

入札の考え方

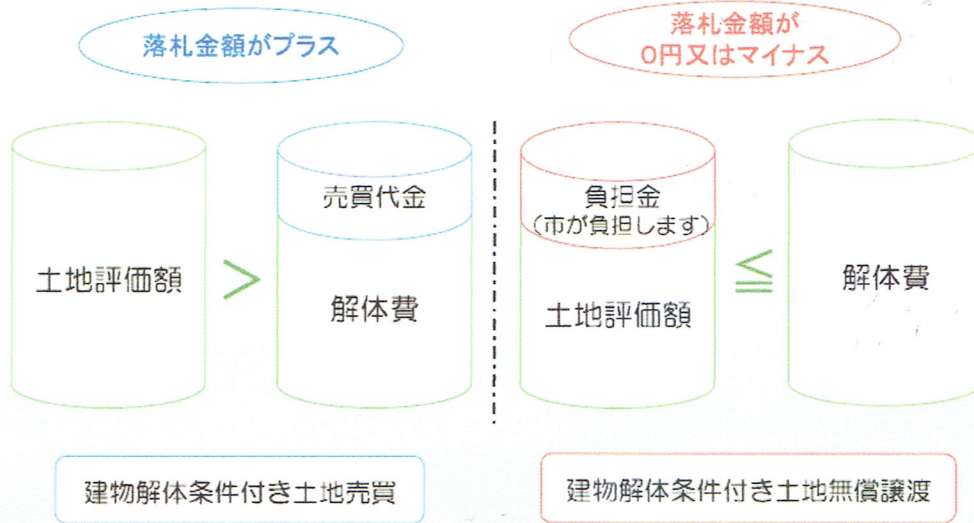
予定価格の設定方法

予定価格 = 土地評価額 - 建物解体費

※建物解体費が土地評価額を上回る場合は、予定価格がマイナスとなります。

入札参加者は、土地活用を前提とした独自の土地評価額や建物の解体費用の見積額等を基に入札します。

入札結果



- 落札者の土地評価が、建物解体費を上回る場合は、落札金額がプラスとなり、「**建物解体条件付き土地売買契約**」となります。
- 落札者の土地評価が、解体費と同額又は下回る場合は、落札額が0円またはマイナスとなり、その差額を市が負担する「**建物解体条件付き土地無償譲渡契約**」となります。

入札募集要領より。入札価格の考え方を図解した（資料：深谷市）

[画像のクリックで拡大表示]

大野室長代理はこのフローで留意した点を次のように語る。

「売買契約であれば、土地購入者が契約で定められた期間に建物を解体しなかった場合、市は契約を解除して土地（と建物）を市に戻すことができる。無償譲渡契約ではその設定ができない。市としては建物の解体を確認した後に所有権を移転することで、解体不履行のリスクを避けた」

また、市の契約規則では、入札保証金を入札参加予定者の見積り価格の100分の5以上とするなど、価格が正数である前提で算出することになっていたため、契約規則に「ただし、これにより難いと認められる場合の入札保証金の額は、その都度市長が定める額とする」との文言を加えて対応を図った。