

東京ビル再整備事業 定期借地権設定契約のための覚書（案）に関する質問の回答（第1回）

No.	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	数	(数)	か	(か)		
1	賃借人について	1					賃借人の契約当事者を、選定事業者の中の「民間施設所有事業者」とすることは可能と理解して良いでしょうか。	可能です。
2	確認事項	1	2				本条でいう「本件土地上の建物」は、第4条で定義する「本件建物」とは区別されているという認識でよろしいでしょうか。	本項でいう「本件土地上の建物」は、具体的には第4条で定義する本件建物を意味するとお考えください。 なお、定期借地権設定契約のための覚書（案）を修正し、第1条において「本件建物」を定義しました。
3	確認事項	1	2				本条でいう「本件土地上の建物」には、（本事業において売買対象となる）県施設部分は含まないという理解でよろしいでしょうか。	第2条第1項の「乙は、本件土地上の建物の買取りを請求することはできない。」は、乙が借地借家法第13条の規定による買取りをすることができない旨を規定するものであり、借地期間が満了するときの県施設の所有権は県が有しているため、この第2条第1項の「本件土地上の建物」に県施設は含まれません。
4	（契約期間）第3条	1	3				本契約における本件土地の借地期間の開始日は、本施設の建設工事着工日（募集要項P7事業スケジュール（予定）における令和6年10月）が該当するという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
5	契約期間	1	3				契約開始日は建築工事着工日（既存施設の解体期間は含まない）との認識でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
6	使用目的等	1	4				本条で定義する「本件建物」には県施設部分は含まないという理解でよろしいでしょうか。（第9条で公租公課他の費用負担を全て乙が負担すると規定されていること等より。）	定期借地権設定契約のための覚書（案）を修正しました。 修正後の本覚書（案）に明記していますので、御確認ください。
7	定期借地権設定契約のための覚書（案）	1	4	1			「公有財産借受申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画及び事業計画」とありますが、これはどのような手続きかご教示下さい。	別添の公有財産取扱規則（昭和39年宮崎県規則第20号）第14条第1項に基づく手続です。覚書締結前に申請書を提出いただくこととなります。詳細につきましては、提出いただく際にお伝えします。
8	貸付料	1	5				契約期間の初日から貸付料が発生する定めとなっており、基本協定書（案）25頁の日程表では建設工事着手前に借地権設定契約を締結する予定となっておりますが、建設工事期間中は貸付料を免除いただけないでしょうか。	建設工事期間中の貸付料は免除いたしません。

東京ビル再整備事業 定期借地権設定契約のための覚書（案）に関する質問の回答（第1回）

No.	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	数	(数)	か	(か)		
9	(貸付料) 第5条	2	5				本件貸付料（借地料）は、複数月の支払対象期間（毎年●月～翌年●月）における合計支払金額を特定の支払期限（●月末）に支払う旨の記載があります。一方、募集要項（P6-7.(5)）では、借地料は毎月支払うと記載されています。本件貸付料（借地料）は年額貸付料の月割り金額を毎月支払うのか、それとも支払時期（支払回数）は民間事業者の提案に基づき貴県との協議により決定することになるのかご教示願います。また、支払いは前払い・後払いのどちらを貴県で想定されているのか合わせて教えて頂ければと思います。	募集要項第1の7の(5)の「毎月」を「毎年」に修正しました。借地料の支払については、その借地料の対象年度の4月末日を支払期限として想定しています。
10	地代の支払いについて	2	5条	2			借地料は毎月納付書を金融機関窓口を持参して支払うと読めますが、オペレーションの都合上、銀行振込可としていただくか、年払い（若しくは固定資産税のように年4回等の分納）対応できないでしょうか	No.9を参照してください。
11	(貸付料の改訂) 第6条	2	6				"双方合意の上で、これを改定することができる。"とありますが、合意が成立しない場合は改訂できないという理解でよろしいでしょうか？	御理解のとおりです。
12	貸付料の改定	2	6				貸付料が不相当となったと判断する具体的な条件を教えてください。（例えば路線価が何%上昇・下落等）	具体的な条件は設定していません。
13	賃料の改定について	2	6条				借地料が不相当となったとき、甲乙協議の上で賃料を改定できるがあるが、経済情勢等の理由から募集要項第1の7(4)の基準借地料を下回る可能性を許容されるといった理解で宜しいでしょうか	御理解のとおりですが、定期借地権設定契約のための覚書（案）第6条に記載のとおり、乙の事情によるものではなく、土地の価格の上昇又は下落その他の経済事情の変動、近傍類似の土地の貸付料等と比較して貸付料が不相当となったときに、甲乙協議・合意の上で改定することができることとしております。このため、提案金額を上回る可能性もあります。
14	公租公課の負担	3	9				本件建物の公租公課、光熱水費その他使用上の諸費用は、全て乙の負担となっておりますが、公租公課は甲と乙の準共有持分に応じて分担し、光熱水費等も専有部分は甲・乙の使用量に応じ、準共有持分は持分割合、または、使用量に応じて分担すべきものではないでしょうか。	定期借地権設定契約のための覚書（案）を修正しましたので、修正後の内容を御確認ください。

東京ビル再整備事業 定期借地権設定契約のための覚書（案）に関する質問の回答（第1回）

No.	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	数	(数)	か	(か)		
15	(公租公課等の負担) 第9条	3	9				”公租公課、光熱水費その他使用上の諸費用は、全て乙の負担とする。”とありますが、当該負担は民間施設（民間専有部）に関するものであり、共用部に関しては管理組合の負担との認識でよろしいでしょうか？	No.14を参照してください。
16	(公租公課等の負担) 第9条	3	9				『本件建物の公租公課、光熱水費その他使用上の諸費用は、全て乙の負担とする。』と記載がありますが、乙（民間事業者）が負担する諸費用は、民間施設及び共用施設の民間施設持分に係る範囲に限るものとして頂きたく存じます。	No.14を参照してください。
17	様式1 9条	3	9				本件建物の公租公課、光熱水費その他使用上の諸費用は全て乙負担とありますが、県施設等の部分については県または県施設の利用者負担と理解してよろしいですか？	No.14を参照してください。
18	光熱水費	3	9				第9条（公租公課等の負担）で、光熱水費その他使用上の諸費用は全て乙の負担とありますが、共用施設部分の光熱水費等は維持管理業者が支払い業務を担当し、管理費から支出するという認識でよろしいでしょうか。	No.14を参照してください。
19	契約不適合責任	3	11				支障物等が発見された場合においては、「乙」ではなく「甲」の費用負担でないでしょうか。	原文のままとします。
20	契約不適合責任	3	11				11条第1項において定められている契約不適合責任について、募集要項P26以降に定められているリスク負担に関する考え方と齟齬が生じております。募集要項を正とし、本条文は変更可能と理解してよろしいでしょうか。	No.21を参照してください。
21	契約不適合責任	3	11	1			募集要項参考資料のリスク分担表（設計・建設、28頁）では、貴県が公募時に示す資料及び現地見学会にて予見できることに関するもの以外のリスクは貴県の負担区分となっているのに対し、本条では土地引渡しを受けた後は賃借人が全て負担するとなっております。本条が修正されるとの理解でよろしいでしょうか。	リスク分担表よりも定期借地権設定契約のための覚書（案）が優先するものとします。なお、第11条は原文のままとします。

東京ビル再整備事業 定期借地権設定契約のための覚書（案）に関する質問の回答（第1回）

No.	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	数	(数)	か	(か)		
22	(契約不適合責任) 第11条	3	11	(1)			”土壤汚染その他のかし（以下総称して「支障物等」という。）が発見された場合においては、乙が自らの費用及び責任でこれに対応する”とありますが、対応普府に関しては民間側に一任されるとの理解でよろしいでしょうか？ また、起因者が明らかな場合は、起因者に損害を賠償できるとの理解でよろしいでしょうか？	前段の土壤汚染その他のかしに関しては御理解のとおりです。 後段について、第三者が起因者の場合は、法令に従った請求ができると御理解ください。
23	定期借地権設定契約のための覚書（案）	3	11	1			「本件建物の建築及び存続に支障を来す地中埋蔵物、土壤汚染その他のかしが発見された場合においては、乙が自らの費用及び責任でこれに対応するものとする。」とありますが、この規定は、基本協定第9条第7項に対応する規定であり、同条第4項から第6項の規定とは矛盾しない、という理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
24	契約不適合責任について	3	11条	1			土壤汚染について記載がありますが、県から土壤調査レポートのような資料は事前に開示されないのでしょうか（敷地調査と土壤調査は別物といった前提で）	そのような資料は保有しておりません。
25	様式1 11条1項	3	11	(1)			定期借地権契約締結後に発見された本件土地に関する支障物の対処費用は全て民間事業者の費用負担とありますが、県と民間事業者の協議による、としていただけませんか？	No.21を参照してください。
26	様式1 11条1項	3	11	(1)			定期借地権契約締結後に発見された本件土地に関する支障物の対処費用は全て民間事業者の費用負担とありますが、基本協定書9条6項に基づき、合理的に推測できない支障物等が発見された場合は県が費用負担することでよいですか？	要求水準書第3の4の(3)において、「事業者は、自らの費用負担により、設計や工事のための必要な各種調査を実施する」こととしております。この調査については、既存施設の解体工事の際に行うこととし、基本協定書（案）第9条第4項に規定しております。 この調査の結果、確認され、県に報告された同項の地中埋設物等について、対応する内容の実施に要する費用の負担につき定めたものが、同条第6項です。 既存施設の解体工事が終了した後は、上記の調査が完了していることとなりますので、この調査において確認できなかった同条第4項の地中埋設物等が発見されたときは、同条第7項に記載のとおり、これに対応する費用は全て選定事業者が負担することとしております。

東京ビル再整備事業 定期借地権設定契約のための覚書（案）に関する質問の回答（第1回）

No.	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	数	(数)	か	(か)		
27	契約不適合責任	3	11	2			定期借地権設定契約の前に、貴県と隣地地権者との越境確認書を開示いただけるとの認識でよろしいでしょうか。	選定事業者との契約手続において必要に応じ閲覧等の対応を行います。
28	契約不適合責任	3	11	2			建築計画に影響を与える越境は無いとの認識でよろしいでしょうか。	希望者に対して共有する越境物に関する資料で確認してください。募集要項に関する質問の回答（第2回）No.6を参照してください。
29	(契約不適合責任) 第11条	3	11	(2)			”本件土地の一部に隣地所有者の建物が越境していること”とありますが、信託受益権化などにおいて支障をきたさないよう、隣地の協力は得られるとの理解でよろしいでしょうか？（境界確認や越境解消の覚書の提出など）	境界や越境解消の覚書については、募集要項に関する質問の回答（第2回）No.12を参照してください。 「隣地の協力」が何を意味するのかが分かりませんが、提案内容により必要となる関係者からの同意が得られなかった場合のリスク（民間負担となります。）を想定した上で、提案を行ってください。 なお、周辺住民等への説明については、要求水準書の第3の4の(3)に記載のとおり、事業者の業務としております（県は、必要に応じ、同席する予定です。）。
30	契約不適合責任について	3	11条	2			越境に関する覚書の開示若しくは引渡し前に覚書を取得していただけないでしょうか また、現状において紛争等が存在していない旨を（本覚書内等で）表明保証していただけないでしょうか	募集要項に関する質問の回答（第2回）No.12を参照してください。
31	定期借地権設定契約のための覚書（案）	5	14	(6)			「個人」とありますが、自然人・法人を問わない、との理解でよろしいでしょうか。	民間施設の内容が複数の場合等に対応できるよう、複数の法人による区分所有は禁止しておりませんが、県有資産である土地を将来にわたり適切に管理するため、原則として借地権（建物も同じ。）を分割して譲渡することは認められません（定期借地権設定契約のための覚書（案）第19条参照。）。
32	土地の使用制限	5	14		(6)		本号でいう「個人」には法人を含まないという理解でよろしいでしょうか。（複数の法人による区分所有は認められるという理解でよろしいでしょうか。）	No.31を参照してください。
33	土地の使用制限	5	14		(6)		複数の法人による区分所有が認められる場合、当該法人は募集要項の「民間施設の所有業務を行う事業者」の参加資格要件を満たす必要があるとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。

東京ビル再整備事業 定期借地権設定契約のための覚書（案）に関する質問の回答（第1回）

No.	タイトル	該当箇所				質問	回答
		頁	数	(数)	か (か)		
34	譲渡	6	19	(1)		譲渡の承諾に承諾料等は不要でしょうか。必要であれば、計算方法を教えてください。	定期借地権の譲渡時の譲渡承諾料は想定しておりません。
35	(譲渡、転貸の禁止等) 第19条	6	19	(3)		”本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸しないこと。”とありますが、2社（者）で借地人となる（借地権の準共有）は可能との理解でよろしいでしょうか？	No.31を参照してください。
36	登記	6	21			募集要項5頁7.（2）にも記載のとおり、本件借地権は県と事業者の準共有となることから、県においては自己借地権の設定が観念できると考えます。本借地権の登記においては、賃貸人たる県が借地権設定者となり、賃借人たる県及び事業者が借地権者となる登記という理解でよいでしょうか。	定期借地権設定時は借地権設定者が県、借地権者が民間施設所有事業者となる登記を行い、県施設の区分所有権及び共用施設の持分を県が買い取った後、再度登記を行うことを想定しています。
37	契約の中途解約	8	23			県施設を利用中であっても、6ヶ月前の書面通知で中途解約可能との理解でよろしいでしょうか。中途解約に違約金等は不要でしょうか。	第23条第1項の規定により契約が解除された場合において、県に損失が生じたときは、その損害を賠償していただきます。契約書に追記します。 また、第27条の規定に基づく原状回復費用を県に納付していただきます。
38	原状回復義務	8	27			本契約が終了した場合、乙は自己の負担で本件建物等を取去する定めとなっておりますが、募集要項6頁7.（8）のとおり、県施設の除去費用は県が負担するという理解でよいでしょうか。	御理解のとおりです。
39	原状回復義務等	9	27	1		募集要項P6（8）に、対象敷地の除却費用について、県施設の除却費用は県が支払うと記載がございますので、その旨条文に加筆いただきたいのですが可能でしょうか。	定期借地権設定契約のための覚書（案）を修正しました。 修正後の本覚書（案）に明記していますので、御確認ください。
40	原状回復義務等	9	27	4		締結者（乙）がSPC等ではなく、民間施設を継続的かつ安定的に所有することができる資力を有する（所有業務を行う事業者の要件を見たす）事業者であっても、原状回復費用の積立を行う必要があるということでしょうか。	御理解のとおりです。

東京ビル再整備事業 定期借地権設定契約のための覚書（案）に関する質問の回答（第1回）

No.	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	数	(数)	か	(か)		
41	原状回復義務等	9	27	4			民間施設を継続的かつ安定的に所有することができる資力を有する（所有業務を行う事業者の要件を満たす）事業者であっても、原状回復費用の積立が求められる場合、当該積立は事業者の社内において、本事業の運営と区別された会計で積み立てるといえるでしょうか。 或いは、貴県と事業者で設立する管理組合にて積み立てるといえるでしょうか。	第27条第4項に規定する原状回復費用の積立については、選定事業者において、他の事業とは独立した会計で積み立ててください。
42	原状回復義務等	9	27	4			民間施設を継続的かつ安定的に所有することができる資力を有する（所有業務を行う事業者の要件を満たす）事業者であっても、貴県と事業者で設立する管理組合での原状回復費用の積立を求められるとした場合、貴県も同様に、事業者の計画に沿って同費用の積み立てを行うという理解でよろしいでしょうか。	県は、解体費用の積立は行いませんが、対象敷地の所有者であり、解体時に県施設部分（共用施設の持分を含む。）の除却費用を拠出することにより、確実に解体を行います。
43	原状回復義務等	9	27	4			原状回復費用の積立について記載がありますが、募集要項P6（8）に、対象敷地の除却費用について、県施設の除却費用は県が支払うと記載がございますので、民間施設分の除却費用について積立計画を定めればよろしいでしょうか。	民間施設部分及び共用施設の持分に係る除却費用について、積立計画を定めていただく必要があります。
44	建物の滅失	9	28				本条の「協議による合意解決を申し出ることができるものとする。」の合意解決は「合意解除」の誤用とも考えられますが、本条は乙が契約継続の有無に関して協議を行うことを申し出ることができる旨を定める趣旨ということでしょうか。	「合意解決」には定期賃貸借の合意解除も含まれますが、それ以外の解決方法も排除しません。原文のままとします。
45	滅失の際の取り扱い	9	28				（建物の滅失）第28条の箇所 契約期間中に本件建物が滅失した場合で、賃借人が借地期間の継続及び施設の建替えを希望した場合の取り扱いはどのようになるのでしょうか。	定期借地権設定契約書第33条に基づき協議します。
46	滅失の際の取り扱い	9	28				上記の際、建替えをする場合、県施設部分の再建は発生するのでしょうか。発生する場合の費用負担等についてお考えがあればご教示ください。	建物が滅失した場合に県施設を再建するかどうかについては、現時点では判断できません。