

留保財産の利活用促進について

令和5年2月22日

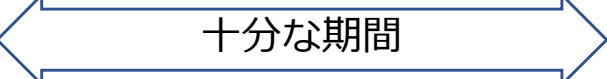
財務省理財局

○留保財産の利活用促進について①

現状

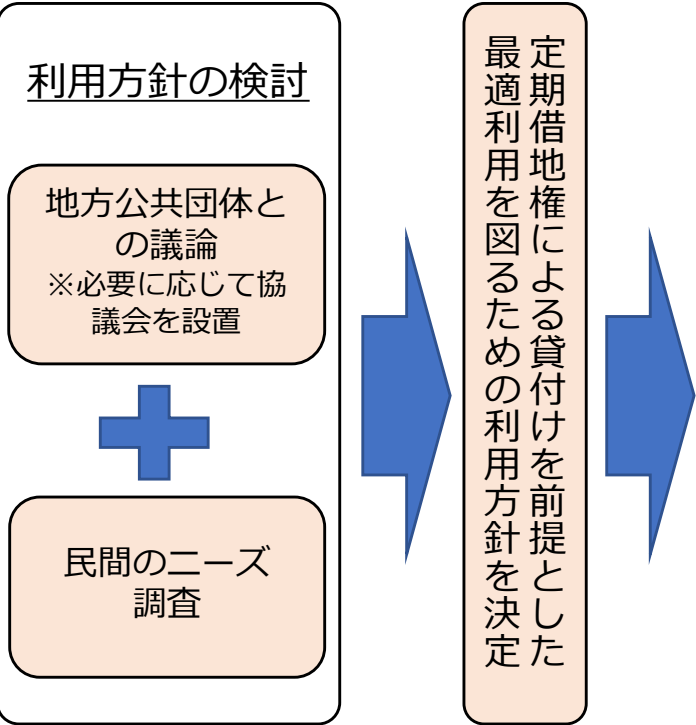
- 留保財産の利用方針については、公用・公共用優先の考え方の下、マーケットサウンディング調査等により地域のニーズを調査した上で、
 - ・ 随意契約の対象となる公的施設の整備、
 - ・ 公的施設と随意契約の対象でない施設との複合施設の整備
 を優先的に検討し、
 - ・ **地域の利活用の意見が民間施設の整備のみであった場合や、**
 - ・ **利活用の意見がなかった場合（公的な要望の受付を実施し、要望がなかった場合に限る。）**
 (には、**将来の公的なニーズへの対応のため、貸付期間が比較的短い事業用定期借地（注）契約（10年以上30年以内）に限り、貸付けを行うことができる**取扱いとしている。

(注) 事業用定期借地とは、定期借地の一つで、もっぱら事業の用に供する建物の所有を目的とするものをいい、居住用建物としての利用が禁止されているものをいう。



【利用方針における用途別の契約方式と定期借地の類型】

施設用途等	契約方式	定期借地の類型 (貸付期間)	
		一般 (50年以上)	事業用 (10~30年)
公的施設	随意契約	○	○
複合施設 (公的施設+民間施設)	二段階 一般競争入札	○	○
民間施設	二段階 一般競争入札	×	○
その他 (地域の意見なし)	随意契約	○	○
	二段階 一般競争入札	×	○



今後の国有財産の管理処分のあり方について一国有財産の最適利用に向けて一

(令和元年6月14日財政制度等審議会) 【抄】

2. 普通財産の管理処分に係る見直し内容

(1) 国有財産の更なる有効活用

② 定期借地権による貸付の用途の拡大

現状、新規の貸付は、原則として、その用途を介護・保育等に限った上で、随意契約により、定期借地権による貸付の形で行われている。

留保財産については、将来世代における行政需要に備えるとの観点から所有権を留保するものであることを踏まえれば、現状の新規貸付での対応と同様に、強行法規による法定更新が適用されない定期借地権による貸付により活用を図るべきである。

その上で、留保財産の貸付の用途については、多様化した地域・社会のニーズに対応して拡大していく必要があるが、留保財産であっても公用・公共用優先の原則を基本とすべきことから、地域のニーズを調査した上で、まずは、随意契約の対象となる公的施設の整備、その次に公的施設と随意契約の対象でない施設との複合施設の整備を優先的に対象とすべきである。

この場合、公的施設と随意契約の対象ではない施設との複合施設の整備は、随意契約では行えないため、競争入札方式を活用した定期借地権による貸付も可能とする必要がある。

また、複合施設も含め、地域の利活用の意見が民間施設の利用のみであった場合や、地域では利活用の意見がなかった場合も考えられるが、こうした場合には、将来の公的なニーズへの対応のため、貸付期間が比較的短い事業用定期借地契約（10年以上30年以内）に限り、貸付を行えるようにすべきである。

○留保財産の利活用促進について②

課題

- これまで全国で60件の留保財産を選定し、うち25件について利用方針を策定したところ。
 - その他の財産についても、地方公共団体との議論をはじめ、利用方針の策定に向けた検討を進めているところであるが、
 - ・ **地方公共団体から公的施設の整備・誘導に関する積極的な意見がない**（※）ため、公的施設や複合施設の整備を目的とした利用方針の策定が困難である中で、
 - ・ **マーケットサウンディング調査等において民間事業者から「地域の特性等から居住系用途での活用が望ましい」、「事業採算性の面から50年超の借地期間が必要」といった意見が多数寄せられる**
- など、民間施設のみを整備する場合等の貸付けを事業用定期借地契約に限定する現行の取扱いが利活用の隘路となっている事例が散見される。

（※）令和5年1月末現在において、地方公共団体の意見を確認できた留保財産47件のうち、地方公共団体から公的施設の整備・誘導に関する積極的な意見がなかったものは31件。

【マーケットサウンディング調査における民間事業者からの主な意見】

〈利用用途に関する意見〉

- ✓ 周辺住宅の世帯年齢等から、有料老人ホーム等の老人福祉施設としての活用が求められている。
- ✓ 市の中心市街地にランドマークとなる施設を企画し、そこに社会福祉性の高い高齢者施設や児童施設を盛り込むことで、多世代・多業種が集う街づくりの中核となる施設整備が可能となる。
- ✓ 水害に対して脆弱な地理特性を踏まえ、地域の避難拠点としての機能を兼ね備えた賃貸共同住宅としての活用が望ましい。
- ✓ 第一種中高層住居専用地域の建築物の用途制限（店舗の床面積500㎡以下）があることから、店舗単独での活用は困難。

〈借地期間に関する意見〉

- ✓ 建築物の耐用年数、設備の更新時期を踏まえ、事業採算性の観点からも定期借地期間は長期であるほど望ましい。
- ✓ サービス付き高齢者向け住宅や小規模多機能型居宅介護事業所などの介護施設に係る複合施設での活用が考えられるが、30年の貸付期間では短い。
- ✓ 東京に比べてテナント賃料が低廉で、利益幅が小さいため、長期で安定した事業計画の方が見込みを立てやすい。
- ✓ 当地のポテンシャルを踏まえた最有効活用をする場合、借地期間は最低でも50年は必要

○留保財産の利活用促進について③

見直し内容

- 「地域の利活用の意見が民間施設の整備のみの場合又は利活用の意見がなかった場合には、事業用定期借地契約（10年以上30年以内）に限り、貸付けを可能」とする現行の取扱いについては、公用・公共用優先の原則や将来世代の地域・社会のニーズ等に対応するといった趣旨を踏まえたものであり、こうした考え方は引き続き尊重されるべきである。
- 一方、当該取扱いを背景として留保財産の利活用が図られない状態が長期化することは、地域活性化の阻害要因となり得るものであり、また、国の管理コスト低減の観点からも適切ではない。
- よって、当該取扱いは維持しつつ、留保財産の利活用の促進策として、次の要件を満たす場合には、長期（50年以上）の一般定期借地契約による活用も可能とする取扱いに改めるべきである。
 - ① 一般定期借地契約による貸付けを可能とした場合であっても、将来の行政需要や地域・社会のニーズに対応した活用に影響がないと見込まれること
 - ② 一般定期借地契約による貸付けを可能とすることにより、留保財産の最適利用が実現できると見込まれること
 - ③ 一般定期借地契約による貸付けを可能とすることについて地方公共団体の同意を得ていること

(注) 上記のほか、利用方針の策定に当たっては、可能な限り、地域住民の意見を確認するとともに、立地適正化計画等の都市計画マスタープラン等と整合するよう努める取扱いとする。

○一般定期借地契約による貸付けを可能とすることにより利活用が見込まれる事例 ①



- 所在地：宮城県仙台市宮城野区東仙台4-106-8
- 位置：JR東仙台駅の西方約700メートルに位置
- 土地面積：28,732.55㎡
- 接道状況：北側 市道 幅員10.6～14.0m
南西側の一部 市道 幅員9.6～19.3m 等
- 法令に基づく制限
 - ・ 区域区分：市街化区域
 - ・ 用途地域：第一種住居地域
 - ・ 建ぺい率/容積率：60%/200%
 - ・ その他：第3種高度地区、準防火地域
- 特記事項
 - ✓ 地方公共団体からは、公的施設の整備・誘導をはじめ、本財産の利活用に関する意見はない。
 - ✓ 民間事業者より「有料老人ホーム等の老人福祉施設は周辺住宅の世帯年齢等を鑑みて、必要性があり、求められている施設である」との意見があった。

一般定借を可能とすること
により期待される効果

高齢者向け住宅の整備など、市の都市計画マスタープラン（注）に沿った形での土地活用が可能となり、これにより地域特性を活かしたまちづくりに寄与。

（注）本地は、仙台市都市計画マスタープランにおいて居住機能や暮らしに必要な都市機能を誘導する「鉄道沿線区域」に指定。

○一般定期借地契約による貸付けを可能とすることにより利活用が見込まれる事例 ②



- 所在地：新潟県新潟市中央区万代2-2500-2
- 位置：JR新潟駅の北西方約700メートルに位置
- 土地面積：7,116.04㎡
- 接道状況：南東側15.4m、南西側17.0m、北西側10.5m、北東側7.5m
- 法令に基づく制限
 - ・区域区分：市街化区域
 - ・用途地域：商業地域
 - ・建ぺい率/容積率：80%/600%
 - ・その他：都市再生緊急整備地域に指定
- 特記事項
 - ✓ 周辺エリアとの一体的な街づくりの観点で、新潟市とサウンディング調査を実施。
 - ✓ 民間事業者より「東京に比べてテナント賃料が低廉で、利益幅が小さいため、長期で安定した事業計画の方が見込みを立てやすい」との意見があった。

一般定借を可能とすることにより期待される効果

本地が所在する新潟都心地域の地域整備方針（注）に則した自由度の高い土地活用が可能となり、これにより人口減少、都心部のオフィスビル等の老朽化といった地域の課題解決にも資する。

（注）都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第15条第1項に基づき、都市再生本部が定める都市再生緊急整備地域の整備に関する方針。「万代地区」では、商業、文化、観光・交流等の機能の充実や、バスターミナルなど広域交通結節点周辺の立地を活かした低未利用地の有効活用の促進といった方針が示されている。