

◎質問回答一覧

No.	質問事項	質問内容	回答
1	建物賃貸（サブリース）	借受人（建物建築）⇒フランチャイザー⇒フランチャイジー	借受人自身が当該地において、事業運営を行うことを原則としております。ご質問のような形態を希望される場合には、覚書見本第12条の規定に基づく申し出を行っていただき、交通局においてその可否を判断することになります。
2	フランチャイジーへの建物転貸	借受人はフランチャイザー（建物建築）⇒フランチャイジー	借受人自身が当該地において、事業運営を行うことを原則としております。ご質問のような形態を希望される場合には、覚書見本第12条の規定に基づく申し出を行っていただき、交通局においてその可否を判断することになります。
3	農地転用	引渡時は農地転用が済んでいるか	本件貸付地については、農地転用は不要となっております（仙台市農業委員会事務局にも確認済みです）。
4	地目の用悪水路部分	使用料は発生するか	個別の使用料は発生しません（貸付料に含まれます）。
5	現状の土盛り	現状で引き渡しか、又は鋤取りはして頂けるのか、鋤取りは可能か	本件土地は現況有姿で引き渡します（募集要領P.12）。 また、交通局の負担で鋤取り等の土地の加工は行いません。 なお、高速鉄道事業の障害となる土地の形質変更を行うことはできませんが、予め建物又は工作物等の工事の計画図等を交通局に提出し、高速鉄道事業への障害がないことが確認できる場合はその限りではありません。
6	契約期間	30年契約は可能か	貸付期間は、公正証書による契約書で定める始期（令和5年2月1日を予定）から令和25年3月31日までの約20年間としております（募集要領P.11）ので、30年契約は不可とします。
7	覚書（見本）条文	17条の「甲が契約を解除された場合」は「甲が契約を解除した場合」若しくは「乙が契約を解除された場合」となるのでは	ご指摘の通り、「甲が契約を解除した場合」に訂正いたします。
8	覚書（見本）条文	フランチャイジーへの転貸が可能ですが、酒ライセンス取得の問題が生じるため、フランチャイジーへの転貸条項追記は可能か	借受人が建築する建物の転借については、覚書見本第12条の規定に基づき、交通局が個別に判断することになりますので、フランチャイジーへの転貸条項を契約書及び覚書に追記することは想定しておりません。
9	覚書（見本）条文	6条の〇〇は「〇〇〇〇店舗（事務所を含む）」は可能か	募集要領P.11記載の「用途の制限」に抵触しない範囲であれば、差し支えありません。
10	落札後	建築上で希望の計画が不可能な場合、落札後の辞退は可能か	建物その他の工作物の設置及び掘削等の土地の形質変更等の建築計画が、高速鉄道事業の障害となる場合は、本要領に定める条件による貸付ができないため、落札者としての決定を取り消すこととなります。
11	現状の土盛り	現状の土盛りから保護層設定範囲までの深さは何メートルか	現状の土盛りから保護層設定範囲は、計測地点で異なりますが、地下鉄東西線13k980m地点においては、地盤高から保護層までの深さは434mmです（募集要領「工作物等表示図」より）。 なお、原則として、保護層設定範囲を超えて土地の形質変更を行うことはできませんが、予め建物又は工作物等の工事の計画図等を交通局に提出し、高速鉄道事業への障害がないことが確認できる場合はその限りではありません。
12	覚書の締結時期	最短でいつ頃か	交通局との近接協議（建物に係る設計及び工法に関する協議）の進捗にもよりますが、令和5年1月上旬以降を想定しています。

13	公正証書の締結時期	最短でいつ頃か	覚書の締結及び公正証書契約締結に関する準備の進捗にもよりますが、令和5年1月下旬以降を想定しています。
14	賃料起算日	土地の引渡日からか	借受人には公正証書による契約書にて定められた始期（令和5年2月1日を予定）から賃料の支払い義務が発生します。なお、土地の引渡日は上記始期と同日になります（募集要領P15、覚書見本第7条）。
15	貸付の期間	貸付期間について20年間とありますが、初期の契約より30年から50年といった20年よりも長い期間で契約することは可能なのでしょうか？	貸付期間は、公正証書による契約書で定める始期（令和5年2月1日を予定）から令和25年3月31日までの約20年間としております（募集要領P11）ので、30年から50年といった20年よりも長い期間の契約は不可とします。
16	敷地内の土地のならし	敷地西側乗入口からスロープのようになっており敷地に入っていきますが、建物の建築及び、駐車場など設置や設定、敷地の活用のために隣の駐輪場と同じ高さ程度に土を取り均すことはできるのでしょうか？その場合、建物の設計に大きさ、重さなどの制限がさらに厳しくなるということでしょうか？	本件土地は現況有姿で引き渡します（募集要領P12）。また、高速鉄道事業の障害となる土地の形質変更を行うことはできませんが、予め建物又は工作物等の工事の計画図等を交通局に提出し、高速鉄道事業への障害がないことが確認できる場合はその限りではありません。なお、形質変更を行った場合は、荷重等の制限が厳しくなる場合があります。
17	公正証書の面積表記	公簿面積か又は実測面積か	公正証書契約における面積表記は、公簿面積及び実測面積の併記とします。
18	引渡日	2023年3月1日までの延期は可能か	公正証書による契約書にて定める始期（＝土地の引渡日）を令和5年3月1日まで延期することは可能です。ただし、終期（令和25年3月31日）を変更することはできません。
19	3ヵ月毎の賃料計算	3ヵ月の日数×年額÷365日か	各四半期毎に支払う賃料は、年額賃料を4回に分割して求めるものとします。なお、4分割した額に1円未満の端数が出る場合は、第1四半期の賃料に当該端数部分を計上するものとします（第1～4四半期賃料の合計額が年額賃料と等しくなるようにします）。
20	公正証書作成費用	市の負担分も当社負担か	本件契約に関する覚書及び公正証書作成に要する費用は、すべて借受人の負担となりますので、交通局分の契約書の作成費用もご負担いただくこととなります（覚書見本第28条）。