

菅沼地域優良賃貸住宅整備事業 実施方針（案）等に関する質問に対する回答

小山町 都市基盤部 都市整備課

No	頁	章	項	番号等	質問項目	質問内容	回答
1	3	1	1	(9)	支払に関する事項	<p>詳細は募集要項等で公表されるものと認識しており、また念の為の確認ですが、2018年度の税制改正における長期割賦販売等に係る延払基準の廃止に伴い、本施設の施設整備業務に係る対価が支払われる都度ではなく将来に支払われる割賦支払い分を含めた本施設の施設整備業務に係る対価全額が施設引渡し年度の売上として認識され、当該対価全額に対して受取消費税が課税されてしまいます。そのため、事業者には過大な資金負担が発生してしまうことに加え、当該消費税分に係る資金は金利変動リスクの観点から金融機関からの調達は困難となっています。</p> <p>整備業務に係る対価（割賦部分）に対する消費税相当額について、その全額を施設引渡し年度の施設整備業務に係る対価（本事業の補助対象施設建設費の概ね45%）の支払いに合わせて、一括でお支払いいただけるとの認識でよろしいでしょうか。もしくは整備業務に係る対価（割賦部分）には、その整備業務に係る対価に対する消費税及び地方消費税相当額を含むとの認識でよろしいでしょうか。</p>	割賦払いの元本に消費税相当額を加えて支払います。
2	3	1	1	(9)	支払に関する事項	<p>整備業務に係る対価（割賦部分）の基準金利について、他案件と同様に金利確定日は本施設引渡しの2営業日前との認識にてよろしいでしょうか。</p>	募集要項等公表時に明示します。
3	3	1	1	(9)	支払に関する事項	<p>整備業務に係る対価（割賦部分）に基準金利について、他案件と同様に東京スワップレファレンスレート(TONAベース)の10年物若しくは15年物を使用し、2回若しくは1回の金利改定が行われるとの認識にてよろしいでしょうか。</p>	募集要項等公表時に明示します。
4	8	2	2	(3)	公募参加企業又は公募参加グループの構成企業の資格要件	<p>参加表明書・競争参加資格確認申請書に貴町の「入札資格申請許可書」が必要でしょうか。また構成員各社同様に必要と考えてよろしいでしょうか。</p>	募集要項において提示する以外の書類は必要ありません。募集要項を確認の上提出して下さい。

No	頁	章	項	番号等	質問項目	質問内容	回答
5	9	2	3	(2)	公募参加企業又は公募参加グループの構成企業の資格要件	設計企業・建設企業の資格要件について、「主たる建築物と類似の用途・規模の建築物の新築工事」の実績とありますが、構造は木造に限らないという解釈でよろしいでしょうか。	差し支えありません。
6	9	2	3	(2)	公募参加者の備えるべき参加要件等	本公募の参加において、貴町の入札参加資格認定の必要はないとの認識でよろしいでしょうか。必要な場合、参加表明までの認定が可能となるよう、追加受付の機会を設けていただけますでしょうか。	入札参加資格申請は参加要件としていません。
7	10	2	3	(2)	公募参加企業又は公募参加グループの構成企業の資格要件	P17本施設の概要で構造は「木造とすること」とあり、P10-2-②では「類似の用途・規模の建築物」とあります。解釈としてRC造の実績でも満たしていると考えてよろしいでしょうか。	P10の3(2) 1)②設計企業及び3(2)2)②建設企業における資格要件についてですが、RC造の実績でも満たしていると解釈して構いません。
8	12	2	6	(2)	特別目的会社の設立	SPCが保有する債権や地位についても、金融機関からの資金調達の際には質権設定等を求められますが、貴町の事前承諾を得られることを前提に、譲渡や担保等の設定、その他一切の処分を行うことができるとの認識にてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	14	3	1	(3)	リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	貴町が帰責者となる事由により事業者が生じた損害とは、金融コスト（ブレイクファンディングコストを含む。）や弁護士等の専門家コスト等も含まれるとの認識にてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
10	14	3	3	(2)	事業者の責任の履行の確保に関する事項	基本設計及び実施設計について、貴町の確認完了後は、確認結果の通知を書面にていただけるとの認識にてよろしいでしょうか。	募集要項等公表時に明示します。
11	14	3	3	(2)	事業者の責任の履行の確保に関する事項	本施設の完成時の竣工検査について、合格した場合には貴町からの通知は書面にていただけるとの認識にてよろしいでしょうか。	募集要項等公表時に明示します。
12	15	3	4	(2)	町による本事業の実施状況の監視	念の為の確認ですが、他の案件と同様に整備業務に係る対価は、貴町のモニタリングによる減額対象外との認識にてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 ただし、町が行う確認時において関係図書や設計図書に適合しないと認められる場合には、是正を求めることがあります。

No	頁	章	項	番号等	質問項目	質問内容	回答
13	17	4	3	(1)	住宅棟構造について	住宅棟は「木造とすること」とありますが、1階RC、2階以上木造とすることなど、一部RC造とすることは可能でしょうか。	混構造は認められません。住宅棟は木造のみの構造で考えてください。
14	17	4	—	—	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	事業地を調査中に地中埋設物や汚染土があった場合、対応や費用負担はどうなりますか。	本事業の契約事業者に対応を依頼し、必要経費について前所有者より別途支払いいたします。
15	25	—	—	資料1 事業方針 ゴール	基本協定の締結、審査講評の公表、事業契約委の文言明確化、事業契約の調印（仮契約）	P8(6)の事項によると令和7年8月「仮契約の締結」は「SPCとの仮事業契約調印」とし、令和7年9月「SPCとの事業契約の調印」は「仮契約の町議会承認後効力発生」と考えてよろしいでしょうか。	差し支えありません。
16	26	3	—	(資料2)	リスク分担表	P26リスク分担表（案）金利リスク（金利変動）がSPCの負担と記載されていますが、昨今の情勢を鑑み、事業30年間に於いて見直し等含め貴町のお考えをご教示願います。	募集要項（案）において町の負担として修正します。
17	26	3	—	(資料2)	リスク分担表	④不可抗力リスクの負担者SPCのところに、「▽1%ルール」との記載がありますが、「1%ルール」の内容として、「天災・暴動等自然・人為的な事象のうち、通常予見不可能な事象による損害・遅延・中断・中止」により発生した費用については、該当業務におけるサービス対価の事業費部分相当額の100分の1に至るまでは事業者が負担とし、これを超える額については町が負担する、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
18	26	3	—	(資料2)	リスク分担表	経済リスクの金利変動が事業者負担になっています。基準金利が示されて、基準金利の変動部分は町が負担する、という理解でよろしいでしょうか。	募集要項（案）において町の負担として修正します。
19	—	8	4	—	位置図について	対象敷地の1/200程度の敷地及び周辺図とレベルがわかる図面はご提示頂けますでしょうか。	出来ません。 提示資料以外に必要なものについては無理のない範囲で調査願います。