

向島第6駐車場用地に係る一般競争入札【事業用定期借地による賃貸】
に関する質問への回答及び訂正事項

※ 回答及び訂正事項は、入札案内書と一体のものとして、入札案内書と同等の効力を有するものとします。

1 質問に対する回答

(1) 申込資格に関すること

Q1 申込資格として自ら運営する事業者とされており、禁止事項には転貸に関してあらかじめ書面による承諾を得ることが可能なように記載されておりますが、運営者が初期投資を抑えるために建物を別企業が所有し運営者が建物を借り受けるような計画の場合に建物設置者が公社様と契約の当事者となる為、建物設置者が申込者となり運営者へ賃貸することは可能ですか。

A1 不可能です。

Q2 Q1と同様の計画ですが運営者が申込みますが、公社様との契約は建物設置者となる事は認められますか。

A2 認められません。契約の名義人は、必ず落札者とします。

Q3 複数社で運営する場合、申込者は利用面積に関わらず、どの企業が申込者となっても可能ですか。

A3 可能です。ただし、契約上の全ての責任は申込者が負うものとします。

(2) 申込時に必要な書類に関すること

Q4 事業計画書に記載する内容は、予定レベルでもよろしいですか。

A4 そのとおりです。

Q5 資金計画、建築計画は、大枠な内容ですがよろしいですか。

A5 そのとおりです。

Q6 誓約書の「申込業種と同業種の営業実績」とは、弊社が営業している既存店の中の一店舗について記載すればいいですか。

A6 そのとおりです。

(3) 引渡しに関すること

Q7 敷地内に放置されている自転車やタイヤ等は撤去されますか。

A7 撤去いたします。

Q8 コインパーキングの機器類はいつ撤去されますか。

A8 令和5年4月10日までに撤去する予定です。

Q9 境界ポイントは全て設置されていますか。
又、設置されていない場合、設置してもらえますか。

A9 境界ポイントを現場で確認したところ、一部不明瞭な箇所がございましたが、新たに設置する予定はございません。ただし、事業進捗に影響がある場合は、協議のうえ検討いたします。

Q10 引渡し時に、境界ポイント立会は実施されますか。
立会しない場合、何を基準に判断することになりますか。

A10 御希望があれば実施いたします。

Q11 引渡し前に、残置物の確認立会は実施されますか。

A11 御希望があれば実施いたします。

Q12 京都銀行様の看板が設置されておりますが、こちらの設置はそのままとなりますでしょうか。

A12 看板の板面、枠及び骨地を撤去し、支柱は残置となります。

※ 残置する支柱については、入札書8ページ「定着する構造物等」の「看板等」に含まれるものといたします。

(4) 契約の締結に関すること

Q13 基本協定書に関する案文協議は、落札後されますか。
されない場合、いつ行うのですか。

A13 落札後に行います。

Q14 本契約に関する案文協議は、落札後されますか。
されない場合、いつ行うのですか。

A14 落札後に行います。

Q15 期日までに締結できない場合落札無効、とありますが
協定締結日（令和5年3月3日(金)頃）
本契約締結日（令和5年3月27日(月)頃）
公正証書作成日（令和5年4月20日(木)頃）
の「～頃」の猶予期間は1～2週間程度ありますか。

A15 そのとおりです。ただし、公正証書作成日については、令和5年5月1日(日)となることから、4月28日(金)までとします。

(5) 物件概要に関すること

Q16 定着する構造物等に記載されていないものは全て撤去されますか。

A16 そのとおりです。なお、定着する構造物等について、一部訂正がございますので、A12及び「2訂正事項」を御確認ください。

Q17 「土地汚染、地下埋設物、地盤に関する調査は実施しておりません」に関し、引渡し後、
・土壌汚染が判明して土壌改良する必要がある
・地下埋設物が見つかり撤去する必要がある
・地盤レベル差があり、開発造成を行う必要がある、等
引渡し前に改善しておくべき与件が発生した場合、公社の費用をもって対応してもらえますか。

A17 対応いたしません。

Q18 測量、地質調査、地盤調査（ボーリング調査）等を事前に実施してもらえない

ですか。

A18 実施いたしません。

Q19 地積測量図以外の土地に関する資料・データ（CADなど）はありますか。

A19 ございません。

Q20 地中埋設物や埋蔵文化財の取扱いや費用負担はどのようになりますか。また、地中埋設物が出るとすれば過去にどのようなものがあって何が想定されますか。

A20 会社は本物件について、危険負担の責任は負わないものとします。
本物件は、ニュータウンを開発した際、周辺一帯の土地（田）を購入して造成し、月極駐車場として使用しております。それ以前についての地歴調査は、実施しておりません。

（6）募集条件に関すること

Q21 入居テナントは入札案内書のとおりでしょうか。（向島ニュータウン内で営業中テナントと同業種でも可能ですか。）

A21 「入札書 IV募集条件 1 募集する施設」に記載のとおりです。

Q22 借地料の発生日について、開発工事や造成工事の可能性がある場合、最大6カ月の開業前期間は短すぎ、少なくとも最大10カ月まで伸ばせないですか。

A22 伸ばすことはできません。

Q23 瑕疵担保責任及び危険負担責任について、「その他隠れた瑕疵」とはどのようなものが想定されますか。

A23 土壌汚染、地下埋設物などが想定されます。

Q24 本物件において考えられる危険負担とはどのようなものがありますか。

A24 A20 を御確認ください。

Q25 土地返還時の原状回復について、「外周の歩道の地番の高さ」とは、北・東・

南に接する道路の高さ、ですか。

A25 そのとおりです。

Q26 禁止事項について、子会社への転貸も禁止ですか。

A26 あらかじめ書面により公社の承諾が必要となりますが、可能です。

Q27 期間内の契約解除について、「借地料の10か月分」とは、保証金全額、「借地料の5か月分」とは、保証金半額、ということですか。

A27 そのとおりです。

(7) その他

Q28 前面道路の国道24号から乗り入れはできますか。

A28 国道24号から本物件への乗り入れについては、京都市建設局、伏見警察署、京都国道事務所等の関係所管課との協議が必要ですので直接お問い合わせください。

Q29 24号線からの乗入を作る事が、必要となっております。その中で、残置フェンスにつきまして一部撤去をさせて頂きたいのですが、可能でしょうか。

A29 24号線からの乗入については、A28を御確認ください。
残置フェンスの一部撤去は可能です。

Q30 敷地北側の道路に設置しているバリカーの撤去は可能ですか。

A30 敷地北側の道路は、京都市土木事務所等の関係所管課との協議が必要ですので直接お問い合わせください。

Q31 落札後、協議を経て、協定書に記載されている期日などの変更は可能ですか。
(第3条、第4条など)

A31 可能です。

Q32 事業用定期借地権設定契約書について、落札後、協議を経て、記載されている期間などの変更は可能でしょうか。

A32 やむを得ない事情と公社が認めた場合を除き、原則、記載どおりといたします。

Q33 事業用定期借地権設定契約第9条（借地権の転貸）は、子会社の転貸等がこの条文に該当するのですか。追加条項として「…子会社への転貸はあらかじめ承諾する」を組み込めますか。

A33 該当いたします。ただし、あらかじめ公社が書面により承諾した場合に限りです。追加条項は、事前承諾を前提としているため組み込みいたしません。

Q34 事業用定期借地権（賃借権）設定契約書（案）に対象物件の根抵当権は消滅させるものと記載されておりますが確定事項でよろしいでしょうか。

A34 そのとおりです。

2 訂正事項（入札案内書の訂正に関する事）※ 下線部が訂正箇所になります。

1 定着する構造物等（入札書8ページ）

「入札書 III物件概要 物件明細 現況 定着する構造物等」について、次のとおり追記いたします。

「アスファルト舗装、コンクリートブロック塀及びフェンス、車止めバリカー等駐車場設備、照明器具、電気引込柱、看板等」

2 事業用定期借地権（賃借権）設定契約書（案）

「事業用定期借地権（賃借権）設定契約書（案）第3条第2項及び第5条第3項」について、次のとおり追記、訂正いたします。

・第3条

2 甲は、次の各号に記載する本土地に定着する構造物等を前項に定める本土地の引渡しと同時に乙に無償譲渡し、乙は無償で所有権を取得するものとする。

- (1) アスファルト舗装
- (2) コンクリートブロック塀及びフェンス
- (3) 車止めバリカー等駐車場設備
- (4) 照明器具
- (5) 電気引込柱
- (6) 看板等

・第5条

- 3 第1項に関わらず、本件土地の引渡し日から令和5年10月31日、又は乙の店舗の開業日の前日のいずれか早い日までの借地料は、第1項に定める借地料に2分の1を乗じた月額〇〇〇〇〇〇〇円とする。なお、1箇月に満たない月の借地料の算定は、第1項に準じるものとする。