

**市有財産の利活用事業に係る市場調査結果概要**  
**(ネスパ茅ヶ崎ビル 3 階～5 階及び萩園市民窓口センター)**

○市場調査の背景

市は、将来にわたり持続可能な行財政運営を行うため、「茅ヶ崎市財政健全化緊急対策」を策定し、「茅ヶ崎市市有財産利活用方針」及び「茅ヶ崎市公共施設等総合管理計画」を基に課題を抱える公共施設マネジメントの対応として、全ての公共施設等及び市有財産を対象に、統合・複合化・廃止・利活用等の検討を行っています。この取組として、ネスパ茅ヶ崎ビル及び萩園市民窓口センターほか複合施設で提供している市民サービスについて、廃止・統合及び機能移転を行い、その廃止により発生する空きスペースを民間貸付の場として利活用することを検討しています。

【取組の詳細：<https://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/1001901/1046748/1046749.html>】

【ネスパ茅ヶ崎ビル等の今後の利活用に関するパブリックコメント：

<https://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/public/1007537/yokoku/1048609.html>】

○市場調査の目的

上記取組にて発生する空きスペースの資産活用方法検討のための市場性の把握

○実施期間 令和4年3月16日（水）から令和4年5月31日（火）

○調査対象者 対象地の利活用事業に意向がある個人、法人又は法人のグループ

○調査対象物件：

対象物件	対象物件名	所在建物・所在地・地積等
1	ネスパ茅ヶ崎ビル(3階～5階)	【所在建物】 ネスパ茅ヶ崎ビル 【所在地】 茅ヶ崎市元町1番1号 【面積】 3階：329.82㎡(うち、専有284.92㎡) 4階：354.21㎡(うち、専有310.84㎡) 5階：354.21㎡(うち、専有310.84㎡)
2	萩園市民窓口センター	【所在建物】 萩園市民センターほか複合施設 【所在地】 茅ヶ崎市萩園1215番地4 【面積】 1階の一部：106.25㎡

※市場調査の詳細については、「市有財産の利活用事業に係る市場調査実施要領」及び「アンケート回答票」を参照ください。

○回答件数 5件

この市場調査結果概要は、主に対象物件の市場性に関する内容を抜粋したものです。

## 1. 調査回答者について

【該当設問：問 1】

市場調査には 5 件の調査回答があり、回答者の概要は下記のとおり

○調査回答者はいずれも法人であった。

○回答者の本社所在地：市内 1 社、神奈川県外 4 社

○回答者の主な事業内容：

不動産業、まちづくり・都市再生コンサルティング、開業支援、調剤薬局 等

## 2. 貸物件としての市場価値について

【該当設問：問 2-1、2-2】

・立地の特性から、対象物件の貸物件としての市場価値及びその選択理由について

市場価値	高い	やや高い	やや低い	低い	わからない
対象物件 1	3 件	2 件	0 件	0 件	0 件
選択理由	・立地が良い ・駅近、直結の優位性 ・通過交通、人流が多い ・エレベーターがある	・利便性が良い ・目的の方以外の方の主要動線からやや外れている	-	-	-
対象物件 2	0 件	0 件	0 件	5 件	0 件
選択理由	-	-	-	・立地が悪い ・視認性が悪い ・用途が限定的 ・貸面積が少ない	-

【該当設問：問 2-3】

・対象物件 1 について、貸付の対象である 3 階から 5 階を「各階ごと事業者へ貸付」又は「3 階から 5 階を 1 事業者へ貸付」を行う方法のどちらが望ましいか

貸付方法	各階ごと事業者へ貸付	3 階から 5 階を 1 事業者へ貸付	その他
回答件数	3 件	0 件	2 件
選択理由	・一括して借りる事業者は限定的 ・一括して借りるのはリスクが高い ・個人の医療機関がテナントとして借りる場合、おおよそ 40 坪程度（約 130 m <sup>2</sup> ）で足りるため	-	・医療モールとして借りる場合、2 フロア程度が適当 ・募集開始後に貸付方法を柔軟に対応

### 3. 対象物件における導入可能施設等について

【該当設問：問3】

- ・対象物件1及び2について、具体的な導入可能施設について

対象物件1	導入可能施設	
	3階	ドラッグストア併設の調剤薬局、調剤薬局と診療所、事務室、営業所（店舗）、学習塾、飲食、24時間フィットネス、居酒屋、ファミリーレストラン
	4階	診療所、医療法人のサテライト、病院のサテライト、整形外科、透析施設、メディカルスクニング・検診センター、分院、事務室、営業所（店舗）、学習塾、飲食、24時間フィットネス、居酒屋、ファミリーレストラン
	5階	診療所、医療法人のサテライト、病院のサテライト、整形外科、透析施設、メディカルスクニング・検診センター、分院、事務室、営業所（店舗）、学習塾、飲食、24時間フィットネス、居酒屋、ファミリーレストラン
対象物件2	導入可能施設	
	事務室	

### 4. 貸付期間・貸付料について

【該当設問：問4-2及び4-3】

- ・市の想定貸付期間に対する回答者の考え及び妥当と考える貸付期間について

（市の想定貸付期間：5年間の定期借家契約）

対象物件1

	短い	やや短い	適切	やや長い	長い
市の想定貸付期間について	4件	0件	1件	0件	0件
妥当と考える貸付期間	「短い」と回答した4社が妥当と考える貸付期間は <b>15年~20年</b> であった。				

対象物件2

	短い	やや短い	適切	やや長い	長い
市の想定貸付期間について	0件	0件	1件	0件	0件
妥当と考える貸付期間	-				

【該当設問：問4-4】

- ・対象物件における想定貸付料（月額）について

想定貸付料について（月額）						
		市の想定貸付料	A社	B社	C社	D社
対象物件1	3階	82.5万円	80万円	130万円	155万円	160~180万円
	4階	70万円	75万円	130万円	150万円	160~180万円
	5階	53万円	65万円	130万円	150万円	160~180万円
対象物件2		9.6万円	-	-	20万円	-
保証金について（市では3ヶ月相当を想定）						
3ヶ月が妥当、6ヶ月以内、6~8ヶ月（共益費1万円/坪）						

## 5. 事業参画の意向について

【該当設問：問7-1】

・対象物件ごとの事業参画の意向について

	積極的に参画したい	参画したい	条件によっては参画したい	参画しない
対象物件1	0件	0件	3件	2件
対象物件2	0件	0件	0件	5件

・上記設問にて「参画しない」と回答した理由について

	「参画しない」と回答した理由
対象物件1	・開業や出店支援を主事業としているため、直接の事業参画はできないため（ほか1者も同様）
対象物件2	・市場価値を見出せないため（ほか4者も同様）

【該当設問：問7-3】

・参画に必要な条件等について

・貸付先の審査を厳重に行うのは当然ではあるが、多数の提出書類は事業者決定後として欲しい
・明確な貸付条件設定が必要
・施設のインフラに関する情報が必要（対象物件1）

## 6. その他について

【該当設問：問8】

・本事業に関する市への要望・意見について

・当該物件への業種制限などは設ける予定はあるか（対象物件1）
・現状引き渡しでインフラが整っていない状態の場合、事業者決定からの誘致、運用開始に時間を要するため、スケジュールは要相談事項（対象物件1）
・テナントでの電気容量、給排水がテナント毎に引き込めるかが重要（対象物件1）
・駅前にて複数階を使用し、開業希望の事業者がいる。施設の詳細や今後の流れを教えてください。（対象物件1）