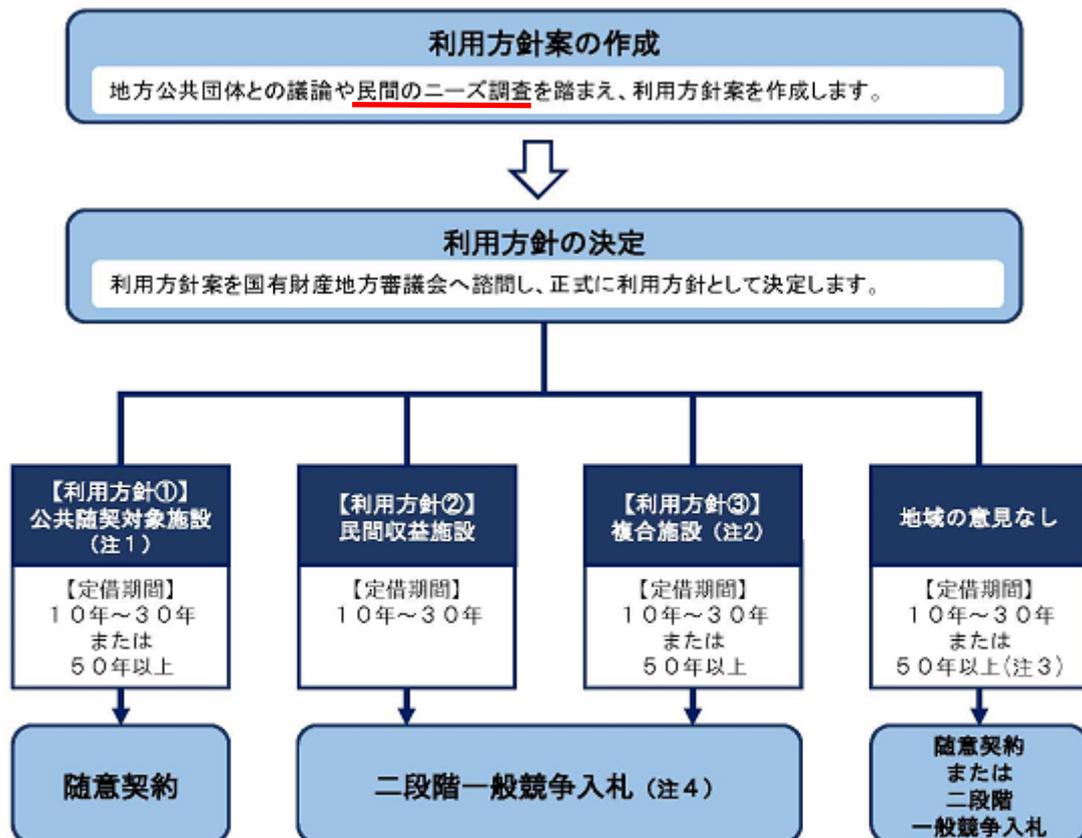
別紙1及び2のとおり

頂いたご意見は、利用方針の策定に当たり参考とさせていただきますが、全てが採用されるとは限りません。あらかじめご了承ください。

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。

当該利用方針案を国有財産九州地方審議会に諮問し、利用方針を決定の上、定期借地権による貸付を行うこととしております。



注1 介護・保育などの公共性の高い施設の用に供する場合の随意契約の対象となる施設

注2 公共随契約対象施設と民間収益施設の複合施設

注3 二段階一般競争入札の場合は、定借期間は、10年～30年に限られる。

注4 土地利用等に関する企画提案を審査し、審査を通過した者を対象に価格競争を行う入札方式

【意見の概要】

(熊本市東区栄町 18 番)

1. 実施可能な事業内容

- 商業施設（スーパーマーケット等）とスポーツ施設の組合せ
- スーパーマーケットと高齢者向け住宅の組合せ
- スーパーマーケットと高齢者福祉・子育て支援施設の組合せ
- 商業施設単体
- 商業施設（ドラッグストア、ディスカウントストア）と飲食店等の組合せ
- 商業施設（ディスカウントストア、スーパーマーケット、ホームセンター）とフィットネス施設、カフェ等の組合せ
- 商業施設（スーパーマーケット、ドラッグストア、ディスカウントストア等）単体又は複合施設

2. 事業方式等

(1) 定期借地権の期間

- 50年以上（民間収益施設）
- 施設の開業から閉鎖まで30年（複数）
- 施設の開業から閉鎖まで20年以上
- 施設の開業から閉鎖まで20年（複数）

(注) 国においては、事業用定期借地権の存続期間は10年以上30年以内、一般定期借地権の存続期間は50年以上の取扱いとしています。

(2) 事業開始までの準備期間

- 約2年程度
- 1年6か月程度（複数）
- 約1年程度

(3) 全面積利用の可否

- 全面積利用（分割不可）（複数）
- 商業施設と福祉施設であれば敷地分割

3. 経済条件（定期地代、賃借料等に関する意見）

- 地代の最低水準を公告段階から明示してほしい
- 公共空間を整備する場合には、地代の減免等を可能としてほしい

- 建築コストが上昇局面であるため、支払い可能な地代は相対的に低下する
- 工事期間・原状回復期間における地代の支払いを免除してほしい
- 需給バランス等に大きな変動があった場合、地代の賃料改定が可能であることが望ましい
- 地代については出来る限り安い設定である方が様々な検討が可能
(注) 国における地代の予定価格は、不動産鑑定士が算定した評価額を基に決定する取扱いとしています。

4. 事業者が参画しやすい仕組み

(1) 制度面における要望

- 事業継続が困難な場合の契約解除条件を明示してほしい（複数）
- テナントの入居可否に関する条件を事前に明示してほしい
- 企画競争段階で、テナント全てを明示することを応募条件としないほしい
- 更地返還義務の取消しに関する条件を提示してほしい

(注) 定期借地契約が終了したときは、契約相手方において、貸付期間が満了する日までに、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、貸付財産を原状に回復した上で、更地で国に返還していただく取扱いとしています。

- 事業スキームの選択肢を増やすため、土地の転貸を認めてほしい
- リスクを低減させるため、国側の契約解除条件を明示してほしい
- 住宅や有料老人ホームの導入も考えられることから、一般定期借地権による貸付けの要件を緩和してほしい
- 本地の活用にあたって、国として整備を求める施設など、何らかの方針があるのであれば、早めに提示してほしい

(2) その他（要望・提案等）

- 土地に関する資料として、ボーリング調査等の情報が事前にある方が望ましい（複数）
- 入札前に計画建物に係る本地の地盤調査を行えるようにしてほしい
- 比較的小規模な特別養護老人ホームについては、社会福祉法人の参入意欲は高い状況。社会福祉法人が補助金を得て施設整備を図る場合、補助金の申請段階までには土地の利用が確約されている必要がある。

【意見の概要】

(熊本市北区植木町岩野字相田原 2 8 5 番 1)

1. 実施可能な事業内容

- コンビニエンスストア（複数）
- 訪問介護の事務所やデイケア
- アパートなどの住居系

2. 事業方式等

(1) 定期借地権の期間

意見なし

(2) 事業開始までの準備期間

意見なし

(3) 全面積利用の可否

- 市街化区域側の土地だけを対象とした方が、事業者が参画する可能性があるのではないかと

3. 経済条件（定期地代、賃借料等に関する意見）

- 埋文調査費用を地代と相殺するなど地代の圧縮が必要
- 借地契約後に埋文調査を実施することになるため、収益を得られない期間を加味した地代設定が必要

4. 事業者が参画しやすい仕組み

(1) 制度面における要望

- 土地利用の制約が強いため、事前に地代などの条件を提示しないと事業者は参画しないのではないかと

(2) その他（要望・提案等）

- 国において借地契約の前までに埋文調査を完了させていることが望ましい（複数）
- 借地契約後の埋文調査費用を実費で国が支払うのであれば参入意欲はあがると思う
- 借地よりも売却が望ましい

(1) 熊本市東区栄町18番(旧合同宿舎栄町住宅)

所在地	熊本市東区栄町18番	
敷地面積	4,133.41㎡	
都市計画による制限等	都市計画区域	市街化区域
	熊本市立地適正化計画 (令和3年3月改訂)	都市機能誘導区域 居住誘導区域
	用途地域	第二種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火地域等	準防火区域
	その他(主なもの)	都市計画法第29条(開発行為の許可)、土壌汚染対策法第4条(土地の形質変更の届出)、熊本市景観計画区域(江津湖周辺地域)
主たる接続道路 ※幅員は実測	東側 舗装市道 幅員約15.0m 南側 舗装市道 幅員約9.0m	
供給処理施設の状況	電気・・・界面道路配線有 公営水道・・・界面道路配管有 公共下水道・・・界面道路配管有 都市ガス・・・界面道路配管有	
交通機関	熊本市電健軍町駅の南方約0.4km徒歩5分	
公共施設	熊本市東区役所、市立泉ヶ丘小学校、市立東野中学校	
参考事項	本地周辺は、熊本市都市マスタープランにおける地域拠点(健軍地区)であり、熊本市より市が推進する政策との整合に配慮することについて要望がぁっている。	

【位置図・周辺状況を示す資料】



「地理院タイル(電子地形図(タイル))」(国土地理院) (<https://maps.gsi.go.jp/>)をもとに九州財務局作成



「空中写真データ」(国土地理院) (<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do?specificationId=1674386>)をもとに九州財務局作成

別添 2

(2) 熊本市北区植木町岩野字相田原 2 8 5 番 1 (旧九州農業試験場植木庁舎)

所在地	熊本市北区植木町岩野字相田原 2 8 5 番 1	
敷地面積	2, 071.49㎡	
都市計画による制限等	都市計画区域	市街化区域 (南西側) 市街化調整区域 (北東側)
	熊本市立地適正化計画 (令和 3 年 3 月改訂)	都市機能誘導区域外 居住誘導区域外
	用途地域	第二種中高層住居専用地域 指定なし
	建蔽率	60% ※市街化調整区域についてはご確認ください
	容積率	100% ※市街化調整区域についてはご確認ください
	防火地域等	—
	その他 (主なもの)	文化財保護法第 9 3 条 (松山遺跡)、都市計画法第 2 9 条 (開発行為の許可)、第 3 4 条 (開発許可の基準)、同条第 1 1 号 (集落内開発制度指定区域)、第 4 3 条 (開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)、熊本市景観計画区域
主たる接続道路 ※幅員は実測	北西側 舗装市道 幅員約 14.9m~約 17.8m 南側 舗装市道 幅員約 17.3m~約 17.8m	
供給処理施設の状況	電気・・・ 接面道路配線有 公営水道・・・ 接面道路配管有 公共下水道・・・ 接面道路配管有 都市ガス・・・ 接面道路配管無	
交通機関	産交バス 植木病院・かがやき館前停留所の東方約 0.2km 徒歩 3分	
公共施設	熊本市北区役所、市立山東小学校、市立五霊中学校	
参考事項	<p>・本地は周知の埋蔵文化財包蔵地 (松山遺跡) に該当するため、掘削を伴う土木工事の際には事前に届出が必要。なお、過去の周辺における調査状況から発掘調査が必要となる可能性が高い。(調査費用は事業者負担となる。)</p> <p>・市街化調整区域については、集落内開発制度指定区</p>	

域となっている。なお、市街化区域内の土地と一体で開発する場合には、全面積に市街化調整区域の規制が適用される。

- ・ 公営水道は北西側の市道には配管されていない。
 - ・ 公共下水道は北西側の市道には配管されていない。
- なお、市街化調整区域は公共下水道の処理区域外であり、下水道に接続する場合には流入許可及び下水道受益者負担金の支払いが必要となる。

【位置図・周辺状況を示す資料】



「地理院タイル(電子地形図(タイル))」(国土地理院) (<https://maps.gsi.go.jp/>) をもとに九州財務局作成



「空中写真データ」(国土地理院) (<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do?specificationId=1775691>) をもとに九州財務局作成