

## 二段階一般競争入札に係る第1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	P27 国有財産有償貸 付公示書 7 転貸禁止等	<p>公示書に記載の「7. 転貸禁止等」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。について特別な事情はどのような事情でしょうか。</p> <p>また、今回の開発規模であれば、営業開始時期までに長期間を要することから、営業開始までの状況を踏まえ、その間に具体的な転貸人を決定していくことが民間においては一般的であり、10月26日の企画提案書提出期限までにすべての転借人・建物賃借人・テナントを明示することは困難な状況です。</p> <p>企画提案書において転貸・建物賃借における具体的な利用目的を明示した上で第一段階の審査を通過したものであっても、転貸人・テナント・利用目的・開発コンセプトの変更が発生する可能性がございます。</p> <p>例として「企画提案書において、転</p>	<p>特別な事情とは、次のいずれかに該当する場合となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・貸付財産の転貸については、企画提案書に転借人が明示され、その内容に基づき転貸する場合</li> <li>・定期借地権の譲渡については、事業継続が困難等によりやむを得ず借地権を譲渡する場合で、第三者に企画提案書の内容を実施できる能力（資力・実績等）が有り、譲渡することが適当と認められるとき、若しくは企画提案書に譲渡先が明示され、当該第三者について資力審査資料の添付があった場合（信託銀行等への信託目的の譲渡を除きます。）</li> </ul> <p>転貸（土地の賃貸）については、原則として企画提案段階で賃借人を明記する必要がある一方、借地人が建設した建物の賃貸（以下「建物賃貸」）については、賃借人を明記することは必須ではありません。</p> <p>転貸の承認に関して、例外的な取り扱いとして考えられるケースとしては、営業開始時期までに長期間を要する場合であって、企画提案書において転貸における具体的な利用目的を明示したうえ営業開始までに具体的な転貸人を決定する内容で第一段階の審査を通過したものについては、営業開始ま</p>

No.	入札案内書の 該当ページ 及び項目	質疑内容	回答
		<p>貸における具体的な利用目的を明示した上で、営業開始までに具体的な転借人を決定する内容で第一段階の審査を通過したものについては、貸付契約締結から営業開始までの間にあらかじめ財務局へ通知を行ったうえで、具体的な転貸者・利用目的を決定することは可能でしょうか。</p>	<p>での間にあらかじめ財務局から承認を得たうえで、具体的な転貸者を決定することも可能と考えられます。あくまで例外措置であり、転貸承認がされるか否かはお約束できかねます。</p> <p>なお、転貸及び建物賃貸においては、企画提案書に沿ったものである必要があるほか、利用目的や開発コンセプトの変更に該当する場合、財務局への承認申請、重大なものである場合は審査委員会への報告等が必要になります。</p>
2	P5 7. 資料の閲覧 (1) 閲覧資料 (注)	<p>入札案内書 5 ページに記載の「7. 資料の閲覧」(注)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。以上について、特約条項の内容について事前に教えていただくことは可能でしょうか。</p>	<p>可能ですので事前に内容を当局にお問い合わせ下さい。なお、特約条項の内容については、入札案内書 P37 国有財産有償貸付合意書(案)第 12 条:特約条項及び第 13 条:物件の修補請求等のとおりとなります。</p>
3	P46 現地の状況	<p>入札参加者にて現地の調査確認を行ってくださいとございますが、敷地内に入らせていただき、調査することは可能でしょうか。</p>	<p>現地の調査確認は可能です。</p> <p>ただし、貸付相手方決定前にボーリング調査等の実施を希望する場合は、一時貸付により対応します。</p>
4	P17 23. 契約締結後における企画提案内容の変更	<p>契約締結後に変更承認申請書が必要な建築物の規模、意匠の変更は具体的な範囲や内容は決まっていますでしょうか。</p> <p>例: 延べ床面積〇〇㎡以上の変更、外壁の仕様の変更は意匠の変更に含めない等</p>	<p>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には、変更の範囲、規模、内容に関わらず、変更承認申請書を提出いただくこととなります。</p>

No.	入札案内書の該当ページ及び項目	質疑内容	回答
5	P17 23. 契約締結後における企画提案内容の変更	重大な変更の基準について、テナント入れ替えをする場合は該当いたしますか。	入札案内書 P17 に示す「重大な変更」の基準に該当する（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の場合など）ようなテナントの入れ替え（建物賃借人の変更）については、「重大な変更」に該当します。
6	P18 24. 契約不適合について	土壌汚染調査にて異常が見つけた場合、土地改良又は土の入れ替え等の対応は行政負担でしょうか。又は事業者負担でしょうか。	物件調書や閲覧資料で明示されていない土壌汚染が確認された場合、物件引渡しの日から2年以内の請求かつ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います。
7	P41 国有財産有償貸付合意書（案）（原状回復）	入札案内書 P41〈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。	原則、原状（造成前の状態）で返還していただきます。 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、造成後の状態のままにする場合や造成以降に設置した擁壁等の撤去を求めず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。
8	P46、55 物件調書 概要図	入札案内書 P46、55〈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。 土地の境界は確認実施済みです。

No.	入札案内書の 該当ページ 及び項目	質疑内容	回答
9	P16 19. 貸付料等の 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>※国有財産有償貸付合意書(案)第7条をご参照ください。</p>
10	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、国の承認を受けただうえで転貸が可能です。</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>

No.	入札案内書の該当ページ及び項目	質疑内容	回答
11	P16 19 貸付料の納付方法	<p>入札案内書 P. 16 の「19. 貸付料等の納付方法」について、【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】とありますが、入札書に記載する金額（貸付料総額）と貸付料が変わる可能性があるのでしょうか。</p> <p>また【国が定める貸付料算定基準】とはどのような内容でしょうか。</p>	<p>4年次以降の貸付料は、消費者物価指数や地価変動率を考慮して算定するため、変更となる場合があります。</p> <p>また、貸付料の算定にあたっては、平成13年3月30日付財理第1308号「普通財産貸付事務処理要領」通達別添1「普通財産貸付料算定基準」第1-1の規定を準用して算出します。</p>
12	P36 国有財産有償貸付合意書（案） （貸付料の改定）	<p>入札案内書添付の合意書案第8条（P. 36）（貸付料の改定）に、【貸付料の増額を請求することができる】とありますが、乙（事業者）側の採算が合わなくても、一方的に増額を請求されることがあるのでしょうか。</p>	<p>ご認識のとおりです。</p> <p>地価の上昇が生じ、貸付料が不相当となった場合等には、国が貸付料の増額請求を行うことが想定されます。</p>
13	P27 公示書 7 転貸禁止等	<p>土地の一部を施設の従業員駐車場や月極駐車場として整備し、駐車場利用契約等で賃貸することは可能でしょうか。</p>	<p>時間貸し駐車場や従業員用の無償駐車場であれば問題ないと考えます。</p> <p>一方で、月極駐車場や従業員用の有償駐車場の場合、転貸に該当する可能性があります。そのため原則として企画提案段階で借借人を明記する必要があります。事前の借借人の特定ができない場合の取扱いはNo. 1をご参照ください。</p>

No.	入札案内書の 該当ページ 及び項目	質疑内容	回答
14	<p>P37            国有財産有償貸            付合意書（案）            （使用上の制            限）</p>	<p>入札案内書 P. 37「使用上の制限」            について営業開始後に転借人やテナ            ントの中途解約・契約満了等の理由            によりテナントの入れ替えや建物の            増改築等による現状の変更が発生す            る可能性がございます。</p> <p>その場合、【事前に変更内容及びそ            の必要性等を記載した書面によって            貸付人国に申請し、その承認を受け            なければならない】と記載がござい            ますが、承認を得られない具体例を            教えていただけますでしょうか。</p> <p>また、承認を得られなかった場合            はどのようになりますでしょうか。</p>	<p>現状変更の承認の要否は、貸付            財産の利用計画や企画提案書の内            容と現状変更の内容を照らし合わ            せて判断するため、現時点で、具            体的な例をお示しすることはでき            ません。</p> <p>なお、現状変更の内容が軽微で            あり、かつ利用計画等の内容の範            囲内の変更と認められる場合は、            国の承認は不要となりますが、軽            微な変更に該当するかについては            個別に国と協議してください。軽            微な変更の例としては、整備する            建物の各部屋の使用用途を相互に            変更すること、部屋の模様替えを            することなどが考えられます。</p>