

■公募要綱等に関する質問及び回答

No.	該当資料名	頁	該当項目	質問内容	回答
1	公募要綱	2	貸付施設	A棟・B棟は、法適合されている状態での引き渡しとなりますか。 また、スケルトン状態での引き渡しとなりますか。前賃借人が設置した設備等を引き継ぐことは可能ですか。	法に適合しております。 A棟・B棟はスケルトン状態での引き渡しとなります。ただし、前賃借人が設置した設備等については、公募要綱2ページ「2貸付施設」表内「留意事項」の9行目「なお書き」以降に記載のとおりです。
2	公募要綱	2	貸付施設	A棟・B棟について、仮に1棟しか使用しない場合、A棟もしくはB棟について貴法人で解体し引き渡しいただくことは可能ですか。	1棟しか使用しない場合であっても解体できません。 なお、使用しない棟がある場合はその棟を転貸いただくことは可能です。
3	公募要綱	2	貸付施設	貴法人に事前承認をいただいたうえであれば、A棟とB棟をつなげて一体的な建物として利用することは可能ですか。	建築基準法、消防法、大規模小売店舗立地法などの大幅な変更が生じることが考えられますので、関係法令に適合することを十分に検討し確認のうえ、提案してください。ただし、退去時には原則として原状回復していただく必要があります。
4	公募要綱	2	貸付施設	C棟・D棟・E棟及びトイレ・廃棄物集積場は、残していただき、利用(賃貸)することは可能でしょうか。 また、転貸での利用は可能でしょうか。	C棟・D棟・E棟は解体しますので、利用することはできません。 トイレ・廃棄物集積場は、公募要綱2ページ「2貸付施設」表内「解体日程等」の3行目に記載のとおりです。
5	公募要綱	2	貸付施設	C棟・D棟・E棟の解体は杭撤去まで行われるのでしょうか。 各棟の解体後跡地の状態はどのような状態となるのでしょうか。土入れしレベルを合わせての引渡しか、アスファルト敷きまで行い引渡しはいずれでしょうか。	解体は機構で杭撤去まで行います。 各棟の解体後跡地の状態は土入れしレベルを合わせての引渡しとなります。駐車場のアスファルト敷きは公募要綱2ページ「2貸付施設」表内「留意事項」の7行目以降に記載のとおりです。
6	公募要綱	2	貸付施設	壁を壊し、構造計算上問題のない範囲での一部基礎を解体することは可能でしょうか。	法に適合する範囲内であることをご確認いただいたうえで、事前に当機構との協議を経て解体することは可能です。 ただし、退去時には原則として原状回復していただく必要があります。
7	公募要綱	2～3	貸付施設	前賃借人が設置した設備や上下水道管を現況で引き継ぐ場合の規定について、経費節減を考慮して現況有姿を希望しますが、事前に前賃借人と打ち合わせをさせていただきたい。その場合、実施時期としてはいつ頃が可能でしょうか。	前賃借人との打ち合わせは可能です。実施時期は2月上旬予定です。
8	公募要綱	2～3	貸付施設	新たに設備を設置することは可能でしょうか。	法に適合する範囲内であることをご確認いただいたうえで、新設することは可能です。

■公募要綱等に関する質問及び回答

No.	該当資料名	頁	該当項目	質問内容	回答
9	公募要綱	3	貸付施設	A棟・B棟の建物利用計画を検討するに当たり、CADデータ及び確認申請書類(特に消防関係)を開示をしていただきたい。可能な時期はいつごろでしょうか。	A棟・B棟の図面(建築・構造・設備)はCADデータで随時提供可能です。 確認申請書類のうち確認済証・検査済証はPDFで随時提供可能ですが、確認申請副本(図面)は2月中旬ごろ提供可能です。
10	公募要綱	3	貸付施設	業務上、洗車機等の設備設置を想定していますが、問題ないでしょうか。	当機構としては建築基準法による工作物としての洗車機設置は問題ありません。洗車機等の規模・仕様・構造・配置などの法的な可否は公募要綱3ページ「2貸付施設」表内「留意事項」の8行目及び10行目記載のとおり、応募者において関係機関との確認及び関係法令をご確認ください。 なお洗車機は、福岡市下水道排水設備基準によりオイルトラップの設置等が義務付けられます。また埋設給水管に関しましては、前賃借人との打ち合わせにより引き継ぐことは可能ですが、洗車機の設備を満たす仕様となっているかご確認ください。
11	公募要綱	4	貸付期間	貸付期間は、貸付施設の引渡した日から起算して3年とありますが、3年契約の理由はありますか。5～10年等での契約は可能でしょうか。 契約満了時更新の可否についての判断基準は、基本的には貴法人よりの満了後更新拒否はないと判断してよいでしょうか(賃借人が求めれば契約更新はなされるのか)。	当機構の規定に基づき、3年の期間での契約としています。 契約満了時の更新については、賃借人による貸付施設の利用が契約書に違反していないことを前提として、賃借人が求めれば更新することを想定しています。
12	公募要綱	4	貸付料	今回の公募要綱では、A棟・B棟を残しての条件として、貸付料月額:8,000,000円のご提示ですが、 ①8,000,000円の根拠数値はありますか(可能であれば、土地・建物別に開示いただけますか)。 ②C～E棟を残していただく場合は、賃料の変更はありますか。全体として、8,000,000円でしょうか(解体費用分の減額は、協議可能でしょうか)。 ③売買での協議は可能でしょうか。	①当機構の規定に基づき、算定しています。算定には、国有地使用料、修繕費、管理事務費、公租公課相当額等が含まれておりますが、詳細の数値の明示は差し控えさせていただきます。 ②C棟D棟E棟は解体するため、最低貸付料を変更することはございません。 ③国有地の利用条件により、建物は機構が保有する必要があるため、売買はできません。
13	公募要綱	5	基本協定の締結	速やかに締結するために弊社内のリーガルチェックもあり、事前の提示を(ひな形)を希望します。	別添のとおり掲載します(当機構HP掲載)。
14	公募要綱	5	賃貸借契約の締結	速やかに締結するために弊社内のリーガルチェックもあり、事前の提示を(ひな形)を希望します。	別添のとおり掲載します(当機構HP掲載)。

■公募要綱等に関する質問及び回答

No.	該当資料名	頁	該当項目	質問内容	回答
15	公募要綱	5~6	敷金	<p>期間内6か月前告知解約の場合敷金は(敷金相当額)は没収となるのでしょうか。</p> <p>更新契約時も更新契約期間中の解約の場合と同様に没収となるのでしょうか(更新契約時にはこの条文を解除できないのでしょうか)。</p> <p>契約満了時には敷金の返還があると思われませんが、更新契約満了時にも同様と考えてよろしいのでしょうか。</p>	<p>敷金と敷金相当額は異なります。敷金は事前に納入いただき、契約期間満了時の解約の際に全額返還しますが、借借人が貸付料その他の債務金を有している場合はその額を控除のうえ返還します。</p> <p>次に敷金相当額は、契約満了期間を待たずに解約される際に、6か月前の告知とあわせてお支払いいただくものです。</p> <p>なお、上記の考え方は賃貸借契約締結時も契約更新時も同様とします。</p>
16	公募要綱	6	違約金等	<p>「借借候補者の責めに帰すべき事由により基本協定または賃貸借契約の締結に至らない場合は、敷金相当額の違約金の支払を借借候補者に対して請求できるものとする。」とありますが、どの段階から違約金対象の期間となりますか。</p>	<p>優先交渉権者に決定した旨を当機構のホームページに公表した時点から対象期間となります。</p>
17	公募要綱	6	違約金等	<p>借借人が正当な理由なく調査・報告又は資料の提出を拒みとありますが、どんな内容でしょうか。</p>	<p>借借人による貸付施設の利用が本公募要綱及び契約書に違反している可能性があるなどの場合です。</p>
18	公募要綱	10	提案書類の提出	<p>提案書を提出することになっているが、「2、3及び5を保存したCD-R(電子データ)」について、CD-Rでの提示が必須でしょうか。USB等の媒体での提出でもよいでしょうか。</p>	<p>CD-RまたはDVD-Rで提出してください。なお、提出にあたり使用された電子媒体は返却しませんので、予めご了承ください。</p>
19	その他		構造計算書	<p>建物・看板の構造計算書提供を希望します。</p>	<p>建物の構造計算書はPDFで随時提供可能です。</p> <p>看板は過去の借借人で設置しており、現借借人は構造計算書は持っていないとの回答でした。</p>
20	その他		各種記録簿	<p>キュービクル・給排水・電気・排煙・空調・換気・消防・昇降・屋内消火設備・防災・自動ドア等の点検記録簿の提供を希望します。</p>	<p>前借借人の設置物のため、ご希望にあわせて前借借人の担当者をご紹介します。</p>
21	その他		ボーリングデータ	<p>ボーリングデータの提供を希望します。</p>	<p>ボーリングデータはPDFで随時提供可能です。</p>
22	その他		測量データ	<p>測量データの提供を希望します。</p>	<p>測量データはPDFで随時提供可能です。</p>
23	その他		アスベスト調査	<p>アスベスト調査結果に関する資料の提供を希望します。</p>	<p>アスベスト調査は実施しておりません。</p>
24	その他		建物補修内容及び一覧	<p>過去の建物修繕状況を確認するため、資料の提供を希望します。</p>	<p>機構で実施した過去の建物修繕状況のPDFデータは随時提供可能です。</p>