

二段階一般競争入札に係る第2回質疑回答書

【 物件の所在：仙台市宮城野区東仙台4-106-8 】

No.	入札案内書の 該当ページ 及び項目	質疑内容	回答
1	P41 入札案内書 〈原状回復について〉	原状回復について、事業者負担に置いて、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、更に更地で返還しなければならないとの記載がありますが、造成を行った場合の原状は造成後の状態を指すものと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。 ただし、国と借受人との協議を経て、国が財産管理上必要と判断したものについては、撤去を求めず、そのままの状態での返還を受ける場合があります。なお、雨天時において土砂流出等の恐れがある場合は、流失防止等を求めることとなります。
2	P46、54 入札案内書 〈工作物や樹木の越境等について〉	概要図に記載の「隣接地のフェンスの一部が本地に越境、樹木の枝葉が本地に越境擁壁の基礎の一部が本地に越境」など、複数箇所での越境されている場所について本物件は現況有姿の引渡しと記載ございますが、越境物をどのように取り扱えば宜しいでしょうか。また、本物件について境界確定はされておりますでしょうか。	定期借地契約締結後、境界物が支障となる場合は、当方へお知らせいただいたうえ、借受人において関係者との対応を調整いただくこととなります。 なお、一部の越境物については、隣地者との間で越境について覚書がございます。 土地の境界は確認済みです。
3	P46 物件調書	本物件について、開発行為に該当する可能性があります。その場合、莫大なコストがかかります。想定外の開発費用がかかる場合、国にて造成工事の一部ご負担をしていただくなど協議することは可能でしょうか。	現況有姿での引渡しとなる為、造成工事等の負担については、貸主側では行いませんのでご了承ください。

No.	入札案内書の 該当ページ 及び項目	質疑内容	回答
4	P15 19. 貸付料の 納付方法	<p>本物件について、開発工事となった場合、協議・工事期間が大幅にかかる可能性があります。その際、支払地代の発生は開発工事後の本体工事着手日からの発生に譲歩していただくことは可能でしょうか。</p>	<p>事業遅延に対し、貸付料の納付開始を猶予することや、貸付料を減額するなどの措置を行うことは行いません。</p> <p>貸付契約締結日を含めて20日以内に、第1年次第1回目の貸付料を納付していただくこととなります。</p> <p>※契約書7条をご参照ください。</p>
5	P27 公示書 7 転貸禁止等	<p>本物件において、一部土地の転貸を行う場合、その範囲の工事についての施主は事業者と別の事業者（テナント企業）になります。全体の事業者ではない企業が開発の届出を行うことは可能でしょうか。</p>	<p>転貸は原則としてできません。</p> <p>ただし、企画提案書にあらかじめ転借人が明示され、当該提案に基づき転貸する場合は、国の承認を受けたいうで転貸が可能です。</p> <p>なお、転貸においては、企画提案書に沿ったものである必要があるほか、転借人が、排除対象者に該当しないことが必要です。</p> <p>あらかじめ、転貸人が使用目的に係る義務等に違反した場合は貸付契約に義務違反があったものとみなす旨の変更契約を行う必要があります。</p> <p>開発の届出については、全体の事業者でない企業が開発許可の申請を行うことは可能です。</p> <p>ただし、別々の開発事業として実施される場合であっても、開発の時期や内容によっては、一体の開発行為として申請しなければならない場合があります。</p>