

賃貸宅地資産の管理・運用方針

市街地整備特別業務に係る賃貸宅地資産(以下「賃貸宅地資産」という。)の管理・運用方針(以下「本方針」という。)について、次のとおり定める。

1 基本的な考え方

- ・ 賃貸宅地資産(平成 31 年度期首時点で約 910ha)について、地域づくり・まちづくりにおける課題への対応及び経営管理等の観点を踏まえ、適切に管理・運用を行うこととする。
- ・ 管理・運用に当たっては、地価動向等の市場環境の変化に留意しつつ、金利上昇による利払費の増加リスクや、地価下落に伴うリスクに備え、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。

2 賃貸宅地資産の管理・運用の方針

(1) 事業用定期借地(平成 31 年度期首時点で約 730ha、画地数約 500 画地)

事業用定期借地については、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し、評価結果に基づき以下のとおり実施する。

- ・ 賃貸借期間満了前には、評価結果に基づき、優先度を踏まえた上で、売却営業を推進する。
- ・ 賃貸借期間満了には、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、売却に向けた営業活動を開始する。
- ・ なお、地域づくり・まちづくりにおける課題への対応及び経営管理等の観点から必要な場合は、賃貸宅地の適切な供給方法を検討する。
- ・ 売却方法多様化のため、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 31 年度期首時点で約 180ha、画地数約 6,900 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活動を行う。

- ・ 賃借人に対する毎年買取案内の送付
- ・ 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
- ・ 売却先について、賃貸人から第三者への売却を促進する方策の検討
- ・ 賃借人のニーズのくみ上げ・対応 など

3 宅地の付加価値向上に向けた取組

(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・運用方針関連の記載内容
第4期 中期目標	保有資産の適切な管理・運用 機構が保有する賃貸宅地等の資産について、地域づくり・まちづくりにおける課題への対応や持続的な経営確保の観点を踏まえ、適切に管理・運用を行うこと。
第4期 中期計画	保有資産の適切な管理・運用 機構が賃貸に供している敷地その他の機構が保有する資産については、地域づくり・まちづくりにおける課題への対応、経営管理等の観点を踏まえ、適切に管理・運用を行う。
平成 31 年度 年度計画	保有資産の適切な管理・運用 機構が賃貸に供している敷地その他の機構が保有する資産については、地域づくり・まちづくりにおける課題への対応、経営管理等の観点を踏まえ、適切に管理・運用を行う。