

No	書類名	頁	章	項目	内容	回答
1	募集要項	p5	第2章	1(9)SPCの収入	整備業務に係る対価について、割賦方式で支払うとのことですが、9月と3月の年2回のお支払いであり、初回が2022年9月、最終回が2052年3月の全60回の均等額払いという理解でよろしいでしょうか。	初回の支払いは令和5年3月、最終回は令和34年9月を想定しています。全60回の均等額払いとなります。
2	募集要項	p5	第2章	1(9)SPCの収入	サービス対価について「7月、10月、1月、4月に支払うことを想定します。初回及び最終回は10月を想定」とのことですが、具体的には、初回を2022年9月分について10月に支払うものとし、以降、3ヶ月毎に支払い、最終回は2052年7～8月分について10月に支払う全121回支払いという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
3	募集要項	p5.6	第2章	1(10)事業スケジュール	サービス対価の発生始期は、提案上2022年9月1日と想定して計算してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
4	募集要項	p25	-	別紙1 交渉可能な民有地について	周辺民有地の借地料の目安を教えてください。 1㎡あたりもしくは区画ごとにとまとめて借上げになるのかどのような流れになるのか詳細を教えてくださいと存じます。	借地料は町では示しません。 借り上げる際は、本事業の事業契約者と町が協議を行い、町において所有者との交渉を予定しております。その際に、事業契約者の想定する条件を所有者に伝え、調整を行います。調整にあたっては、必要に応じて所有者と事業契約者、町の三者が一堂に会して実施します。水上地区の地権者で構成される土地利用研究会へ報告を行う等の調整を経る中で、所有者が事業契約者の条件を了承した場合、当該条件にて契約手続きをすることを想定しております。なお、協議・調整における状況に応じ、流れは変更となります。
5	募集要項 様式集	p27	-	様式4-6 長期収支計画書（事業全体）	様式において、「町の収入見込額合計」、「町の支出合計」及び「町の収支」が既定されています。ここまでは町のキャッシュフローを記入するものと思料しますが、相違ありませんか。	ご理解の通りです。
6	募集要項 様式集	p27	-	様式4-6 長期収支計画書（事業全体）	SPCの損益計算書を作成する上では、「SPCの営業費用合計」と並んで「SPCの営業収入合計」が必要と思料いたします。様式中に挿入してもよろしいでしょうか。	ご提案の通り挿入してください。
7	要求水準書	p1	第1章	3.(1)②本施設整備に係る建設業務	本施設の整備における、仮設工事関連にてプレハブ事務所・仮設WC・重機の駐車位置等、どこの場所を使用させていただけるのか指示いただけますでしょうか。	本事業用地内を想定しております。 周辺民有地等の利用については、ご提案となります。
8	要求水準書	p6	第1章	9.提出書類(5)事業業務報告書	「各年度の財務諸表を、年度終了から3ヶ月以内に提出すること」とありますが、公認会計士による監査報告書は必要ないという理解でよろしいでしょうか。	ご提案によります。

No	書類名	頁	章	項目	内容	回答																																											
9	要求水準書	p17	第4章	7 ③入居者募集関連	<p>町内入居者募集の提案について、既存公営住宅、中所得者向け住宅の間取り別の平均居住年数及び入れ替え率をわかる範囲で教えていただければと存じます。</p> <p>&lt;対象&gt;</p> <p>田屋敷住宅（1LDK,2DK,2LDK,3LDK）  新根下住宅（2DK,2LDK,3LDK）  中堅所得者向け住宅  サンライズ東山北（1LDK,2LDK,3LDK）  サンライズやまきた（2LDK,3LDK）</p>	<p>既存公営住宅は入居者層等が本事業とは異なるため、中堅所得者向け住宅の間取り別の平均居住年数及び管理開始から令和2年12月1日までの入退去件数を以下に示します。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅名</th> <th>間取り</th> <th>戸数</th> <th>平均居住年数</th> <th>退去件数</th> <th>入居件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">サンライズ東山北 (平成17年度管理開始)</td> <td>1LDK</td> <td>5戸</td> <td>11年11ヶ月</td> <td>3件</td> <td>3件</td> </tr> <tr> <td>2LDK</td> <td>4戸</td> <td>7年4ヶ月</td> <td>6件</td> <td>6件</td> </tr> <tr> <td>3LDK①</td> <td>11戸</td> <td>9年9ヶ月</td> <td>8件</td> <td>8件</td> </tr> <tr> <td>3LDK②</td> <td>5戸</td> <td>9年11ヶ月</td> <td>3件</td> <td>3件</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">サンライズやまきた (平成26年度管理開始)</td> <td>2LDK</td> <td>12戸</td> <td>4年7ヶ月</td> <td>7件</td> <td>7件</td> </tr> <tr> <td>3LDK①</td> <td>18戸</td> <td>5年4ヶ月</td> <td>10件</td> <td>8件</td> </tr> <tr> <td>3LDK②</td> <td>12戸</td> <td>5年9ヶ月</td> <td>6件</td> <td>4件</td> </tr> </tbody> </table>	住宅名	間取り	戸数	平均居住年数	退去件数	入居件数	サンライズ東山北 (平成17年度管理開始)	1LDK	5戸	11年11ヶ月	3件	3件	2LDK	4戸	7年4ヶ月	6件	6件	3LDK①	11戸	9年9ヶ月	8件	8件	3LDK②	5戸	9年11ヶ月	3件	3件	サンライズやまきた (平成26年度管理開始)	2LDK	12戸	4年7ヶ月	7件	7件	3LDK①	18戸	5年4ヶ月	10件	8件	3LDK②	12戸	5年9ヶ月	6件	4件
住宅名	間取り	戸数	平均居住年数	退去件数	入居件数																																												
サンライズ東山北 (平成17年度管理開始)	1LDK	5戸	11年11ヶ月	3件	3件																																												
	2LDK	4戸	7年4ヶ月	6件	6件																																												
	3LDK①	11戸	9年9ヶ月	8件	8件																																												
	3LDK②	5戸	9年11ヶ月	3件	3件																																												
サンライズやまきた (平成26年度管理開始)	2LDK	12戸	4年7ヶ月	7件	7件																																												
	3LDK①	18戸	5年4ヶ月	10件	8件																																												
	3LDK②	12戸	5年9ヶ月	6件	4件																																												
10	要求水準書	p17	第4章	7 ③入居者募集関連	<p>山北町のホームページ内の空家バンク・住まい情報への掲載について、今回計画の建物が空室になり物件情報を掲載するのに費用発生はしますか。費用発生であれば金額を教えてくださいと存じます。</p>	<p>空家バンクは民有物件を対象としております。そのため、本事業で建設予定の住宅が空室になった場合においても、空家バンクにて募集することはありません。</p> <p>なお、本住宅において空室が発生した場合、町では町広報及び町ホームページにて掲載することを想定しており、費用は発生いたしません。</p>																																											
11	事業契約書 (案)	p19	-	第五十三条 2	<p>今回期間が30年ローンと長期でございます。</p> <p>事業契約書(案)19頁第五十三条2にて「TSR10年物(LIBOR6M,10:00発表)を使用される(2020/10/15付の事業契約書案)」とありますが、10年毎に金利の見直しをされるとの理解でよろしいでしょうか。(山北町が、PFI事業者に支払う際の割賦金利は、基準金利とPFI事業者の提案したスプレッドの合計による金利であり、基準金利については10年毎に決定とすると理解しております。金利を10年毎に3回決定する場合と、30年分の金利を最初に1回決定する場合だと、前者が短期間の固定レートを市場から調達するため、後者より提案時コストを削減できます)。</p>	<p>10年毎に金利を見直します。</p>																																											
12	事業契約書 (案)	p19	-	第五十三条 2	<p>基準金利がマイナスとなった場合は、基準金利がゼロになる(ゼロフロア)という理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>ご理解の通りです。</p>																																											
13	募集要項等に関する質問への回答	p2	-	No.16 割賦手数料の計算に使用する金利について	<p>募集要項5頁第2章1(9)SPCの収入にて、「提案に際し還付手数料の計算に使用する金利は「令和2年11月22日午前10時に公表される～金利スワップレート」」とありますが、上記日付は日曜にあたり、市場が開いておりませんでした。</p> <p>そのため、上記以外のお日付を頂戴したく思いますがいかがでしょうか。</p>	<p>当該箇所の記載の不備となります。</p> <p>「令和2年11月22日」を「令和2年11月24日」におきかえて、ご検討をお願い致します。</p>																																											