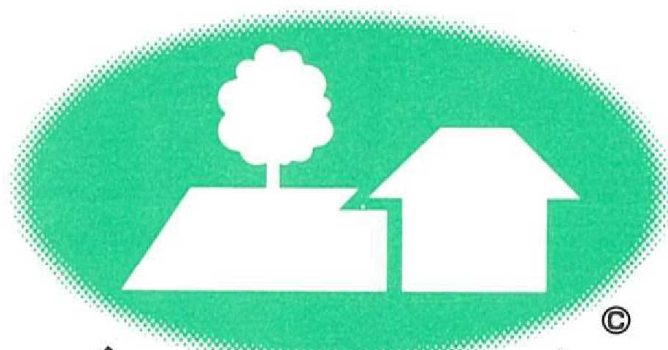


国有財産の一般競争入札案内書

二段階一般競争入札

(令和7年1月9日開札)

【広島市中区上幟町3番8】



くらしに役立つ国有財産



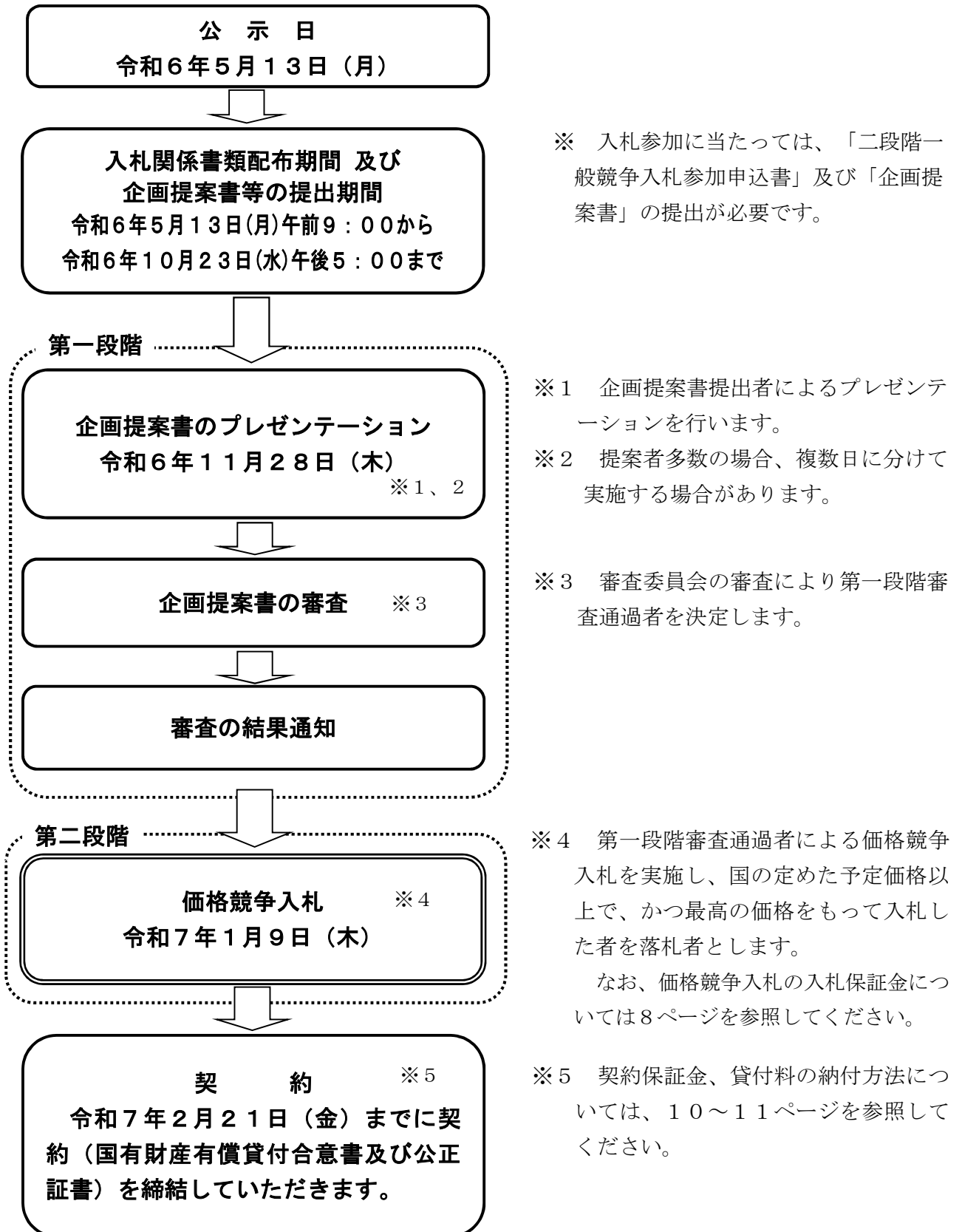
財務省中国財務局



中国財務局マスコットキャラクター
「ざいちゅう」

二段階一般競争入札の流れ

二段階一般競争入札は、入札参加者から企画提案書の提出を受け、審査を行い、審査通過者を対象に価格競争入札を行う方法です。



目 次

	ページ
○ 二段階一般競争入札案内	
1. はじめに	1
2. 二段階一般競争入札の概要	1
3. 二段階一般競争入札の参加資格	2
4. 入札参加者の構成	2
5. 落札者に付す条件	3
6. 質疑書の受付期間・提出方法及び回答方法	4
7. 資料の閲覧	5
8. 企画提案審査要領	6
9. 企画提案書の提出及び入札参加資格の確認	6
10. 第一段階審査の実施	7
11. 入札及び開札の日時等	7
12. 入札日当日に持参するもの	8
13. 入札方法等	9
14. 入札の無効	9
15. 落札者の決定方法	9
16. 再度入札の実施	10
17. 見積り合せの実施	10
18. 契約の締結等	10
19. 貸付料の納付方法	11
20. 企画提案書の審査結果及び落札内容の公表	11
21. 契約結果の公表	11
22. 個人情報について	12
23. 契約締結後における企画提案内容の変更	12
24. 契約不適合について	13
25. 入札の中止について	13
○ 開発条件	14
○ 企画提案審査要領	16
○ 入札要領	21
○ 関係法令等	25
○ 国有財産有償貸付合意書(案)	27
○ 銀行振出小切手の見本	38
○ 物件調書	39
○ 様式集	48
○ よくあるご質問 (Q&A)	68
○ 入札会場案内図	71

二段階一般競争入札案内

1. はじめに

- (1) 入札参加に当たっては、本案内書を熟読のうえ、参加してください。
- (2) 物件は、現在、下水道工事のための作業ヤード、時間貸駐車場等で利用されていますが、令和6年12月末までに原状回復のうえ、更地で返還される予定です。本物件は、更地返還後の現状有姿（あるがままのすがた）の引渡しです。当該土地に存在する工作物等はそのままの引渡しとなります。

工作物等については、現況と更地返還後の状況を記載した本案内書の物件調書の内容が相違している場合、現況が優先し、契約後も現況のままの引渡しとなります。

なお、入札参加者は本案内書の物件調書等により、必ず現地及び法令等に基づく諸条件についての確認を行ってください。

※ 現地確認に当たっては、近隣の迷惑とならないようご配慮願います。
- (3) 代理人が入札する場合に、委任者が委任状に押印する印鑑は、印鑑登録されている印鑑（実印）をご使用ください。
- (4) 入札公示日以降、本案内書の記載事項に変更が生じた場合は、その内容を中国財務局のホームページに掲載します。

2. 二段階一般競争入札の概要

(1) 概要

二段階一般競争入札とは、対象財産の開発条件等を予め設定し、入札参加者から土地利用等に関する企画提案書の提出を受けて、国が設置する審査委員会において開発条件等との適合性等を審査（第一段階）した後、審査通過者により「貸付料総額(年額貸付料×54年分)」について、価格競争入札を実施して落札者を決定（第二段階）する一般競争入札です。

(2) 対象財産

所在地：広島市中区上幟町3番8

区分・数量：土地 2, 240.61㎡ ・ 工作物 一式

※ 詳細は「物件調書」を参照してください。

(3) 方式

国は、対象財産について、借地借家法第22条第1項に基づく定期借地権を設定し、事業者に貸し付けます。

(4) 貸付期間

貸付期間は、令和7年（2025年）2月28日から令和61年（2079年）2月27日（54年間）とします。

3. 二段階一般競争入札の参加資格

入札参加者は次に掲げるすべての要件を満たしているものであることとします。

- (1) 予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）第 70 条及び第 71 条の規定に該当しない者。
 - (2) 国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）第 16 条の規定に該当しない者。
 - (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団及び警察当局から排除要請がある者でないこと。
 - (4) 審査委員会の委員が属する法人又は当該法人と資本面若しくは人事面等において一定の関連のある者でないこと。
 - (5) 上記（4）に定める者を本事業の提案に関連するアドバイザーに起用していないこと。
 - (6) 当該財産の不動産鑑定評価業務を請け負った不動産鑑定士又は不動産鑑定業者でないこと。
 - (7) 中国財務局の所属担当官と締結した契約に違反し、又は同担当官が実施した入札の落札者となりながら、正当な理由なくして契約を拒み、又は中国財務局の入札等業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適当であると認められる者でないこと。
 - (8) 各省各庁から指名停止又は一般競争入札参加資格停止を受けている期間中に該当しない者であること。
- (注) 上記（1）予算決算及び会計令、（2）国有財産法、（3）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律については「関係法令等（25～26 ページ）」をご参照ください。

4. 入札参加者の構成

- (1) 入札参加者は、本事業を実施する予定の単体の者とします。JV（共同企業体）の組成などにより複数の者が共同で参加することは認めません。
- (2) 入札参加者が法人の場合は、国との契約書を締結し、事業を実施する予定の単体企業であることを基本としますが、事業実施に当たり本事業のみを行う特別目的会社（「資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号）」に基づき設立する特定目的会社又は「会社法（平成 17 年法律第 86 号）」に基づき設立する合同会社その他の会社をいう。以下「SPC等」という。）を設立したうえで、SPC等を契約相手方とすることができます。

<SPC等により入札参加する場合の注意事項>

- ① 企画提案書において、国に対して、SPC等の出資予定者やアセットマ

ネジメント業務、プロパティマネジメント業務等を担う企業名を付した全体スキーム図、意思決定権の所在、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたSPC等設立の事業実施計画書を、資金計画書に記載のう え、提出してください。

- ② 入札参加者がSPC等の実質的な意思決定権を有することとしてください。
 - ③ SPC等は本事業のみを目的とする新設会社としてください。
 - ④ SPC等は、貸付契約の締結等の必要な手続を遅滞なく行えるよう、適切な時期に設立してください。
- (3) 入札参加者は1つの企画提案書のみ提出することとし、複数の企画提案書を提出した場合には、すべての企画提案書を無効とし、当該二段階一般競争入札に係る以後の手続への参加は認めません。
- (4) 企画提案書の提出以降、入札参加者の変更は認めません。なお、入札参加者を支配（会社法施行規則第3条第3項に掲げる場合をいう。）している者が変更された場合、又は、新たに第三者に支配された場合は、国に速やかに通知してください。

5. 落札者に付す条件

(1) しゅん工

落札者は、審査委員会の審査を通過した企画提案書の内容に基づいて建築物等をしゅん工させ、運営しなければなりません。

(2) 転貸及び借地権譲渡の禁止

落札者は、契約締結日から貸付期間満了までの間において、審査委員会の審査を通過した企画提案書の内容に基づいて、土地の転貸又は借地権を譲渡するなど特別の事情があるものとして国の承認を得たものを除き、土地の転貸又は借地権を譲渡してはなりません。

(3) 公序良俗に反する使用等の禁止

落札者は、次に掲げる用に使用してはなりません。

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用
- ② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用
- ③ 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用

(4) 契約履行の調査等

- ① 落札者（SPC等が契約相手方となる場合は、その出資者を含む。）は、契約締結日から貸付期間満了までの間、毎年2回、年度決算及び中間決算時点の財務諸表を提出しなければなりません。また国が必要と認めるときは国がその旨を通知した後、速やかに、財務諸表を提出しなければなりません。
- ② 落札者は、本契約締結の日から建築物等をしゅん工させるまでの間、3ヵ月毎に建設工事等の事業の進捗状況の報告を行うものとし、国による現地確認に協力しなければなりません。
- ③ 落札者は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する確認の申請書（以下「建築確認申請書」という。）を建築主事等に提出する前に、企画提案書の変更の有無について国に報告しなければなりません。
- ④ 落札者は、貸付契約の相手方を選定又は決定する段階において国に対して提出した事業収支計画に対して、毎年2回、当該時点までに把握する収支実績及び将来の収支見通しが比較できる資料を提出しなければなりません。
- ⑤ 落札者は、国と少なくとも毎年度1回は直接面会し、財務状況及び事業収支状況の説明を行うとともに、貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて土地の利用状況等について報告し、国による利用状況の現地確認に協力するほか、国がその業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めたときは、これに協力しなければなりません。
- ⑥ 落札者は、契約締結日から貸付期間満了までの間、毎年1回、国の指定する書面及び法人登記の現在事項全部証明書等を国に提出しなければなりません。また、国有財産有償貸付合意書第23条第2項第1号に定める役員等に異動があった場合には、遅滞なく国に通知の上、国の指定する誓約書及び法人登記の現在事項全部証明書等を、国に提出しなければなりません。

(5) 違約金

落札者は、上記（1）から（4）の条件に違反した場合は、国の定める金額を違約金として国に支払わなければなりません。

6. 質疑書の受付期間・提出方法及び回答方法

二段階一般競争入札について、質疑のある者は、次のとおり質疑書を提出してください。

(1) 受付期間

- ①第1回 令和6年5月27日（月）から令和6年6月7日（金）まで
 - ②第2回 令和6年8月26日（月）から令和6年9月6日（金）まで
- 第1回、第2回とも受付最終日は17時00分必着とします。

(2) 提出方法

「様式5 質疑書（61ページ）」を作成のうえ、中国財務局管財部特別国有財産管理官まで電子メールで提出してください。

なお、質疑書を提出する際は、提出前に中国財務局管財部特別国有財産管理官に電話により連絡してください。

メールアドレス TGZTOKUKANRIKANOP@tg.lfb-mof.go.jp

件名 【二段階入札】 質疑書提出

(3) 回答方法

質疑者へ電子メールにより回答を行います。併せて、中国財務局のホームページ及び広島合同庁舎4号館10階掲示板にもその内容（質疑者名等の質疑者が特定される情報を除く。）を掲載します（なお、意見の表明と判断されるもの、本入札への参加と直接関係ないと判断されるもの、回答を掲載することが公正な競争を阻害すると判断されるもの等については、回答や掲載をしないことがあります。）。

7. 資料の閲覧

対象財産に関する資料について、次のとおり閲覧に供します。

なお、閲覧資料に追加がある場合には、その旨を中国財務局のホームページにて公表します。

(1) 閲覧資料

資 料	<ul style="list-style-type: none">・建物等解体工事に関する資料（井戸残置図を含む）・広島市浸水（内水）ハザードマップ・境界標の写真
-----	--

(注) 上記資料のうち井戸残置図に記載されている井戸跡の地下工作物については、国有財産有償貸付合意書に特約条項等（第12条：特約条項、第13条：物件の修補請求等）を付します。

(2) 閲覧場所

中国財務局 管財部 特別国有財産管理官
広島市中区上八丁堀6番30号 広島合同庁舎4号館10階
電話番号 082-221-9221（内線3517、3595）

(3) 閲覧期間

令和6年5月13日（月）から令和6年10月23日（水）
9時00分から12時00分及び13時00分から17時00分まで
※ 土曜日、日曜日、祝日を除きます。

8. 企画提案審査要領

企画提案審査にあたっての審査体制、審査項目及び審査基準、配点、通過基準等については、「企画提案審査要領（16～20ページ）」のとおりとします。

9. 企画提案書の提出及び入札参加資格の確認

入札参加希望者は、下記（2）に記載する企画提案資料一式を提出してください。受付場所にあらかじめ連絡の上、持参により提出するものとし、郵送等異なる方法での提出は受け付けません。

（1）受付期間

令和6年5月13日（月）から令和6年10月23日（水）まで
9時00分から12時00分及び13時00分から17時00分まで
※ 土曜日、日曜日、祝日を除きます。

（2）提出書類及び提出部数

- ① 二段階一般競争入札参加申込書（様式1）・・・・・・・・・・1部
- ② 誓約書（様式2）・・・・・・・・・・1部
- ③ 役員等氏名一覧（様式3）（法人のみ）・・・・・・・・・・1部

※ 法人の登記事項証明書の提出で代えることはできません。

なお、SPC等が入札参加者となる場合は、出資する法人ごとに役員等氏名一覧の提出が必要となります。

- ④ 企画提案書（様式4）・・・・・・・・・・15部
- ※ 様式記載の注意点等を参照のうえ作成してください。

- ⑤ 上記④の企画提案書のデータ（DVD-R等）・・・・・・・・・・1式
- ※ 提出データのファイル形式は「PDF形式」としてください。

- ⑥ 入札参加者を補佐する者（アドバイザー）（以下「アドバイザー」という。）に関する資料（任意様式）・・・・・・・・・・1部

※ アドバイザーを起用している場合は提出が必要です。

（3）受付場所

中国財務局 管財部 特別国有財産管理官
広島市中区上八丁堀6番30号 広島合同庁舎4号館10階
電話番号 082-221-9221（内線3517、3595）

（4）企画提案書にかかる留意点

- ① 提出書類の返還及び作成費用

一旦提出された企画提案書及び申込書等は返還しません。また、企画提案書の作成費用については、すべて入札参加者の負担とします。

- ② 企画提案書の提出後の再提出

一旦提出した企画提案書の内容を提出期限までに修正、変更して再

度提出することは可とします。

なお、企画提案書の提出期限後の修正又は書類の追加等については一切認めません。

③ 使用言語及び単位

使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とします。

④ 著作権

企画提案書の著作権は、入札参加者に帰属するものとしますが、国が必要と認めたときは、国が企画提案書の内容を無償で使用する事ができるものとします。

(5) 入札参加資格の確認

提出書類により、3. 二段階一般競争入札の参加資格の確認を行います。

10. 第一段階審査の実施

(1) 第一段階審査の実施（企画提案書のプレゼンテーション）

企画提案書のプレゼンテーションを次のとおり実施します。集合時間等の詳細については、提案書受付期間終了後、文書により通知します。なお、提出者多数の場合、複数日に分けて実施する場合があります。

日 時 令和6年11月28日（木）

各自の持ち時間20分間、審査委員による質疑20分間を予定しています。

場 所 広島市中区上八丁堀6番30号

広島合同庁舎4号館11階 中国財務局第一会議室

(注)

① プレゼンテーションの主体は入札参加者となりますが、アドバイザーが入札参加者とともにプレゼンテーションに参加することも可とします。なお、その場合には、企画提案書の提出時に、前頁に記載の「入札参加者を補佐する者に関する資料」を提出し、アドバイザーとの関係性を明らかにしてください。

② 当日の機器等の持ち込みについては、中国財務局管財部特別国有財産管理官にあらかじめご相談ください。

(2) 第一段階審査の結果通知

審査委員会による第一段階審査の結果については、令和6年12月12日（木）までに文書により通知します。

11. 入札及び開札の日時等

第一段階審査通過者による価格競争入札の日時等は次のとおりです。

(1) 入札

日 時 令和7年1月9日(木) 午前11時00分

場 所 広島県広島市中区上八丁堀6番30号

広島合同庁舎4号館11階 中国財務局第一会議室

(2) 開札

入札締切後、その場で直ちに開札します。

受付は、午前10時から入札会場にて行いますので、入札開始時刻までに必ず受付を済ませてください。

なお、入札参加資格のある者でも、時間内に受付できなかった場合、入札に参加できませんので、時間厳守で来場してください。

入札参加者及び関係者以外の方は、入札会場への入場はできません。

12. 入札日当日に持参するもの

(1) 委任状

代理人が入札する場合には、委任者の印鑑証明書(発行後3か月以内のもの)を添付した「委任状」(様式6)が必要です。

(2) 入札保証金

入札保証金は入札金額の100分の5以上(円未満切上)を納付しなければなりません(再度入札(10ページ)の際も同様です。)

【納付方法】

① 入札日当日に納付するものとします。

② 現金又は銀行振出小切手により納付することができますが、事務処理の効率化のため銀行振出小切手(38ページの見本を参照)でお願いします。

(注) 銀行振出小切手で納付する場合には、現金化のための手数料が必要です。

③ 現金で納付する場合は「保管金提出書」を、銀行振出小切手で納付する場合は「政府保管有価証券提出書」を併せて提出してください。

④ 開札の結果、落札されなかった方の入札保証金は、開札終了後、入札保証金を納付したときに発行した受領証書と引換えに還付します。

なお、入札保証金には利息を付しません。

(注) 落札者の決定を留保した場合は、落札者を決定するまでの間、入札者の入札保証金については返還することができません。

ただし、開札後、落札者の決定を留保した場合に、入札者から落札決定前に入札を辞退する旨の申出があった場合には、入札保証金を返還します。

⑤ 入札保証金を還付する際は、受領証書に200円の収入印紙を貼付していただきますので、ご用意ください。ただし、印紙税法上の非課税法人の場合は必要ありません。

13. 入札方法等

入札は、受付時に配付を受けた所定の封筒に「入札書」のみを入れて封をし、会場の入札箱に投函して行います。

なお、入札書の提出後、入札を取り消すことや入札書の記載内容の変更はできません。

14. 入札の無効

「入札要領（21～25ページ）」において無効としている入札を行った場合、入札は無効となります。

15. 落札者の決定方法

開札の結果、国の定めた予定価格以上で最高の価格をもって入札をした者を落札者として決定します。なお、落札となるべき同価の入札をした者が2者以上あるときは、直ちに「くじ」によって落札者を決定します。

ただし、以下の場合は落札者の決定を留保することになります。

落札者の決定を留保する場合

国の定めた予定価格以上で最高の価格をもって入札した者が、入札要領第9条に規定する警察当局等から排除要請のある者であるか否かについて確定していない場合に、当該入札者を落札候補者とし、落札者の決定を留保します。

落札となる同価の入札者に落札候補者がいる場合には、当該落札候補者が排除要請のある者であるか否かについて確定するまでは、くじ引きも留保します。

なお、落札者の決定を留保した後から、落札者を決定するまでの間に「入札辞退届」の提出があった場合、入札を辞退することができるので、全ての入札者へその旨を通知します。

落札者の決定を留保した場合の落札者の決定は、以下のとおりとなります。

1. 排除要請が行われなかった場合

落札候補者を落札者と決定する。

2. 排除要請が行われた場合

落札候補者の入札を無効とするとともに、国の定めた予定価格以上で入札した他の者（警察当局から排除要請が行われなかった者に限る。）のうちから最高の価格をもって入札した者を落札者と決定する。

16. 再度入札の実施

開札の結果、落札に至らない場合で、当該入札参加者が再度入札を希望するときは、入札会場で直ちに再度入札を実施します。その際、入札保証金の追加納付を希望する場合は、当局の指示に従い、納付手続きを行ってください。

17. 見積り合せの実施

再度入札の結果、落札に至らない場合は、当該再度入札参加者を対象として、見積り合せを実施します。

なお、当該再度入札参加者以外の方は見積り合せに参加できません。日時等は対象者あてに別途通知します。

18. 契約の締結等

(1) 貸付契約

国と落札者との貸付契約の締結は、令和7年2月21日（金）（以下「契約締結期限」という。）までに行います。

(2) 落札の無効

契約締結期限までに、国との貸付契約が締結されない場合には落札は無効となり、入札保証金は国に帰属し、返還することはできませんので、ご注意ください。

(3) 国有財産有償貸付合意書（案）

27～37ページのとおりです。

(4) 貸付契約の手続き

貸付料以外にも国有財産有償貸付合意書（国保管用のもの1部）に貼付する収入印紙等、本契約の締結及び履行に関して必要な費用は落札者の負担となるので、併せてご用意ください。

(5) 公正証書の作成

上記（3）国有財産有償貸付合意書（案）の内容を基に公正証書を作成します。公正証書の作成費用は落札者が負担します。また、公正証書を作成する公証役場は国が指定します。

(6) 契約保証金の納付

契約保証金については、契約金額の1割を納付していただくことになります。

納付方法は、貸付契約時点において、確定している第1年次から第3年次までの貸付料合計額の1割を納付していただき、3年ごとに行う貸付料改定時に、改定後の貸付料合計額（3年分）の1割を納付し、積み立てていくこととなります。

(注)

- ① 国の指定する方法にて納付していただきます。
- ② 入札時に納付した入札保証金を契約保証金や貸付料に充当することはできません。
- ③ 契約保証金は、契約が終了し原状回復等の確認後、総額を一括で返還することとなります。
- ④ 契約保証金には利息は付されません。

19. 貸付料の納付方法

貸付契約締結日を含めて 20 日以内に、第 1 年次第 1 回目の貸付料を国が発行する納入告知書により納付してください。なお、貸付契約締結の日から 20 日目が、土曜日、日曜日及び祝日等、金融機関の休業日となる場合には、直前の金融機関の営業日が納付期限となります。

なお、貸付料については、3 年毎に国が定める貸付料算定基準に基づき算定した額に改定し、その都度通知します。

20. 企画提案書の審査結果及び落札内容の公表

二段階一般競争入札の開札後、企画提案書の審査結果及び落札内容を、中国財務局のホームページに公表します。なお、公表する項目は次のとおりです。

- ① 当該財産の所在地、登記地目、面積
- ② 企画提案書を提出した者の数
- ③ 企画提案書の審査を通過した者の数
- ④ 審査を通過した企画提案書の平均点（上記③が 3 者以上の場合に限る。）
- ⑤ 開札結果
- ⑥ 落札者の氏名又は名称（S P C 等の場合には S P C 等の名称と主な出資者の氏名又は名称。）及び法人番号
- ⑦ 落札者の提案概要
- ⑧ 都市計画区域
- ⑨ 用途地域
- ⑩ 建蔽率
- ⑪ 容積率
- ⑫ 備考（その他参考となる事項）

21. 契約結果の公表

契約締結後、契約結果については、中国財務局のホームページに公表します。なお、公表する項目は次のとおりです。

- ① 当該財産の所在地、登記地目、面積
- ② 企画提案書を提出した者の数
- ③ 企画提案書の審査を通過した者の数
- ④ 審査を通過した企画提案書の平均点（上記③が3者以上の場合に限る。）
- ⑤ 開札結果
- ⑥ 落札者の氏名又は名称（S P C等の場合にはS P C等の名称と主な出資者の氏名又は名称。）及び法人番号
- ⑦ 契約相手方の氏名又は名称（S P C等の場合にはS P C等の名称と主な出資者の氏名又は名称。）及び法人番号
- ⑧ 落札者の提案概要
- ⑨ 不落等随契（予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第99条の2及び第99条の3の規定による随意契約をいう。）の有無
- ⑩ 契約年月日
- ⑪ 年額貸付料
- ⑫ 契約期間
- ⑬ 定期借地権の設定の有無
- ⑭ 価格形成上の減価要因
- ⑮ 都市計画区域
- ⑯ 用途地域
- ⑰ 建蔽率
- ⑱ 容積率

22. 個人情報について

入札の参加のために提出された書類等に記載された個人情報は、警察当局等へ情報提供等、入札参加資格の判断のための調査・照会資料として、入札事務のみに使用し、その他の目的には一切使用しません。

23. 契約締結後における企画提案内容の変更

落札者は、契約締結後、貸付期間満了までの間において、企画提案書の内容のうち、開発コンセプト（55ページ 様式4-3）、開発計画及び開発手法・運営計画（56ページ 様式4-4）に記載の内容を変更しようとする場合は、変更の内容及びその必要性を記載した変更承認申請書を国に申請し、承認を受けなければなりません。

なお、変更内容が、以下に記載する「重大な変更」の基準に該当する場合は、審査委員会の意見を聴取した上で、変更を承認するか否かを決定します。

【「重大な変更」の基準】

- （1）開発コンセプトや開発計画、開発手法・運営計画が当初の企画提案書

から一貫性を欠く変更や、主な用途構成を変更する場合。

(例示)

- ①計画している建築物の規模（延べ面積、階数、高さなど）や意匠を著しく変更しようとする場合。
 - ②導入すべき施設等の計画の内容を変更しようとする場合。
- (2) 開発スケジュール表（58ページ 様式4-5）について、年単位で変更を行う場合。（ただし、スケジュールが早まる場合は除く）
 - (3) 事業主体を変更しようとする場合。
（SPC等の場合は、主要な構成企業等を変更しようとする場合）

24. 契約不適合について

- (1) 落札者は、物件調書（40～42ページ）及び7.（1）の閲覧資料に記載の内容を了承したうえ、貸付財産を借り受けるものとします。
- (2) 落札者は、貸付財産に種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）を発見した場合は、速やかに国に通知していただき、当該通知が引渡しの日から2年以内であるときは、国が使用収益に支障があると認めるときに限り、国において契約不適合部分を修補することにより履行の追完を行うものとします。
- (3) 落札者は、上記（2）の契約不適合部分の存在を理由として、貸付料の減免請求、損害賠償請求、本契約解除を行うことはできません。
- (4) 落札者は、上記（2）の契約不適合部分の修補を自ら行った場合において、支出した費用を国に償還請求することはできません。
- (5) 落札者は、上記（2）の契約不適合部分を国において修補を行うことにより生じた損害について、賠償又は補償請求を行うことはできません。
- (6) 上記（2）のとおり契約不適合部分を国において修補する期間中、落札者の使用収益が制限される場合においては、上記（3）の規定にかかわらず、貸付料の取扱いについて国と落札者で協議することができます。
- (7) 上記（1）の「物件調書」及び7.（1）の資料に記載された内容については、契約不適合に該当しません。

25. 入札の中止について

当該入札については、入札を中止する場合があります。入札中止となった場合、入札参加予定者がそれまでに要した費用等の賠償に応じることはできませんので、あらかじめご了承ください。

○ 開発条件

国は、第 123 回国有財産中国地方審議会において適当と認められ策定した利用方針を踏まえて、本財産の開発にあたり守るべき条件を以下のとおり定めましたので、入札参加者は、これを遵守もしくは配慮してください。

1. 土地利用方針

- (1) 本財産は、広島県及び広島市策定（平成 29 年 3 月）の「ひろしま都心活性化プラン」における、「歴史・文化・スポーツ交流ゾーン」に位置していることを踏まえ、都心を回遊する人々の拠点として利用されることを意識し、周辺環境と調和した、緑あふれる、ゆとりある、憩える施設の誘導に努めてください。
- (2) 本財産は、「広島市立地適正化計画」における、「居住誘導区域」に位置しているほか、商業・医療等の都市機能を誘導し、効率的なサービス提供を図る「高次都市機能誘導区域（都心型）」に位置していることを踏まえ、同計画に定める誘導施設の導入への配慮に努めてください。

2. 導入すべき施設

本財産の開発にあたっては、上記土地利用方針を踏まえ、以下の施設の何れか 1 施設以上を主体として導入してください。なお、これらの施設以外の施設を付帯して導入することも可とします。

- 商業施設（食品スーパー、ドラッグストア、飲食店）
 - 医療施設（クリニック、医療モール）
 - 健康関連施設（フィットネスジム）
 - 業務施設（オフィス、会議室）
 - 宿泊施設（ホテル）
 - 教育施設（サテライトキャンパス）
 - 子育て支援施設（保育園）
 - 生活関連サービス施設（結婚式場）
 - 居住施設（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、賃貸住宅）
- ※ マンション分譲等、不特定又は多数の者に対して定期借地権を分割して譲渡・転貸を行うことは不可。

3. 導入が望ましい機能

- (1) オープンスペースの整備等、地域のコミュニティへの貢献機能
- (2) 大規模災害時の帰宅困難者の受入れや災害時の徒歩帰宅者支援（トイレ、水道水、道路情報・災害情報の提供）等、地域防災への貢献機能

4. その他留意事項

- (1) 企画提案に当たっては、建築基準法その他関連法令、広島県及び広島市が定める条例・要綱等について、関係行政機関に事前相談を行うなど十分確認してください。
- (2) 施設機能の配置及び周辺建物との調和に配慮した建物計画となるよう努めてください。
- (3) 周辺道路の機能を阻害することがないように、円滑な交通の確保に努めてください。

○ 企画提案審査要領

1. 審査概要

(1) 概要

審査は、入札参加者から提出された企画提案書に対して、各審査委員が審査項目毎に審査し得点を付け、下記3. (2)に示す審査通過基準を満たした者を審査通過者として決定します。審査通過者のみが価格競争入札に参加することができます。

(2) 審査体制

入札参加者から提出された企画提案書の審査は、下記2. に示す本審査基準に従って審査委員会が行います。

審査委員会は、以下の5名（敬称略、五十音順）で構成されています。

（令和6年5月13日現在）

氏名	役職
岩重 律子	株式会社アステック一級建築士事務所 会長
○ 佐々木 克憲	独立行政法人 都市再生機構 西日本支社 中国まちづくり支援事務所 所長
世古 敏寿	広島市 都市整備局 都市機能調整部 都市再開発担当部長
仁王頭 毅	一般財団法人 日本不動産研究所 理事・中四国支社長
◎ 森保 洋之	広島工業大学 名誉教授

◎審査委員会委員長 ○審査委員会委員長職務代理者

(3) 審査委員への接触禁止

審査の公平性を確保するため、審査に影響するような審査委員への働きかけ及び接触は禁止です。これらの事実が認められた場合には、失格となります。

(4) 審査スケジュール

審査スケジュールは入札案内書表紙裏の「二段階一般競争入札の流れ」のとおりとします。

2. 審査項目及び審査基準等

各審査項目における審査基準、配点及び審査対象書類の対応関係は以下のとおりとします。

(1) 開発能力等の事項【20点】

審査項目	審査基準	配点	審査対象書類
① 資力、信用	<p>・収益や資産、資本等からみて、当該土地を借受し開発事業を行うために十分な資力、信用を有しているか</p> <p>◎法人(SPC等、借地権譲渡先を含む)の場合</p> <p>①手元流動性(直近の貸借対照表の流動資産－流動負債) > 開発事業費の見込 又は 手元流動性(直近の貸借対照表の流動資産－流動負債) + 金融機関からの融資証明書または関心表明書における融資上限金額 > 開発事業費の見込</p> <p>②直近の貸借対照表において、純資産が10億円以上である</p> <p>③損益計算書において、直近2年間の経常損益がそれぞれ黒字である</p> <p>④国税及び地方税を滞納していない</p> <p>⑤会社更生法に基づき更生手続き開始の申し立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者ではない</p>	10	<p>・入札参加者概要書 (様式4-1)</p>
② 開発・運営実績	<p>・今回の開発計画と類似する実績(都市部における同規模以上の開発事例)か</p> <p>・入札参加者が開発の中心的役割を果たしているか</p> <p>・実績の内容や実績における役割等からみて、当該土地の利用や開発を実行できる経験等を兼ね備えているか 等</p>	10	<p>・開発・運営実績書 (様式4-2)</p> <p>※今回の開発計画に類似する直近10年程度の開発実績を最大5事例</p>

(2) 開発計画等の事項【80点】

審査項目	審査基準	配点	審査対象書類	
① 開発コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・開発や利用を行う上での考え方や主旨、留意する点等は、開発条件を反映させているか ・ノウハウや知見等をどのように企画提案に活かしているか ・資産価値の向上や地域経済・まちづくりの活性化等が見込まれるか 等 	10	<ul style="list-style-type: none"> ・開発コンセプト (様式4-3) 	
② 開発計画	※開発条件に掲げる「2. 導入すべき施設」(14ページ)が、1施設以上を主体として計画されていない場合、開発計画の合計点を「0」とします	(40)	<ul style="list-style-type: none"> ・計画概要書 (様式4-4) 	
	(a) 土地利用方針への配慮	【別表】開発計画内訳のとおり		10
	(b) 導入すべき施設			20
	(c) 導入が望ましい機能			5
	(d) その他留意事項			5
③ 開発手法・運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・提案された開発手法の実現性はあるか ・開発コンセプトや開発計画を実現するための適切な施設運営及び維持管理を行う方法が提案されているか 等 	10		
④ 開発スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・許認可手続きやアセスメント(必要な場合)、設計等工事着手までに要する手順に不備はないか。また各々の期間は適切か ・同種の開発規模、内容からみて工事期間は適切か 等 	5	<ul style="list-style-type: none"> ・開発スケジュール表 (様式4-5) 	
⑤ 事業収支見込み	<ul style="list-style-type: none"> ・開発計画の内容からみて、収入の内容(賃貸料収入等)及びその額の見込みが適切に設定されているか ・支出の内容(工事費、経費、維持管理費等)及びその額の見込みが適切に設定されているか 等 	10	<ul style="list-style-type: none"> ・事業収支見込表 (様式4-6) 	
⑥ 事業継続性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間が長期(54年)となることを前提として、企画提案内容を段階毎に整理した上で想定されるリスク(大規模修繕、入居状況、利用状況、テナント入替え対応等)と対応方策について適切に整理、提案されているか 等 	5	<ul style="list-style-type: none"> ・事業継続性の確保策 (様式4-7) 	

【別表】 開発計画内訳

審査基準		配点
(a) 土地利用方針への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・広島県及び広島市策定の「ひろしま都心活性化プラン」における、「歴史・文化・スポーツ交流ゾーン」に位置していることを踏まえ、都心を回遊する人々の拠点として利用されることを意識し、周辺環境と調和した、緑あふれる、ゆとりある、憩える施設の誘導に努めているか ・「広島市立地適正化計画」における、「居住誘導区域」に位置しているほか、商業・医療等の都市機能を誘導し、効率的なサービス提供を図る「高次都市機能誘導区域（都心型）」に位置していることを踏まえ、同計画に定める誘導施設の導入への配慮に努めているか 	10
(b) 導入すべき施設	<ul style="list-style-type: none"> ・提案された施設が開発条件を満たしているか ・施設の機能別の規模（収容人数、延べ床面積等）に係る設定理由は具体的かつ適正か 	20
(c) 導入が望ましい機能	<ul style="list-style-type: none"> ・オープンスペースの整備等、地域のコミュニティへの貢献機能について、具体的に提案されているか ・大規模災害時の帰宅困難者の受入れや災害時の徒歩帰宅者支援（トイレ、水道水、道路情報・災害情報の提供）等、地域防災への貢献機能について、具体的に提案されているか 	5
(d) その他留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法その他関連法令、広島県及び広島市が定める条例・要綱等について、関係行政機関に事前相談を行うなど十分確認しているか ・施設機能の配置及び周辺建物との調和に配慮した建物計画となっているか ・周辺道路の機能を阻害することなく、円滑な交通が確保できる計画となっているか 	5

3. 審査方法

(1) 評価の方式

各審査項目に対する提案内容に応じ、以下のとおり、審査委員が六段階評価を行います。評価に応じた比率（0～100%）を配点に乗じた点数が、当該審査項目に対する得点となります。

評価	比率	評価基準	配点		
			20点	10点	5点
5	100%	非常に優れている	20	10	5
4	80%	優れている	16	8	4
3	60%	普通	12	6	3
2	40%	やや劣る	8	4	2
1	20%	劣る	4	2	1
0	0%	適合しない	0	0	0

(2) 審査通過基準

審査委員の合計の平均点が「70.0点」以上（小数点第二位以下切り捨て）を得た者を審査通過者とします。ただし、いずれかの審査項目において得点が0点の場合には、合計点が70.0点以上であっても審査非通過とします。

また、審査の過程で入札案内書「3. 二段階一般競争入札の参加資格」に示す要件を満たさないことが判明した場合は、直ちに審査非通過となります。

○ 入札要領

第1条 入札参加希望者は、国有財産有償貸付公示書（二段階一般競争入札）及び本案内書（以下「公示書等」という。）と本要領を熟読のうえ、入札に参加してください。

第2条 現物と公示数量が符合しない場合でもこれを理由として契約の締結を拒むことはできません。

第3条 入札参加希望者は、二段階一般競争入札参加申込書及び企画提案書（データを含む。以下同じ。）を公示書等で指定する提出期限及び場所に持参により提出しなければなりません。

また、一般競争入札（価格競争）は、審査委員会における企画提案書の審査通過者のみによる入札とします。

第4条 審査通過者による一般競争入札（価格競争）において、代理人により入札する場合は、入札前に必ず委任状を担当者に提出してください。

第5条 入札は所定の入札書により、封書にして入札日時に提出しなければなりません。

第6条 入札者は入札前に入札保証金として、入札金額の100分の5以上（円未満切上）に相当する金額を現金で納付するか、これに代えて銀行振出小切手（電子交換所加盟の金融機関振出の預金小切手で、振出日から入札日までが7日以内のもの。）により納付しなければなりません。

第7条 入札書には、入札者の住所氏名を記入し、又金額の記入は算用数字を使用し、最初の数字の前に¥を記入してください。

第8条 一度入札された入札書は、その事由のいかんにかかわらず、引換え、変更又は取消しを行うことはできません。

第9条 次の各号の一に該当する入札は、無効とします。

- 1 公示書等又は本要領の条項に違反するもの
- 2 予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第70条及び第71条の規定並びに国有財産法（昭和23年法律第73号）第16条の規定に該当する者が入札したもの（予算決算及び会計令第70条及び第71条並びに国有財産法第16条は25～26ページ参照）
- 3 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団及び警察当局から排除要請がある者が入札したもの（暴対法第2条第2号は26ページ参照）
なお、警察当局から排除要請がある者とは、次の要件のいずれかに該当

するものとして警察当局から排除要請を受けた者をいう。

(1) 当該物件を暴対法第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の事務所その他これに類するものの用に供しようとするもの。

(注)「これに類するもの」とは、「公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるもの」をいう。

(2) 次のいずれかに該当するとき

ア 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。（以下「役員等」という。））が、暴力団又は暴対法第2条6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき（暴対法第2条第6号は26ページ参照）

イ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき

ウ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき

オ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

(3) (1)～(2)の依頼を受けて入札に参加しようとするもの

4 審査委員会の委員が属する法人又は当該法人と資本面若しくは人事面等において一定の関連のあるものに該当する者が入札したもの

5 上記4に定める者を本事業の提案に関連するアドバイザーに起用した者が入札したもの

6 当該財産の不動産鑑定評価業務を請け負った不動産鑑定士又は不動産鑑定業者が入札したもの

7 中国財務局の所属担当官と締結した契約に違反し、又は同担当官が実施した入札の落札者となりながら、正当な理由なくして契約を拒み、又は入札等中国財務局の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不相当であると認められる者が入札したもの

8 各省各庁から指名停止又は一般競争入札参加資格停止を受けている期間中に該当する者が入札したもの

- 9 審査委員会の審査を通過していない者
- 10 所定の入札書以外の用紙を使用して行った入札
- 11 入札書に入札者の住所、氏名の記入のないもの
- 12 代理人により入札する場合、入札書に代理人の住所、氏名の記入のないもの
- 13 入札書の金額を訂正したもの、金額の記載が明確でないもの
- 14 第6条に規定する入札保証金が納付されていないもの
- 15 郵送をもって、入札書を送付してきたもの
- 16 1者で2通以上の入札をしたもの
- 17 法人による入札の場合、役員等氏名一覧の提出のないもの
- 18 入札関係提出書に虚偽の記載があるもの
- 19 その他入札担当官等が入札書及び入札関係書類不完全と認めたもの

第10条 開札は入札者の面前で行います。ただし、国の指定した者を立会わせて開札します。

第11条 開札の結果、国の予定価格に達する入札のない場合で、入札参加者が再度の入札を希望するときは、再度入札を行います。なお、再度入札を辞退した者は、その後の入札に参加することはできません。また、再度入札をしても、なお、国の予定価格に達しない場合には入札を取り止めることがあります。この場合、異議を申し立てることはできません。

第12条 落札者は、国の予定価格以上で最高の価格をもって入札した者と決定します。

ただし、国の予定価格以上で最高の価格をもって入札した者が警察当局から排除要請のある者であるか否かについて確定していない場合は、当該入札者を落札候補者とし、落札者の決定を留保するとともに、すべての入札者へその旨通知します。第9条に規定する排除要請が行われなかった場合は、落札候補者を落札者として決定するものとし、同条に規定する排除要請が行われた場合は、落札候補者の入札を無効とするとともに、国の予定価格以上で入札した他の者（警察当局から排除要請が行われなかった者に限る。）のうち最高の価格をもって入札した者を落札者として決定します。

なお、落札者となる同価の入札者が2者以上あるときは、直ちにくじによって落札者を決定します。

また、落札者となる同価の入札者に落札候補者がいる場合には、落札候補者が警察当局から排除要請のある者であるか否かについて確定するまでは、くじ引きを留保します。

第13条 非居住者（外国為替及び外国貿易法（昭和24年法律第228号）第6条

第1項第6号に規定する非居住者をいう。)が落札者となった場合で、外国為替令(昭和55年政令第260号)第11条第3項の規定により財務大臣の許可を要するものであるときは、契約は財務大臣の許可があったときに有効とします。

第14条 入札保証金は、落札者を除き、次により速やかに還付します。入札保証金は、入札保証金を納付した時発行した受領証書と引換えに還付します。

2 なお、落札者の決定を留保した場合は、落札者が決定されるまでの間、入札者に係る入札保証金の還付を留保します。

ただし、開札後、入札者から落札決定前に入札を辞退する旨の申出があった場合には、入札保証金を還付します。

3 落札者の入札保証金は、貸付料又は第16条に定める契約保証金には充当しません。

第15条 落札者が、令和7年2月21日(金)までに国と契約を締結しない場合には、その落札は無効となり入札保証金は国に帰属することになります。

第16条 落札者は、契約締結しようとするとき、契約保証金として契約金額(第1年次から第3年次までの貸付料合計額)の100分の10以上(円未満切上)に相当する金額を現金で納付するか、これに代えて銀行振出小切手(電子交換所加盟の金融機関振出の預金小切手で、振出日から契約締結日までが7日以内のもの。)により納付しなければなりません。

第17条 前条の契約保証金は、貸付料に充当しません。

第18条 企画提案書の審査結果及び落札結果に係る次に掲げる情報について、開札後速やかに、中国財務局のホームページに公表します。

所在地、登記地目、面積、企画提案書を提出した者の数、企画提案書の審査を通過した者の数、審査を通過した企画提案書の平均点(企画提案書の審査を通過した者が3者以上の場合に限る)、開札結果、落札者の氏名又は名称(SPC等の場合にはSPC等の名称と主な出資者の氏名又は名称)及び法人番号、落札者の提案概要、都市計画区域、用途地域、建蔽率、容積率、備考(その他参考となる事項)

2 契約締結後速やかに、その契約内容に係る次に掲げる情報を中国財務局のホームページに公表します。

所在地、登記地目、面積、企画提案書を提出した者の数、企画提案書の審査を通過した者の数、審査を通過した企画提案書の平均点(企画提案書の審査を通過した者が3者以上の場合に限る)、開札結果、落札者の氏名又は名称(SPC等の場合にはSPC等の名称と主な出資者の氏名又は名称)及び法人番号、契約相手方の氏名又は名称(SPC等の場合にはSPC等の名称と主な出資者の氏名又は名称)及び法人番号、落札者の提案概

要、不落等随契（予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第99条の2及び第99条の3の規定による随意契約をいう。）の有無、契約年月日、年額貸付料、契約期間、定期借地権の設定の有無、価格形成上の減価要因、都市計画区域、用途地域、建蔽率、容積率

第 19 条 本要領に定めない事項はすべて国の会計法規の定めるところによって処理します。

○ 関係法令等

○ 予算決算及び会計令（抄）

（一般競争に参加させることができない者）

第 70 条 契約担当官等は、売買、貸借、請負その他の契約につき会計法第 29 条の 3 第 1 項の競争（以下「一般競争」という。）に付するときは、特別の理由がある場合を除くほか、次の各号のいずれかに該当する者を参加させることができない。

- (1) 当該契約を締結する能力を有しない者
- (2) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 32 条第 1 項各号に掲げる者

（一般競争に参加させないことができる者）

第 71 条 契約担当官等は、一般競争に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、その者について 3 年以内の期間を定めて一般競争に参加させないことができる。その者を代理人、支配人その他の使用人として使用する者についても、また同様とする。

- (1) 契約の履行に当たり故意に工事、製造その他の役務を粗雑に行い、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。
- (2) 公正な競争の執行を妨げたとき又は公正な価格を害し若しくは不正の利益を得るために連合したとき。
- (3) 落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。
- (4) 監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。
- (5) 正当な理由がなくて契約を履行しなかったとき。
- (6) 契約により、契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行ったとき。
- (7) この項（この号を除く。）の規定により一般競争に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり、代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。

2 契約担当官等は、前項の規定に該当する者を入札代理人として使用する者を

一般競争に参加させないことができる。

○ 国有財産法（抄）

（職員行為の制限）

第16条 国有財産に関する事務に従事する職員は、その取扱いに係る国有財産を譲り受け、又は自己の所有物と交換することができない。

2 前項の規定に違反する行為は、無効とする。

○ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（抄）

（定義）

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(2) 暴力団 その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。

(6) 暴力団員 暴力団の構成員をいう。

国有財産有償貸付合意書（案）

収入
印紙

貸付人国（以下「甲」という。）と借受人〇〇（以下「乙」という。）とは、国有財産について借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。）第 22 条第 1 項の規定に基づく一般定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を令和〇年〇月〇日までに公正証書により締結する。

（貸付財産）

第 1 条 貸付財産は、次のとおり。

所在地	区分	数量	備考
広島市中区上幟町 3 番 8	土地	2,240.61 m ²	詳細は別紙 1 のとおり。
	工作物	一式	

2 前項に定める数量は、別添図面等資料による数量であり、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。

（貸付期間）

第 2 条 貸付期間は、令和 7 年 2 月 2 8 日から令和 6 1 年 2 月 2 7 日までの 5 4 年間とする。

2 前項に規定する貸付期間には、原状回復に要する期間を含む。

（借地権の設定等）

第 3 条 甲は、第 1 条に定める貸付財産を本契約に定める条件で乙に賃貸し、乙はこれを賃借するものとし、本件借地権を設定する。

2 本件借地権は賃借権とする。

3 本件借地権は、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による期間の延長がなく、また、乙は甲に対し、建物の買取り請求はできない。

4 本件借地権は、法第 4 条から第 8 条まで、法第 13 条及び第 18 条並びに民法（明治 29 年法律第 89 号）第 619 条の規定は適用しない。

（使用目的）

第 4 条 乙は、貸付財産を、貸付財産の利用計画等に関して甲に提出し、かつ、甲の定めた審査委員会の審査を通過した企画提案書（以下「本提案書」という。）のとおり使用しなければならない。

2 乙は、貸付財産を、次の各号の用に使用してはならない。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用
- (2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用
- (3) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用

（契約保証金）

第 5 条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金（契約金額（第 1 年次から第 3 年次までの貸付料合計額）の 100 分の 10）円を甲に納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、第 28 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 第 1 項及び第 6 項の契約保証金には利息を付さない。
- 4 甲は、乙が第 25 条に定める義務その他本契約に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第 1 項に定める契約保証金を乙に還付する。
- 5 甲は、第 1 項に定める契約保証金の全部又は一部について、賃料支払い、本件土地の原状回復、損害賠償その他本契約から生じる一切の債務に充当することができるものとし、充当した金額に相当する部分は国庫に帰属するものとする。また、甲が本項に基づき契約保証金を充当した場合には、乙は、直ちに充当した金額に相当する金額を甲に納付するものとする。
- 6 乙は、第 6 条第 1 項に規定する期間を経過した後に係る契約保証金は、第 6 条第 2 項又は第 3 項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。

（貸付料）

第 6 条 貸付料は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	貸付料年額	備考
第 1 年次	自令和 年 月 日至令和 年 月 日	円	
第 2 年次	自令和 年 月 日至令和 年 月 日	円	
第 3 年次	自令和 年 月 日至令和 年 月 日	円	

- 2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については甲の定める貸付料算定基準に基づき算定した貸付料年額によるものとし、その金額については、甲から通知する。
なお、その適用期間は 3 年間とする。
- 3 前項に規定する適用期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、貸付期間満了まで前項の規定を準用する。

(貸付料の納付)

第7条 乙は、前条第1項の規定による第1年次から第3年次までの貸付料は、次に定めるところにより、甲の発行する納入告知書又は口座振替により納付しなければならない。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第1年次	第1回	円	令和 年 月 日	
	第2回	円	令和 年 月 日	
	第3回	円	令和 年 月 日	
	第4回	円	令和 年 月 日	
	計	円		
第2年次	第1回	円	令和 年 月 日	
	第2回	円	令和 年 月 日	
	第3回	円	令和 年 月 日	
	第4回	円	令和 年 月 日	
	計	円		
第3年次	第1回	円	令和 年 月 日	
	第2回	円	令和 年 月 日	
	第3回	円	令和 年 月 日	
	第4回	円	令和 年 月 日	
	計	円		

2 前項の規定は、前条第2項(同条第3項の規定により準用する場合を含む。)の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

(貸付料の改定)

第8条 甲は、貸付財産の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、法第11条第1項本文の規定に該当することとなったときは、第6条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

(貸付料の延滞金)

第9条 乙は、第7条に基づき、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、第29条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

(充当の順序等)

第10条 乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

2 本契約が解除され、又は終了した場合において、第5条第5項及び第27条第3項の規定により契約保証金及び未経過期間に係る貸付料(以下「契約保証金等」という。)から第22条の規定に基づく違約金その他本契約に基づく乙が甲に支払うべき金銭債務を控

除して契約保証金等の還付及び返還をするときは、まず未経過期間に係る貸付料から当該金銭債務を控除し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金からその残余の額を控除するものとする。

(物件の引渡し)

第 11 条 甲は、第 2 条第 1 項に定める貸付期間の初日に本物件を乙に引き渡ししたものとす
る。

(特約条項)

第 12 条 乙は、貸付財産が国有財産有償貸付合意書添付の物件調書(別紙 3)記載の内容で
あることを了承したうえ、貸付財産を借り受けるものとする。

(物件の修補請求等)

第 13 条 乙は、貸付財産に別添資料記載の地下工作物が存在することを了承したうえ、貸付
財産を借り受けるものとする。なお、乙は、本項の別添資料記載の地下工作物の存在を理
由として、民法第 559 条において準用する第 562 条から第 565 条に規定する担保の責任
に基づく履行の追完請求、貸付料の減免請求、損害賠償請求及び本契約解除並びに民法第
606 条第 1 項に規定する修繕請求並びに第 608 条の必要費償還請求及び有益費償還請求
を行うことができない。

2 乙は、貸付財産に契約不適合部分(「目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合
しない部分のこと」をいう。以下同じ。)を発見した場合は、速やかに甲にその旨を通知
するものとし、当該通知が引渡しの日から 2 年以内であるときは、甲が使用収益に支障が
あると認めるときに限り、甲において契約不適合部分を修補することにより履行の追完を
行うものとする。

3 前項の規定に基づき甲において契約不適合部分の修補を行う場合は、甲はその旨を乙に
通知し、乙はこれに協力するものとする。

4 乙は、第 2 項の契約不適合部分の存在を理由として、民法第 559 条において準用する第
563 条から第 565 条に規定する担保の責任に基づく貸付料の減免請求、損害賠償請求及び
本契約解除を行うことができない。

5 乙は、第 2 項の契約不適合部分の修補を自ら行った場合において、支出した費用(民法
第 608 条に規定する必要費及び有益費を含む)を甲に償還請求しないものとする。

6 乙は、第 2 項の規定に基づき甲において契約不適合部分の修補を行うことにより生じた
損害について、賠償又は補償請求しないものとする。

7 第 2 項の規定に基づく甲による契約不適合部分の修補の期間中、乙の使用収益が制限さ
れる場合においては、第 4 項の規定にかかわらず、貸付料の取扱いについて甲乙協議する
ことができるものとする。

(使用上の制限)

第 14 条 乙は、本提案書の内容に基づいて建築物等をしゅん工させ、運営しなければならない。

2 乙は、本提案書の内容を変更しようとする場合は、事前に、変更の内容及びその必要性等を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

3 乙は、貸付財産及び当該財産上に所在する建物その他の工作物について、増改築等による現状の変更(軽微な変更を除く。)をしようとするときは、事前に、増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

4 前 2 項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(土地の転賃の禁止)

第 15 条 乙は、貸付財産を第三者に転賃しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。

(建物の賃貸)

第 16 条 乙は、貸付財産上に所在する建物その他工作物を第三者に賃貸しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、貸付財産上に所在する建物その他工作物の賃借人及び利用計画が本提案書に示されている場合は、この限りではない。

2 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。

(賃借権の譲渡)

第 17 条 乙は、本件賃借権を第三者に譲渡しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。

3 乙は、本件賃借権を分割し、又は、本件賃借権、建物その他工作物の所有権若しくは保証金返還請求権を分離して譲渡してはならない。

4 乙は、第 1 項の規定に基づき甲の承諾を得て本件賃借権を譲渡するときは、本契約の内容、乙の甲に対する保証金返還請求権及び本契約に基づく乙の甲に対する一切の債務を、本件賃借権を譲り受ける者に承継させなければならない。

(財産保全義務)

第 18 条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付財産の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、貸付財産が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。

(修繕等)

第 19 条 乙は、貸付財産の引き渡しを受けた後に、貸付財産について修繕又は保存行為（以下「修繕等」という。）を要する箇所が生じた場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において修繕等を行うものとする。ただし、乙の責めに帰すべき事由により修繕等の必要が生じた場合は、その修繕等に要する費用は、乙が負担しなければならない。

2 前項の規定に基づき甲において修繕等を行う場合は、甲はその旨を乙に通知し、乙はこれに協力するものとする。

3 乙は、修繕等を要する箇所の存在を理由として損害賠償の請求をすることができず、乙の使用収益が制限されない場合においては、貸付料は減額されない。

4 乙は、第 1 項の規定に基づき甲において修繕等を行うことにより生じた損害について、賠償又は補償請求しないものとする。

5 第 1 項の規定に基づく甲による修繕等の期間中、乙の使用収益が制限される場合においては、貸付料の取扱いについて甲乙協議することができる。

(必要費、有益費の償還請求権の放棄)

第 20 条 乙は、貸付財産に必要費、有益費（それぞれ、民法第 608 条に規定する必要費、有益費をいう。）を支出した場合であっても、これを甲に償還請求しないものとする。

(契約履行の調査等)

第 21 条 乙は甲に対して、本契約締結の日から第 2 条に定める貸付期間満了の日まで、毎年〇月〇日及び〇月〇日に、また甲が必要と認めるときは甲がその旨を通知した後速やかに、財務諸表を提出するものとする。

2 乙は甲に対して、本契約締結の日から建築物等をしゅん工させるまでの間、3 カ月毎に建設工事等の事業の進捗状況の報告を行うものとし、甲による現地確認に協力するものとする。

3 乙は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項に規定する確認の申請書（以下「建築確認申請書」という。）を建築主事等に提出する前に、本提案書の変更の有無について甲に報告しなければならない。また、乙が、第 14 条第 2 項の変更承認申請書を既に甲に提出し、甲の承認を受けているときには、乙は、甲の変更承認を受けた企画提案書の再変更の有無について、建築確認申請書を建築主事等に提出する前に甲に報告しなければならないものとする。

4 乙は甲に対して、貸付契約の相手方を選定又は決定する段階において甲に対して提出した事業収支計画に対して、毎年〇月〇日及び〇月〇日に、当該時点までに把握する収支実績及び将来の収支見通しが比較できる資料を提出するものとする。

5 甲及び乙は、少なくとも毎年度 1 回は直接面会し、乙は甲に対して、財務状況及び事業収支状況の説明を行うとともに、貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて土地の利用状況等について報告し、甲による利用状況の

現地確認に協力するほか、乙は、甲がその業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めたときは、これに協力しなければならない。

- 6 乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで、毎年〇月〇日に甲の指定する書面及び法人登記の現在事項全部証明書等を甲に提出しなければならない。また、第23条第2項第1号に定める役員等に異動があった場合には、遅滞なく甲に通知の上、甲の指定する誓約書及び法人登記の現在事項全部証明書等を、甲に提出しなければならない。
- 7 甲は、乙の財務状況や事業収支等の悪化その他の事由により事業の継続が困難となるおそれがあると考えられる場合には、乙に対し、事業改善等に向けた協議を求めることができる。

(違約金)

第22条 乙は、第6条第1項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わねばならない。

(1) 第14条第3項、前条第1項から第6項又は第25条第1項に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額）円

(2) 第4条、第14条第1項若しくは第2項、第15条第1項、第16条第1項、第17条第1項に定める義務に違反又は第24条第1項の規定に基づき本契約を解除した場合 金（貸付料年額の3倍）円

2 乙は、第6条第1項に定める期間を経過した後において前項に定める義務に違反した場合の違約金は、第6条第2項又は第3項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。

3 前2項に定める違約金は、第28条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

4 乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第27条第3項の規定により当該違約金の一部を未経過期間に係る貸付料と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(甲の契約解除権)

第23条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合又は第13条第2項に規定する契約不適合部分の修補若しくは第19条第1項に規定する修繕等に過分の費用を要する場合には、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

(1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定

する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき

(2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき

(3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

(6) 貸付財産、又は当該財産上に所在する建物その他工作物を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき

3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

（乙による契約の解除）

第24条 第2条第1項の期間中に乙がやむを得ない事由により事業の継続ができなくなり、本契約を解除する場合は、契約の解除を行おうとする日の1年前までに甲に対し書面で申し入れ、甲の承諾を得なければならない。

2 乙は、前項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

（原状回復）

第25条 乙は、第2条に定める貸付期間が満了するときは貸付期間満了日まで、又は前条の規定により本契約が解除されたときは甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、貸付財産を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。ただし、乙との協議を経て甲が指示した場合には、貸付財産上の建物その他工作物の全部または一部を収去せず、甲に無償譲渡できるものとする。

2 乙は甲に対し、第2条に定める貸付期間が満了する日又は前条第1項の規定により契約の解除を行おうとする日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡しの日程等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

3 本契約が終了する日までに貸付財産が更地返還されなかったときは、乙は甲に対し、本契約が終了する日の翌日から更地化するまでの期間に係る貸付料相当額を、損害賠償金として支払わなければならない。

4 乙が第1項に定める義務に違反した場合には、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。

5 前項に定める金員は、第28条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

6 乙は、第1項に定める貸付財産の原状回復に際して、原状回復に要する費用の償還、その他如何なる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

(貸付料等滞納時の強制執行)

第26条 乙は本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、異議なく承諾する。

(貸付料の清算)

第27条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間に係る貸付料には利息を付さないものとする。

3 甲は、本契約の解除により、乙が第22条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第1項の規定にかかわらず、返還する未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺することができる。

(損害賠償)

第28条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

2 乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が前条第3項の規定により当該損害賠償額の一部を未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺したときは、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(延滞金の算定)

第29条 契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式	$\text{元本金額} \times \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から納付の日までの日数} \div 365)$
-----	--

2 前項の延滞金利率は延滞起算日時点の国の債権の管理等に関する法律施行令第29条第1項本文に規定する財務大臣が定める率を定める告示(昭和32年大蔵省告示第8号)に定める率とする。

(本契約に係る日割計算)

第30条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年365日当たりの割合とする。

(契約内容の公表)

第31条 乙は、本契約締結後、別紙2に掲げる契約内容を甲が公表することに同意するものとする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

- 第 32 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。
- 2 乙は、貸付財産が国有財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。
- 3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(貸付財産の取得)

- 第 33 条 乙は甲に対して、貸付財産の取得要望を行うことはできない。

(公正証書の作成費用)

- 第 34 条 公正証書を作成する費用は、乙の負担とする。

(事前使用の禁止)

- 第 35 条 この貸付合意書締結後、公正証書を作成するまでの間、乙は甲の許可を得ずに貸付財産の使用をしてはならない。

(裁判管轄)

- 第 36 条 本契約に関する訴えの管轄は、中国財務局所在地を管轄区域とする広島地方裁判所とする。

上記の合意を証するため本合意書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和〇年〇月〇日

貸付人 (甲) 国
契約担当官 中国財務局長

借受人 (乙) 住所 (所在地)
氏名 (名称)

別紙 1

貸付財産及び付属施設の内訳

区分	種目	構造	数量	備考
土地	宅地	—	2,240.61 m ²	3番8
工作物	囲障	コンクリート造	50.14m	
		金属造	16.05m	
		コンクリート造	12.10m	

別紙 2

- ・所在地
- ・登記地目
- ・面積
- ・企画提案書を提出した者の数
- ・企画提案書の審査を通過した者の数
- ・審査を通過した企画提案書の平均点（企画提案書の審査を通過した者が3者以上の場合に限り）
- ・開札結果
- ・落札者の氏名又は名称（SPC等の場合にはSPC等の名称と主な出資者の氏名又は名称）及び法人番号
- ・契約相手方の氏名又は名称（SPC等の場合にはSPC等の名称と主な出資者の氏名又は名称）及び法人番号
- ・落札者の提案概要
- ・不落等随契の有無
- ・契約年月日
- ・年額貸付料
- ・契約期間
- ・定期借地権の設定の有無
- ・価格形成上の減価要因
- ・都市計画区域
- ・用途地域
- ・建蔽率
- ・容積率

別紙 3

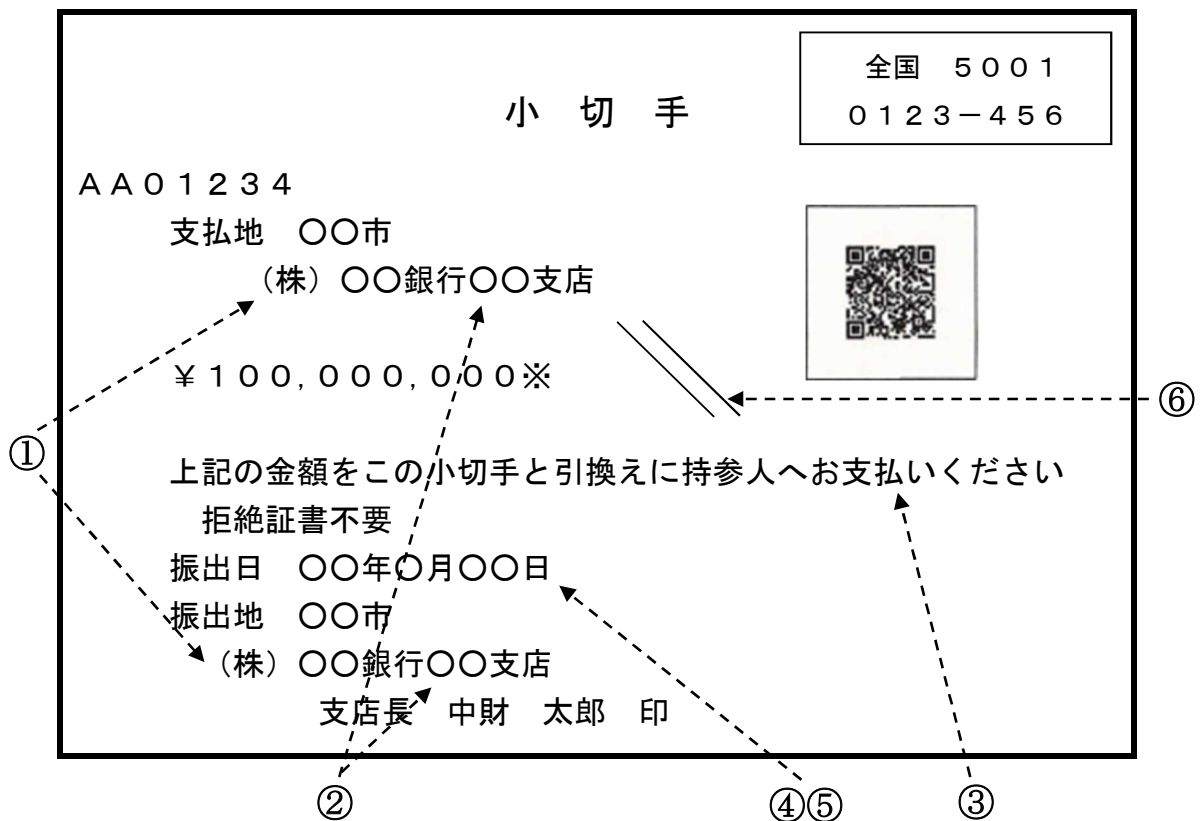
※物件調書（40～42ページ参照）を添付します。

銀行振出小切手の見本

国の入札保証金、契約保証金として、現金と同様に納めることができる小切手は、銀行振出小切手（現金小切手又は預手という。）だけです。

次の要件をすべて満たす必要があります。

- ① 支払い金融機関が振出人となっている自己宛小切手であること。
- ② 電子交換所加盟店のものであること。
- ③ 持参人払式であること。
- ④ 振出日から保証金提出日（入札日）までが、7日以内のものであること。
- ⑤ 先日付小切手でないこと。
- ⑥ 特定線引小切手でないこと。



※ 小切手は、振出支店等に口座があり額面額以上の残高がある場合、または口座がなくても銀行等の窓口へ現金を持参すればいずれも作ることができます。
 詳細については銀行等の窓口で、この見本を提示したうえでご確認ください。

物 件 調 書

- 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、必ず現地及び法令等に基づく諸条件についての確認を行ってください。
※ 現在、下水道工事のための作業ヤード、時間貸駐車場等で利用されていますが、令和6年12月末までに原状回復のうえ、更地で返還される予定です。
現地確認に当たっては、近隣の迷惑とならないようご配慮願います。
- 現地説明は実施しません。
- 物件は、現状有姿（あるがままのすがた）の引渡しとなります。当該土地に存在する工作物等はそのままの引渡しとなりますのでご了承ください。
- 工作物等については、現況と相違している場合、現況が優先し、契約後も現況のままの引渡しとなります。
- 本物件は地盤調査を実施しておりません。
建物等の敷地として利用する場合は建築物の設計、規模、構造等の種類により地盤改良が必要となる場合があります。その場合は借受人において地盤改良を行ってください。
契約後、地盤改良が必要であることが判明しても、国は地盤改良費の支払い等の責任を負いませんのでご了承ください。
- 案内図は、作成時点と現在が異なる場合があります。
- 開発等（建築を含む）に当たっては、都市計画法、建築基準法及び各地方公共団体の条例等により指導がなされる場合もありますので、各関係機関にご照会ください。
- 当該入札物件につきましては、入札を中止する場合がございますので、あらかじめご了承ください。

物 件 調 査 書

所在地		広島県広島市中区上幟町3番8					
住居表示		広島県広島市中区上幟町3番街区					
現況地目 及び面積等	宅地					工作物	一式
	2,240.61㎡					立木竹	—
登記簿	地番	3番8					
	地目	宅地					
	数量	2,240.61㎡					
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況	南西側 舗装市道 幅員約 10.0m (法第42条第1項第1号道路)						
法令に基づく制限	都市計画法 建築基準法	市街化区域					
		用途地域	近隣商業地域				
		地域・地区	都心コア住居地区 地区計画 (B地区)				
		建ぺい率	80%				
		容積率	400% ※地区計画等による制限あり				
		高度制限	指定なし				
	防火指定	準防火地域					
その他	都市計画法第8条 (広島駐車場整備地区) 都市計画法第29条 (開発行為の許可) 下水道法第9条 (公共下水道供用開始区域) 景観法第16条 (景観計画重点地区 (縮景園周辺地区)) 都市再生特別措置法第108条、108条の2 (広島市立地適正化計画・高次都市機能誘導区域 (都心型)・居住誘導区域) 広島市自転車等の放置の防止に関する条例 (駐輪場附置義務対象区域) 広島市地球温暖化対策等の推進に関する条例 (緑化推進制度) *別葉「補足説明事項」参照						
私道の負担等 に関する事項	私道負担	無	負担の内容				
	道路後退	無	負担の内容				
供給処理 施設の概要	供給処理施設	配管等の状況		施設整備状況		施設整備の 特別負担の有無	
	電気	接面道路配線	有	—		—	
	公営水道	接面道路配管	有	下記参考事項欄のとおり		無	
	公共下水道	接面道路配管	有	下記参考事項欄のとおり		無	
交通機関	鉄道等	広島電鉄 縮景園前駅の 南東方 約0.2Km 徒歩3分					
	バス	広島バス 縮景園入口停留所の 西方 約0.1Km 徒歩2分					
公共施設	広島市中区役所		幟町小学校		幟町中学校		
参考事項	別紙を参照してください。						

※ 物件調査は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

【貸付物件の補足説明】

- ・工作物の状況については「明細図」のとおりです。
- ・本地東側には地下工作物（井戸）が残存しています。当該工作物については、中国財務局管財部特別国有財産管理官の閲覧資料（建物等解体工事に関する資料）を確認してください。

【「法令に基づく制限（都市計画法・建築基準法）」欄の補足説明】

- ・本地は、都心コア住居地区地区計画（B地区）内にあり、建築物の建築や工作物の建設等、土地の区画形質の変更を行う場合は、市長への届出が必要です。また、建築物の容積率について、最高限度及び最低限度が定められています。詳細は広島市中区役所建設部建築課（電話082-504-2579）へお問い合わせください。

【「法令に基づく制限（その他）」欄の補足説明】

- ・本地は、広島駐車場整備地区内にあり、一定の規模を超える建築物を新築し、又は増築・用途変更しようとする場合は、建築物の床面積に応じた台数の駐車場の附置が必要です。詳細は広島市道路交通局自転車都市づくり推進課（電話082-504-2349）へお問い合わせください。
- ・本地において1,000平方メートル以上の開発行為を行う場合は、都市計画法第29条の規定により市長の許可が必要のため事前協議を要します。詳細は広島市都市整備局指導部宅地開発指導課（電話082-504-2506）へお問い合わせください。
- ・本地は、広島市景観計画重点地区（縮景園周辺地区）内にあり、一定規模以上の建築物の建築等を行う場合は、市長への届出が必要です。詳細は広島市都市整備局都市計画課（電話082-504-2277）へお問い合わせください。
- ・本地は、広島市立地適正化計画における高次都市機能誘導区域内にあり、誘導施設や一定規模以上の住宅の開発・建築等の行為を行う場合は、市長への届出が必要です。また、既存の誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合も市長への届出が必要です。詳細は広島市都市整備局都市計画課（電話082-504-2267）へお問い合わせください。
- ・本地は、駐輪場附置義務対象区域内にあり、特定の用途で一定の規模を超える施設を新築し、又は増築しようとする場合は、自転車等駐車場の設置が必要です。詳細は広島市中区役所建設部維持管理課（電話082-504-2577）へお問い合わせください。
- ・本地において建築物の新築等（新築、増築又は改築）を行う場合は、広島市地球温暖化対策等の推進に関する条例に基づき、事前に緑化計画書を市に提出する必要があります。詳細は広島市都市整備局緑化推進部緑政課（電話082-504-2396）へお問い合わせください。

【「供給処理施設の概要」欄の補足説明】

- ・公営水道は、本地接面道路に公設管（口径150mm）が敷設されており、敷地内へ引込まれています。詳細は広島市水道局技術部中部管理事務所（電話082-221-7222）へお問い合わせください。
- ・公共下水道は、本地南西側接面道路に公設管（口径700mm）が敷設されており、敷地内へ公設管が2箇所引込まれています（口径150mm、100mm）。詳細は広島市下水道局施設部管路課（電話082-504-2418）へお問い合わせください。
- ・都市ガスは、本地接面道路に本管（口径150mm）が敷設されており、本地へ引込まれています。詳細は広島ガス（株）家庭用エネルギー営業部エリア開発グループ（電話082-252-3018）へお問い合わせください。

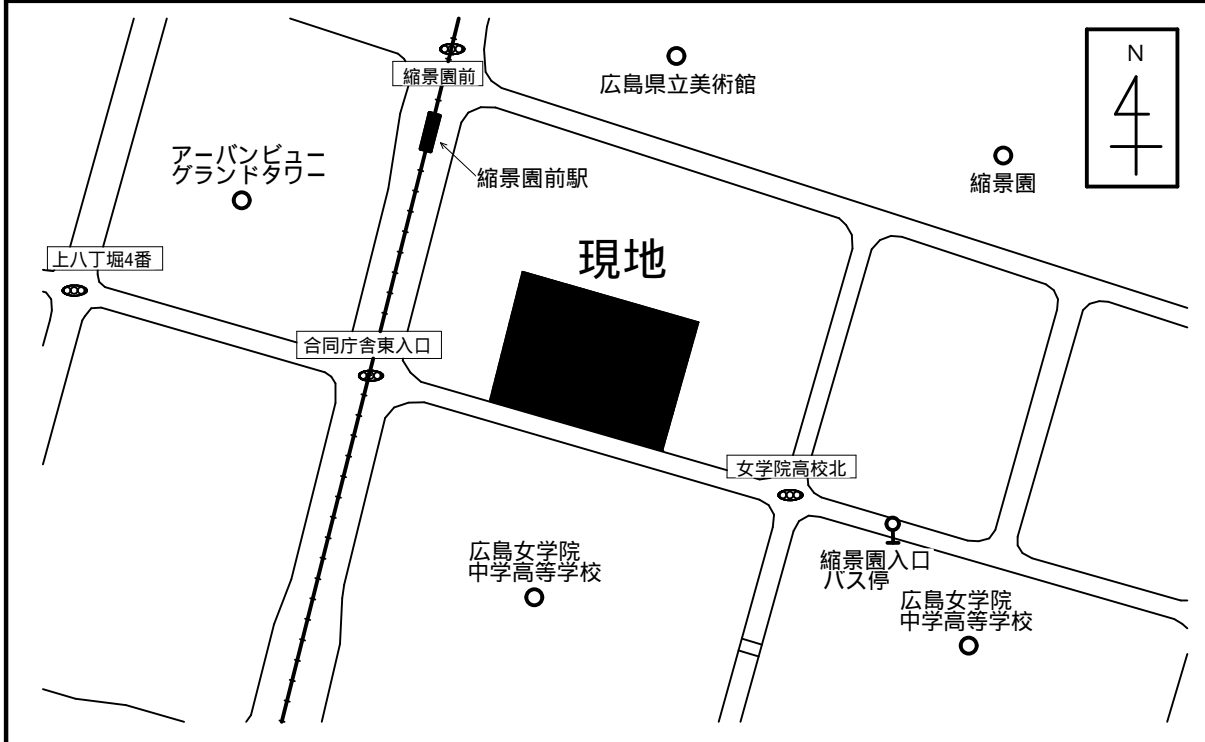
【防災情報】

- ・本地は、水防法に基づき作成された水害ハザードマップにおいて浸水想定区域内に所在しています。中国財務局管財部特別国有財産管理官の閲覧資料（広島市浸水（内水）ハザードマップ）により、本地の位置及び避難場所を必ずご確認ください。なお、ハザードマップの内容に関する詳細は、広島市下水道局計画調整課（電話082-504-2413）へお問い合わせください。
- ・本地にかかる防災情報は、ホームページ（<https://disaportal.gsi.go.jp>）でご確認ください。

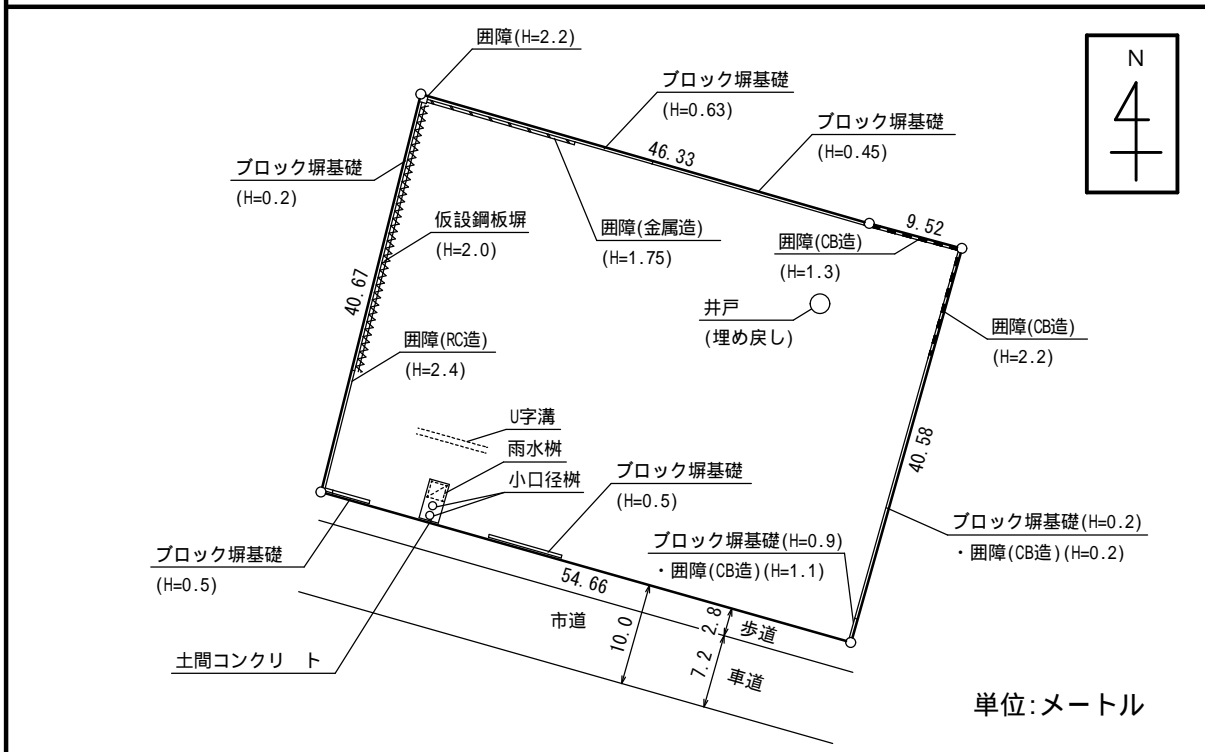
【その他】

- ・本地は、地積測量図記載の境界標の種類が、現在の境界標の種類と相違している箇所があります。当該境界標については、中国財務局管財部特別国有財産管理官の閲覧資料（境界標の写真）を確認してください。
- ・本地は、令和3年11月に木造平屋建建物の解体撤去工事を行っています。建物解体時の資料については、中国財務局管財部特別国有財産管理官の閲覧資料（建物等解体工事に関する資料）を確認してください。

案内図



明細図



工作物等については、極力明細図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。
 物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

補 足 説 明 事 項

所 在 地

所在地は、物件の不動産登記に表示されている所在地番を記載しています。

住 居 表 示

住居表示は、物件の住居番号（住所）を「○番街区」と記載しています。

接 面 道 路 の 状 況

1. 本物件調書においては、物件が接面している道路について、道路の状況や道路法又は建築基準法上の道路および公共団体管理道路等の種別を記載しています。
2. 本物件調書における道路の種別等には、以下のものがあります。

○ 建築基準法第42条第1項第1号（道路）

道路法の規定により国が指定又は地方公共団体が認定した道路で、一般的に国道、県道、市町村道と呼ばれている道路。

※ 本物件調書の「接面道路の状況」欄の「法」は「建築基準法」を指します。

法 令 に 基 づ く 制 限

1. 都市計画法・建築基準法

- (1) 「市街化区域」とは、すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的・計画的に市街化を図るべき区域をいいます。

(都市計画法第7条第2項)

(2) 用途地域

都市計画法で定められた物件の用途地域を記載しています。

(都市計画法第8条)

(3) 地域・地区

物件が都市計画法及び建築基準法で定められた地域・地区等に所在する場合に記載しています。

開発・造成・建築等の制限については「その他」欄に記載しています。

ただし、用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域については、それぞれ別欄に記載しています。

(都市計画法第8条第1項・第12条の4、建築基準法第69条)

(4) 建蔽率・容積率

建蔽率・容積率は、地域の特性に応じて定められている、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建蔽率）及び建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最高限度です。

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{〇〇}\% \quad \text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{〇〇〇}\%$$

(5) 防火指定

市街化区域の防災を図るため防火地域及び準防火地域が定められ、建築物の構造や規模について規制がなされています。

(都市計画法第8条、建築基準法第61条、建築基準法施行令136条の2)

2. その他

「都市計画法・建築基準法」欄に記載した項目（上記1の説明）以外の関係法令等に基づく制限を記載しています。

関係法令等の説明は、この「補足説明事項」の最後の項目として記載していますのでご覧ください。

参考関係法令等

供給処理施設の概要

1. 配管等の状況

接面している道路上に使用可能な配線・配管がある場合に「有」と記載しています。

なお、電気については接面道路に配線がない場合でも、引込可能である場合には「有」と記載しています。

2. 施設整備の特別負担の有無

通常の加入金や接面道路からの引込工事費等以外に特別な負担金が必要な場合には「有」と記載しています。また、施設整備予定時期が判明しており、その際特別負担金が発生する場合にも「有」と記載しています。

なお、配管の位置・深さ等詳細については、関係各事業所・各地方公共団体等にご照会ください。

交通機関

鉄道・路面電車・バス等、物件からの最寄り駅・バス停を記載しています。

公共施設

1. 市区町村役場は、住所変更手続きが可能な役場名を記載しています。
2. 小学校・中学校は、物件が属する学区の公立学校名を記載しています。

参考事項

本欄は、物件調書の各項目以外で参考となる事項を記載しておりますが、実際のご利用にあたり必要となる事項全てが網羅されているものではありませんので、ご利用の計画によって必要となる諸規制や現地等の状況は、必ずご自身でご確認をいただくようお願いいたします。

参考関係法令等

1. 都市計画関係

○ 都市計画法第8条第1項第8号、駐車場法第3条第1項（駐車場整備地区）

駐車場整備地区とは、商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域若しくは準工業地域内又は周辺の地域内において自動車交通が著しく集中する地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められた地区であり、その整備内容は市区町村のそれぞれの整備地区で定められています。

○ 都市計画法第29条（開発行為の許可）

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする場合は、物件の規模に応じて、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

なお、許可の事前手続きとして、市区町村の定めた開発のための指導要綱の適用を受けなければならない場合があります。

○ 都市計画法第58条の2（地区計画）

地区計画とは、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、保全するための計画です。

地区計画で方針が定められ、それに基づいて具体的なことを定めるのが地区整備計画です。

地区整備計画では、用途の制限、容積率の最高・最低限度、建蔽率の最高限度、敷地の面積・建築面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高・最低限度等が定められています。

地区整備計画が定められている区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等を行おうとする者は、着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、市町村長に届け出なければなりません。

○ 景観法第16条（建築物の建築等の行為に関する届出）

景観計画区域とは、景観行政団体（地方公共団体）が、良好な景観の形成を図るため、その方針、行為の制限に関する事項等を定めた計画の区域をいいます。

景観計画区域内において、次の①～④の行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体（地方公共団体）の長に届けなければなりません。

① 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕

若しくは模様替又は色彩の変更

- ② 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
- ③ 開発行為及びその他政令で定める行為
- ④ 良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為として景観行政団体（地方公共団体）の条例で定める行為

届出の内容が景観計画に定められた行為の制限に適合しない場合には、景観行政団体（地方公共団体）の長より設計変更等の措置をとることを勧告される場合があります。

○ 都市再生特別措置法第108条、第108条の2（立地適正化計画）

立地適正化計画とは、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画をいい市町村が作成します。

2. その他法令等

○ 下水道法第9条（公共下水道供用開始区域）

公共下水道管理者は、公共下水道の供用を開始しようとするときは、あらかじめ、供用を開始すべき年月日、下水を排除すべき区域その他国土交通省令で定める事項を公示し、かつ、これを表示した図面を当該公共下水道管理者である地方公共団体の事務所において一般の縦覧に供しなければなりません。

○ 条例・指導要綱等

開発等（建築を含む）にあたっては、各地方公共団体の条例・指導要綱等が定められている場合がありますので、詳細は各地方公共団体にご照会ください。

例) ……○○建築安全条例、○○自然公園条例、○○市都市景観条例、○○市開発指導要綱、○○市生活道路拡幅整備要綱 等

様式集

○二段階一般競争入札参加申込書

様式No.	様式名	ページ
様式 1	二段階一般競争入札参加申込書	49
様式 2	誓約書	50
様式 3	役員等氏名一覧	51

○企画提案書

様式No.	様式名	ページ
様式 4-1	入札参加者概要書	52
	添付書類	53
様式 4-2	開発・運営実績書	54
様式 4-3	開発コンセプト	55
様式 4-4	計画概要書	56
	基本図面作成要領	57
様式 4-5	開発スケジュール表	58
様式 4-6	事業収支見込表	59
様式 4-7	事業継続性の確保策	60

(注) ・図面の大きさはA3版を基本とし、その他の書類についてはA4版を基本とします。

・企画提案書にページ番号を付してください。

○その他

様式No.	様式名	ページ
様式 5	質疑書	61
様式 6	委任状	62
	委任状の記載例	63
様式 7	入札書	65
	入札書の記載例	66

(様式 1)

令和 年 月 日

二段階一般競争入札参加申込書

財務省中国財務局長 殿

申込 人	住所又は所在地			
	電話番号		職業又は職種	
	(ふりがな) 氏名又は名称			
	生年月日	年 月 日	性別	

下記国有財産の二段階一般競争入札への参加を申し込みます。

なお、当社（私）は「国有財産有償貸付公示書」及び「国有財産の一般競争入札案内書」で示された入札参加者に必要な資格を具備していること、及び、本日以降入札実施までの間に当該資格を喪失した場合には、入札参加を取りやめることを申し添えます。

所在地	区分	数量
広島市中区上幟町 3 番 8	土地	2,240.61m ²
	工作物	一式

(注) ① 申込人が法人の場合は、生年月日、性別の記載は不要です。別途「役員等氏名一覧(様式3)」を提出してください。

② 申込人が個人の場合は、生年月日、性別を記載してください。

(様式 2)

誓 約 書

私

当法人

は、国と国有財産有償貸付合意書を締結するにあたり、下記 1 及び 2 のいずれにも該当せず、将来においても該当しないことを誓約します。

この誓約が虚偽であり、又はこの誓約に反したことにより、当方が不利益を被ることとなっても、異議は一切申し立てません。

また、当方が下記 1 に該当しないことを確認するため、当方の個人情報について、国が警察当局へ情報提供することに同意します。

記

1 契約の相手方として不適当な者

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき
- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

2 公序良俗に反する使用等

暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、国有地上の建物等の所有権を第三者に移転し又は借受物件を第三者に賃貸すること。

契約担当官 中国財務局長 殿

令和 年 月 日

住所又は所在地

氏名又は名称

※法人の場合には、（様式 3）役員等氏名一覧も提出してください。

(様式3) 《法人による入札の場合に提出》

役員等氏名一覧

法人名: _____

役職名	(ふりがな) 氏名	生年月日	性別	住所
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		

(注) 本様式には、法人登記事項証明書に記載されている役員（支配人が契約を締結する場合には、その者を含む）全員を記載してください。

(様式4-1) 入札参加者概要書

商号又は名称	
代表者(職・氏名)	
連絡先 担当部署 担当者氏名 電話番号 メールアドレス	

審査項目	適否の判断	
◎法人(SPC等、借地権譲渡先を含む)の場合		
①手元流動性(直近の貸借対照表の流動資産－流動負債) > 開発事業費の見込 又は、 手元流動性(直近の貸借対照表の流動資産－流動負債) + 金融機関からの融資証明書または関心表明書における融資上限金額 > 開発事業費の見込	流動資産の額(A)	円
	流動負債の額(B)	円
	融資証明書・関心表明書(C)	円
	A - B + C (D)	円
	開発事業費(E)	円
	D > Eとなっているか	適 ・ 否
②直近の貸借対照表において、純資産が10億円以上である	純資産の額	円
	適 ・ 否	
③損益計算書において、直近2年間の経常損益がそれぞれ黒字である	第〇期経常損益(A)	円
	第〇期経常損益(B)	円
	適 ・ 否	
④国税及び地方税を滞納していない	適 ・ 否	
⑤会社更生法に基づき更生手続き開始の申し立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者ではない	適 ・ 否	

- (注) ・ S P C等を契約相手方とする場合には、出資予定者についても、出資予定者(出資者が複数存在する場合には基本的に全ての出資者)ごとに書類を作成、提出してください。なお、書類の提出が困難な場合には、あらかじめご相談ください。
- ・ 借地権を譲渡する予定がある場合には、譲渡を受ける者も書類を作成、提出してください(信託受益権化を目的とした信託銀行等への譲渡を除く)。
 - ・ 信託受益権化を目的として信託銀行等へ借地権を譲渡した上で、信託受益権を譲渡する予定がある場合には、信託受益権の譲渡先となる者も書類を作成、提出してください。
 - ・ 「開発事業費」は、様式4-6の「1. 開発事業費」の合計と一致させてください。

(添付書類)

入札参加者概要書の別添として、下記の書類を提出してください。

添付書類	留意事項
資金計画書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発事業費明細と資金調達の計画について、必要な資金が適切に調達されるよう作成してください。 ・ S P C等を契約相手方とする場合は、組成スキームを添付してください。組成スキームには、その資本構成（出資者）や資金調達先（予定する先を含む）、意思決定権の所在、委託関係（予定する先を含む）、設立に向けたスケジュール等が確認できるよう記載してください。 ・ 土地の転貸又は借地権を譲渡する予定がある場合は、転借人又は譲渡先を明示した全体スキーム図等を添付してください。
財務諸表等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 直近2期分の貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書を提出してください。
融資証明書又は関心表明書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 融資証明書及び関心表明書の提出は任意としますが、提出がない場合は手元自己資金（流動資産－流動負債）等を審査し、開発する資力を有しているかどうかの審査を行います。 ・ 融資証明書及び関心表明書は金融機関発行のものに限ります。
納税証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入札公告日以降に発行されたものを提出してください。 ・ 納税証明書は、以下の書類を提出してください。 <ul style="list-style-type: none"> ①法人税、消費税及び地方消費税 <ul style="list-style-type: none"> ・ 納税証明書「その1」（最近2年間分の納税すべき税額、納付済額及び未納税額） ・ 納税証明書「その3」又は「その3の3」（未納の税額がないことの証明書） ②法人市民税 <ul style="list-style-type: none"> ・ 納税証明書（最近2年間分の納税すべき税額、納付済額及び未納税額）
商業登記簿謄本 (履歴事項全部証明書)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入札公告日以降に発行されたものを提出してください。

(注) 前頁に記載の(注)に基づき提出してください。

(様式 4 - 2) 開発・運営実績書

No. : 事業名称	
①所在地	
②スケジュール概要	※ 土地取得、公共団体協議(都市計画決定等の手続きを含む。)、設計、着工、しゅん工等の年月を時系列で記載する。
③用途地域、指定容積率、建蔽率	
④敷地面積(m ²)	
⑤延べ床面積(m ²)	
⑥容積対象床面積(m ²)	
⑦利用容積率及び利用建蔽率	
⑧構造・階層・高さ	
⑨建築物の主な用途・導入施設	※ 主な用途や施設ごとの床面積も記載する。
⑩総事業費(百万円)	※ 土地取得費、工事費等主な費目内訳も記載する。
⑪開発・運営手法	※ 開発・運営上の効果、周辺地域との関わり・配慮の内容等も記載する。
⑫開発・運営の概要	※ 当該参加者が担った役割及びその他主要な関係者の構成も併せて記載する。

- (注) ・今回の開発計画と類似する実績(都市部における同規模以上の開発事例)の概要を記載してください。
- ・実績の抽出に当たっては、入札参加者が開発の中心的役割を果たした事例等で、直近10年間程度を目安に最大5事例を記載してください。
 - ・事業毎に別葉とし、それぞれに位置図、配置図、建物計画がわかる図面等を添付してください。
 - ・SPC等又は個人の場合であって、入札参加者自らに開発実績がない場合には、入札参加者からの委託により開発等を行わせる者(以下「開発委託者」という。)を設定した上で、当該開発委託者の氏名等を明示の上、当該開発委託者の開発実績を記載してください。

(様式 4 - 3) 開発コンセプト

- ※ 当該土地の開発や利用を行う上での考え方や主旨、留意する点等を記載する。なお、開発条件をどのように反映させているか記載する。
- ※ ノウハウや知見等をどのように企画提案に活かしているか記載する。
- ※ 資産価値の向上や地域経済・まちづくりの活性化を図るための配慮事項を記載する。

(注) ・記載に当たっては文章又は図等により表現してください。

(様式 4 - 4) 計画概要書

①建築面積 (㎡)	
②延べ床面積 (㎡)	
③容積対象床面積 (㎡)	
④建蔽率 (%) 容積率 (%)	
⑤構造	
⑥階数・最高高さ (m)	
⑦各階床面積 (㎡)	
⑧駐車台数 (台) 駐輪台数 (台)	※ 広島市条例による附置義務台数も記載する。
⑨土地利用方針への配慮	※ 開発条件に掲げる「土地利用方針」に配慮した点を記載する。
⑩建築物の用途・導入施設	※ 開発条件に掲げる「導入すべき施設」、「導入が望ましい機能」について記載する。 ※ 建築物の用途別及び導入施設別の床面積も記載し、植栽等を施した広場等の屋外施設についてもその面積を記載する。広島市条例による緑化施設等の(必要)面積も記載する。 また、施設の機能別の規模(収容人数、延べ床面積等)に係る設定理由を記載する。
⑪開発手法	※ 都市計画法や建築基準法等に基づく開発諸制度を想定している場合にはその手法を記載する。 ※ 開発事業費との関係も記載する。
⑫運営計画	※ 開発コンセプトや開発計画を実現するための施設運営及び維持管理を行う方策について記載する。
⑬その他説明事項	※ 開発条件に掲げる「その他留意事項」等については、以下の内容を記載する。 ・開発にあたっての法令等に基づく諸条件について、関係行政機関への事前相談等の確認状況 ・施設機能の配置及び周辺建物との調和に配慮した建物計画について ・円滑な交通の確保について ・テナント等の誘致を想定している場合は、その名称又は誘致方針等

(注) ・床面積の算定方法は建築基準法に基づくものとしてください。
・文章又は図等により具体的に記載してください。

(基本図面作成要領)

計画概要書の別添として、下記の図面を作成してください。

なお、図面は彩色し、建物の機能別に色分けをしてください。縮尺は1/500～1/1000程度としますが、必要に応じて拡大縮小することは構いません(縮尺を記載)。

図面	留意事項
建築計画全体をとりまとめた概要表	・面積諸元表、仕上表を含めてください。
施設配置計画図	・敷地内の動線、道路からの進入位置や駐車場など屋外計画も分かるよう記載してください。
各階平面図	・主要な建物について、外構図も兼ねて作成してください。 ・各階平面図が基準階として表現できる場合は、基準階平面図に代えることができます。
立面図	・建物の主要な立面がわかるように記載してください。 ・法令等の制限のラインを記載してください。(天空率を活用していればその旨)
断面図	・建築物の主要な用途・機能構成がわかる位置で切断してください。
パース図	・計画の全体がわかるように記載してください。 (全体鳥瞰、全体アイレベル、内観等)

(様式 4-5) 開発スケジュール表

(開発スケジュール記載例)

区分	令和6年度			令和7年度												令和8年度																													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4																	
諸手続き		●		行政協議		土地借受		近隣説明																																					
造成工事				調査・設計				造成工事																																					
施設 A (仮称)																																													
施設 B (仮称)																																													

- (注) ・項目は、必要に応じて、適宜、追加・修正、削除等行ってください。
 ・土地の借受け、行政協議、近隣説明、設計着手、工事着工、工事しゅん工等一連の開発スケジュールを記載してください。
 ・月単位又は四半期単位等で表記してください。

(様式4-6) 事業収支見込表

1. 開発事業費

単位：〇円

項目	事業費			合計	備考
	施設名称を記載	施設名称を記載	施設名称を記載		
費 等 計	設計・管理費				
	小計				
工 事 費	造成費等				
	建築工事費				
	小計				
そ の 他	開業費				
	公租公課				
	その他支出				
	小計				
	合計				
	(参考) 建物解体費				

2. 収支計画例

単位：〇円

区分		1年目	2年目	3年目	...	54年目	合計
損 益 計 算 書	経常損益等	年間賃貸収入計			...		
		その他収入			...		
		営業収入計			...		
		修繕費			...		
		維持管理費等			...		
		公租公課			...		
		保険料			...		
		減価償却			...		
		営業費用合計			...		
		利息			...		
	税引前利益			...			
		税引前利益累計			...		
	法人税等			...			
	税引後当期利益			...			
	税引後利益累計			...			
資 金 収 支 計 算 書	前期剰余金累計			...			
		入金	受取利息			...	
			長期借入金等			...	
	入金合計				...		
	出金	償却前営業費用			...		
		法人税等			...		
		借入金元利支払			...		
		資本的支出			...		
	出金合計			...			
	余剰金合計			...			
参 考	建物解体費積立			...			
	負債	長期借入金残			...		
		敷金・保証金残			...		

3. 事業収支の妥当性

※ 営業収入については、賃貸収入額、売上額の妥当性について具体的に記載してください。

- (注) ・項目は、必要に応じて、適宜、追加・修正、削除（簡略化）等行ってください。
- ・契約締結から貸付期間終了までの事業期間を通じた逐年の損益計算書と資金収支計算書を作成してください（同一の収支見込が連続する期間は記載を省略することも可）。
 - ・建物収去解体を確実にを行うための具体的な積立計画を記載してください。
 - ・土地の賃借料は「維持管理費等」などに一括して記載するなど、入札金額が明らかにならないようにしてください。

(様式 4 - 7) 事業継続性の確保策

※ 事業期間が長期（54 年）となることを前提として、企画提案内容を段階毎に整理した上で想定されるリスク（大規模修繕、入居状況、利用状況、テナント入替え対応等）、その他想定され得るリスクを極力記載し、入札参加者における本事業の経営上の位置づけも踏まえた対応方策について具体的に記載する。

(様式5)

質疑書

提出日 年 月 日

提出者氏名(※)	
電話番号	
FAX番号	
Eメールアドレス	

(※) 企業の場合は企業名、部署、担当者氏名を記載

質疑内容

(様式 6)

委 任 状

代理人

住 所

氏 名 (自筆)

電話番号

私は、上記の者を代理人と定め、下記国有財産の二段階一般競争入札及びこれに付帯する一切の権限を委任します。

記

所在地	区分	数量
広島市中区上幟町 3 番 8	土地	2,240.61㎡
	工作物	一式

令和 年 月 日

委任者

住所又は所在地

氏名又は名称

実印

電話番号

(注) 委任者の印は実印とし、印鑑証明書(発行後3ヶ月以内のもの)を必ず添付してください。

(様式6)

委任状の記載例
委任状

代理人

住 所 ○○市△△町□丁目◇◇番地

氏 名 (自筆) 中国 一郎

電話番号 ○○○-○○○-○○○○

私は、上記の者を代理人と定め、下記国有財産の二段階一般競争入札及びこれに付帯する一切の権限を委任します。

記

所在地	区分	数量
広島市中区上幟町3番8	土地	2,240.61㎡
	工作物	一式

令和 ○年 ○○月 ○○日

委任者

住所又は所在地

氏名又は名称

電話番号

※別添「委任者欄の記載方法」 を参照してください。

(注) 委任者の印は実印とし、印鑑証明書(発行後3ヶ月以内のもの)を必ず添付してください。

(様式6) 別添

委任者欄の記載方法

個人が委任する場合

委任者 住所又は所在地 ○○市△△町□丁目××番地
氏名又は名称 中国 太郎 ㊟
電話番号 ○○○-○○○-○○○○

法人が委任する場合

委任者 住所又は所在地 △△市□□町○丁目××番地
氏名又は名称 △△株式会社
代表取締役 中国 次郎 ㊟
電話番号 ○○○-○○○-○○○○

(様式 7)

入 札 書

財務省 中国財務局長 殿

入札者 住 所
氏 名

代理人 住 所
氏 名

1. 入札物件

所 在 地	区 分	数 量
広島市中区上幟町 3 番 8	土地	2,240.61㎡
	工作物	一式

2. 入札金額

金 額				十億			百万			千			円

(年額貸付料) _____

国有財産有償貸付公示書、国有財産の一般競争入札案内書及び国有財産有償貸付合意書(案)を承知のうえ、上記のとおり入札します。

- (注) 1. 代理人によって入札するときは、本人の住所、氏名のほか、代理人の住所、氏名を記載してください。
2. 入札金額は、算用数字ではっきりと記載し、数字の前に必ず「¥マーク」を記載してください。また、入札金額を書き損じたときは無効となりますので、新たな用紙に書き直してください。
3. 入札金額は、土地貸付料(年額貸付料×54年分)となります。併せて、土地貸付料にかかる年額貸付料を記入してください。
4. 一度提出した入札書の変更又は取消しはできません。

(様式 7)

入札書の記載例

入札書

財務省 中国財務局長 殿

入札者 住所

氏名

代理人 住所

氏名

※別添「記載方法」を
参照してください。

1. 入札物件

所在地	区分	数量
広島市中区上幟町 3 番 8	土地	2,240.61m ²
	工作物	一式

2. 入札金額

金額	十億		百万		千		円
	○	○	○	○	○	○	○
¥	○	○	○	○	○	○	○

(年額貸付料) ¥000,000,000-

国有財産有償貸付公示書、国有財産の一般競争入札案内書及び国有財産有償貸付合
意書(案)を承知のうえ、上記のとおり入札します。

- (注) 1. 代理人によって入札するときは、本人の住所、氏名のほか、代理人の住所、
氏名を記載してください。
2. 入札金額は、算用数字ではっきりと記載し、数字の前に必ず「¥マーク」
を記載してください。また、入札金額を書き損じたときは無効となりますので、
新たな用紙に書き直してください。
3. 入札金額は、土地貸付料(年額貸付料×54年分)となります。併せて、
土地貸付料にかかる年額貸付料を記入してください。
4. 一度提出した入札書の変更又は取消しはできません。

(様式7) 別添

記 載 方 法

①本人が入札する場合

(入札者が個人)	入札者	住 所	〇〇市△△町□丁目××番地
		氏 名	中国太郎
	代理人	住 所	
		氏 名	
(入札者が法人)	入札者	住 所	△△市□□町〇丁目××番地
		氏 名	△△ 株式会社 代表取締役 中国次郎
	代理人	住 所	
		氏 名	

②代理人が入札する場合

(入札者が個人)	入札者	住 所	△△市□□町〇丁目××番地
		氏 名	中国太郎
	代理人	住 所	〇〇市△△町□丁目××番地
		氏 名	中国一郎
(入札者が法人)	入札者	住 所	△△市□□町〇丁目××番地
		氏 名	△△ 株式会社 代表取締役 中国次郎
	代理人	住 所	〇〇市△△町□丁目××番地
		氏 名	中国一郎

よくあるご質問 (Q&A)

入札参加申込書関係

Q1 役員等氏名一覧の代わりに法人登記の現在事項全部証明書を提出できますか。

A1 役員等氏名一覧には、法人登記の現在事項全部証明書に記載されていない記入項目が含まれているため、必ず役員等氏名一覧を提出していただく必要があります。

Q2 提出資料のうち、財務諸表は、連結、単体のどちらを提出するのでしょうか。

A2 入札参加者単体の財務諸表（直近2年分）を提出していただきます。

Q3 SPC等の場合、借地権譲渡を予定している場合、信託受益権化を予定している場合、提出する財務諸表は入札参加者のみでいいでしょうか。

A3 以下のとおり財務諸表（直近2年分）を提出していただきます。

- ・SPC等を契約相手方とする場合には、出資予定者についても、出資予定者（出資者が複数存在する場合には基本的に全ての出資者）ごとに提出してください。なお、提出が困難な場合には、あらかじめご相談ください。
- ・借地権を譲渡する予定がある場合には、譲渡を受ける者も提出してください（信託受益権化を目的とした信託銀行等への譲渡を除く）。
- ・信託受益権化を目的として信託銀行等へ借地権を譲渡した上で、信託受益権を譲渡する予定がある場合には、信託受益権の譲渡先となる者も提出してください。

保証金関係

Q4 国有財産の一般競争入札案内書二段階一般競争入札12. 入札日当日に持参するもの(2) 入札保証金について、入札保証金は入札金額の100分の5以上とありますが、入札金額は総貸付期間（54年間）の総貸付料額でしょうか。

A4 入札金額は「土地貸付料（年額貸付料×54年分）」です。入札保証金の金額は、上述の入札金額の100分の5以上（円未満切り上げ）です。

Q5 開札の結果、落札者とならなかった場合、入札保証金はいつ返還されますか。

A5 開札日に返還します。

Q6 貸付料が改定された場合、追加で契約保証金を納付することになりますか。

A6 3年ごとに行う貸付料改定時に、改定後の貸付料合計額（3年分）の1割を納付し、積み立てていくこととなります。

なお、契約締結にあたっては、貸付契約時点において、確定している第1年次から第3年次までの貸付料合計額の1割を納付していただきます。

開札関係

Q7 開札会場には誰でも入場できますか。

A7 開札会場へ入場できる方は、入札者本人又はその代理人等、関係者の方のみです。

開発条件関係

Q8 開発条件に掲げられる導入すべき施設について、「以下の施設の何れか1施設以上を主体として導入してください」とありますが、例えば居住施設の賃貸住宅と商業施設の食品スーパーの複合を主体とすることは条件を満たしますか。

A8 居住施設の賃貸住宅と商業施設の食品スーパーを主体とすることは条件を満たします。また、括弧書き内に記載する施設であれば、何れの組み合わせも可能であり、例えば、居住施設の括弧内に記載する有料老人ホームと賃貸住宅の複合を主体とした施設でも条件を満たします。

借地権譲渡・土地の転貸関係

Q9 定期借地付分譲マンション事業については、可能でしょうか。

A9 令和元年9月20日付財理第3206号「最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針について」通達第2-13に規定する留保財産であり、同通達第8-1-1(1)及び(2)に基づき定期借地権による貸付けを行う場合、同通達第8-1-3の規定で、マンション分譲等、不特定又は多数の者に対して定期借地権を分割して譲渡・転貸を行うことは原則認めないものとしております。

本件入札につきましては、同通達の規定や貸付終了後の原状回復に係るリスク等を鑑み、マンション分譲等、不特定又は多数の者に対して、定期借地権を分割した譲渡や土地の転貸を行うことは認めません。

Q10 定期借地権および建物を不動産信託（受益権化）することは、可能でしょうか。

A10 企画提案書に予め計画を記載の上、企画提案の実現性等の観点から国が認めた場合は可能ですが、入札参加者が実質的な決定権を有する必要があります。事後的な事情変更によるものについては、原則認めませんが、やむを得ない事情がある場合については、企画提案書の履行への影響、信託の事情、信託先等を総合的に勘案し、承諾の可否を検討します。

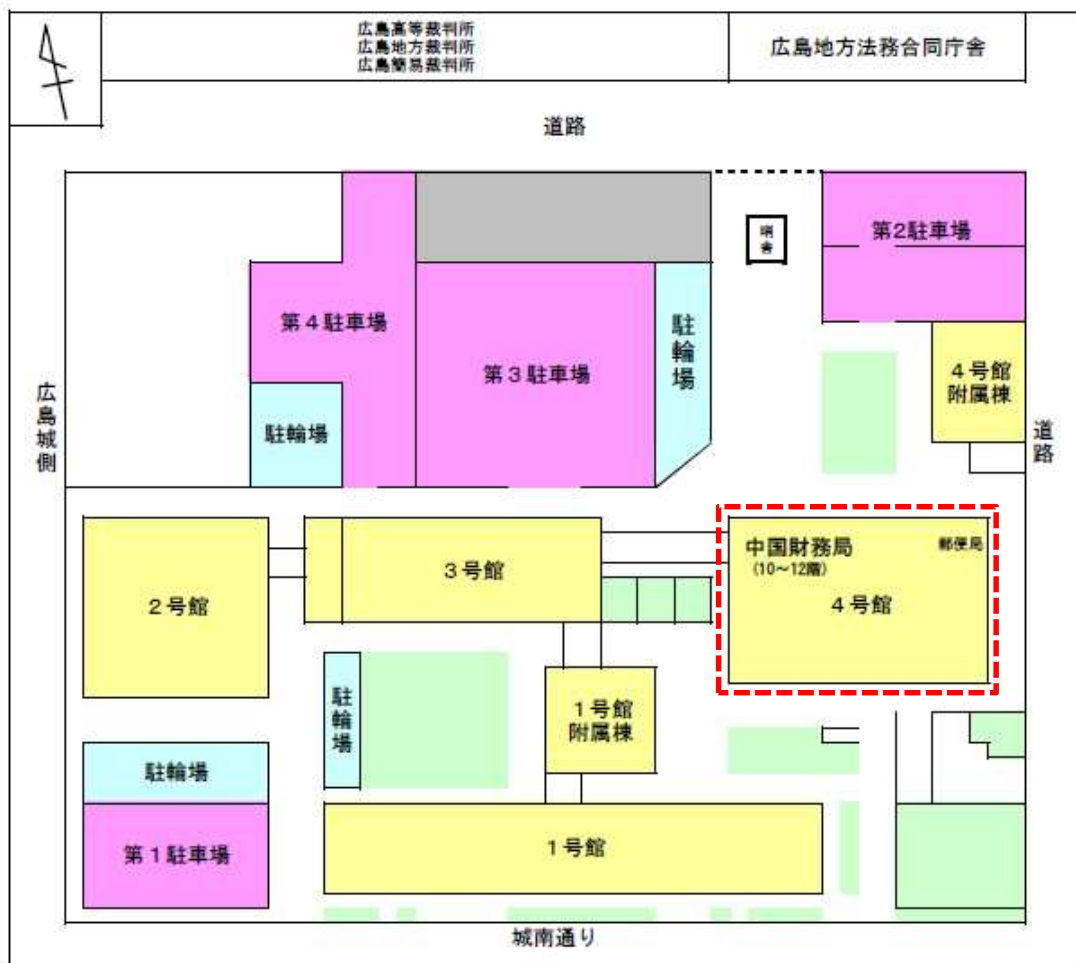
入札会場案内図

日 時 令和7年1月9日(木)

受付:10時00分 入札開始:11時00分

※一般競争入札に参加できるのは、審査委員会における企画提案書の審査通過者のみになりますのでご注意ください。

場 所 広島合同庁舎4号館11階 中国財務局第一会議室



<物件・入札案内書に関する問合せ先>

中国財務局 管財部 特別国有財産管理官

広島県広島市中区上八丁堀 6 番 30 号

広島合同庁舎 4 号館 10 階

TEL 082-221-9221(内線3517、3595)