

参 考 資 料

1. 土地の売却価格又は貸付料

土地の売却価格又は貸付料は、後利用事業者との協議に基づいて決定した事業用地の敷地形状や事業期間等を踏まえ、県・市が指定する不動産鑑定士による不動産鑑定評価等^{※1}を行い、決定していきます。

土地売却方式と定期借地方式の参考概算額を以下に示します。

なお、参考概算額は、県・市が定めた仮定条件に基づく調査結果を参考に定めたものであり、実際の土地売却価格と貸付料を担保するものではありません。提案にあたっては、必要に応じて応募者が不動産鑑定評価等を実施し、適切な価格を見込んでください。

※1 選手村整備を含む後利用事業の開発時期や収益性、組織委員会からの建物賃借料収入などを踏まえるものとします。

【前提条件】

以下の条件を前提としている。

なお、実際の契約締結時には、前提条件及び価格・貸付料が異なる場合がある。

- ・ 関連事業が完了、又は同時に進捗しており、土地利用に支障がない。
- ・ 後利用事業の土地の位置・形状、建物の概要や選手村に関する施工区分等の協議が終了している。
- ・ 土壌汚染・埋蔵文化財・地下埋設物・残置物及び土地区画整理の換地処分による清算金、及び本枠内に記載したもの以外の本件事業の個別性に起因する要因は考慮しない。
- ・ 令和 2(2020)年 1 月 1 日時点の更地価格又は新規地代を査定した。

【想定した土地（標準地）の概要】

① 賑わいゾーンの土地

- ・ 東西 200m・南北 100m・規模 20,000 m²、北側が基盤整備後の東海通に等高に接面。
- ・ 後利用施設①の敷地とする場合は、大会前に躯体・外壁工事等を行い、選手村施設（選手サービス施設）として賃貸する。
- ・ 大会後は、内装工事等を行い、商業施設の敷地として利用。
- ・ 定期借地方式の場合、事業用定期借地権、契約期間 30 年間、保証金は支払地代 12 ヶ月分。

② 住まいゾーンの土地及び学びゾーンの土地

- ・ 後利用施設①の敷地とする場合は、大会前に躯体・外壁工事等を行い、選手村施設（宿泊施設）として賃貸する。

〔売却方式〕

- ・ 東西 100m・南北 70m・規模 7,000 m²、西側が基盤整備後の既存道路に等高に接面。
- ・ 大会後は、内装工事等を行い、分譲マンション(世帯)の敷地として利用。

〔定期借地方式〕

- ・ 東西 30m・南北 50m・規模 1,500 m²、西側が基盤整備後の既存道路に等高に接面。
- ・ 大会後は、内装工事等を行い、賃貸マンション(単身用)の敷地として利用。

・一般定期借地権、契約期間約 51 年間、保証金は支払地代の 12 ヶ月分。

【想定スケジュール】

以下の想定スケジュールを条件とした。

(後利用施設①の敷地とする場合)

①賑わいゾーンの土地

0 月	契約締結、契約保証金の支払い
0 月～40 月	基本設計、実施設計、施工計画、組織委員会との協議
41 月～48 月	大会前新設工事、仮使用認定・建物賃借料の受領(48 月末)
49 月～61 月	選手村一時使用 (組織委員会への建物賃借)、 後利用施設の修繕費、建物公租公課、火災保険料の負担
62 月～	[売却方式] 土地代金の決済、所有権移転、土地公租公課の負担、大会後新設工事 [定期借地方式] 保証金の支払い、土地の引き渡し、地代の支払い、大会後新設工事

②住まいゾーン・学びゾーンの土地 [売却方式]

0 月	契約締結、契約保証金の支払い
0 月～28 月	基本設計、実施設計、施工計画、組織委員会との協議
29 月～48 月	大会前新設工事、仮使用認定・建物賃借料の受領(48 月末)
49 月～61 月	選手村一時使用 (組織委員会への建物賃借)、 後利用施設の修繕費、建物公租公課、火災保険料の負担
62 月～	土地代金の決済、所有権移転、土地公租公課の負担、大会後新設工事

③住まいゾーン・学びゾーンの土地 [定期借地方式]

0 月	契約締結、契約保証金の支払い
0 月～36 月	基本設計、実施設計、施工計画、組織委員会との協議
37 月～48 月	大会前新設工事、仮使用認定・建物賃借料の受領(48 月末)
49 月～61 月	選手村一時使用 (組織委員会への建物賃借)、 後利用施設の修繕費、建物公租公課、火災保険料の負担
62 月～	保証金の支払い、土地の引き渡し、地代の支払い、大会後新設工事

(後利用施設②の敷地とする場合)

0 月	契約締結、契約保証金の支払い
0 月～61 月	基本設計、実施設計
62 月～	[売却方式] 土地代金の決済、所有権移転、土地公租公課の負担、大会後新設工 事 [定期借地方式] 保証金の支払い、土地の引き渡し、地代の支払い、大会後新設工事

【売却方式の参考概算額】

① 賑わいゾーンの土地

後利用施設①の敷地とする場合の標準地の参考概算額（売却）：約 72,000 円/m²

後利用施設②の敷地とする場合の標準地の参考概算額（売却）：約 81,000 円/m²

② 住まいゾーンの土地及び学びゾーンの土地

後利用施設①の敷地とする場合の標準地の参考概算額（売却）：約 36,000 円/m²

後利用施設②の敷地とする場合の標準地の参考概算額（売却）：約 54,000 円/m²

【定期借地方式の参考概算額】

① 賑わいゾーンの土地

後利用施設①の敷地とする場合の標準地の参考概算額（貸付料）：月額 約 300 円/m²

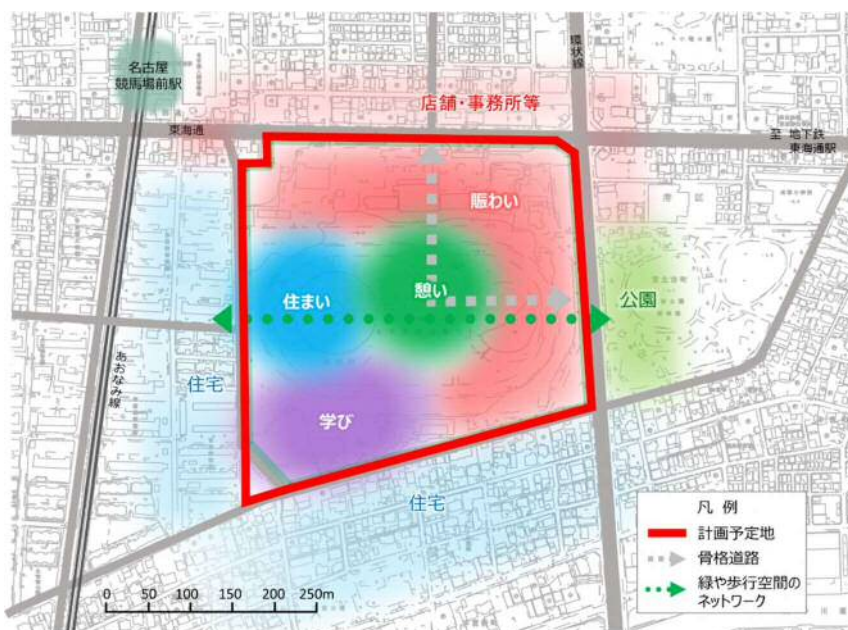
後利用施設②の敷地とする場合の標準地の参考概算額（貸付料）：月額 約 320 円/m²

② 住まいゾーンの土地及び学びゾーンの土地

後利用施設①の敷地とする場合の標準地の参考概算額（貸付料）：月額 約 100 円/m²

後利用施設②の敷地とする場合の標準地の参考概算額（貸付料）：月額 約 190 円/m²

次に土地利用ゾーンを示します。



【土地利用ゾーン】

※愛知県・名古屋市「第 20 回 アジア競技大会選手村後利用基本構想」（2020 年 3 月）より

2. 選手村整備の概要

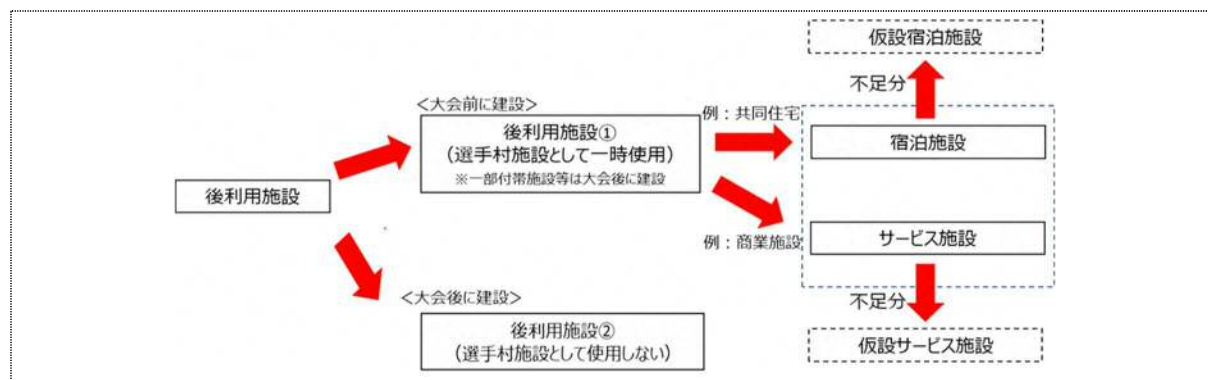
(1) 選手村整備スキーム

メイン選手村の整備にあたっては、後利用施設を大会時に選手村施設として一時使用するとともに、不足する選手村施設は仮設で整備することを予定しています。

そのため、選手村として活用できる後利用施設（後利用施設①）は大会前に整備し、大会時は組織委員会が一時使用します。

一方、選手村として活用できない後利用施設（後利用施設②）及び選手村に活用できない付帯施設等は、選手村の仮設建築物の敷地確保のために、大会後の整備になります。

<選手村整備のスキーム>



1) 後利用施設①の選手村仕様工事・選手村仕様解体工事※2等

組織委員会は後利用施設①を選手村として使用するために必要に応じて選手村仕様工事を行います。効率的に選手村整備を行うため、後利用事業者が整備した後利用施設①を選手村施設として、そのまま活用する場合や、躯体の状態まで整備を行い、組織委員会側で選手村仕様の内装等の整備を行う場合などが考えられます。

選手村として一時使用を開始するのは、令和 8 (2026) 年 4 月からを予定しており、選手村に関連する工事は、令和 8 (2026) 年 3 月末までに完了する必要があります。また、大会後には選手村仕様及び選手村仮設建築物の解体・除却を、令和 9 (2027) 年 4 月までに行う予定です。

これらの工事に係る工事工程や施工区分を含めた具体的な内容について、契約候補事業者と協議させていただきます。

※2 組織委員会の費用負担で行う選手村仕様工事を行った部分の解体工事、清掃

2) 後利用施設①の一時使用に係る賃借

後利用施設①の一時使用にあたり、組織委員会は後利用事業者へ選手村一時使用による建物質借料を支払います。建物質借料は、建設される建物の規模や用途などを基に組織委員会が指定する不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づき、組織委員会が協議の上決定するものとします。

後利用施設①の一時使用に係る賃借料の参考概算額を以下に示します。

A	サービス施設の建物質借料(概算)	月額	約 1,000 円/㎡
B	宿泊施設の建物質借料(概算)	月額	約 46,000 円/戸
C	宿泊施設の建物質借料(概算)	月額	約 30,000 円/戸

A は、賑わいゾーンにおける商業施設(延床面積 10,000 m²)を想定しています。B 及び C は、住まいゾーン・学びゾーンにおける共同住宅で、B は世帯用約 75 m²/戸、C は単身用約 30 m²/戸を想定しています。

後利用事業者は大会前工事として、後利用施設①の躯体・外壁等を整備し、組織委員会は当該躯体・外壁等の全体を有償で一時使用します。なお、土地は無償で組織委員会へ転貸していただきます。

参考概算額は、県・市が類似物件の賃貸借における家賃水準等を考慮して概算したものであり、実際の賃借料を担保するものではありません。提案にあたっては、必要に応じて応募者が不動産鑑定評価等を実施し、適切な価格を見込んでください。

3) 選手村仮設施設工事・選手村仮設外構工事^{※3}

後利用施設①で不足する選手村施設は仮設で整備することを予定しており、後利用施設①の事業用地内に仮設施設を建設することとなります。

組織委員会は、選手村仕様工事、選手村仮設施設工事、選手村仮設外構工事を令和 8 (2026) 年 3 月末までに工事を完了するものとしますので、後利用事業者と工事工程等の協議・調整が必要となります。

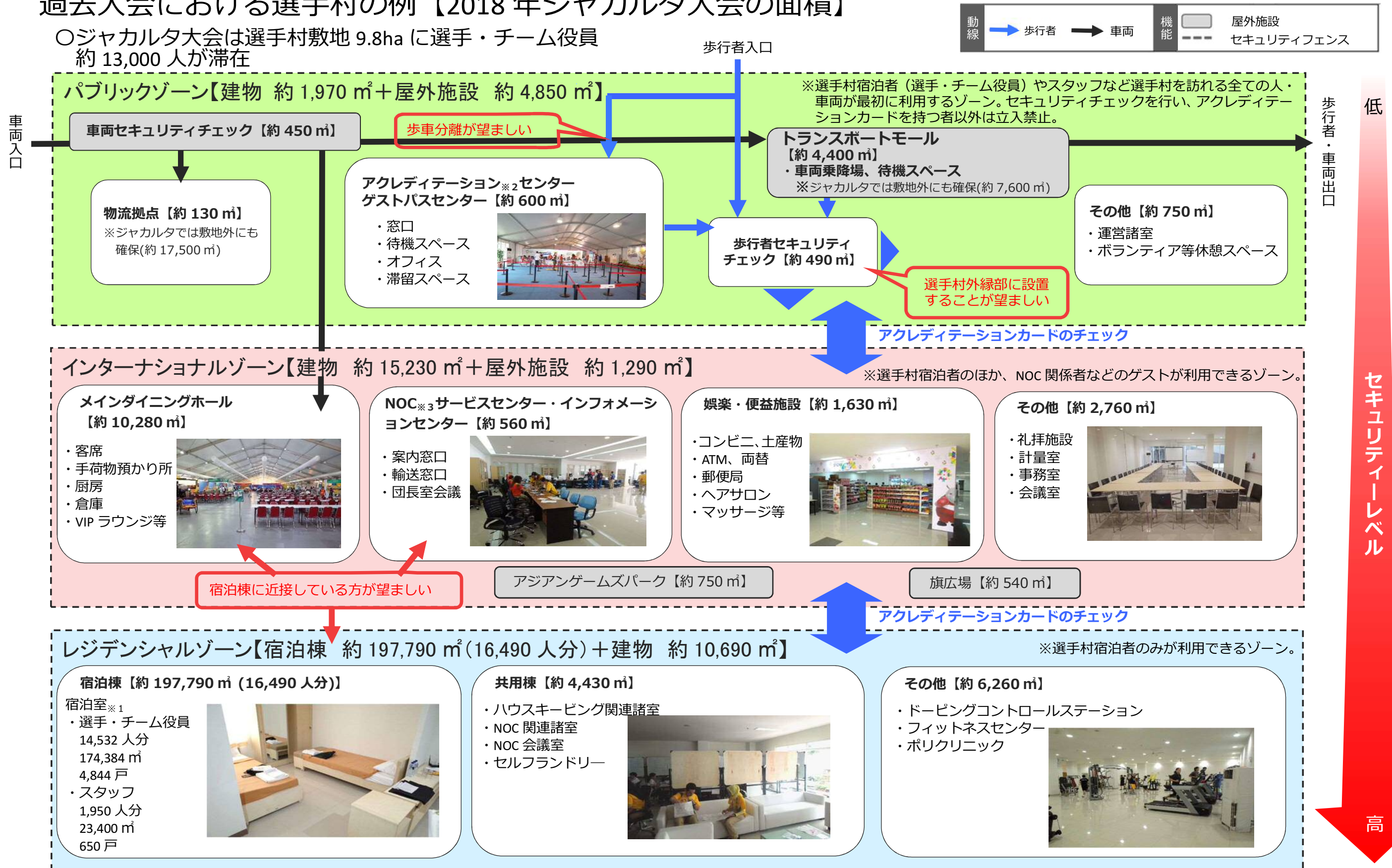
※3 選手村として必要な外構を整備する工事(フェンスや舗装等)

(2) その他

メイン選手村の整備規模や内容については、後利用事業者の提案を前提に、今後、大会の主催者である OCA (アジア・オリンピック評議会) との協議を始め、実施競技や競技会場の決定、選手村の分散計画などにより、決定していく予定です。

過去大会における選手村の例【2018年ジャカルタ大会の面積】

○ジャカルタ大会は選手村敷地 9.8ha に選手・チーム役員
約 13,000 人が滞在



※1：ジャカルタ大会の宿泊室は、集合住宅方式 7 棟 5,494 戸。1 戸あたり 36 m²を 3 名で使用。宿泊室の 7 棟 5,494 戸は、24 階建 650 戸が 3 棟、32 階建 886 戸が 4 棟から構成される。

※2：アクレディテーションカード：資格認定証

※3：NOC：各国オリンピック委員会 (National Olympic Committee)