

入札説明書等に関する質問への回答
(公務員宿舍桐ヶ丘住宅（仮称）整備事業)

No	資料名	タイトル	該当箇所		質問内容	回答
			頁	項		
1	入札説明書	事業方式について	3	2. (6)イ.	選定事業者が設計建設した宿舍を財務省に所有権移転するとありますが、完成した段階で事業者不動産登記法上の建物表題登記の義務は発生せず、不動産取得税の納税義務も発生しないという認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。 なお、登記に関する費用（国の所有に係る部分）については、入札価格の見積対象に含まれる旨が入札説明書P18、4.(3)ハ.(イ)B.(A)に記載されておりますのでご注意ください。
2	入札説明書	支払金利の計算について	19	4 (3) ハ. (イ)	第1回目の支払は建物竣工日から数ヶ月後になりますので、こちらにも金利を加えた金額にてお支払いいただく認識でよろしいでしょうか。また各支払時の金利は元金均等の片端入れて計算する認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
3	入札説明書	契約金額について	25	6. (3)イ.	消費税相当額は売買代金（物件価格すなわち元本と、延払利息の合計額）に検収時点の消費税額をかける認識で合っていますでしょうか。それとも元本×検収時点の消費税率になるのでしょうか。	消費税相当額の算定に支払利息相当額は含みません。
4	入札説明書	債権の譲渡について	27	6. (3)ニ. (ハ)	債権の譲渡は国の事前の書面による承諾がなければ譲渡できないとありますが、（ホ）も満たせば、原則は承諾するという理解でよろしいでしょうか。また事前の書面とはどのようなものでしょうか。	前段についてはご認識のとおりです。事業の安定的遂行及びサービス水準の維持が図られるとともに、国の利益を侵害しないと認められる場合に承諾します。 また、国の事前の書面とは、選定事業者から提出される債権の譲渡についての承諾を依頼する書面に対してお返しするものです。 なお、選定事業者が承諾を依頼する書面及び国の事前の書面共に特段の様式は設けておりません。
5	様式集	全般について			金融役割で入る企業（リース会社等）がある場合、様式5-2の誓約書を除き、金融役割企業が提出する書面はないという認識でよろしいでしょうか。	入札参加グループが特別目的会社を設立しない提案を行う場合、「入札参加表明・入札参加資格等要件審査申請時」の提出書類には、様式集1.(1)（力）企業単体及び連結決算の貸借対照表及び損益計算書の提出が必要となります。
6	様式集	従業員への賃金引上げ計画の表明書について	69	様式52	『従業員への賃金引上げ計画の表明書』について、参加グループ構成員全員の提出が必要でしょうか。	入札参加グループの構成員全員の提出が必要です。
7	落札者決定基準	賃上げの推進に関する事項について	19	4	すでに令和7年度に賃上げが実施済みの場合、様式52及び必要資料を提出することにより加点の対象となりますでしょうか。	令和7年度に賃上げがすでに実施済みである場合は、様式52及び必要資料を提出いただくことにより、加点の対象となります。
8	事業契約書（案）（SPC非設立版）	本事業の概要について	3	第5条	金融役割としてリース会社等の構成員が建設構成員との間で建物売買契約を締結し、その上で事業契約に基づき発注者（財務省）に対して建物を譲渡する形を想定しております。金融役割の構成員がいる場合、契約書案ではその記述がないですが、その役割等について体裁を整えるべく追記、修正等は問題ないでしょうか。	提案内容を実現するために事業契約書(案)の修正が必要となる場合、競争性の確保に反しない範囲内において追記等を行うことを検討します。なお、具体的な修正内容は、提案内容を踏まえ、落札決定後、協議により決定します。
9	事業契約書（案）（SPC非設立版）	本事業の対価の支払いについて	21	第52条	設計及び建設に係る対価にかかる債権は金融役割企業に事業契約と同時に債権譲渡した場合、債権譲渡後に債権の請求について代表企業に代わって、金融役割企業から請求することも可能でしょうか。	本事業において、設計及び建設に係る対価並びに維持管理業務に係る対価については、請求及び支払手続の窓口を一本化することを前提としております。 債権譲渡により債権が金融役割企業へ帰属された場合、請求書における請求者及び支払先を金融役割企業とすることは可能ですが、当局へは代表企業を通して請求書を送付願います。また、金融役割企業から請求される場合には、当該債権が同社に帰属されたことを証する書類の提出が必要となります。
10	事業契約書（案）（SPC非設立版）	本事業の対価の支払いについて	21	第52条	設計及び建設に係る対価と維持管理業務に係る対価の請求は前者が代表企業（または債権譲渡を受けた金融役割会社）、後者が維持管理会社からと分かれての請求で分けて支払っていただく事は可能でしょうか。もしくは代表企業（または債権譲渡を受けた金融役割会社）、維持管理会社に一括で支払って受領会社から当事者に支払う形となるでしょうか。	本事業において、設計及び建設に係る対価並びに維持管理業務に係る対価については、請求及び支払手続の窓口を一本化することを前提としております。 債権譲渡されないと想定される対価の請求は代表企業より行っていたいただき、当局からの支払いは代表企業の登録口座へ行うこととなります。 債権譲渡されることが想定される対価の請求については、No. 9をご参照ください。
11	事業契約書（案）（SPC非設立版）	解除時の対価等の支払いについて	29	第64条	不可効力により解除された場合、第66条の検査を経て設計及び建設に係る対価を解除前支払スケジュールに従って支払うとありますが、一括で残額を支払うのではなく、通常スケジュール通り残額を支払という認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
12	事業契約書（案）（SPC非設立版）	事業者の権利義務の譲渡について	32	第74条	設計及び建設に係る対価の債権を譲渡する事は可能でしょうか。また、国が事前に承諾する書面について提出をお願いできますでしょうか。	No. 4の回答をご参照ください。
13	設計及び建設に関する要求水準書（標準）	木造化について	10		P10に木造化した駐輪場を住棟と物理的に接続すれば住棟全体が木造化したものとみなされるとありますが、これにより木造利用促進の「木質化」を図ったと判断されるでしょうか。	設計及び建設に関する要求水準書（標準）P4に記載のとおり、「木造化」と「内装等の木質化」は別のものでして区分けしております。 そのため、「木造化したものとみなされる」ものについては、あくまでも「木造化」の条件を満たしているものであり、「木質化」を図ったものとは判断しません。
14	設計及び建設に関する要求水準書（標準）	冷房設備について	14		（機械）冷房設備について、エアコン本体及び室外機の設置は建築工事には含まれないという認識でよろしいでしょうか。	本事業では、居室におけるエアコン本体及び室外機の設置は求めておりません。 設計及び建設に関する要求水準書（標準）P14に記載のとおり、エアコン本体及び室外機が設置可能な居室について、エアコン用スリーブを設けると共にエアコン室外機の設置が可能なスペースを確保することを求めているものです。

No	資料名	タイトル	該当箇所		質問内容	回答
			頁	項		
15	維持管理業務に関する要求水準書	業務の内容について	3	1. (2) 二. (ホ)	居住者及び自治会組織が行う会合とはどのような内容を想定していますか。また、その頻度、開催場所についてはどのような想定でしょうか。	自治的組織等が行う会合は、共益費の徴収・執行など宿舎の円滑な環境の整備を図ることを話し合う役員会を想定しております。 なお、頻度等は自治的組織等において計画されるものと考えており、主に当該宿舎の集会場にて開催されることを想定しております。
16	維持管理業務に関する要求水準書	業務の内容について	3	1. (2) 二. (ホ)	交流イベント等の参加、企画立案とはどのような内容を想定していますか。また、その内容、頻度、主催の区分などはどのような想定でしょうか。	宿舎入居者が相互にコミュニケーションを行い、人的ネットワークや組織力の構築を図ることを目的とし、町内会や自治的組織等が行う行事に積極的に参加及び協力していただくこと等を想定しております。内容の具体例としては、夏祭りやごみ拾い、消防訓練等が考えられますが、これらに限定するものではありません。 頻度は、実施する町内会や自治的組織等の運営状況、事業者の提案によるものと考えております。 なお、落札者決定基準において、居住者とのコミュニケーションの充実に関する活動のご提案について評価項目を定めておりますので、併せてご確認ください。
17	維持管理業務に関する要求水準書	業務の内容について	4	1. (2) ヌ.	「宿舎だより」とはどのような内容のものでしょうか。	宿舎だよりは、宿舎の円滑な環境整備および居住者間のコミュニケーション促進を目的として、主に事業者（宿舎管理人）が作成・発行する情報提供媒体です。 内容には、入退去手続き、防災訓練の案内、施設利用ルール、清掃日程、自治会からのお知らせ、苦情対応状況などが含まれており、居住者への周知・連絡手段として活用されています。 発行方法は、掲示板への掲示や居住者間での回覧が中心であり、事業者による発行は年4回以上が求められています。 また、必要に応じて、発注者（財務局等）が作成した宿舎だよりを、事業者が掲示・回覧する場合もあります。
18	維持管理業務に関する要求水準書	全般について			家具家電の設置は記載がないため不要という解釈でよろしいでしょうか。	居室への家具家電の設置は想定しておりません。 集会場及び管理人事務室については、設計及び建設に関する要求水準書（標準）のP16に記載しておりますのでご確認ください。
19	関東財務局合同宿舎管理人事務取扱規則	サービスの場所について		3条	原則として、貸与を受けた宿舎に居住と記載がありますが、通勤管理での対応は可能でしょうか。	「貸与を受けた宿舎に居住」の記載は、当局の職員として管理人業務に従事する専任管理人を想定したものです。 本事業においては通勤管理を想定しております。
20	関東財務局合同宿舎管理人事務取扱規則	サービス時間について		4条3項	1日以上執務することができない場合には、あらかじめ宿舎担当課長、筑波出張所長及び宿舎担当統括国有財産管理官(以下「宿舎担当課長(官)」という。)の承認を受けなければならない。あらかじめ承認を受けることができない場合には、事後速やかに報告しなければならない。と記載がありますが、代行管理員にて対応可能な場合も承認が必要でしょうか。	管理人が病気・休暇等で勤務できない場合で、代行管理人での対応が可能な場合は、維持管理業務に関する要求水準書別添4「合同宿舎の維持管理業務報告等様式」別紙7「代行者配置届」によりあらかじめ通知が必要となります。
21	関東財務局合同宿舎管理人事務取扱規則	郵便切手受払簿について		第5号様式	郵便切手受払簿の添付がありますが、宿舎現地での現金、切手等の取り扱いとは本計画でも想定しているのでしょうか。	郵便切手受払簿等は、当局の職員として管理人業務に従事する専任管理人を想定したものですので、作成は不要です。 なお、宿舎現地での現金の取り扱いは、集会場使用料（光熱水費その他経費）の出納において想定しております。