

小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業

○募集要項等の内容に関する確認事項（事業者からの質問に対する回答）

平成 30 年 12 月 19 日 小山町

確認事項（質問）	町の回答
<p><b>○家賃の未収リスクについて</b></p> <p>入居者からの家賃等の徴収及び小山町への納付が事業者の業務と理解しておりますが、家賃収入の変動リスクは小山町が負担する、との理解でよろしいでしょうか。</p> <p>事業期間中には、入居者数が全戸に満たないことや、入居者の家賃滞納等が想定されますが、これらリスクは事業者がコントロールすることができない事項であり、リスクの負担は難しいと考えております。</p> <p>なお、事業者の収支が安定しないことから、プロジェクトファイナンスとしても成立しないと考えます。</p>	<p>施設整備費の対価（サービス対価A）については、民法上、町はSPCに必ず対価を支払わなければならない、その減額もできません。</p> <p>維持管理・運営費（サービス対価B）については、SPCとの契約に基づき町が支払うもので、その財源として町は家賃収入を充てることにより、結果的に町の持ち出しを“0”にすることを目指しています。入居者数の減少や滞納により家賃収入がSPCの想定を下回る場合ですが、入居者募集や滞納対策に最善を尽くすことが求められており、SPCの業務不履行で入居者不足に陥る場合、またその空家の維持管理分などは減額の対象になると考えられ、支払金額にかかる契約内容は事業期間中に双方が協議し見直すこととなります。そのため、双方が認める合理的理由がない限り減額はできません。</p> <p>プロジェクトファイナンスとしては、サービス対価Aは必ず支払われ、サービス対価Bは入居者不足に関連する合理的な減額分のみであることを考慮すると、SPCの致命的なリスクにならないと考えられます。</p>
<p><b>○基準金利改定の基準日について（事業契約第 50 条）</b></p> <p>施設引き渡し日の2営業日前を基準日にされているところ 10 年目以降の改定は契約の締結日にて改定することになっているため、最終的に事業期間と合っていないと思慮します。</p> <p>改定については、契約の締結日ではなく「施設の引き渡し日」を基準日にした方がよいと考えます。</p>	<p>契約書（案）の内容については修正や協議を行いますので、引き続き御指摘ください。御指摘の件について、現状では、「初回の基準金利設定日から 10 年を経過した日もしくはその日が休日なら経過した日から一番早い営業日」のような文言を想定します。</p>
<p><b>○サービス対価Aの支払い月について</b></p> <p>町からSPCに支払われるサービス対価Aの支払い月については決まっていますか。</p>	<p>年2回（半年ごと）支払うサービス対価Aの支払予定時期について、現時点では、12月及び6月の支払いを想定しています。</p>