

茂原市小林土地活用事業 募集要項等に関する質問書の回答

番号	書類名	頁	質問	回答
1	募集要項	1	「3 対象敷地の現況」内に建設物及び付属構造物等が撤去され更地で返還との記載があり、付属構造物には水道管、下水管、ガス管、地盤改良杭なども含まれていると思われますが、新築の工事開始時に地中障害物等が出てきた場合、茂原市から前任の(株)ハヤシ様への交渉等は行って頂けるのでしょうか。	地中埋設物については、茂原市小林土地活用事業用(定期)借地権設定契約(案)第12条に記載のとおりです。また、現事業者に解体撤去させるため、無いものと考えていますが、状況に応じ協議することとします。
2	募集要項	1	「3 対象敷地の現況」について、現在営業中のテナント様が継続した営業を望まれ、優先交渉権者がそれを了承した場合、当該部分の建物は収去せずに使用することは可能でしょうか。	更地である敷地上に新たに施設を整備するものであり、収去せずに使用することはできません。
3	募集要項	1	「3 対象敷地の現況」について、「更地で返還される予定」と記載がありますが、今回の事業に参加を予定している事業者は更地（土地に障害物の無い状態且つその地の状態のまま建物を建築するにあたり開発行為を要しない状態）での引渡しと考えて良いのでしょうか。	お見込みのとおりです。現在の建物と大きく異なる建物を建設するには開発行為を要する場合がありますので、その際は担当部署にご相談ください。
4	募集要項	2	「3 基本的要件」について、「応募者は、事業用(定期)借地権設定契約に基づき、更地である敷地上に新たに整備する施設(以下、「本施設」という。)の設計・建設を行います」とありますが、現在の建物を利活用することは考えていないのでしょうか。	募集要項に記載のとおり、更地である敷地に新たに施設を整備していただくこととし、現在の建物の利活用は想定していません。
5	募集要項	2	「3 基本的要件」について、建物年数は20年だと思いますが、現事業者との交渉はできない認識でしょうか。	優先交渉権者は、要項に記載のとおり、更地である敷地に新たに施設を整備していただくため、現事業者との交渉はできません。

茂原市小林土地活用事業 募集要項等に関する質問書の回答

番号	書類名	頁	質問	回答
6	募集要項	2	「3 基本的要件」について、今回の契約は引き渡し時＝賃料支払いになるので工期対象範囲を少なくすることで事業側のスケジュールなどリスクを軽減できないでしょうか。	リスク軽減については特に想定していません。
7	募集要項	2	「4 応募者の構成等」について、共同事業者として応募する際、構成員をすべて確定する必要はありますか。構成員を未定として応募することは可能でしょうか。	未定として応募することは可能ですが、提案書類提出後の構成員の変更及び追加は原則として認めません。なお、転貸するすべてのテナントが共同事業者の構成員となる必要はありません。
8	募集要項	2	「4 応募者の構成等」について、構成員として好ましくない小売業の業態はありますか。	特定の好ましくない小売業の業態を定めているわけではありませんが、募集要項1頁第1の「1趣旨」に記載のとおり、周辺地域をより魅力的にするような地域ニーズに対応した業態を期待しています。
9	募集要項	3	「6 応募の手続き」について、2月16日の説明会に参加した会社は何社でしたでしょうか。	8事業者です。
10	募集要項	5	「(7) 提案書類等の受付」について、提案書類等の提出にあたり、当社の取締役会決議の取得を停止条件として付けることは可能でしょうか。	提案内容に停止条件を付すことは可能ではありますが、審査委員会における評価に影響があるものと考えます。
11	募集要項	6	「1 選定方法」について、応募者が多数であった場合でも、最優秀提案者及び次点提案者の2社のみの選定でしょうか。	お見込みのとおりです。
12	募集要項	7	「3 事業用定期借地権等の設定期間等」について、「事業用定期借地権等の設定期間は10年以上30年以内とします。建設及び解体撤去工事期間も含めた期間を借地権設定期間とし、設定期間の開始時期については、令和8年10月1日からとなります。」とありますが、引き渡し令和8年10月1日から提案価格の月額賃料を全額支払う認識ですか。	茂原市小林土地活用事業用(定期)借地権設定契約書第4条及び第5条に記載のとおりです。支払いは月額ではなく、年額の賃料となります。

茂原市小林土地活用事業 募集要項等に関する質問書の回答

番号	書類名	頁	質問	回答
13	募集要項	7	「3 事業用定期借地権等の設定期間等」内に「事業用定期借地権等の設定期間は10年以上30年以内」とありますが、30年経過後に再契約が可能かどうかとまた可能な場合はどういった手順になるのでしょうか。	再契約については未定です。
14	募集要項	7	「3 事業用定期借地権等の設定期間等」について、30年以上の事業用定期借地権で設定いただくことは可能でしょうか。	要項に記載のとおり、事業用定期借地権等の設定期間は10年以上30年以内です。
15	募集要項	7	「4 優先交渉権者等の決定」について、交渉期間の期限はありますか。	募集要項記載のスケジュールのとおり、基本協定締結となる令和6年9月末までです。
16	募集要項	7	土地の借地人と、建物所有者が別でもよろしいでしょうか。また、建築後に建物所有者が別になることは問題ございませんでしょうか。	茂原市小林土地活用事業用(定期)借地権設定契約書第13条に記載のとおりです。
17	募集要項	7	土地借地後、土地の転借(一部もしくは全部)は可能でしょうか。	市との協議により事前承諾があれば可能です。
18	募集要項	8	「5 その他」について、現事業者と再契約の協議には交渉期限はありますか。	プロポーザル応募者が無かった場合や優先交渉権者及び次順位優先交渉権者が選定されなかった場合で、現事業者の土地返還関係書類提出期限となる令和6年9月末までです。
19	募集要項	8	「5 その他」について、現事業者と再契約した場合も、既存建物を解体し、土地を更地にした上で新たに建物を建てるのでしょうか。	現契約を基に再契約の協議を行う予定です。
20	募集要項	8	「5 その他」について、現事業者と再契約できなかった場合はどうなるのでしょうか。	現契約とおり、更地で返還していただきます。
21	募集要項	9	「6 事業用定期借地権等に関する制限」について、市が借地権の譲渡又は転貸を承諾した事例はありますか。	ありません。

茂原市小林土地活用事業 募集要項等に関する質問書の回答

番号	書類名	頁	質問	回答
22	募集要項	9	「6 事業用定期借地権等に関する制限」について、借地権の譲渡又は転貸を行う際は、書面による市の事前承諾を得ることとありますが、それらの事前承諾には、何か条件があるのでしょうか、ご教示いただけますでしょうか。予定でも結構です。	茂原市小林土地活用事業用(定期)借地権設定契約書(案)第13条に記載のとおりです。なお、要項7頁第3の1(3)に記載の禁止・排除する施設に該当するものは承諾できません。
23	募集要項	9	「7 本施設の賃借に関する制限」について、プロポーザルのタイミングでテナント名はどこまで確定が必要でしょうか。社名やロゴマークを記載しないようにとの募集要項に記載がありますが、賃貸を受ける第三者を変更する際は市との協議と書面による承諾が必要とあります。プロポーザルのプラン、パースは業種業態まで決まっていれば良いとの認識でよろしいでしょうか。	プロポーザルに参加する事業者が特定されないように、社名やロゴマークは記載しないこととしています。 テナント名については、具体的な名称まで確定させ提案するか、業種業態までにとどめるかは応募者に委ねます。
24	募集要項	9	「8 契約上の条件」について、(2) 契約不適合責任の記載はありますが、経済情勢等による賃料の増減はありますでしょうか。	茂原市小林土地活用事業用(定期)借地権設定契約書(案)第4条第4項に記載のとおりです。
25	募集要項	9	「8 契約上の条件」について、(3) 市による本施設の建設・運営等についてのモニタリングを行うとのことですが、具体的にはどういった内容のモニタリングになるのでしょうか。	茂原市小林土地活用事業用(定期)借地権設定契約書(案)第17条及び別紙3モニタリングの実施によるものとしますが、詳細は協議により決定します。
26	募集要項	9	「8 契約上の条件」について、モニタリングを行うと御座いますが、どのような内容で時期、回数をご教示頂けますでしょうか。予定でも結構です。	茂原市小林土地活用事業用(定期)借地権設定契約書(案)第17条及び別紙3モニタリングの実施によるものとしますが、詳細は協議により決定します。

茂原市小林土地活用事業 募集要項等に関する質問書の回答

番号	書類名	頁	質問	回答
27	物件調書	1	「参考事項」内に現賃借人との間に、災害時に車両避難場所、トイレ等衛生設備等の提供を受ける協定を締結しているとの記載がありますが、優先交渉権者においても同様の協定の締結する必要があるとの認識で宜しいのでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
28	物件調書	1	「参考事項」について、現在の賃借人との間に、災害時の車両避難場所、トイレ等衛生設備の提供を受ける協定が締結されているとありますがこちらは引き継ぐ認識でよろしいでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
29	物件調書	1	「参考事項」内に公共下水道本管に接続はしていないとの記載がありますが、現借地権者における接続状況はどうなっているのでしょうか。	現事業者は公共下水道本管に接続していません。
30	物件調書	1	「参考事項」内に本物件の維持管理に係る隣接地との問題については賃借人の負担で対応とありますが、現時点において問題が発生しているのでしょうか。もしくは今後発生するような問題があるのでしょうか。	現時点で問題は発生していません。
31	物件調書	1	「参考事項」について、隣接地との問題は賃借人の負担と御座いますが、現賃借人が借りていらっしゃる期間にあった隣接地との問題をご教示頂けますでしょうか。	現時点で問題は発生していません。
32	物件調書	1	「参考事項」について、「本物件の土壌調査、地盤調査、地下埋設物調査等はありません。貸付後に土壌汚染、地盤沈下、地下埋設物が発見されても、本市は一切責任を負いません。」とありますが、引き渡し後、土壌汚染が確認された場合その処理期間、賃料免除などの対応は可能でしょうか。	土壌汚染が確認された際は、状況に応じ協議したいと考えます。

茂原市小林土地活用事業 募集要項等に関する質問書の回答

番号	書類名	頁	質問	回答
33	物件調書	1	土地に埋設物等がある可能性(現建築物の杭など) はございますでしょうか。また、出てきた場合の対応はどのようになるのでしょうか。	地中埋設物については、茂原市小林土地活用事業用(定期)借地権設定契約(案)第12条に記載のとおりです。また、現事業者に解体撤去させるため、無いものと考えていますが、状況に応じ協議することとします。
34	物件調書	1	建築する施設の被害対策についてご指導はございますでしょうか。	特に指導はしません。被害に関する状況については物件調書に記載のとおりです。
35	物件調書	1	地盤データ、ボーリングデータを頂けますでしょうか。また、測量図をデータにていただくことは可能でしょうか。	地盤データ、ボーリングデータはありません。測量図データは別添※のとおりです。
36	物件調書	1	建築基準法や都市計画法その他法令は基本的に現施設が建設された際の法規制を遵守する認識でよろしいでしょうか。	更地である敷地に新たに施設を整備していただくため、新施設建設時の法規制を遵守することとなります。詳しくは担当部署へご相談ください。
37	物件調書	1	埋蔵文化財包蔵地の対象外か可能であれば教えてください。	対象外です。
38	審査基準	1	資力の評点ですが、増減率による点数付けですと赤字から黒字に転換した年は異常値に増加率が上がると思いますがそちらはどのような評価になるのでしょうか。	直近3期分の財務諸表等により相対的な評価をするため、1決算期の異常値だけで評価するものではありません。
39	契約書(案)		中途解約の条項および、テナントとの契約を停止条件の条項として定めることは可能でしょうか。	原則として事業者側からの中途解約はできません。また、停止条件の条項を定めることは想定していません。