

三次市定住促進住宅活用に関するサウンディング型市場調査対話結果の公表について

令和5年8月
三次市総務部財産管理課

1 調査概要

三次市において管理している三次市定住促進住宅を民間事業者等へ譲渡することにより、効率的・効果的な施設活用の可能性や市場性の有無について、民間事業者の皆様からご意見を募集しました。

2 調査の経過

項目	日程
実施要領の公表	令和5年6月23日
現地見学会の開催	令和5年7月10日～令和5年7月14日
参加申込受付期限	令和5年8月4日
個別対話	令和5年8月14日～令和5年8月18日

3 参加事業者数

1事業者

4 サウンディング結果の概要

項目	提案内容
市場性の有無	有
上記理由	旧雇用促進住宅は築年数が40年以上の建物でも耐久性や耐震性に優れており入居者増による収益が見込まれるため。
購入意向の有無	有
事業概要	建物をリフォーム再生し低家賃での住宅提供を行う。
事業手法	現入居者は入居したままで購入し、新たな入居者を確保し入居率を向上させて管理していく。
民間の優位性	<ul style="list-style-type: none">・入居率を向上させるために大規模な改修を行うなど利益を上げるための投資が可能である。・工事発注までの過程がスピーディーである。・民間ノウハウを活用した入居者募集（ネット申込・広告・関連会社による営業など）が充実しており入居率の向上が見込まれる。・入居者需要に応じたリノベーションが可能である。・個人のみではなく、学生寮や社宅での利用など入居率向上のため柔軟な対応が可能である。・連帯保証人に代わり、信用保証会社も可能である。・草刈りなどの管理も民間で実施することが可能である。・固定資産税など市税の増収が見込まれる。・民間へ建物付で売却することにより市は将来的に解体費が不要となり、売却収入を得ることができる。

民間活用の前提条件	駐車場用地を含めての売却が望ましい。
課題・懸念事項	一定期間後（市の指定期間後）に家賃が変更となる可能性はあるが、低家賃での住宅供給を行っていることから大きくは変動しないと考えている。
周辺地域への波及効果	家賃を安く抑え満室運営を目指しているため、入居者が増加することでまちが活性化し新たなまちづくりに貢献できると考えている。

- 5 サウンディング結果を踏まえた今後について
 ご参加いただいた事業者の皆様には感謝申し上げます。
 今後、本調査結果を参考に、定住促進住宅の活用方針の検討を行っていきたく考えます。