

募集要項(案)等に関する質問回答書

募集要項

通No.	NO	頁	章	1-1	(1)	1)	①	項目等	質問事項	回答
001	1	3	2	2-1	(4)	-	-	入居者の条件について	入居者募集条件について所得制限とか対象年齢の子供がいることなどが付くことがあります。今回の場合入居条件なしと考えて宜しいでしょうか。	本事業では、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け住宅及び単身者専用住宅を整備します。したがって、所得制限は設けます。子供の有無は問いませんが、子育て支援住宅であることは周知してください。
002	2	5	2	2-1	(6)	2)	⑫	入居者の募集	入居者の募集についての記載ありません。民間の場合、入居者から不動産仲介料を頂けるので不動産会社の入居者を斡旋して頂けます。今回は公営住宅と同様、不動産仲介料は頂けないと考えて宜しいでしょうか。	入居者の募集の内容については、吉備中央町定住促進住宅整備事業要求水準書(案)のP18 5③～⑦に記載しています。入居者に対して不動産仲介料を請求しないでください。
003	3	5	2	2-1	(6)	2)	⑫	入居者募集業務について	年間平均90%以上の入居を確保する業務とありますが、90%を下回った際のリスク負担はどのようにお考えでしょうか。	SPCが意欲を持って、年間平均90%以上の入居率を確保できるように、努力することとするが、リスク負担を生じる場合は、減額も含め協議の対象とする。
004	4	5	2	2-1	(6)	2)	⑫	入居者募集業務について	入居者募集業務、家賃・敷金・駐車料金等の徴収業務を担当する企業は宅建業の免許が必要でしょうか。	必要ありません。
005	5	6	2	2-1	(9)	-	-	支払に関する事項	募集要項(案)P6 2-1(9)支払に関する事項の中で本施設の整備事業に係る対価の概ね70%を支払うとありますが、「定住促進住宅様式(収支)」の中の「4-3設計建設費」シートの9初期投資合計の70%を支払って頂けると考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
006	6	9	3	3-2	-	-	-	募集及び選定のスケジュール	事業スケジュールについて、仮に本年7月から事業がスタートした場合でも、設計期間、許認可(確認申請、住宅性能評価の取得など)の期間、建設期間など、平成31年3月25日の引き渡しは、かなり厳しいと思われます。事業スケジュールの変更などは、可能でしょうか？	スケジュールの通りとします。
007	7	10	3	3-3	-	-	-	公募参加者が備えるべき参加資格要件	建設企業は「吉備中央町建設工事入札参加資格」が無くてもよろしいですか？	お見込みの通りです。
008	8	10	3	3-3	(1)	-	-	公募参加者の参加要件	・SPCの出資比率の下限はありますか？	SPCの出資比率の下限はございません。
009	9	10	3	3-3	(1)	1)	-	特別目的会社について	すべての構成員はSPCに出資をしなければなりませんでしょうか？構成員とはSPCに出資をする企業でしょうか？(設計・工事監理・建設・維持管理・運営の各業務を担当する企業は、必ず構成員として、少なくとも1社はグループに含むこととあります。)	構成員の出資は必須ではありません。構成員とは、P10 3 3-3 (1) 1)のとおり、SPCから業務を直接受託する企業です。

募集要項

通No.		NO	頁	章	1-1	(1)	1)	①	項目等	質問事項	回答
010		10	10	3	3-3	(1)	1)	-		「構成企業とは、SPCから業務を直接受託する企業」とあります。「構成企業」のSPCへの出資に関する記載がありませんが、特に指定がない(出資しなくてもよい)のでしょうか？	ご理解のとおりです。
011		11	10	3	3-3	(1)	2)	-	公募参加者の参加要件	「複数の企業(構成員・協力企業)で構成されるグループとし、参加表明書提出時に、すべての企業を明らかにすること」とありますが、(1)の3)では、「協力企業」については、「提案書にその旨と企業名を明示すること」とあります。「協力企業」については、「提案書(6/12提出)」に明示すればよろしいでしょうか？	(1)4)のとおり、参加表明書の提出時に構成員・協力企業名及び代表企業名を明記し、必ず代表企業が公募に関する手続きを行ってください。
012		12	10	3	3-3	(1)	3)	-	公募参加者の参加要件	本整備事業ではSPCが契約当事者となっています。通常であれば借入額も多く仕方ないのですが、今回は竣工時に初期投資費の70%を支払って頂ける条件です。借入額も少なくSPCを維持するより代表企業が単体で契約した方安くなると考えます。代表企業単体が契約当事者になることはできないでしょうか。	SPCの設立は必須です。
013		13	11	3	3-3	(2)	-	-	公募参加者が備えるべき参加資格要件	① 維持管理と運営の業務を担当する企業は別々の企業でなく、同一の企業が維持管理と運営を担当してもよいのか。 ② 維持管理や運営を担当する企業は、SPCから建設業務を受託することはできるのか。 以上2点お願いいたします。	①についてはご理解のとおりです。 ②についてはご理解の通りです。ただし、建設業務を受託するうえでの参加資格要件を備えてください。
014		14	11	3	3-3	(2)	1)	-	公募参加グループの構成員の資格要件	・参加グループの構成員・協力企業の重複には資本関係のある企業は除かれますか？	構成員・協力企業に資本関係のある企業が入っても構いませんが、設計企業と建設企業に資本関係がある場合は、当該企業と資本関係のない工事監理企業をグループに含めてください。
015		15	11	3	3-3	(2)	2)	②	設計企業、建設企業について	「②建設しようとする建築物と類似の規模・構造の建築物の設計実績(建設実績)を平成19年以降に有すること。」とは具体的にどういったことでしょうか？ご説明ください。	建設予定の住居と同程度の規模の延床面積の居住系建築物の実績をお示しください。

募集要項

通No.	NO	頁	章	1-1	(1)	1)	①	項目等	質問事項	回答
	16	15	3	3-7	-	-	-	事前調査の申請	計画地の測量図などの図面データ(境界、高低差などがわかるもの)がありましたら、ご提供ください。	募集要項3 3-7 にあるとおり、事前に調査等を行うことが必要な場合は、「事前調査申請書」様式集【様式1-2】により申請してください。また、計画地の縦横断測量成果等は、建設課で閲覧することが可能です。
	17	15	3	3-7	-	-	-	事前調査の申請	計画地あるいは、周辺の参考となる地質調査の資料をご提供ください。	募集要項3 3-7 にあるとおり、事前に調査等を行うことが必要な場合は、「事前調査申請書」様式集【様式1-2】により申請してください。
016	18	16	3	3-9	(1)	4)	-	提出書類	「構成企業」のすべての企業について、必要でしょうか？また、原本が必要でしょうか？	P12 3 3-3 (3) 6) にあるとおり、直前2年間の法人税、消費税又は法人町民税の滞納の有無を確認するため、すべての構成員は提出してください。ただし、写しで可です。
017	19	16	3	3-9	(4)	-	-	参加資格の審査結果	参加資格の審査結果について、5月17日(木)までに通知とありますが、その後のスケジュールを考えると、通知を早めることは可能でしょうか？	募集要項の通りとします。
018	20	19	3	3-10	(3)	1)	①	募集推定価格	割賦手数料の金利は何%となりますか？また金利の計算には消費税及び地方消費税は含まれますか？	割賦手数料の金利はご提案によります。金利計算には消費税及び地方消費税は含みます。
019	21	19	3	3-10	(3)	1)	①	募集推定価格	募集要項(案)P19(3)1)イに割賦手数料の金利の考え方が記載されています。提示された金利を調べると0.265%になります。当社が金融機関で調達するのは難しいレートです。この金利は吉備中央町が割賦で支払う建設費の30%をこの金利で元利均等に支払い、応募者は不足の金利分を別途事業費に計上すると考えるのでしょうか。	お調べになった金利は基準金利と推察します。通常基準金利にスプレッド金利という、事業のリスクに見合った金利が上乘せされます。提案では、そのスプレッド金利を提案ください。
020	22	19	3	3-10	(3)	2)	-	募集推定価格	募集要項(案)P19(3)2)想定家賃の根拠となる近隣物件の状況を教えてください。収支では家賃の他に駐車場、共益費の項目があります。提示されている家賃とは別に計上するのでしょうか。	想定家賃は、本事業の町と入居者の負担に配慮して設定しているもので、近隣物件より、低い価格で設定しています。駐車場、共益費については、想定家賃に含んでいません。
021	23	19	3	3-10	(3)	2)	-	募集推定価格	募集要項(案)P19(3)2)町の財政負担について家賃が提示されていますが収支計算上、入居率は90%と想定して計算するのでしょうか。また竣工時に支払われる建設費の70%の過疎債は無金利でしょうか。	収支計算上の入居率はご提案ください。過疎債の金利は無金利ではありません。

募集要項

通No.		NO	頁	章	1-1	(1)	1)	①	項目等	質問事項	回答
022		24	23	3	3-14	-	-	-	特別目的会社の設立設立	「特別目的会社の設立」において、事業仮契約の調印までに、SPCを設立するもの」とありますが、スケジュール的に厳しいと思われます。	スケジュールどおりとします。ただし、契約締結が困難となった場合は何らかの方策を講じます。

募集要項(案)等に関する質問回答書

要求水準書

通No.	NO	頁	第1	1	(1)	1)	①	項目等	質問事項	回答
025	1	4	第2	-	-	-	-	【事業手法】	町に本施設の所有権を移転する前にSPCにおいて登記する必要があるか？	建築物等の登記が必要です。
026	2	6	第3	3	-	4)	-	民間収益施設	民間収益施設の整備費(建設費など)は、本事業の費用に見込んでよいのでしょうか？	公募参加者の負担によって事業を行ってください。(町は負担しません)
027	3	6	第3	3	-	4)	-	民間収益施設	民間収益事業は、SPCが実施する業務の中にありますが、事業スキームはどのようにお考えでしょうか？(例えば、その部分の土地を、町よりSPCが定期借地し、施設などを整備し運用する など)	ご理解のとおり、土地の貸付による整備を想定しています。
028	3	7	第3	5	-	-	-	適用法令等	(参考基準書)とありますが、必ず順守すべき基準ではないという認識でよろしいですか？	ご理解の通りです。
029	4	10	第4	5	(1)	-	-	施設規模と内容	施設規模において、整備する住宅の構造などの規定がありません。構造形式も、提案によると考えてよろしいでしょうか？ 例えば、木造とした場合、減価償却期間が、22年ですが、今回の事業においても、提案可能でしょうか？	住宅の構造などは提案を求めます。ただし、事業期間の30年にわたり、入居者に対し、安全な施設として、可能な案を求めます。公営住宅技術基準、地域優良賃貸住宅基準、建築基準法などを遵守して、ご提案ください。設計・建設住宅性能評価書を提出を求めていますので、ご留意ください。
030	5	12	第5	2	(2)	-	④	本施設のコンセプトを実現するための条件	P12、第5設計に関する条件2. 本施設的设计全体に関する条件(2)④防災と防犯に配慮した、安全で安心できる住宅計画の中にエレベーターに関する記載があります。エレベーターの設置は提案条件でしょうか。	エレベーターは必ず設置してください。

募集要項(案)等に関する質問回答書

様式集

通No.	NO	頁	章	1	(1)	(ア)	1)	項目等	質問事項	回答
031	1	15	-	-	-	-	-	様式2-5について	構成企業としての記入様式はありますが、協力企業としての記入様式がありません。申請者で作成すればよろしいでしょうか？担当業務又は役割について工種を記入すればよいでしょうか？	様式2-5についての質問ですが、内容から様式2-3と推察します。表上部の構成企業と表示されている箇所を協力企業と修正してご使用下さい。担当業務又は役割については、ご理解の通りです。
032	2	16	-	-	-	-	-	様式2-6について	協力企業としての実績として類似の実績が無い場合は添付不要でしょうか？施工実績としては1件でよいでしょうか？数件ある場合、数件記入したほうがよいでしょうか？	すべての構成員、協力企業に類似の実績を求めませんが、グループ全体では要件を満たしてください。類似事業の実績等を参考に、本事業の実行可能性を評価しますので、各企業のご判断で記入してください。自分たちのグループが如何に優秀かを訴えるということが必要です。提案競技であることを忘れないでください。