

令和4年度
市有地貸付事業募集要項
(立川市錦町1丁目市有地貸付事業)

令和4年5月
立川市行政管理部 総務課

目次

- 1 趣旨
- 2 貸付物件
- 3 市有地貸付一般競争入札の流れ
- 4 参加資格要件
- 5 貸付物件の募集条件等
- 6 入札
- 7 無効な入札
- 8 辞退
- 9 入札結果の通知
- 10 一般定期借地権設定契約のための覚書及び契約の締結
- 11 土地賃借料等
- 12 その他留意事項
- 13 問い合わせ先

様式集

一般定期借地権設定契約のための覚書（案）

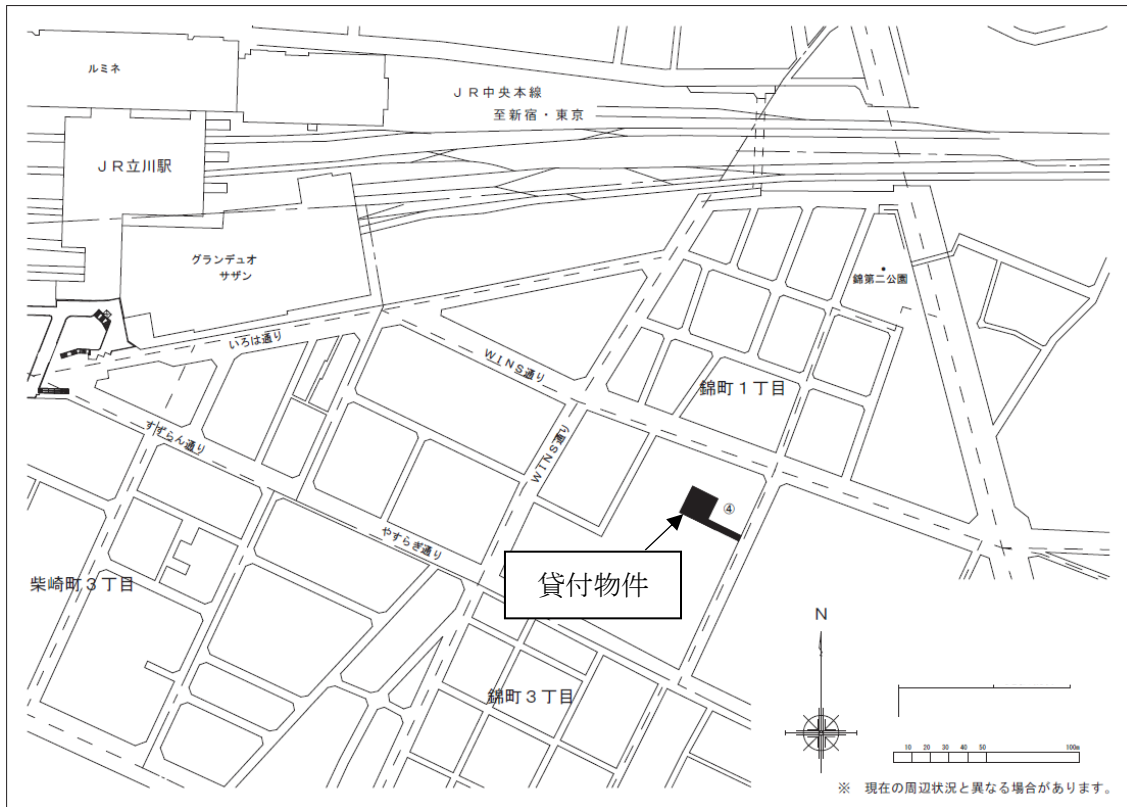
1 趣旨

市では、その保有する資産の有効活用を目的として、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する一般定期借地権設定契約（以下「本件契約」という。）による土地貸付を賃借料（年額）の提示による一般競争入札方式にて行います。参加を希望する方は、本要項を十分に確認のうえ、お申込みください。

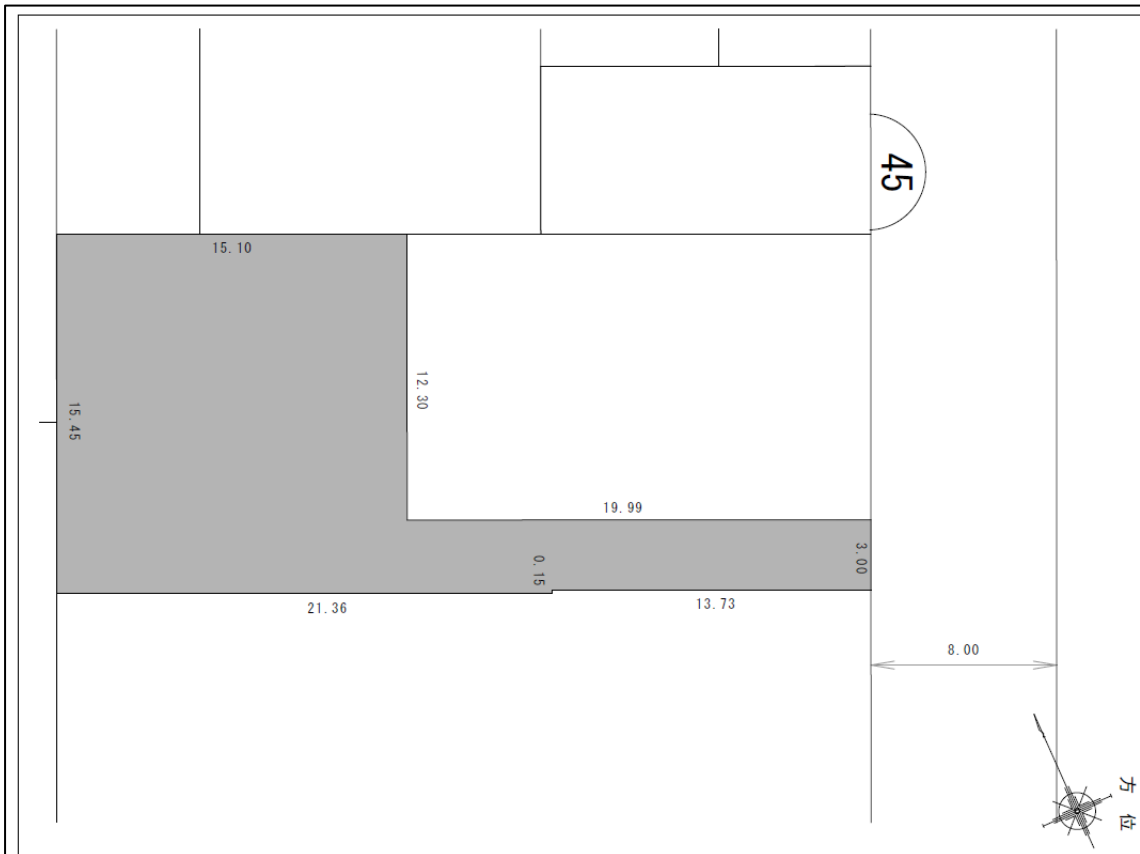
2 貸付物件

所在地番	立川市錦町1丁目391番 (住居表示：立川市錦町1丁目4番10号)
土地面積・地目	294.42 m ² 宅地
用途地域	商業地域
建築・造成等に関する制限	建ぺい率：80%、容積率：400% 高度地区：指定なし 防火・準防火地域：防火地域 東京都建築安全条例（昭和25年条例第89号）による制限有
現況	間口3m、奥行約35m、路地状部分を含む袋地（旗竿地） 更地
供給施設の状況	電気、上水道、下水道、都市ガス：接面道路配線・配管有
交通機関	JR中央線「立川」駅から約500m 多摩都市モノレール「立川南」駅から約600m
最低貸付価格(年額)	4,080,000円
貸付期間	50年間
その他	<ul style="list-style-type: none">・物件の道路側及び隣接地側は、すべて境界確定済みです。・物件内に存するフェンス等は、現況での引き渡しとなります。・物件内で埋設物等が出た場合は、借主の負担で撤去するものとします。・本物件は入口を施錠していますので、確認のため立入りを希望する場合は立川市行政管理部総務課までご連絡ください。・本物件の契約にあたっては、風俗営業法等の用途を制限する条件を設定します。

【周辺図】



【明細図】





3 市有地貸付一般競争入札の流れ

<p>(1) 募集開始</p>	<p>令和4年5月6日(金) 「市有地貸付事業募集要項」を市ホームページに掲載</p>
<p>(2) 参加申込</p>	<p>① 提出日時 令和4年5月6日(金)から令和4年5月31日(火)まで 土曜日、日曜日及び祝日を除く午前9時から午後5時まで (午後零時から午後1時までを除く。)</p> <p>② 提出書類 ア 一般競争入札参加申込書(様式1) 1部 イ 土地利用計画書(様式2) 1部 ウ 「参加資格条件」が確認できる書類1式・・・資格登録していない者</p> <p>③ 提出場所 ・立川市行政管理部総務課 (立川市泉町1156番地の9 立川市役所2階51番窓口)</p> <p>④ 提出方法 郵送(簡易書留又は一般書留)又は持参により提出とし、受付期限必着とします。</p> <p>⑤ 注意事項 書類の提出方法は郵送または持参に限り、電話やメールでの申し込みはできません。また、提出された書類はお返しできません。</p>
<p>(3) 受付後</p>	<p>① 入札案内等 参加受付後、入札参加資格について審査し、適格と認めた者(以下「入札参加者」という。)に次の書類を郵送します。 なお、入札参加資格がないと認めた者には、その旨を郵送にて通知します。 ア 入札のご案内 イ 入札参加資格確認通知書 ウ 入札書 ※上記書類が令和4年6月3日(金)までに到達しない場合は、翌週6月6日(月)に電話でご連絡ください。</p>
<p>(4) 質問受付</p>	<p>① 受付期限 令和4年6月8日(水)午後5時まで</p> <p>② 提出書類 ア 質問書(様式3)</p> <p>③ 提出方法 電子メールに添付し提出してください。</p> <p>④ 提出先等</p>

	<p>立川市行政管理部総務課 電子メールアドレス：soumu@city.tachikawa.lg.jp ※件名「市有地貸付事業募集に関する質疑について」</p> <p>⑤ 注意事項 ・窓口や電話での質問は一切受け付けません。</p>
(5) 質問回答	<p>① 回答日 令和4年6月15日(水)</p> <p>② 回答方法 全質問に関する回答について質問者の氏名及び名称を無記載として、申込者全員にメールで送付します。</p>
(6) 入札・開札	<p>① 入札 日時：令和4年6月24日(金) 午前10時 場所：立川市役所 209 会議室 必要書類等：入札参加資格確認通知書、入札書、印鑑 ※上記時間までに必ず入室してください。 ※入札書に押印する印鑑は、一般競争入札参加申込書に押印した印鑑と同一の印鑑を使用してください。</p> <p>② 開札 上記入札場所において入札締切後即時に行います。</p>
(7) 覚書の締結	<p>令和4年7月中 一般定期借地権設定契約のための覚書を締結</p>
(8) 契約保証金の納付	<p>一般定期借地権設定契約締結までに納付すること</p>
(9) 一般定期借地権設定契約の締結	<p>令和4年8月 公正証書にて一般定期借地権設定契約を締結</p>

【代理人】について

入札当日に会場にお越し頂けない場合や、印鑑を持ち出すことができない場合には、入札を代理人に委任することができます。その際は、入札参加者と代理人が記名押印した委任状の提出が必要となります。委任状は、別添様式を使用して下さい。

なお、次の場合は代理人を立てる必要はありません。

- ・入札参加者本人に代わって、入札参加者本人の印鑑を持参して入札する場合
- ・入札参加者が法人で、その社員が代表者印を持参して入札する場合

4 参加資格要件

この入札に参加できる者は、この入札の参加申し込み日において、次の各号の要件をすべて備えた者とします。

- (1) 東京都内に本店、支店または営業所を有し、かつ、立川市競争入札参加資格登録（以下「資格登録」という。）を当該店舗でしている者。ただし、資格登録をしていない者にあつては、下記書面を提出し、契約締結時まで資格登録できる見込みがある場合に限り参加することができる（実際に資格登録をする必要はなし）。

必要書類	法人の方	個人の方
履歴事項全部証明書（登記簿謄本）※ ¹	必要	—
履歴事項全部証明書（商号登記簿謄本）※ ¹	—	商号登記をしている方は必要
身分証明書※ ¹	—	商号登記をしていない方は必要
財務諸表※ ²	必要	必要
法人事業税の納税証明書※ ² （「地方法人特別税」を含む）	必要	—
納税証明書その1※ ² （「法人税」又は「所得税」）	必要 「法人税」	必要 「所得税」
納税証明書その1※ ² （「消費税」及び「地方消費税」）	必要	必要
登記されていないことの証明書※ ¹	—	商号登記をしていない方は必要

※¹ 発効後3か月以内のもの

※² 直近のもの

- (2) 立川市において、過去1年以内に立川市競争入札等参加資格停止基準の規定による参加停止の措置を受けていない者。
- (3) 立川市契約における暴力団等排除措置要綱（平成23年立川市要綱第82号）第3条第1項各号にいずれにも該当しないこと。

5 貸付物件の募集条件等

本物件の貸付契約にあたっては、次の各号の条件や制限が付されます。

(1) 募集条件

- ア 市と落札者との間で借地借家法第22条に規定する一般定期借地権設定契約を締結することにより貸付を行う。
- イ 貸付物件には建築確認申請を必要とする建物を所有すること。
- ウ 本件借地権は、賃借権とする。
- エ 貸付期間は覚書により合意し、公正証書による契約書で定める始期から50年間とすること。なお、公正証書作成に要する費用は、落札者の負担とすること。

オ 本件借地権については、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、借地権者は建物の買取を請求することはできないこと。

カ 本件借地権については、民法（明治29年法律第89号）第619条の適用はないものとする。

（2）禁止用途

ア 政治的又は宗教的用途に使用することはできないこと。

イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する営業の用に供すること。

ウ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団又はその他反社会団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途に使用すること。

エ 周辺環境を損なうことが予想される用途に使用すること。

オ その他、市が適さないと判断した用途に使用すること。

カ 第三者をしてアからオの用途に使用させること。

（3）物件の引き渡し

ア 土地は、現況有姿で引き渡す。

イ 事業の支障となる地中障害物等が、万一、存在した場合には、関連法令等を遵守の上、借地権者の責任と負担で撤去すること。

ウ 引き渡し後において、貸付物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないことがあっても市は契約不適合責任を負わない。なお、この場合においても土地の賃借料等の価格の変更は行わないこと。

（4）登記

ア 借地権者は、貸付物件内に新たに建築する建物の表示登記及び所有権保存登記を行い、その建物に係る全部事項証明書を市に提出すること。

イ 期間満了等により更地にしたときには、借地権者において建物に付着した抵当権の抹消登記及び建物の滅失登記を行うこと。

ウ 登記の手続き及び一切の費用は、すべて借地権者の負担とすること。

（5）借地権の権利譲渡、転貸等の禁止

借地権者は、市の書面による承認を得ない限り、本件土地の借地権を第三者に転貸し、譲渡し、又は担保に供することはできない。

（6）調査協力義務

使用状況を把握するため、市は随時貸付物件を実地調査し、又は借地権者に対して必要な報告を求めることができるものとする。

（7）本件土地の返還

ア 借地権者は、契約期間満了時、契約の解約又は解除による契約の終了時まで、借地権者の費用をもって本件土地に存する建築物等を撤去し、更地にしたうえで市に返還すること。

イ 借地権者は、土地の返還が遅延した場合には、契約期間の満了日、契約の解約又は解除による契約終了日から土地が返還された日までの期間における賃借料相当額の使用損害金を支払うこと。

(8) 契約解約及び解除

ア 借地権者は、契約期間中に契約の解約を申請することができる。この場合、借地権者の解約申請の翌日から6か月を経過したことにより契約が終了するものとする。また、6か月分の賃借料相当額を市に支払うことによって、解約申入日の翌日から起算して6か月以内で借地権者が希望する日に契約を解約することができる。

イ 市は、借地権者が次のいずれかに該当すると認める場合には、契約の解除を行うことができる。

- ① 市の書面による承認を得ることなく、貸付物件を市が指定する用途以外の用に供したとき
- ② 市が示す用途の制限に違反したとき
- ③ 賃借料の支払いを納付期限から2か月以上遅延したとき
- ④ 市の書面による承認を得ることなく、市が示す期日までに貸付物件を指定用途に供しなかったとき
- ⑤ 市の書面による承認を得ることなく、貸付物件を第三者に転貸し、譲渡し、又は担保に供したとき
- ⑥ 物件保全義務を怠ったために、貸付物件を荒廃に至らしめたとき
- ⑦ 調査協力義務を怠ったとき
- ⑧ その他契約を継続しがたい重大な過失又は背信行為があったとき

ウ 市は、地方自治法第238条の5第4項の規定により、公用又は公共用に供するために貸付物件を必要とすると認める場合には、契約を解除することができる。その場合には、公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和37年6月29日閣議決定）の規定に準じて損失を補償するものとする。

6 入札

- (1) 入札参加資格確認通知書に記載された本人、又は代理人が参加することができます。なお、入札会場への入場は各社（者）1名とします。
- (2) 開札は、入札会場において入札の終了後、直ちに入札者の面前でおこないます。ただし、やむを得ない事由により入札者が開札に立ち会わないときは、この入札事務に関係のない職員が立ち会います。
- (3) 開札の結果、事前に定めた最低入札価格（年額408万円）以上で、最も高い価格（年額）をつけた者を落札者として決定します。
- (4) 落札者となるべき入札者が同価格により2者以上あるときは、直ちにくじを引いて落札者を決定します。ただし、入札者がくじを引かないときは、この入札に関係のない職員が代行します。

7 無効な入札

次の各号に該当する入札は無効とします。

- (1) 入札参加資格がない者がした入札
- (2) 提出書類等に虚偽の記載をした者がした入札
- (3) 記載事項の不明な入札又は記名押印の無い入札
- (4) 金額を訂正した入札又は意思表示が不明瞭な入札
- (5) 2通以上の入札をした入札
- (6) 他人の代理人を兼ね、又は2人以上の代理をしたものに係る入札
- (7) 最低入札価格に達しない金額での入札
- (8) 入札に関し不正行為のあった入札
- (9) その他入札条件等に違反した入札

8 辞退

一般競争入札参加申込書提出後、やむを得ず参加を辞退する場合は、辞退届（様式4）を事前に連絡のうえ、立川市行政管理部総務課に直接持参してください。なお、辞退は自由であり、辞退したことをもっていかなる不利益な取り扱いをすることはありません。

9 入札結果の通知

開札時において、落札者があるときは名称及び金額を、落札者がいないときはその旨を開札に立ち会った者にお知らせします。入札結果については、市ホームページで公表します。

10 一般定期借地権設定契約のための覚書及び契約の締結

(1) 覚書の締結

市と落札者は、速やかに一般定期借地権設定契約のための覚書を締結します。

(2) 契約の締結

覚書締結後、借地借家法第22条による一般定期借地権を設定する契約を締結します。公正証書の作成に係る費用及び登記に必要な費用は落札者の負担とします。

11 土地賃借料等

落札者には、公正証書による契約書で定められた始期から賃借料支払義務が発生します。建物建築確認手続・建築工事等に要する期間においても賃借料の減額はしません。その他賃借料等に関する次の各号の内容についてご確認ください。

(1) 賃借料

ア 市が提示した賃借料（年額）を最低入札価格として、一般競争入札を行う。

イ 最低入札価格は、年額4,080,000円とする。

(2) 支払

ア 年1回、市が定める期日までに納入通知書により支払うものとする。

イ 借地期間が年度の中で始まる場合、又は終わる場合は月割するものとし、1か月に満たない月がある場合は、これをさらに日割りする。

(3) 賃借料の改定

賃借料は3年ごとの固定資産税評価額の評価替えの基準年度に見直しを行い、当該年度より改定（適用）するものとし、従前の貸付料（年額）に固定資産税路線価変動率を乗じた額を改定後の賃料とする。ただし、大幅な経済情勢等の変化により土地の価格の急激な変動等が生じた場合は、その都度協議し改定するものとする。

(4) 契約保証金

ア 一般定期借地権設定契約日までに賃借料月額相当額の30箇月分を収めること。

イ 契約保証金は、賃料の滞納や土地返還時の原状回復の不履行があった場合、その費用に充当することを目的とする。

ウ 契約保証金は、貸付期間の満了又はその他の理由により本契約が解除された場合、本件土地の原状回復を確認後、利息を付さずに返還する。

12 その他留意事項

- (1) 入札に参加するための費用は、すべて参加者の負担とします。
- (2) 入札書の修正及び変更は一切認められません。
- (3) 提出された書類等は返却しません。
- (4) 市が提供する資料は、応募にかかる目的以外での使用を禁じます。
- (5) 入札保証金は免除します。

13 問い合わせ先

立川市行政管理部総務課管財係（市役所2階51番窓口）

住所 〒190-8666 立川市泉町1156番地の9

電話 042-523-2111（内線2600）

ファックス 042-527-8074

電子メールアドレス：soumu@city.tachikawa.lg.jp