

別紙

事業用定期借地権等を設定して貸付けを行う場合の一般競争入札における実施手続

事業用定期借地権等を設定して貸付けを行う場合の一般競争入札の実施手続は、次に定めるところによる。

(1) 貸付対象財産

募集を受け付ける財産の判断基準については、各財務局の実情に応じて定めることで差し支えないが、できる限り前広に選定するものとする。

(2) 要望の把握

情報収集については、借受要望が想定される業者（不動産業者、小売業者等）、及び民間精通者（不動産鑑定業者、金融機関等）に対するヒアリング等により行う。

各財務局において要望を受け付ける財産を選定後、財務局ホームページに対象財産のリストを掲載し、当該財産に事業用定期借地権等を設定する場合の用途及び期間に関する要望を受け付ける。この場合において、契約締結後に契約金額を含む契約内容（注 1）を財務局等のホームページに公表すること、及び当該契約内容の公表に対する同意が契約締結の要件となることを付記した上で要望を受け付けるものとする。

また、財務局ホームページに掲載された対象財産以外に事業用定期借地権等の要望がなされた場合、原則として 1 ヶ月以内に事業用定期借地等の可否を検討（注 2）し、事業用定期借地等による貸付けが可能と判断された場合には、対象財産のリストに追加する。

（注 1） 契約締結後に公表する契約内容は以下のとおり。

所在地、登記地目、面積、応札者数、開札結果、契約年月日、年額貸付料、契約期間、契約相手方の法人・個人の別、契約相手方の業種（契約相手方が法人の場合のみ）、定期借地権（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 2 2 条に規定する借地権及び第 2 3 条第 1 項又は第 2 項に規定する借地権をいう。）の設定の有無、価格形成上の減価要因、都市計画区域、用途地域、建蔽率、容積率

（注 2） 現に売出中の財産又は買受けの要望を受けている財産については、原則事業用定期借地等を認めない。

(3) 入札の決議

要望が寄せられた財産について入札を実施しようとする場合は、別添第 2 号様式による国有財産貸付公示書に必要事項を記載の上、別添第 3 号様式による入札要領及び国有財産有償貸付合意書（案）等を添付して入札の決議を行う。

(4) 予決令第 74 条の規定に基づく入札の公告の取扱い

入札の公告は、原則として、下記(5)の③に定める入札参加申込書の提出期限の前日から起算して 10 日前までに財務局等の掲示板その他の適宜の場所への掲示等いずれかの方法により行い、できるだけ多数の入札参加者を得るよう配慮する。併せて入札公告を財務局ホームページに掲載する。

(5) 入札要領等の閲覧と入札関係書類の交付

① 入札公告を行ったときは、入札の公示期間中、財務局その他適宜の場所に入札要

領及び貸付合意書（案）等を備え付けて入札参加希望者の閲覧に供するとともに、入札参加希望者には、次の入札関係書類を交付する。ただし、入札参加希望者への入札関係書類の交付期限は、入札参加申込書の提出期限を勘案の上適宜設定するものとする。

【入札関係書類】

- イ 国有財産貸付公示書（写）
- ロ 入札要領
- ハ 国有財産有償貸付合意書（案）
- ニ 物件調書等
- ホ 入札参加申込書
- ヘ 役員一覧（法人による入札の場合）

② 入札関係書類の交付に当たっては、入札参加申込書（法人による入札の場合には役員一覧を含む。以下同じ。）を期限までに提出するよう伝えること。併せて相手方に対し国有財産貸付公示書、入札要領等の内容を十分周知し、間違いのない入札を行うよう注意を喚起する。

③ 入札参加希望者から入札参加申込書を原則として入札期日の 10 日前までに提出させることとする。

(6) 物件の現地説明

入札における物件の現地説明は、原則として省略する。

ただし、現地説明を行う必要があると認める場合には、入札参加申込書の提出期限のおおむね 5 日前の日を定め、国の指定する場所に下見参加者を集合させ、担当職員が現地案内を行い境界杭及び境界線を明示して、これを確認させた上、都市計画上の制限（用途地域、建ぺい率、容積率）及び地下埋設物等がある場合にはその事由等について説明する。

なお、市街化調整区域内に所在する国有地を入札に付する場合で、建築等に係る都道府県知事の許可等を要するときは、その旨を説明する。

(7) 警察当局の排除要請に該当するか否かの照会

入札参加申込書の提出があった場合には、速やかに入札参加者（法人の場合は役員を含む）が、警察当局から排除要請がある者に該当するか否かを警察当局に照会のうえ、できるだけその結果を開札日までに得ることとする。

(8) 入札保証金の納付

会計法第 29 条の 4 の規定に基づく入札保証金は、入札会場への持参により納付させるものとする。

(9) 入札の実施

入札の方法は次による。

① 入札

イ 入札参加希望者が、入札会場に集合した時は、入札参加申込書が提出されていることを確認の上、入札参加の受付を行う。入札実施時刻となった時は、入札参加者を入札会場に集め、入札参加の受付を締切る旨及び入札を開始する旨を告げ、次の事項について説明する。

(イ) 入札要領記載事項

(ロ) 落札者と契約を締結する場合の契約内容、特に貸付料の改定条項、定期借地契約であることによる制限、中途解約の場合の特約に関する事項

ロ 入札者から入札前に入札保証金（（入札金額×貸付年数）の100分の5以上に相当する金額。）を納付させること。

なお、銀行振出小切手をもって入札保証金の納付に代えることができる。

ハ 歳入歳出外現金出納官吏は、保管金提出書等の提出がされた場合、「保管金受領証書発行管理簿」（適宜様式）に記載し、受領証書を発行する。

ニ 開札場所に予定価格決議書（又は予定価格調書）を封書にして置くこと。

ホ 入札は、入札書により封書にして、入札箱へ投入させる。

ただし、入札参加者が少数の場合には、入札箱への投入に代え、封書にして提出させても差し支えない。

ヘ 入札は、一定の時間を与えて行わせ、入札状況を見て、入札漏者がいないことを確認した上、適宜、入札を締め切る。

② 開札等

イ 入札者を立ち会わせて開札する。開札の際は、入札事務に関係のない職員を立ち会わせること。

ロ 開札の結果、国の予定価格以上で最高の価格をもって入札した者を落札者と決定する。

ただし、国の予定価格以上で最高の価格をもって入札した者が警察当局から排除要請のある者であるか否かについて確定していない場合は、当該入札者を落札候補者とし、落札者の決定を留保するとともに、当該物件に係るすべての入札参加者へその旨通知する。上記排除要請が行われなかった場合は、落札候補者を落札者と決定するものとし、上記排除要請が行われた場合は、落札候補者の入札を無効とするとともに、国の予定価格以上で入札した他の者（警察当局から排除要請が行われなかった者に限る。）のうち最高の価格をもって入札した者を落札者と決定する。

また、落札者となる同価の入札者が2人以上あるときは、直ちにくじにより落札者を決定する。

なお、落札者となる同価の入札者に落札候補者がいる場合には、当該落札候補者が警察当局から排除要請のある者であるか否かについて確定するまでは、くじ引きを留保する。

ハ 開札の結果、落札者がいない場合で入札参加者が再度の入札を希望するときは、再度の入札を行うことができる。

ニ 落札者以外の入札者に対しては、入札保証金を納付した時発行した受領証書と引換えに、速やかに入札保証金を還付する。

なお、落札者の決定を留保した場合は、落札者を決定するまでの間、当該物件の入札者に係る入札保証金の還付を留保する。

ただし、開札後、入札参加者から落札決定前に入札を辞退する旨の申出があった場合には、入札保証金を還付する。

③ 落札者との契約等

イ 財務局等は、落札決定後速やかに、落札者から、誓約書、住民票又は法人登記の現在事項全部証明書及びその他契約に必要な書類の提出を求めることとする。

ロ 事業用定期借地契約の締結は借地借家法第 23 条に基づき公正証書の作成を要することから、まず国と落札者が有償貸付合意書の取り交わしを行い、それを公証人役場に持参し、国と落札者の立会いのもと公証人が公正証書を作成し、三者が記名・押印することにより契約が成立する。

なお、公正証書作成の費用は落札者の負担とする。

ハ 落札者との契約の締結（公正証書の作成）は、原則として、落札決定の日から 30 日以内に行う。

ニ 落札者と契約を締結しようとするとき（公正証書の作成を行うとき）は、契約保証金として契約金額（貸付料年額×貸付年数）の 100 分の 10 以上に相当する金額を落札者に納付させる。

なお、契約保証金の納付は、現金を持参させる方法による。

ただし、銀行振出小切手をもって契約保証金の納付に代えることができる。

ホ 落札者が契約保証金を納付し、貸付契約を締結したときは、入札保証金を還付する。この場合、入札保証金を契約保証金に充当する取扱いも可能とする。

ヘ 契約保証金は契約が終了したときに保管金請求書を提出させ還付する。

ト 落札者が契約期限までに契約を締結しない場合には、入札保証金は国庫に帰属するものとする。

別添第 1 号様式

国有財産貸付公示書

下記国有財産を一般競争入札により貸付け（定期借地）します。

記

1 貸付物件（定期借地）

物件 番号	所在地 （住居表示）	地目	数量 （㎡）	都市計画上 の制限等	貸付 期間

2 競争参加者に必要な資格

次のいずれにも該当しない者であること。

- (1) 予算決算及び会計令第 70 条及び第 71 条（昭和 22 年勅令第 165 号）に該当する者。
- (2) 国有財産に関する事務に従事する者。
- (3) 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 号に規定する暴力団及び警察当局から排除要請がある者。

3 入札にあたって付す条件

落札者は、第 1 項に掲げる貸付物件を風俗営業、性風俗関連特殊営業又は特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用、暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用に使用してはならない。

4 入札要領及び契約条項を示す場所

5 入札参加申込、入札及び開札の日時及び場所

- (1) 入札参加申込書の提出期限及び場所
 - ① 提出期限 平成 年 月 日（ ） 時まで
 - ② 提出場所
- (2) 入札及び開札日時及び場所
 - ① 入札 平成 年 月 日（ ） 時から
 - ② 開札 入札締切後直ちに開札

6 入札保証金

- (1) 入札保証金は、各自（入札金額×貸付年数）の 100 分の 5 以上（円未満切上）に相当する金額を現金で納付するか、これに代えて銀行振出小切手により入札開始前に納付すること。
- (2) 入札保証金は、落札者を除き、保証金を受領した時発行した受領証書と引換えに、速やかにこれを還付するが、落札者の決定を留保した場合は、落札者を決定するまでの間、当該物件の入札者に係る入札保証金の還付を留保する。
ただし、開札後、入札者から落札決定前に入札を辞退する旨の申出があった場合には、入札保証金を還付する。

(3) 入札保証金には利息を付さない。

7 入札の無効

競争参加に必要な資格のない者のした入札及び入札に関する条件に違反した入札は無効とする。

8 契約不履行

落札者が落札決定の日から 30 日以内に契約を締結(公正証書の作成)しない場合には、第 6 項の入札保証金は国庫に帰属する。

9 契約書作成の要否

公正証書の作成を要する。なお、公正証書の作成費用は落札者の負担とする。

10 契約内容の公表

(1) 入札の実施結果に係る次に掲げる情報については、開札後速やかに財務局のホームページにおいて公表することになります。

所在地、登記地目、面積、応札者数、開札結果、定期借地権(借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)第 22 条に規定する借地権及び第 23 条第 1 項又は第 2 項に規定する借地権をいう。以下同じ。)の設定の有無、都市計画区域、用途地域、建蔽率、容積率

(2) 契約締結したものについては、その契約内容に係る次に掲げる情報を財務局のホームページにおいて公表することとなります。

所在地、登記地目、面積、応札者数、開札結果、契約年月日、年額貸付料、契約期間、契約相手方の法人・個人の別、契約相手方の業種(契約相手方が法人の場合のみ)、定期借地権の設定の有無、価格形成上の減価要因、都市計画区域、用途地域、建蔽率、容積率

(3) 上記(1)及び(2)に掲げる情報の公表に対する同意が契約締結の要件となります。

11 その他

入札者は、本公示書のほか、財務局で交付する入札要領及び国有財産有償貸付合意書(案)を十分理解のうえ、入札するものとする。

別添第2号様式

入札要領

第1条 入札参加希望者は、国有財産貸付公示書及び本要領を熟読のうえ入札してください。

第2条 現物と公示数量が符合しない場合でもこれを理由として契約の締結を拒むことはできません。

第3条 入札参加希望者は、入札参加申込書（法人による入札の場合には、役員一覧を含む。以下同じ。）を国有財産貸付公示書で指定する提出期限及び場所（以下「提出する期限等」という。）に提出しなければなりません。

第4条 代理人により入札する場合は、入札前に必ず委任状を提出してください。

第5条 入札者は入札前に入札保証金として、（入札金額×貸付年数）の100分の5以上（円未満切上）に相当する金額を現金で納付するか、これに代えて銀行振出小切手で納付しなければなりません。

第6条 入札書には、入札者の住所氏名を記入のうえ押印するものとし、又金額の記入は算用数字を使用し、最初の数字の前に¥を記入してください。

第7条 一度入札された入札書は、その事由のいかんにかかわらず、引換え、変更又は取消しを行うことはできません。

第8条 次の各号の一に該当する入札は無効とします。

- 1 公示書又は本要領の条項に違反するもの
- 2 予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第70条及び第71条の規定に該当する者が入札したもの（予算決算及び会計令第70条及び第71条は「参考」参照）
- 3 国有財産に関する事務に従事する者が入札したもの
- 4 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号以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団及び警察当局から排除要請がある者が入札したもの（暴対法第2条第2号は「参考」参照）

なお、警察当局から排除要請がある者とは、次の要件のいずれかに該当するものとして警察当局から排除要請を受けた者をいう

- (1) 当該物件を暴対法第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の事務所その他これに類するものの用に供しようとするもの

（注） 「これに類するもの」とは、「公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるもの」をいう。

- (2) 次のいずれかに該当するもの

ア 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団又は暴対法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるもの（暴対法第2条第6号は「参考」参照）

イ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているもの

ウ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているもの

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているもの

オ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているもの

(3) (1)、(2)の依頼を受けて入札に参加しようとするもの

5 入札参加申込書を指定する期限等に提出していないもの

6 入札者が法人の場合、指定する期限までに役員一覧の提出がないもの

7 所定の入札書以外の用紙を使用して行った入札

8 入札書に入札者の住所、氏名の記入及び押印がないもの

9 代理人により入札する場合、入札書に代理人の住所、氏名の記入及び押印がないもの

10 入札書の金額を訂正したもの、金額の記載が明確でないもの

11 第5条に規定する入札保証金を差し出さないもの

12 郵送をもって、入札書を送付してきたもの

13 一物件に対し一者で2通以上の入札をしたもの

14 入札関係提出書に虚偽の記載があるもの

15 その他入札担当官等が入札書及び入札関係書類不完全と認めたもの

第9条 開札は入札者の面前で行います。ただし、国の指定した者を立会わせて開札します。

第10条 開札の結果、国の予定価格に達する入札のない場合で、入札者が再度の入札を希望するときは、直ちに再入札を行います。なお、再度入札を辞退した者は、その後の入札に参加することはできませんので、入札執行責任者の指示に従い退室しなければなりません。また、再度入札をしても、なお、国の予定価格に達しない場合には入札を終了することがあります。

2 初度の入札で落札者の決定を留保した物件については、再度入札は実施しません。

第11条 落札者は、国の予定価格以上で最高の価格をもって入札した者と決定します。

ただし、国の予定価格以上で最高の価格をもって入札した者が警察当局から排除要請のある者であるか否かについて確定していない場合は、当該入札者を落札候補者とし、落札者の決定を留保するとともに、当該物件に係るすべての入札者へその旨通知します。第8条に規定する排除要請が行われなかった場合は、落札候補者を落札者と決定するものとし、同条に規定する排除要請が行われた場合は、落札候補者の入札を無効とするとともに、国の予定価格以上で入札した他の者（警察当局から排除要請が行われなかった者に限る。）のうち最高の価格をもって入札した者を落札者と決定します。

なお、落札者となる同価の入札者が2人以上あるときは、直ちにくじによって落札者を決定します。

また、落札者となる同価の入札者に落札候補者がいる場合には、落札候補者が警

察当局から排除要請のある者であるか否かについて確定するまでは、くじ引きを留保します。

第 12 条 非居住者（外国為替及び外国貿易法（昭和 24 年法律第 228 号）第 6 条第 1 項第 6 号に規定する非居住者をいう。）が落札者となった場合で、外国為替令（昭和 55 年政令第 260 号）第 11 条第 3 項の規定により財務大臣の許可を要するものであるときは、契約は財務大臣の許可があったときに有効とします。

第 13 条 入札保証金は、落札者を除き、入札保証金を納付した時発行した受領証書と引換えに速やかに還付します。落札者の入札保証金は、契約を締結した後に所定の手続により還付します。

なお、落札者の決定を留保した場合は、落札者を決定するまでの間、当該物件の入札者に係る入札保証金の還付を留保します。

ただし、開札後、入札者から落札決定前に入札を辞退する旨の届出があった場合には、入札保証金を還付します。

第 14 条 落札者が、落札決定の日から 30 日以内に契約を締結しない場合には、入札保証金は国庫に帰属することになります。

第 15 条 落札者は、契約を締結しようとするとき、契約保証金として契約金額（貸付料年額×貸付年数）の 100 分の 10 以上（円未満切上）に相当する金額を現金で納付するか、これに代えて銀行振出小切手で納付しなければなりません。

なお、入札保証金を契約保証金に充当することは可能です。

第 16 条 前条の契約保証金は、契約満了時まで又は契約解除時まで、落札者が自己の責任と負担において、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、貸付財産を原状に回復して、更地で返還された後に所定の手続により還付します。

なお、還付した契約保証金には利息を付しません。

第 17 条 入札の実施結果に係る次に掲げる情報については、開札後速やかに財務局のホームページに公表します。

所在地、登記地目、面積、応札者数、開札結果、定期借地権（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条に規定する借地権及び第 23 条第 1 項又は第 2 項に規定する借地権をいう。次項において同じ。）の設定の有無、都市計画区域、用途地域、建蔽率、容積率

2 落札者との契約締結後、速やかに、その契約内容に係る次に掲げる情報を財務局のホームページに公表します。

所在地、登記地目、面積、応札者数、開札結果、契約年月日、年額貸付料、契約期間、契約相手方の法人・個人の別、契約相手方の業種（契約相手方が法人の場合のみ）、定期借地権の設定の有無、価格形成上の減価要因、都市計画区域、用途地域、建蔽率、容積率

3 前 2 項に規定する公表への同意が契約締結の要件となります。

第 18 条 本要領に定めない事項は、すべて会計法規の定めるところによって処理します。