

よくある質問

Q1：「土地評価調整金」とは、解体費のことですか。

A1：一般的に解体が必要な建物を残したままで土地を売却する場合、更地での評価額から価値の減少が生じますので、今回はこの価値の減少分を土地評価調整金としています。

『公社所有地制限付一般競争入札募集要領』（以下「募集要領」という。）の8ページをご覧ください。

Q2：入札価格の考え方を教えてください。

A2：「土地代金」から「土地評価調整金」を差し引いた金額が入札価格となります。

例えば、公表している予定価格で入札した場合、入札価格＝「土地代金」－「土地評価調整金」
＝309,000,000円－600,000,000円（消費税込）＝△291,000,000円となります。
入札書への具体的な記載については、「募集要領」（別記様式第9号）の21ページから22ページをご覧ください。

Q3：通常では、土地を取得する場合、土地の対価として、買受人が公社に金銭を支払いますが、入札価格がマイナスの場合とは、どう理解すればよいですか。

A3：買受人は、公社に土地代金をお支払いいただきます。一方、公社は買受人に対して、土地評価調整金をお支払いいたします。なお、この土地評価調整金については、買受人が土地代金を支払う際に土地評価調整金の4割相当を前払金として、公社に請求することができます。（この場合、契約時には土地代金と前払金を相殺した金額を公社にお支払いいただくこととなります。）

また、土地評価調整金の残金につきましては、建物等の地上部分の解体撤去が完了したことが確認された段階でお支払いいたします。

「募集要領」の10ページをご覧ください。

Q4：入札参加資格に記載されている「市街地の活性化に資する事業」とは、どのような事業ですか。

A4：「取得後の用途及び事業スケジュール」に事業内容が「市街地の活性化に資する事業」であること、理由を記載していただき、それが当公社において妥当と判断できるものであれば、入札参加資格証を送付いたします。

ただし、当該地の商業地域に可能な事業のうち、「募集要領」の3ページ、「留意事項について」に該当する事業を除きます。

なお、判断にあたり、公社から資料の提供を求める場合もありますので、ご了承ください。

例えば、「募集要領」の2ページから3ページ「入札参加資格について」の「(2) 入札に参加できる者に必要な資格経験等」のうち共同住宅の分譲、介護施設又は医療施設の運営、商業施設の開発等が該当します。

Q5：入札申込み時に提出する「取得後の用途及び事業スケジュール」は、利用計画図や事業概要書を提出する必要はありますか。

A5：利用計画図や事業概要書は提出を求めるものではありませんが、提出いただければ資格審査の参考にさせていただきます。

Q6：解体工事の着手・完了期限が条件として設定されていますが、その後の事業に関しての着手や完成時期の期限はありますか。

A6：期限の定めはありませんが、建物等の解体撤去完了後、速やかに参加申込時の届出書類に記載した事業に着手していただくようお願いします。

Q7：参加申込みの届出書類に記載の事業に着手とは、どのような状態を想定していますか。

A7：現地において、建築工事に着手したことが確認できた時点を想定しています。