

二段階一般競争入札にかかる第1回質疑書回答（その3）

物件の所在：茨城県つくば市吾妻二丁目1番外2筆
【令和8年5月22日開札】

No	質疑内容	回答
1	(p5)入札参加者の構成 ・各街区・各敷地毎に入札参加者の組成が異なる提案は問題ないでしょうか？	入札案内書「2.二段階一般競争入札の概要」の「物件(土地)一覧」に示す「物件番号①(吾妻二丁目1番)」、「物件番号②(吾妻二丁目2番2)」、「物件番号③及び④(吾妻二丁目3番2及び3番4)」の3つの物件(道路(ペDESTリアンデッキ)で区切られた敷地単位)において、土地の取得者及び持分割合を異なる組合せとすることを可能とします。この場合、企画提案書においても同組合せ(上記3つの物件の持分割合)を示していただくとともに、入札書(後記の別紙)において、物件ごとの持分割合を記載してください(落札者は入札書(別紙)に記載した持分割合により国及びつくば市から所有権の移転を受けることとなります。)。なお、「物件番号③及び④」に整備する(仮称)スーパーシティ実装センターについては、持分を含む事業採算性や実現性を慎重に審査します。
2	(所有権移転)(p7) ・転売スキームを検討する場合、企画提案書にあらかじめ転売先を明示する必要がありますでしょうか？本件は大規模な開発であり、開発期間が長期にわたるため、企画提案書の提出時に転売先を明示することは困難です。よって、企画提案書では転売における具体的な利用目的を示して、工事完了・営業開始までの間に承認を得て、具体的な売却先を決定することで、問題ないでしょうか。	工事を完了させた部分については、所有権の移転が可能です。工事を完了させるまでの間、国有財産については国の、市有地についてはつくば市の承諾を得ないで、売買物件の所有権を第三者に移転することはできません(落札者間において工事が完了した部分と完了していない部分との持分割合の変更は可能です。)。所有権の移転を計画する場合は、その旨を企画提案書に記載のうえ、移転先に係る資料(入札案内書「12.企画提案書の提出及び入札参加資格の確認」(5)企画提案書の内容1)資力に関する提出書類に記載の入札参加概要書の添付資料、2)開発実績等に関する提出書類に記載の開発実績書等及び3)開発計画等を審査するための提出書類に記載の事業計画概要書における事業の仕組、役割、所有権移転のスキームを導入する理由を記入したもの)を提出してください。ただし、企画提案時に移転先が決まっていない場合は、当該所有権移転先の業種や移転先の考え方(選定方法等)を示してください。この場合、所有権移転そのものの現実性や移転先が決まっている場合と同等以上の履行の確実性があるかどうか審査対象となります。
3	Ⅲつくば市の所有地に関する別冊 対象箇所:第4 4 落札者の責めに帰さず、市有地の土地売買契約が締結されない場合、落札者側から国有財産の売買契約解除は可能か。	市有地の土地売買契約が締結されない場合は、入札案内書「38.国有財産売買契約書(案)」第17条のとおり、国が国有財産の売買契約を解除します。
4	入札参加者の構成について 対象箇所:5.(2) 国有財産及び市有地の所有権の一部を取得する者となるが、対象物件(①②③、市有地)全てに対して一部の所有権が求められるのか、対象物件のいずれかで一部の所有権を持っていれば良いのか、どちらか？	入札案内書「2.二段階一般競争入札の概要」の「物件(土地)一覧」に示す「物件番号①」、「物件番号②」、「物件番号③及び④」(道路(ペDESTリアンデッキ)で区切られた敷地単位)のいずれかで一部の所有権を持つことでよいものとします。当該所有権の持分割合については、企画提案書に記載するとともに、入札書(別紙)にも記載してください(落札者は入札書(別紙)に記載した持分割合により国及びつくば市から所有権の移転を受けることとなります。)。なお、「物件番号③及び④」に整備する(仮称)スーパーシティ実装センターについては、持分を含む事業採算性や実現性を慎重に審査します。

5	所有権の移転及び権利設定等の禁止 対象箇所: 6.(4) 工事完了までに落札者間での所有権移転については禁止されていない認識でよいか。	ご認識のとおりです。
6	P7(4) 全部の工事が同時に終了することは考えにくいのですが、一部借地を検討する場合、国またはつくば市の承諾を得れば、借地権の設定は可能と考えて宜しいでしょうか？	入札案内書「6.落札者に付す条件」 「(4)所有権の移転及び権利設定等の禁止」に記載のとおり、落札者は、工事を完了させるまでの間、国有財産については国の、市有地についてはつくば市の承諾を得ないで、売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはいけません。ただし、抵当権の設定についてはこの限りではありません。

(様式 d)

入 札 書

財務省 関東財務局長 殿

入札者 住 所
氏 名 印

代理人 住 所
氏 名 印

1. 入札物件

所在地	区分	数量
茨城県つくば市吾妻二丁目 1 番 外 2 筆	土地	53,866.83㎡
	建物	(建)5,928.64/ (延)35,273.29㎡
	立木竹	15,051本
	工作物	一式

2. 入札金額（国有財産のみの金額）

金 額				十億			百万			千		円
-----	--	--	--	----	--	--	----	--	--	---	--	---

国有財産売払公示書、入札案内書及び売買契約書（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、代理人使用印を押印してください。
 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、新たな用紙を請求して書き直してください。
 3. 一度提出した入札書の変更又は取消しはできません。
 4. 「2. 入札金額」には国有財産のみの金額を記載してください。
市有地の売買契約額は「2. 入札金額」に「別途通知した係数」を乗じた額です。
 5. 別紙のうち、持分記載欄の物件番号は入札案内書「2. 二段階一般競争入札の概要」の「物件（土地）一覧」に示すとおりです。

入札者 住 所 _____

氏 名 _____ 印 _____

持 分 物件番号① / 、② / 、③・④ /

住 所 _____

氏 名 _____ 印 _____

持 分 物件番号① / 、② / 、③・④ /