

国有財産一般競争入札案内書

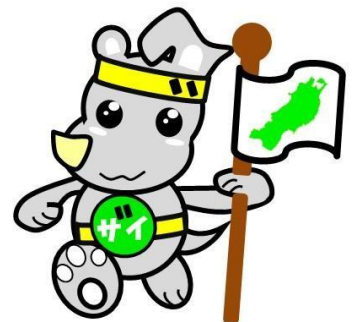
[二段階一般競争入札]

(令和9年1月22日開札)

【仙台市宮城野区東仙台4-106-8】



財務省東北財務局



東北財務局マスコットキャラクター
「ザイっち」

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。

公 示 日
令和8年4月6日(月)

入札関係書類配布期間 及び
企画提案書等の提出期間
令和8年4月6日(月)午前9時00分から
令和8年10月26日(月)午後5時00分まで

企画提案書のプレゼンテーション
令和8年12月1日(火) ※1、2

企画提案書の審査 ※3

第一段階審査の結果通知
令和8年12月9日(水)までに
審査結果を通知します。

価格競争入札(価格非公表) ※4
令和9年1月22日(金)
午前10時30分から

契 約 ※5
令和9年3月11日(木)までに契
約(国有財産有償貸付合意書及び公正
証書)を締結していただきます。

※ 入札参加に当たっては、「二段階一般競争入札参加申込書」及び「企画提案書」の提出が必要です。

※1 企画提案書提出者によるプレゼンテーションを行います。

※2 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。

※3 審査委員会の審査により第一段階審査通過者を決定します。

※4 第一段階審査通過者による価格競争入札を実施し、国の定めた予定価格以上で、かつ最高価格で入札した者を落札者とします。

なお、価格競争入札の入札保証金については12ページを参照してください。

※5 契約保証金、貸付料の納付方法については15～16ページを参照してください。

第一段階

第二段階

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	5
9. 企画提案書の提出及び入札参加資格の確認	5
10. 第一段階審査の実施	11
11. 入札及び開札の日時等	12
12. 入札日当日に持参するもの	12
13. 入札方法等	13
14. 入札の無効	14
15. 落札者の決定方法	14
16. 再度入札の実施	14
17. 見積り合せの実施	15
18. 契約の締結等	15
19. 貸付料等の納付方法	16
20. 企画提案書の審査結果及び落札内容の公表	16
21. 契約結果の公表	16
22. 個人情報について	17
23. 契約締結後における企画提案内容の変更	17
24. 契約不適合について	18
25. 入札の中止について	18
○ 企画提案審査要領	19
○ 開発条件	23
○ 国有財産有償貸付公示書	25
○ 入札要領	28
○ 関係法令等	33
○ 国有財産有償貸付合意書（案）	34
○ 金融機関振出小切手（見本）	45
○ 物件調書	46
（個別調書）	52
○ 様式集	56
○ 入札会場案内図	（裏表紙）

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、本案内書を熟読の上、参加してください。
- (2) 物件は、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。
工作物の越境等については、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、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、必ず現地及び法令に基づく諸条件についての調査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御配慮願います。
- (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) 入札公告日以降、本案内書の記載事項に変更が生じた場合は、その内容を東北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した後（第一段階）、審査通過者により「貸付料総額(年額貸付料×30年分)」について、価格競争入札を実施して落札者を決定する（第二段階）一般競争入札です。
- (2) 対象財産
所在地：仙台市宮城野区東仙台4-106-8
区分・数量：土地 28,732.55㎡
※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23条第1項に基づく事業用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9年4月1日から令和39年3月31日（30年間）とします。
- (5) 入札書の記載金額（貸付料総額）
第一段階審査通過者を対象に行う価格競争入札の際に入札書に記載する金額は、「貸付料総額（年額貸付料×貸付期間（30年分））」となります。また、併せて、土地貸付料にかかる年額貸付料を記入していただきます（いずれも74ページの「入札書の記載例」を参照。）。

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者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る者でないこと。
- (6) 対象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はないこと。
- (7) 東北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、又は東北財務局の入札等業務に関し不正若しくは不誠実な行為をし、契約相手方として不適當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（33 ページ）」を御参照ください。

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てします。JV（共同企業体）の組成などにより複数の者が共同で借り受け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等を契約相手方と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を、資金計画書に記載の上、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 S P C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 S P C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なければなりません。

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工事を行い、かつ、これをしゅん工させ、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、特別な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（S P C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、契約締結日から建築物等をしゅん工させるまでの間、3か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

第 1 回 令和 8 年 5 月 1 8 日（月）から令和 8 年 6 月 1 1 日（木）まで

第 2 回 令和 8 年 8 月 1 7 日（月）から令和 8 年 9 月 1 0 日（木）まで

第 1 回、第 2 回とも受付最終日は 1 7 時 0 0 分必着とします。

(2) 提出方法

「質疑書（69 ページ）」を作成の上、電子メールにより次のとおり東北財務局管財部統括国有財産管理官 3 まで提出してください。

メールアドレス THZTOUKANKAN_30P@th.^{オービー}1fb-mof.^{エルエフビー}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します。併せて、東北財務局のホームページ及び仙台合同庁舎B棟掲示板にもその内容（質問者名等の質問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、閲覧に供する資料の追加がある場合には、その旨を東北財務局のホームページにて公表します。

(1) 閲覧資料

資料	残置構築物配置図、埋設物撤去図、井戸残置施工図、地歴調査結果、土壌汚染調査結果
----	---

(注) 上記資料のうち残置構築物配置図に記載されている埋設配管、井戸残置施工図に記載されている井戸跡の地下埋設物については、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

東北財務局 管財部 統括国有財産管理官3
仙台市青葉区本町3-3-1 仙台合同庁舎B棟7階
TEL 022-224-5671

(3) 閲覧期間

令和8年4月6日（月）から令和8年10月26日（月）
時間：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、祝日等閉庁日を除きます。

8. 企画提案審査要領

企画提案に当たっての審査要領については、「企画提案審査要領（19～22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持参又は郵送（但し簡易書留など入札参加者において追跡が可能なもの）もしくは宅配便で提出してください。持参により提出する場合は、下記（3）の受付場所にあらかじめ連絡の

上、提出してください。受付した後、入札参加者に対し、文書による受領確認を交付します。

(1) 受付期間

公告の日から令和8年10月26日(月)まで(必着)

時間：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、祝日等閉庁日を除きます。

(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 役員一覧(様式3)(法人のみ)・・・・・・・・・・1部

※ 法人が入札参加者となる場合には、役員一覧の提出が必要となりますので、様式3を作成してください。

なお、S P C等が入札参加者となる場合は、出資する法人ごとに役員一覧の提出が必要となります。

④ 企画提案書・・・・・・・・・・1部

⑤ 上記④の企画提案書のデータ(DVD-R等)・・・・・・・・1部

※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

東北財務局 管財部 統括国有財産管理官3

仙台市青葉区本町3-3-1 仙台合同庁舎B棟7階

TEL 022-224-5671

(4) 提出書類作成に当たっての留意事項

二段階一般競争入札参加申込書の記載に当たっては、申込人のふりがな・生年月日・性別等の記載漏れがないよう、特に御注意ください。記載内容を書き損じたときは、新たな用紙に書き直してください。

また、法人による入札の場合は、役員一覧(※)の提出が必要となりますので、記載漏れ及び提出漏れがないよう併せて御注意ください。

(※) 役員一覧は所定の様式を使用し、法人名及び法人の登記事項証明書に記載されている役員全員の「役職名・氏名(ふりがな)・生年月日・性別・住所」を記載してください(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。)

(5) 企画提案書の内容

企画提案書は、様式4-1から様式4-9(60~68ページ)等により、下記の記載内容、留意点を参照の上作成してください。

なお、下記「①資力に関する提出書類」、「②開発・運営実績に関する提出書類」及び「③開発計画等を審査するための提出書類」はそれぞれ別葉とします。

① 資力に関する提出書類

名称等	記載内容、留意点
入札参加者概要書 (様式4-1) 1枚/者	<ul style="list-style-type: none"> 入札参加者の概要を記載してください。
(添付書類)	
<p>【法人の場合】</p> <p>(A)財務諸表等 (直近3期分)</p> <p>(a)貸借対照表 (b)損益計算書 (c)キャッシュ フロー計算書</p> <p>(B)商業登記簿謄本 (履歴事項全部証明書)</p> <p>(C)融資証明書又は 関心表明書(任意)</p> <p>【個人の場合】</p> <p>(a)住民票(発行後3 か月以内のもの)</p> <p>(b)固定資産評価証明書(市町村等発行)</p> <p>(c)預金残高証明書</p> <p>(d)融資証明書又は関 心表明書(任意)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 商業登記簿謄本は入札公告日以降に発行されたものを提出してください。 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(法人にあっては流動資産-流動負債、個人にあっては預金残高証明書+固定資産評価証明書)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。なお、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。 <u>参加者がSPC等の場合は、当該SPC等への出資者(出資者が複数存在する場合には基本的に全ての出資者)ごとに左記書類を作成、提出してください。</u>なお、左記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。 <p>※ 借地権を譲渡する予定がある場合には、譲渡を受ける者も左記書類を提出してください(信託受益権化を目的とした信託銀行等への譲渡を除く)。</p> <p>※ 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左記書類を提出してください。</p>

② 開発・運営実績に関する提出書類

名称等	記載内容、留意点
開発・運営 実績書 (様式4-2) 5枚まで (1枚/実績)	<ul style="list-style-type: none"> 今回の開発計画と同規模程度以上の実績の概要を記載してください。 開発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年程度を目安に最大5事例を記載してください。 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

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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やパンフレット等を添付してください。また、必要に応じて開発実績の根拠を補足説明する書類を添付しても構いません。
--	--

③ 開発計画等を審査するための提出書類

名称等	記載内容、留意点
(A)開発コンセプト (様式4-3) ≪A4判≫	<ul style="list-style-type: none"> 第110回国有財産東北地方審議会で答申を受けた「仙台市宮城野区に所在する留保財産の利用方針の策定について」(開発条件(23ページ)記載のURLから確認すること)を踏まえ、当該土地の開発、利用を行う上での考え方や趣旨等を記載してください。 事業計画の提案趣旨について、提案の背景(地域における社会的な課題への認識等)のほか、これを踏まえた事業の方針や経営の見通しを含めて記載してください。 開発を行う上での基本的な考え方や特に重視する事項をできるだけ簡潔に記載してください。 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。
(B)開発計画概要書 (様式4-4) ≪A4判≫	<ul style="list-style-type: none"> 記載する内容は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ○開発計画の諸元 建築面積、延べ床面積、容積対象床面積、建蔽率、容積率、構造、階数・最高高さ、基準階床面積、駐車台数 ○建築物の主な用途・導入施設 建築物の主な用途別、導入施設別の床面積も記載してください。また、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してください。 ○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してください。 ○その他説明事項 以下の内容について、該当がある場合は、その内容を文章又は図等により記載してください。

	<ul style="list-style-type: none"> ・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について ・地域の福祉向上に寄与する施設 ・地域住民の共生交流に寄与する施設 ・地域住環境の向上、安全性確保に寄与できる歩行空間、広場 ・グローバル化に対応する施設 ・設置する施設で働く人の心身の健康の維持増進に寄与する施設や機能の設置について ・周辺施設との調和がとれた開発について ・法令等への適合について
<p>(C) 基本図面 任意様式 《A 3判》</p>	<p>下記の図面を作成してください。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）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築計画全体をとりまとめた概要表（面積諸元表、仕上表を含む。） ○施設配置計画図 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・建物の主要な立面がわかるように記載してください。 ○断面図 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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）
<p>(D) 事業運営計画 (様式4-5) 《A 4判》</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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について、具体的に記載してください。 ・ 業務を遂行するための実施体制を記載してください。

<p>(E)開発スケジュール表 (様式4-6) 《A4判》</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の借受け、行政協議、近隣説明、設計、工事及び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。 ・ 貸付期間満了前の建物収去解体工事等準備、原状回復までの工事の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。
<p>(F)資金計画書 (様式4-7) 《A4判》 ※組成スキーム図もA4版</p>	<p>以下の内容を含めて記載してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開発事業費明細と資金調達の計画 ・ <u>S P C等を契約相手方とする場合は、資本構成や資金調達先、意思決定権の所在、委託関係等が分かる組成スキーム図も作成してください。</u>
<p>(G)事業収支見込表 (様式4-8) 《A4判》</p>	<p>貸付期間内の事業収支の見込みについて、以下の内容を含めて記載してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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）。 ・ 支出額見込みについては、工事費やしゅん工後の管理費等の主な支出要素の見込み額を記載してください。 ・ 収入額見込みについては、賃料等の主な収入要素の見込み額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してください。 ・ 貸付終了時に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。 ・ 事業収支の妥当性について記載してください。
<p>(H)事業継続性の確保策 (様式4-9) 《A4判》</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、利用状況等）と対応方策について、具体的に記載してください。

(書類作成上の注意)

- ・ 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。
- ・ 上記③開発計画等を審査するための提出書類の枚数の多寡は、評価の対象になりません。
- ・ 企画提案書の文字のサイズは、原則として12pt以上（イラストや図表等に含まれる文字についてはこの限りではない。ただし、判読が困難である場合は当該部分を評価できないことがある。）としてください。

(6) 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

一旦提出され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。

(7) 入札参加資格の確認

提出書類により、上記3の「二段階一般競争入札の参加資格」を確認します。

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。なお、集合時間等の詳細については、提案書受付期間終了後、別途通知します。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8年12月1日（火）

各自の持ち時間20分間、審査委員による質疑20分間を予定しております。

場 所 東北財務局 第一会議室（予定）

仙台市青葉区本町3-3-1 仙台合同庁舎B棟7階

※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、東北財務局管財部統括国有財産管理官3にあらかじめ御相談ください。

(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8年12月9日（水）までに通知します。

なお、第一段階審査の結果につきましては、価格競争入札後、当局ホームページにおいて公表する予定としており、それまで非公開となりますので、取扱いにはご留意願います。

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9年1月22日（金） 10時30分
場 所 東北財務局 第一会議室
仙台市青葉区本町3-3-1 仙台合同庁舎B棟7階

(2) 開札

入札締切後、その場で直ちに開札します。

受付は、入札開始時刻の30分前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手続き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

入札参加申込書の申込人（法人による入札の場合は代表者）が入札に参加される場合は、不要です。

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」が必要ですので、次の事項を記載し押印してください。

なお、委任状は様式集を参照してください。

① 委任者の住所・氏名・電話番号・押印（実印）

② 代理人の住所・氏名・電話番号

(2) 入札保証金

入札保証金は入札金額の100分の5以上（円未満切上げ）を納付しなければなりません。納付方法は「振込みによる方法」又は「入札日当日に現金又は銀行振出小切手で納付する方法」となります。

【振込みによる方法】

① 所定の「振込依頼書」（3枚複写）を用いて、入札前に、最寄りの金融機関（ゆうちょ銀行（郵便局）を除く）から、東北財務局が指定する口座に振り込んでください。

振込後は金融機関より、振込依頼書の2枚目（「保管金受入手続添付書」財務局提出用）と3枚目（「振込金受領書」依頼人保管用）をお受け取りください。

- (注) ・インターネットバンキング及びA T Mによる振込は受入れできません。
・振込手数料は入札参加者の負担となります。

- ② 振込んだ際に金融機関から受領した保管金受入手続添付書を入札保証金振込証明書に貼付し、入札保証金提出書と一緒に入札開始前までに担当者へ提出してください。
- ③ 保管金受入手続添付書の貼付がない場合は、入札に参加できません。
- ④ 開札の結果、落札されなかった方の入札保証金は、入札者が指定した銀行等の預貯金口座へ振込みにより還付しますので、入札保証金提出書の入札保証金返還請求欄に金融機関名、預貯金の種類、口座番号、口座名義人氏名を正確に記入してください。なお、入札保証金には利息を付しません。

【入札日当日に現金又は銀行振出小切手で納付する方法】

- ① 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としてください。銀行振出小切手とする場合には、電子交換所加盟の金融機関振出の自己宛小切手で、振出日から入札日までが7日以内のもの（45ページの見本を参照。）としてください。

(注) 銀行振出小切手で納付する場合、現金化のための手数料が必要です。

- ② 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。
- ③ 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、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。また、落札された方の入札保証金は、契約締結後、落札者が指定する金融機関の口座へ振込みにより速やかに還付します。なお、入札保証金に利息は付しません。
- ④ 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還付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、入札保証金を還付します。

(3) 収入印紙

入札保証金を還付する際の受領証書に貼付するので、200円の収入印紙を用意してください。ただし、印紙税法上の非課税法人又は個人で営業に関しない者の場合は必要ありません。

(4) 入札書

「入札書（73ページ）」の記載にあたっては、「入札書の記載例（74ページ）」を参照のうえ、特に代理人により入札する場合の記載ぶりや金額等の記載について誤りのないようご注意ください。

13. 入札方法等

入札は、**受付時に配布を受けた**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。

※ 入札書に記載する金額は、「貸付料総額（年額貸付料×30年分）」となりますので御注意ください。また、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。

14. 入札の無効

「入札要領（28～32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、かつ、最高価格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とは

国の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10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。

落札者の決定を留保した場合、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します。

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決定します。

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については、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9年3月11日（木）（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、入札保証金は国庫に帰属し、還付することはできませんので、御注意ください。

(3) 国有財産有償貸付合意書（案）

34～44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、併せて御用意ください。

(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

貸付契約締結と同時に契約保証金として契約金額の100分の10（円未満切上。以下同じ。）を納付していただきます。

納付方法について、貸付契約時点においては、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100分の10を納付していただきます。残りの契約保証金については、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100分の10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、総額を一括で還付します。
- ④ 契約保証金には利息は付されません。

19. 貸付料等の納付方法

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、東北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（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
- 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、東北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（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
- ⑦ 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
- 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、開発コンセプト及び開発・運営計画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提出し、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・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（様式 4－6）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。
(S P C 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、物件調書及び7. (1)の閲覧資料に記載の内容を了承した上、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)の閲覧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、入札中止となる場合があります。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、あらかじめ御了承ください。

○ 企画提案審査要領

1. 審査

(1) 審査方法

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、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。

氏 名	役 職
浅野 真晴	仙台市 まちづくり政策局 次長
伊藤 由紀	公認会計士（伊藤由紀公認会計士・税理士事務所）
◎ 姥浦 道生	東北大学災害科学国際研究所 教授
佐藤 康範	一般財団法人 日本不動産研究所 東北支社長
○ 村山 くみ	東北福祉大学総合福祉学部 准教授

◎審査委員会委員長 ○審査委員会委員長代理

(3) 審査委員への接触禁止

審査委員への接触及び審査に影響するような働きかけは禁止です。

(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。入札参加者に対して企画提案書等の内容に係る質問回答及び追加資料の提出を求めることがあります。

2. 審査基準及び配点

審査基準及び配点（100点満点）と、各審査項目において主に審査対象とする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 【10点】

審査項目	審査基準（着眼点）	配点	審査対象書類
① 資力、信用	<ul style="list-style-type: none"> 入札参加者が、以下の要件のほか、収益や資産、資本等からみて、当該土地を開発するために十分な資力を有しているか。 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こと。 	5	<ul style="list-style-type: none"> 入札参加者概要書（様式4-1） その他添付資料 資金計画書（様式4-7）
② 開発・運営実績	<ul style="list-style-type: none"> 入札参加者が、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十分な経験等を兼ね備えているか。 	5	<ul style="list-style-type: none"> 開発・運営実績書（様式4-2） その他添付資料

(2) 開発計画等の事項 【90点】

審査項目	審査基準（着眼点）	配点	審査対象書類	
① プト開発コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 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。 地域経済の活性化や土地の価値の向上が図られる土地利用か。 地域のまちづくりに資する提案となっているか。 	10	<ul style="list-style-type: none"> 開発コンセプト（様式4-3） 	
② 開発計画	※開発条件に掲げる導入すべき施設（民間収益施設）が、1施設でも計画されていない場合、開発計画の合計点を「0」とします。	(50)	<ul style="list-style-type: none"> 開発計画概要書（様式4-4） 基本図面 	
	(a) 土地利用等及び導入施設	【別表】開発計画内訳のとおり		30
	(b) 導入が望ましい施設			10
	(c) その他			10
③ 運営計画	<ul style="list-style-type: none"> 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について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 事業を遂行するための十分な実施体制を備えているか。 	10	<ul style="list-style-type: none"> 事業運営計画（様式4-5） 	

ル④ 開発 スケ ジュ ー	<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のほか、期間満了前の建物収去等工事準備（国との協議含む）に不備はないか。また、各々の期間は適切であるか。 ・同種の開発規模、内容からみて工事期間は適切であるか。 	5	<ul style="list-style-type: none"> ・開発スケジュール表（様式4-6）
込み⑤ 事業 収 支 見	<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。 	5	<ul style="list-style-type: none"> ・資金計画書（様式4-7） ・事業収支見込表（様式4-8）
性⑥ の 確 保 策	<ul style="list-style-type: none"> ・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、利用状況等）と対応方策について、適切に整理、提案がなされているか。 	10	<ul style="list-style-type: none"> ・事業継続性の確保策（様式4-9）

【別表】 開発計画内訳

審査項目	審査基準（着眼点）	配点
(a) 土地利用等 及び導入施設	<ul style="list-style-type: none"> ・提案された施設や土地利用が開発条件を満たしているか。 ・開発条件に掲げる導入すべき施設（民間収益施設）が、適切に配置され、利用者の利便性を考慮した提案となっているか。 ・公序良俗に反しない利用計画となっているか。 ・景観や周辺環境に配慮された提案となっているか。 ・法令等に適合した開発となっているか。 	30
(b) 導入が望ましい 施設	<ul style="list-style-type: none"> ・以下の施設等について具体的に提案されているか。 <ul style="list-style-type: none"> ○地域の福祉向上に寄与する施設 ○地域住民の共生交流に寄与する施設 ○地域住環境の向上、安全性確保に寄与できる歩行空間、広場 ○グローバル化に対応する施設 	10
(c) その他	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法その他関連法令、宮城県及び仙台市が定める条例・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 ・計画する施設、規模に応じた適切な駐車台数の確保や、周辺道路の円滑な交通が確保できる計画となっているか 	10

3. 審査方法

(1) 評価の方式

審査項目（1）開発能力等の事項「① 資力、信用」のほか、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。なお、各審査項目について、審査対象書類に基づき、分割して審査することがあります。

評価	比率	評価基準
5	100%	非常に優れている
4	80%	優れている
3	60%	普通
2	40%	やや劣る
1	20%	劣る
0	0%	不適

なお、プレゼンテーションは企画提案書に沿ったものとし、審査委員会から要請があった場合を除き、追加資料の提出は受け付けません。

(2) 審査の通過基準

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を通過することはできません。

※審査項目（2）開発計画等の事項「②開発計画」について、【別表】開発計画内訳のうち(a)が0点の場合には、「②開発計画」自体の点数も0点とします。よって、審査を通過することはできません。

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。

○ 開発条件

第110回国有財産東北地方審議会（令和6年11月開催）において適当と認められた利用方針を踏まえ、仙台市宮城野区東仙台4-106-8に所在する財産（以下「本財産」）の開発にあたり守るべき条件等を以下のとおり定めました。

入札参加者が本財産の開発計画を作成する際には、以下2 土地利用方針に基づき、3 土地開発計画の条件等について遵守もしくは配慮してください。

1 対象財産

- 所在地 : 仙台市宮城野区東仙台4-106-8
(住居表示) 仙台市宮城野区東仙台4-16街区
- 敷地面積 : 28,732.55㎡
- 土地所有者 : 財務省
- 現況 : 更地

2 土地利用方針

以下URLから、第110回国有財産東北地方審議会（令和6年11月開催）資料に掲載している「仙台市宮城野区に所在する留保財産の利用方針の策定について」を参照してください。

(URL) <https://lfb.mof.go.jp/tohoku/content/110shimonjikou.pdf>

3 土地開発計画

(1) 導入すべき施設

- 民間収益施設を設置してください。
 - ・ 定期借地権は借地借家法第23条第1項に定める事業用定期借地権とします。

(2) 導入が望ましい施設（設置を義務付けるものではありません）

- 地域住民のニーズに応じた介護、教育、生活支援、相談などの機能を有し、地域住民の生活の質の向上に資する施設の設置について検討してください。
- 住民同士の連携の強化又は地域住民を含む共生交流に寄与できる施設の設置について検討してください。
- 地域住民の安心・安全を支え、快適で持続可能な生活を実現するための歩行空間、広場の設置について検討してください。
- 異なる国や文化、言語、価値観を持つ人々のニーズに対応できるような地域社会のグローバル化に対応した施設の設置について検討してください。

(3) その他留意事項等

- 企画提案に当たっては、建築基準法その他関連法令、宮城県及び仙台市が定める条例・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。
- 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。
- 計画する施設、規模に応じた適切な駐車台数の確保や、周辺道路の円滑な交通が確保できる計画となるよう努めてください。

国有財産有償貸付公示書（二段階一般競争入札）

下記国有財産を、当該物件の利用等に関する企画提案を審査した上で行う一般競争入札（以下「二段階一般競争入札」という。）により有償貸付けを行います。

記

1 貸付物件

所在地	区分	数量	用途地域	建蔽率/ 容積率(%)	備考
仙台市宮城野区 東仙台4-106-8	土地	28,732.55㎡	第一種 住居地域	60/200	事業用定期借地 (30年)

※ 最低貸付価格は非公表です。

2 競争参加者に必要な資格

次に掲げるすべての要件を満たしていること。

- (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る者でないこと
- (6) 当該財産の不動産鑑定評価業務を受任した不動産鑑定士又は不動産鑑定業者でないこと
- (7) 東北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、又は東北財務局の入札等業務に関し不正若しくは不誠実な行為をし、契約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

3 二段階一般競争入札の概要

(1) 企画提案書等の作成及び提出

当該物件の利用等に関する企画をまとめた書類（以下「企画提案書」という。）を作成し、二段階一般競争入札参加申込書（以下「参加申込書」という。）とあわせて提出する。企画提案書の作成、提出等の詳細は別に配布する入札案内書に記載する。

(2) 審査及び入札

提出された企画提案書について東北財務局長が設置する審査委員会において審査し、審査を通過した者により「貸付料総額（年額貸付料×30年分）」について、価格競争入札を実施する。

(3) 契約の条件

審査を通過した企画提案書の内容に基づいて工事を行い、かつ、これをしゅん工させることを条件とする。

4 日 程

(1) 入札案内書の配布

【配布期間】 令和8年4月6日（月）午前9時00分から
令和8年10月26日（月）午後5時00分まで
（土曜日、日曜日、祝日等閉庁日を除く）

【配布場所】 東北財務局 管財部 統括国有財産管理官3
仙台市青葉区本町3-3-1 仙台合同庁舎B棟7階
TEL 022-224-5671

(2) 参加申込書及び企画提案書の提出期限

令和8年10月26日（月）午後5時00分

※ 提出期間及び場所は、上記4（1）の配布期間及び場所に同じ。

※ 提出は持参又は郵送（但し簡易書留など入札参加者において追跡が可能なもの）もしくは宅配便で提出のこと。持参により提出する場合は、受付場所にあらかじめ連絡すること。

(3) 質疑書の受付及び回答

第1回 令和8年5月18日（月）から令和8年6月11日（木）まで

第2回 令和8年8月17日（月）から令和8年9月10日（木）まで

質疑書の提出及び回答の方法は、入札案内書記載のとおり。

(4) 第一段階審査（企画提案書審査）通過者の決定時期

令和8年12月9日（水）までに審査の結果を通知する。

(5) 入札及び開札の日時、場所

日 時 令和9年1月22日（金）午前10時30分から

開 札 入札締切後直ちに開札

場 所 東北財務局 第一会議室（仙台合同庁舎B棟7階）

(6) 契約の締結

令和9年3月11日（木）までに国有財産有償貸付合意書及び公正証書により貸付契約を締結する。詳細は、落札者に対して別途通知する。

5 入 札

(1) 入札保証金

企画提案書の審査を通過した者で入札に参加する者は、入札当日に各自入札金額の100分の5以上（円未満切上）に相当する金額を入札開始前に納入すること。

入札保証金の納付方法等は入札案内書に記載する。

(2) 入札の無効

競争参加に必要な資格のない者のした入札及び入札に関する条件に違反した入札は無効とする。

6 契 約

(1) 契約書作成の要否

国有財産有償貸付合意書及び公正証書の作成を要する。

(2) 契約不履行

落札者が令和9年3月11日（木）までに契約を結ばない場合は、上記5（1）の入札保証金は国庫に帰属する。

7 転貸禁止等

契約締結日から貸付期間満了までの間において、特別な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することを禁止する。

8 その他

入札参加者は、本公示書のほか、東北財務局で配布する入札案内書を十分理解の上、参加するものとする。

以上公示する。

令和8年4月6日

東 北 財 務 局

○ 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）及び入札案内書（以下、「公示書等」という。）と本要領を熟読の上、入札に参加してください。

第2条 入札参加希望者は、指定された期限までに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3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4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を公示書等で指定する提出期限及び場所（以下「指定する期限等」という。）に持参又は郵送（但し簡易書留など入札参加者において追跡が可能なもの）もしくは宅配便により提出しなければなりません。

第5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提出してください。

第6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7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）に相当する金額を入札当日に、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自己宛小切手で、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8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9条 一度提出された入札書は、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ができません。

第10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条は別添参照）
- (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号は別添参照）

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もの

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、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号は別添参照）

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と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

オ 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

- ③ 上記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) 東北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、又は東北財務局の入札等業務に関し不正若しく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が行った入札

- (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7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、役員一覧の提出のないもの
- (18) 入札関係書類等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を不完全と認めたもの

第11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12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が、この場合、異議を申し立てることはできません。

第13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10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。入札者が開札会場にいない場合には、国の指定した者がくじを引きます。

第14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15条 入札保証金は、落札者を除き、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 落札者の入札保証金は、貸付料又は第 17 条に定める契約保証金には充当しません。なお、落札者の入札保証金は、契約締結後、落札者が指定する金融機関の口座へ振込により還付します。

第 16 条 落札者が、令和 9 年 3 月 1 1 日（木）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庫に帰属することになります。

第 17 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自己宛小切手で、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 18 条 前条の契約保証金は、貸付料に充当しません。

第 19 条 企画提案書の審査結果及び落札結果について、開札後速やかに東北財務局のホームページに次の項目を公表します。

- ・当該財産の所在地、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（ただし、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ます）
- ・開札結果
- ・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
- ・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、速やかに東北財務局のホームページに次の項目を公表します。

- ・当該財産の所在地、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（ただし、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ます）
- ・開札結果
- ・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

- ・ 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
- ・ 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 20 条 本要領に定めの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。

(別添)

○ 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)

(職員の行為の制限)

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。

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 23 条第 1 項の規定に基づく事業用定期借地権（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
仙台市宮城野区 東仙台 4-106-8	土地	28,732.55 m ²	—

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 9 年 4 月 1 日から令和 39 年 3 月 31 日までの 30 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。）のとおりに使用しなければならない。

2 乙は、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 項及び第 6 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 2）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埋設物（埋設配管、井戸跡の地下埋設物（以下「地下埋設物」という。））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埋設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。

（土地の転貸の禁止）

第 15 条 乙は、貸付財産を第三者に転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。

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 か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。
- 8 第1項及び第4項で乙が甲に提出する財務諸表及び資料について、やむを得ない事由により同項に定める期限までに提出ができない場合、事前に甲の承諾を得て、提出期限を延長することができる。

(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の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。

別紙 1

- ・ 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（特定目的会社等の場合には特定目的会社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（特定目的会社等の場合には特定目的会社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 2

※物件調書を添付します。

金融機関振出小切手（見本）

国が受領できる小切手は金融機関振出小切手のみです。

この小切手は、金融機関が自己を支払人として振り出すもので、振出人、支払人と
も同一金融機関です。

No. A A 10000	全国 1 2 3 1 2 3 - 4 5 6
小 切 手	
支払地 □□市 株式会社 ○○銀行 ○○支店	
金額	¥ 1 0 0 , 0 0 0 , 0 0 0 ※
上記の金額をこの小切手と引換えに 持参人 様へお支払ください	
振出日 ○○年○月○○日 振出地 □□市	振出人 株式会社○○銀行○○支店 支店長 △△ △△ 印

国が受領できる小切手の要件

- ① 持参人払式であること。
- ② 電子交換所に参加している金融機関が振出した自己あて小切手であること。
- ③ 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。

（注）個人が振出した小切手は受領できませんので、ご注意ください。

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、**現地の状況及び利用計画によって必要となる諸規制についての調査確認を行ってください。**
- **物件は、現況有姿（あるがままのすがた）の引渡し**となりますのでご了承願います。
- 工作物や樹木の越境等については、物件調書と現況と相違している場合には現況が優先し、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は負いませんのでご了承願います。
- 周辺図は、現状と異なる場合があります、また個人名等については、これを特定するものではありませんので、あらかじめご了承願います。
- 開発等（建築を含む）にあたっては、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、関係各機関にご照会ください。

物件調書の補足説明事項

所在地

所在地は、物件の不動産登記事項に表示されている所在地番を記載しています。

住居表示

本物件は建物等がないため、「号」まで付されていない「〇〇街区」と記載しています。

現況地目及び面積等

- 1 現況地目は、登記地目と一致しています。
- 2 土地の面積については、物件の**実測**面積を記載しています。

接面道路の状況

- 1 物件に接面する通行の用に供されているもののうち、道路法又は建築基準法上の道路及び公共団体管理道路を、接面道路として記載しています。
- 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
道路法による道路。
 - 建築基準法第42条第1項第2号道路
都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法または大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法により整備された道路。
 - 建築基準法外道路
建築基準法第42条に規定する道路以外の道路。
※ 物件調書「接面道路の状況」欄では「建築基準法」を省略して「法」と記載しています。
(例) 「法第42条第1項第1号道路」
…建築基準法第42条第1項第1号道路を指します。
「法外道路」
…建築基準法に該当しない道路を指します。

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
「市街化区域」は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいいます。
 - (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。

(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。

(4) 建蔽率

建築基準法で定められた建蔽率を記載しています。

(5) 容積率

建築基準法で定められた容積率を記載しています。

(6) 高度制限

高度地区とは、都市計画で定められた用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るために、建築物の高さの最高限度又は最低限度が定められる地区です。

(7) 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。

2 その他

この欄では、物件の造成・開発・建物の建築等に制限・規制等が課される場合、その主な適用法令等を記載しています。

なお、詳細については、関係各機関に御照会ください。

○ 都市計画法第8条（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、準住居地域もしくは準工業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（開発行為等の許可）

都市計画区域また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。

○ 景観法第16条（景観計画区域）

景観計画区域とは、景観行政団体が、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から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の長に届け出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
- 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の条例で定める行為

○ 宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条（宅地造成等工事の許可）

都道府県知事（指定都市、中核市または施行時特例市の長）は、宅地造成に関する工事等について災害の防止のために必要な規制を行うことを目的として、関係市町村長の意見を聴き、宅地造成に伴いがけ崩れまたは土砂の流出を生ずるおそれが著しい市街地または市街地になろうとする土地の区域を、宅地造成等工事規制区域として指定することができます。宅地造成等工事規制区域内において、宅地造成に関する工事を行おうとする造成主は、工事着手前に都道府県知事（指定都市、中核市または施行時特例市の長）の許可を受けなければなりません。

○ 都市再生特別措置法第 108 条第 1 項（誘導施設を有する建築物等の建築等の届出）

立地適正化計画の区域のうち、都市機能誘導区域外の区域内において、子育てふれあいプラザや大規模集客施設等の誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為や、誘導施設を有する建物を新築しようとする場合等には、行為に着手する日の 30 日前までに市町村長に届け出なければなりません。

○ 条例・指導要綱等

開発等（建築を含む）に当たっては、上記以外で「その他」欄に記載されているものについても、各地方公共団体の条例・指導要綱等により制限・指導がなされる場合がありますので、各地方公共団体にお問い合わせください。

供給処理施設の概要

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。

配管位置・深さ等のほか、加入金、負担金、手数料等の費用負担の詳細については、関係各事業所・各地方公共団体に御照会ください。

交通機関

- 1 物件からの最寄り駅・バス停を記載しています。
- 2 物件の周辺に複数の駅等が存在する場合は、最も利便性の高い駅等を記載しています。

- 3 物件から最寄り駅等までの「徒歩による時間」は、道路距離80mに1分間を要するものとして算出しています。

公 共 施 設

- 1 市役所は、住所変更手続きが可能な役所名を記載しています。
- 2 小学校・中学校は、物件が属する通学区域の公立校名を記載しています。

参 考 事 項

物件の状況及び取扱い等について、上記以外の補足説明を記載しています。

概要図の補足説明事項

1 高低差

高低差は、原則として物件が接面している道路を基準（±0 m）に、図示しています。

2 傾斜地

傾斜角度がおおむね15度以上の傾斜地がある物件については、がけ又は法地として図示しています。

3 障壁

原則として、本地内及び隣接地との境界線上に設置された障壁を図示しています。

ただし、隣接地に設置してある障壁であっても、がけ条例の適用を受ける等、物件を利用するに当たり、影響を受ける可能性のあるものは、図示しています。

また、およその目安として、障壁の高さと設置延長を「H=1.2」（高さ約1.2m）「L=9.0」（長さ約9.0m）と概数で記載しています。数字が現況と相違している場合は、現況が優先します。

4 越境物

隣接地から本地に、本地から隣接地に工作物等が越境している場合は、矢印で越境している範囲を図示し、「本地（隣接地）に越境」と記載しています。記載が現況と相違している場合は、現況が優先します。

5 工作物

本地内の工作物のうち、木柵や鉄パイプ柵等撤去が容易な工作物以外は、原則として図示しています。

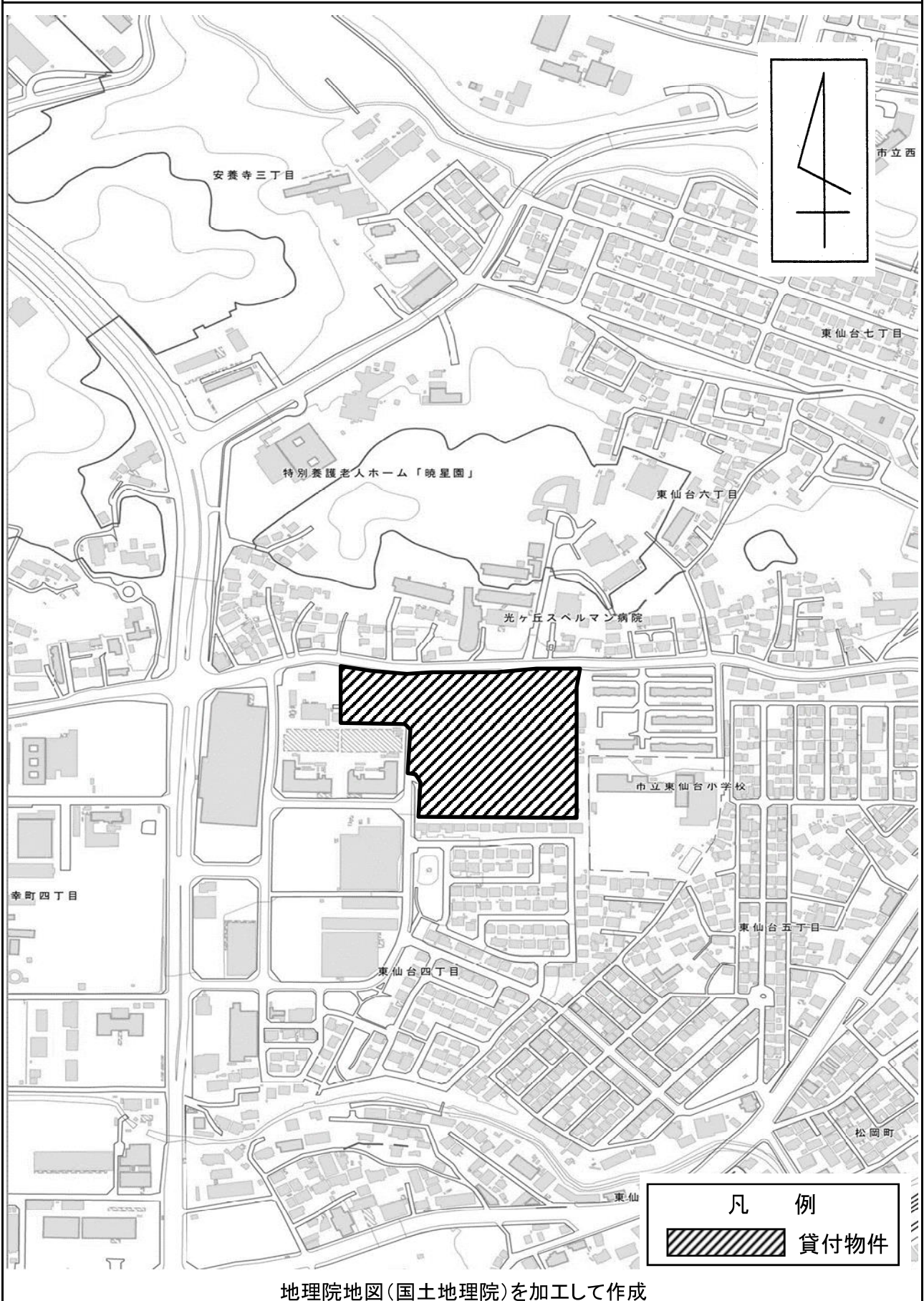
また、給排水施設（汚水柵、雨水柵、止水栓及び量水器等）・ガス施設については、朽廃し使用できない場合があります。

物 件 調 査 書

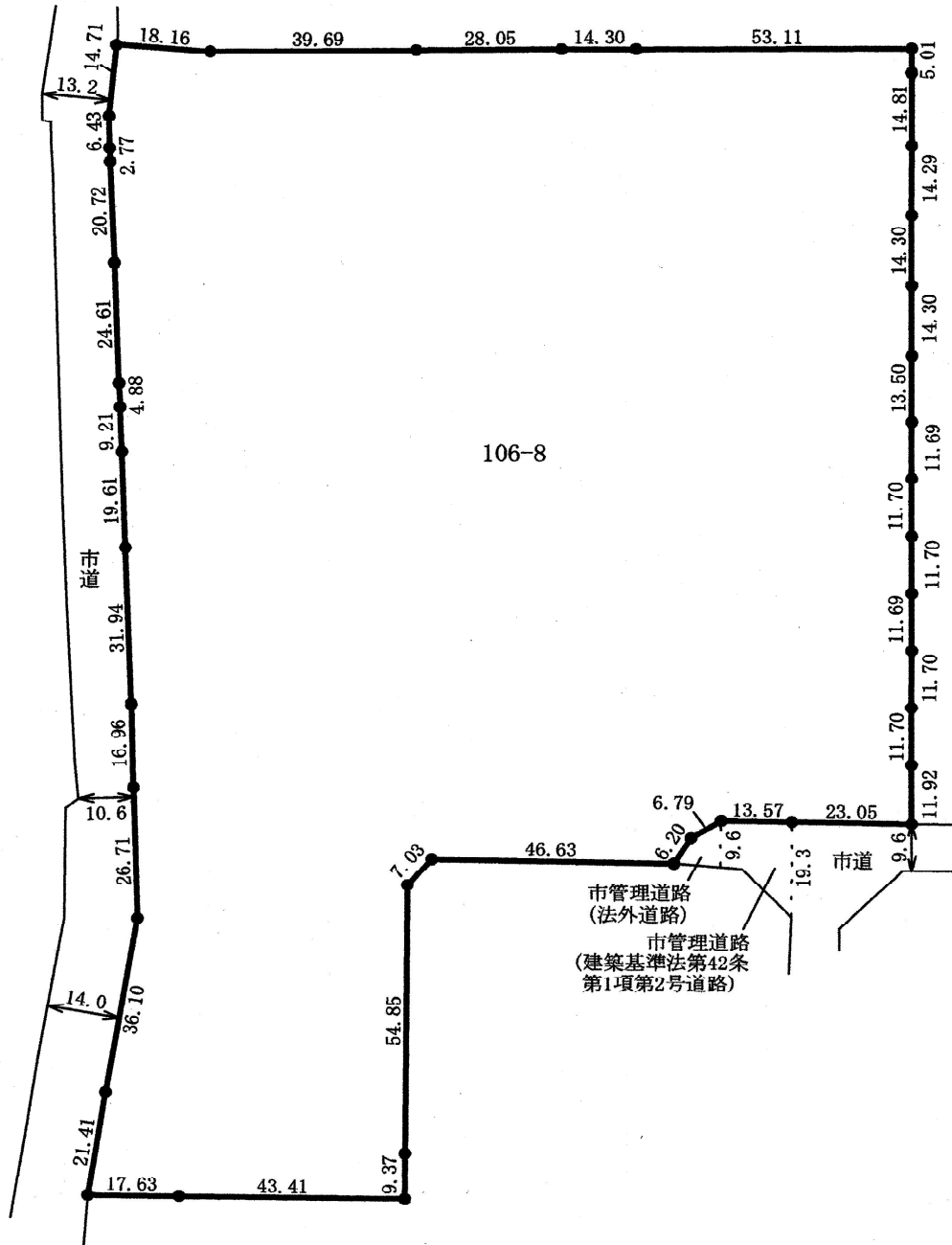
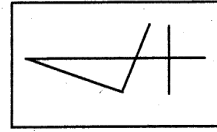
所在地		宮城県仙台市宮城野区東仙台4-106-8			
住居表示		宮城県仙台市宮城野区東仙台4-16街区			
現況地目 及び面積等	宅地	28,732.55 m ²		工作物	—
				立木竹	—
登記簿	地番	106-8			
	地目	宅地			
	数量	28,732.55m ²			
記載事項	地番				
	地目				
	数量				
接面道路 の状況	北側	舗装市道	幅員約	10.6~14.0 m	(法第42条第1項第1号道路)
	南西側の一部	舗装市道	幅員約	9.6~19.3 m	(法第42条第1項第1号道路)
	南西側の一部	舗装市管理道路	幅員約	9.6~19.3 m	(法第42条第1項第2号道路)
	南西側の一部	舗装市管理道路	幅員約	0~9.6 m	(法外道路)
法令に基づく制限	建築基準法	市街化区域			
		用途地域	第一種住居地域		
		地域・地区	指定なし		
		建ぺい率	60%		
		容積率	200%		
		高度制限	第3種高度地区		
	防火指定	準防火地域			
その他	都市計画法第8条(駐車場整備地区) 都市計画法第29条(開発行為の許可) 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条(宅地造成等工事の許可) 都市再生特別措置法第108条第1項(誘導施設を有する建築物等の建築等の届出) 駐車場附置義務条例(近隣商業地域等(周辺地区)) 景観法第16条(景観計画地域) 杜の都の風土を育む景観条例(景観計画 区域ゾーン(郊外住宅地ゾーン)) 仙台市屋外広告物条例(第二種許可地域)				
*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		無
	公共下水道	接面道路配管	有		無
	都市ガス	接面道路配管	有		無
交通機関	鉄道等	JR東北本線 東仙台駅の 西方 約1.0km 徒歩13分			
公共施設	宮城野区役所		東仙台小学校	東仙台中学校	
参考事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本地内には、解体建物の埋設配管、井戸跡の地下埋設物が確認されているため、国有財産有償貸付合意書に特約条項を付します(詳細については、東北財務局管財部統括国有財産管理官3までお問合せ下さい)。 ・本地南側には、雨水排水用のU字側溝(暗渠)が埋設されています(詳細については、東北財務局管財部統括国有財産管理官3までお問合せ下さい)。 ・本地は、病院跡地です。 ・本地は、平成25年に実施された土壌汚染調査において、基準値を超える有害物質は検出されていません(詳細については、東北財務局管財部統括国有財産管理官3までお問合せ下さい)。 ・本地に新たに進入口を設置及び変更する際は、道路法第24条による道路管理者の承認及び所轄警察署の道路使用許可を受ける必要があります。なお、工事費用は買受者の負担となります(詳細については、宮城野区役所建設部道路課及び仙台東警察署交通課までお問合せ下さい)。 ・本地南東側の一部に、雨天時における隣接地への雨水流出防止のため、土のうを積んでいます。 ・本地には、進入防止のための柵が設置されています。 				

※ 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。

周 辺 図



明 細 図



単位:メートル

※法令等に基づく区域指定線等については概略線であり、必ず入札参加者ご自身において関係機関にご照会ください。

様 式 集

○二段階一般競争入札参加申込書

様式No.	様式名
様式 1	二段階一般競争入札参加申込書
様式 2	誓約書
様式 3	役員一覧
様式 3 (参考)	役員一覧の記載例

○企画提案書

様式No.	様式名
様式 4-1	入札参加者概要書
様式 4-2	開発・運営実績書
様式 4-3	開発コンセプト
様式 4-4	開発計画概要書
様式 4-5	事業運営計画
様式 4-6	開発スケジュール表
様式 4-7	資金計画書
様式 4-8	事業収支見込表
様式 4-9	事業継続性の確保策

※企画提案書の作成に当たっては、入札案内書 6～11 ページを御確認ください。

○その他

様式No.	様式名
様式 5	質疑書
様式 6	委任状
様式 6 (参考)	委任状の記載例
	入札書
(参考)	入札書の記載例

(様式 1)

令和 年 月 日

二段階一般競争入札参加申込書

財務省東北財務局長 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	男・女

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
仙台市宮城野区東仙台4-106-8	土地	28,732.55㎡

(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「役員一覧」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。

東北財務局長 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）役員一覧を提出してください。

(様式3) 《法人による入札の場合に提出》

役員一覧の記載例

役員一覧

法人名： 〇〇株式会社

役職名	(ふりがな) 氏名	生年月日	性別	住所
代表取締役	とうほく たろう 東北 太郎	T・ <u>(S)</u> ・H 30年1月1日	<u>(男)</u> ・ 女	仙台市青葉区本町 〇丁目〇番〇号
取締役	とうほく いちろう 東北 一郎	T・ <u>(S)</u> ・H 50年10月30日	<u>(男)</u> ・ 女	仙台市青葉区本町 〇丁目〇番〇号
	.....	T・S・H 年 月 日	男 ・ 女	
	.....	T・S・H 年 月 日	男 ・ 女	
	.....	T・S・H 年 月 日	男 ・ 女	
	.....	T・S・H 年 月 日	男 ・ 女	
	.....	T・S・H 年 月 日	男 ・ 女	
	.....	T・S・H 年 月 日	男 ・ 女	
	.....	T・S・H 年 月 日	男 ・ 女	

(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。

S P C等が入札参加者となる場合は、出資する法人ごとに役員一覧を提出してください。

(様式 4-1)

入札参加者概要書

1. 氏名又は名称	
2. 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	

- ・ 下記の資料を添付してください。なお、添付資料の詳細については、入札案内書 7 ページを御確認ください。

【法人の場合】

- 財務諸表等 (直近 3 期分) ○商業登記簿謄本 (入札公告日以降に発行されたもの)
- 融資証明書又は関心表明書 (任意)

【個人の場合】

- 住民票 (発行後 3 か月以内のもの) ○固定資産評価証明書 (市町村等発行)
- 預金残高証明書 ○融資証明書又は関心表明書 (任意)

(記載上の注意点)

- ・ S P C 等を契約相手方とする場合には、S P C 等のほか、出資予定者についても、出資予定者ごとに上記の資料を作成 (添付) し、提出してください。

(様式 4-2)

開発・運営実績書

No. : 事業名称			
所在地			
スケジュール概要 ※土地取得（借受け）、公共団体協議（都市計画決定等の手続を含む）、設計、着工、しゅん工等の年月を時系列で記載			
用途地域（指定容積率、建蔽率）			
敷地面積			m ²
延べ床面積			m ²
容積対象床面積			m ²
利用容積率・利用建蔽率			
構造・階層・高さ			
建築物の主な用途・導入施設 ※主な用途や施設毎の床面積も記載		m ²	m ²
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			百万円
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			
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			

(記載上の注意点)

- ・ 今回の開発計画の主たる施設と同規模以上の開発実績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年程度を目安に最大5事例を記載してください。なお、SPC等を契約相手方とする場合には、出資予定者の実績を合算して5事例までを抽出してください。

(様式 4-3)

開発コンセプト

- ・ 第 110 回国有財産東北地方審議会で答申を受けた「仙台市宮城野区に所在する留保財産の利用方針の策定について」（開発条件（入札案内書 23 ページ）記載の URL から確認すること）を踏まえ、当該土地の開発、利用を行う上での考え方や趣旨等を記載してください。
- ・ 事業計画の提案趣旨について、提案の背景（地域における社会的な課題への認識等）のほか、これを踏まえた事業の方針や経営の見通しを含めて記載してください。
- ・ 開発を行う上での基本的な考え方や特に重視する事項をできるだけ簡潔に記載してください。
- ・ 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。

(記載上の注意点)

- ・ A 4 判 2 枚以内で作成してください。
- ・ 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)

開発計画概要書

① 建築面積	m ²
② 延べ床面積	m ²
③ 容積対象床面積	m ²
④ 建蔽率 / 容積率	% / %
⑤ 構造	
⑥ 階数・最高高さ	階 ・ m
⑦ 基準階床面積	m ²
⑧ 駐車台数	台
⑨ 建築物の主な用途・導入施設	※ 建築物の主な用途別・導入施設別の床面積も記載。また、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してください。
⑩ 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してください。
⑪ その他説明事項	※ 開発条件に示す導入が望ましい施設や機能を提案する場合には、その内容を具体的に記載してください。 ※ 以下の内容について、該当がある場合は、その内容を文章又は図等により記載してください。 ・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について ・地域住民等との共生交流を図る施設の設置について ・計画する施設、規模に応じた適切な駐車台数の確保や、周辺道路の円滑な交通が確保について ・設置する施設で働く人の心身の健康の維持増進に寄与する施設や機能の設置について ・周辺施設との調和がとれた開発について ・法令等への適合について

(記載上の注意点)

- ・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。
- ・建築物の用途は住居、事務所、店舗等の分類としてください。

(様式 4-5)

事業運営計画

- ・ 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について、具体的に記載してください。
- ・ 事業を遂行するための実施体制を記載してください。

(記載上の注意点)

- ・ A 4判 1枚～2枚で作成してください。

(様式 4-6)

開発スケジュール表

<工事しゅん工>

年 月 (又は四半期)	スケジュール(括弧内には想定期間)
	貸付契約締結

(記載上の注意点)

- ・ 行政協議、近隣説明、設計着手、工事着手、工事しゅん工等のスケジュールを記載してください。

<期間満了前の建物収去解体>

年 月 (又は四半期)	スケジュール(括弧内には想定期間)
	期間満了・財産返還

(記載上の注意点)

- ・ 貸付期間満了前の建物収去解体工事等準備 (国との協議含む)、原状回復までの工事スケジュールを記載してください。

(様式 4-7)

資金計画書

- ・ 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）等が分かるよう記載してください。
- ・ 必要に応じ融資証明書、関心表明書などの資金調達の確実性が分かる証憑を添付してください（任意）。

(記載上の注意点)

- ・ A 4 判 1 枚で作成してください。

(様式 4-8)

事業収支見込表

貸付期間内の事業収支の見込みについて、以下の内容を含めて記載してください。

- ・ 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）。
- ・ 支出額見込みについては、工事費やしゅん工後の管理費等の主な支出要素の見込み額を記載してください。
- ・ 収入額見込みについては、賃料等の主な収入要素の見込み額を記載してください。
- ・ 土地の賃借料は「維持管理費等」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。
- ・ 貸付終了時に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。
- ・ 事業収支の妥当性について記載してください

(記載上の注意点)

- ・ A 4 判で作成してください（枚数は任意）。

(様式 4 - 9)

事業継続性の確保策

- 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、利用状況等）と対応方策について、具体的に記載してください。

(記載上の注意点)

- A 4 判 2 枚以内で作成してください。

(様式5)

質 疑 書

提出日 年 月 日

提出者氏名(※)	
電話番号	
メールアドレス	

(※) 法人の場合は法人名、部署名、担当者氏名を記載

質疑内容

※質疑書の提出方法については、入札案内書4ページを御確認ください。

(様式6)

委任状

代理人

住所

氏名

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
仙台市宮城野区東仙台4-106-8	土地	28,732.55㎡

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か月以内のもの）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 東北 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
仙台市宮城野区東仙台4-106-8	土 地	28,732.55㎡

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か月以内のもの）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 ○○市△△区□丁目××番地
氏名又は名称 東北 太郎 ⑩ (実印)
電話番号 ○○○-○○○-○○○○

法人が委任する場合

委任者 住所又は所在 △△市□□町○丁目××番地
氏名又は名称 △△株式会社
代表取締役 東北 次郎 ⑩ (実印)
電話番号 ○○○-○○○-○○○○

入 札 書

財務省 東北財務局長 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
仙台市宮城野区東仙台4-106-8	土 地	28,732.55 m ²

2. 入札金額

金 額			十億		百万		千		円

(年額貸付料) _____ 円)

国有財産有償貸付公示書、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、土地貸付料総額(年額貸付料×30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。

(参考) 別添

入札者欄の記載方法

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	東 北 太 郎
	代理人	住 所	
		氏 名	

(入札者が法人)	入札者	住 所	△△市□□町○丁目××番地
		氏 名	△△ 株式会社
			代表取締役 東北次郎
	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○丁目××番地
		氏 名	東 北 太 郎
	代理人	住 所	〇〇市△△町□丁目××番地
		氏 名	東 北 一 郎

(入札者が法人)	入札者	住 所	△△市□□町○丁目××番地
		氏 名	△△ 株式会社
			代表取締役 東北次郎
	代理人	住 所	〇〇市△△町□丁目××番地
		氏 名	東 北 一 郎

入札会場案内図

- 日時 令和9年1月22日(金) 10時30分～
※受付は、入札開始時刻の30分前から入札会場にて行います。
※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御注意ください。
- 場所 宮城県仙台市青葉区本町3-3-1 仙台合同庁舎B棟7階
東北財務局 第一会議室
(注)仙台合同庁舎では現在工事中のため、敷地内に来客用の駐車、待機スペースはありませんのでご注意ください。



<お問合せ先>

東北財務局 管財部 統括国有財産管理官3
宮城県仙台市青葉区本町3-3-1
仙台合同庁舎B棟7階
TEL 022-224-5671