市営八千代町団地６号棟売却事業
公募型プロポーザル方式に係る質問書への回答

No.	書類名	頁	項目名	質問の内容	回答
1	事業者募集要項	2	Ⅰ－1（2）事業の趣旨	本事業は、当該物件固有の条件を踏まえた個別の市有財産売却として位置付けられているのでしょうか。それとも、北九州市が進める市営住宅ストック再編において、民間活用の先行的な取組として位置付けられているのでしょうか。今後の他の市営住宅への展開可能性も含め、本事業の政策的位置付けについてお示しください。	本事業は、令和８年８月に「北九州市アセット変革方針（素案）」を公表した際に、方針が目指す方向性に一致する具体的な事例の一つとして紹介したものです。役割を終えた市営住宅を建物付きで売却することで、民間ノウハウや資金の活用、良質な住まいとしての再生、多様な世帯の共生など、地域コミュニティの活性化に資するものです。本事業で、得られた知見や成果は、今後策定する「市営住宅の分野別計画」におけるストック再編や公民連携手法検討等への重要な足がかりとなると考えています。
2	事業者募集要項	2	Ⅰ－1（2）事業の趣旨	本事業では、市有財産の売却に当たり、住宅確保要配慮者への対応や地域コミュニティ形成等の政策的条件を付した公募型プロポーザル方式が採用されています。一方、こうした条件を付さず、一般競争入札により民間事業者の自由な利活用に委ねた場合、参加事業者の裾野が広がり、競争性の向上や売却収入の増加につながる可能性も考えられます。そこで、本事業の方式選定に当たり、一般競争入札方式と政策的条件を付した公募型プロポーザル方式について、想定売却価格、民間事業者の参入可能性及び政策効果等の比較検証は行われたのでしょうか。また、比較検証の有無を含め、今回の方式を選択した主な理由についてお示しください。	本事業は単なる市有財産の売却にとどまらず、高齢者や子育て世帯など多様な世帯の共生により、地域コミュニティの活性化に資することを政策目的としています。本条件を踏まえた価格設定であり、また民間事業者の参入可能性等についてサウンディング調査を行いました。 一般競争入札では、政策的条件や地域貢献の担保が困難であるため、民間の優れたノウハウや創意工夫を最大限に引き出し、事業内容を総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」が適すると判断し採用しました。
3	事業者募集要項	2	Ⅰ－1（2）事業の趣旨	北九州市では、「アセット変革方針」において、公民連携による新たな価値の創出と資産価値の最大化を掲げています。今後、市営住宅ストックの再編を具体化するに当たり、本事業への民間事業者の参入状況、投資採算性及び事業条件等を検証し、市営住宅分野の計画策定や今後の個別事業に反映する考えはあるのでしょうか。また、個別物件の処分方針を決定する前段階から、民間事業者や金融機関等との対話を通じて市場性や事業成立性を検証する仕組みについて、どのように考えているのでしょうか。	本事業を実施するにあたり、物件の立地特性や築年数、耐震性能、建物の現況等の調査を行いました。今後策定する「市営住宅の分野別計画」においては、本事業を通じて得られる事業者からのご意見や提案内容も参考に、今後のストック活用のあり方について検討します。また、個別物件の売却方針についても、市場性等の把握に努め、より実効性の高い公民連携の方法について検討することとしています。
4	事業者募集要項	5・25	Ⅰ－6（3）買戻し特約、Ⅵ－（8）その他特記事項	本事業では、10年間の買戻し特約が設定されるとともに、抵当権等の担保権設定について市の事前承諾が必要とされています。これらの条件は、民間事業者の金融機関からの資金調達や担保評価に影響する可能性がありますが、事業条件の設定に当たり、金融機関の融資判断への影響等について検証されているのでしょうか。また、担保権設定に関する市の承諾基準について、お示しいただくことは可能でしょうか。	本事業では、企画提案内容を担保するため、買戻し特約を設定予定です。買戻し権行使には、抵当権等の抹消が必要で、買戻しを確実かつ円滑に行うため、抵当権等の設定は事前承諾としています。事前承諾は、抵当権等の設定の有無について把握するためであり、事業者の資金調達を妨げるものではありません。
5	事業者募集要項	7	Ⅰ－6（7）最低売却価格	本事業では、最低売却価格59,360,000円が設定されています。一方、民間事業者には、既存建物の改修・建替えに係る投資負担に加え、住宅確保要配慮者への対応、地域コミュニティ形成、10年間の事業継続義務及び買戻し特約など、通常の不動産売却にはない公共的役割や事業上の制約が課されています。これらの条件は、事業収益や投資回収、将来の資産処分等に影響し、民間事業者が投資可能と判断する取得価格を低下させる要因となり得ます。そこで、最低売却価格の算定に当たり、こうした公共的負担や事業上の制約による収益性・資産価値への影響を、どのように評価し、価格に反映されたのでしょうか。また、これらを価格形成上の要因として考慮していない場合には、その理由についてお示しください。	最低売却価格は、不動産鑑定評価により算定し、北九州市で定められた所定の手続きを経て設定したものです。 不動産鑑定評価においては、施設整備・運営の条件や住宅確保要配慮者への対応等を踏まえた事業収益や資産価値等を反映しています。
6	事業者募集要項	7	Ⅰ－6(7)最低売却価格	最低売却価格の算出根拠について教えてください。事業収支シミュレーション等を実施の場合は、賃料設定と入居率をどのように計算し、最低売却額の算出に至ったのか、教えてください。	最低売却価格の設定については、NO.5の回答のとおりです。不動産鑑定評価においては、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の2つの試算価格を総合的に勘案して決定しています。 収益還元法では、賃貸事業収益に基づき収益価格を試算しております。賃料収入については、住宅確保要配慮者用の住戸を一定戸数確保することを前提に総収益を査定しております。 入居率については、近隣の地価公示及び地価調査の公的評価における空室率を参考に算定しております。
7	事業者募集要項	13	Ⅳ 応募者の資格要件	北九州市内事業者と北九州市外事業者での共同企業体を組織し申請を実施した場合、代表は北九州市内企業であるが、購入企業（売買契約時の名義人）は北九州市内の企業でなくても問題ないか。	事業者募集要項の応募者の資格要件において共同企業体の代表者は「（１）自ら当該物件を取得し、活用する資力及び実績を有する法人であること。」としています。ご質問の状況は、この要件を満たしません。共同企業体として売買契約を行う場合、代表者及び構成員(所有権を有する法人に限る)が契約当事者となります。なお、構成員には、募集要件「（２）本市内に本店、支店、営業所等、事業活動実態のある事業所を有する法人であること。」を満たすことを求めていませんので、市外事業者でも問題ありません。