

ジェットロ跡地活用事業における債務負担行為の追加設定について

ジェットロ跡地活用事業については、市が賃借する公共施設部分の賃料(30年間)についての上
限額として令和7年6月議会を経て債務負担行為を設定し、公募により事業者を「リープ不動産
株式会社」を代表企業とするグループに決定しました。

その後、市から事業者へエレベーター設備の増設を要望したことや、資材価格上昇による物価
スライドの要望を事業者から受けたことに伴う賃貸借料の増加を図りたく、令和8年9月議会の補
正予算において、債務負担行為の設定をさせていただきたいと考えております。

なお、物価高騰等に伴う事業費増大に際して、事業者と協議の上、建物の仕様を見直し、コスト
削減を図った上で下記(2)②のとおり事業費を計上させていただいております。

■建築費

[公募時]16.01億円 ⇒ [EV 増設+建築費高騰等]25.41億円 ⇒ [削減後]23.91億円
(▲1.5億円(5.9%減))

主な削減項目:受水槽の設置場所を地下から地上に変更、サッシ・ガラス窓の仕様変更、床材な
どの仕上げ材の変更など (※公募時の仕様を満たした上での変更となっています)

(1) 既に設定済みの債務負担行為額

項目	月額(千円)		備考
	(税別)	(税込)	
当初賃料	4,667	5,145	30年間(R9~R39)の公共施設部分の建物賃借料及び 維持管理業務の対価として。

なお、事業者からの提案賃料は、上記の債務負担行為の上限額と同額(5,145 千円(税込))

(2) 今回設定させていただきたい債務負担行為の概要

項目	月額増分(千円)		備考
	(税別)	(税込)	
①エレベータ ーの増設費 (1機分)	631	694	令和8年1月23日付けで流山市障害者団体連絡協議 会から市に提出のあった「エレベーター等のバリアフリ ー設備および建物内外動線改善に関する要望書」を受 け、公募時は1台であったエレベーターについて、公共 施設フロア利用者のために追加で1台増設するよう、事 業者に求めることから、追加設置に係る市の費用負担 を賃借料に上乗せして計上するもの。
②物価高騰等 による事業費 増分	3,669	4,036	資材価格の高騰に伴う総事業費の増大に合わせた賃 料の増額について、事業からの要望を受け、事業計画 の適正化と安定した事業継続を図ることから、事業費の 増分を賃借料に上乗せして計上するもの。
合計	4,300	4,730	

増額後の賃料合計 = 5,145千円+4,730千円 = 9,875千円(税込)

(3) 各項目の金額内訳

①エレベーター増設費(1機分)

(千円)

項目	内容	金額 (税込)	月額換算 (税込)
建設費・機械代	昇降機本体、制御・安全装置、昇降路等の建築工事、電気・監視設備、据付・試運転等	143,000	397
設計変更・追加設計	当初契約後に必要となる建築・構造・電気・機械・防災・動線等の再設計及び調整	22,000	61
保守・警備・修理	月額175,000 円 × 360 か月。点検、監視、緊急対応、契約範囲内の修理等	85,000	236
合計		250,000	694

②物価高騰による事業費増加分 (下表 A 及び B は30年間の総額)

(千円)

項目		A. 変更前(公募時) (公共負担割合 47.34%)	B. 変更後 (公共負担割合 47.36%)	公共追加 負担額 (B-A)	月額換算	増加率
建築費(※設計費含む。 追加EV除く)		総額 1,733,050 公共 820,426	総額 2,380,320 公共 1,127,320	306,894	853	1.37倍
維持 管理 費	物価高騰分	総額 823,746 公共 389,961	総額 1,569,771 公共 743,444	353,483	982	1.91倍
	設計協議を経て具現化した分	—	総額 659,398 公共 312,291	312,291	867	—
金利 負担 ・ 保険料	物価高騰分	総額 787,837 公共 372,962	総額 1,182,763 公共 560,156	187,194	520	1.50倍
	金利上昇分	—	総額 618,616 公共 292,977	292,977	814	—
その他 (公租公課など)		総額 699,686 公共 331,232	総額 699,686 公共 331,371	139	0	1.00倍
端数調整		—	—	▲178	0	—
合計		総額 4,044,319 公共 1,914,581	総額 7,110,554 公共 3,367,559	1,452,800	4,036	1.76倍

公共追加負担額(30年間): 1,452,800千円(税込)・・・ア

公共追加負担額(月額): ア÷30年間÷12カ月÷4,036千円(税込)

<②物価高騰等による事業費増の理由>

■建築費

[社会情勢要因] 資材・設備機器・物流費・労務費の上昇

■維持管理費

[社会情勢要因] 長期修繕における、管理資材、消耗品及び設備部品等の価格上昇。清掃、巡回、設備点検、報告業務等に係る労務単価の上昇。

[市と事業者の設計協議による要因] 事業者決定後、公共施設を所管する各担当課との設計協議において、子育て支援施設内の一時預かりや学習スペースを「夜間利用可能」とするよう運用が具体化し、夜間警備を追加した。また、運営を見据えた詳細な設計を検討した際の管理範囲・管理水準の反映に伴うもの。

(4)建築費の妥当性について

建築費が市場価格から過大ではなく妥当であるかどうかを検証するにあたり、プロポーザル提出後の時期における他の民間施設(3件)の工事見積もり書を採用し、それら1坪あたりの実勢単価(下表のとおり)と本施設の単価を比較した。

用途	設計時	工事費(税込)	坪単価
テナントビル	2025 年/5 月	273,322 千円	147.82 万円/坪
共同住宅	2026 年/2 月	641,300 千円	330.9 万円/坪
事務所ビル	2026 年/6 月	17,808,890 千円	298.6 万円/坪

・本施設の公募時の坪単価: 148.5 万円/坪 (2025 年7月)

・本施設の現計画の坪単価: 247.8万円/坪 (追加 EV を含めると275.4万円/坪)

本施設の建築費は、上表の坪単価をいずれも下回っており、市場実勢に照らして過大ではないと考える。

(5)物件賃料の妥当性について

本施設の賃料が、江戸川台駅周辺における物件の賃料相場と比較して過大ではなく妥当であるかどうかを検証するにあたり、プロポーザル後(令和7年11月以降)、江戸川台駅前の新築テナントビルにおける実勢賃料価格を採用した。なお、当該物件は鉄骨造の3階建て予定(現在建て替え中)の商業テナントビルである。

その結果、ジェット口跡地施設における公共フロアと同じ階層である3階の月坪賃料は、税込みで約 2.13 万円/月・坪(敷金及び毎月の共益費は別途)

本施設の賃料坪単価: 増額後の賃料約987万円/月÷(延床面積 2,999 m²×公共割合 47.36%×坪換算 0.3025) = 約2.29万円/月・坪(維持管理費込み)

以上から、本施設の建築費は上記事例の坪単価とほぼ同程度であり、本施設の賃料に維持管理費(BM 管理及び長期修繕費)も含まれることを勘案すると、本施設の賃料は市場実勢に照らして過大ではないと考える。