

市有地（陣中町一丁目【旧愛知工業大学情報電子専門学校建物】）
活用提案募集要項



令和7年10月1日

豊田市 企画政策部 資産経営課

目次

1	提案募集の概要	- 1 -
(1)	概要	- 1 -
(2)	提案スケジュール	- 1 -
(3)	提案対象の概要	- 3 -
(4)	提案内容等	- 3 -
2	事業提案への応募	- 4 -
(1)	応募資格	- 4 -
(2)	事業提案への参加意向申出の受付	- 4 -
(3)	建物説明会	- 5 -
(4)	質問の受付及び回答	- 6 -
(5)	提案書の受付	- 6 -
(6)	提案に要する費用負担	- 8 -
(7)	その他注意事項	- 8 -
3	審査方針及び審査項目	- 9 -
(1)	審査日時・場所	- 9 -
(2)	審査方針	- 9 -
(3)	審査手順	- 9 -
(4)	資格審査（事務局による事前確認）	- 10 -
(5)	計画審査（90点 × 5人 = 450点）	- 10 -
(6)	価額審査について（50点）	- 12 -
(7)	最優秀提案等の決定	- 12 -
(8)	事業予定者の決定	- 13 -
(9)	審査委員等への接触の禁止	- 13 -
(10)	審査の取扱い	- 13 -
4	事業用定期借地権設定契約の締結	- 14 -
(1)	事業用定期借地権設定契約の締結	- 14 -
(2)	契約保証金	- 15 -
(3)	特約事項	- 15 -
5	物件調書	- 17 -
6	既存建物について	- 18 -

➤ 別添様式

➤ 別添資料

資料1 境界確定図、公図、土地現在事項証明書（土地・建物）、建物図面

資料2 境界標写真

資料3 公有財産事業用定期借地権設定契約に係る合意書（案）

資料4 建物に関する資料

1 提案募集の概要

(1) 概要

本物件は、平成4年に建築された愛知工業大学情報電子専門学校が存置する土地です。

本物件に存置する既存建物を活用することを条件として、事業用定期借地権設定契約による公有財産の利活用提案を募集するものです。

提案者より提出された提案書等について、審査委員会における審査結果により、最も適した提案者を選定します。

【契約条件】

本物件（土地）：契約期間を10年以上50年未満とする事業用定期借地権設定契約

既存建物：建物所有者から購入

（土地の貸付開始日及び既存建物の所有権移転日：令和8年4月中を予定）

契約の更新や契約期間の延長はなく、契約期間満了時には既存建物を解体撤去し、更地にした上で土地を返還しなければなりません。

【事務局（公募及び土地に関する問合せ先、提出先）】

豊田市役所企画政策部資産経営課（豊田市役所 南庁舎4階）

所在地：〒471-8501 豊田市西町三丁目60番地

電話：0565-34-6605

E-mail：sisankeiei@city.toyota.aichi.jp

【建物所有者】

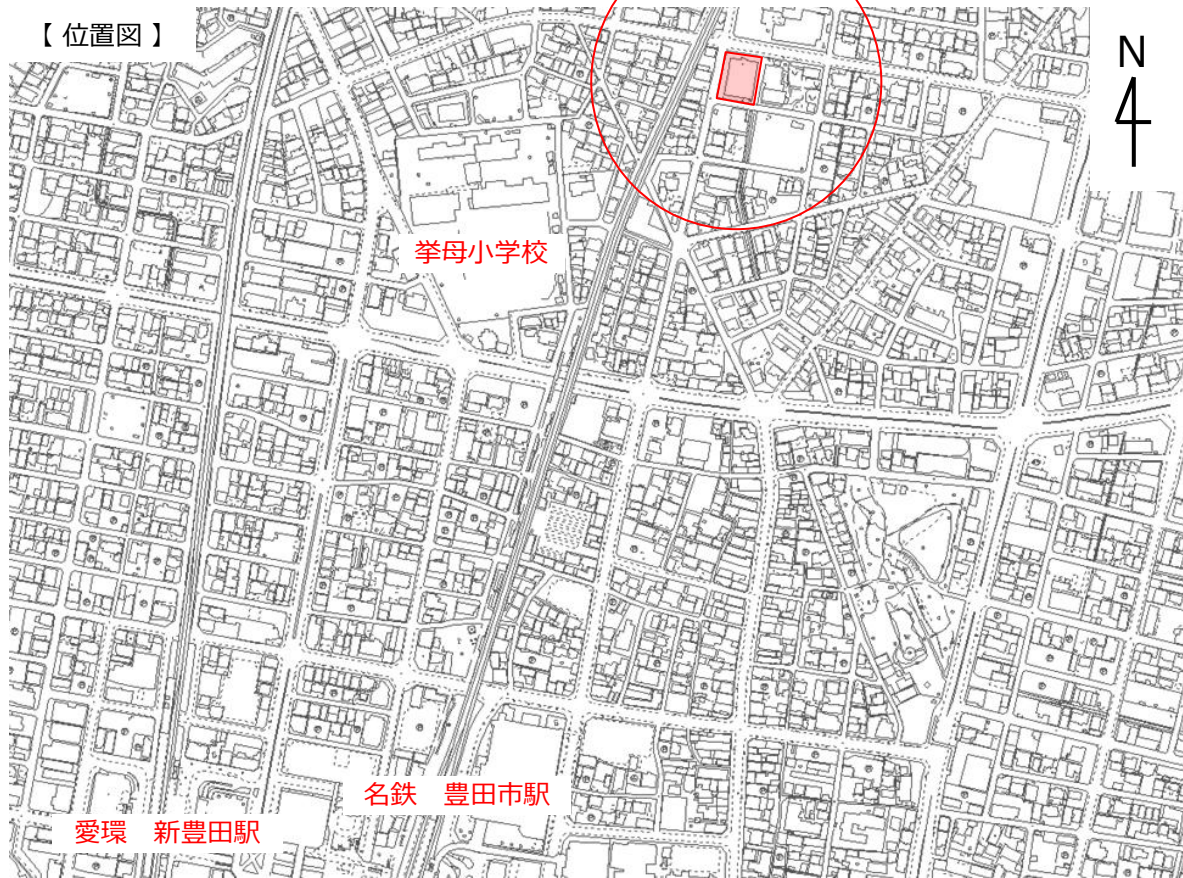
学校法人名古屋電気学園

所在地：〒464-8540 名古屋市千種区若水三丁目2番12号

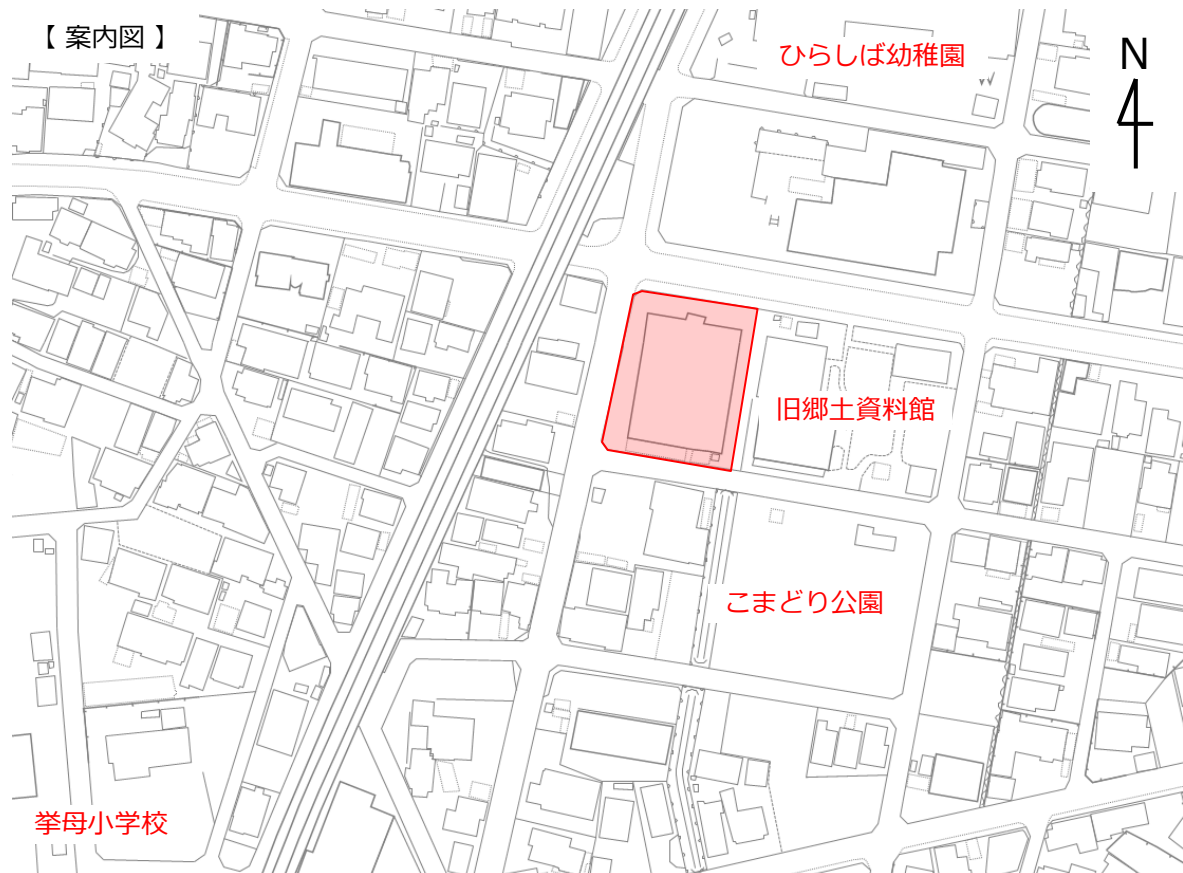
(2) 提案スケジュール

① 要項等配布期間	令和7年10月1日から11月21日	午後5時まで
② 参加意向申出の受付	令和7年10月6日から11月21日	午後5時まで
③ 建物説明会の受付	令和7年10月6日から11月21日	午後5時まで
④ 建物説明会	令和7年11月10日、11日	
⑤ 質問の受付	令和7年11月4日から11月21日	午後5時まで
⑥ 質問への回答	令和7年12月3日	
⑦ 提案書の受付	令和7年12月8日から12月25日	午後5時まで
⑧ プレゼンテーション審査	令和8年2月6日	
⑨ 事業予定者の決定通知	令和8年2月18日頃	
⑩ 合意書の締結	令和8年3月31日までに	
⑪ 建物の売買契約	令和8年4月15日	
⑫ 契約の締結（公証役場）	令和8年4月16日以後	

【位置図】



【案内図】



(3) 提案対象の概要

【土地の概要】

所在地	豊田市陣中町一丁目 21 番 1
敷地面積	実測：1,582.06 m ² 登記：1,583.53 m ²
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率／容積率	60％／200％
契約保証金	400,000,000 円（貸付期間の開始日までに預託）
最低貸付料	年額 4,471,632 円

物件の詳細については、17 ページの「5. 物件調書」を御覧ください。

貸付期間開始前までに契約保証金の預託が必要です。

また、貸付料は毎年度算定をしますが、原則として3年毎に固定資産税課税標準額に基づき改定を行います。

【建物の概要】

建物所有者	学校法人名古屋電気学園
延床面積（登記）	3,659.95 m ²
建物売買価格	33,000,000 円 （うち消費税及び地方消費税相当額 3,000,000 円・消費税 率 10%）
建築年月日	平成 4 年 2 月 19 日新築

建物の引渡しは、現状有姿によるものとします。

また、建物は延床面積が 3,000 平方メートルを超えるため、建築基準法に基づく第一種住居地域の用途制限に適合する提案としてください。

(4) 提案内容等

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5（普通財産の管理及び処分）の規定に基づき、本物件について提案用途、使用条件及び使用期日を設定します。これらに違反した場合は、違約金の支払又は契約の解除となることがあります。

【提案用途】 第 9 次豊田市総合計画の「ミライ実現戦略 2030」に沿ったまちづくりに寄与する利活用の提案を行うこと。

【使用条件】 既存建物の延床面積を最大限活用し、空床のない提案とすること。

【使用期日】 令和 9 年 10 月 1 日までに指定用途による事業を開始すること。

2 事業提案への応募

(1) 応募資格

次のいずれにも該当しない法人が応募できます。

- ・ 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項各号に該当する者※¹
- ・ 過去 3 年間、地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号に該当する指定を受けている者※¹
- ・ 豊田市暴力団排除条例及び豊田市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書に基づく排除措置を受けている者※²
- ・ 会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされている者
- ・ 民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされている者
- ・ 国税、愛知県税、豊田市税において滞納がある者※³

※¹ 詳細は、誓約書「様式 3」の裏面を参照してください。

※² 警察機関に照会し、確認を行います。

※³ 豊田市税については、事務局において収納状況を確認します。

(2) 事業提案への参加意向申出の受付

本物件の提案に参加される方は、必ず参加意向申出の手続を行ってください。

ただし、この申出は提案のための要件であり、提案を義務付けるものではありません。

① 受付期間 令和 7 年 10 月 6 日（月）～ 11 月 21 日（金）

※ 土日祝日を除く、午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時まで

② 受付場所 〒471-8501 豊田市西町三丁目 60 番地

豊田市役所企画政策部 資産経営課（南庁舎 4 階）

○郵送の場合 簡易書留で郵送してください。

○持参の場合 前日までに資産経営課（0565-34-6605）へ来庁日時の電話予約を行い、窓口にて提出してください。

③ 提出書類

参加意向申出書「様式 1」

法人役員に関する調書「様式 2」

現在事項全部証明書（発行日から 3 か月以内のもの）

会社概要（パンフレット等）

④ 留意事項

- ・ 期間内に到達しないものは、無効となります。
- ・ 本要項及び公有財産事業用定期借地権設定契約に係る合意書（案）に記載の内容を十分に理解した上で本提案に御参加ください。
- ・ 参加意向申出の受付以後、原則として内容の変更はできません。
- ・ 参加意向申出がない場合は、建物説明会への参加、質問書の受付、提案書の受付は認められません。
- ・ 参加意向申出の受付後、提案を辞退する場合は、提案書の受付終了までに提案申込辞退届「様式 13」を提出してください。
- ・ 提出書類に不備があった場合は、事務局から連絡をします。

（３） 建物説明会

既存建物に関する説明会を以下のとおり開催します。

説明会の参加は、参加意向申出を受付済みの参加予定者に限ります。提案書の提出に当たり現地説明会への参加が必須条件となりますので、次のとおり参加申込みをしてください。

① 建物説明会への参加申込みについて

- ・ 受付期間 令和 7 年 10 月 6 日（月）～ 11 月 21 日（金）午後 5 時
- ・ 受付方法 あいち電子申請・届出システム



URL : <https://ttzk.graffer.jp/city-toyota/smart-apply/apply-procedure-alias/jinnaka-teian-setsumeikai>

② 説明会の日時及び場所について

- ・ 日時 令和 7 年 11 月 10 日（月）、11 月 11 日（火）
午後 1 時 30 分 ～ 午後 3 時 30 分
- ・ 場所 豊田市陣中町一丁目 21 番 1（本件所在地）

③ 留意事項

- ・ 提案書の提出には、建物説明会への出席が必須条件となります。
- ・ 申込みの状況により、11 月 21 日までの期間において、追加で説明会を実施する場合があります。
- ・ 説明会は同一内容のため、希望日を申し込みください。両日の参加は認められません。

- ・ 平芝町 8 丁目交差点北東にある旧文化財課駐車場を御利用ください。駐車台数が限られていますので、申込みの状況により車両台数及び参加人数を制限する場合があります。
- ・ 説明会では、既存建物の設計図書等（原本）を確認できます。

（４） 質問の受付及び回答

本提案に関する質問については、次のとおり受け付けます。

質問の受付は、参加意向申出を受付済みの参加予定者に限ります。

- ① 受付期間 令和 7 年 11 月 4 日（火）～ 11 月 21 日（金）午後 5 時
- ② 照会方法 あいち電子申請・届出システム



URL: <https://ttzk.graffer.jp/city-toyota/smart-apply/apply-procedure-alias/jinnaka-teian-shitsumon>

- ③ 回答方法 参加意向申出を受付済みの全参加予定者に、全質問事項とその回答を電子メールで送信します。
なお、質問事項の内容が重複する場合は、事務局で整理の上回答します。
- ④ 回答日 令和 7 年 12 月 3 日（水）
※内容によっては、随時回答を行う場合があります。
- ⑤ 回答の効力 回答内容は本要項と同等の効力を持つものとします。

（５） 提案書の受付

- ① 受付期間 令和 7 年 12 月 8 日（月）～12 月 25 日（木）
※土日祝日を除く、午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時まで
- ② 受付場所 〒471-8501 豊田市西町三丁目 60 番地
豊田市役所企画政策部 資産経営課（南庁舎 4 階）

○郵送の場合 簡易書留で郵送してください。
○持参の場合 前日までに資産経営課（0565-34-6605）へ来庁日時の電話予約を行い、窓口にて提出してください。

③ 提案書の作成方法

- ・ 提案書は、明確かつ具体的に記述してください。分かりやすさ、見やすさに配慮し、必要に応じて図、表、写真等を適宜利用してください。
- ・ 提案書の文字サイズは 10 ポイント以上とし、レイアウト等を工夫し読みやすいものとしてください。
- ・ 提案書は A4 判以上 A3 判横以下のサイズで、片面カラー印刷としてください。提案書及び「様式 7～12」、財務諸表（直近 3 期分）の順でフラットファイルに綴じ、それぞれにインデックスを付けてください。
- ・ 提案書には応募者の名称やマークなど、応募者を特定できるような表示はしないでください。
- ・ 提案書の内容を記録した電子データ（CD-R 又は DVD-R）を 1 部提出してください。データは PDF 形式とし、原則として画像化したものではなく、テキスト情報を含んだものとしてください。

④ 提出書類

書類名	提出部数及び補足事項
誓約書「様式 3」	必要事項を記入・押印
印鑑登録証明書	発行日から 3 か月以内のもの
国税及び愛知県税における最新の「納税証明書」又は「未納がない証明」	・ 豊田市税については、事務局において収納状況を確認します。 ・ 愛知県内に事業所が無い者等で納税証明書が受けられない場合は、愛知県税の納税義務がないことの申出書「様式 4」について、必要事項を記入・押印の上、提出してください。
市有地活用提案書「様式 5」	必要事項を記入・押印
土地貸付希望価額提案書「様式 6」	必要事項を記入・押印 封筒に応募者名の記載及び代表者印を押印し、封印の上 1 部提出
提案書	提出部数：6 部 評価基準については、11 ページを参照 評価基準の配点が受けられるよう、提案書及び「様式 7～12」により、評価基準の項目を網羅的に記載してください。
提案の概要「様式 7」	
配置・施設計画書「様式 8」	
整備スケジュール「様式 9」	
管理運営計画書「様式 10」	
資金計画・事業収支計画書「様式 11」	
類似事業実績書「様式 12」	

財務諸表（直近３期分）	提出部数：６部 ・貸借対照表 ・損益計算書 ・キャッシュフロー計算書 ※連結財務諸表作成会社は、連結財務諸表を含む。
-------------	--

（６） 提案に要する費用負担

全て応募者の負担とします。

（７） その他注意事項

- ・ 期間内に到達しないものは無効となります。
- ・ 一度提出した書類の訂正、変更は認めません。ただし、明らかな誤字等の修正で、本市がやむを得ないと認めるときはこの限りではありません。
- ・ 提出された書類は、返却しません。
- ・ 提出された書類の著作権は、応募者に帰属します。なお、最優秀提案として選考された提案について、事前に提案者に内容確認を得たうえで、ホームページ等による情報提供及び本市の広報媒体での掲載のために無償で可以使用することとします。
- ・ 提案書の作成に際しては、応募者自らの責任において、関係法令等を十分調査し、これらに違反しない実現可能な計画としてください。

3 審査方針及び審査項目

(1) 審査日時・場所

プレゼンテーション審査

実施日時 令和 8 年 2 月 6 日（金） 午後 3 時 ～ 午後 5 時

場所 豊田市役所 南庁舎 5 階 53 会議室

※詳細は別途対象者へお知らせします。

(2) 審査方針

審査は、外部有識者 2 名、市職員 3 名により構成する審査委員会において総合的な評価を行い、最優秀提案者に選定された応募者を本市が事業予定者として決定します。

(3) 審査手順

次の表の手順に従って、審査を行います。

方法	内容
① 資格審査	・事務局により、応募者の応募資格等の確認を行います。
② 計画審査 (90 点 × 5 人 = 450 点)	・①で応募資格を満たした提案について、審査委員による計画審査を行います。
書類審査	・計画審査の対象者数が 3 者を超える場合は、審査委員による書類審査を行い、プレゼンテーション審査の対象者を上位 3 者に絞り込みます。 ・提案書を基に「(5) ④ 評価基準」により評価を行うこととし、各審査委員の合計点で順位を定めることとします。 ・計画審査の対象者数が 3 者以下の場合は、書類審査による選考は行いません。
プレゼンテーション審査	・審査対象者には、審査委員に対し、プレゼンテーション（1 提案当たり、説明 15 分・ヒアリング 10 分程度を予定）を行っていただきます。 ・提案書、プレゼンテーション及びヒアリングをもとに、各審査委員は評価項目について採点を行います。
計画審査得点	・プレゼンテーション審査における各審査委員の合計点を、計画審査得点とします。
③ 価額審査 (50 点)	・②におけるプレゼンテーション審査対象となった提案を価額審査の対象とします。

価額審査得点	・ 次の式により、各応募者の価額審査得点を決定します。 $\text{価額審査の配点 (50 点)} \times \text{当該応募者の土地貸付希望価額} \div \text{応募者の中での最高土地貸付希望価額}$
④ 最優秀提案者等の決定	・ ② 計画審査得点 + ③ 価額審査得点の合計で最高得点を得た応募者を最優秀提案者に決定します。

(4) 資格審査（事務局による事前確認）

事務局は、提出書類の不備等の確認、応募者が応募資格等の条件を満たしているかの調査・確認を行います。

確認の結果、必要な書類が添付されていない場合、応募資格を満たさない場合、本募集要項に定める条件を満たしていない場合又は提案内容が法令等に明らかに違反している場合については、当該応募者を失格と判断し、当該応募者の提案内容等について以後の審査は行いません。

誤字・脱字、乱丁・落丁など、内容の変更を伴わない軽微な事項については、応募者に対して修正を指示します。

応募資格がないと認められた応募者には、その旨及び理由を書面により通知します。

(5) 計画審査（90 点 × 5 人 = 450 点）

① 書類審査（一次審査）

計画審査の対象者数が 3 者を超える場合は、審査委員による書類審査を行い、プレゼンテーション審査の対象者を上位 3 者に絞り込みます。

各審査委員は、提案内容について「④ 評価基準」により評価を行うこととし、各審査委員の合計点で順位を定めることとします。

事務局は、書類審査の上位 3 者をプレゼンテーション審査の対象者として決定します。

書類審査の結果、プレゼンテーションの非対象者となった応募者には、令和 8 年 1 月 28 日（水）を目途にその旨を書面により通知し、当該応募者の提案内容等について以後の審査は行いません。

② プレゼンテーション審査

審査対象者は、審査委員に対し、提案内容についてのプレゼンテーションを行っていただきます。

プレゼンテーションは、提出した提案書を基に、1 提案当たり 25 分程度（説明 15 分、ヒアリング 10 分程度）で説明していただきます。

実施時間、場所等の詳細については、事務局から対象者宛てに別途お知らせします。

提案書、プレゼンテーション及びヒアリングを基に、各審査委員は、「④ 評価基準」により、各提案内容について評価し、評価点を付すものとします。

なお、提案内容が重大な法令違反となる場合や、実現不可能であると本市が判断した場合は、当該応募者を失格とし、以後の審査は行いません。

③ 審査の視点

令和 7 年 3 月に策定した「第 9 次豊田市総合計画」の趣旨を踏まえ、立地特性を生かした、地域全体の魅力向上や活性化に寄与する利活用の提案を重視し評価します。

④ 評価基準

まちづくりへの寄与（50 点 × 5 人 = 250 点）				
まちづくりの方向性との整合 （第 9 次豊田市総合計画の「ミライ実現戦略 2030」との整合） ※右記の視点や目標を網羅する必要はありません。	30	・ 5 年間で特に注力する視点が反映されているか。 【視点 1】「こども起点」でまちづくりを考える 【視点 2】誰もが「つながり合う」まちづくりを進める 【視点 3】人を支える「まちの基盤」をつくる ・ 各取組目標に掲げる指標の目指す方向性や施策への寄与、先進性の高い提案となっているか。 ① こどもが多様な生き方・暮らし方を選択できる ② 誰もがつながり合いの中で安心して自分らしく暮らすことができる ③ 産業中枢都市として深化し続ける ④ 将来を展望した都市環境の形成を進める ⑤ 脱炭素社会の実現に挑戦する	30 特に優れている	
			23 優れている	
			15 普通	
			7 やや不十分	
			0 不十分	
独自の発想・付加価値	10	・ 類似事業者との差別化、事業者のオリジナリティが認められるか。 ・ 立地環境に適した用途の特性は認められるか。	10 特に優れている	
			8 優れている	
			5 普通	
			2 やや不十分	
まちの価値・魅力・活力向上への寄与 （波及効果・経済効果）	10	・ 施設規模から期待される経済効果は得られているか。 ・ 立地環境に適した波及効果となっているか。 ・ 波及効果・経済効果に、実現可能性は認められるか。	10 特に優れている	
			8 優れている	
			5 普通	
			2 やや不十分	
			0 不十分	

施設運営（40 点 × 5 人 = 200 点）			
財務健全性の評価 （事業継続可能性）	10	・良好な経営状況となっているか。 ・提案事業に注力できる十分な経営体力を有しているか。	10 特に優れている
			8 優れている
			5 普通
			2 やや不十分
			0 不十分
資金計画・事業収支計画	12	・長期的な視点を持ち、持続性のある事業収支計画となっているか。 ・事業収支計画を踏まえた土地貸付希望価額となっているか。 ・社会動態等、経営環境の変化に対応できる見通しはあるか。	12 特に優れている
			9 優れている
			6 普通
			3 やや不十分
			0 不十分
管理・運営体制 （事業実施体制）	5	・施設規模に見合った設備が整備されているか。 ・施設管理のため、適切な人員配置が計画されているか。	5 優れている
			3 普通
			0 不十分
非常時対応 （水害等）	5	・過少な被害想定ではなく、有事を十分に考慮されているか。 ・実効性が高く、実現可能な計画となっているか。	5 優れている
			3 普通
			0 不十分
市内事業者などとの連携	5	・雇用の創出や市内事業者との連携など、地域経済への貢献が図られた計画となっているか。	5 優れている
			3 普通
			0 不十分
事業者評価 （類似事業の実績）	3	・提案事業と同種の事業について、事業規模や継続性、経営資源の蓄積は認められるか。	3 優れている
			1 普通
			0 不十分

（６） 価額審査について（50点）

プレゼンテーション審査対象者のうち、提案する土地貸付希望価額が最も高い応募者の配点が満点（50点）となるよう、次の式により各応募者の価額審査得点を算定（小数点以下は切り捨て）します。

$$\text{価額審査得点} = \text{価額審査の配点（50点）} \times \text{当該応募者の土地貸付希望価額} \div \text{応募者の中での最高土地貸付希望価額}$$

（７） 最優秀提案等の決定

計画審査得点及び価額審査得点の合計で最高得点を得た応募者を最優秀提案者に、次点となった者を次点提案者に決定します。

また、最高得点を得た者が2者以上ある場合は、計画審査得点の最も高い応募者を最優秀提案者とし、それによっても決定できない場合は、審査委員による多数決にて決定します。

なお、合計得点が300点未満の場合は、最優秀提案者として決定しないものとします。

(8) 事業予定者の決定

- ・ 本市は、最優秀提案者を事業予定者として決定します。
- ・ 事務局は、決定結果を速やかにプレゼンテーション審査対象者に文書で通知するものとし、電話等による問合せには応じません。
- ・ 審査結果と合わせて最優秀提案の概要について、本市ホームページで公表します。
- ・ 事業予定者に決定された後は、原則として辞退することは認めないものとします。やむを得ず辞退する場合は、その辞退により生じる損害等については事業予定者が責任を負うものとします。

(9) 審査委員等への接触の禁止

提案者が、事業予定者の決定までに、本事業に係る審査等に関して、審査委員及び本市職員、地元自治区等に対する接触を行った場合は、失格として扱うものとします。

また、本募集要項の公表から事業予定者の決定まで、事務局は、提案内容、審査内容等に関する問合せには応じないものとします。

(10) 審査の取扱い

本項目に定める審査は、最優秀提案を判断するための審査であり、本審査により既存建物の用途変更を承認するものではありません。事業の実施に当たっては、事業予定者の決定後、別途用途変更申請が必要となる場合がありますので、用途地域による建築物の用途制限等法令を遵守した提案とするものとします。

4 事業用定期借地権設定契約の締結

(1) 事業用定期借地権設定契約の締結

① 契約締結

選考により決定した事業予定者と本市との間で、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に規定する事業用定期借地権設定契約を締結します。なお、契約締結に当たっては、公正証書によることとします。公有財産事業用定期借地権設定契約の合意書（案）は、資料 3 のとおりです。

② 貸付期間

貸付期間は、10 年以上 50 年未満の期間において事業予定者が設定できます。

また、運営開始前の提案施設の整備に伴う工事及び運営終了後の既存建物の解体撤去についても貸付期間中に行うものとし、貸付料が発生します。

③ 貸付料及び支払方法

第 1 年次の貸付料は、事業予定者が提出した土地貸付希望価額提案書「様式 6」に記載の土地貸付希望価額とします。貸付料は、月額貸付料の 3 か月分をまとめて前納することとし、毎年 3 月、6 月、9 月、12 月の各月における金融機関の最終営業日までに、本市が発行する納入済通知書（納付書）により納付してください。

④ 貸付料の算定式

次の計算式により貸付料を算定することとします。

なお、貸付料は毎年度算定をしますが、原則として 3 年毎に固定資産税課税標準額に基づき貸付料の改定を行います。

$$\begin{aligned} \text{第 2 年次の貸付料} &= \text{土地貸付希望価額（第 1 年次の貸付料）} \\ &\times (\text{第 2 年次の基準となる課税標準額}^{\ast} \div \text{第 1 年次の基準となる課税標準額}) \end{aligned}$$

※課税標準額は、改定される日の前年の 4 月 1 日に算出されます。

以後、同様の算定式に基づき貸付料の改定を行います。

ただし、社会経済情勢の変動その他の理由により、貸付料の額が実情に沿わなくなった場合は、固定資産税課税標準額にかかわらず、貸付料を改定することができることとします。

⑤ 契約期間における義務

本市は、契約事項の履行状況を把握するため、毎年調査（実地調査を含む。）を実施するとともに、必要に応じて追加調査を行うことがあります。事業予定者は、これらの調査に誠実に協力する義務を負うものとします。

また、事業予定者は、毎年財務状況及び活動状況等について本市へ報告しなければならず、各種法令に基づく届出状況を適切に管理し、報告可能な体制を整備するものとします。

(2) 契約保証金

① 契約保証金の額

契約保証金は、金 400,000,000 円 とします。

② 契約保証金の支払方法

契約保証金は、貸付期間の開始日までに、本市の発行する納入済通知書（納付書）により預託するものとします。

③ 留意事項

契約保証金は貸付期間満了後、事業予定者の請求により遅滞なく返還します。ただし、事業予定者が契約上の義務を履行しない場合又は貸付契約を解除することとなった場合は、賃料の支払、本件土地の原状回復、損害賠償等その他本契約から生じる一切の債務に充当することができるものとし、充当した金額に相当する部分は本市に帰属することとします。その場合には、充当した旨を事業予定者に通知し、充当した金額に相当する金額を速やかに本市に預託するものとします。

なお、契約保証金の返還に当たり、受入期間中の利息は付しません。

④ 貸付契約に係る費用の負担

貸付契約締結に要する費用は、公正証書作成費用を含め事業予定者の負担とします。

⑤ その他

- ・ 本市と事業予定者は、本件契約が建物所有目的であること及び借地借家法に定める事業用定期借地権の設定を目的とすることを相互に確認することとします。
- ・ 貸付期間満了等により契約が終了する場合は、建物を解体撤去し、更地にした上で土地を本市に返還しなければなりません。
- ・ 本件借地権の設定登記は行いません。事業予定者が本件借地権の登記を必要とする場合は、事業予定者の費用負担により申請を行ってください。

(3) 特約事項

① 指定用途

本物件の用途は、審査により選考された用途とします。事業予定者は、令和 9 年 10 月 1 日までに建物改修工事等を完了した上で、指定用途による事業を開始してください。

② 契約履行及び財務状況の調査について

契約事項の履行状況等を把握するため、毎年、財務諸表と法人の登記事項全部証明を提出していただきます。また、提案書提出時の事業収支計画との実績・見通しを比較できる資料を基に、年に1度面談で財務・事業収支を説明いただき、本件土地・建物の権利状況を書面及び現地調査により報告するものとします。

③ 違約金

上記①指定用途について、選考された案と異なる目的での使用や無断転貸等が判明した場合は、本市は貸付料の年額1年分を請求することがあるほか、事業予定者が上記②実地調査を拒んだり、協力しなかったりした場合は、本市は貸付料の年額3か月分を違約金として請求できることとします。

④ 危険負担

合意書の締結から貸付開始日までの間に、天災その他本市と事業予定者いずれの責めにも帰することができない事由により、土地又は既存建物が滅失し、又は使用不能となった場合は、書面により通知することで、事業予定者は契約を解除することができます。

なお、契約が解除された場合であっても、契約締結に当たり支出した費用については、本市は一切の返還又は補償を行わないものとします。

⑤ 契約の解除

事業予定者が契約期間中に暴力団等に該当することが判明した場合又は合意書に定める事項に違反し催告による是正が認められない場合は、本市は、契約を解除することがあります。この場合において、事業予定者は、損害賠償その他本契約から生じる一切の債務を負うものとします。

⑥ 再契約の取扱い

本契約の貸付期間満了後の再契約及び契約期間の延長はありません。貸付期間満了後において、建物の解体撤去や原状回復が完了していない場合は、事業予定者は速やかにこれを完了しなければならず、加えて違約金及び延長期間に係る延滞金の負担が生じます。

5 物件調書

(1) 所在地 豊田市陣中町一丁目 21 番 1

(2) 地目 宅地

(3) 地積 1,583.53 m² ※全部事項証明書の面積

(4) 接面道路

- ・ 北：市道北部 38 号線
- ・ 南：市道北部 40 号線
- ・ 西：市道北部 2 号線 いずれも等高に接道

(5) 主な法規制等

- ・ 区域区分等 市街化区域（用途地域：第一種住居地域）
- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 200%

(6) 災害情報

- ・ 土砂災害警戒区域 該当なし
- ・ 造成宅地防災区域 該当なし
- ・ 津波災害警戒区域 該当なし
- ・ 豊田市洪水ハザードマップ 想定される浸水の深さ 10m以上
(1,000 年に 1 回程度の確率で発生する規模の大雨)

(7) 公共交通機関（直線距離）

名鉄三河線「梅坪」駅まで北方に 約 800m
とよたおいでんバス「陣中町 1 丁目」まで東方に 約 300m

(8) 公共施設（直線距離）

- ・ 「豊田市役所」まで南方に 約 1,200m
- ・ 「拳母小学校」まで西方に 約 300m
- ・ 「崇化館中学校」まで北西方に 約 1,000m

(9) 敷地内の電柱

- ・ 越戸幹 11 左 4 直 3（敷地北東部） ： 中部電力（株）に対し土地賃貸借契約
（本市が中部電力（株）に対し、引続き土地賃貸借契約を締結します。）
- ・ 越戸支 4 右 4 左 4（敷地南西部） ： 建物所有者による設置

6 既存建物について

(1) 建物の概要

本建物は、令和 7 年 3 月 31 日に閉校した愛知工業大学情報電子専門学校の校舎で、学校法人名古屋電気学園が所有しています。事業予定者は、学校法人名古屋電気学園から建物の所有権を取得し、事業を運営していただきます。

(2) 建物に関する本市の免責について

本市は、建物に起因するいかなる損害、事故、瑕疵又は第三者からの請求について、一切の責任を負わないものとし、事業予定者は建物の使用、管理、維持等について、自己の責任をもって負担することとします。

(3) 建物の譲渡条件等

- ① 建物の売買代金は、金 33,000,000 円（うち消費税及び地方消費税相当額 3,000,000 円・消費税率 10 パーセント）です。
- ② 建物の引渡しは、現状有姿によるものとします。
- ③ 所有権移転に係る登記費用、公租公課等の諸経費の負担やその他条件、方法については、建物所有者との協議により決定していただきます。
- ④ 建物の改修等が必要になる場合は、事業予定者の負担により実施することとします。
- ⑤ 建物の竣工図等は、建物説明会時に原本の閲覧を予定しております。建物説明会については、本要項（5 ページ）を御確認ください。なお、当該竣工図の内容は、当初竣工後の改修等により現状と異なる場合があります。

(4) その他注意事項

- ① 建物は床面積の合計が 3,000 平方メートルを超えるため、建築基準法に基づく第一種住居地域の用途制限に適合する提案としてください。
- ② 建物の譲渡を受けるに当たっては、事業予定者自ら建物所有者と調整、協議の上、必要な手続を行ってください。
- ③ 建物の所有権移転までの期間に生じた、通常使用の範囲内での経年劣化及び日常使用に伴う状態変化については、建物所有者及び本市は状態の回復に係る一切の責任を負わないものとします。
- ④ 建物の所有権移転後に発生した損害に関しては、事業予定者の責任において対応するものとし、本市は責任を負わないものとします。

(5) 公開図書

容量の都合上、豊田市公式ホームページへの掲載ができないため、資料の送付を希望する場合は、参加意向申出書「様式 1」により申し出ください。