

質 疑 応 答 集 （過去質問のあったもの）

Q 入札参加申込の提出書類に「登記事項証明書（履歴事項全部証明書）」がありますが、インターネットの登記情報提供サービスによるものに代えることはできますか？また、上記が不可の場合、登記事項証明書は原本でなくてもよろしいでしょうか？

A 登記事項証明書は入札参加資格を確認するために提出をお願いしておりますが、インターネットによるサービスは情報量が一定以上の場合提供されないことと、入札後の契約書類として証明書を必要とすることから、法務局等で交付される登記事項証明書（原本）の提出をお願いします。なお、複数物件を申し込まれる際は、原本1通と写し（申込物件数分）を提出いただければ結構です。

Q 代理人による入札、契約を考えておりますが、入札申込時の委任状について、委任状用紙の右側記載の届出印欄は、受任者の実印での押印が必要でしょうか？また、その際は、印鑑証明書の添付が必要でしょうか？

A 実印でなくてもかまいません。また、印鑑証明書の添付も必要ありません。

Q 代理人の本人確認について、運転免許証の提示はコピーでもよろしいでしょうか？

A コピーでかまいません。

Q 入札参加申込書類を直接持参の場合、代理人と別の者が提出は可能でしょうか？

A 可能です。別の方が持参いただいてもかまいません。

Q 代理人を委任しない場合は、契約時等は法人代表者等が出向かないといけないのでしょうか？

A 契約書を持ち帰って押印いただくことも可能ですので、法人代表者が来庁されなくてもかまいません。

Q 入札参加申し込み後、保証金納付までの間に入札参加を辞退することは可能でしょうか？また、何等かのペナルティがあるのでしょうか？

A 可能です。申込受付後に神戸市から発送する「入札書」の空所に「辞退する」旨を記載のうえ、ご返送ください。その場合、ペナルティは特にありません。

Q 落札後、正当な理由なく契約を締結しなかった場合において、入札保証金が返還されないことその他に何かペナルティはありますか？

A 入札保証金の返還ができないほか、2年間入札に参加することができません。

Q 賃貸借期間満了後、賃貸借期間を延長することは可能でしょうか？

A 賃貸借期間満了後、賃貸借期間を延長することはできません。物件により異なりますが、契約期間満了後も当面利用見込みのない物件について引続き貸付けをする場合は、改めて入札を行い借受者を決定します。

Q 期間満了後の再入札はないのですか？

A 物件により異なりますが、契約期間満了後も当面利用見込みのない物件については再入札することがあります。

Q 契約途中での使用用途の変更は可能でしょうか？

A 神戸市で指定した用途での使用であれば、契約期間内に変更することは可能です。

Q 現貸付物件（再入札物件）について、最低月額貸付価格は前回入札時に落札した金額になりますか？

A 最低月額貸付価格は、今回、新たに設定した価格となります。

Q 土地賃貸借契約の貸付価格は、非課税との認識でよろしいでしょうか？

A 土地の賃貸借は非課税です。施設の貸付けに該当する（駐車場として整備されている）物件については、原則として消費税及び地方消費税がかかります。

Q 契約書には賃料を改定することができるとありますが、周辺賃料の何パーセント以上等具体的な数字があるのでしょうか？

A 特に具体的な数字はありません。想定を超える地価の高騰等、特殊な事情がある場合には賃料を改定することがあります。

Q 消費税が10%に課税された場合、現行の賃料を8%で割り戻した後に10%課税した金額を賃料として振込みするということになりますか？

A 消費税が10%に変更された場合の取扱いは、現行の賃料を8%で割り戻した後（消費税抜きの金額）に10%を課税した金額となります。

Q 土地賃貸借契約で甲（賃貸人）からの解約について予告期間はどれくらいありますか？

A 特に定めはありません。ただし、災害等により本件土地を公用・公共用に供する必要がある場合、直ちに解約する場合があります。

**Q** 土地賃貸借契約で乙（賃借人）からの解約について、いつでも解約が可能でしょうか？また、解約についての条件がありますか？

**A** 解約についての条件は特にありません。双方合意による解除契約となります。ただし、契約期間満了前に解約する場合、6か月前までに申し出をいただく必要があります。また契約解除日は6か月後の月の末日となります。

**Q** 契約期間終了の何日前までの営業が可能でしょうか？

**A** 神戸市から指定する期日はありませんが、契約期間の満了日までに原状回復をしていただく必要があります。

**Q** 契約期間の終了日と駐車場機器等の撤去期限日は同一と考えてよろしいでしょうか？

**A** 同一と考えていただいて差し支えありません。契約期間の終了日までに原状回復をしていただくことになります。

**Q** 各号地のネットフェンス、門扉等必要に応じて撤去してよろしいでしょうか？

**A** フェンス等の撤去については、事前に協議いただくことになります。なお、フェンス等を撤去した場合は、土地返還時に原状回復をしていただく必要があります。

**Q** 借主の負担において、ネットフェンスの取り換えは可能ですか？

**A** 取り換えは可能ですが、原状回復が原則となります。原状回復する場合は、既設のフェンスそのものを利用していただく必要はありませんが、同等のもので復旧していただきます。

**Q** 現借受者が設置している工作物等を残置してもらい、引継ぎを受けることは可能でしょうか？

**A** 借受者により設置された工作物等は原則、借受者の費用をもって原状に回復し、返還していただく必要があります。ただし、現借受者と新借受者（落札者）及び本市との協議により、原状に回復することを要しないと認めた場合、工作物等の引継ぎを受けることが可能な場合もあります。なお、新借受者（落札者）が協議により引継ぎを受けた工作物等については、土地の返還時に撤去のうえ、原状に回復して返還していただくこととなります。

**Q** 期間満了後の原状回復は更地の状態へ戻すこととなるのですか？

**A** 原則、更地で返還いただくことになります。ただし、アスファルト舗装については、物件に就き別途協議させていただきます。

Q 貸付地にアスファルト舗装を行った場合、契約期間満了後の土地返還時に、アスファルトを必ず撤去しなければならないですか？

A 契約期間満了または解除時の土地の返還にあたっては、土地賃貸借契約書第21条（土地の返還及び原状回復義務）に基づき、貸付け開始時点の原状に回復し返還していただく必要がありますので、借受者により設置等されたものは、原則、撤去していただく必要があります。ただし、アスファルト舗装については、原状回復を必要としない場合がありますので、土地の返還前に物件担当課にご相談ください。

Q 歩道切下げ工事を行う場合、土地返還時に原状回復しなければならないでしょうか？

A 契約期間満了または解除時の土地の返還にあたっては、土地賃貸借契約書第21条（土地の返還及び原状回復義務）に基づき、貸付け開始時点の原状に回復し返還していただく必要がありますので、借受者により設置等されたものは、原則、撤去していただく必要があります。ただし、歩道切下げについては、原状回復を必要としない場合がありますので、土地の返還前に物件担当課にご相談ください。

Q 設置工事やアスファルト舗装する場合、使用する材質等を指定されるものがあるのでしょうか？

A ありません。

Q 貸付地上にコンテナや簡易な建物を建設していいですか？

A 今回の貸付けは、更地利用を想定した土地賃貸借契約（民法601条を根拠）であり、借地借家法の適用がある土地の賃貸借（建物の所有を目的とする賃貸借）ではありません。そのため、いかなる借地権も発生しないため、建物を所有することを含めた目的にはお使いいただくことができません。ただし使用用途によっては、土地に定着しないコンテナ・簡易な物置程度のものであれば設置を認める場合がありますので、設置を希望される場合は事前に物件担当課にご相談のうえ、書面による申請を行ってください。

Q パーキングチケットでの運用は可能ですか？

A 神戸市で指定した用途の使用であれば、駐車場の運営方法について特に制限はありません（各事業者にお任せします）。

Q 時間貸しで設備、管理運営等を専門会社へサブリースすることは可能ですか？

A 土地の転貸はできませんが、運営の委託（管理運営委託契約等）は可能です。

Q 平面駐車場（時間貸し、月極駐車場含む）とありますが、一部カーシェアリング車両枠としての運用は可能でしょうか？

A 可能です。

Q 駐車場としての利用料金の金額に制限はありますか？

A 神戸市で設定する制限はありません。

Q 月極募集をする場合、車庫証明の発行は可能でしょうか？

A 車庫証明は事業者の責任で発行してください（土地所有者の承諾証明は土地賃貸借契約書をご利用ください）。

Q 駐車場の用途で使用する貸付地について、自動販売機を設置してもいいですか？

A 駐車場の用途で使用される場合、自動販売機を設置していただいても構いません。ただし、借受者以外の者に設置させる場合は土地の転貸に該当しますので、実施要領の土地賃貸借契約書第13条（転貸等の禁止）に基づき、事前に物件担当課に書面による申請のうえ、市の承認を得てください。なお、光熱水費等の使用に必要な経費は全て使用者の負担となります。また、空き缶等の処理・清掃や第三者との紛争その他の問題は、すべて使用者の責任と負担において解決してください。

Q 貸付範囲内の敷地で広告物を掲載することは可能でしょうか？また可能な場合、広告物、看板等の大きさに制限はありますか？

A 諸規制等の範囲内であれば制限はありません。（諸規制等は入札参加者で調査を行ってください。）

Q 「車両対応のアスファルト舗装」を敷設するか否かは、事業者の判断という理解でよろしいですか？

A 各事業者の判断にお任せします。  
ただし、車両対応のアスファルト舗装を敷設しないことにより生じた第三者との紛争その他の問題については、実施要領の土地賃貸借契約書第11条（紛争等の処理）に基づき、すべて借受者の責任と負担において解決してください。

Q 駐車場使用可能とするために、進入路確保に開発許可期間及び開発工事期間が必要と思われる、加えて安全対策工事も含めると長期間利用出来ない状況となるため、この期間の賃料について配慮いただけますか？

A 賃料については、実施要領の土地賃貸借契約書（標準様式）第6条に規定するとおり「近隣地域等における賃料水準、経済事情の変動等により、本件土地の賃料が不相当と認められるに至ったとき」による改定のみを想定しており、工事期間中などへの減額措置はありません。そのため、土地賃貸借契約に定める契約期間開始日から賃料は発生します。

なお、工事などは、土地賃貸借契約の契約期間開始日以降に行っていただくこととなります。