

市有財産の利活用事業に係る市場調査
(中海岸四丁目 12986 番 128 ほか・南湖四丁目 12988 番 7)

アンケート 回答票

令和4年12月19日(月)17時までメール又は郵送にて御返信をお願いします。

はじめに

今回の市場調査では下記対象物件の利活用手法についてご意見を募るものです。

別紙の「市有財産の利活用事業に係る市場調査実施要領(以下、「実施要領」という。)」をご確認の上、以下の項目にお答え下さい。

(留意事項)

- ・ご回答いただいた内容は本調査以外の目的には利用しません。
- ・本調査は、あくまでも本事業の可能性を検討するためのものであり、当回答票への記述内容によって、貴社(貴方)が本事業に関して利益または不利益を受けるものではありません。
- ・記入欄が不足する場合は、適宜増やしていただいて結構です。また、別に資料を作成し、添付いただいても構いません。

対象物件について

番号	所在・地番	面積
対象物件 1	茅ヶ崎市中海岸四丁目12986番128 外4筆	計1431.07㎡
対象物件 2	茅ヶ崎市南湖四丁目12988番7	4913.36㎡

1. 貴社(貴方)について

問 1-1 貴社(貴方)について、以下の項目から選択して下さい。

※問 1-1 で法人と回答された方は問 1-2~1-6 の回答をお願いします。

1	法人	2	個人
---	----	---	----

問 1-2 貴社の主な事業内容について、お答え下さい。

問 1-3 貴社の茅ヶ崎市内や神奈川県内での事業の実施状況について、お答え下さい。
(過去または現在実施している事業、および今後計画・予定している事業等)

(茅ヶ崎市内)
(神奈川県内)

問 1-4 貴社の本社所在地を以下の項目から選択して下さい。

1	茅ヶ崎市 市内	2	神奈川県内 (茅ヶ崎市外)	3	その他 (都道府県名： 市区町村名：)
---	------------	---	------------------	---	---

問 1-5 貴社の資本金を以下の項目から選択して下さい。

1	～5 千万円	2	～3 億円	3	～10 億円	4	～50 億円	5	50 億円超
---	--------	---	-------	---	--------	---	--------	---	--------

問 1-6 貴社の社員数を以下の項目から選択して下さい。

1	～10 人	2	～100 人	3	～1,000 人	4	～5,000 人	5	5,000 人超
---	-------	---	--------	---	----------	---	----------	---	----------

2. 土地利活用事業成立の可能性

問 2 対象物件 1・2 について、実施要領「3 対象物件について」及び物件調書に記載された物件の立地や特性を前提のうえ、物件それぞれの土地利活用事業が成立する可能を以下の項目から選択してください。(※参画意向によらず、土地利活用事業成立の観点からお答えください。)

対象物件 1 :

1	高い	2	やや高い	3	やや低い	4	低い	5	わからない
---	----	---	------	---	------	---	----	---	-------

対象物件 2 :

1	高い	2	やや高い	3	やや低い	4	低い	5	わからない
---	----	---	------	---	------	---	----	---	-------

3. 対象物件 1・2 の事業連携の可否について

問 3-1 対象物件 1・2 について、それぞれの物件を単独で土地利活用するだけではなく、物件が近接していることから事業連携を含めた土地利活用を検討しております。市で想定する事業連携とは、対象物件 1・2 を同一事業者が利用し、事業展開することで機能補完ができる又は事業提案の幅が広がるなどを想定しております。

対象物件 1・2 における事業連携の可否について、以下の項目から選択してください。併せて、選択した理由をご記入ください。

1	事業連携可能	2	事業連携不可能
---	--------	---	---------

選択した理由

問 3-2 事業連携することで、単独で土地利用をした場合に比べ、土地の金額的価値（貸付料として支払うことのできる金額）を高めることに繋がりますか。以下の項目から選択してください。

1	繋がる	2	繋がらない
---	-----	---	-------

問 3-3 対象物件 1・2 について、貴社（貴方）が土地利用を行う場合、単独利用又は事業連携のどちらが適していますか。以下の項目から選択してください。

1	単独利用	2	事業連携
---	------	---	------

4. 対象物件における導入可能施設等（単独利用）

問 4 ※事業連携の可否に関わらず、皆様の回答をお願いします。

対象物件 1・2 について、貴社（貴方）がそれぞれの物件を単独で利用し、本事業を実施する場合、導入可能な施設について、具体的な内容を以下にご記入ください。

なお、対象物件 2 については、実施要領記載のとおり、施設内容に下記のいずれかの条件を満たす必要があるため、施設内容に該当する条件の選択をお願いします。

対象物件 1	施設内容		
	延べ面積	階 数	構 造
	m ² 程度	階程度	造を想定
対象物件 2	施設内容		
	延べ面積	階 数	構 造
		m ² 程度	階程度
	選択事項（実施要領の機能例を参照し、条件の選択をお願いします。）		
	1	地場産品等の販売による一次産業の活性化	
2	観光機会の創出		
3	その他地域経済の活性化に寄与する取り組み		

5. 対象物件における導入可能施設等（事業連携）

問5 ※問3-1で「事業連携可能」と回答した方のみ回答をお願いします。

対象物件1・2について、貴社（貴方）がそれぞれの物件を事業連携し、本事業を実施する場合、導入可能な施設について、具体的な内容を以下にご記入ください。併せて、事業連携の方法についてご記入ください。

なお、対象物件2については、実施要領記載のとおり、施設内容に下記のいずれかの条件を満たす必要があるため、施設内容に該当する条件の選択をお願いします。

対象物件1	施設内容		
	延べ面積	階数	構造
	㎡程度	階程度	造を想定
対象物件2	施設内容		
	延べ面積	階数	構造
	㎡程度	階程度	造を想定
	選択事項（実施要領の機能例を参照し、あてはまるものに○をお願いします。）		
	1	地場産品等の販売による一次産業の活性化	
	2	観光機会の創出	
3	その他地域経済の活性化に寄与する取り組み		
事業連携方法等			
※どのような方法による事業連携が考えられるか、方法等をご記入ください。			

6. 事業手法について

問 6-1 ※事業連携の可否に関わらず、皆様の回答をお願いします。

対象物件1・2について、貴社（貴方）がそれぞれの物件を**単独で利用**し、本事業を実施する場合、「一般定期借地権方式」または「事業用定期借地権方式」、どちらの事業手法が適していますか。

適している事業手法を以下の項目から選択してください。併せて、選択した理由・選択しなかった理由がございましたらご記入下さい。

※どちらの事業手法でも可能な場合は、どちらも選択してください。

対象物件1	事業手法	一般定期借地権方式 ・ 事業用定期借地権方式
	選択した理由	
	選択しなかった（適さない）理由	
対象物件2	事業手法	一般定期借地権方式 ・ 事業用定期借地権方式
	選択した理由	
	選択しなかった（適さない）理由	

問 6-2 ※問 3-1 で「事業連携可能」と回答した方のみ回答をお願いします。

対象物件1・2について、貴社（貴方）がそれぞれの物件を**事業連携**し、本事業を実施する場合、「一般定期借地権方式」または「事業用定期借地権方式」、どちらの事業手法が適していますか。

適している事業手法を以下の項目から選択してください。併せて、選択した理由・選択しなかった理由がございましたらご記入下さい。

※どちらの事業手法でも可能な場合は、どちらも選択してください。

対象物件1・2	事業手法	一般定期借地権方式 ・ 事業用定期借地権方式
	選択した理由	
	選択しなかった（適さない）理由	

7. 設計・建設期間

問 7-1 ※事業連携の可否に関わらず、皆様の回答をお願いします。

問 4 でご回答いただいた対象物件 1・2 の導入可能な施設について、令和 6 年 3 月末に事業者が決定すると想定した場合の設計・建設期間等をご記入ください。

対象物件 1		対象物件 2	
設計期間	: 令和 年 月～令和 年 月	設計期間	: 令和 年 月～令和 年 月
建設期間	: 令和 年 月～令和 年 月	建設期間	: 令和 年 月～令和 年 月
供用準備期間	: 令和 年 月～令和 年 月	供用準備期間	: 令和 年 月～令和 年 月
供用開始時期	: 令和 年 月頃	供用開始時期	: 令和 年 月頃

問 7-2 ※問 3-1 で「事業連携可能」と回答した方のみ回答をお願いします。

問 5 でご回答いただいた対象物件 1・2 の導入可能な施設について、令和 6 年 3 月末に事業者が決定すると想定した場合の設計・建設期間等をご記入ください。

対象物件 1・2	
設計期間	: 令和 年 月～令和 年 月
建設期間	: 令和 年 月～令和 年 月
供用準備期間	: 令和 年 月～令和 年 月
供用開始時期	: 令和 年 月頃

8. 貸付期間・貸付料

問 8-1 対象物件 1・2 の利活用事業における賃料発生時期は事業者決定から 3 ヶ月の設計期間を設け、契約日（建築開始日）からを想定しています。

その場合の設計想定期間及び賃料発生時期について、お考えをご記入下さい。

契約方法	
<p>○事業者決定後、市が事業者募集時点で設定した設計想定期間である 3 ヶ月後に一般定期借地又は事業用定期借地契約を締結し、建築開始する。</p> <p>○賃料は契約締結時点から発生 ※建築開始が設計想定期間（3 ヶ月）を過ぎる場合でも、事業者決定の 3 ヶ月後に契約締結をし、賃料が発生。 ※建築開始が設計想定期間（3 ヶ月）に満たない場合は、建築開始日で契約締結をし、賃料が発生。</p>	
事業者決定	一般定期借地又は事業用定期借地契約締結 建築開始
●	●
→	→
設計期間(3 ヶ月)	賃料
	●
	→
	賃料の発生

○設計想定期間について（3ヶ月間が適切かご記入ください。）：○○ヶ月間が適切

○契約日（建築開始日）からの賃料発生について：

問 8-2 土地の貸付期間について、以下の項目から選択して下さい。また、ご回答いただいた項目の選択理由をご記入下さい。（問 3-1 で「事業連携が可能」と回答した方は、単独利用及び事業連携の両方に貸付期間をご記入ください。）

1	10年程度	2	20年程度	3	30年程度	4	40年程度	5	50年程度	6	60年以上
---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------	---	-------

		回答	選択した理由
単 独 利 用	対象物件 1		
	対象物件 2		
事 業 連 携	対象物件 1・2		

問 8-3 本市では、不動産鑑定の結果に基づき、事業予定地の貸付料を設定する予定です。また、24ヶ月相当の保証金を想定していますが、妥当と思われる貸付料及び保証金についてお考えをご記入下さい。（問 3-1 で「事業連携が可能」と回答した方は、単独利用及び事業連携の両方に想定貸付料をご記入ください。）

想定貸付料について：年額○○○万円程度		
単 独 利 用	対象物件 1	
	対象物件 2	
事 業 連 携	対象物件 1	
	対象物件 2	
保証金について（24ヶ月相当が妥当かご記入下さい）：○○ヶ月相当が妥当		

9. 募集スケジュール

問9 本事業のプロポーザルを行うにあたり、市で想定する募集公告（募集開始）からプロポーザルまでの期間は4ヵ月間を想定しております。募集公告日からプロポーザルまではどの程度の期間を設けることが適切と考えますか。お考えをご記入ください。

	市の想定	ご意見
募集公告日（募集開始）から プロポーザルまでの期間	4ヵ月間	

10. 参画意向・参画希望事業手法について

問10-1 各方式における対象物件ごとの参画意向について、以下の項目から選択し、ご記入下さい。（問3-1で「事業連携が可能」と回答した方は、単独利用及び事業連携の両方に回答をお願いします。）

1	積極的に参画したい	2	参画したい	3	条件によっては参画したい	4	参画しない
---	-----------	---	-------	---	--------------	---	-------

		一般定期借地方式	事業用定期借地方式
単 独 利 用	対象物件1		
	対象物件2		
事 業 連 携	対象物件1・2		

問10-2 本事業への参画組織形態について、以下の項目から選択して下さい。（複数回答可）

1	貴社（貴方） 単独	2	グループ 代表	3	グループ メンバー	4	再委託・ 下請け	5	テナント 等	6	わから ない
---	--------------	---	------------	---	--------------	---	-------------	---	-----------	---	-----------

問10-3 ※問10-1で、3または4と回答したものがある方は回答をお願いします。

参画に必要な条件等について、以下にご記入下さい。

--

11. その他

問 11 その他、現時点で想定される懸念事項や、本事業に関する市への要望・意見があれば、以下にご記入下さい。

--

連絡先記入欄	
貴社名 又はお名前	
担当部署	
担当者名	
連絡先住所	〒
電話番号	
FAX 番号	
E-mail	

アンケートは以上です。御協力いただきありがとうございました。

返信先：〒253-8686

神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

茅ヶ崎市財務部資産経営課 宛

TEL 0467-82-1111 (内線 2571・2572)

FAX 0467-87-8118

E-mail shisankeiei@city.chigasaki.kanagawa.jp