

## ニュータウン事業に係る賃貸宅地資産の管理・処分方針

第3期中期目標等において、賃貸宅地資産の管理・処分について具体的な方針を定めることとされたことから、本方針を定めるものである。

### 1. 基本的な考え方

- ・本方針においては、賃貸宅地資産(平成 26 年度期首時点で約 1,200ha)について、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、金利上昇による利払い費の増加リスクや、地価下落に伴うリスクに備え、可能な限り譲渡するものとし、資産・負債の圧縮、資産構成(内容)の見直し等のアセットマネジメントに取り組むことを基本的な考え方とする。
- ・本方針については、最新の金利動向、地価動向及び本方針に基づく取組みの進捗状況を踏まえつつ中期単位で見直しを行うものとする。また、その他、急激な金利変動、地価変動等があった場合については、適宜必要な見直しを行うものとする。
- ・第3期中期目標期間(平成 26～30 年度)中においては、未供給宅地等に係る平成 30 年度までの供給・処分完了及び繰越欠損金の解消が最優先課題であることに留意しつつ、本方針に基づく取組みを遂行する。

### 2. 既存賃貸宅地資産の管理・処分の方針

#### (1) 事業用定期借地(平成 26 年度期首時点で約 1,000ha、画地数約 800 画地)

##### ① 賃貸借期間満了後は原則売却

- ・賃貸借期間満了により返還される宅地の着実な売却を図るため、遅くとも期間満了の 2 年前より公募に係る諸条件の整理、早期売却に向けた営業活動を開始する。

< 賃貸借期間満了時期 > (平成 26 年度期首時点)

時期	面積
第3期中期目標期間(平成 26～30 年度)	約 20ha
第4期中期目標期間(平成 31～35 年度)	約 120ha
第5期中期目標期間(平成 36～40 年度)	約 330ha
第6期中期目標期間(平成 41～45 年度)	約 230ha

## ②前倒しでの売却に向けた営業活動の実施

- ・ 賃貸借期間満了前であっても、ディスカウントキャッシュフローの手法を用いて、宅地ごとの地価下落や金利上昇等の将来リスクを評価するとともに、賃借人の意向を踏まえた上で、可能な限り前倒しでの売却営業を推進する。
- ・ 売却方法の多様化のため、第三者(リートを含む)への売却を検討する。

## (2)住宅用定期借地(平成 26 年度期首時点で約 200ha、画地数約 8,000 画地)

住宅用定期借地については、全地区について早期の売却に向けた営業活動を行う。

- ・ 賃借人に対する毎年の買取案内の送付
- ・ 金融機関との連携による底地の買取促進に係る相談会、キャンペーンの実施
- ・ 賃借人のニーズの汲み上げ・対応 など

## 3. 賃貸による宅地の新規供給の方針

### ①分譲による供給が原則

新たに供給する宅地は分譲によることを原則とし、平成 30 年度の供給・処分完了に向けては、原則として購入希望者がいない等、やむを得ない場合に限り賃貸での供給を行う。

### ②賃貸による新規供給量の上限目標を設定

新規供給における賃貸宅地の面積割合については、第2期中期目標期間の当該割合(約 25%)を下回り、今後の賃貸による新規供給を約 350ha 未満とすることを旨とする(その場合、平成 30 年度末時点における賃貸宅地資産は約 1,500ha となる見通し)。

### ③将来のリスク回避に向けた運用効率の確認

やむを得ず賃貸による新規供給を行おうとする場合には、個別の宅地についてディスカウントキャッシュフローの手法を用いて資産の運用効率の確認を行うことにより、事前にリスク評価し、将来のリスク回避に努める。

## 4. 宅地の付加価値向上に向けた取組み

### ①ニーズに合わせた土地利用への見直し

宅地利用に対するニーズや周辺の土地利用状況も踏まえて、土地利用の見直しに向けた関係機関との協議・調整に取り組む。

### ②街の魅力度向上

賃貸借期間満了後の宅地売却の円滑化、資産価値の維持・向上等に資するため、地方公共団体や地元企業等と連携し、地域のニーズに沿った多様な取組みにより街の付加価値向上に努める。

以上

(参考)

中期目標等	賃貸宅地資産の管理・処分方針関連の記載内容
第3期 中期目標	<p>賃貸宅地資産約1,200haについては、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、可能な限り譲渡し、資産・負債の圧縮に努めること。</p> <p>また、管理・処分については、金利の上昇による利払い費の増加リスクや、地価下落に伴うリスクに備え、資産圧縮や、資産構成(内容)の見直し、資産の付加価値向上等のアセットマネジメントに取り組むことを基本的な考え方として、中期目標期間中に具体的な管理・処分方針を定めること。</p>
第3期 中期計画	<p>賃貸宅地資産約1,200haについては、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、可能な限り譲渡し、資産・負債の圧縮に努める。</p> <p>また、中期目標の基本的な考え方に基づき、中期目標期間中に賃貸宅地資産の管理・処分について具体的な方針を定める。なお、管理・処分に当たっては、資産の付加価値向上のため、まちの魅力向上を図る取組を推進する。</p>
平成26年度 年度計画	<p>賃貸宅地資産約1,200haについては、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、可能な限り譲渡し、資産・負債の圧縮に努める。</p> <p>また、中期目標の基本的な考え方に基づき、平成26年度中に賃貸宅地資産の管理・処分について具体的な方針を定める。なお、管理・処分に当たっては、資産の付加価値向上のため、まちの魅力向上を図る取組を推進する。</p>