

マイナス入札の考え方

予定価格の設定方法

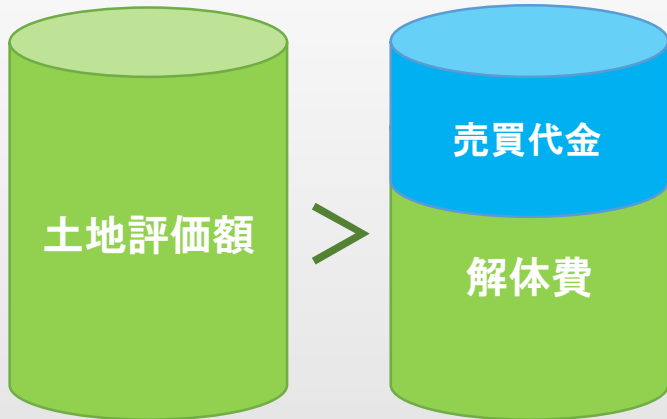
予定価格 = 土地評価額 - 建物解体費

※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。

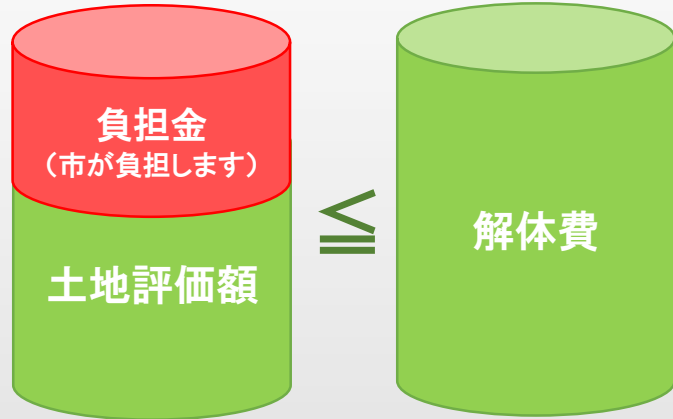
入札結果

落札金額がプラス



建物解体条件付き土地売買

落札金額が
0円又はマイナス

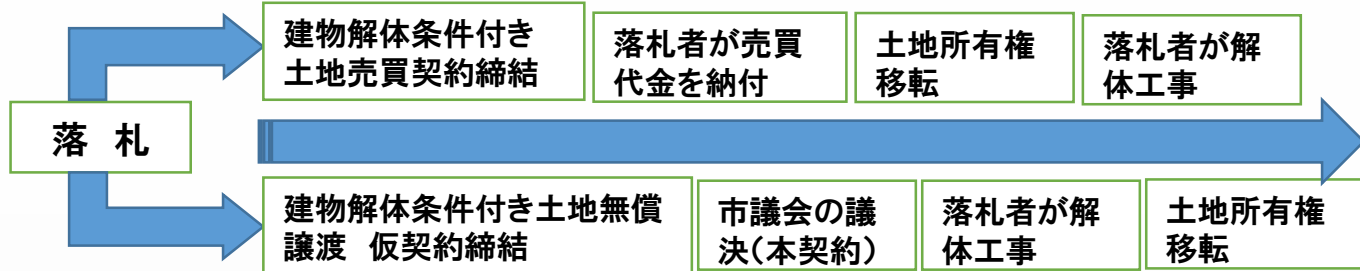


建物解体条件付き土地無償譲渡

- 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。

落札後の流れ

落札額がプラス



落札額が0円またはマイナス

市が負担金
支払い

入札価格の例

	W社	X社	Y社	Z社
A 解体後の本件土地の価格 ※土地活用を前提とした独自の土地評価額	1,700万円	1,800万円	1,500万円	1,300万円
B 土地を活用するために必要な既存建物の解体費等の諸費用 ※解体工事は、落札者の責任で行います。	1,600万円	1,600万円	1,600万円	1,500万円
A-B=入札額	100万円	200万円	-100万円	-200万円
入札価格の高い順位	2	1(落札者)	3	4

【入札価格がプラスで契約する場合】
 ・建物解体条件付き土地売買契約
 ・落札者が市に売買代金を支払います。

【入札価格がマイナスで契約する場合】
 ・建物解体条件付き土地無償譲渡契約
 ・落札者が条件を満たした後、市が落札者に負担金を支払い土地を無償譲渡します。

契約履行の担保

建物解体条件付き土地売買契約 (入札価格がプラス)	建物解体条件付き土地無償譲渡契約 (入札価格がマイナス)
<ul style="list-style-type: none"> ・市は解体工事の着工前に売買代金を受領 ・契約書に違約金を規定 ・買戻特約の設定 	<ul style="list-style-type: none"> ・市は解体工事終了後に負担金を支払い土地所有権を移転 ※契約違反等の場合は、負担金の返還あり ・契約書に違約金を規定