

市有財産の利活用に関する市場調査 (市営高田住宅跡地及び市営香川住宅跡地)

結果概要

実施目的

本市では、市有財産の有効活用を実現するため、「茅ヶ崎市市有財産利活用基本方針」を策定しました。この方針では、市有財産の利活用手法を検討する上で、民間等による活用意向の調査を実施することとしています。この度、公共施設の用途廃止等に伴い、新たな敷地が生じたため、方針に基づき市場調査を実施するものです。

対象物件

対象物件	対象物件名	所在地・地積
1	市営高田住宅跡地	【所在地】茅ヶ崎市高田二丁目95-3 【地積】4,365.63㎡
2	市営香川住宅跡地	【所在地】茅ヶ崎市香川一丁目251-4 【地積】2,267㎡

調査方法等

- 調査手法：実施要領作成のうえ、アンケート調査
- 実施期間：令和8年6月1日(月) から 令和8年6月30日(火)
- 調査対象：個人、法人又は法人のグループ
- 回答者数：10者 ※いずれも法人
- 回答者の主な事業内容：
注文住宅販売、分譲地販売、分譲用地買取、建築業、不動産仲介、賃貸不動産の企画・管理、分譲・賃貸マンション開発、不動産売買、不動産カスタディ、不動産事業運営、店舗建設、エンジニアリング事業、都市開発事業、公共・民間施設の企画維持管理、リフォーム 等

調査結果概要

売物件としての市場価値

① (該当設問：問2-1、2-2)

対象物件の立地や特性から、売り物件としての市場価値及びその理由について

対象物件1：市営高田住宅跡地（回答件数：10件）

市場価値	選択件数	選択理由
高い	1件 (10%)	・戸建て住宅の用地として優良である。 ・道路付が良い。 ・地形が良い。
やや高い	3件	・茅ヶ崎市南側の土地価格上昇に伴い、北茅ヶ崎駅の注目度が

	(30%)	- 高くなっている。 ・使用用途は用途地域により限られるが、規模が大きいいため。 ・接道条件が良いため。 ・茅ヶ崎駅までは歩ける距離ではないが、住宅地として適しているため。 ・当該地まで比較的道が広い。
やや低い	5件 (50%)	・JR 相模線沿線（単線）北茅ヶ崎アクセス。 ・水が出やすい。 ・低層住宅エリア、戸建て市場としては取り組みやすい住宅街。 ・販売価格を抑えられれば反響のあるエリア。 ・茅ヶ崎駅にはバス便の第1種低層の住宅街。 ・洪水リスク有。 ・ローケーション（茅ヶ崎市中心地ではない点、交通アクセス等）。 ・エリア（住宅地のため用途が限定）。 ・住宅地として一定の市場需要が見込まれる。 ・約 4, 300 m²のまとまった敷地であり多様な土地利用の検討の可能性がある。 ・事業性は価値条件や土地利用条件等に左右される。 ・駅距離がネックとなりそうです。周辺相場的には坪 70 万円前後でしょうか。ただ、土地建物全体の予算を抑えたいが新築を希望する方にとっては手ごろな価格として人気があります。
低い	0件	
わからない	1件 (10%)	・他県の会社で相場の把握ができていない。

対象物件 2：市営香川住宅跡地（回答件数：9 件、未回答件数：1 件）

市場価値	選択件数	選択理由
高い	1件 (11%)	・戸建て住宅の用地として優良である。 ・道路付が良い。
やや高い	2件 (22%)	・使用用途は用途地域により限られるが、規模が大きい。 ・香川駅まで徒歩 13 分のため。 ・住宅地として適しているため。
やや低い	5件 (55%)	・高田同様だが、香川駅の需要は少し下がるため。 ・高田より距離がある（茅ヶ崎駅から）。 ・図書館など公共施設が近くにある。 ・ローケーション（茅ヶ崎市中心地ではない点、交通アクセス等）。 ・エリア（住宅地のため用途が限定）。 ・隣接地との高低差。 ・住宅需要は見込まれるものの、用途は住宅系を中心に限定される。 ・敷地規模や立地条件から用途の多様性は限定的と考える。 ・市場性は取得条件等による影響が大きい。 ・JR 相模線の需要が低いことがややネックとなりそうです。
低い	1件 (11%)	・JR 相模線沿線（単線）香川駅アクセス。 ・物件価格の安いエリア。 ・建ぺい率 60%、容積率 200%のため、アパート業者も可能性あり。
わからない	0件	

②（該当設問：問 2-3）（複数回答）

各対象物件を購入した場合、導入可能と考えられる施設等について

対象物件 1 (高田)	・戸建分譲地として販売 ・土地分譲および戸建て分譲として販売
----------------	---

	・戸建て住宅の用地として分譲販売 ・戸建て分譲として販売 ・老人ホームの導入 ・分譲マンション事業 ・小規模店舗の誘致 ・戸建て分譲 ・老人ホームの導入 ・戸建て分譲として販売 ・共同住宅として適しているため。 ・店舗の出店提案、しかし用途が1種低層なので緩和処置などがなければ困難。 ・住宅を中心として土地利用を基本とし、周辺環境や地域ニーズを踏まえた複合的な土地利用が考えられる。 ・土地分譲として販売
対象物件2 (香川)	・戸建分譲地として販売 ・土地分譲および戸建て分譲として販売 ・戸建て住宅の用地として分譲販売 ・戸建て分譲として販売 ・老人ホームの導入 ・店舗の誘致 ・戸建て分譲 ・老人ホームの導入 ・戸建て分譲として販売 ・周辺の住環境と調和した住宅を中心とする土地利用が想定される。 ・土地分譲として販売

③（該当設問：問2-4）（回答件数：6件、未回答件数：4件）
妥当と思われる売却概算価格について

想定概算価格について：〇〇円程度		
対象物件1 (高田)	1億円以上～2億円未満	0件
	2億円以上～3億円未満	0件
	3億円以上～4億円未満	2件
	4億円以上～5億円未満	1件
	5億円以上～6億円未満	2件
	6億円以上～7億円未満	1件
対象物件2 (香川)	1億円以上～2億円未満	2件
	2億円以上～3億円未満	3件
	3億円以上～4億円未満	1件
	4億円以上～5億円未満	0件
	5億円以上～6億円未満	0件
	6億円以上～7億円未満	0件

貸物件としての市場価値

①（該当設問：問 3-1、3-2）

対象物件の立地や特性から、貸物件としての市場価値及び、その理由について

対象物件 1：市営高田住宅跡地（回答件数：10 件）

市場価値	選択件数	選択理由
高い	0 件	
やや高い	2 件 (20%)	・ 周辺環境がそろっているから。 ・ 提案できるテナントがいます。
やや低い	5 件 (50%)	・ JR 相模線沿線（単線）北茅ヶ崎駅アクセス。 ・ 水が出やすいエリア。 ・ 低層住宅エリア貸付市場としては取り組みやすい住宅街。 ・ 賃料を抑えられれば反響のあるエリア。 ・ 茅ヶ崎駅にはバス便の第 1 種低層の住宅街。 ・ 洪水リスク有。 ・ 商業性が低いので賃貸としては不向き。 ・ 住宅の用地として定期借地になる。貸主が茅ヶ崎市なので借り手に安心感があるが地代は低い。 ・ ロケーション（茅ヶ崎市中心地ではない点、交通アクセス等）。 ・ エリア（住宅地のため用途が限定）。 ・ まとまった敷地規模を有する一方、借地事業としての市場性は借地期間や賃料等の条件に大きく左右される。 ・ 条件設定によって事業者の参入意欲が変わると考えられる。
低い	1 件 (10%)	・ 弊社の取り組み可能な資産では需要は少なく、賃料も伸びないと考えるため。
わからない	2 件 (20%)	・ 賃貸物件としては検討していない。

対象物件 2：市営香川住宅跡地（回答件：9 件、未回答件数：1 件）

市場価値	選択件数	選択理由
高い	0 件	
やや高い	0 件	
やや低い	4 件 (44%)	・ エリアの雰囲気暗い。 ・ 貸地として検討するには、都市計画が不向き。 ・ ロケーション（茅ヶ崎市中心地ではない点、交通アクセス等）。 ・ エリア（住宅地のため用途が限定）。 ・ 隣接地との高低差。 ・ 借地事業としては住宅用地を中心とした活用が想定される。 ・ 導入可能な用途事業者は比較的限定される。 ・ 賃料や契約条件が市場性に与える影響は大きい。
低い	3 件 (33%)	・ JR 相模線沿線（単線）香川駅アクセス。 ・ 賃料価格の安いエリア。 ・ 賃貸住宅を安く建築する必要あり。 ・ 商業性が低いので賃貸としては不向き。 ・ 商業性が低いので賃貸としては不向き。 ・ 容積率があるが、建築費が高騰している現状から、定借マンション用地としても厳しい。 ・ 弊社の取り組み可能な資産では需要は少なく、賃料も伸びないと考えるため。
わからない	2 件 (22%)	・ 賃貸物件としては検討していない。

②（該当設問：問 3-3）（複数回答）

各対象物件を借地した場合、導入可能と考えられる施設等について

対象物件 1 (高田)	・ 介護施設 ・ ドラックストア ・ 「老人ホームの建築」、「有料駐車場として活用」 ・ どちらの地域も老人ホームであれば検討できそう※介護スタッフ募集が課題。 ・ 戸建て住宅用地として。 ・ 月極駐車場 ・ 老人ホーム ・ 老人ホームの建設 ・ 店舗系へ提案になります、用途が 1 種低層なので緩和処置がないと出店は厳しい。 ・ 長期借地に適した土地利用を基本とし、事業性及び地域ニーズを踏まえた土地利用が考えられる。
対象物件 2 (香川)	・ 介護施設 ・ ドラックストア ・ 「老人ホームの建築」、「有料駐車場として活用」 ・ どちらの地域も老人ホームであれば検討できそう※介護スタッフ募集が課題。 ・ 戸建て住宅用地として。 ・ 月極駐車場 ・ 店舗 ・ 老人ホーム ・ 老人ホームの建設 ・ 借地条件や事業性を踏まえ、周辺環境と調和した土地利用が想定される。

貸付期間・貸付料

①（該当設問：問 4-1）（回答件：6 件、未回答件数：4 件）

対象物件の利活用事業における賃料の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の時期について

○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。）：

- ・ 事業として扱っていないため不明。
- ・ わからない。
- ・ 専門外。
- ・ 6 ヶ月 事前協議・開発審査に時間がかかる。
- ・ 資産次第ではあるが 3 ～ 6 ヶ月が適切であると考える。
- ・ 現時点では物件条件等が未確定のため具体的回答は困難。

○契約日（建築開始日）からの賃料発生について：

- ・ 事業として扱っていないため不明。
- ・ わからない。
- ・ 専門外。
- ・ 竣工後 3 ヶ月。
- ・ 特に問題ないと考える。
- ・ 建築着工日または土地利用開始時点からの発生が望ましい。

②（該当設問：問 4-2、4-3）

想定される契約形態及び、その理由について

対象物件 1：市営高田住宅跡地（回答件数：8 件、未回答件数：2 件）

契約形態	選択件数	選択理由
普通借地権	0 件	
一般定期借地権	2 件 (25%)	・戸建て住宅の用地としての利用が最適と考える。 ・土地利用もしくは導入用途が未定のため。
事業用定期借地権	5 件 (62%)	・需要が高いため。 ・売却しないのであれば定借が良いと思います。 ・事業の見通しが立てやすいため。 ・テナントの希望。 ・土地利用や導入用途に応じて適切な契約形態を選択できることが望ましい。
民法上の土地賃貸借契約	0 件	
その他	1 件 (12%)	・事業として取り扱っていないため不明。

対象物件 2：市営香川住宅跡地（回答件数：7 件、未回答件数：2 件）

契約形態	選択件数	選択理由
普通借地権	1 件 (14%)	・エリア需要が弱くなるため。
一般定期借地権	2 件 (28%)	・戸建て住宅の用地としての利用が最適と考える。 ・土地利用もしくは導入用途が未定のため。
事業用定期借地権	3 件 (42%)	・事業者があれば良いのだが。 ・事業の見通しが立てやすいため。 ・土地利用や導入用途に応じて適切な契約形態を選択できることが望ましい。
民法上の土地賃貸借契約	0 件	
その他	1 件 (14%)	・事業として取り扱っていないため不明。

③（該当設問：問 4-4、4-5）
妥当と考える貸付期間及び、その理由について

対象物件 1：市営高田住宅跡地（回答件数：8 件、未回答件数：2 件）

貸付期間	選択件数	選択理由
5 年以内		
5-10 年程度		
10-15 年程度	1 件 (12%)	
15 年-20 年程度	1 件 (12%)	
20 年以上	6 件 (75%)	・ 事業用借地で短くて借りるイメージがないため。 ・ 長期貸付の方が計画を立てやすい。 ・ 投資回収や資金計画をたてやすい。 ・ 借り手が個人となるため。 ・ 老人ホームにて期間を想定しているが、短いと初期投資を回収できないため。 ・ テナントの希望。 ・ 初期投資の回収期間を確保する必要がある。 ・ 長期借地の方が資金調達及び事業計画を立てやすい。

対象物件 2：市営香川住宅跡地（回答件数：7 件、未回答件数 3 件）

貸付期間	選択件数	選択理由
5 年以内		
5-10 年程度		
10-15 年程度	1 件 (14%)	
15 年-20 年程度	1 件 (14%)	
20 年以上	5 件 (71%)	・ エリア需要が弱いと機関の短さゆえに借地で借りる人がいない。 ・ 長期貸付の方が計画を立てやすい。 ・ 投資回収や資金計画をたてやすい。 ・ 借り手が個人となるため。 ・ 老人ホームにて期間を想定しているが、短いと初期投資を回収できないため。 ・ 初期投資の回収期間を確保する必要がある。 ・ 長期借地の方が資金調達及び事業計画を立てやすい。

④（該当設問：問 4-6）（回答件：6 件、未回答件数：4 件）

妥当と思われる貸付料及び保証金について

想定貸付料について：月額〇〇円程度	
対象物件 1 (高田)	・事業として取り扱っていないため不明。 ・不明。 ・専門外。 ・有効面積に対し坪あたり 500 から 600 円。 ・テナント・オペレーターとうにより変動するため賃料・保証金については未回答。 ・条件が未確定のため現時点での提示は困難。
対象物件 2 (香川)	・事業として取り扱っていないため不明。 ・不明。 ・専門外。 ・有効面積に対し坪あたり 500 から 600 円。 ・テナント・オペレーターとうにより変動するため賃料・保証金については未回答。 ・条件が未確定のため現時点での提示は困難。
保証金について（24 ヶ月相当が妥当かご記入下さい）：〇ヶ月相当が妥当	
・事業として取り扱っていないため不明。 ・不明。 ・専門外。 ・24 ヶ月は安い。50 ヶ月程度が妥当。 ・テナント・オペレーターとうにより変動するため賃料・保証金については未回答。 ・保証金については、参入促進の観点から、事業内容、貸付期間及び事業者の初期投資負担を踏まえ、事業性とのバランスを配慮した設定が望ましい。	

設計・建築期間

①（該当設問：問 5-1）（回答件数：2 件、未回答件数：8 件）

令和 8 年 12 月に事業者が決定すると想定した場合の設計・整備期間等について

対象物件 1（高田）	対象物件 2（香川）
設計期間： 6 ヶ月未満 0 件 6 ヶ月以上 12 ヶ月未満 2 件	設計期間： 6 ヶ月未満 0 件 6 ヶ月以上 12 ヶ月未満 2 件
整備期間： 6 ヶ月未満 0 件 6 ヶ月以上 12 ヶ月未満 2 件	整備期間： 6 ヶ月未満 0 件 6 ヶ月以上 12 ヶ月未満 2 件
供用開始時期： 決定から 12 ヶ月以上 18 ヶ月未満 0 件 決定から 18 ヶ月以上 24 ヶ月未満 1 件 決定から 24 ヶ月以上 30 ヶ月未満 1 件	供用開始時期： 決定から 12 ヶ月以上 18 ヶ月未満 1 件 決定から 18 ヶ月以上 24 ヶ月未満 0 件 決定から 24 ヶ月以上 30 ヶ月未満 1 件

募集スケジュール

①（該当設問：問 6-1）（回答件数：6 件、未回答件数：4 件）

本事業の一般競争入札を行うにあたり、妥当と考える公告日から入札までの期間について

	市の想定	ご意見
公告日（募集開始）から 入札までの期間	1 ヶ月間	1 ヶ月未満 0 件 1 ヶ月以上 2 ヶ月未満 1 件 2 ヶ月以上 3 ヶ月未満 4 件 3 ヶ月以上 4 ヶ月未満 1 件

事業参加の意向について

①（該当設問：問 7-1）

対象物件ごとの参加意向について

対象物件 1：市営高田住宅跡地（回答件数：9 回、未回答件数：1 件）

参加意向	積極的に参加 したい	参加したい	条件によって は参加したい	参加しない
選択件数	1 件 (11%)	2 件 (22%)	4 件 (44%)	2 件 (22%)

対象物件 2：市営香川住宅跡地（回答件数：8 回、未回答件数：2 件）

参加意向	積極的に参加 したい	参加したい	条件によって は参加したい	参加しない
選択件数			6 件 (75%)	2 件 (25%)

②（該当設問：問 7-2）（回答件数：8 件、未回答件数：2 件）

本事業への参加組織形態について

参加形態	貴社（貴方） 単独	グループ代 表	グループメ ンバー	再委託・下請 け	テナント等	わからない
選択件数	4 件 (50%)				1 件 (12%)	3 件 (37%)

③（該当設問：問 7-3）（回答件：7 件、未回答件数：3 件）

参入に必要な条件等について

- ・戸建分譲用地として購入。
- ・社内検討と本社稟議決裁まで 2 ヶ月間近く必要。
- ・契約不適合責任の期間と内容。
- ・確定測量図・地盤調査結果の提供。
- ・貸付ではなく、売却が望ましい。
- ・貸付ではなく、売却が望ましい。
- ・事業内容や事業条件、価格条件等を総合的に勘案した上で検討が必要と考えられる。
また、事業スキーム、条件によっては、グループ会社の参画も考えられる。

その他

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・意見について（回答件：4件、未回答件数：6件）

- ・ 開発行為の事前協議・審査は迅速に願いたい。
- ・ 公有地の入札等に多いのですが、境界の確定状況につき口頭での開示しか成されないことが多いため、個人情報等を黒塗り等して、事前に状況の把握ができるよう各入札につき調整いただけますと幸いです。
- ・ 香川の土地の測量図をご用意して頂きたい。
- ・ 本市場調査の結果を踏まえ、多様な民間事業者が検討しやすい事業条件となることを期待します。

アンケートに御協力いただき、誠にありがとうございました。