

京都商工会議所敷地の事業提案に関する質問及び回答

2016.12.16.

	項目	質問	回答
1	実施要項の訂正		一般定期借地権の期間について、実施要項P3に「50年以上60年以内」と「50年以上60年未満」の2通りの記載がありますが、「50年以上60年以内」を正といたします。
2	4. 応募条件	「複数案の提案も可とする」とありますので、提案数に応じて「土地購入申込書」「一般定期借地申込書」を提出するのと考えてよろしいでしょうか？	ご質問のとおりで結構です。
3	4. 応募条件	「提案内容の様式は特に定めない」とありますが、各提案者毎に相当ばらつきが生じると懸念されますので、A4、A3等の書式や枚数制限を設定いただけないでしょうか。もし設定されない場合、少なくとも、製本の見栄えや提案書の枚数、図面やパースの有無等によって評価に差がつくことはないのと考えてよろしいでしょうか？	サイズはA4もしくはA3でお願いします。それ以外の様式は特に定めません。
4	4. 応募条件	既存施設のアスベスト含有調査、PCB調査等の結果報告があれば開示いただけないでしょうか。	アスベスト含有調査書はありません。PCBについては、高圧コンデンサ4台を平成24年3月に廃棄処分済です。
5	4. 応募条件	既存施設の解体撤去に伴い、当該敷地における予期せぬ地中障害、土壌汚染、埋蔵文化財等に起因する工事費の増加や工事遅延等のリスクが生じた場合、その費用負担や工期延伸につき協議いただけるものと考えてよろしいでしょうか？	会議所は、地中障害、土壌汚染、埋蔵文化財等、土地・建物その他設備一切についての瑕疵担保責任を負いません。
6	6. 応募手続き (1) 提出書類	②事業提案書に「金額」とありますが、「土地購入申込書」や「一般定期借地申込書」と内容が重なると思われますので、省略してもよろしいでしょうか？もし省略不可の場合、その意図をご教示下さい。	省略しても構いませんが、特に複数案提案の場合、間違いが起こらないようにお願いします。
7	6. 応募手続き (1) 提出書類	②事業提案書に「その他」とありますが、想定される具体的な項目や内容をご教示下さい。	施設概要、運営概要、金額(土地購入費又は年間地代)以外で記載すべきことがあれば記載下さい。
8	6. 応募手続き (1) 提出書類	②事業提案書は、7. 優先交渉権者の選定方法と評価基準の(2)評価基準にある「事業コンセプト」「運営内容」「地域への貢献度等」を提案項目として記載すると考えてよろしいでしょうか？	ご質問のとおりで結構です。
9	6. 応募手続き (1) 提出書類	「提出部数は、紙媒体で正本1部、副本4部」とありますが、⑤法人登記事項証明書、⑥印鑑証明書については、原本を正本1部に添付し、写しを副本4部に添付でよろしいでしょうか？	ご質問のとおりで結構です。
10	6. 応募手続き (2) 質問の受付及び回答	③回答方法に、「質問書に対する回答を集約して」とありますが、提出された全ての質問を取りまとめ、質問者全員に回答されると考えてよろしいでしょうか？	提出された全ての質問を取りまとめ、HPにて公開します。
11	7. 優先交渉権者の選定方法と評価基準 (2) 評価基準	「①価格、②提案内容、③確実な事業推進が見込めること」の評価基準について、配点や採点等の評価方法をご教示下さい。	配点や採点等は公表いたしません。

12	7. 優先交渉権者の選定方法と評価基準 (2) 評価基準	提案内容の評価に関し、記載の①価格、②提案内容、③確実な事業推進が見込めること、以外の評価項目がもしあればご教示下さい。他にないならば、3項目以外の提案有無による評価差は生じない、と考えてよろしいでしょうか？ 各提案者からの提案項目バラつきにより、評価が左右されることがないかどうか、念のための確認です。	評価基準は、実施要項に記載のとおりです。
13	7. 優先交渉権者の選定方法と評価基準 (3) その他	「選定の経緯及び結果については、一切公表しない」とありますが、優先交渉権者選定を一般に公表されないということでしょうか？また平成29年5月頃を目途にされている契約締結時にも一般に公表されない予定でしょうか？	契約締結時には公表する予定です。
14	8. 選定結果の通知	選定結果については、優先交渉権者と同時に、次点交渉権者も提案者全てに通知されると考えてよろしいでしょうか？	選定結果の通知は、各々の応募者に対し、優先交渉権者に選定されたか否かのみを通知します。
15	9. 優先交渉権者選定後の手続き及びスケジュール	平成29年5月頃を目途に予定されている契約締結ですが、契約案があれば開示いただけないでしょうか？	契約は、優先交渉権者と調整のうえ行いますので、現時点で開示はいたしません。
16		一般定期借地権の場合、第三者への転貸、賃借人の地位譲渡が禁止されていますが、例えば飲食店舗の一部を外部テナントへ転貸するなどの行為も不可でしょうか？	借地権そのものの転貸・譲渡は原則禁止としますが、借地上の建物の賃貸には制限を設けておりません。
17		現在の地下鉄との地下連絡通路はそのまま使用しなければなりませんでしょうか？	地下鉄出入口には区分地上権が設定されています。(土地登記簿をご参照ください。)
18		一般定期借地権の場合、既存建物の所有権は移転せずに借主にて既存建物の解体撤去を行うと考えてよいでしょうか。また所有権を移転しない場合、既存建物の滅失登記は会議所にて実施する認識でよいでしょうか。	ご質問のとおりで結構です。
19		売買の場合、既存建物の所有権も移転するとの認識でよいでしょうか。	ご質問のとおりで結構です。
20		売買の場合、手付金解除期間の設定についてご教示ください。	手付金解除期間の設定については考えておりません。
21		売買の場合、瑕疵担保期間の設定についてご教示ください。	会議所は、地中障害、土壌汚染、埋蔵文化財等、土地・建物その他設備一切についての瑕疵担保責任を負いません。
22		売買の場合、固定資産税・都市計画税の清算金に関しまして、起算日は1月1日としてよろしいでしょうか。	起算日は4月1日といたします。
23		今年10月に地積更正登記をされておりますが、隣地境界に関しては確定済みでしょうか。	確定済みです。
24		既存建物の地業方式(基礎杭の有無)についてご教示ください。	図面が残っていないので不明です。

25	地質調査資料がございましたらご提供をお願い致します。	地質調査は実施していません。
26	既存建物のアスベスト使用状況についてわかりましたらご教示ください。	アスベスト含有調査は実施していません。
27	既存建物内のPCB保管状況についてご教示ください。	PCBについては、高圧コンデンサ4台を平成24年3月に廃棄処分済です。
28	既存建物への給排水・ガスの接続状況(位置・口径)についてご教示ください。	上水の口径は50mm、下水道の口径は150mm、ガスの口径は100Aです。
29	計画地の埋蔵文化財調査の記録について、資料提供いただくことは可能でしょうか。	埋蔵文化財調査は実施していません。
30	本件事業提案実施要項P6に示される評価基準により、建物のデザイン性等は評価対象外と考え、外観・インテリア等の完成予想図は特段不要と考えてよろしいでしょうか。	外観・インテリア等の完成予想図は必須ではありません。
31	応募手続きに必要な提出書類のうち、会社概要、定款、法人登記事項証明書、印鑑証明書、決算書等の書類は、申込者のみ必要で、提案書内に明記するテナント、アレンジャー、ブランド企業等は不要と考えてよろしいでしょうか。	ご質問のとおりで結構です。
32	【売買の場合】所有権移転日から引渡し日までの期間における、建物賃借料の考え方についてご教示願います。	売買、一般定期借地権ともに、土地・建物引渡し日(平成31年3月31日)までは土地・建物を無償で使用させていただきます。
33	【売買の場合】所有権移転日と引渡し日が異なる理由をご教示いただけますでしょうか。⇒平成31年3月31日に残金(90%)支払・所有権移転・引渡しは出来ないのでしょうか？	会議所の都合により所有権移転日と土地・建物引渡し日が異なる設定となりました。実施要項どおりいたします。
34	【売買の場合】現状有姿での引渡しとのことですが、瑕疵担保責任(土地・建物)についての考え方についてご教示願います。	会議所は、地中障害、土壌汚染、埋蔵文化財等、土地・建物その他設備一切についての瑕疵担保責任を負いません。
35	過去にアスベスト含有調査等を実施されていますでしょうか？実施済みであれば資料を開示いただきたいです。	アスベスト含有調査は実施していません。
36	PCB廃棄物の保管はございますでしょうか？保管されている場合、その処分については商工会議所様のご負担と言う理解で宜しいのでしょうか？	PCBについては、高圧コンデンサ4台を平成24年3月に廃棄処分済です。
37	稼働中の変圧器関連にかかる微量PCB含有調査等は実施されていますでしょうか？実施済みであれば資料を開示いただきたいです。	PCBについては、高圧コンデンサ4台を平成24年3月に廃棄処分済です。資料は開示いたしません。

38	現建物にかかる解体工事費の見積もりなどを過去に取得されたことはございますでしょうか？	特にありません。
39	地下鉄出入口の取扱い含め、各種行政(京都市・京都市交通局等を想定)へのヒアリングを実施してもよろしいでしょうか？	地下鉄出入口には区分地上権が設定されています。(土地登記簿をご参照ください。)京都市との協議は、優先交渉権者決定後に行いますので、現時点では行わないでください。
40	【売買の場合】所有権移転禁止期間については、登記等を行うことを考えていらっしゃいますでしょうか？	登記は考えていません。契約書に記載する予定です。
41	【定期借地の場合】敷金の設定はございますが、敷金とは別に前払い地代での提案は可能でしょうか？	敷金は設定しています。(実施要項をご参照ください。)敷金は、契約終了時に返還する。ただし、利息は付けない。その他自由にご提案いただいて結構です。
42	地下鉄の地上権設定に関する地上権設定契約書を開示いただくことは可能でしょうか？	契約書は開示しません。土地登記簿をご参照ください。
43	基礎部分が見える図面の開示は可能なのでしょうか？	図面は、今回開示した図面がすべてです。
44	売買契約書および借地権設定契約書の案文などの事前開示はあるのでしょうか？	契約は、優先交渉権者と調整のうえ行いますので、現時点で開示はいたしません。
45	西側駐車場の建物図面はございますでしょうか？	図面は、今回開示した図面がすべてです。
46	建物引渡し時は、空渡し(貴所・テナント含め)という理解で宜しいでしょうか？	ご質問のとおりで結構です。
47	耐震補強工事は実施されているのでしょうか？されている場合、補強図面を開示いただきたいです。	会議所ビル東北角柱1本を、平成19年2月に「かみ合わせ鋼板巻き工法」により耐震補強実施済み。開示できる図面はありません。
48	本件土地について埋蔵文化財調査を過去に実施されたことはございますでしょうか？実施済みであれば資料を開示いただきたいです。	埋蔵文化財調査は実施していません。
49	【売買の場合】売買代金の土地建物の内訳ですが、建物は0円という理解で宜しいでしょうか？	ご質問のとおりで結構です。
50	【売買の場合】建物登記について、買主への移転登記を行わずに建物解体後に、貴所名義のまま減失登記することは可能でしょうか？	優先交渉権者と協議させていただきます。

51	近隣(町内会等)との取り決めなどはございますでしょうか？(町内会費・敷地の貸与等)	町内会費は年6万円。 他は特にありません。
52	隣地境界との境界確定に関する資料(境界確認書)を開示いただくことは可能でしょうか？	現時点では開示いたしません。
53	隣地境界との間で越境等がございますでしょうか？ある場合、覚書の有無及び資料の開示をお願いいたします。	特にありません。
54	地下鉄との接続部分の詳細(断面等)を交通局に請求いただいて開示いただくことは可能でしょうか？	京都市との協議は、優先交渉権者決定後に行いますので、現時点では行わないでください。
55	本件土地について過去に土壤汚染調査などを実施されたことはございますでしょうか？	土壤汚染調査は実施していません。
56	建物内に焼却炉(過去に利用も含む)はございますでしょうか？	ありません。
57	本件土地のボーリング調査結果などはございますでしょうか？	ボーリング調査に関する資料はありません。
58	今まで耐震診断をしたことはありますか？あれば資料を開示してくれますか？	会議所ビル東北角柱1本を、平成19年2月に「かみ合わせ鋼板巻き工法」により耐震補強実施済み。耐震性能に関する資料はありません。
59	構造図面設備図面はどの時点で開示してくれますか？	図面は、今回開示した図面がすべてです。
60	土地+建物の申込み書がありません。土地のみの申込み書—土地購入のみ—でよいでしょうか？	ご質問のとおりで結構です。
61	利用計画を添付することになっていますが、当方は既存建物の再利用を考えています。再利用の場合、図面は必要でしょうか？	可能な範囲で結構です。
62	とりあえず図面が見えにくいので原本を見せて貰えますか？	原本も同様です。
63	価格について、最低価格は設定されていますか？	最低価格は設定していません。

64		京都商工会議所様で自用されている区画以外の入居テナント様の契約状況および土地・建物引渡し時点での取り扱い(引渡し日までに全テナント退去予定か、または退去交渉中テナント様の有無や状況等)についてご教示ください。	現テナント様との解約等の手続きは、会議所が責任をもって行います。
65		配布要綱P3【売買の場合】に記載の「新たな建設する建物の用途は、プロポーザルで提案した用途以外は認めない」旨の記載がございますが、禁止期間の定めはありますでしょうか？または当該条項記載下段の5年間の転売禁止期間と同様と理解してよろしいでしょうか。	期間制限は設けていませんが、プロポーザルで提案した用途での使用を原則とします。
66		HPIにて開示頂きました建物図面以外の電気設備・空調設備等に関する図面を開示いただけませんかでしょうか。	図面は、今回開示した図面がすべてです。
67		アスベストに関する調査、耐震性能に関する調査の報告書を開示いただけませんかでしょうか。	アスベスト含有調査は実施していません。耐震性能に関する資料はありません。
68		地歴調査を含む土壌調査等のデータを開示いただけませんかでしょうか。	土壌汚染調査は実施していません。
69		ボーリング調査資料等の敷地内盤条件を示すデータを開示いただけませんかでしょうか。	ボーリング調査に関する資料はありません。
70		会議所ビル敷地と西側駐車場敷地はセットで提案すること、という条件がありますが、両敷地セットの提案であれば買主が2社の場合(ex.商工会議所ビル敷地はA社、西側駐車場敷地はB社)も可能でしょうか。	例えば、親会社と子会社(関係会社)が別々に事業を行うことは想定されます。
71	物件概要	既存建物の地下ピットの深さがわかる図面があれば、ご提示ください。	図面は、今回開示した図面がすべてです。
72	物件概要	既存建物のB1階の各エリアの断面がわかる矩計図があれば、ご提示ください。	図面は、今回開示した図面がすべてです。
73	物件概要	既存建物の解体の検討にあたって、既存建物の構造の情報が必要です。既存建物の構造図の情報をいただけませんかでしょうか？	図面は、今回開示した図面がすべてです。
74	物件概要	建物の新築の計画をするにあたり、隣接する地下鉄への影響を考慮する必要があります。既存建物と地下鉄との位置関係がわかる詳細資料があれば、ご提示願います。	京都市との協議は、優先交渉権者決定後に行いますので、現時点では行わないでください。
75	物件概要	今回の物件において、近隣の皆様と別途覚書を締結しているのであれば、内容をご提示ください。	特にありません。
76	応募条件	「提案内容の様式は特に定めない」とありますが、提案書の枚数制限等があればご教示ください。	特にありません。

77	応募条件	「提案内容の様式は特に定めない」とありますが、P5提出書類の事業提案書の内容およびP6評価基準の項目を記載していれば、項目の順番等は任意で作成してよいと理解してよろしいでしょうか？	ご質問のとおりで結構です。
78	応募条件	「申込者の名義は、売買の場合は買主名義、一般定期借地権の場合は借主名義」とありますが、SPCにて取得する場合、提案時点ではSPCを組成しておりませんので、SPC構成員の一員名義での申込みでよろしいでしょうか？	ご質問のとおりで結構です。
79	応募条件	「申込者の名義は、売買の場合は買主名義、一般定期借地権の場合は借主名義」とありますが、グループにて応募する場合、提案時点では取得割合等が確定しない場合があります。その場合、グループ構成員の一員名義での申込みでよろしいでしょうか？	ご質問のとおりで結構です。
80	応募条件 【売買の場合】	「平成31年1月10日に所有権移転」「平成31年3月31日に、土地・建物を引き渡す」とありますが、その間の商工会議所様と賃貸借契約という理解でよろしいでしょうか？また、その場合の賃借料についてご教示ください。	売買、一般定期借地権ともに、土地・建物引渡し日(平成31年3月31日)までは土地・建物を無償で使用させていただきます。
81	応募条件 【売買の場合】 【一般定期借地の場合】	「建物の解体撤去は、買主が自己の費用と責任」とありますが、アスベスト・PCB等、配布資料から判断できない事項については、別途との認識でよろしいでしょうか？	会議所は、地中障害、土壌汚染、埋蔵文化財等、土地・建物その他設備一切についての瑕疵担保責任を負いません。
82	応募条件 【売買の場合】 【一般定期借地の場合】	「プロポーザルで提案した用途以外認めない」とありますが、制限期間はいつまででしょうか？	期間制限は設けていませんが、プロポーザルで提案した用途での使用を原則とします。
83	応募条件 【売買の場合】 【一般定期借地の場合】	提案施設の内装イメージ等の詳細部分については、今後の検討において変更が発生する可能性があります。使用用途に変更がなければ、内装イメージ等は変更になっても問題ないという認識でよろしいでしょうか？	ご質問のとおりで結構です。
84	応募条件 【売買の場合】	「所有権移転日から5年間は転売禁止」とありますが、SPCで取得した場合、SPCの構成員への譲渡は該当しないという理解でよろしいでしょうか？	ご質問のとおりで結構です。
85	応募条件 【売買の場合】	「所有権移転日から5年間は転売禁止」とありますが、グループで提案した場合、グループ構成員間での譲渡は該当しないという理解でよろしいでしょうか？	共有者間の持分比率変更等については別途協議とします。
86	応募手続き (1) 提出書類	提出書類について、「③会社概要、④定款等、⑤法人登記事項証明書、⑥印鑑証明書、⑦決算書等」は、SPCもしくはグループで応募する場合、申込みを行う代表1社の書類でよろしいでしょうか？	ご質問のとおりで結構です。
87	応募手続き (1) 提出書類	「副本4部」は正本のコピーでよろしいでしょうか？	ご質問のとおりで結構です。
88	応募手続き (1) 提出書類	電子媒体に保存する書類の対象は、①土地購入申込書及び②事業提案書との認識でよろしいでしょうか？	可能であればすべての提出書類をお願いします。
89	応募手続き (1) 提出書類	提出書類について、「③会社概要」はパンフレットでもよろしいでしょうか？	ご質問のとおりで結構です。

90	選定結果の通知	選定結果の通知について、優先交渉権者・次点者・落選のいずれかを通知いただけるとの認識でよろしいでしょうか？	選定結果の通知は、各々の応募者に対し、優先交渉権者に選定されたか否かのみを通知します。
91	優先交渉権者選定後の手続き及びスケジュール	「平成29年5月頃を目途に契約を締結」とありますが、この契約は優先交渉権者との「事業に関する契約」を示しているのでしょうか？それとも、「売買契約もしくは一般定期借地契約」を示しているのでしょうか？	売買契約もしくは一般定期借地契約を示しています。
92	その他 (地下鉄出入口)	地下鉄丸太町駅地上出入口との接続部に関する詳細資料があれば、ご提示ください。特に既存建物と地下鉄通路との間で縁は切れているかどうか分かる資料があれば、ご提示ください。	京都市との協議は、優先交渉権者決定後に行いますので、現時点では行わないでください。
93	その他 (地下鉄出入口)	地下鉄丸太町駅地上出入口について、京都市営地下鉄との契約および取り決めをご教示ください。	京都市との協議は、優先交渉権者決定後に行いますので、現時点では行わないでください。
94	その他 (地下鉄出入口)	地下鉄通路から続く本敷地境界線内の通路・階段に関わる内装及び設備・光熱費等に関する責任区分をご教示ください。	通常必要な出入口の保守費用は会議所の負担となっています。これは新たな建物所有者に承継されます。
95	その他	本件敷地について、埋蔵文化財調査・土壌汚染の状況についてご教示ください。	埋蔵文化財調査、土壌汚染調査は実施していません。
96		現会議所敷地は、ホテル開発を行いますが、西側駐車場敷地をマンションデベロッパーに現状のまま土地転売することは可能でしょうか？	マンションを建築し分譲した場合は可能です。
97		貴社が第三者に賃貸している賃借人をすべての賃借人を退去させたいと、引渡しをしていただくことでよろしいでしょうか？	ご質問のとおりで結構です。
98		入札要綱で開示を受けた建物に関する図面と現状は相違しておりますでしょうか？	開示した図面は、建築確認時点の図面です。
99		建物解体時に地下鉄に影響がある恐れがあり、京都市交通局から、地下部分の図面並びに地下鉄の路線詳細資料を開示依頼をしてもらえないでしょうか？	京都市との協議は、優先交渉権者決定後に行いますので、現時点では行わないでください。
100		地番：240番1に地下鉄昇降口の地上権が設定されています。当該特約にて「建物その他工作物を築造する場合はあらかじめ設計工法等について京都市と協議を整えるものとする」規定されています。昭和51年設定当時の協定書を開示頂けますでしょうか。また新建物建設に当たり必要とされる京都市との手続きの流れ、期間等ご教示いただけますでしょうか。	京都市との協議は、優先交渉権者決定後に行いますので、現時点では行わないでください。
101		土地・建物の引渡しは、予定では平成31年3月31日ですが、日程が早まる可能性はありますか？	売買、一般定期借地権いずれの場合も、土地・建物の引渡しは平成31年3月31日です。
102		土地公課証明書記載の評価地積について、一部非課税による地積の相違があるとの記載がございます。この非課税の理由をご教示ください。また新たな買主への所有権移転後については、当該非課税が無くなり固都税が増額となるのでしょうか。	地方税法上、会議所事業に供する不動産については地方税が非課税扱いとなり、収益事業にのみ課税されます。



103	家屋公課証明書の家屋番号:240番について、評価床面積が3,271.32㎡と登記簿記載:8,751.57㎡と大幅に異なります。土地同様に一部非課税床面積があるのでしょうか。	地方税法上、会議所事業に供する不動産については地方税が非課税扱いとなり、収益事業にのみ課税されます。
104	商工会議所、西側駐車場について、過去に埋蔵文化財調査の為に試掘を行われたことはございますか。	埋蔵文化財調査は実施していません。
105	建物は現状有姿で引き渡すことが条件とされておりますが、決済前に買主の費用負担と責任において建物を取り壊し、更地のみの決済とすることを検討頂くことは可能でしょうか。	優先交渉権者と協議させていただきます。
106	申込書の名義は、買主または借主とし、変更は認めないとありますが申込書名義人のグループ会社(完全子会社)又は申込名義人組成のSPCでの契約は可能でしょうか。	ご質問のとおりで結構です。
107	契約締結時の手付金に関してエスクロー信託などの保全措置を取らせていただくことは可能でしょうか。	エスクロー信託などの保全措置は考えておりません。
108	H31.1.10時点で、売買代金の80%相当額を支払い、所有権移転手続きを行うとありますが、この時点から引渡時(H31.3.31)までは、引渡時までの定期借家契約を締結することになるのでしょうか。その場合、契約条件についてはどのように考えておりますでしょうか。	売買、一般定期借地権ともに、土地・建物引渡し日(平成31年3月31日)までは土地・建物を無償で使用させていただきます。
109	解体撤去は買主または借主の負担とありますが、H31.3.31の引渡時において、会議所ビル及び駐車場のいずれかがすべての賃貸借契約等が存在しない、いわゆる空渡しが条件と考えてよろしいでしょうか。	ご質問のとおりで結構です。
110	解体撤去は買主または借主の負担とありますが、売買時には建物評価額等は0円とし、土地取得価格のみでの申込でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりで結構です。
111	解体撤去は買主または借主の負担とありますが、現状有姿での引渡なので、既存建物をそのまま(あるいは必要な修繕をして)運用すること(自社利用または建物の第三者への転貸)は、買主または借主の裁量として認められますか。	ご提案していただいて結構です。
112	駐車場には未登記建物がありますが、これは登記を受け付けてもらえない建物でしょうか。受け付けてもらえない建物の場合、売買時の権利関係の明確の為に保存登記を売主で行うことは可能でしょうか。または、決済時までには売主にて解体撤去いただくことは検討可能でしょうか。	優先交渉権者と協議させていただきます。
113	売買の場合、所有権移転日から5年間は転売禁止、但し西側駐車場用地にマンションを建築し分譲した場合は除くとありますが、東側会議所ビルで分譲マンションを計画した場合も同様にのぞかれますか。分譲マンション以外に分譲(戸建て、オフィス、店舗)の場合はいかがでしょうか。	マンションを建築し分譲した場合を原則とします。
114	一般定期借地権の場合、定期借地権付きマンション等として分譲することは可能でしょうか。	マンションを建築し分譲した場合を原則とします。

115	全ての境界確定はすでに終了していますでしょうか？ 終了しているようなら境界確認書等を開示頂けますでしょうか？	確定済みです。境界確認書については、現時点では開示いたしません。
116	越境等がある場合、覚書等は締結されていますでしょうか？ 締結しているようなら覚書等を開示頂けますでしょうか？	特にありません。
117	現状有姿となっていますが、引渡時までに新たな越境の発生や契約時の現状と著しい変化(劣化)が生じた場合には、売主にて対応いただけますでしょうか？	優先交渉権者と協議させていただきます。
118	現状有姿となっていますが、残置物【家具・什器・備品等】については発生する見込みでしょうか？	残置物が発生した場合、買主または借主の負担で廃棄するものとします。
119	申込書の希望条件に、弊社所定の決裁機関の承認後の契約締結となる、役員会決裁条件やDD条件等を付けさせて頂くことをご了承いただけますでしょうか？	やむを得ない場合は停止条件付きで構いませんが、代表者印の押印は必須です。また、いかなる場合も内容(金額その他)の変更はできません。
120	H29.1.10に応募した後、H29.4中旬に通知とありますが、その間に優先交渉権者への内示等は可能でしょうか？ H29.5を目途に契約とありますが、4月中旬の通知から5月の契約は、前記役員会開催等含めて時間的に難しい可能性があります。	会議所の手続きを経て行います。契約時期等については、優先交渉権者と協議させていただきます。
121	会議所ビル及び駐車場の法定点検書類(建築・消防他)を開示頂けますでしょうか？	現時点では開示いたしません。
122	会議所ビル及び駐車場の修繕履歴や建物管理契約・メンテナンス契約およびそれらの管理報告書等を開示頂けますでしょうか？	現時点では開示いたしません。
123	開示頂いた建物図面は一般図及び詳細関係図ですが、構造図・電気設備図・給排水衛生設備図・冷暖房設備図はありますか？ある場合開示頂けますでしょうか？	図面は、今回開示した図面がすべてです。
124	土壌調査報告書・アスベスト調査報告書・PCBに関する調査報告書等ありましたら開示頂けますでしょうか？	土壌調査、アスベスト含有調査は実施していません。PCBについては、高圧コンデンサ4台を平成24年3月に廃棄処分済みです。
125	『配布資料』の『建物図面』の図面リスト(G-1)には、『C構造図』がC-1～C-35まで記載がありますが、ダウンロードした図面には存在しません。事業提案に影響しますので追加資料として頂けますでしょうか？	図面は、今回開示した図面がすべてです。
126	現会議所ビルについて、登記地積(更正後:1,877.12㎡)と課税評価地積(716.83㎡)が異なります。異なる理由をご教示願います。	地方税法上、会議所事業に供する不動産については地方税が非課税扱いとなり、収益事業にのみ課税されます。
127	現会議所ビルについて、過去にアスベストに関する調査を実施されたことがあるか、ご教示願います。実施している場合は、調査結果資料を頂けませんでしょうか？	アスベスト含有調査は実施していません。

128		現会議所ビル及び西側駐車場に関し、土壌汚染に関する調査を実施されたことがあるか、ご教示願います。	土壌汚染調査は実施していません。
129		売買及び一般定期借地権いずれの場合も、建物の所有権移転登記を行わず、所有権者が京都商工会議所様名義のまま建物の解体を実施させて頂くことは可能でしょうか？(提案価格を最大化する目的で、解体前提の建物に対する登録免許税等の流通コストを軽減させたいため)	優先交渉権者と協議させていただきます。
130	土地面積について	現会議所ビルの登記簿面積が1,877.12㎡に対し、境界確定測量図は1,877.13㎡と若干の相違がありますが、公募面積での売買でよろしいでしょうか。また、実測精算の有無をご教授ください。	登記上の四捨五入によるものです。
131	西側駐車場の未登記建物について	売主様側で登記(表題・保存)をおこなってからの取引となるのか、もしくは現状のままの取引となるのかご教授ください。	現状のままの取引といたします。
132	一般定期借地権の期間について	50年以上60年以内、50年以上60年未満という記載がございますが、どちらで進めたらよいかご教授ください。	「50年以上60年以内」でお願いします。
133	1社複数案の提案について	書面は1つにまとめて提出したほうがよろしいでしょうか。もしくは別々に提出しても良いかご教授ください。(例えば、弊社で言いますと、本店から1提案と京都支社から1提案の2提案を別々に提出させていただけるか)	複数案提案の場合、間違いが起らないようにお願いします。
134	売買代金の支払いについて	契約時10%の手付金の支払と引き換えに所有権移転請求権仮登記手続きをおこなうことは可能かご教授ください。	所有権移転請求権仮登記の手続きは考えておりません。
135	境界について	境界確定作業は実施いただいておりますが、筆界確認書については隣接地所所有者様の実印を印鑑証明書付きで取得の上、交付いただけるかご教授ください。	筆界確認書の交付は考えておりません。
136	土地調査について	土壌調査(地歴調査含む)を実施されているかご教授ください。	土壌調査は実施しておりません。
137	建物内設備について	現会議所ビルの地下1階に建物図面上、重油タンクの記載がございますが、現在も使用されているかご教授ください。	現在は使用しておりません。
138	地下鉄協議について	現会議所ビルの敷地内に地下鉄出入口が設置されていますが、京都市との取り決めや当時の打合せ経緯(議事録等)はございますか。また、今後地下鉄の協議については、京都市と直接やり取りをおこなってよろしいでしょうか。ご教授ください。	地下鉄出入口には区分地上権が設定されています。(土地登記簿をご参照ください。)京都市との協議は、優先交渉権者決定後に行いますので、現時点では行わないでください。
139	近隣について	隣接地所有者様との取り決め事項はあるでしょうか。また自治会等との取り決め事項はあるでしょうか。ご教授ください。	特にございません。
140	平成29年1月20日の応募書類提出について	弊社役員決裁条件付き(停止条件付き)での応募書類提出は可能でしょうか。ご教授ください。	やむを得ない場合は停止条件付きで構いませんが、代表者印の押印は必須です。また、いかなる場合も内容(金額その他)の変更はできません。

141	賃借人との退去手続きについて	平成31年3月31日の引渡に向け、テナント様へ解約申出書等による解約通知を行う予定はあるでしょうか。また今後、解約申出書等の書面の写しを開示いただけますでしょうか。ご教授ください。	現テナント様との解約等の手続きは、会議所が責任をもって行います。書面等の開示はいたしません。
142		売買案、一般定期借地権案、組み合わせ案、各1案計3案のみの提案が上限でしょうか。例えば、売買につき2案などの提案は可能でしょうか。	複数案の提案を可能とします。
143		申込書の買主名義と実際の買主名義について変更は認められないとありますが、申込書の名義会社の100%子会社が実際に買い受ける場合も不可でしょうか。	原則は、実施要項に記載のとおりです。
144		提案不可の用途、内容はございますでしょうか。	特にありません。
145		契約締結後引渡しまでの間の、天災地変の危険負担は売主でしょうか。	優先交渉権者と協議させていただきます。
146		契約締結後引渡しまでの間、事業計画のための調査(ボーリング、土壌)や近隣説明などを行うことは可能でしょうか。	可能な範囲で協力いたします。詳細は、優先交渉権者と協議させていただきます。
147		新築建物の主たる用途が提案と同じであれば、その内容に変更があってもよろしいでしょうか。	ご質問のとおりで結構です。
148		土地・建物の引渡し時には建物テナントの退去は完了済みとの理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりで結構です。
149		一般定期借地権の場合、現在建っている建物は土地賃借人に譲渡されるとの理解でよろしいでしょうか。また、その場合の対価はどのように考えればよろしいでしょうか。	対価0円で譲渡といたします。
150		一般定期借地権の場合、借地契約終了後は更地引渡しが前提でしょうか。	ご質問のとおりで結構です。
151		応募資格要件に記載される「事業推進に必要な資金を有すること」はどのように判断されますでしょうか。	提出書類からの判断となります。
152		売買、一般定期借地権のそれぞれの場合で、最低価格の設定はございますでしょうか。	最低価格は設定していません。
153		評価基準の①価格、②提案内容、③確実な事業推進が見込めること、それぞれの評価における重み付けはありますか。	配点や採点等は公表いたしません。

154		優先交渉権者が調整の結果不調となった場合、優先交渉権者には何らかのペナルティは発生しますでしょうか。	不調とならないよう双方努力するものとします。
155		現会議所ビルと西側駐車場について、結果的に別々の事業者が採用される可能性はございますでしょうか。	例えば、親会社と子会社(関係会社)が別々に事業を行うことは想定されます。
156		各隣地権者と境界確認書は締結済みとの理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりで結構です。
157		越境物・被越境物がありますでしょうか。ある場合、越境物の撤去に関する約束事が隣地権者とされておりましてでしょうか。	特にありません。
158		土壌汚染に関する調査は実施されておりますでしょうか。されている場合結果をご教示ください。	土壌汚染調査は実施していません。
159		アスベストに関する調査は実施されておりますでしょうか。されている場合結果をご教示ください。	アスベスト含有調査は実施していません。
160		PCBを含む設備等は存在しますでしょうか。	PCBについては、高圧コンデンサ4台を平成24年3月に廃棄処分済です。
161		地下鉄出入口との接続について、すでに地下鉄側と協議されている事項などはございますでしょうか。	京都市との協議は、優先交渉権者決定後に行いますので、現時点では行わないでください。
162	物件の概要について	少将井町240番1、240番2土地上の京都市交通局の区分地上権について、今回の建て替えに対し京都市との取り決めはありますか。	土地登記簿をご参照ください。
163	応募条件について	当社が仲介の立場として、買主を見つけ、その買主が応札をして落札できた場合、その買主から仲介手数料等の名目で金員をいただいても差し支えありませんか。	会議所は一切関与いたしません。
164	応募条件【売買の場合】の8項目について	「所有権移転日から5年間は転売禁止」とありますが、烏丸通りの東側敷地(現会議所ビル)にマンションを建築して分譲した場合は転売にあたりますか。	マンションを建築し分譲した場合は除きます。
165	土地購入申込書について	契約締結にあたって銀行の融資条件若しくは、弊社役員会の決裁条件が前提でも応札は可能でしょうか。また、応札してもこれらの条件により競合他社に劣後することになりますか？	やむを得ない場合は停止条件付きで構いませんが、代表者印の押印は必須です。また、いかなる場合も内容(金額その他)の変更はできません。