

■那覇港総合物流センター運営事業(仮称) 実施方針等に関する再質問回答

No	回答番号	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
1	1	実施方針	1	1	1	(2)	事業に供される公共施設等の名称及び種類	港湾運送事業に関する説明会を開催頂けるとのご回答ですがいつ頃開催予定でしょうか。 可能であれば3月末募集要項公表の前に開催をお願いいたします。	3月27日に開催予定です。
2	23	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	賃付料について四半期毎の支払予定とありますが、前納でしょうか？資金調達負担が大きくなるため後納としていただけませんか。	募集要項と併せて公表する事業契約書(案)で示しますが、4~6月分を4月末までに支払う形を予定しています。
3	25	実施方針	6	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	賃付料の確定が事業契約締結時とありますが、募集要項の予定額と変更になると応募者の事業計画に大きな狂いができる可能性があります。変更がある場合の原因と差額の見込みをお知らせください。	募集要項で提示する金額での契約となります。
4	36	実施方針	7	1	1	(8)	本事業に要する費用・収入	賃付残存期間を超えて転賃期間を設けることはできないとのことですが、残りの事業期間が短くなってからテナントの退去があった場合に、テナント誘致が著しく困難になる可能性があります。事業期間終了より数年前に終了後の建物の取扱い(取り壊しか利用継続か)の判断をお聞かせ頂けることや相場よりも低廉な賃料設定をお認め頂けるなどの協力は検討頂けるという理解でよろしいでしょうか。	事業開始後は、SPCと組合とで定期的に会議を行うことを想定していますので、事業期間終了に近づいた時点での協議事項と考えています。
5	41	実施方針	8	2	2		選定の手順及びスケジュール	施設設計に関する書面による質問回答、及び対話による個別確認の内容については、事業契約締結において募集要項に関する質問回答と同列に扱われると考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
6	42	実施方針	10	2	2	(10)	基本協定・事業契約等の締結	保証金の納付が事業契約締結時とありますが、SPCを設立とほぼ同時期に資本金以外の手法で資金調達することは困難が予測されます。1.9億円以上の資本金とすることは応募者の負担となるため、締結後に一定の期間を経過後に変更をお願いできませんでしょうか。	保証金については、事業契約締結時点での支払になります。ただし、履行保証保険の活用も可能なので、履行保証保険の活用をご検討下さい。
7	49	実施方針	12	2	3	(1)	応募者の組成	SPCに対する那覇港管理組合の考え方について修正前と修正後で何か意図するものが生じているのか。	修正前の実施方針で示した参加条件では、維持管理業務又は運営業務を兼務するテナントしか応募できないと読み取れる記述であったために修正をしました。
8	50	実施方針	12	2	3	(1)	応募者の組成	参加資格を満たしている構成企業及び協力企業であっても本施設への入居の形態が、集貨・創貨に資さないことも想定されますが、その場合は構成員であってもテナントとして入居できないのでしょうか。	本施設は、集貨・創貨を推進するための施設として整備しているため、事業者選定基準(案)においても集貨・創貨に関する部分を高配点としています。応募者の選定については、その評価結果によります。
9	51	実施方針	12	2	3	(1)	応募者の組成	当選した応募者のグループが空き区画を有していた場合はテナント募集が可能とあります。一方質疑No.49の回答では参加表明時点で応募者に含まれていないテナントは参加できないとありますがどのように理解すればよろしいでしょうか。応募時点で構成企業・協力企業で全ての専有部を埋めておく必要があるという認識でよろしいでしょうか？	本事業では、事業開始時点で、できる限り専用区画が埋まっていることを理想としているため、応募者の中にテナントも含めて参加いただき、入居の確実性を評価します。 「参加表明時点で応募者に含まれていないテナントは参加できない」としたのは、参加表明時点で応募者に入っていないテナントは、事業契約締結までは原則として追加・変更できないことを示しています。 事業契約締結以降は、テナントの追加・変更は可能です(ただし、テナントの追加・変更を行うには組合から転賃承認を受ける必要があります)。