

一般競争入札実施要領

(稲城市大字大丸字五号593番12外1筆のうち)

令和2年12月

東京都住宅政策本部

《 目 次 》

- ◆ 一般競争入札実施要領・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- ◆ 事業用定期借地権設定契約のための覚書・・・・・・・・・・・・ 1 1
- ◆ 入札保証金について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 9
- ◆ 案内図・詳細図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 0
- ◆ 都用地の一般競争入札による貸付け 実施日程・・・・・・・・・・・・ 2 1

- ◇ 一般競争入札参加申込書・受付書
- ◇ 土地使用説明書
- ◇ 土地使用説明書（記入例）
- ◇ 宣 誓 書
- ◇ 質 疑 書
- ◇ 委 任 状

一般競争入札実施要領

東京都住宅政策本部(以下「住宅政策本部」という。)は、平成29年3月に策定した「東京都住宅マスタープラン」の「第3章 住宅政策の目標と具体的な施策展開」に掲げる施策目標の実現に資するため、大丸団地地区地区計画の土地利用の方針を踏まえ、住宅政策本部用地を住宅展示場の事業用地として一般競争入札により貸付を行います。

入札に参加を希望される方は、この実施要領及び関係法令等をご承知の上、お申し込みください。

(施策目標)

第1 目標4「良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現」の視点から、長期優良住宅等の質の高い住宅の普及、環境・健康に配慮した住宅の普及、多摩産材をはじめとした国産木材の住宅への使用を促進すること。

(物件概要)

第2 東京都は、その所有する次に掲げる土地(以下「この土地」という。別添図面のとおり。)を入札に付し、事業用定期借地権を設定し、賃貸します。

所在・地番	稲城市大字大丸字五号593番12及び618番6のうち
地目	宅地
実測地積	5,053.17㎡※
用途地域等	第二種住居地域・準住居地域(建ぺい率60%、容積率200%・300%) 大丸団地地区地区計画
契約内容	借地借家法(平成3年法律第90条)第23条第2項に基づく事業用定期借地権設定契約(設定する借地権は賃借権)
賃貸借の期間	10年間
賃料	東京都が落札者として決定した者が提示した入札金額
参考賃料	年額20,200,000円

※ 実測地積について、今後この土地の分筆登記を行う予定であり、当該地積は令和3年2月上旬に確定する予定です。本要領及び「事業用定期借地権設定契約のための覚書」に記載の実測地積は、分筆後の予定地積であり、若干増減する場合があります。なお確定した地積については、本要領第8入札に関する質疑に対する回答時にご案内します。

(賃貸物件の使用目的に係る条件)

第3 この土地は、次の(1)から(9)までに掲げる条件を具備した住宅展示場施設の事業用地として使用しなければなりません。(9ページの一般競争入札実施要領第3「賃貸物件の使用目的に係る条件」に関する補足事項参照)

- (1) 全ての展示用住宅が、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(平成20年法律第87号)において規定される長期優良住宅の認定基準相当であること。
- (2) 複数の展示用住宅が、「東京ゼロエミ住宅の認証に関する要綱」第2条六に規定される「東京ゼロエミ住宅」相当であること。また、当該展示用住宅に太陽光発電システムその他の再生可能エネルギー利用設備を必ず設置し、家庭用エネルギー管理システム(HEMS)等と連携したエネルギーの「見える化」を図っていること。
- (3) 複数の展示用住宅が、住宅性能表示制度における設計住宅性能評価において、高齢者等配

慮対策等級4以上を取得していること。

- (4) 1棟以上の展示用住宅が、構造材・造作材に50%以上国産木材(多摩産材・その他国産材)を使用していること。
- (5) 全ての展示用住宅で、住宅性能表示制度における等級表示を行い、住宅性能表示制度の普及促進に努めること。
- (6) 住宅展示場内の照明(敷地内照明及び建物内照明)は、原則としてLED照明を使用すること。
- (7) 住宅展示場内に常設スペースを設置し、東京都の施策である東京ゼロエミ住宅をはじめとした省エネ住宅の導入促進及び多摩産材の使用促進に向けた取組等を紹介するとともに、その普及啓発の推進に協力すること。また、多摩産材の住宅への使用を促進するため、常設スペース内において、実際に多摩産材を使用した内装やモデルルーム等の展示を行うこと。
- (8) 「災害時帰宅支援ステーション」としてのステッカーを掲出し、大規模災害時で交通途絶の場合、住宅展示場内の常設スペースやオープンスペース等を活用して、徒歩帰宅者へ①水道水やトイレの提供、②道路情報等の提供及び③休憩場所の提供を可能な範囲で行うこと。ただし、やむを得ない事情により対応できない場合はこの限りでない。
- (9) 解体工事を行う際には、展示用住宅及び設置した設備機器、発生したコンクリート等の廃材について、最大限のリサイクルを行い、環境に配慮した解体に努めること。

(賃貸物件の使用制限)

第4 この土地を使用するに当たっては、次の各条項を遵守しなければなりません。

- (1) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」(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、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用に供することはできません。
- (2) 「東京都暴力団排除条例」(平成23年東京都条例第54号)第2条第2号に規定する暴力団の活動の用に供することはできません。
- (3) 騒音、振動、悪臭等、周辺環境に悪影響を及ぼすおそれのある用に供することはできません。
- (4) この土地の使用に当たっては、関係法令(条例及び規則を含む。)等を遵守してください。

(入札参加者の資格)

第5 次のいずれかに該当する者は、この入札に参加することができません。

- (1) 「地方自治法施行令」(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当する者(一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ていない者)
- (2) 「東京都暴力団排除条例」第2条第2号に規定する暴力団及び同条第4号に規定する暴力団関係者
- (3) (2)及び(3)に掲げる者から委託を受けた者並びに(2)及び(3)に掲げる者の関係団体及びその役職員又は構成員
- (4) 「東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱」(平成18年4月1日付17財経総第1543号)に基づく指名停止期間中の者
- (5) 経営不振の状態(次に挙げる例による)にある者

- (6) 会社法(平成17年法律第86号)第511条の規定に基づき会社の特別清算開始の申立てがなされたとき、破産法(平成16年法律第75号)第18条及び第19条の規定に基づき破産手続き開始の申立てがなされたとき、会社更生法(平成14年法律第154号)第17条第1項の規定に基づき更生手続き開始の申立てがなされたとき、民事再生法(平成11年法律第225号)第21条第1項の規定に基づき再生手続き開始の申立てがなされたとき、又は手形若しくは小切手が不渡りになったとき。ただし、会社更生法に基づく更生手続き開始の決定又は民事再生法に基づく再生手続き開始の決定を受けている者を除く。
- (7) 直近1年間の法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税を完納していない者
- (8) 暴力団(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項に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又はその構成員(暴力団の構成団体の構成員を含む。)若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過していないものの統制下にある者
- (9) 「東京都契約関係暴力団等対策措置要綱」(昭和62年1月14日付61財経庶第922号)第5条第1項に基づく排除措置期間中の者
- (10) 住宅展示場(1展示場の敷地面積が3,000㎡以上かつ展示棟数が10棟以上)の運営実績を有しない者

(契約に当たって付する契約条件)

第6 契約に当たって付する条件は、11ページ以降に示す「事業用定期借地権設定契約のための覚書」のとおりです。当該覚書の条文をよく確認の上、入札に参加してください。

(賃貸物件の確認)

第7 入札に参加しようとする者(以下「入札参加者」という。)は、この土地について、東京都の提供資料のみによらず、参加申込前に自らが必ず現地及び諸規制に関し調査及び確認を行ってください。

(入札に関する質疑)

第8 本要領に関する質問は、別紙「質疑書」を作成の上、次の期間内にメールにより提出してください。質疑書以外(電話等)による質疑の受付はできませんので御注意ください。
受付期間 令和3年1月25日(月曜日)から同年2月1日(月曜日)午後5時まで(必着)
メール宛先 S1090204@section.metro.tokyo.jp

なお、質疑書に対する回答を確認したい入札参加者は、質問がない場合であっても、上記受付期間内に、「質疑書」の質疑事項欄に「質疑書に対する回答送付希望」と明記し、メールにより提出してください。

2 質疑書に対する回答は、メール等により、質疑書提出者に対して、令和3年2月17日(水曜日)までに行います。

また、質疑書提出者以外で入札参加申込みをした方に対しては、入札参加申込後に、別途お知らせします。

(入札参加申込み)

第9 入札参加者は、次の受付期間内に、別紙「一般競争入札参加申込書」及び次項に定める提出書類を、次の受付場所へ持参してください(郵送やファクシミリ等での提出はできません。)

なお、提出書類には、**印鑑登録済みの印**を押印してください。

受付期間 令和3年3月3日(水曜日)から同年3月10日(水曜日)までの休日(※)を除く
毎日、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで

受付場所 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

東京都庁第二本庁舎13階北側 住宅政策本部都営住宅経営部住宅整備課

2 一般競争入札参加申込に当たっての提出書類は、次のとおりです。

- (1) 事業者概要(資本金、事業所の規模、従業員数、主要株主名、主要取引先、取引金融機関、事業概況等がわかるもの。様式自由)
- (2) 住宅展示場の運営実績を確認できる書類
- (3) 法人登記履歴事項全部証明書(原本で3か月以内に発行されたもの)
- (4) 印鑑証明書(原本で3か月以内に発行されたもの)
- (5) 別紙「土地使用説明書」
- (6) 別紙「宣誓書」
- (7) 税務署が発行する納税証明書「その3の3」(法人税、消費税及び地方消費税に未納の税額がないことの証明書)
- (8) 直近の事業年度分の法人事業税、法人都道府県民税及び法人市町村民税に未納の税額がないことの証明書(本店又は主たる事務所の所在地分のみ)

3 一般競争入札参加申込みに当たっては、各種法令、東京都及び稲城市の条例、規則並びに要綱等の関係法令を十分に確認してください。

(入札参加申込書の不受理)

第10 入札参加申込みの際に提出された書類に不備がある場合、第3に掲げる賃貸物件の使用目的に係る条件及び第4に掲げる賃貸物件の使用制限に抵触又は違反する場合並びに第5に掲げる入札参加者の資格に該当しない場合は、入札参加申込書を不受理とし、提出書類を返却します。

(入札及び開札の日時)

第11 入札及び開札の日時は、次のとおりです。

期 日	令和3年3月24日(水曜日)
入札時間	午前11時00分から午前11時20分まで
開札時間	入札締切後即時

(入札及び開札の場所)

第12 入札及び開札の場所は、次のとおりです。

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
東京都庁第二本庁舎13階中央 A会議室(予定)

(入札保証金)

第13 入札参加者は、各自の見積もる金額の100分の3以上の入札保証金(現金)を、東京都の発行する入札保証金納付書により、入札当日、入札を行う前に次の場所で納付しなければなりません。入札保証金納付書は、入札参加申込受付時に交付します。

納付場所 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
東京都庁第二本庁舎13階中央
住宅政策本部 都営住宅経営部 資産活用課 資産処理担当

- 2 入札保証金の納付は、東京若しくは横浜手形交換所加盟金融機関が振り出し、又は支払保証をした小切手(振出しの日から起算し、8日を経過していない小切手)の提供をもってこれに代えることができます。

(入札)

第14 入札参加者は、所定の入札書に必要な事項を記載し、記名押印の上、入札保証金納付証明書及び一般競争入札参加申込受付書を同封して所定の入札箱に投入してください。

- 2 入札は、代理人に行わせることができます。この場合には、委任状を入札書に同封してください。
- 3 入札書は、入札参加申込受付時に交付します。入札書には、印鑑登録済みの印を押印してください。

(入札金額の表示及び費用負担等)

第15 入札金額は、賃貸物件の賃料(1年分)の総額を表示してください。また、入札金額の算出に当たっては、次の事項に留意してください。

- (1) この土地の引渡しは、現状有姿(あるがままの状態)で行います。使用目的のため、この土地の整備、臨時的な仮設建物その他の建築物、工作物等の設置又は残存物等(既存工作物、樹木等)の撤去を行う場合、それに係る費用は賃借人において負担するものとします。
- (2) 臨時的な仮設建物その他の建築物、工作物等の設置及び運営等に付随して発生する光熱水費、維持管理費等は、賃借人において負担するものとします。
- (3) この土地の使用に当たり、歩道の切下げやガードレールの移動、撤去等が必要と判断される場合、道路管理者への申請等諸手続及び施工は、賃借人の責任において行うものとします。また、それに係る費用は、賃借人において負担するものとします。
なお、この土地への車両出入口については交通管理者と協議の上、計画し、交通安全及び歩行者の通行の利便に十分に配慮してください。

- (4) 覚書第19条に規定するとおり、本件賃貸借が期間満了等により終了する場合は、賃借人の責任と負担でこの土地を原状回復し返還するものとします。(3)の施工を行った場合、原状回復の必要性については賃借人において確認し、道路管理者から原状回復を求められた場合は、賃借人の責任及び費用負担においてこれを行うものとします。

なお、契約締結時に現存している残存物等(既存工作物、樹木等)についての原状回復は求めませんが、返還時にはこの土地と道路等隣接土地との境界にフェンス等を設置し、雨水排水処理を行ってください。

- (5) この土地の地下埋設物調査は行っておりません。この土地は都営住宅敷地として使用されていたため、地中に建物杭や残材が埋設されている場合があります。使用に際して支障となる場合は賃借人の費用をもって撤去及び処分をしてください。
- (6) この土地の使用に当たっては、南北の通行機能を確保するため、この土地北東部の既存通路(元の団地内通路)と南側水路上の橋梁部とを接続させるかたちで最低幅員2mの通路(以下、既存通路を含め「南北通路」(※)といいます。)を整備してください。また、当該南北通路について、その整備及び維持管理に係る費用及び責任は、賃借人において負担するものとします。

(※)南北通路について

- ・南北通路のうち、南側水路上の橋梁部へ接続する新設部分については自動車及び

原動機付き自転車の通行を禁止するものとし、既存通路からの入口に車止めを設置してください。

- ・夜間における歩行者の安全確保のため街灯を設置してください。

(入札書の書換え等の禁止)

第 16 入札者は、提出した入札書の書換え、引換え又は撤回をすることができません。

(開札)

第 17 開札は、入札後直ちに入札者立会いのもとで行います。

- 2 入札者が開札に立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない東京都職員を立ち合わせます。

(入札の無効)

第 18 次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

- (1) 入札に参加する資格がない者のした入札
- (2) 入札の前に第 13 の入札保証金を納付しない者のした入札
- (3) 入札金額(第 20 の再度入札を含む。)の 100 分の 3 に満たない入札保証金を納入した者のした入札
- (4) 入札書の記載不備があるもの(記載事項不明、記名押印がない等)
- (5) 同じ物件について 2 通以上の入札書を提出した者の入札で、その前後を判別できないもの又は最初の入札以外のもの
- (6) 他人の代理を兼ね、又は 2 人以上の代理をした者に係る入札
- (7) 入札書の金額の表示を改ざんし、又は訂正したもの
- (8) 入札書に入札保証金納付証明書及び一般競争入札参加申込受付書を同封しないうでなされた入札

(落札者)

第 19 落札者は、東京都の予定賃料以上の金額で入札した者のうち、最高の金額をもって入札した者とします。

(再度入札)

第 20 開札において、予定賃料以上の金額の入札がないときは、直ちに再度の入札を行います。

- 2 再度入札の回数は、原則として 2 回以内とします。
- 3 再度入札に参加することができる者は、その直前の入札に参加した者のうち、当該入札が第 18 により無効とされなかった者に限ります。

(再度入札の入札保証金)

第 21 再度入札を行う場合には、初回の入札に対する入札保証金の納付をもって再度入札における入札保証金の納付があったものとみなします。ただし、納付済の入札保証金は、再度入札において各自が見積もる金額の 100 分の 3 以上であることが必要です。

(くじによる落札者の決定)

第 22 落札者となるべき同金額の入札をした者が 2 人以上あるときは、直ちに当該入札者

にくじを引かせて落札者を決定します。この場合において、くじを引かない者があるときは、これに代えて当該入札事務に関係のない東京都職員がくじを引くことをもって落札者を決定します。

(入札結果の通知)

第 23 開札において、落札者があるときはその者の氏名(法人の場合はその名称)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入札者に知らせます。なお、落札者となった者が開札に立ち会わなかったときは、その者に落札者となった旨を通知します。

(落札者決定の取消し)

第 24 落札者と決定された者が、第 5 に掲げる者に該当することが、第 28 の契約締結までの間に判明した場合は、当該決定を取り消します。

(落札者の責務)

第 25 落札者は、第 27 の覚書の締結までに、賃借する土地の近隣住民に対し、この土地の利用について十分な説明を行わなければなりません。

(設計協議)

第 26 落札者は、落札後、第 3 に掲げる賃貸物件の使用目的に係る条件及び第 4 に掲げる賃貸物件の使用制限に合致する土地利用計画並びに必要な書類を東京都に提出し、令和 3 年 9 月 17 日(金曜日)までに、承認を受けなければなりません。なお、住宅展示場の竣工前に、承認した内容の履行について、東京都は確認するものとします。

2 前項の承認に当たっては、東京都及び落札者は誠意をもって協議を行うものとし、東京都は、第 3 に掲げる賃貸物件の使用目的に係る条件及び第 4 に掲げる賃貸物件の使用制限に合致すると認めるときは、同項の承認を行わなければならないものとします。

3 落札者が提出する土地利用計画及び必要書類が第 3 に掲げる賃貸物件の使用目的に係る条件若しくは第 4 に掲げる賃貸物件の使用制限に合致しないと東京都が判断した場合又は落札者が第 1 項の期間内に東京都の承認を得られなかった場合は、東京都は落札者と契約を締結しません。

(覚書の締結)

第 27 東京都及び落札者は、落札後、令和 3 年 9 月 27 日(月曜日)までに、事業用定期借地権設定契約のための覚書を締結するものとします。

(契約の締結)

第 28 東京都及び落札者は、第 27 の覚書の締結後、遅滞なく、借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)第 23 条第 2 項に定める事業用定期借地権設定契約を公正証書により締結しなければなりません。

(契約の確定)

第 29 契約は、東京都が落札者ととも公正証書による契約書に記名押印したときに確定します。

(入札保証金の返還等)

第 30 落札者以外の者が納付した入札保証金(入札保証金の納付に代えて提供された小切手を含みます。)は、落札者決定後、直ちに納付した場所で、入札保証金領収書と引換えに返還します。

2 落札者が納付した入札保証金は、賃料の一部に充当します。

(入札保証金の利息)

第 31 入札保証金は、その受入期間について利息を付けません。

(入札保証金の没収)

第 32 落札者が契約の締結に応じない場合又は第 26 の第 3 項により東京都が落札者と契約を締結しない場合には、落札はその効力を失い、落札者が納付した入札保証金は、東京都に帰属することとなります。

(賃料の支払い)

第 33 落札者は、覚書第 7 条に定めるところに従って、東京都の発行する納入通知書により、その指定する場所において、賃料を支払わなければなりません。

(その他)

第 34 入札参加に係る費用は、入札参加者の負担とします。

2 入札手続等において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨とします。

(※)休日とは、「東京都の休日に関する条例」(平成元年東京都条例第 10 号)第 1 条第 1 項に規定する東京都の休日をいう。

一般競争入札実施要領 第3「賃貸物件の使用目的に係る条件」に関する補足事項

○第3(1) 長期優良住宅の認定基準相当であること。

：それぞれの展示用住宅について、国土交通大臣の登録を受けた登録住宅性能評価機関が交付する住宅性能評価書のうち、次の条件を満たす「設計住宅性能評価書」の交付を受け、設計協議時に東京都へ提示し、承認を得ること。

なお、法律・制度改正等があった場合には、改正後の基準を満たすこと。

- ① 耐震等級（倒壊等防止） 等級2以上
- ② 劣化対策等級（構造躯体等） 等級3
- ③ 維持管理対策等級（専用配管） 等級3
- ④ 省エネルギー対策等級 等級4

○第3(2) 「東京ゼロエミ住宅」相当であること。

：東京ゼロエミ住宅の認証に関する要綱第9条第1項に規定する東京ゼロエミ住宅設計確認審査申請書に、同要綱別表第1に定める東京ゼロエミ住宅の設計確認審査に必要な図書を添えて、設計協議時に東京都へ提出し、承認を得ること。

なお、法律・制度改正等があった場合には、改正後の基準を満たすこと。

※住宅展示場内の展示用住宅は認証審査機関による確認審査の対象外であるため、設計協議において「東京ゼロエミ住宅」相当であることを東京都で確認します。

○第3(3) 高齢者等配慮対策等級4以上を取得していること。

：国土交通大臣の登録を受けた登録住宅性能評価機関が交付する住宅性能評価書のうち、「設計住宅性能評価書」の交付を受け、設計協議時に東京都へ提示し、承認を得ること。

なお、法律・制度改正等があった場合には、改正後の基準を満たすこと。

○第3(4) 国産木材(多摩産材・その他国産材)を使用していること。

：当該展示用住宅の構造材・造作材に50%以上国産木材(多摩産材・その他国産材)を使用していることを明らかにした資料を設計協議時に提出し、東京都の承認を得ること。

なお、この場合に使用される国産木材には多摩産材が含まれることが望ましい。

※多摩産材とは、多摩地域で生育し、生産された木材のうち、「多摩産材認証協議会」が産地証明を行った木材(多摩産認証材)をいう。

○第3(6) 住宅展示場内の照明(敷地内照明及び建物内照明)は、原則としてLED照明を使用すること。

：LED照明の仕様については、東京都は指定しません。設計協議時に、設計書等を提示するとともに設置状況を配置図等に明示し、東京都の承認を得ること。

○第3(7) 住宅展示場内に常設スペースを設置し、東京都の施策である東京ゼロエミ住宅をはじめとした省エネ住宅の導入促進及び多摩産材の使用促進に向けた取組等を紹介するとともに、その普及啓発の推進に協力すること。また、多摩産材の住宅への使用を促進するため、常設スペース内において、実際に多摩産材を使用した内装やモデルルーム等の展示を行うこと。

：設計協議時に、住宅展示場内に設置する常設スペースの配置、規模、多摩産材を使用した展示内容等を提示し、東京都の承認を得ること。また、住宅展示場開設後は、常設スペースにおいて東京都が提供するパネル等の展示、ちらしの配布等を行うとともに、東京都が施策の普及啓発のためのイベント等を実施する場合、必要な協力を行うこと。

○第3(8) 「災害時帰宅支援ステーション」としてのステッカーを掲出し、大規模災害時で交通途絶の場合、住宅展示場内の常設スペースやオープンスペース等を活用して、徒歩帰宅者へ①水道水やトイレの提供、②道路情報等の提供及び③休憩場所の提供を可能な範囲で行うこと。

：所定の機関に「災害時帰宅支援ステーション」のステッカーの使用申請の手続きを行い、掲出すること。掲出場所については、設計協議時に東京都の承認を得ること。

事業用定期借地権設定契約のための覚書

賃貸人東京都を甲とし、賃借人 を乙とし、甲乙の間において、次の条項により、借地借家法(平成3年法律第90号)(以下「法」という。)第23条第2項に定める事業用定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約の覚書を締結する。甲及び乙は本件覚書締結後、遅滞なく、公証人役場において公正証書により、本件覚書に定める内容に基づく事業用定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約を締結する。

(賃貸物件等)

第1条 甲は乙に対し、その所有する次に掲げる土地(以下「この土地」という。)に、事業用定期借地権を設定し、乙に賃貸する。

所 在	地 目	実測地積(m ²)
稲城市大字大丸字五号 593 番 12 及び 618 番 6 のうち	宅地	5,053.17

2 この土地の賃貸借(以下「本件賃貸借」という。)については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条の規定の適用はない。

3 本件賃貸借については、民法(明治29年法律第89号)第619条の規定の適用はないものとする。

(使用の目的)

第2条 乙は、この土地を、専ら住宅展示場運営事業の用に供する建物を所有するための敷地及び第3項に定める条件を満たした展示用住宅の展示に使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。

2 この土地に乙が所有する建物の種類、構造及び規模等は、別紙のとおりとする。

3 乙は、この土地を次の各号の条件を満たした住宅展示場施設(乙所有建物及び展示用住宅をいう。以下同じ。)の敷地として使用するものとする。

(1)全ての展示用住宅が、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(平成20年法律第87号)において規定される長期優良住宅の認定基準相当であること。

(2)複数の展示用住宅が、「東京ゼロエミ住宅の認証に関する要綱」第2条六に規定される「東京ゼロエミ住宅」相当であること。また、当該展示用住宅に太陽光発電システムその他の再生可能エネルギー利用設備を必ず設置し、家庭用エネルギー管理システム(HEMS)等と連携したエネルギーの「見える化」を図っていること。

(3)複数の展示用住宅が、住宅性能表示制度における設計住宅性能評価において、高齢者等配慮対策等級4以上を取得していること。

(4)1棟以上の展示用住宅が、構造材・造作材に50%以上国産木材(多摩産材・その他国産材)を使用していること。

(5)全ての展示用住宅で、住宅性能表示制度における等級表示を行い、住宅性能表示制度の普及促進に努めること。

- (6)住宅展示場内の照明(敷地内照明及び建物内照明)は、原則としてLED照明を使用すること。
- (7)住宅展示場内に常設スペースを設置し、東京都の施策である東京ゼロエミ住宅をはじめとした省エネ住宅の導入促進及び多摩産材の使用促進に向けた取組等を紹介するとともに、その普及啓発の推進に協力すること。また、多摩産材の住宅への使用を促進するため、常設スペース内において、実際に多摩産材を使用した内装やモデルルーム等の展示を行うこと。
- (8)「災害時帰宅支援ステーション」としてのステッカーを掲出し、大規模災害時で交通途絶の場合、住宅展示場内の常設スペースやオープンスペース等を活用して、徒歩帰宅者へ①水道水やトイレの提供、②道路情報等の提供及び③休憩場所の提供を可能な範囲で行うこと。ただし、やむを得ない事情により対応できない場合はこの限りでない。
- (9)解体工事を行う際には、展示用住宅及び設置した設備機器、発生したコンクリート等の廃材について、最大限のリサイクルを行い、環境に配慮した解体に努めること。

(賃貸借の期間)

第3条 本件賃貸借の期間は、公正証書で定められた始期から10年間とする。

(物件の引渡し)

第4条 甲は、この土地を、前条に定める期間の初日に、現状のまま乙に引き渡したものとす。ただし、当該日において、乙が第5条に定める保証金の納付を遅滞している場合には、保証金の納付が完了したことを甲が確認した日に引き渡すものとする。

(保証金の納付)

- 第5条 乙は、保証金として、第7条第1項の賃料の1年分金 円を、甲の指定する期日(賃貸借期間の開始前)までにその発行する納付書により、その指定する場所において、納付しなければならない。
- 2 第8条に定める賃料の改定により、賃料が増額改定された場合には、改定後の賃料を基に、前項の保証金の額を算定した計算方法と同一の方法で算出した金額を新たな保証金とし、その金額に対し、既納の保証金額が不足するときは、その差額を、乙は甲の指定する期日までにその発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

(保証金の返還)

- 第6条 甲は、本件賃貸借の期間が満了したとき又は第19条の規定によりこの契約が解除されたときは、乙による第20条に基づく原状回復及びこの土地の明渡しの完了を確認後、保証金を乙に返還する。
- 2 甲は、前項の規定により保証金を返還する場合において、乙が甲に対して次の債務を有するときは、甲は保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の額からこれを差し引いた額を乙に返還するものとする。
- (1)この契約から生じる乙の甲に対する未払賃料等の債務
- (2)第21条第2項に規定する遅延違約金

- 3 乙は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の保証金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。
- 4 保証金には利子を付さない。
- 5 乙は、書面による甲の承認なくして保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(賃料の支払い)

第7条 乙は、この土地の賃料として年額金 円(月額平方メートル当たり 円)を、毎年度次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

区 分	支 払 金 額	支 払 期 限
4 月 ~ 6 月 分	円	5 月 末 日
7 月 ~ 9 月 分		8 月 末 日
10 月 ~ 12 月 分		11 月 末 日
1 月 ~ 3 月 分		2 月 末 日

- 2 前項の規定にかかわらず、令和3年度の賃料は金 円とし、乙は、その賃料を、次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

区 分	支 払 金 額	支 払 期 限
	円	年 月 末 日
		年 月 末 日
		年 月 末 日
		年 月 末 日

(賃料の改定)

第8条 甲は、前条第1項の賃料について、契約期間の初日からその満了日までの期間につき、3年ごとに次に掲げる方式により改定できるものとする。

$$\text{改定賃料(円)} = A \times B$$

なお、1円未満の端数がある場合、これを切り捨てる。

A(円)：従前賃料の金額

B(%)： $a \div b$ で算出される値

なお、小数点以下第2位までとする(小数点以下第3位がある場合、これを四捨五入する。)

a：賃料改定年の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数(東京都区部・総合指数)

b：従前の賃料決定時の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数(東京

都区部・総合指数)

- 2 前項の規定にかかわらず、前条第1項の賃料が土地価格の変動等により、又は近隣の土地の地代若しくは賃料に比較して不相当となったときは、甲は、適正な範囲内で将来に向かって、賃料を改定することができる。

(延滞金)

第9条 乙は、第7条の賃料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、賃料の金額につき年14.6パーセントの割合で計算した延滞金(100円未満の場合を除く。)を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、じゆん閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。

(充当の順序)

第10条 乙が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が、保証金、賃料及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、賃料及び保証金の順序で充当する。

(転貸の禁止等)

第11条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承認を受けたときは、この限りでない。

(1)この土地を転貸し、この土地の賃借権を譲渡し又はその他名目の如何を問わず事実上これらと同様の結果を生ずる行為をしないこと。

(2)この土地の形質を変改しないこと。

(3)この土地を第2条第1項に定める用途以外の用途に供しないこと。

2 乙は、前項第一号に係る甲の承認を得てこの土地を利用する者(以下「転利用者」という。)との間で締結する土地利用に関する契約(以下「転利用契約」という。)には、次に掲げる内容を約定するものとし、転利用者に遵守させなければならない。

(1)転利用者は、乙と同様、前項並びに第12条第3項及び第4項に定める義務を負うこと。

(2)転利用契約の期間は、第3条に定める賃貸借の期間の範囲内にこの土地の返還が可能な期間とすること。

(3)乙は、第19条によりこの契約が解除されたとき及び本件賃貸借の期間が満了した場合は、転利用契約も同時に終了するものとする。ただし、甲との間でこの契約を合意解除するときは、乙はあらかじめ転利用者の書面による合意を得るものとする。

(賃借人の義務)

第12条 乙は、この土地を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 この土地を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。

3 乙は、この土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(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、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

4 乙は、この土地を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の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。

5 甲がこの土地の管理上必要な事項を乙に通知した場合、乙は、その事項を遵守しなければならない。

6 乙は、この土地の使用にあたっては、近隣との調和のとれた利用を行うとともに、近隣住民の迷惑とならないよう、十分に配慮しなければならない。

(土地の使用状況の変更)

第13条 乙は、この土地に新たに建物を建築し、又は、住宅展示場施設の増改築(再築を含む。)を行おうとするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を受けなければならない。

2 乙は、落札後の設計協議時に乙が提出し甲の承認を得た土地利用計画の内容を変更しようとするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を受けなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第14条 乙は、この土地に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用について、これを甲に請求しないものとする。

(地中障害物の撤去に関する費用負担)

第15条 この土地において、第2条第3項に規定する住宅展示場施設の工事に支障のある地中障害物が確認されたときは、実施要領等に示されたもの以外の地中障害物の撤去の方法、撤去に要する費用負担その他の条件については、甲乙協議の上定めるものとする。

(住所等の変更の届出)

第16条 乙は、その住所又は氏名(法人の場合にあつては、名称)に変更があつたときは、速やかに甲に届け出なければならない。

(調査協力義務)

第17条 甲は、この土地について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

(違約金)

第18条 乙は、次条(第3項の場合を除く。)の規定により、この契約を解除された場合においては、甲に対し、第7条第1項の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

2 乙は、第11条及び第12条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第7条第1項の年額賃料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反して実地調査に協力しなかったときは、甲に対し、第7条第1項の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

4 前3項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第 19 条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

- (1) 第 5 条の保証金をその指定期日までに納付しないとき。
- (2) 支払期限後 3 月以上賃料の支払いを怠ったとき。
- (3) 第 11 条の規定に違反したとき。
- (4) 第 12 条第 4 項の規定に違反したとき。
- (5) 第 13 条の規定に違反したとき。
- (6) 第 18 条第 2 項又は第 3 項の規定に違反したとき。

2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。

3 甲は、賃貸借期間満了前であっても、この土地を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 238 条の 5 第 4 項(第 238 条の 4 第 5 項において準用する場合を含む。)の規定に基づき、この契約を解除することができる。

この場合において、契約の解除に伴うこの土地の原状回復及びこの土地の返還等については、甲乙協議の上定めるものとする。

4 前各項に規定する場合を除くほか、甲及び乙の責めに帰することができない事由によって、第 2 条の目的を達成することができなかつたときは、甲乙協議の上この契約を解除することができる。

(原状回復)

第 20 条 乙は、前条第 1 項、第 2 項又は第 4 項の規定によりこの契約を解除された場合においては甲の指定する期日までに、本件賃貸借の期間が満了した場合においては賃貸借期間の満了日までに、自己の責任と負担で、この土地に存する建物その他乙又は転利用者がこの土地に附属させた物の収去を完了し、この土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲がこの土地を原状に回復させることが適当でないとき、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項のただし書きの場合において、この土地が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 本件賃貸借の期間が満了する場合において、乙は甲に対し、期間満了 1 年前までに、建物等の収去の計画及び建物賃借人の明渡し等この土地の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

(損害賠償等)

第 21 条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

2 乙は第 19 条(第 3 項の場合を除く。)の規定によるこの契約の解除又は賃貸借期間の満了により、この土地を返還する場合において、前条第 1 項の規定に違反したときは、返還期日の翌日からこの土地が返還された日までの期間について、遅延違約金として 1 日当たりの賃料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する額を甲に支払わなければならない。

3 前項の1日当たりの賃料相当額は、第7条第1項に規定する賃料(年額)の額を365(閏年の日を含む期間については366)で除して得た金額(1円未満の端数は切り捨てる。)とする。

4 乙は、地方自治法第238条の5第4項(第238条の4第5項において準用する場合を含む。)の規定に基づき、この契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第5項の規定に基づきその補償を請求することができる。

(強制執行の認諾)

第22条 乙は、遅滞に係る賃料及び第9条に定める延滞金その他この契約に基づく一切の金銭債務につき、甲が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾する。

(契約の費用)

第23条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- (1)この契約の締結に要する費用
- (2)公正証書作成に要する費用
- (3)この契約の履行に関して必要な費用

(管轄裁判所)

第24条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第25条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこれらに定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第26条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

年 月 日

甲 東 京 都

乙

暴力団等排除に関する特約条項(事業用定期借地権設定契約のための覚書)

(暴力団等排除に係る契約解除)

- 第1条 甲は、乙が、東京都契約関係暴力団等対策措置要綱(昭和62年1月14日付61財経庶第922号。以下「要綱」という。)別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲に対し、事業用定期借地権設定契約のための覚書第7条第1項の年額賃料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 乙は、第1項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 5 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 6 事業用定期借地権設定契約のための覚書第6条、第20条第1項及び第2項並びに第21条第2項及び第3項の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

(不当介入に関する通報報告)

- 第2条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署(以下「管轄警察署」という。)への通報(以下「通報報告」という。)並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、都の契約から排除する措置を講ずることができる。

入札保証金について

- 1 入札保証金を小切手で納入する場合は、東京若しくは横浜手形交換所加盟金融機関が振り出し、又は支払保証した小切手によること。

東京手形交換所加盟金融機関が振り出した小切手には「東京」と、横浜手形交換所加盟金融機関が振り出した小切手には「横浜」と、それぞれ小切手の右上に表示されている。

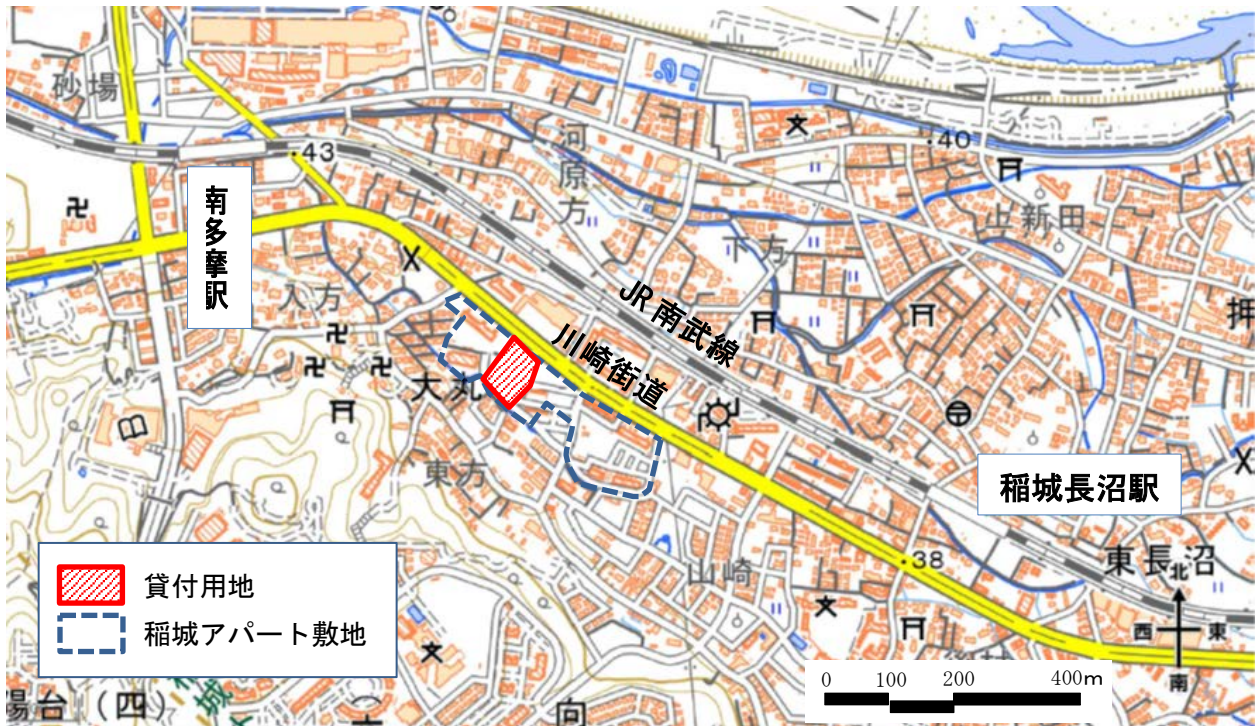
- 2 小切手は、振出しの日から起算して8日以内のものであること。

- 3 「入札保証金納付書兼納付証明書」の納入者住所・氏名欄に、代表者印（入札参加者印）の漏れがないよう注意すること。**

(参考)

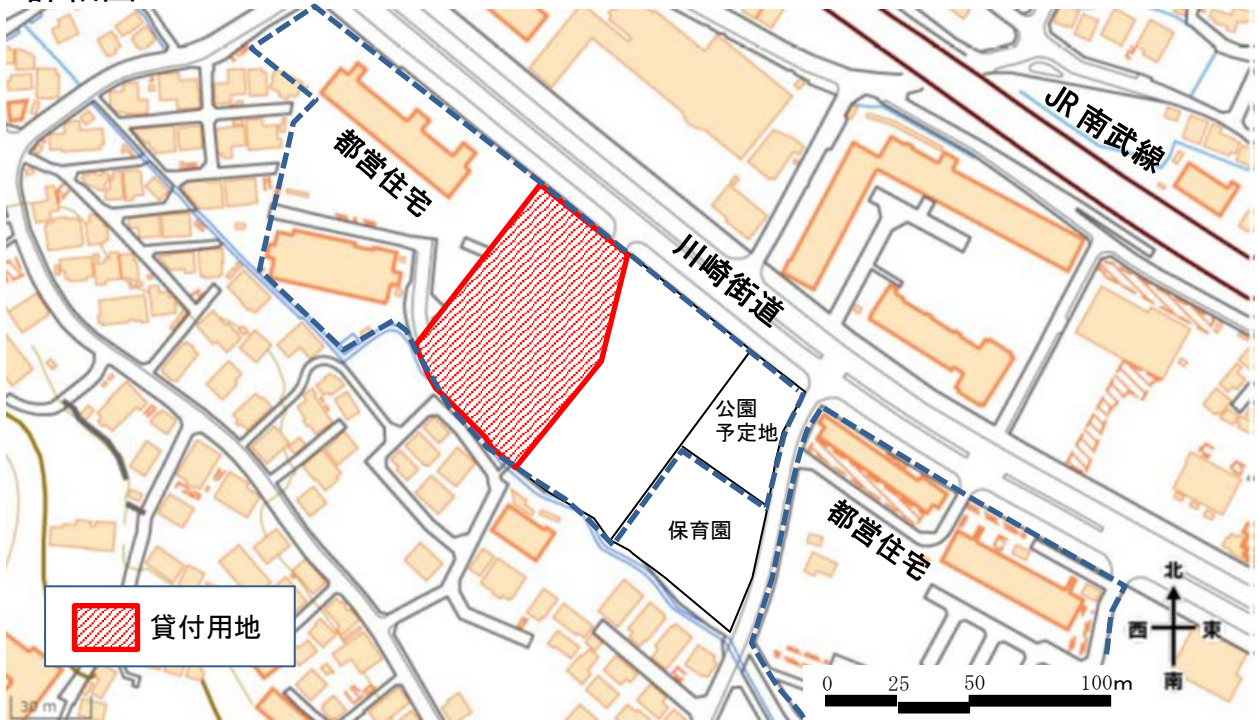
小 切 手		東京 1301 000X- 111
株	〇〇銀行〇〇店	
東京都〇〇区〇〇町〇丁目		
金額		
¥ 1, 0 0 0, 0 0 0 ※		
上記の金額を持参人へこの小切手と引替えにお支払ください		
拒絶証書不要		
振出日 令和 年 月 日		
東京都〇〇区 株式会社 〇〇銀行 〇店		
〇〇〇店長 東京 太郎		
0 1 - 2 3 4 5 - 6 7 8 9 - 0 1 2 3 4 5 - 6 7 8 9 0		

案内図



出典：国土地理院ウェブサイト (<http://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>) (地理院タイルを加工して作成)

詳細図



出典：国土地理院ウェブサイト (<http://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>) (地理院タイルを加工して作成)

都用地の一般競争入札による貸付け 実施日程

本実施要領による、貸付開始までの日程は下記のとおりです。

記

- | | | |
|----|---------|--|
| 1 | 入札公表 | 令和2年12月21日(月) |
| 2 | 質疑書受付期間 | 令和3年1月25日(月)から同年2月1日(月)の午後5時まで |
| 3 | 質疑書回答 | 令和3年2月17日(水)まで |
| 4 | 入札申込期間 | 令和3年3月3日(水)から同月10日(水)までの午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで |
| 5 | 入札及び開札 | 令和3年3月24日(水) 11時から11時20分
※開札は入札締切後即時 |
| 8 | 設計協議 | 令和3年9月17日(金)まで |
| 9 | 覚書締結日 | 令和3年9月27日(月)まで |
| 10 | 契約締結日 | 覚書締結後、遅滞なく公正証書により締結 |
| 11 | 貸付開始日 | 公正証書で定められた始期から
※開設工事は、貸付開始日以降実施 |

(注)上記4の期間は、東京都の休日に関する条例(平成元年東京都条例第10号)第1条第1項に規定する東京都の休日を除きます。