

# 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6月27日  
財務省東北財務局

## 1. 本調査の目的

仙台市宮城野区東仙台四丁目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。

本調査は、定期借地を前提とした実効性のある利用方針の策定に向け、事業に関心のある民間事業者等の皆様との対話を通じた、サウンディング型市場調査（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. 本調査対象財産の概要（詳細は別添「対象財産の概要」のとおり）

所在地	土地数量（㎡）	備考
宮城県仙台市宮城野区東仙台4-106-8	28,732.55	

## 3. 実施概要

### （1）調査項目

#### 1. 実施可能な事業内容

- （1）事業コンセプト
- （2）事業内容及び想定される事業実施体制（スキーム）
- （3）想定される建築物の用途、機能、構造、敷地内の配置（数）、全面積活用の可否
- （4）当該事業に期待される効果（まちづくり、地域の活性化への寄与等）
- （5）公的施設の導入可能性（導入可能な施設と導入不可能な施設）

#### 2. 事業を実施する上での諸条件に関する事項

- （1）定期借地期間における事業スケジュール（準備、解体及び原状回復等を含む）
- （2）必要とされる行政上の許認可等の手続きや近隣住民等への説明

#### 3. 経済条件

- （1）定期借地期間において想定される費用（建築、運営、解体など）
- （2）事業内容を踏まえ想定される借地料に関するご意見

#### 4. その他の事項

- （1）二段階一般競争入札により貸付相手方を決定する場合、その準備等に必要期間
- （2）その他の意見

※これらの項目について「①事業用定期借地権」、「②一般定期借地権」2ケースの活用方を提案（どちらか一方でも可）。

## (2) 参加状況

参加事業者：5事業者（不動産業、建設業、医療・福祉、専門技術サービス業）

※参加事業者を特定できる情報は公表しておりません。

## (3) 実施スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和6年4月10日（水）
参加申込受付期間	令和6年4月10日（水）～令和6年5月22日（水）
サウンディングの実施	令和6年5月10日（金）～令和6年6月6日（木）
結果概要の公表	令和6年6月27日（木）

## 4. 結果概要

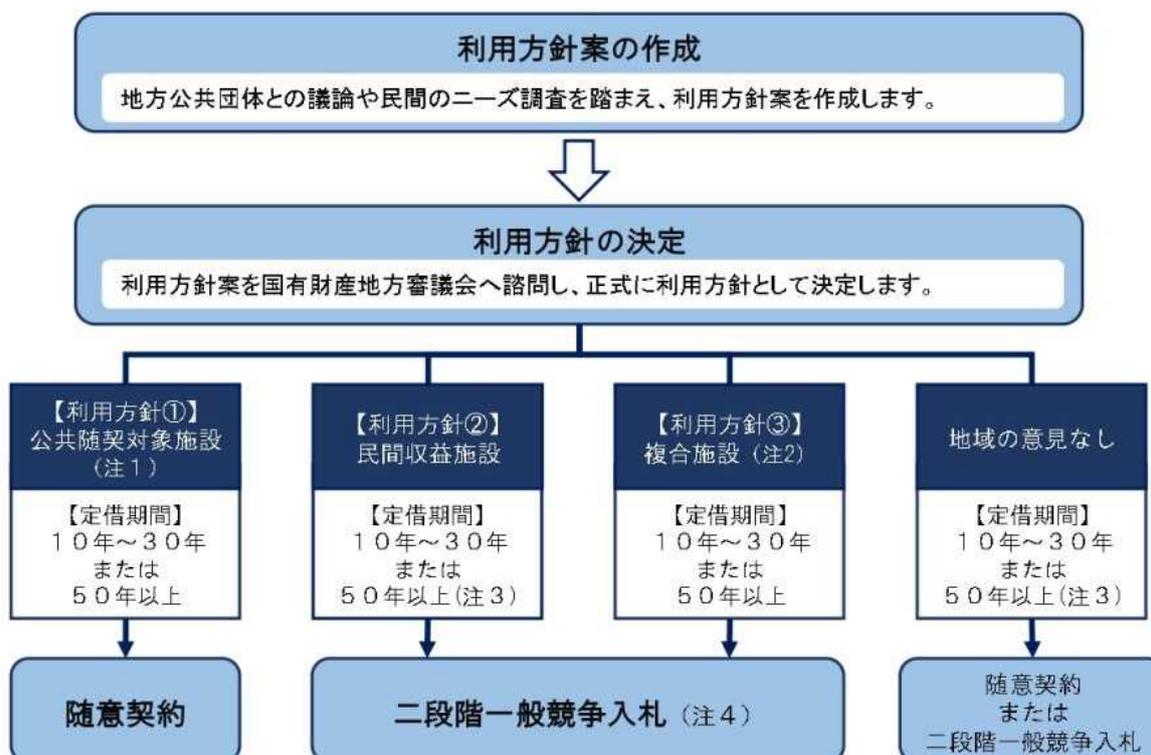
別紙「意見の概要」のとおり。

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

本調査結果や地方公共団体との議論を踏まえ、利用方針案を作成します。

当該利用方針案を国有財産東北地方審議会に諮問し、利用方針を決定のうえ、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年に限られるが、一定の要件に該当する場合には50年以上も適用可能

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

(宮城県仙台市宮城野区東仙台4-106-8)

### ① 事業用定期借地権 (10年~30年)

#### 1. 実施可能な事業内容

##### (1) 事業コンセプト

- ・ 公益用途を中心に幅広い世代にサービスを提供できるような利便性と安心を軸とした街づくり。
- ・ 地域住民の方々の満足感向上、利便性の向上、近隣既存施設とのバランス等を担保した商業施設の開発。

##### (2) 事業内容及び想定される事業実施体制 (スキーム)

###### (事業内容)

- ・ 社会的弱者や家族の安心に繋がる小規模商業関連施設、健診など医療施設、高齢者施設、障がい者施設など。
- ・ 商業施設。
- ・ 複合施設。

###### (事業実施体制)

- ・ S P C。
- ・ 借地契約後、グループ企業が建物を建設し、各テナントに転貸。
- ・ 基本的に自社内で施工、管理、運営。

##### (3) 想定される建築物の用途、機能、構造、敷地内の配置 (数)、全面積活用の可否

- ・ 医療モール、病院、介護施設、障がい者関連施設、ドラッグストア、集会場、公園、駐車場。全面積活用可。
- ・ ホームセンター等の小売店舗、飲食店舗、サービス店舗、医療施設。各建物は平屋もしくは2階建てのS造を想定。全面積活用可。
- ・ 基本的には全面積活用可。

##### (4) 当該事業に期待される効果 (まちづくり、地域の活性化への寄与等)

- ・ 安心・安全に繋がる幅広い年齢層に愛される街づくりを通じて近隣住民との共存共栄に期待。
- ・ 商業施設は周辺住宅の利便性向上のほか、子育て世代の労働需要に寄与。また、医療施設は、周辺住宅の世帯年齢等を鑑みて、必要性があり、且つ求められている施設。
- ・ 本地近隣住民の子育て支援をサポートなど働く世代の就労支援を後押し、商業の分野で多世代の交流を促しながら、にぎわいを生み出すことが可能。継続的な

まちの発展や、地域の価値向上に貢献。

(5) 公的施設の導入可能性（導入可能な施設と導入不可能な施設）

（導入可能な公的施設）

- ・ 郵便局や金融機関、ケアセンター、学童保育施設、保育園等は導入可能な施設。但し、経済合理性が担保出来るかが課題。
- ・ 図書館、子育て支援センター、体育館。

（導入不可能な公的施設）

- ・ 特段無し。（複数）

2. 事業を実施する上での諸条件に関する事項

(1) 定期借地期間における事業スケジュール（準備、解体及び原状回復等を含む）

- ・ 建物建築工事着工まで3～5年程度、建物建築工事に12～18か月程度、建物解体工事は12か月程度。
- ・ 建物建築工事着工まで10か月程度、建物建築工事に12か月程度、建物解体工事に6か月程度。
- ・ 建物建築工事着工まで18か月程度、建物建築工事に18か月程度、建物解体工事は6か月程度。

(2) 必要とされる行政上の許認可等の手続きや近隣住民等への説明

- ・ 県や市など関係機関調整、自然エネルギーを活用する場合の交付金等申請手続き及び整備事業内容、規模、時期などに関する近隣住民説明。
- ・ 開発許可、建築確認、大規模小売店舗立地法申請、中高層建築物に係る建築計画の説明等。
- ・ 開発許可、大規模小売店舗立地法、中高層建築物に係る建築計画、土壤汚染対策法への対応など。住民説明会は法令や条例に基づくもののほか、必要がある場合に実施。

3. 経済条件

(1) 定期借地期間において想定される費用（建築、運営、解体など）

- ・ 建築費、都市計画税、建物固定資産税、建物維持管理費、建物解体費、施設運営費 等。
- ・ 建築費（設計費含む）、都市計画税、建物固定資産税、建物維持管理費、運営費用、建物火災保険、建物解体費。

(2) 事業内容を踏まえ想定される借地料に関するご意見

- ・ 商業施設等の民間収益施設の提案であっても、施設の公共性、地域住民への貢献などは借地料に加味（減額）して欲しい。
- ・ 借地料の算出根拠を提示して欲しい。また、入札に当たっては目安となる価格を公示して欲しい。

- ・ 店舗等の運営開始まで及び片付け期間の借地料支払いについては、免除、減額を検討して欲しい。（複数）
- ・ 健全に事業を遂行できる程度の借地料設定が当然に望ましい。
- ・ 経済情勢の変動による賃料改定増額は原則控えていただきたい。せめて協議させてほしい。

#### 4. その他の事項

(1) 二段階一般競争入札により貸付相手方を決定する場合、その準備等に必要な期間

- ① 入札公告～提案書締切 約6か月～約10か月
- ② 提案書締切～提案書プレゼン（第一段階審査） 約1か月～約3か月
- ③ 提案書プレゼン～価格競争入札（第二段階審査） 約1か月～約6か月
- ④ 価格競争入札～契約 約1か月～約3か月

(2) その他の意見

- ・ 整備等にあたり許認可が必要となる場合のサポート。
- ・ 自然エネルギー導入にあたっての各種支援。
- ・ 借地期間は、長すぎても管理が難しいことからせいぜい30年程度がいいのでは。また、先行きが見通せないことから、借受け途中から売買に移ることも検討して欲しい。
- ・ 契約不適合について、現在の契約条項では、国が修補することとしているが、その場合多大な時間を要する懸念がある。事業者で対応した際には国が賠償金を支払うといった内容にしてほしい。
- ・ 契約は、テナント賃料など収入が得られる事業期間を定期借地期間とし、建築解体等の期間は一時使用とするなど土地利用状況に応じて分けて欲しい（契約を分ける際には、初めに覚書を締結しておく）。
- ・ 定借期間について、用途地域（第一種住居）による制限が大きい中、一般定借50年の長期間では、居住系や介護系が中心とならざるを得ず、収益を上げることが難しい。
- ・ 当該エリアは、一種住居の制限が大きいことから、用途地域の変更や制限緩和を認めて欲しい。
- ・ 公的施設の導入を検討していただきたい。
- ・ 仮に本地の西側部分を分譲地とする場合、南北に行き来（通り抜け）できる道路を通していただきたい。
- ・ 現行の二段階一般競争入札は、一段階目の企画提案審査で高得点を得たとしても、二段階目の価格競争入札では単純な価格の比較のみで決まってしまう。全体の事業や施設内容といった企画への配点を重視した総合評価方式による審査にしてほしい。

## ② 一般定期借地権（50年以上）

### 1. 実施可能な事業内容

#### (1) 事業コンセプト

- ・ 各種学校を軸に社会福祉施設等と併せ敷地全体を一括活用する。
- ・ 特別養護老人ホームを中心とした社会福祉事業を形成するとともに、社会問題となっている介護職員数確保や、昨今発生している、大規模災害の際には、仙台市における大規模指定福祉避難所として役割を担う。

#### (2) 事業内容及び想定される事業実施体制（スキーム）

##### （事業内容）

- ・ 各種学校を中心に、老人介護施設、賃貸住宅のほか地域の集会所などを整備。
- ・ 特別養護老人ホームを中心に、学童保育施設、従業員宿舎、防災公園などを整備（特別養護老人ホーム敷地は買受けし、その他施設は定期借地権による借受け）。
- ・ 複合施設。

##### （事業実施体制）

- ・ 関係事業者によりSPCを組成し借地契約を締結。建物は参加事業者によりマスターリースを行ったうえで各テナントへ転貸することを想定。
- ・ 特別養護老人ホーム運営法人を中心に、事業内容に応じて他法人に委託。
- ・ 基本的に自社内で施工、管理、運営。

#### (3) 想定される建築物の用途、機能、構造、敷地内の配置（数）、全面積活用の可否

- ・ 各種学校（S造）、社会福祉施設（RC造）、賃貸住宅（RC造）、集会所（木造）等。全面積活用可。
- ・ 特別養護老人ホーム（RC造）、管理エリア棟（RC造）、社宅（RC造）、防災公園。全面積活用可。
- ・ 基本的には全面積活用可。なお、全体面積を活用しきれない場合、西側部分を敷地分割し分譲マンションとしての活用も可能。

#### (4) 当該事業に期待される効果（まちづくり、地域の活性化への寄与等）

- ・ 近隣住民が利用可能な歩行空間等の設置のほか集会所も設置することで、地域住民との交流、共生、地域の活性化が期待される。
- ・ 特別養護老人ホームの新たな設置は、地域の入居待機者の減少へ寄与。学童保育は、地域環境に配慮して木造建築とする。本事業により130名以上の職員が社宅に住居を構えることとなり、地域の活性化にも寄与、また、防災公園は災害時の運用のほか、有事以外では施設利用者のほか地域住民も活用。
- ・ 本地近隣住民の子育て支援をサポートし、高齢者福祉を充実させることで働く世代の就労支援を後押し、商業の分野で多世代の交流を促しながら、にぎわいを生み出すことが可能。継続的なまちの発展や、地域の価値向上に貢献。

## (5) 公的施設の導入可能性（導入可能な施設と導入不可能な施設）

### （導入可能な公的施設）

- ・ 各種学校、特別養護老人ホームを除く老人介護施設、保育施設など。
- ・ 特別養護老人ホーム（但し敷地は買受けが必要）、防災公園、保育園、学童保育施設、障がい者施設、障がい者支援施設、公民館。
- ・ 図書館、子育て支援センター、体育館。

### （導入不可能な施設）

- ・ 定期借地での設置が難しい特別養護老人ホーム。
- ・ 特段無し。（複数）

## 2. 事業を実施する上での諸条件に関する事項

### (1) 定期借地期間における事業スケジュール（準備、解体及び原状回復等を含む）

- ・ 仙台市との各種協議12か月程度、基本設計期間3か月程度、近隣住民説明2か月程度、実施設計（土木・建築）8か月程度、実施設計（建物）10か月程度、建物本体建築工事16か月程度、建物解体工事6か月程度。
- ・ 特別養護老人ホーム採択手続き8か月程度、設計12か月程度、建設工事18か月程度。
- ・ 建物建築工事着工まで18か月程度、建物建築工事に18か月程度、建物解体工事は6か月程度。

### (2) 必要とされる行政上の許認可等の手続きや近隣住民等への説明

- ・ 仙台市との各種協議、開発許可、各種学校開設許可、社会福祉施設開設許可、中高層建築物に係る建築計画の近隣住民説明 等。
- ・ 特別養護老人ホーム公募採択、住民説明会。
- ・ 開発許可、大規模小売店舗立地法（大店立地法）、中高層建築物に係る建築計画、土壌汚染対策法への対応など。住民説明会は法令や条例に基づくもののほか、必要がある場合に実施。

## 3. 経済条件

### (1) 定期借地期間において想定される費用（建築、運営、解体など）

- ・ 土木設計費、建築設計費、開発造成費、建築費、ライフライン開発加入金、都市計画税、建物固定資産税、建物維持管理費、建物解体費 等。
- ・ 建築費、施設備品購入費、職員人件費 等。
- ・ 建築費（設計費含む）、都市計画税、建物固定資産税、建物維持管理費、運営費用、建物火災保険、建物解体費。

### (2) 事業内容を踏まえ想定される借地料に関するご意見

- ・ 本件財産は高低差が大きいなど造成等開発コストがかかる。借地料にはそれらコストを織りこんでほしい。
- ・ 店舗等の運営開始まで及び片付け期間の借地料支払いについては、免除、減額

を検討して欲しい。(複数)

- ・ 健全に事業を遂行できる程度の借地料設定が当然に望ましい。
- ・ 経済情勢の変動による賃料改定増額は原則控えていただきたい。せめて協議させてほしい。

#### 4. その他の事項

(1) 二段階一般競争入札により貸付相手方を決定する場合、その準備等に必要な期間

- ① 入札公告～提案書締切 約6か月～約8か月
- ② 提案書締切～提案書プレゼン(第一段階審査) 約1か月(複数)
- ③ 提案書プレゼン～価格競争入札(第二段階審査) 約1か月(複数)
- ④ 価格競争入札～契約 約1か月(複数)

(2) その他の意見

- ・ 国に支払う契約保証金は事業者にとって負担が大きいことから軽減して欲しい。
- ・ 事業内容を変更して一般定借ではなく事業用定借とするのであれば、定借期間は30年超50年未満がベストと考える。10年～30年だと、開発調整など事前準備に時間を要する懸念もあり、投資回収期間が短くなってしまう。
- ・ 特別養護老人ホームは土地所有が基本であり、設置する場所は土地の買受けを希望。
- ・ 当該エリアは、一種住居の制限が大きいことから、用途地域の変更や制限緩和を認めて欲しい。
- ・ 公的施設の導入を検討していただきたい。
- ・ 仮に本地の西側部分を分譲地とする場合、南北に行き来(通り抜け)できる道路を通していただきたい。
- ・ 現行の二段階一般競争入札は、一段階目の企画提案審査で高得点を得たとしても、二段階目の価格競争入札では単純な価格の比較のみで決まってしまう。全体の事業や施設内容といった企画への配点を重視した総合評価方式による審査にしてほしい。

## 対象財産の概要

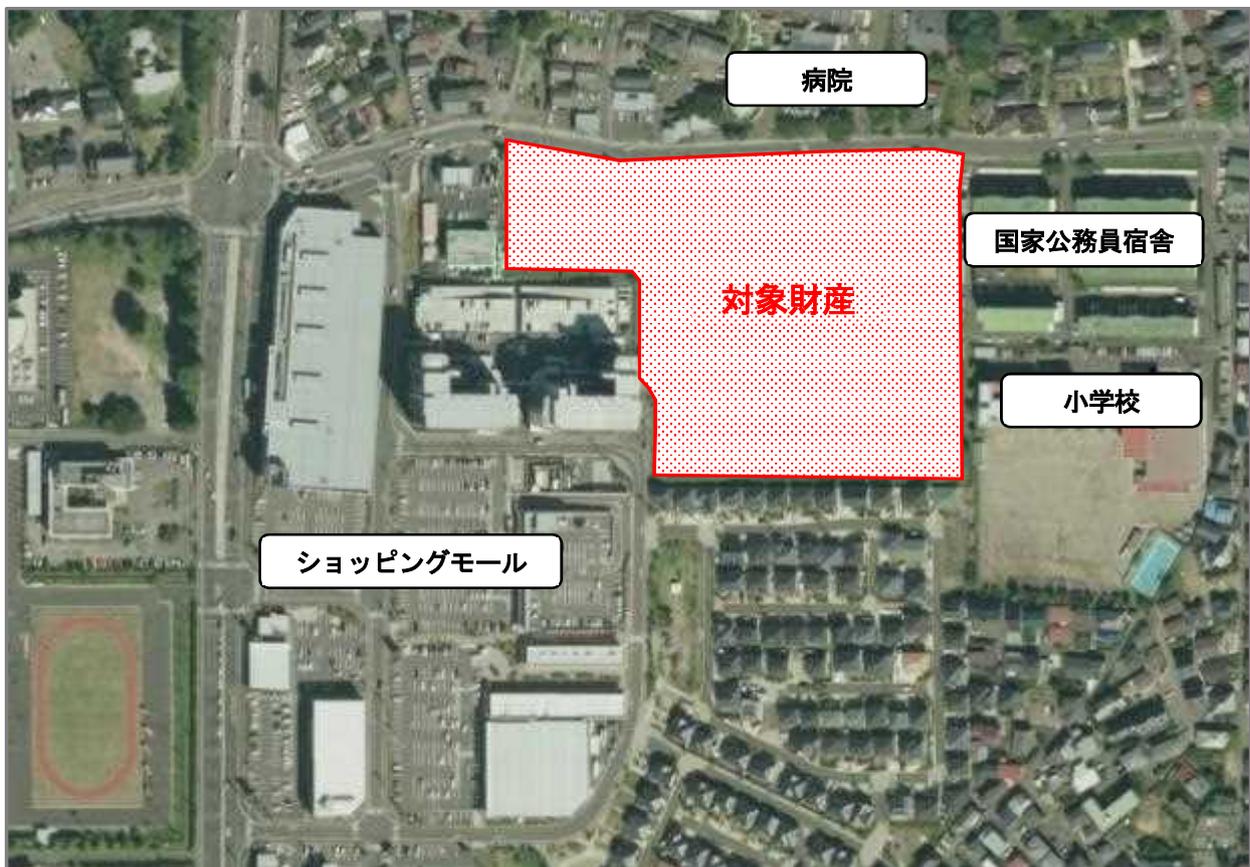
所在地		宮城県仙台市宮城野区東仙台 4-106-8	
敷地面積		28,732.55㎡	
法令に基づく制限	都市計画法・建築基準法	区域区分	市街化区域
		用途地域	第一種住居地域
		地域・地区	指定なし
		建蔽率	60%
		容積率	200%
		高度制限	第3種高度地区
		防火指定	準防火地域
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法第29条（開発行為の許可）</li> <li>・ 仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例</li> <li>・ 仙台市ひとにやさしいまちづくり条例</li> <li>・ 駐車場附置義務条例（近隣商業地域等）</li> <li>・ 杜の都の風土を育む景観条例 （景観計画（沿線市街地ゾーン・郊外住宅地ゾーン））</li> <li>・ 仙台市屋外広告物条例（第二種許可地域）</li> <li>・ 仙台市開発指導要綱</li> </ul>	
接面道路の状況		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北側 . . . . . 市道（幅員10.6～14.0m）</li> <li>・ 南西側の一部 . . . 市道（幅員19.3m）</li> <li>・ 南西側の一部 . . . 市管理道路（幅員 9.6～19.3m）</li> </ul>	
供給施設の状況		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 電気 . . . . . 接面道路配線 有</li> <li>・ 公共上水道 . . . . 接面道路配管 有</li> <li>・ 公共下水道 . . . . 接面道路配管 有</li> <li>・ 都市ガス . . . . . 接面道路配管 有</li> </ul>	
交通機関		・ JR東北本線 東仙台駅の西方約1.0km 徒歩13分	

【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（航空写真）】



出典：国土地理院 HP・地理院の航空写真を加工して作成