

## 二段階一般競争入札にかかる質問書回答(第2回目)

物件の所在: 愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目253番

質 疑 内 容		回 答
資料名	内容	
①	<p>入札案内書P3、4</p> <p>(2)入札にあたって付す条件 ① しゅん工                      (3)複数者共同での参加                      ⇒本入札において、土地を当社が取得し造成、建物は他ハウスメーカーが建築し、建売を考えております。                      ※販売時所有権:土地⇒当社、建物⇒他ハウスメーカー                      本スキームでの入札は問題ないという理解でよろしいでしょうか？                      また、(3)記載の通り、他ハウスメーカーは、入札参加者に該当しないという理解でよろしいでしょうか？</p>	<p>落札者が土地を取得し、建物を他ハウスメーカーが建築し建売を行うスキームでの入札は問題ございません。                      また、入札案内書P4の3.(3)に記載のとおり、入札参加者は当該土地の所有権の一部を取得する者であり、単に建設工事及び設計業務等を請け負う者等は入札参加者には該当しません。</p>
②	<p>入札案内書P15</p> <p>12.売買代金の支払い方法                      (1)売買契約締結と同時に売買代金全額を一括納付する方法                      ⇒現金は、振込は不可で紙幣と硬貨での支払いという意味でしょうか？                      (2)売買契約締結の前日までに契約保証金を振込みし、売買契約日を含む20 日以内に差額を支払う方法                      ⇒残代金は振込可能で、金融機関の窓口振込になりますでしょうか？</p>	<p>(1)契約締結日に売買代金と入札保証金の差額を「現金(紙幣と硬貨)」又は「銀行振出の自己宛小切手(詳細は入札案内書P38参照)」を当局までご持参いただき、歳入担当課において納付していただきます。                      (2)契約金額から契約保証金を差し引いた残金額について、別途「納入告知書」を郵送しますので、金融機関の窓口で振り込んでいただくか、「ペイジー」に対応のインターネットバンキングや一部の金融機関にあるATMによりお支払いいただけます(コンビニエンスストアでは支払いできません)。                      ペイジーに対応しているかどうかについては、事前に金融機関にご確認ください。</p>
③	<p>入札案内書P18</p> <p>19. 売買契約締結後における企画提案書の変更                      ⇒(1)企画提案書通過後、価格競争入札迄の期間において、当社事業収支の変更があった場合、企画提案時提出した、(様式5)事業収支見込表の変更承認は不要という認識で良いでしょうか？                      (2)売買契約後(≡引渡し後)から建築物等のしゅん工までの間に、事業収支の変更があった場合、(様式5)事業収支見込表の変更承認は不要という認識で良いでしょうか？                      ※当社事業収支は、当社コスト、売値、協力会社様費用等から算定され、時期により価格も変動するため、変更できないと入札が非常に厳しいものがあります。</p>	<p>(1)入札案内書P9の3.(11)に記載しているとおり、企画提案書等の受付期限後の修正等は、審査委員会が追加資料を求めた場合を除き、一切認められません。したがって、企画提案書通過後、価格競争入札までの間において、事業収支の変更があったとしても、事業収支見込表(様式5)の差替えは不要です。                      (2)事業収支見込表(様式5)については、変更承認は不要です。</p>
④	<p>入札案内書P18</p> <p>19. 売買契約締結後における企画提案書の変更                      ⇒国の承認が必要なのは原則、(様式2)開発コンセプト、(様式3)計画概要書の変更が該当し、(様式4)開発スケジュール表、(様式5)事業収支見込表の変更は該当しないという認識で良いでしょうか？                      ※軽微な(様式4)開発スケジュール表の変更承認が必要となると非常に厳しいものがあります。                      ・企画提案書通過後、価格競争入札迄の期間においても同様でしょうか？                      ※企画提案書の審査後～価格競争入札は約1ヶ月ですが、企画提案書の受付期限～価格競争入札までは、約5ヶ月あり、変更できないと入札自体厳しいものがあります。価格競争入札迄の変更可否、該当様式を整理頂きたいです。</p>	<p>契約締結後に変更承認が必要となるのは、原則、開発コンセプト(様式2)、計画概要書(様式3)になります。ただし、入札案内書P18、19に「重大な変更の基準」の例として示しているとおり、開発スケジュール表(様式4)についても、たとえば年単位での変更を行う場合(スケジュールが早まる場合は除く)等大きな変更がある場合には、開発スケジュール表の提出も必要になります。                      ただし、あくまで例示であることから、個別の事案に応じて検討させていただきます。</p> <p>なお、入札案内書P9の3.(11)に記載しているとおり、企画提案書等の受付期限後の修正等は、審査委員会が追加資料を求めた場合を除き、一切認められません。                      したがって、企画提案書の審査後においては、契約締結後に変更承認申請書を提出し、国の承認を受けた場合に限り、開発コンセプト又は開発・運営計画の記載内容の変更が認められます。                      変更承認申請書のフォーマットは定めておりませんので、任意の様式に必要な事項を記載の上、提出してください。</p>

質疑内容		回答
資料名	内容	
⑤	<p>入札案内書P18</p> <p>19. 売買契約締結後における企画提案書の変更          売買契約締結後における企画提案書の変更は下記認識しました。          (1)【開発コンセプト又は開発・運営計画の記載内容を変更】          ⇒変更承認申請書を国へ提出の上承認要。例)戸数、プラン等の軽微な変更でも必要。          (2)【重大な変更の基準】に該当する場合          ⇒審査委員会の意見を聴取の上、変更承認するか否を決定</p> <p>企画提案書の審査後～価格競争入札迄の上記(1)、(2)の変更はどのような扱いになりますでしょうか？          ※上記④記載の通り、企画提案書の審査後～価格競争入札は約1ヶ月ですが、企画提案書の受付期限～価格競争入札までは、約5ヶ月あり、変更できないと入札自体厳しいものがあります。価格競争入札迄の変更可否、該当様式を整理頂きたいです。</p>	上記④の回答のとおり
⑥	<p>入札案内書P28</p> <p>第1回目質疑①の回答で、『建物、立木竹、工作物の価格表示については、契約時に売買契約書別紙1の金額欄に区分ごとの金額を記載する予定です』とありますが、入札案内書P34別紙1の売買代金の項目を区分し、土地以外は0円と記載するという認識でよろしいでしょうか。          建物、立木竹、工作物が0円でない、消費税等の賦課リスクもあるためよろしく願いいたします。</p>	<p>最低売却価格は非公表としているので、本財産の構成要素の一部分のみであっても、具体的な価格をお伝えすることはできません。          なお、鑑定評価における最有効使用の判定や評価手法の適用等にあたっては、入札案内書P52～58に予め開発条件等が定められていること、入札案内書P87に記載のとおり建物は解体撤去が必要であること等に十分留意するよう、不動産鑑定士に求めています。</p>
⑦	<p>入札案内書P51</p> <p>審査通過基準          『(7)開発計画及び運営計画』の①から③のいずれかの審査項目の得点が0点の場合、審査非通過』と記載があります。          ⇒通過できないのは①の合計値が0点の場合のみでなく、A、Bのどちらか片方が0点の場合でも、通過できないということでしょうか？          また、②C、D、E、③F、Gについても同様の認識で良いでしょうか？</p>	<p>「(7)開発計画及び運営計画」の①から③のいずれかの審査項目の合計値が0点の場合に審査非通過となります。          したがって、たとえば①のうちA、Bのどちらか片方が0点であったとしても、それをもってただちに審査非通過とはなりません。(②、③も同様です)</p>
⑧	<p>入札案内書P63</p> <p>事業収支見込表          当社は①記載の通り、土地を当社が取得し造成、建物は他ハウスメーカーが建築し、建売を考えております。          【建設工事費】⇒当社負担分の建築工事費は0円か集会所等建設費になります。当社負担分の金額を記載するということがよろしいでしょうか？          または、他ハウスメーカーが建築する戸建の建築費総額も含め記載するのでしょうか？</p> <p>【注1】          土地の取得代金が想定される事項は記載しないとあります。          ⇒事業収支見込表の記載方法の事例はありますか？          例)公租公課で、土地に係る固都税、不動産取得税、登録免許税を記載しないとどのような税目を記載するのでしょうか？</p> <p>建設期間中の金利          ⇒当社は①記載のスキームのため、土地分その他、建物分金利も除くという認識でよろしいでしょうか？</p>	<p>本様式の趣旨は、開発計画の内容からみて収入及び支出の内容及びその額の見込みが適切に設定されているか審査するものになります。また、本入札における開発計画とはしゅん工・宅地分譲を含めたものになりますので、建物建築について、貴社ではなく、ハウスメーカーが行う場合においても、建築する建築費総額を記載いただくことになります。</p> <p>事業収支見込表の記載方法の事例はありません。          なお、公租公課としては建物に係る固定資産税等を想定しています。</p> <p>建物分金利については記載願います。</p>

質疑内容		回答
資料名	内容	
⑨	入札案内書P85 第1回目質疑⑩で回答で、越境確認書の契約前の提示はできないとあります。 ⇒越境箇所的位置等図面、写真等頂けますでしょうか。 越境箇所が把握できないと、造成工事箇所、費用算定が非常にし難いため、ご協力をお願いします。	越境箇所的位置等図面については配布可能ですので、必要とされる際は個別にご連絡願います。 ※写真については、すべての越境物を撮影していないため、ご提示できないものもあります。
⑩	入札案内書P86 本地内に中部電力の電柱の支線が設置されており、購入後中部電力との間で賃貸借契約を締結する必要があります。 ⇒場所をP90の図面に図示頂けないでしょうか。 その他撤去、移設等の協議が必要な電柱はございますでしょうか？あれば同様に図示頂けないでしょうか。	電柱の支線の位置は入札案内書P90に図示しています。 また、配布資料「01 構内配線路(配置図)」に「構内引込柱」として記載されています。 ※フォルダ名: 交付資料3(建物図面等)→1.建物図面等(当初建築)→(2)S63完成図→ウ.電気→(ア)電気(電力) なお、撤去・移設等の協議の要否については、承知しておりません。
⑪	入札案内書P88 物件調書 参考事項 第1回目質疑⑩の回答で、『燃料タンクから抜き取り済みと前所有者からは聞き取り済みですが、抜き取り時の土壌汚染の状況については承知しておりません。』と回答頂いております。 ⇒抜き取り時の作業報告書、点検記録簿等頂きたいです。また、設置してから廃止まで漏洩事故はない旨コメントを頂きたいです。 今回、契約不適合責任有りますが、土壌汚染は当社事業の根幹に係る項目に付、よろしく願いいたします。	抜き取り時の作業報告書、点検記録簿等の資料はありません。 また、設置してから廃止までの間、漏洩事故が発生した事実は確認できない旨前所有者からは聞き取り済みです。
⑫	入札案内書P90 明細図 敷地内に井戸等はございますでしょうか？あれば該当箇所を図示頂きたいです。	井戸はありません。
⑬	R1土壌汚染調査資料検証業務報告書 第1回質疑⑩の回答で、『入札前に入札予定者が土質試験による土壌汚染調査を実施することはできません。』と回答頂いております。 ⇒今回、契約不適合責任有りますが、搬出土の件は、当社事業の根幹に係る項目であり、現地土砂のサンプリング調査をさせて頂けないでしょうか。 切土した際、搬出土の調査を行うことが多く、調査次第で土壌汚染が発見されるケースが多発しております。 そのような場合、国は、契約不適合責任を負うという認識でよろしいでしょうか。 本件は、当社事業の根幹に係る項目に付、入札自体厳しいものとなるため、よろしく願いいたします。	第1回質疑での回答のとおり、入札前に入札予定者が土質試験による土壌汚染調査を実施することはできません。 契約不適合責任を負う範囲については、「売買契約締結当時の取引観念上、その種類のものとして通常有すべき品質・性能、又は、当該売買契約に基づき特別に予定されていた品質・性能を欠く」場合、ということになります。 したがって、土壌汚染が存することのみをもって契約不適合責任が発生するわけではありません。
⑭	入札案内書P57 開発条件等 ③F住民の暮らしの質の向上 ⇒名古屋市へヒアリングした結果、計画地から滝の水公園へアクセスする改修を行うことについては、不可との回答がありました。 審査項目における隣接する滝ノ水公園への回遊性についての配点はどのように考えますでしょうか？	審査基準は、入札案内書記載の企画提案書の審査要領、審査項目及び審査基準のとおりであり、個別の事情について、審査の内容をお答えすることはできません。
⑮	当該敷地内に水質汚濁防止法上の特定施設と該当する施設はありますか？	水質汚濁防止法の特定施設に該当する施設はありません。
⑯	入札案内書P60 企画提案書には、当社他、パートナー企業の社名もクレジット可能でしょうか？	パートナー企業の社名を記載することは可能ですが、その際、企画提案書の中で入札参加者とそうでない者が明確に区別できるように記載願います。(入札参加者に該当するか否かは入札案内書P4の3(3)をご確認下さい)

質 疑 内 容		回 答
資料名	内容	
⑰	入札案内書P60 記載上の留意点「本様式に加えて図面等の添付資料を用いる場合は、大きさはA3版とし、枚数は5枚までにとどめること」とありますが、5枚については、裏表両面を使用してもよいでしょうか？	裏面は使用せず、大きさはA3版とし、枚数は5枚までにとどめてください。
⑱	再度の現地確認をお願いできないでしょうか？ 前回内見時、建物内、境界等見切れていない箇所があるためお願い致します。	下記の日程で現地見学会を再度開催することといたします。 参加を希望される際は、別途当局HPに掲載しているとおり、令和7年5月26日(月曜日)までにご連絡願います。  日 時 令和7年5月29日(木曜日)13時00分から16時00分まで 会 場 愛知県名古屋市長区篠の風三丁目253番 (詳細は当局HP「令和7年5月15日:現地見学会の日時の追加」をご覧ください)