

令和5年4月28日  
国立大学法人九州大学  
独立行政法人都市再生機構

## 土地利用事業者募集に関するお知らせ

### 1 謙渡等土地の表示

地区名	所在地	地目	面積
九州大学箱崎 キャンパス跡地	福岡県福岡市 東区箱崎 六丁目外	学校用地外	A街区：約20.16ha (うち3.5haを定期借地するものとする) B街区：約0.91ha C街区：約7.48ha
用途地域	建ぺい率/ 容積率	最低譲渡価格	最低土地賃貸料 (公租公課相当額含む)
第一種住居地域及 び第二種住居地域	60%/200%	① A街区 24,502,000,000円 ② B・C街区 12,676,000,000円 ①②の合計 37,178,000,000円	月額：12,600,000円

注) 募集内容及び謙渡等土地の詳細は別途配布する土地利用事業者募集要領資料一式(以下「募集要領等」といいます。)に記載しておりますので、参照ください。

### 2 申込資格

申込者の資格は、次に掲げる(1)から(5)までとします。複数者が連名(以下「JV」といいます。)で申し込む場合は、JV構成員全ての者がこれらの資格を満たしていることとします。

- (1) 次の①から④までのいずれかに該当する者であること(ただし、信託受益権での譲渡は、③又は④に該当する者に限ります。)。
- ① 個人(④を除きます。)
  - ② 法人(③、④を除きます。)
  - ③ 謙渡土地を取得し開発型証券化を目的とする特別目的会社※(以下「SPC」といいます。)
  - ④ ①又は②で優先交渉権者に決定後、SPCへ土地利用事業者の地位を移転する予定の者(以下「地位承継予定者」といいます。)で、次の条件を満たす者

イ 申込時に土地利用事業者の地位をSPCに承継することを明らかにすること。

ロ 以下の(イ)又は(ロ)のいずれかの条件を満たすこと。

(イ) SPCへの出資者となること。

(ロ) SPCが資産の管理及び処分に係る業務の信託又は委託(以下「資産管理処分等業務」といいます。)をする際の業務の受託者又はその予定者(以下「受託者等」といいます。)となること。

※SPCには、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。以下「SPC法」といいます。)第2条第1項に規定する特定資産として謙渡土地を取得する特定目的会社(以下「TMK」といいます。)も含まれます。

なお、③又は④ロ(イ)に該当する者は、申込者に加えて受託者等が以下の(2)②、(3)及び(4)の条件を満たすことを要します。

- (2) 次の条件を満たす者であること。

- ① 本募集要領等に定められた事項に適合する建築物を建設しようとする者であること。
- ② ①に規定する建築物の建設に必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要な他の能力が十分な者であること。
- ③ 謙渡土地の譲渡の対価の支払能力がある者であること。

- ④ 直近 2 年間の市町村税及び消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- ⑤ 平成 25 年以降に敷地面積 1 ha 以上かつ複数用途を導入した開発実績があること。(JV での申し込みの場合、少なくとも構成員のうち 1 者に実績があること)
- (3) その他法令等により規定される次の条件を満たす者であること。
- ① 法人が申し込む場合は、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、破産法（平成 16 年法律第 75 号）、若しくは民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を受けていない者※又は会社法（平成 17 年法律第 86 号）により特別清算を行っていない者であること。  
※ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者においては、申込みを認める場合がありますので、事前に相談ください。
- ② 個人が申し込む場合は、成年被後見人若しくは被保佐人でないこと又は破産者であった者は、既に復権を得ていること。
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」といいます。）及びそれらの者と関係を有する者※でないこと。  
※それらの者と関係を有する者とは、次のとおりです。
- イ 譲渡土地を、反社会的勢力の事務所その他これに類する物の用に供しようとする者。
- ロ 次のいずれかに該当する者
- （イ）法人の役員等（業務を執行する社員、取締役、執行役、支店若しくは営業所の代表者又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力である者又は反社会的勢力がその経営に実質的に関与している者
- （ロ）自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって反社会的勢力を利用するなどしている者
- （ハ）反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力している者
- （ニ）反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者
- （ホ）反社会的勢力であることを知りながらこれを不當に利用している者
- ハ 上記イ又はロに該当する者の依頼を受けて申込みをしようとしている者
- ④ ③のほか、不法な行為を行い、若しくは行うおそれのある団体、法人若しくは個人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体、法人若しくはそれらの構成員で、土地利用事業者として国立大学法人九州大学（以下「九州大学」といいます。）及び独立行政法人都市再生機構（以下「機構」といいます。）が適当でないと認める者でないこと。
- ⑤ 土地譲渡契約、信託受益権譲渡契約又は一般定期借地権設定契約（以下総称して「譲渡契約等」といいます。）の締結に際し、九州大学及び機構が「犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成 19 年法律第 22 号）」に準じて行う本人確認※に応じることができること。  
※本人確認により取得した個人情報については、法令の規定に準じ、本人の同意なく行政庁に提供することがあります。
- (4) 申込受付期間の最終日（令和 6 年 1 月 30 日（火））から起算して 3 年前の日以降において次に掲げる者のいずれにも該当していないこと。これを代理人、支配人その他の使用者として使用する者についてもまた同様とします。
- ① 九州大学又は機構との契約の履行に当たり故意に履行を粗雑にし、又は契約の目的物の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
- ② 九州大学又は機構が執行した競争入札において、公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
- ③ 九州大学又は機構と落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げた者
- ④ 九州大学又は機構の監督又は検査の実施に当たり職員の執行を妨げた者
- ⑤ 九州大学又は機構との契約において正当な理由がなくて契約を履行しなかった者
- ⑥ 九州大学又は機構との契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行った者
- ⑦ ①から⑥までに該当する事実があった後 3 年を経過しない者を、契約の履行に当たり、代理人、支配人その他の使用者として使用した者
- (5) 申込受付期間の最終日において、九州大学総長から建築工事を除く物品の購入及び製造、役務その他の契約に関する取引停止措置を受けていない者

### **3 募集要領等の配布期間・場所・方法**

- (1) 配布期間は令和5年4月28日(金)から令和6年1月30日(火)(土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日午前10時から正午まで及び午後1時から午後5時まで)とします。  
※ただし令和5年4月28日(金)のみ、午後2時から午後5時までとします  
※令和5年12月29日(金)から令和6年1月3日(水)は配布いたしません。
- (2) 配布場所は13問い合わせ先に記載の機構九州支社とします。
- (3) 受取方法は13問い合わせ先に記載の機構連絡先まで、連絡し、募集要領等の受取日について予約をしたうえで、受取を行ってください。

### **4 現地公開**

募集要領等を受領した者に対してのみ譲渡等土地を公開します。公開日時や予約方法等は募集要領等を確認ください。

### **5 申込方法等**

- (1) 受付期間は令和6年1月29日(月)及び令和6年1月30日(火)の午前10時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします。
- (2) 受付場所は13問い合わせ先に記載の九州大学とします。
- (3) 申込方法は募集要領に記載する方法により行いますので、申込みを希望される方は、申込みに必要な書類を上記(2)の受付場所に直接持参し、お申し込みください。なお、信託受益権での譲渡を希望する場合は、「信託契約書(案)」(九州大学及び機構と事前協議(事前協議期間:令和5年11月28日(火)から、令和5年12月28日(木)まで)を行い、協議完了印を受けたもの)を申込必要書類とともに提出していただきます。

### **6 入札保証金の納付**

- (1) 申込前に、入札保証金(6億円)を九州大学及び機構の指定する預金口座に振り込んでください。
- (2) 入札保証金に利息は付しません。

### **7 資格審査通過者の決定**

- (1) 申込提出書類により、申込者の資格の有無について審査し、資格審査通過者を選定いたします。
- (2) 審査結果は、令和6年2月7日(水)に書面により申込者(JVの場合はJV代表者)に発送し、通知いたします。

### **8 優先交渉権者の決定方法**

#### **(1) 総合評価方式の実施方法**

上記7で選定された資格審査通過者を対象に、事業企画提案審査及び価格審査を行います。最低譲渡価格及び最低土地賃貸料以上の入札を行い、かつ、企画評価点(750点満点)と価格評価点(250点満点)を合計した総合評価による総得点(1000点満点)の一番高い者を優先交渉権者として決定します。ただし、入札が無効となった者については、優先交渉権者となることはできません。

#### **(2) 事業企画提案審査**

資格審査通過者の事業企画提案書の内容について、外部有識者等と九州大学及び機構により構成された「事業企画提案審査委員会」において、審査委員が評価項目ごとに、評価の視点を踏まえた審査を行い、企画評価点(750点満点)をつけることとします。

※各審査委員が採点した評価項目ごとの得点の平均点を算出し、小数点第2位を四捨五入し、これらの合計を企画評価点とします。

※事業企画提案審査に先立ち、資格審査通過者は各自の事業企画提案書の内容について、プレゼンテーションを行っていただきます。

#### **(3) 事業企画提案審査基準**

事業企画提案審査の結果、次のイ又はロに該当する事業企画提案については、審査基準を満たさない提案とし、当該事業企画提案を行った資格審査通過者は、(4)の価格審査に参加できません。

イ 評価点の合計において、配点の5割に満たない提案(企画評価点375点未満)

ロ 欠格のある提案(「提案書への記載を求める前提条件」が記載されていない提案)

#### (4) 價格審査

資格審査通過者のうち、(2)事業企画提案審査において(3)の基準を満たした者（以下「入札参加者」といいます。）を対象に開札を行います。

価格審査は、開札の結果、有効な入札を行った者の中で、各街区の入札額が、各街区の最低譲渡価格以上であり、かつ定期借地部分の最低土地賃貸料以上の者について、開札会場において、以下の計算式により入札額を点数化し、価格評価点を決定するものとします。

#### 【計算式】

$$\begin{aligned}\text{価格評価点} &= \text{譲渡価格点} (\text{220点満点}) + \text{賃貸価格点} (\text{30点満点}) \\ \text{譲渡価格点} &= 220 \times (\text{譲渡価格入札額} / \text{最高譲渡価格入札額}) \\ \text{賃貸価格点} &= 30 \times (\text{総純賃料} / \text{最高総純賃料}) \\ \text{総純賃料} &= [\text{土地賃貸料} (\text{月額}) \times 12 (\text{月}) \times \text{提案契約期間} (\text{年})] \\ &\quad - [\text{土地賃貸料} (\text{月額}) \times 0.5 \times 12 (\text{月}) \times 5 (\text{年})] \\ &\quad - [\text{公租公課相当額} (\text{年額}) \times \text{提案契約期間} (\text{年})]\end{aligned}$$

### 9 開札日時及び入札方法等

開札年月日	開札時間	開札場所
令和6年4月上旬	未定	福岡県福岡市東区箱崎六丁目10番1号 国立大学法人九州大学

※開札の立会いは、入札参加者1名につき1名とします。入札参加者以外の方は、開札会場への入場はできません。

#### (1) 入札の無効

本お知らせや募集要領等に示した申込みに必要な資格のない者が行った入札及び入札に関する条件に違反した入札は、無効とします。

#### (2) 入札結果の通知等

優先交渉権者の住所（特別区又は市町村まで表記）、名称（個人の場合は個人と表記）、落札金額（譲渡金額、土地賃貸料及び借地期間）、総得点、企画評価点、価格評価点及び応札者数並びに入札参加者自身の総得点、企画評価点及び価格評価点（入札次点者である場合はその旨）を書面により入札参加者全員（JVの場合にはJV代表者）に通知します。また、入札の結果は閲覧等により別途公表します。

### 10 優先交渉権者の決定後の手続き

優先交渉権者の決定後、優先交渉権者は「九州大学箱崎キャンパス跡地地区における土地譲渡契約等に係る覚書」（以下「土地譲渡等覚書」といいます。）及び「九州大学箱崎キャンパス跡地地区に関する優先交渉協定書」（以下「優先交渉協定」といいます。）を締結し、優先交渉を開始してください。なお、開札日の翌日から起算して1か月を経過しても土地譲渡等覚書及び優先交渉協定を締結を行わなかった場合、優先交渉権を放棄したとみなします。

### 11 優先交渉の実施

#### (1) 優先交渉の実施

優先交渉権者は、優先交渉協定に基づき、福岡市、九州大学及び機構と自らの事業企画提案内容について協議を行い、事業基本計画書の作成を行ってください。

#### (2) 優先交渉期間

優先交渉の期間は、優先交渉協定の締結日の翌日から起算して1年6か月とします。

#### (3) 優先交渉の完了及び土地利用事業者の決定

優先交渉権者は、協議の結果を踏まえ作成した事業基本計画書を、福岡市、九州大学及び機構の承認を得た後に、九州大学及び機構に提出して下さい。その提出をもって、優先交渉権者を土地利用事業者として決定します。

### 12 土地利用事業者の決定後の手続き

#### (1) 土地譲渡等に関する協定の締結

土地利用事業者は、土地利用事業者に決定された後、「九州大学箱崎キャンパス跡地地区

における土地譲渡契約等に係る協定書」（以下「土地譲渡等協定」といいます。）を締結し、事業保証金として、譲渡代金の1割を納付してください。なお、事業保証金は、土地譲渡契約又は信託受益権譲渡契約の譲渡代金の一部として充当します。

(2) 土地譲渡等協定に基づく各種契約の締結

譲渡契約等は、土地譲渡等協定に基づき、順次締結し、各契約の譲渡代金等は九州大学又は機構の指定する日及び指定する預金口座に振り込んでください。

(3) その他の譲渡条件

募集要領等のとおりです。

13 問い合わせ先

〒812-8581

福岡県福岡市東区箱崎六丁目 10 番 1 号

国立大学法人九州大学

統合移転推進部 統合移転推進課 (092-642-7645)

〒810-8610

福岡県福岡市中央区長浜二丁目 2 番 4 号

独立行政法人都市再生機構九州支社

都市再生業務部 九大箱崎地区整備課 (092-722-1062)

14 その他

申込みを希望される方は、必ず募集要領等を受領・熟読のうえ、お申し込みください。

なお、募集資料の配布、記載内容の変更等については、今後HPへの掲載を予定しておりますので、適宜HPにてお知らせします。

以 上