

東京学生寮に関するサウンディング型市場調査に係る サウンディング結果（概要）の公表について

令和 4 年 1 0 月 3 1 日
秋田県教育庁総務課

1. サウンディング実施の経緯

（公財）秋田県育英会が首都圏で所有・運営している学生寮について、老朽化が進んでいることから、今後も本県出身の学生に対してサービスを提供するため、民間資本を活用して建替と運営を行うための方策を検討しており、民間事業者からの意見や新たな事業提案等を把握するためにサウンディングを実施した。

2. サウンディングの実施スケジュール

令和 4 年 7 月 7 日	サウンディング実施要領の公表
令和 4 年 7 月 2 8 日	説明会の開催
令和 4 年 9 月 6 日～7 日	サウンディングの実施
令和 4 年 1 0 月 3 1 日	対話結果（概要）の公表

3. サウンディングの参加者

建設業・不動産業・コンサルタント業等 12 者

4. サウンディング結果の概要

対話の項目	対話概要
敷地（世田谷区・川崎市）の市場性について	<p>（世田谷区） 全参加者から、市場性について問題ないことを確認した。</p> <p>○最寄り駅の池の上駅から徒歩 4 分、下北沢駅から徒歩 8 分、ターミナル駅である渋谷駅まで電車で 5 分という好立地、かつ下北沢駅周辺の鉄道の地下化、再開発を行っているので今後も発展が期待されるエリアと考えられる。</p> <p>○学生寮としては、沿線に大学等が多数あるため、1 つ学生寮を増やしたとしてもマーケット的に問題ない。</p> <p>○学生寮プラスアルファで事業を行うにあたって、長期的に見て稼働率の高い物件づくりが出来ると思われる。</p> <p>（川崎市） 学生寮の需要が少ない土地であるが、住宅等としての需要は見込まれるとのことだった。</p> <p>○ターミナル駅に直結する路線かどうか重要なポイントだが、乗</p>

対話の項目	対話概要
敷地（世田谷区・川崎市）の市場性について	<p>り換えが発生してしまう土地である。</p> <p>○駅から多少距離はあるが、周囲にマンションが建っていて広い通りに面しているので、世帯向けマンション等の立地の可能性はあるのではないか。</p> <p>○交通量の多い道路沿いではあるが、商業をやるには敷地の広さが中途半端。</p>
東京寮の建替・運営について	<p>（１）民間資本により学生寮の建替と運営を行うことの可否等 全参加者から、地代や寮の家賃設定により、検討可能であるとの回答を得た。</p> <p>（２）土地全体の用途 土地全体に学生寮（一般向け学生寮併設を含む）を設置する案と、住居等と学生寮を設置する案が提案された。</p>
川崎寮の利活用について	<p>沿線に大学等が多くないため、既存建物の活用又はリノベーションによる学生寮の運営については、消極的であった。</p> <p>既存建物は用途が限られることや耐用年数の問題があることから、解体し、住宅等への転換を検討するべきとの提案があった。</p>
その他	<p>（確認事項） 東京寮及び川崎寮の敷地については、ともに県所有の普通財産である。</p>

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、東京寮については、民間資本により学生寮の建替と運営等が可能であることを確認しました。また、川崎寮については、建物を学生寮として利用するよりも別用途を検討するべきとの御提案をいただきました。

今後、今回のサウンディングの結果を踏まえて、公募条件の整理・検討を進め、第2回目のサウンディングを実施する予定です。