

## 二段階一般競争入札にかかる質問書回答(第1回目)

物件の所在: 愛知県名古屋市長区篠の風三丁目253番

質 疑 内 容		回 答
資料名	内容	
①	入札案内書P1 (2)現況有姿での引渡し ⇒物件調書に記載なく、調査時に判明していない、容易に移設できない越境物があった場合は、契約不適合責任の対象なるという理解で宜しいでしょうか？ 本件国有財産売買契約書では、契約不適合責任有と記載されています。	契約不適合とは、売買契約締結当時の取引観念上、その種類のものとして通常有すべき品質・性能、又は、当該売買契約に基づき特別に予定されていた品質・性能を欠くことをいうとされています。 したがって、発見された越境物について、物件調書に記載がなく、調査時に判明せず、容易に移設できないという事情があることのみをもって、直ちに当該越境物が契約不適合に該当するということではありません。
②	入札案内書P1 (2)現況有姿での引渡し ⇒『事前に必ず現地確認して下さい』と記載がありますが、現地見学会(1/23)の現地見学会の参加無に入札に参加することは可能なのでしょうか？	現状有姿での引渡しとしているため、現地確認を条件としておりますが、当局主催の現地見学会への参加の有無をもって入札参加の可否を判断するものではありません。
③	入札案内書P3 (2)入札にあたって付す条件 ②所有権移転及び権利設定の事前承諾 ⇒本件、『建築条件付宅地分譲(土地先行決済)』の事業計画を企図しておりますが、『住宅は除く』と記載されており、本スキームでの入札は問題ないという理解でよろしいでしょうか？(国有財産売買契約書 第11条にも記載) ※買主が住宅を建築せず宅地分譲のみで建築条件付で販売。(土地先行決済) 住宅は、建築条件先であるハウスメーカー等とエンドユーザーが請負契約を締結し建築するスキーム。	落札者から、建築条件付宅地分譲によるエンドユーザーへの土地の所有権移転は可能ですが、建築条件先のハウスメーカー等には企画提案書に記載された仕様を遵守していただく必要があります。 なお、建築条件付宅地分譲を実施する場合は、スキームを企画提案書に記載願います。
④	入札案内書P3、4 (2)入札にあたって付す条件 ②所有権移転及び権利設定の事前承諾 (3)複数者共同での参加 ⇒現在、当社は共同入札も考えておりますが、①『共同入札者との連名での入札』、②『共同入札者の1社が単独での入札をし、売買決済時迄に一部持分地位譲渡』のどちらも可能という認識でよろしいでしょうか？ また、決済後に共同事業者を追加する場合は、国の承認を得られるのでしょうか？	共同入札の場合、共同入札者との連名(共有)での入札のみが認められており、共同入札者の1社が単独での入札をし、売買契約時迄に一部持分地位譲渡スキームは認められません。 また、代金納入後に共同事業者を追加することは原則認めません。
⑤	入札案内書P7 P50 ① 開発能力等を審査するための提出書類 融資証明書及び関心表明書の提出は任意としますが、金融機関発行のものに限ります。 ⇒当社は現金での購入を予定しており、金融機関の融資証明や関心表明書は提出できませんが、審査の採点に影響はあるのでしょうか？	自己資金のみで本事業を実施する場合は、企画提案書(様式5)事業収支見込表等に、その旨を記載してください。 なお、審査基準は、入札案内書記載の企画提案書の審査要領、審査項目及び審査基準のとおりであり、個別の事情について、審査の内容をお答えすることはできません。
⑥	入札案内書P7 P50、P51 ②開発能力等を審査するための提出書類 ⇒当社は建築条件付宅地分譲のスキームのため、各ハウスメーカーに建物の性能等の決定ができないため、ガイドラインや契約条項に盛り込むことを検討しております。 審査時、建売ではないこのような計画は不利になりますでしょうか？	審査基準は、入札案内書記載の企画提案書の審査要領、審査項目及び審査基準のとおりであり、個別の事情について、審査の内容をお答えすることはできません。
⑦	入札案内書P8 P50～P58 ②開発能力等を審査するための提出書類 開発条件等 ⇒建物についての審査項目がいくつかありますが、建築条件付であると加点が低くなるというようなことはございますでしょうか？ 建売での提案が審査上加点が高くなり易いのでしょうか？	審査基準は、入札案内書記載の企画提案書の審査要領、審査項目及び審査基準のとおりであり、個別の事情について、審査の内容をお答えすることはできません。
⑧	入札案内書P10 4.特約条項及び資料の交付 ※なお、売買契約書第8条(特約事項)の内容については、～～契約不適合(～～)該当しません。 ⇒物件調書に記載の事項に相違があった場合でも契約不適合責任を負わないということでしょうか？	契約不適合の該当性については①に記載のとおりであり、物件調書の記載と実体とに相違があることのみをもって直ちに契約不適合に該当するということではありません。

質疑内容		回答
資料名	内容	
⑨	入札案内書P16 13. 所有権の移転 (2)～未登記の建物については、国において登記手続きは行いません。 ⇒土地に存在する建物は全て未登記ということでしょうか？ 当社は、購入後、建物解体予定に付、建物の表示、所有権保存・移転登記しないことは問題ないでしょうか？	本地に建設されている建物すべてが未登記です。 建物解体の条件を付しているため建物の登記手続きは不要と考えておりますが、建物の登記手続きを実施する予定がある場合は当局にお問い合わせください。
⑩	入札案内書P16 13. 所有権の移転 (3)所有権移転登記に必要な登録免許税は、買受人の負担となります。』 ⇒現在、土地、建物の所有は国に付、固都税は無。よって、売買決済時の土地、建物の固都税の清算も無でよろしいでしょうか？ また、建物も移転しないので建物の登録免許税無、不動産取得税も無(移転登記せず、建物を使用せず直ちに取り壊すため)。の認識でよろしいでしょうか？	契約時における土地・建物に関する固定資産税及び都市計画税の清算はありません。 また、建物に関する登録免許税及び不動産取得税については、当局が判断し得る権限を有するものではありませんので、別途、税務当局にご確認ください。
⑪	入札案内書P16 14. 再度入札の実施 開札の結果、落札に至らない場合 ⇒国の予定価格に達する入札のない場合でしょうか？ その際の入札保証金の追加納付はできません。 ⇒そのような場合に備えるためには、5%でなく、再度入札後の5%以上になるような金額を予め納付した方がよいということでしょうか？	開札の結果、落札に至らない場合とは、入札金額が国が設定した予定価格に達していない場合です。 一度目の入札において、入札保証金を限度額の上限までの金額とした場合、再度入札に参加できないため、再度入札を見込んでいる場合は再度入札金額の5%以上の入札保証金をあらかじめ納付する必要があります。
⑫	入札案内書P16 15. 見積合せの実施 ⇒各入札者の入札額の開示のことでしょうか？	見積合せとは、平成3年9月30日付蔵理第3603号「一般競争入札等の取扱いについて」通達記2(4)イに規定する随意契約であり、再度入札参加者を対象に後日、国の指定する日時に、金額を提示していただき、その価格が予定価格を上回った場合、その価格で売払いする制度です。
⑬	入札案内書P17 17. 契約不適合責任に関する説明 ⇒国有財産売買契約書 第8条(特約条項)、第8条2(契約不適合責任)を整理頂きたいです。 ※国が契約不適合責任を負う範囲を明確にして頂きたいです。 ・交付資料、物件調書に記載された内容以外に、土壤汚染、地中埋設物、既存杭、アスベスト、PCB等があった場合、費用算定の根拠を提出の上(少額のものであっても)、売買代金を限度とし、請求できるという認識でよろしいでしょうか？ ・また、その他においても国有財産売買契約書、物件調書、受領資料の調査報告書等に記載された事項と相違があった場合、契約不適合責任は全て負うという認識でよろしいでしょうか？ 例)物件調書に記載以外の『容易に移設できない越境物』、『容易に撤去できない工作物』等があった場合の契約不適合責任。 ・質疑①、⑧、⑩とあわせて確認頂きたいです。	契約不適合責任を負う範囲については、①記載のとおり、「売買契約締結当時の取引観念上、その種類のものとして通常有すべき品質・性能、又は、当該売買契約に基づき特別に予定されていた品質・性能を欠く」場合、ということになります。したがって、ご指摘の各事情が存すること(少額のものも含め。)のみをもって契約不適合責任が発生するわけではありません。 同様に、契約書、物件調書、調査報告書等の記載事項と実体との相違があることのみをもって契約不適合責任が発生するものではありません。 なお、現時点において、契約不適合責任についていかなる事情が該当するかを全て網羅して記載することはできかねます。
⑭	入札案内書P18 19. 売買契約締結後における企画提案書の変更 ⇒多少の変更は承認不要という認識でよろしいでしょうか？ 例)戸数、プランの軽微な変更	企画提案書(様式2)「開発コンセプト」及び企画提案書(様式3)「計画概要書」の記載内容を変更しようとする場合は、変更の多少にかかわらず承認が必要です。
⑮	入札案内書P20 入札要領 ⇒1次入札通過後の辞退は可能でしょうか？(2次入札を入れない)	可能ですがその場合は速やかに国にご連絡ください。
⑯	入札案内書P28 国有財産売買契約書 ⇒売買契約条文の記載内容を双方協議の上、変更または、特約事項の追記はできますでしょうか？	入札案内書により公示している契約条項であるため、変更及び追記を認めません。
⑰	入札案内書P28 国有財産売買契約書(売買代金) 第2条 ⇒建物0円記載がないですが、建物消費税はかからない、また、取得税等建物に関する他の税目かからないという認識でよろしいでしょうか？ また、『建物、立木竹、工作物も売買対象であるが、買主は購入後、速やかに解体予定のため、建物対価(及び立木竹、工作物対価)は0円である旨』記載頂きたいです。 ※国有財産売買契約書 別紙1も同様	消費税賦課の有無につきましては、当局が判断し得る権限を有するものではありませんので、別途、税務当局にご確認ください。 建物、立木竹、工作物の価格表示については、契約時に売買契約書別紙1の金額欄に区分ごとの金額を記載する予定です。

質疑内容		回答
資料名	内容	
⑱	入札案内書P30 国有財産売買契約書（契約不適合責任）第8条の2（6）4 第8条（特約条項）の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。 ⇒①、⑧、⑬と同様	物件調書記載の内容については契約当事者間において共通認識となるため、その認識を前提として契約目的の達成の可否を判断することとなります。 したがって、物件調書記載の内容を認識した買主において契約を締結する目的を達成できないと判断された場合は、契約の締結自体を行わないという選択をすることが可能となるため、あえて契約を締結したうえで契約不適合責任の追及を求めることはできないと料します。
⑲	入札案内書P31 国有財産売買契約書（契約履行の調査等）第13条 ⇒報告の様式はありますか？	予め、様式を定めていないため、報告の際に国から様式を提示させていただきます。
⑳	入札案内書P85 物件調書 参考事項 ⇒多数の越境がありますが、越境位置図、越境覚書を頂きたいです。 また、境界確定同意書、擁壁関係図面、高低測量等も頂きたいです。 造成工事箇所、費用算定のためお願いします。	・物件調書記載の越境箇所については、越境物に関する確認書が存在しておりますが、契約者に対してのみお渡ししている書類であるため、事前にお渡しすることはできません。 ・境界確定協議書についても、契約者に対してのみお渡ししている書類であるため、事前にお渡しすることはできません。 ・擁壁関係図面については、配布資料「(ア) I 工区建築工事」116頁～119頁を参照ください。 ※フォルダ名：交付資料3(建物図面等)→1.建物図面等(当初建築)→(1)S63設計図書→ア.建築 ・高低測量は実施しておらず、配布資料「ア.R1地盤沈下調査業務報告書」等に記載された標高以外はございません。
㉑	入札案内書P86 物件調書 参考事項 ⇒地盤沈下の対策工事はしていないということによろしいでしょうか？	地盤沈下の対策工事は実施しておりません。
㉒	入札案内書P88 物件調書 参考事項 ⇒『燃料について、燃料タンクからの抜き取りを実施』と記載されており、P91図面に『オイルタンク(残重油)』と記載されております。 燃料は抜き取り済みで重油のこぼれ等による土壌汚染の懸念はないという解釈でよろしいでしょうか？	燃料タンクから抜き取り済みと前所有者からは聞き取り済みですが、抜き取り時の土壌汚染の状況については承知しておりません。
㉓	— 建物内での自殺、他殺等の心理的瑕疵はないという認識でよろしいでしょうか？	自殺・他殺等の事実は承知していませんが、本件契約では、契約締結後買主において建物等を解体することが条件となっておりますので、建物にかかる事情が「瑕疵」(契約不適合)に影響するとは考えておりません。
㉔	— 大学建設時に取得した許認可、手続きの内容が分かる資料はありますか？	許認可等、手続き内容のわかる資料はございません。
㉕	R1地盤沈下調査業務報告書P7 高低測量成果図はありますか？ 左記資料内に構内の高さが分かる資料がございますが数値が読み取れませんので高解像度のデータをいただけないでしょうか。	高低測量成果図はございません。 R1地盤沈下調査業務報告書の高解像度データをお渡しすることは可能です。
㉖	R1土壌汚染調査資料検証業務報告書 左記資料では土壌汚染の恐れはないとの結果が地歴調査よりなされていますが、造成工事にて土の搬出を行う場合、現地土砂のサンプリング調査が必要となります。 土質試験による土壌汚染調査は実施されているでしょうか？ 実際されていない場合、入札前に入札予定者にて実施することは可能でしょうか？	地歴調査において土壌汚染の蓋然性はないと判断されたため、土質試験による土壌汚染調査は実施しておりません。 入札前に入札予定者が土質試験による土壌汚染調査を実施することはできません。
㉗	入札案内書P18 売買契約締結後における企画提案書の変更にて重大な変更等では手続きが必要とありますが売買契約後の行政協議にて計画を変更することは可能でしょうか？	企画提案書の重大な変更の必要が生じた場合は、審査委員会に当該変更内容について審査を依頼し、審査委員会の意見を聞いたうえで当該変更を承認するか否かについて決定いたします。