

福岡高等技術専門校跡地有効活用事業 質問回答一覧(R4.9.22公告)

令和4年10月25日(火)
福岡県総務部財産活用課

No.	種別	ページ 構成No.	章	節	項	項目名	質問	回答
1	公募要項	1	1	3	(5)	現在の使用状況	現状の賃借料についてご教示頂けますでしょうか。	・福岡市東区千早四丁目3025番2...72,000,000円/年(※3年毎改定) 3025番3...17,991,800円/年
2	公募要項	1	1	3	(5)	現在の使用状況	定期借地契約から施設着工までの期間が数か月ある場合、賃借借契約の貸主を変更してアマノマネジメントサービスの利用形態を延長することは可能ですでしょうか。	現行の県とアマノマネジメントサービス(株)様との賃借借契約の契約期間延長については、優先交渉権者との定期借地権設定契約締結の手続き状況を踏まえ、県が判断しますが、貸主の変更は行いません。 また、転賃借も不可とします。
3	公募要項	1	1	3	(6)	その他	敷地高低測量及び真北測量の結果、現況と大幅な差異が生じた場合、現況を優先するという認識で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
4	公募要項	3	1	5	(1)	想定事業スケジュール	前回の公募時は、要項の公表から提案書提出まで約4か月ございましたが、本公募では約3か月となっております。期間が短くなった理由があればご教示ください。	前回公募(R4.5.31公告)時の条件から大部分は変更していないこと、また質問受付については一度行っていることから判断し、全体のスケジュールを決定しています。
5	公募要項	3	1	5	(1)	想定事業スケジュール	令和7年3月頃の施設建設開始とありますが、施設は建物賃借借契約締結までに完成していれば宜しいでしょうか。また、工期が23か月より短くなる場合、着工を後倒ししても宜しいでしょうか。さらに、着工の後ろ倒しに合わせて定期借地契約を後倒しすることも可能ですでしょうか。	建物賃借借契約締結(R9.2)までに、施設が確実に完成するのであれば、着工を後ろ倒しすることは可としますが、定期借地権設定契約締結の後ろ倒しについては、個別に協議します。
6	公募要項	3	1	5	(3)	その他	地中障害が発生した場合、貸主の責任で撤去していただけるという認識で宜しいでしょうか。	公募要項P9に記載のとおり、土地貸付に係るリスク・責任等については、すべて事業者負担としていますが、地中障害が発生した場合は、その障害の内容も勘案し、リスク負担について、個別に協議します。
7	公募要項	3	1	5	(3)	土地貸付に係るリスク・責任等(A)	埋蔵文化財等が探掘され調査が必要となれば施設完成が遅れますが、この場合、工期延長リスクと新事務所移転の延期等のリスクの負担者は協議させていただけるという認識でよろしいでしょうか。	万が一埋蔵文化財が存在することが判明した場合の取扱いについては、事業者と協議します。
8	公募要項	3	1	5	(3)	土地貸付に係るリスク・責任等(イ)	本件地の借地料が上昇する場合、併せて建物賃料(新福岡農林事務所及び新千早公民館)を上げることができるとの認識で宜しいでしょうか。	公募要項P15及びP21に記載のとおり、借地料及び建物賃料については、初回は応募者の提案金額で、3年毎に従前の借地料(建物賃料)に路線価変動率を乗じて改定します。 ただし、本件地に係る借地料(R7.3)と建物賃料(R9.2)は契約始期が異なり、改定時期もそれに伴って異なることから、借地料が上昇する場合、併せて建物賃料を上げることができるという訳ではありません。 (借地料と建物賃料の改定については、それぞれ個別に協議します。)
9	公募要項	3	1	5	(3)	土地貸付に係るリスク・責任等(イ)	路線価の上下に伴う借地料の変動のキャップはありますか？(他行政では5%のキャップが設けられる事例もございました。)	現状キャップの設定は考えていませんが、公募要項P15に記載のとおり、新施設の経年劣化等以外の通常想定し得ない各種経済変動が生じ、県がやむを得ないものと認めるとき又は借地料が近傍地域の地代等に比較して著しく不相当となったと県が認めるときなど、事業の継続に重大な影響が発生するよう事態が発生した場合は、その都度、双方が協議の上、借地料の改定ができることとします。
10	公募要項	3	5	(3)	A	新施設の企画、設計及び建設に係るリスク・責任等	近隣説明等の対応は事業者の責任とありますが、地域住民等とはあくまで「県が実施する事業」と捉えるため、県が全く関与しないことに違和感を覚えます。民間事業者による実施は可能ですが、県側のご協力も賜れないでしょうか。	公募要項P9に記載のとおり、原則はすべて事業者の負担としますが、詳細については、優先交渉権者決定後、協議します。
11	公募要項	3	5	(3)	イ	土地貸付に係るリスク・責任等	公募時点で把握しているかどうかに関わらず、県有地に潜むリスクを民間事業者が負うことは考えにくいですが、土壌汚染や埋設物、有害な解体工作物に関するリスクが顕在化した場合はその都度協議させていただけないでしょうか。	公募要項P9に記載のとおり、原則はすべて事業者の負担としますが、万が一土壌汚染や埋設物、有害な解体工作物に関するリスクが顕在化した場合の取扱いについては、事業者と協議します。
12	公募要項	3	5	(3)	イ	事業実施に係るリスク・責任等の負担	想定を超える負担が必要になった場合には協議とさせていただきます。	事業者の想定を明らかに超える負担が必要になったと県が判断した場合は、事業者と協議します。
13	公募要項	5	2	1	1	応募の条件 <SPCの要件>	資産流動化法に基づくTMKは利用可能なでしょうか。	本事業においてSPCを設立、又はSPCへの定期借地権及び借地権付き建物の譲渡により事業を行う場合は、公募要項P5「第1.1(1)基本的要件<SPCの要件>」及びP16「第3.1(8)定期借地権及び借地権付建物」に記載の内容を原則としますが、応募事業者がその実質的な支配権及び決定権を有するSPCに対する定期借地権及び借地権付建物の譲渡スキームであり、かつそのスキームも含め、県がSPCの事業者としての適格性や事業の安定性及び実現性、本件事業の趣旨への適合性、その他事業期間中の応募事業者の本件事業への継続的な関与等について総合的に勘案し、支障がないと判断できる場合は、当該スキームについて認めるものとします。 なお、定期借地権及び借地権付き建物の譲渡にあたっては、事業を開始後、不合理に短期間で譲渡や、第三者への単なる転売目的での譲渡等、本件事業の趣旨から逸脱するようものについては認められないことがあります。
14	公募要項	5	2	1	1	応募の条件<SPCの要件>	借付受益権による(GK-TK 又はTMKスキーム)オフバランスは可能でしょうか？	【No.13の回答参照】
15	公募要項	7	2	1	(3)	参加資格要件	「これらと同等以上の能力を有している」と認められることとありますが、福岡市内にて2023年2月竣工の5,200㎡以上の施設実績がある場合は、当該要件に該当するとの認識で宜しいでしょうか。	応募様式「(様式7-1)開発事業の実績に関する調査」の内容によって、判断します。
16	公募要項	8	2	1	(6)	協力業者の決定	協力業者の決定は基本協定締結までとありますが、応募申込・提案書類提出以降でも追加が可能という認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
17	公募要項	12	2	4	(1)	提案書類作成要項	「企業名の秘匿は不要」とありますが、企業グループ名のみ適用されるのでしょうか。それとも、提案書類全体に適用されるのでしょうか。	提案書全体に適用されます。
18	公募要項	15	3	1	(6)	本件地の借地料	路線価変動率が1になる場合を除き、借地料は3年毎に必ず改定されるという認識でよろしいでしょうか。	基本的にはお見込みのとおりです。 ただし、公募要項P15(6)を適用する場合があります。 【No.8.9の回答参照】

福岡高等技術専門校跡地有効活用事業 質問回答一覧(R4.9.22公告)

令和4年10月25日(火)
福岡県総務部財産活用課

No.	種別	ページ 構成	章	節	項	項目名	質問	回答
19	公募要項	15	3	1	(6)	本件地の借地料	本事業提案時から2年以上経過してから定期借地契約締結が行われますが、契約締結時の賃料見直しは行っていただけるのでしょうか。	公募要項P15に記載のとおり、初回の定期借地権設定契約における借地料は、応募者の提案金額で設定するものとします。ただし、公募要項P15(6)を適用する場合があります。
20	公募要項	15	3	1	(6)	本件地の借地料	借地料の最低価格の提示はありますが、提案上限価格を設けてもらえませんか。価格点が大きく、良い提案の提案者が採択されない恐れがあります。	提案上限価格については、設定しません。得点化については、選定基準P9に記載のとおりです。
21	公募要項	16	3	1	(8)	定期借地権及び借地権付建物の譲渡	P5<SPCの要件>に「合計でSPCの譲渡権保有利率50%超～実質的な決定権を有すること」とありますが、国土交通省発行の「不動産証券化手法を用いた民間活用ガイドライン」を参考に投信法に基づく不動産証券化スキームも提案の選択肢となっているとの認識で宜しいでしょうか。	【No.13の回答参照】
22	公募要項	16	3	1	(8)	定期借地権の譲渡	事業者が県の事前の承諾があれば第三者に借地権の譲渡もしくは受益権の譲渡を認めてもらえますか？	【No.13の回答参照】
23	公募要項	16	3	1	(11)	土地の貸付条件	跡地の(株)ハローデイの施工時に、地中障害が発見されたかどうかをご教示ください。	(株)ハローデイ様に確認したところ、基礎杭とみられるものが多少見つかったようですが、詳細な記録が残っていないとのことでした。新施設建設に影響するレベルのものではなかったとのことです。
24	公募要項	17	3	1	(15)	新施設の維持管理・運営・事業運営状況の報告	毎年1回以上の事業運営状況の報告について、現在想定されている手法や報告内容をご教示ください。	詳細については、優先交渉権者決定後に協議しますが、資料提出及び説明を想定しています。
25	公募要項	17	3	2		施設計画及び施設整備の条件	新施設の所有権を、コンソーシアム内の各企業による区分所有とすることは問題ないでしょうか。	公募要項記載の各要件を満たし、本件公募の趣旨から逸脱しない前提であれば、コンソーシアム内の各企業による区分所有とすることは問題ありません。なお、定期借地権設定契約はコンソーシアム単位で行うものとし、借地料はコンソーシアムで一本化した形で県へ支払うものとなります。
26	公募要項	21	3	3	(1)	新施設への移転	移転の手配全般については事業者の負担とありますが、県が行うべき業務を事業者が負担することに大きく違和感を覚えます。負担者の見直しについてご一考ください。	公募要項P21に記載のとおり、すべて事業者の負担とします。
27	公募要項	21	3	3	(1)	新施設への移転	移転の手配全般を事業者負担で行う場合、提案書類作成期間中に、引越業者の見積りのため現事務所にも立ち入って調査することは可能でしょうか。	あらかじめ日時を調整し、職員立ち合いのもとであれば可能です。
28	公募要項	21	3	3	(2)	新福岡農林事務所賃借料及び契約期間について	公募要項では、事務所の賃料単価が「1.8千円/㎡・月」となっておりますが、周辺の賃料相場が「2.4～3.0千円前後/㎡・月」であることを踏まえると、公募条件と相場賃料に大きな乖離が生じます。この乖離の理由をご教示願います。また、公募条件の租税となるデータ等があればご教示願います。(賃物の重要度係数を1.25以上にするという条件があります。賃物の仕様が良くなっている反面、賃料単価が低くなっていることに違和感を感じております)	県における市場調査の結果、県の入居テナントとしての属性及び設定する借地料等を総合的に勘案して賃料を設定しています。
29	公募要項	22	3	3	(3)	必要賃借面積	最低賃借面積に共用通路等の共用部分は除外されていますが、事務所スペースに共用通路などは不要なでしょうか。	公募条件を満たすことのほかに、最低限の動線確保のための通路や、その他一般的な事務所の共用部に必要とされるトイレや給湯室等は必要です。
30	公募要項	22	3	3	(3)	主な仕様と配置条件等	各室の要求面積が「～㎡程度」と示されていますが、それぞれの下限/上限を明確にお示しください。(±●㎡、±●%等)	提案時については、大幅な乖離(20㎡以上の面積がある各室について、±10㎡)がなければ、可とします。詳細については、優先交渉権者決定後、協議します。
31	公募要項	27	3	4	(4)	必要賃借面積	公民館の必要面積の基準面積の下限を足すと486㎡となります。620㎡と乖離がありますが、許容範囲は±10%程度でしょうか。	全ての諸室を基準面積の下限で整備することは想定していません。公民館として必要な面積は約620㎡であり、設計時に若干の前後が生じることから、620㎡±10㎡程度を想定しています。
32	公募要項	27	3	4	(4)	主な施設内容	研修室及びユニットシャワー→更衣室は下限が0㎡ですが、その必要性を判断する地域協議の内容はいつ頃決定するのでしょうか。0㎡で提案することは問題ないでしょうか。	地域との協議は基本設計の中で行うもので、令和5年度以降を予定しています。提案に含めないことは問題ありませんが、事業着手後に、地域との協議で市が必要と判断した場合には、整備が必要となりますので、ご承知ください。
33	選定基準	5	3	2		定性的事項の審査項目毎の得点化方法	5段階評価は複数の応募者提案内容に対し相対評価で必ず優劣をつけるとの認識で宜しいでしょうか。例)2者の場合、A評価は1者のみ、もう1者はB評価以下	絶対評価で行います。
34	選定基準	5	3	3		定量的事項の得点化方法	現行の得点化方法だと提案借地料の設定次第で定性的事項や県内企業参加評価を実質無効化する事態が想定されます。当該得点化方法で発生する獲得評価値に上限を設けて頂くよう検討願います。	【No.20の回答参照】
35	様式集					応募様式	各様式下部の留意事項は、提出時に削除してもよろしいでしょうか。	応募様式の各様式下部の留意事項については、確認用を削除しないようお願いいたします。
36	様式集	2				添付資料(財務諸表)	キャッシュフロー計算書を作成していない企業が構成員として参画する場合、当該資料を提出せずに応募申込をしてもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
37	様式集	7-2				参加資格要件	設計、建設、施設の賃貸・管理運営それぞれの業務実績は、複数件記載してもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。