

別紙 1 実施方針書（案）に関する質問・回答

No.	項 目			タイトル	質問	回答
1	第 2 章	2		自然環境等の保全に関する条件	自然環境や希少生物への配慮が求められており、事業計画に影響を与える可能性があり、保全対象区域や保護対象種の詳細情報を提供いただきたいです。	今回の個別対話にあたり公表した参考資料の中で、昨年度調査した結果を公表しておりますので、こちらをご参照ください。
2	第 2 章	2		自然環境等の保全に関する条件	環境保全措置に係る行政協議の手順や期間等、ご教示いただきたいです。	自然公園法や文化財保護法等を基に手続きを行うことになります。
3	第 2 章	4	(1)	事業に関する条件	民設民営・独立採算事業とされているため、事業収支の精度が事業参入の重要な判断材料となるため、過去の利用者属性、季節別利用実績、交通手段別来園者数等のデータの開示、施設別利用実績や収益実績を参考資料として提供いただきたいです。	利活用方針にて過去の利用者数等は一定程度整理しているため、利活用方針をご参照ください。 過去の実績については、市が直営で運営していたキャンプ場やケビンの実績になります。
4	第 2 章	5		更地返還	やむを得ない事由による更地返還については、将来の解体費用を事業計画に織り込む必要があり、特に対象面積の広さを踏まえると、解体費用の水準によっては事業収支に影響し、事業収益の確保が難しくなる可能性があるかと認識しております。もっとも、更地返還そのものは他事例を見てもやむを得ない条件として理解しており、代替案があるわけではありません。 直ちに事業参画の決定的なハードルになるものではないと考えております。	事業用定期借地権では、借主が借地上に建てた建物は契約終了時に借主自身で取り壊して土地を明け渡すことが原則となりますので、この考えに従う想定です。
5	第 2 章	5	(1)	事業用定期借地契約について	一般定期借地契約、普通借地契約での検討は不可でしょうか。	行政上のリスクヘッジの観点から事業用定期借地権により一定期間で事業を確定的に終了させることを想定しています。

No.	項 目			タイトル	質問	回答
6	第 2 章	5	(1)	市が算定した区域ごとの賃借料	事業計画策定のため、賃借料算定根拠及び将来的な改定条件を明示いただきたいです。	市で実施した不動産鑑定評価結果を踏まえて提示する予定です。 将来的な改定条件については、市が 3 年毎に実施する固定資産税評価額の見直しに合わせて改定するなど情勢に応じた見直しを想定しています。なお、正式な改定条件は今後公表する公募書類にてご確認ください。
7	第 2 章	5	(7)	事業期間延長	ホテル事業としては建物を継続利用できる方が望ましいこと及び50年満了後の延長可能性があることから、できる限り普通借地に近い条件が望ましく、末尾の『事業期間の延長を確約する事はしない。』という文言は削除することは可能でしょうか。	行政上のリスクヘッジの観点から事業用定期借地権により一定期間で事業を確定的に終了させることを想定しておりますので、現時点では記載を見直さないものとします。
8	第 2 章	6		既存建物	取得費用と解体費用の金額規模はそれほど大きくないと想定していますが、レッドゾーンに限らず、活用提案のない建物については市で解体をご検討ください。 民間企業としては、更地の状態で借り受けて投資を行う方が検討しやすいです。	活用提案のない建物については、市で解体を行うことも想定し検討しています。なお、正式な対応については、今後公表する公募書類においてご確認ください。
9	第 2 章	9	(2)	エリア 3 の維持管理	エリア 3 の維持管理を事業者へ委託又は指定管理することを想定されておりますが、維持管理業務の具体的範囲及び想定予算を提示いただきたいです。ビーチの管理も含まれるのでしょうか。	業務内容については現在詳細検討中です。今後公表する公募書類においてご確認ください。

No.	項 目			タイトル	質問	回答
10	第2章	11		災害リスク対応について	事業区域内には土砂災害警戒区域等が含まれており、想定される防災対策レベル及び避難計画策定の考え方を示していただきたいです。	土砂災害特別警戒区域において事業を行う場合の防災対策及び避難計画は事業者において定めてください。 なお、市において土砂災害防止対策を実施する予定はありません。
11	第2章	11		災害リスク対応について	災害対策施設整備に対する補助制度等の活用可能性をご教授いただきたいです。	ご質問の補助制度等はございません。
12	第4章	1	(1)	サービス水準低下の定義について	サービス水準の定義についてご相談させて頂ければと存じます。	優先交渉権者選定後における基本協定締結に向けた協議において合意したサービス水準を指します。
13	第4章	1	(2)	事業者の責めに帰すべき事由の定義について	監督官庁から営業の停止を命じられた場合であってもその後営業を再開出来る場合がございますため即貸借契約解除は少し苛烈な対応かと存じますため当該営業停止命令に至った経緯で事業者の責めに帰すべき事由の有無ならびに是正勧告を求める等の救済措置を設定頂けるか否かご相談させて頂ければと存じます。	事業者の責めに帰すべき事由の有無又は程度、是正可能性、営業再開の見込みその他の事情によっては、直ちに契約解除とするのではなく、改善計画の提出又は是正の機会を付与することが合理的な場合があるものと認識しています。他方で、営業停止命令の内容が重大であり、利用者の安全確保又は事業目的の達成に重大な支障が生じる場合等には、解除を含め厳正に対応する必要があると考えています。
14				リスク分担に関して	別途法制度リスクや税制度リスク、物価変動リスク、不可抗力リスク等に備えリスク分担をどのようにするかの協議ができればと思います。	リスク分担については、優先交渉権者決定後、改めて各種契約締結前に確認・協議を行うことを想定しています。

別紙2 基本協定書（案）に関する質問・回答

No.	項 目			タイトル	質問	回答
1	第1条	1		事業予定者の役割について	事業予定者は資産(貸借権及び建物等)を保有する会社との理解でよろしいでしょうか。	事業予定者が資産を保有するとの認識で相違ありません。 事業予定者の設立後、市と事業予定者の間で事業用定期借地権設定契約覚書及び建物売買仮契約書を締結する流れとなります。
2	第3条	1		会社形態について	事業予定者につきまして株式会社以外の法人形態につきましてご相談させて頂けないでしょうか。	事業予定者については、株式会社以外の法人形態（特定目的会社 等）も想定されることから、事業者との個別対話を踏まえ検討を実施します。
3	第3条	1		株式会社の設立について	事業者グループの在り方として特別目的会社や合同会社、または連携協定等で準備する事もあります。株式会社設立は必須条件でしょうか。	事業予定者については、株式会社以外の法人形態（特定目的会社 等）も想定されることから、事業者との個別対話を踏まえ検討を実施します。
4	第3条	1		事業予定者設立義務について	融資・出資手続における金融機関内部の稟議の遅れや、出資者確定の遅れ、デューデリジェンスの長期化など、民間側だけでは制御しづらい遅延リスクが想定されます。 また、本来は公募前に一定程度チーム組成を進めた上で応募することが多いですが、今回は現時点でチーム組成が十分に進んでいません。そのため、基本協定締結後から事業予定者設立までに3～4か月、場合によっては半年程度を要する可能性があります。 遅延時の救済措置がないため、合理的な理由がある場合は、市の許可を得て期限延長可能とするといった対応はできないでしょうか。	事業予定者の設立について、遅延時における期間延長の可能性を含んだ表現に修正することを検討します。 具体的な内容は、今後公表する公募書類にてご確認ください。

No.	項 目			タイトル	質問	回答
5	第3条	1		事業予定者の設立について	設立自体が不可能ということではありませんが、事業者グループに新たな法人の設立を義務付ける必要性には疑問があり、本条文の意図をご教示いただけますでしょうか。 事業者グループと市で基本協定を締結した上で、それに基づき、市と各構成企業が事業用定期借地権設定契約などを直接締結する形も考えられます。 法人の設立場所については、包ヶ浦自然公園内の住所で登記することを想定しているため、事業予定地内に設立できないという条件は緩和できないでしょうか。	事業推進上の責任区分や市との窓口の明確化、また代表企業及び構成企業とのリスク分離の観点から、事業予定者として別法人を設立していただく想定です。 設立場所については、廿日市市を対象地とするよう修正します。
6	第4条	3		事業契約の解除等について	事業グループの構成員のいずれか1社でも該当した場合に即事業契約の解除はかなり苛烈な対応かと存じますため、構成員の入れ替え等を含めた救済措置を設けて頂けるかご相談させて頂けないでしょうか。	市及び本事業に対する信用を毀損する恐れがあることから、構成員が法令違反を犯した場合は解除を含め厳正に対応する必要があると考えています。 ただし、双方において事情を詳細に把握したうえで、本事業に無関係な違反である場合や、軽微な違反である場合については、直ちに契約解除とするのではなく、構成員の入れ替えなど是正の機会を付与することが合理的な場合があるものと認識しています。 内部で、公募時まで記述内容について検討させていただきます。
7	第5条	1		違約金について	違約金を実質的に無制限となっていますので、100分の10を上限として頂けないでしょうか。	第5条1項に示すとおり、損害賠償については実損額、違約金については100分の10をそれぞれ上限とする内容としており、無制限ではないと認識しています。
8	第5条	1		違約金の定めについて	違約金として定める金額にもよりますが基本的には違約金の定めを行わず実損額を損害賠償請求するようにご相談させて頂けないでしょうか。	違約金は、契約違反が生じた場合の一定の負担をあらかじめ明確にし、契約上の義務の遵守を促すとともに、損害額の立証が困難な場合にも簡明な処理を可能とするために設けるものです。 当該内容は、構成員が法令違反などの重大事象を起こすことがないように最低限の条件及びペナルティを定めた内容ですので、違約金の設定は必要と考えております。
9	第6条	1		準備行為の費用負担について	市の要請に基づいて事業者グループが実施した準備行為については、市が費用を負担するということでよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。双方協議の上、必要かつ可能な範囲での協力になります。

No.	項 目			タイトル	質問	回答
10	第7条	1		議会否決による契約の不成立について	議会で否決される可能性はどれくらいあるのでしょうか。市の責めに帰すべき事由で否決された場合は、市による費用負担はできませんでしょうか。	議会対応については市において最大限努力しますが、その確度については明言しかねます。また、費用負担については現時点では現行条件を変更しない想定です。
11	第7条	2		費用負担に関して	2項の事由による事業契約不成立時の費用各自負担は理解するものの、 1項は行政様の事情ではあるので、既に支出した費用のうち合理的な者の負担は求められないでしょうか。	議会対応については市において最大限努力するという前提のもと、費用負担については現時点では現行条件を変更しない想定です。
12	第9条	3		秘密保持の開示に関して	地域プロモーション、イベント企画、指定管理、ホテル設計、調度品選定などにおいて、グループ会社の専門機能と連携しながら事業検討を進める必要があることから、構成企業によって変わるかもしれませんが、秘密保持開示の対象に資本関係のあるグループ会社への開示等も入れ込むことはできますでしょうか。 第三者への無制限な開示を求めるものではなく、資本関係のあるグループ会社に同等の秘密保持義務を課すことを前提に、必要な情報共有を可能とする扱いが望ましいと考えます。	情報開示について都度書面承認することが事業推進上の妨げになる場合、事本関係のあるグループ会社については秘密保持契約を締結したうえで情報開示の対象とするなどの条件緩和も想定しています。
13	第9条	3	(5)	第三者への開示について	不特定の第三者にまで開示されてしまうと事業者グループのノウハウが流出してしまう懸念がありますので、事業者の事前承諾を得たうえでの開示として頂けないでしょうか。	事業者グループのノウハウ流出の懸念払拭のため、事前承諾を得る形に修正することも想定しています。
14	第11条	1		管轄裁判所について	民事訴訟法の原則に照らし、「被告所在地を管轄する地方裁判所」としていただけないでしょうか。	ご質問のとおり、民事訴訟では原則として被告の住所地を管轄する裁判所に訴訟の申し立てをすることとなっていますが、不動産に関する裁判の場合、対象となる不動産の所在地を管轄する裁判所に申し立てすることもできることとなっているため、広島地方裁判所を指定しています。

No.	項 目			タイトル	質問	回答
15	第12条	2		有効期間の延長について	市が必要と認めないケースに関してご教示いただけますでしょうか。	本基本契約は別途締結する事業用定期借地権設定契約を前提としているため、定借期間の満了により基本協定も終了することが原則となります。 期間満了後、別途新たに事業用定期借地権設定契約覚書を締結し基本協定を延長するか否かについては、その時点の市及び本事業、事業者等の状況も踏まえ検討することになるため、具体的なケースについては明言しかねます。

別紙3 事業用定期借地権設定契約覚書（案）に関する質問・回答

No.	項 目			タイトル	質問	回答
1	第1条	8		地中埋設物について	契約時に調査しても予見できなかった地中埋設物について、事業者の事業に多大な影響がある場合は、撤去費用について市と協議させて頂けないでしょうか。 地中の状況が十分に把握できていない中で、撤去費用や対応費用を全て民間負担とする整理は、リスクが大きいと認識しています。特に、地中埋設物、アスベスト、遺跡、建築困難な地盤条件など、事前に予見できなかったものが工事段階で判明した場合まで全面的に民間負担となるのであれば、事業性の面で厳しいです。 また、通常の不動産開発では、建物DDや土壌調査などの資料を売主・貸主側が用意し、それを踏まえて買主・借主側が判断する進め方が一般的と認識しています。そのため、本件についても、まずは市が把握している調査結果や関連情報を可能な限り開示していただき、その上で必要に応じて民間側が追加調査を行うか検討できる整理が望ましいです。市が保有する情報の開示と、双方が予見できなかった地中リスクが発生した場合の費用負担の考え方を整理することが重要と考えます。	第1条第8項に記載のあるとおり、埋設物が自事業に支障がある場合は事業者の責任と負担において撤去等、必要な措置を行っていただくこととしています。 一方で、契約締結時において、当時の調査技術等によって予測が困難であり、かつ甲乙いずれの責めにも帰さない特別の事情により地中埋設物の存在が判明した場合については、第9条第3項に基づき、甲乙双方で誠意をもって対応を協議することを想定しています。
2	第2条	1		用途制限について	事業を柔軟に進めるため、軽微な変更および事業目的の範囲内の変更については事前通知として頂けないでしょうか。	提案内容からの変更が軽微か否かの判断は容易ではなく、事前通知で足りる扱いとする場合でも、軽微変更の基準を明確に定める必要があります。 現段階で、軽微変更の基準を明確に定めることは困難であることから、現行の記載を維持します。
3	第3条	1		借地期間について	事業用定期借地権の始期について、施設開業から50年間とすることはできないでしょうか。	本事業で想定している事業用定期借地権は、借地借家法第23条第1項に基づくものであり、その存続期間は、原則として施設開業日ではなく、借地権の設定日（賃貸借の開始日）から起算し、30年以上50年未満となります。したがって、現行の制度設計上、「施設開業から50年間」とすることは想定していません。

No.	項 目			タイトル	質問	回答
4	第4条	2		借地料の改定について	施設を建設・開業に合わせて評価替えがなされた場合、かなり借地料が増額されることが想定されることから、評価替えによる見直しの時期について変更することは可能でしょうか。	固定資産税の評価替えについて、実際の不動産市場価格の変動に比較して、比較的緩やかな見直しとなること、また、評価替えは固定資産評価に関するルール・基準に基づき適正に行われることから、現行の記載を維持します。
5	第7条			保証金	契約保証金は必須となりますでしょうか。どの程度の金額を想定していますでしょうか。	契約保証金については、長期にわたる契約であることから、設定する方向で整理しています。 具体的な要否及び金額については、借地料の一年分を想定しています。
6	第9条	1		契約不適合責任について	市による目的物件の利用に関する調査で重大な過失なく発見できなかった瑕疵（地下に汚染物質や不発弾が埋まっていた、土壌が建物建築に適さないなどであって、容易に発見できないもの）については、責任を負わないと読める一方、3項では特別の事情がある場合は、対応を協議するとありますので、どのような解釈でいけばよいのでしょうか。	第9条は、第1項が原則、第2項が市に帰責事由がある場合の例外、第3項が双方無責の特別事情に関する協議条項という整理です。 したがって、容易に発見し難い契約不適合が見つかった場合でも、市が当然に責任を負うわけではありませんが、市の調査に重大な誤りがある場合等は第2項により対応し、それ以外でも予測困難な特別事情がある場合には第3項に基づき協議するものと考えています。
7	第9条	1		契約不適合責任について	契約不適合があった場合、事業を行うことができない可能性があるにも関わらず、何の補償もなく、契約解除もできないということであれば資金調達に支障を来す恐れがあります。 契約締結時に予見できない瑕疵があった場合は、損害賠償、借地料の減額または契約解除といった対応をして頂けないでしょうか。	本契約における契約不適合の取扱いについては、第9条において、事業者のご懸念にも一定程度配慮した整理をしています。原則として第1項により、契約不適合を理由とする損害賠償、借地料減額又は解除は当然には認められませんが、市の調査に重大な誤りがあった場合や、市が契約不適合を知りながら告げなかった場合等で、事業に重大な影響を与えると認められるときは、第2項に基づき、市が必要な範囲で履行の追完又は金銭による補完を行うこととしており、解消・補完が困難な場合には契約解除も可能です。 また、契約締結時に当時の調査技術等では予測困難であった事象についても、第3項により、甲乙いずれの責めにも帰さない特別の事情がある場合には、甲乙双方で誠意をもって対応を協議することとしています。加えて、本件土地は長期に渡り現状の用途で活用しているため、土壌汚染等のリスクは低いと考えられます。こうした点も踏まえると、現行条項においても、想定されるリスクへの対応は一定程度織り込まれているものと考えており、予見困難な瑕疵が判明した場合に、損害賠償、借地料減額又は契約解除を一律に認める形での見直しは予定していません。

No.	項 目			タイトル	質問	回答
8	第11条	2		借地権の譲渡制限について	資金調達のための資産流動化においては、TMKだけでなく他のスキームもあり得るため、TMKに限定せず「市の承諾を得た場合は借地権の譲渡ができる」に変更できませんでしょうか。	借地権の譲渡等については、資金調達の必要性に加え、譲渡後も市が事業目的の達成や契約履行の確保について適切に確認できることが重要であると考えています。 このため、第11条第2項は、借地権の譲渡等を包括的に認めるのではなく、市がその可否を判断し得る一定の枠組みの下で例外的に認める趣旨の規定です。 したがって、市が当該譲渡等の可否を適切に判断できるよう、「市の承諾を得た場合」にのみ借地権の譲渡等を認めるとする一般的な規定への修正は、慎重に考える必要があると考えます。
9	第11条	2		第三者への建物売却について	本条文の「・・・資産流動化計画において本件借地権の譲渡等が必要と認められる場合かつ甲が事業目的の達成を害しないと認める場合」について、「民間事業者が借地し建物を開発、不動産証券化後に外部投資家等へ売却すること」は認められる場合に該当しますでしょうか。	基本的に認められるものと解されますが、この点とは別途、市が個別に事業目的の達成を害しないかを判断させていただくことになります。
10	第11条	2		承諾について	譲渡が認められる場合の承諾要件等についてご相談させて頂ければと存じます。	資金調達上必要な場合に、借地権の保有主体がSPC等に変更される場合であっても、当初事業者グループが継続的に関与し、事業運営及び市との協議・報告・連絡調整体制が維持され、市の意向を本事業に適切に反映できることが重要です。そのため、承諾の可否については、こうした点を含め、譲渡等の必要性、権利義務の承継の内容等を踏まえ、市が個別に判断します。 第11条第2項に基づく譲渡等は、資金調達上必要な場合に限る例外的な取扱いを想定しており、承諾されるものではありません。 また、当該譲渡等により本事業の実施主体が実質的に入れ替わることや、当初事業者グループとの連続性が失われることは想定していません。
11	第13条	2		承諾について	承諾要件は撤廃し、報告事項として頂ければ存じます。	目的建物の所有権移転後に、市の意向が反映されなくなること防ぐために、市の承諾を義務付けたいと考えています。

No.	項 目			タイトル	質問	回答
12	第13条	3		建物の賃貸制限について	事業を機動的に行うために、一般的な商業テナントについては、市の承諾ではなく、市への事前通知として頂けないでしょうか。 当然反社チェックを行ったうえでの賃貸となります。	テナントの内容は、単なる反社会的勢力該当性の有無にとどまらず、事業目的との整合、施設コンセプトへの適合性、市有地の適正利用等の観点からも確認が必要であることから、事前に市の承諾を必要とする現行の記載を維持したいと考えています。
13	第15条	1		公用のための解除について	合理的な範囲の内容が不明確のため、「補償（未償却資産、撤去費用、逸失利益等を含む）」と明記して頂けないでしょうか。	本契約は長期にわたるものであり、契約終了時点の事情や損失の内容を現時点で網羅的に想定することは難しいため、補償項目を具体的に列挙すると、将来の個別事情に十分対応できなくなる可能性があります。 そのため、第15条第1項では、現時点で一律に補償項目を固定するのではなく、「合理的な範囲」として、契約終了に至った経緯、損失との因果関係、必要性・相当性等を踏まえて個別に判断する規定としています。 例えば、実際に生じた未回収投資や撤去に要する費用等については、個別事情に応じて検討対象となり得ますが、逸失利益等の将来予測に関わるものについては、不確実性が高いため、現時点で一律に補償対象として明記することは困難です。このため、現行規定を維持したいと考えています。
14	第16条	1		違約金及び損害賠償請求について	違約金若しくは損害賠償請求のいずれかが望ましいかと存じますが実損額に対する損害賠償請求にて設定することが可能かご相談させて頂ければと存じます。	違約金は、契約違反が生じた場合の一定の負担をあらかじめ明確にし、約上の義務の遵守を促すとともに、損害額の立証が困難な場合にも簡明な処理を可能とするために設けるものです。 他方、損害賠償は、違約金のみでは填補しきれない実損が生じた場合に、当該損害を補填するためのものです。 そのため、違約金の定めを置くこと自体が、直ちに損害賠償のみの場合と比べて事業者一律に重い負担を課すことを意味するものではなく、市としても過大な請求を意図するものではありません。請求に当たっては、法令及び契約に従い、合理的な範囲で対応する考えです。

No.	項 目			タイトル	質問	回答
15	第17条	7		明渡遅延時の損害賠償請求について	内容につきましてご相談させて頂ければと存じます。こちら実損額の損害賠償請求とさせていただけることが可能かご相談させて頂ければと存じます。	第17条第7項については、契約終了後の明渡し・返還を確実に行っていただくため、責任の内容をあらかじめ明確にした規定であることから、実損額を基準とする取扱いへの見直しは予定していません。 実損額方式とした場合、損害額の算定や立証をめぐり、かえって当事者双方の負担が大きくなることが想定されます。
16	第21条	2		契約解除について	不可抗力等で役員等が該当する場合等を考慮した場合救済条項等を設けて頂くようにご相談させて頂ければと存じます。	反社会的勢力の関与については、本事業の性質上、厳正に対応すべき事項であると考えています。
17	第26条	1		強制執行について	範囲が広いため、「確定した金銭債務」として頂けないでしょうか。	ご指摘の趣旨は、対象となる債務の範囲をより明確にしたいというものと理解しています。 他方で、「確定した金銭債務」との文言は、「確定」の意味が必ずしも明確ではなく、解釈上の疑義を生じるおそれがあります。 そのため、必要に応じて、「支払義務が発生し、その履行期が到来した金銭債務」等の表現による明確化を検討します。

別紙 4 建物売買仮契約書（案）に関する質問・回答

No.	項 目			タイトル	質問	回答
1	第 2 条	2		現状有姿について	現状有姿の前提として、DDの機会の提供や資料開示（図面、修繕履歴、耐震診断）はして頂けるのでしょうか。	現況有姿の状況確認資料として、市が実施した不動産鑑定評価結果を公募書類の付属資料として公募書類公表時に公表します。 なお、建物売買価格は現時点で未確定ですが、今後、評価額と想定される解体費用とを相殺した額での売渡を含め検討し、方針を決定します。詳細は、今後公表する公募書類によりご確認ください。
2	第 3 条	1		売買代金について	解体すべき建物か活用する建物かによって代金算定方法が異なるかと存じますので当該代金につきましてもご相談させて頂けないでしょうか。	既存建物の活用方法によって、代金算定方法の変更（解体予定の建物の売却額を減免する等）も検討しています。
3	第 4 条	1		契約保証金の返還について	議会の議決がなされなかった場合、契約は無効となりますが、この際は保証金が返還されるということでしょうか。その点を明記頂けますか。	議決が得られない場合は保証金は返還するものと認識しております。 契約書冒頭文に追記させていただきます。
4	第 6 条	1		登記手続きについて	所有権移転登記に必要な関連書類について具体的にご教示頂けますでしょうか。また、司法書士は決まっていますか。	所有権移転登記に必要な関連書類は、買主の住所等を確認できる書類（法人登記簿や代表者の住民票など）、移転登記の原因となった書類（売買契約書等）、登記申請書等を想定しています。 また、司法書士については指定することは想定していません。
5	第 6 条	3		売買対象について	「売買物件のうち売主の定めるもの」と記載がありますが、売買物件として一覧に掲載されたものの中で売買されない物件があるということでしょうか。	売買物件として一覧に記載する物件については全て売買すると想定しておりますので、文章表現を修正いたします。
6	第 9 条	1		危険負担について	一般的な売買契約においては、危険負担は引渡しまでは売主負担だと思われます。せめて、不可抗力の場合についてのみ買主負担として頂けないでしょうか。	契約締結後の物件引き渡し前に双方の責めに帰することができない事由（天災など）により物件が滅失等した場合の危険負担については売主負担とするなど、条件緩和を検討します。

No.	項 目			タイトル	質問	回答
7	第10条	1		契約不適合責任について	売主である市が認識していた契約不適合、事前開示資料と不一致の契約不適合については、責任を負って頂けないでしょうか。現状では契約不適合責任免除となっていますが、市が説明した建物の条件と相違する場合に損害賠償ができなくなる規定と思われます。	当該特約により市の契約不適合責任は原則免除されますが、市が契約不適合の事実を知っていたにも関わらず事業者に知らせていなかった場合、契約不適合責任を免れることはできません。 また、事前開示資料の不一致への対応については双方協議とするなど条件緩和を検討しています。
8	第14条	2	(4)	損害賠償について	売主買主双方が請求できる建付けに変更して頂けませんでしょうか。	第14条2項については、事業者が義務を履行しないため市によって契約解除された場合を想定しているため、事業者による損害賠償請求を認めないものとしています。 逆に、市が義務を履行しないことで事業者に損害があった場合については第15条に基づき請求可能としています。
9	第15条	1		損害賠償について	第14条第2項との整合が取れていないように思料いたします。本条を活かして双方に損害賠償義務があるように第14条を調整して頂けないでしょうか。	第14条2項については、事業者が義務を履行しないため市によって契約解除された場合を想定しているため、事業者による損害賠償請求を認めないものとしています。 逆に、市が義務を履行しないことで事業者に損害があった場合については第15条に基づき請求可能としています。