

実施方針（案）に関する意見への回答

| No. | 頁  | 1 | 1-1 | (1)  | 1) | ① | 項目等          | 意見                                                                                                                                       | 回答                                                                                  |
|-----|----|---|-----|------|----|---|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 1  | 1 | 1-1 |      |    |   |              | 本件は完全独立採算型であることから、事業者にとっては相応のリスクが想定されますが、I 期目における集貨、創貨の年間の取扱量やSPCの収支などのデータを可能な範囲で開示して頂けますでしょうか。                                          | 集貨、創貨の年間の取扱量については、要求水準書（案）添付資料にて提示します。SPCの収支データについては公表できません。                        |
| 2   | 2  | 1 | 1-1 | (7)  |    |   | 事業期間         | 事業期間は50年未満とされておりますが、倉庫建物の耐用年数は60年程度であるので、事業期間を50年以上に設定できる余地を残せないかご検討をお願いいたします。                                                           | 原案の通りとしますが、ご意見として賜ります。                                                              |
| 3   | 3  | 1 | 1-1 | (8)  | 3) |   | 貸付料          | 本施設の建設工事及び解体・撤去工事期間も賃貸借期間に含み、貸付料が発生すると思いますが、当該期間は事業者には収入がない期間となりますので、貸付料の免除または軽減についてご検討をお願いいたします。                                        | 原案の通りとしますが、ご意見として賜ります。                                                              |
| 4   | 3  | 1 | 1-1 | (8)  | 6) |   | 貸付期間満了時の取扱い  | 行政財産貸付契約期間満了時には、原状回復後、組合へ返却することとされていますが、貸付期間の延長や再契約などにより、当初の貸付契約期間を超えて本施設の運営が継続することも選択できるような契約条件についてご検討をお願いいたします。                        | 原案の通りとしますが、ご意見として賜ります。なお、実施方針（案）p. 3に記載のとおり、経済的合理性を考慮し、各契約の再契約について、事業者と協議する場合があります。 |
| 5   | 5  | 1 | 1-1 | (10) |    |   | 建設工事着手日      | 事業契約から1.5年以内（令和10年2月末まで）に着手すること。とあるが、昨今の建設費高騰、人工不足の影響を受けてゼネコンのグリップに時間を要することが多いため、条件の緩和を検討頂きたい。                                           | 原案の通りとしますが、ご意見として賜ります。                                                              |
| 6   | 8  | 2 | 2-2 |      |    |   | 募集及び選定にかかる日程 | 仮事業契約の締結が令和8年6月下旬とされていますが、同月上旬の基本協定の締結から間もなく、SPCの設立手続きにも一定の期間を要することから、事業契約に係る組合議決の議決より1か月から1か月半程度前の時点まで仮事業契約の締結時期を猶予いただきたく、ご検討をお願いいたします。 | ご意見を踏まえ、仮事業契約の締結日（予定）を令和8年6月末とします。実施方針を修正します。                                       |
| 7   | 12 | 2 | 2-3 | (10) | 2) |   | SPC等の設立      | SPCの株式の譲渡について、組合の承諾を受けられるケース、受けられないケースの例示をいただくことはできますでしょうか。                                                                              | 事業の継続の観点からやむを得ないと認められる場合に限られます。                                                     |

実施方針（案）に関する意見への回答

| No. | 頁  | 1 | 1-1 | (1)  | 1) | ① | 項目等                | 意見                                                                                                                                                  | 回答                                                                                                    |
|-----|----|---|-----|------|----|---|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8   | 12 | 2 | 2-3 | (10) | 2) |   | SPC等の設立            | 現在の一般的な不動産開発スキームとしては、TMK（特定目的会社）やGK（合同会社）等を活用しているため、これらSPCの形態も選択肢として許容いただくべくご検討をお願いいたします。                                                           | 原案の通りとしますが、ご意見として賜ります。                                                                                |
| 9   | 13 | 2 | 2-3 | (11) |    |   | 代表企業等の変更等          | 現在の不動産市場においては、開発後の施設をREITなどへ売却することが一般的となっております。本事業におきましても、組合の承諾を前提に、SPCが施設を売却したり、SPCの株主（代表企業と構成企業）が変更となることも許容いただきたくご検討をお願いいたします。                    | 原案の通りとしますが、ご意見として賜ります。                                                                                |
| 10  | 13 | 2 | 2-3 | (11) |    |   | 代表企業等の変更等          | いわゆるビルマネジメント会社やプロパティマネジメント会社も「協力会社」の範疇となるよう読み取りました。施設運営に当たって、これらの企業を変更する可能性はそれなりにあると考えられるため、柔軟な変更が可能となるようお願いしたいです。                                  | 原案の通りとしますが、ご意見として賜ります。<br>なお、事業期間が長いことを考慮し、やむを得ない事情が生じ、資格・資金等の面で支障が無いと当組合が判断し、承諾した場合に限り、認めることとしております。 |
| 11  | 13 | 2 | 2-3 | (11) |    |   | 代表企業等の変更等          | 代表企業の変更を行ないたいケースもありうるかと考えております。代表企業の変更可能性の余地を残しておけるよう、検討をお願いいたします。                                                                                  | 原案の通りとしますが、ご意見として賜ります。                                                                                |
| 12  | 17 | 3 | 3-1 | (2)  |    |   | 想定されるリスクと責任分担      | リスク分担表（案）を確認すると、「物価の変動によるものの責任負担はSPC」とあるが、昨今の異常な建設費高騰は今後も想定されるため、※表記とし状況により組合との協議事項とする旨を検討頂きたい。                                                     | 原案の通りとしますが、ご意見として賜ります。                                                                                |
| 13  | 21 | 6 |     |      |    |   | 本事業の継続が困難となった場合の措置 | 契約が解除となった場合に「原則更地譲渡とするが、組合又はその指定する第三者にて無償で譲り受けることを選択する権利を有するものとする」との記載がありますが、その場合、発注者は実際に整備費をかけただけ価値のある施設を取得することとなりますので、一部分でも譲渡対価の支払いをご検討頂けますでしょうか。 | 原案の通りとしますが、ご意見として賜ります。<br>なお、組合の責めに帰すべき事由の場合については、実施方針（案）に関する質問への回答№. 19をご参照ください。                     |

実施方針（案）に関する意見への回答

| No. | 頁  | 1 | 1-1 | (1) | 1) | ① | 項目等             | 意見                                                                                              | 回答                               |
|-----|----|---|-----|-----|----|---|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 14  | 25 |   |     |     |    |   | 資料1 リスク分担表 物価変動 | リスク分担表（案）を確認すると、「物価の変更によるものの責任負担はSPC」とあるが、昨今の異常な建設費高騰は今後も想定されるため、※表記とし状況により組合との協議事項とする旨を検討頂きたい。 | 実施方針（案）に関する意見への回答No. 12をご参照ください。 |