

「東京工業大学（西蒲田）職員宿舎整備運営事業 実施方針」に関する質問に対する回答

番号	頁数	項番号	項目名	質問	回答
1	1	1_2_1	事業概要及び目的	「本学が本事業敷地に対して定期借地権を設定し、事業者（本学が選定する本事業を実施する者をいう。以下同じ）が本学から土地を借り受け」とありますが、定期借地権スキーム以外のBT0方式などその他のスキームをは提案することは可能でしょうか。	現時点では、実施方針に記載の定期借地権を設定するスキームを前提とし、BT0方式等その他のスキームの提案は認めない方針です。
2	1	1_2_2	事業敷地等	本事業の実施方針が公表されたことで、近隣には事前に周知されていて、反対者はいないと理解してよろしいでしょうか。	本事業の実施方針の公表後、現時点で事業敷地近隣等から特段の問い合わせや意見はありません。なお、本学ホームページによる公表以外に個別に事業敷地近隣等に対しての周知はしていません。
3	1	1_2_2	事業敷地等	敷地面積は実測の表記ですが、今後に確定測量は貴学で実施する認識でよろしいでしょうか。	平成16年に用地確定測量は実施済みです。併せてNo. 4の回答も参照してください。
4	1	1_2_2	事業敷地等	全ての敷地境界杭は明示されているという認識でよろしいでしょうか。	敷地境界杭について1カ所未確定がありますが、当該部分以外は確定済みであることや現況構造物などから、必然的に境界線が確定することが想定されます。
5	1	1_2_2	事業敷地等	本敷地について、隣地との越境・被越境などの状態は確認されておりますでしょうか。	No. 3の回答を参照してください。
6	1	1_2_2	事業敷地等	本敷地について、隣地所有者との境界確認は済みでおりますでしょうか。	No. 3の回答を参照してください。
7	1	1_2_2	事業敷地等	北側接道は登記上宅地の大田区敷地で接道要件を満たしているという理解でよろしいでしょうか。	「大田区まちマップおた」によると、北側接道は、区道（法42条1項1号）及び指定道路（法42条1項5号附則5号）となっています。
8	1	1_2_2	事業敷地等	東京都安全条例により、延床面積3,000㎡以上かつ高さ15m以上の建物は幅員6.0m以上の道路に接道する必要があると思われませんが、道路台帳上、北側区道の幅員は6.0mに若干足りないように見受けられますが、そのような理解でよろしいでしょうか。	大田区道路台帳現況平面図では、ご指摘のとおりと認識しています。なお、「大田区まちマップおた」によると北側接道（法42条1項5号附則5号）の幅員は6.363mに指定されています。
9	1	1_2_2	事業敷地等	敷地面積が3,000㎡以上となるため、区道に接する部分に幅2.0mの歩道状空地が必要となると思いますが、本件は該当しますでしょうか。	大田区まちづくり条例における歩道状空地の要否について、本学が判断する立場にありませんので事業者にてご確認ください。
10	1	1_2_2	事業敷地等	西側接道は位置指定道路との記載がありますが、現況では隣地と合わせて道路形状を形成していると思われれます。本事業では隣地境界からどの程度セットバックすればよろしいでしょうか。	詳細については大田区との協議によります。なお、既存宿舎建設時に併せて位置指定をされていることから、現状の敷地境界線は指定幅員を満たすためのセットバック済みであると想定されます。
11	1	1_2_2	事業敷地等	位置指定道路について、隣地との取り決め及び大田区の位置指定道路を満たすための制限などはありますでしょうか。	No. 10の回答を参照してください。
12	1	1_2_2	事業敷地等	敷地面積が3,000㎡以上となるため、大田区まちづくり条例により、敷地面積×3%の自主管理公園が必要になる可能性があると思いますが、本件は該当しますでしょうか。	地域力を生かした大田区まちづくり条例における自主管理公園の要否について、本学が判断する立場にありませんので事業者にてご確認ください。
13	1	1_2_2	事業敷地等	本敷地の地中に埋設物などの存在を確認するための調査は行っておりますでしょうか。	募集要項等に示します。
14	1	1_2_2	事業敷地等	地中埋設物が存在した場合のリスク負担は、大学様側と考えてよろしいでしょうか。	募集要項等に示します。
15	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	実施方針では、低層部に職員宿舎、高層部に民間施設として図示されていますが、あくまで例示であり、フロア構成につきましては、民間提案に委ねられるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

番号	頁数	項番号	項目名	質問	回答
16	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	職員宿舎と民間施設の位置関係は図表通りの固定でしょうか？ それとも固定ではなく、例えば建物1階を民間施設が占有する事は可能でしょうか。	No. 15の回答を参照してください。
17	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	職員宿舎と民間施設は、別棟計画及び1棟建物どちらでも可能との認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、敷地の分割を伴う計画は認めません。
18	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	(本件施設の無償譲渡の可能性が示唆されていますが、) 余剰容積が見込まれる場合に事業者が民間施設として整備する「賃貸住宅」等は、職員宿舎と合築して構わないという理解でよろしいでしょうか。	No. 17の回答を参照してください。
19	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	職員宿舎と民間施設は別棟での整備でもよいのでしょうか。	No. 17の回答を参照してください。
20	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	民間施設を「賃貸住宅」とした場合、職員宿舎部分だけで独立させたセキュリティラインを構築する必要はありますか。	職員宿舎部分だけで独立させたセキュリティラインを構築する必要はありません。職員宿舎の要求水準の詳細については、募集要項等で示します。
21	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	職員宿舎と民間施設の利用者の動線を分ける必要はありますか。	職員宿舎と民間施設の利用者の動線を分ける必要はありません。職員宿舎の要求水準の詳細については、募集要項等で示します。
22	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	職員宿舎と民間施設のエントランスをそれぞれ設ける必要はありますか。	No. 21の回答を参照してください。
23	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	職員宿舎と民間施設に明確な区画を設ける必要はありますか。	No. 17及び20及び21の回答を参照してください。
24	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	職員宿舎と民間施設、それぞれの利用者が全共用部を共同で利用するような施設配置でも問題ないでしょうか。	問題ありません。
25	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	職員宿舎と民間施設でゴミ置き場など共通の共用部を設けることは可能でしょうか。	職員宿舎と民間施設（賃貸住宅）で共用部を共通化することは問題ありません。
26	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	民間施設は賃貸住宅に限定するものではない、という理解でよろしいでしょうか。	賃貸住宅を主な用途として提案をしてください。なお、低層部に生活利便施設や事務所等、賃貸住宅以外の機能を導入する提案は可能です。
27	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	民間施設に用途の制限はありますか。具体的には店舗や事務所の併設などは可能でしょうか。	No. 26の回答を参照してください。
28	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	民間施設の事業者で業種の指定等はございますか？もしくは除外したほうが良い業種はございますか？	ご質問の趣旨が、民間施設の機能の指定の有無に関する場合は、No. 26をご参照ください。民間施設を設置・運営する事業者の業種を指す場合は、参加資格要件を満たしている限りは、大学として指定する又は除外を要請する業種はありません。
29	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	民間施設の事業期間は職員宿舎と合わせることが必須でしょうか？	民間施設は、事業期間中は事業者の所有となり、事業終了時は原則更地返還となることから、民間施設と職員宿舎の事業期間は原則同期間となります。

番号	頁数	項番号	項目名	質問	回答
30	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	構造種別と形式に制限はありますか。	構造種別は鉄筋コンクリート造を想定していますが、鉄骨鉄筋コンクリート造や重量鉄骨造などの提案を妨げるものではありません。形式については、構造種別と建物プランに応じた最適な形式を提案してください。
31	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	職員宿舎の用途や性能に具体的な要求水準はありますか。	募集要項等に示します。
32	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	募集要項等で設定される事業期間内において、定期借地権の転貸などにより分譲事業を行うことは可能でしょうか。	定期借地権の転貸などにより分譲住宅等の設置は認めない予定です。
33	2	2_1	本事業で計画する施設等の構成及び施設概要	表の施設計画の概要の民間施設の欄に、「事業期間中は事業者が所有する」とありますが、事業者の資本関係のあるグループ会社、連結子会社、私募ファンドなどへの売却は可能でしょうか。	募集要項等に示します。
34	3	2_2_1	土地の貸付	貴学が事業者に土地を貸付け、事業者から第三者に転貸し当該第三者が建物を建設した場合、転借地権付建物を別な第三者に譲渡する事は可能でしょうか。	募集要項等に示します。
35	3	2_2_1	土地の貸付	事業スキームに関する質問です。選定事業者が施設整備後、応募グループ外の企業に転借地するとともに建物所有権を譲渡することは可能でしょうか（借地人および維持管理・運営企業は変わらない前提です）。	募集要項等に示します。
36	3	2_2	本事業の実施方法	「本件施設は事業期間に亘り事業者が所有し」とありますが、貴大学の承諾を条件とした転売または受益権売買等も不可ということでしょうか？	募集要項等に示します。
37	—	—	—	本事業実施期間（定期借地権設定期間）中に、事業者所有の職員宿舎・民間施設並びに不随する外構・設備等を第三者に譲渡することは可能ですか。	募集要項等に示します。
38	—	—	その他	不動産（本施設）の第三者への所有権移転は可能でしょうか。（不動産を信託し受益権として譲渡する場合も含む）	募集要項等に示します。
39	3	2_2_1	土地の貸付	貴学が事業者に土地を貸付け、事業者から第三者に転貸し当該第三者が建物を建設する事は可能でしょうか。	募集要項等に示します。
40	3	2_2_1	土地の貸付	貴学から土地を借り受けた事業者が当該借地権付建物を第三者に譲渡する事は可能でしょうか。	募集要項等に示します。
41	—	—	—	本事業実施期間（定期借地権設定期間）中に、定期借地権及び事業者所有の職員宿舎・民間施設並びに不随する外構・設備等をセットで第三者に譲渡することは可能ですか。	募集要項等に示します。
42	—	—	—	本事業実施期間（定期借地権設定期間）中に、定期借地権を第三者に譲渡することは可能ですか。	募集要項等に示します。
43	3	2_2	本事業の実施方法	実施方針に記載のスキーム以外のスキームは提案可能でしょうか。	No.1の回答を参照してください。
44	3	2_2	本事業の実施方法	大学と職員宿舎利用者の契約形態をお教えてください。（賃貸借契約、利用契約、等）またその契約書等のひな型は募集要項等で示されますでしょうか？	具体の契約形態は、宿舎貸与希望者の申請に基づき承認することとしています。
45	4	2_2_2_①	借受方式	入居者は大学から転借することになりますでしょうか、またその場合の契約形態はどのようになりますでしょうか。	No.44の回答を参照してください。
46	4	2_2_2_①	借受方式	貴学と事業者間は定期建物賃貸借契約を締結するとありますが、入居者が締結する契約は、事業者との賃貸借契約ではなく、貴学との施設利用契約を締結するという認識でよろしいでしょうか。	No.44の回答を参照してください。

番号	頁数	項番号	項目名	質問	回答
47	3	2_2	賃貸借契約	職員宿舍の賃貸借契約は、貴学と利用者にて締結するとの理解でよろしいでしょうか。	No. 44の回答を参照してください。
48	3	2_2	本事業の実施方法	職員宿舍賃料等は事業者が実施すると記載がありますが、賃料收受の為に、職員宿舍利用者と事業者が直接賃貸借契約を締結することは出来ませうでしょうか。または、事業者が大学の貸主代理として職員宿舍利用者と賃貸借契約を締結することは可能でしょうか。	実施方針に記載のとおり、職員宿舍賃料等の徴収は事業者が実施するものとしますが、詳細については募集要項等に示します。
49	3	2_2	本事業の実施方法	職員宿舍賃料等の徴収は事業者が実施するとありますが、その方法は提案によるという認識でよろしいでしょうか。	徴収業務に係る要求水準は募集要項等に示しますが、その水準を満たす限りでは、ご理解のとおりです。
50	3	2_2	本事業の実施方法	職員宿舍部分の定義は、居室部分のみで共用部は含まないとありますが、契約をシンプルにするために、民間施設と職員宿舍部分が完全に区画されている場合は、共用部も含めて大学様への賃貸借範囲とすることは可能でしょうか。（共用部について別途賃料を要求する意図ではございません。）	ご質問の場合であれば共用部も含めて大学の賃貸借範囲とすることは可能ですが、その場合であっても当該共用部の維持管理業務は事業者が行うこととなります。
51	3	2_2	本事業の実施方法	図には、事業者から維持管理会社への委託関係が表現されておりますが、維持管理を運営会社からの再委託とすることは可能でしょうか。	可能です。ただし、維持管理業務を実施する企業は募集要項に示す資格要件及び実績要件を満足している必要があります。提案時に企業名を明らかにする必要があります。
52	3	2_2	本事業の実施方法	「職員宿舍賃料等の徴収」は事業者が実施と記載ありますが、万が一入居者が賃料未払い発生時の取り扱いはどうなりますか？	募集要項等に示します。
53	3	2_2	本事業の実施方法	職員宿舍賃料等の徴収は事業者が実施するとありますが、入居者の方が賃料を滞納し、事業者の責によらず回収が不能となった場合は、その未払い賃料については、事業者との契約の相手方となる大学様にてご負担いただくこととなりますでしょうか。	No. 52の回答を参照してください。
54	3	2_2_1_②	借地期間	建築工事期間および契約終了時の建物の解体工事期間を50年に加えることは可能でしょうか。（正味の建物賃貸運営期間を50年としたい）	募集要項等に示しますが、現時点では建設工事期間及び契約終了時の建物の解体期間を含めて50年とする予定です。
55	3	2_2_1_②	借地期間	民間施設の事業性の向上という観点から50年超の事業期間（＝借地期間）を希望しますが、そのような提案は可能でしょうか。	No. 54の回答を参照してください。
56	3	2_2_1_②	借地期間	定期借地期間には、既存施設の解体工事期間は含まれないという理解でよろしいでしょうか。なおその場合、解体工事はどのような契約形態で行えばよろしいでしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。後段については、募集要項等に示します。
57	3	2_2_1_③	貸付料の考え方	貸付料（地代）の額は、貴学で決定する（募集要項に記載される）という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
58	3	2_2_1_③	貸付料の考え方	貸付料の想定についてお示してください。	No. 57の回答を参照してください。
59	3	2_2_1_③	貸付料の考え方	貸付料の支払い義務期間は、本件施設の運営開始以降（賃料収受以降）として提案可能でしょうか。	貸付料の支払開始は提案書に記載の工事着工日となります。
60	3	2_2_1_③	貸付料の考え方	現時点でご負担されている固定資産税・都市計画税の年額をご教示いただけますでしょうか。	募集要項等に示します。
61	3	2_2_1_③	貸付料の考え方	本事業敷地の固定資産税相当額について、具体的な金額をご教授ください	No. 60の回答を参照してください。
62	4	2_2_1_④	契約保証金	「貸付料（固都税相当額）の年額」との事であるが、現状の概算金額を示して頂くことは可能でしょうか。	No. 60の回答を参照してください。
63	3	2_2_1_④	契約保証金	保証金は、返還される性質のものでしょうか。	契約保証金は、原則として事業終了時に事業者に返還します。
64	3	2_2_1_④	契約保証金	履行完了後、契約保証金の返還はして頂けるのでしょうか。	No. 63の回答を参照してください。
65	3	2_2_1_④	契約保証金	契約保証金の金額の大小は評価に関わりませうでしょうか。	評価に関わりませう。

番号	頁数	項番号	項目名	質問	回答
66	3	2_2_1_④	契約保証金	契約保証金は現金納付以外の方法でも対応可能との理解でよろしいでしょうか。	契約保証金の納付方法は、現金納付又は契約保証金に変わる担保となる有価証券等の提供のいずれかとします。
67	4	2_2_2_①	借受方式	入居者と貴学との間に施設利用契約を締結する場合、入居申し込みの受付を行う事業者は、重要事項説明等を実施する必要はないと考えてよろしいでしょうか。	募集要項等に示します。
68	4	2_2_2_①	借受方式	職員宿舎の借り受けにあたり、住戸を特定（1階～3階部分住戸全てなど）する認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、必ずしも職員宿舎部分がまとまってゾーニングされる必要はありません。
69	4	2_2_2_①	借受方式	入居者の入居における基準または審査はどのようになりそうですでしょうか。	募集要項等に示します。
70	4	2_2_2_②	賃貸借期間	3p2_2_1_2の借地期間の記載では、借地期間の中に建物の除却の期間も含めるとあり、4p2_2_2_2では、建物の賃貸借期間は借地期間との終了の日までとありますが、建物の除却期間中も建物の賃貸借期間となるのでしょうか。	建物の賃貸借期間は、定期建物賃貸借契約の締結日から定期建物賃貸借契約の終了の日までに訂正します。建物の除却期間は定期建物賃貸借契約に含まないものとします。
71	4	2_2_2_②	賃貸借期間	定期借地期間と賃貸借期間の終了日が同日になっていますが、施設の除去期間中も賃貸借する認識よろしいでしょうか。	No.70の回答を参照してください。
72	4	2_2_2_②	賃貸借期間	契約期間は定期建物賃貸借契約の締結日から定期借地期間の終了の日までではなく、契約期間は定期建物賃貸借契約の締結日から定期建物賃貸借契約の終了の日の間違いではないでしょうか。（定期借地契約の終了日までだと、建物の除却期間も建物賃料を頂くことになってしまいます。）	No.70の回答を参照してください。
73	4	2_2_2_②	賃貸借期間	定期建物賃貸借契約期間中に、中途解約不可期間を設けることは可能でしょうか。	募集要項等に示します。
74	4	2_2_2_③	賃料の考え方	「一定の入居率」とは、実際の入居率か、または相場を指すのか、貴学の考え方がございましたら、ご教示頂けますでしょうか。	募集要項等に示します。
75	4	2_2_2_③	賃料の考え方	貴学が支払う賃料を算出する際の「入居率」は、貴学で決定する（募集要項に記載される）という理解でよろしいでしょうか。	No.74の回答を参照してください。
76	4	2_2_2_③	賃料の考え方	一定の入居率をご教示いただけますでしょうか。	No.74の回答を参照してください。
77	4	2_2_2_③	職員宿舎部分の建物借受	一定の入居率の考え方の詳細はどのような内容でしょうか？ 例えばですが、①期中変更有無、②入居率一定以下時の補償等	No.74の回答を参照してください。
78	4	2_2_2_③	賃料の考え方	賃料総額に一定の入居率を乗じた金額以下、とありますが、想定されている入居率についてお示しください。また、共益費及び駐車場も同様の考え方が適用されるとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項等に示します。
79	4	2_2_2_③	貸付料の考え方	建築工事期間および本件建物解体工事期間の地代は免除されないか（全部もしくは一部でも免除いただきたい）。	建築工事期間中及び定期建物賃貸借契約終了後の本件施設の建物解体工事期間については、免除の予定はありません。ただし、既存施設の解体は、定借期間外であるため、土地貸付料は発生しません。
80	4	2_2_2_③	貸付料の考え方	建設期間の土地貸付料に減免の予定はありますでしょうか。	No.79の回答を参照してください。
81	4	2_2_2_③	賃料の考え方	一定の入居率を乗じる元となる「賃料の総額」とは、満室稼働想定での総額ということでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
82	4	2_2_2_③	貸付料の考え方	「『貸家建付地』としての固定資産税・都市計画税相当額」と理解して良いでしょうか。	本学が負担する本事業敷地の固定資産税等相当額を指しますが、詳細は募集要項等に記載します。
83	4	2_2_2_③	賃料の考え方	職員宿舎の事業者への賃料は、固定賃料でお支払いという理解で合っておりますでしょうか。	ご理解のとおりです。
84	4	2_2_2_③	賃料の考え方	事業者の徴収業務に過失がない場合、職員宿舎の入居者が賃料を滞納した場合でも、賃料は固定でお支払いいただけるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

番号	頁数	項番号	項目名	質問	回答
85	4	2_2_2_③	賃料の考え方	職員宿舍部分の賃料は、パススルー方式の提案は可能でしょうか。	職員宿舍の入居者の賃料は、事業者が契約事務及び徴収代行等を実施し、大学に納めることを予定しておりますが、パススルー方式の提案も可能とします。その場合、職員宿舍の入居者の賃料と大学が支払うべき賃料の差額がある場合は、差額を相殺した形で、不足する場合は大学がその分を支払うことが想定されます。
86	4	2_2_2_③	賃料の考え方	職員宿舍部分の賃料は、運営期間中変更することは可能でしょうか。	職員宿舍部分各戸の賃料については、事業期間中に変更の可能性はありますが、その賃料は大学が決定します。
87	4	2_2_2_③	賃料の考え方	職員宿舍部分の賃料が運営期間中変更した場合、連動して大学様から事業者への賃料も変更となりますでしょうか。	職員宿舍部分各戸の賃料が変更しても、原則として大学から事業者へ支払う職員宿舍部分の賃料は変更しません。
88	4	2_2_2_③	賃料の考え方	現在の大学様の職員宿舍の稼働状況をお教えいただけますでしょうか。	本学が保有する職員宿舍は分散して立地しており、施設の老朽度合いもさまざまであること、また本事業と連動して宿舍の廃止を進めていることから、稼働状況の提示は差し控えさせていただきます。
89	4	2_2_2_④	職員宿舍の借受戸数の見直し	「職員宿舍の借り受け戸数を見直し、民間施設に移転する」とありますが、逆に民間施設から職員宿舍に移転することは想定しないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
90	4	2_2_2_④	職員宿舍の借受戸数の見直し	職員宿舍の借受戸数の見直しの詳細については、募集要項等において示されるものと理解しておりますが、現時点での考え方がございましたら、ご教示頂けますでしょうか。	見直しのタイミング（数年に一度など）及び借受戸数の変動限度（変更戸数）等を契約に定めることを予定しています。
91	4	2_2_2_④	職員宿舍の借受戸数の見直し	貴学と事業者の協議内容や民間施設の稼働状況次第で、見直しは行わない（民間施設への移転は行わない）ことを事業者は選択できるのでしょうか。	借受戸数の見直しは、大学と事業者の協議に基づくものと考えます。
92	4	2_2_2_④	職員宿舍の借受戸数の見直し	見直しに関する詳細は公募要項等で確認しますが、民間施設に移転した場合の賃料設定は事業者の自由と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
93	4	2_2_2_④	職員宿舍の借受戸数の見直し	職員宿舍の借受戸数の見直しについて、職員が入居中の部屋を民間施設に見直す場合は、貴学の責任及び費用負担で退去させていただける認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
94	4	2_2_4	職員宿舍の整備内容	「2LDKの合計戸数及び住戸面積のそれぞれが、本件施設全体の戸数及び住戸面積の過半となるよう計画すること。」とありますが、この「本件施設全体」とは、民間施設を含んだ施設全体か、または職員宿舍部分のみか、何れを意味するのかをご教示頂けますでしょうか。	民間施設を含んだ施設全体を指します。2LDKの合計戸数及び住戸面積のそれぞれが、民間施設と職員施設の合計戸数及び住戸面積の過半となるよう計画としてください。
95	4	2_2_4	職員宿舍の整備内容 （配置戸数・住戸面積）	2LDKの合計戸数及び住戸面積のそれぞれが…過半となるように計画とありますが、2LDK及び3LDKの合計戸数及び住戸面積のそれぞれが…の間違いではないでしょうか。	原文のとおりで、訂正はありません。
96	4	2_2_4	職員宿舍の整備内容	2LDKの戸数及び住居面積について、本件施設全体の過半となるようにとの記載がありますが、「本件施設」ではなく「職員宿舍施設」の誤りでしょうか。	No. 95の回答を参照してください。
97	4	2_2_4	職員宿舍の整備内容	2LDKと3LDKの住戸数に下限はありますか。	下限はありませんが、2LDKについては合計戸数及び住戸面積のそれぞれが、民間施設と職員施設の合計戸数及び住戸面積の過半となるよう計画としてください。

番号	頁数	項番号	項目名	質問	回答
98	4	2_2_4	職員住宅の整備内容	2LDKの戸数、面積の制限は施設全体の入居者属性をそろえる意図がありますでしょうか。	入居者属性をそろえるという意図はありません。なお、面積については家賃と広さのバランスという点において、家賃を低額にすることを優先しています。
99	4	2_2_4	職員宿舎の整備内容	2LDKが本件施設全体の戸数及び住戸面積の過半となるよう計画を求められておりますが、商品企画の参考とするため、どのようなご意図がお聞かせいただけますでしょうか。	No. 98の回答を参照してください。
100	4	2_2_4	住戸面積	想定されている住戸面積に1割程度の幅を持たせてあり、事業費にも影響を及ぼすと思慮しますが、お示しされている住戸面積についての貴学のお考えをお聞かせください。	No. 98の回答を参照してください。
101	4	2_2_4	職員住宅の整備内容	民間施設の2LDKは、必ずしも50～55㎡程度の面積でなくても問題ないでしょうか。	ご理解のとおりです。
102	4	2_2_4	職員宿舎の整備内容	職員宿舎を利用する職員の方の想定される人物像（年齢、性別、住む人数、子供の有無など）について商品企画の参考にするため、ご教示いただくことはできませんでしょうか。	本学が想定する入居属性は募集要項等に示します。
103	4	2_2_4	職員宿舎の整備内容	職員宿舎の2LDKと3LDKの住戸数は評点の対象でしょうか。	評価の方法については、募集要項等に示します。
104	4	2_2_4	職員宿舎の整備内容	職員宿舎の2LDKと3LDKの住戸面積は評点の対象でしょうか。	No. 103の回答を参照してください。
105	4	2_2_4	職員宿舎の整備内容	集会室の設置は、任意でしょうか。	本学として設置を求める予定はありません。
106	4	2_2_4	職員宿舎の整備内容	駐車場（職員宿舎利用者用）にて「割合＝全駐車場台数職員宿舎戸数／本件施設の全体戸数」との記載がございますが、以下の理解にて間違いありませんでしょうか。  ・職員宿舎利用者用駐車場台数＝全駐車場台数×（職員宿舎戸数74戸／宿舎・民間施設の合計戸数）	募集要項等に示します。
107	4	2_2_4	職員宿舎の整備内容	駐車場（職員宿舎利用者用）の割合を示す式のうち、『全駐車場台数職員宿舎戸数』とは何ですか？	募集要項等に示します。
108	4	2_2_4	職員宿舎の整備内容	駐車場の「本件施設全体の整備台数」は、事業者が法令を満たす範囲内で任意に決定するものと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお職員宿舎用の駐輪場及びバイク置き場の設置台数については募集要項等に示します。
109	4	2_2_4	職員宿舎の整備内容	駐輪場及びバイク置き場の整備（設置台数など）に関しては条例に従うという認識でよろしいでしょうか。	No. 108の回答を参照してください。
110	4	2_2_4	職員宿舎の整備内容（駐車場）	駐車場台数には、最低基準があるのでしょうか。	No. 108の回答を参照してください。法令を超える台数の整備については、提案を妨げるものではありません。
111	4	2_2_4	職員宿舎の整備内容	専有部以外で共用部や外構など、必要な整備方針がありましたらご教示いただけますでしょうか。	募集要項等に示します。
112	4	2_2_4	職員宿舎の整備内容	駐車場・バイク置き場・駐輪場の外部貸しは可能でしょうか。	提案を妨げるものではありません。
113	4	2_2_4	職員宿舎の整備内容	専有部の仕様で必須な仕様・設備はございますでしょうか。	募集要項等に示します。
114	4	2_2_4	職員宿舎の整備内容（駐車場）	駐車場は、平置き・機械式駐車場のどちらでも可能でしょうか。	ご理解のとおりです。
115	4	2_2_4	職員宿舎の整備内容	自転車、バイクの整備内容は、何か基準が示されるのでしょうか。	募集要項等に示します。
116	4	2_2_4	職員宿舎の整備内容	職員宿舎利用者用の駐車台数が指定されていますが、指定台数分内で未契約の駐車場賃料は、貴学負担として貴学から徴収する認識でよろしいでしょうか。	募集要項等に示します。
117	4	2_2_4	駐車場	駐車場台数は一定割合を宿舎入居者用に確保する内容となっておりますが駐車場使用料についても貴学による一括借上げとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項等に示します。

番号	頁数	項番号	項目名	質問	回答
118	5	2_2_5	既存施設の解体	解体費の見積もりをするため、既存施設の図面及び内検結果等についてご提示頂けるでしょうか。	募集要項等に示します。
119	5	2_2_5	事業分担	既存施設の解体業務は事業者が担い、解体業務に要する費用は貴学が負担するという理解でよろしいでしょうか。	募集要項等に示します。
120	5	2_2_5	事業分担（職員宿舎の設計・建設）	解体前の各住居には、粗大ごみ、家具等の残置物は存在しない状態であると理解してよろしいでしょうか。	募集要項等に示します。
121	5	2_2_5	事業分担	「既存施設の解体」が事業者「○」とのことですが、解体費は事業者選定後、別途貴学と選定事業者が打合せのうえ解体工事を発注、解体費は貴学が負担するという理解でよろしいでしょうか。	募集要項等に示します。
122	5	2_2_5	事業分担	既存施設は建物簿価無で事業者側へ所有権移転した上で解体することになりますでしょうか。	募集要項等に示します。
123	5	2_2_5	事業分担	既存建物の図面等はお示しいただけますでしょうか。	募集要項等に示します。
124	5	2_2_5	事業分担（職員宿舎の設計・建設）	解体除却にあたり、杭、地中埋設物等を含む詳細図面は、募集要項公表時に示されると理解してよろしいでしょうか。	募集要項等に示します。
125	5	2_2_5	事業分担	アスベスト調査の結果、アスベストが含有していた場合、処理費用の負担についてご教授ください。	募集要項等に示します。
126	5	2_2_5	事業分担	貴学のアスベスト調査結果とは別の部位にて、アスベスト調査が必要となった場合は、貴学にて別途予算を確保して事業者を支払い、調査業務自体は事業者にて行うとの理解で宜しいでしょうか。	募集要項等に示します。
127	5	2_2_5	事業分担	アスベスト調査の結果、事業者の応募・選定段階では予期できないアスベスト除去工事が生じた場合、当該工事費は貴学にてご負担頂けるとの理解で宜しいでしょうか。	募集要項等に示します。
128	5	2_2_5	事業分担	職員宿舎の設計・建設において、アスベスト調査は貴学の業務分担との記載がありますが、アスベスト調査の結果、建築物にアスベスト含有建材が使用されていることが判明した場合、除却費用については既存施設の解体費に追加して支払われるとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項等に示します。
129	5	2_2_5	事業分担	既存施設にアスベストの使用が確認された場合、大学様様のご負担で撤去されるという認識でよろしいでしょうか。	募集要項等に示します。
130	5	2_2_5	事業分担	土壤汚染調査（土地履歴調査）の追加調査、土壤汚染分析調査につきましては、事業者の応募・選定段階では調査要否が判断できず、提案費用に計上することが困難かと存じます。このため、土壤汚染調査費用については、事業者決定後、土壤汚染対策法に基づく調査命令が出た場合に、貴学にて別途予算を確保して事業者を支払い、調査業務自体は事業者にて行うとの理解で宜しいでしょうか。	募集要項等に示します。
131	5	2_2_5	事業分担	土壤汚染調査に関し、土地履歴調査の追加調査および分析調査は、事業者が費用を負担するという理解でよろしいでしょうか。	募集要項等に示します。
132	5	2_2_5	事業分担	土壤汚染調査の結果、土壤汚染が発覚した場合、処理費用の負担についてご教授ください。	募集要項等に示します。
133	5	2_2_5	事業分担	土壤汚染調査の結果、土壤汚染除去工事が生じた場合、当該工事費は貴学にてご負担頂けるとの理解で宜しいでしょうか。	募集要項等に示します。
134	5	2_2_5	事業分担	「土壤汚染調査」「アスベスト調査」とともに追加調査が必要な場合は事業者が実施とのことですが、両項目ともに追加調査費用は対策費用は貴学が負担するという理解でよろしいでしょうか。	募集要項等に示します。
135	5	2_2_5	事業分担	地中障害物が発覚した場合、処理費用の負担についてご教授ください。	募集要項等に示します。
136	5	2_2_5	事業分担	大学が実施する土壤汚染調査（土地履歴調査）およびアスベスト調査の結果は公募要項で開示されますでしょうか。	募集要項等に示します。



番号	頁数	項番号	項目名	質問	回答
137	5	2_2_5	事業分担	アスベスト調査は貴学の分担となっておりますが、募集要項等の公表時に、既存宿舍のアスベスト調査結果が公表されるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
138	5	2_2_5	事業分担	貴学にて実施のアスベスト調査について、どのレベルまでの調査を予定しているかご教示ください。	募集要項等に示します。
139	5	2_2_5	事業分担	初めの土地履歴調査の結果はどの段階で公表されるのでしょうか。	募集要項等に示します。
140	5	2_2_5	事業分担	敷地測量、地盤調査等の大学様実施の調査資料は、いつごろいただけますでしょうか。	募集要項等に示します。
141	5	2_2_5	事業分担	土壤汚染調査（土地履歴調査）とはフェーズ1相当の情報を開示いただけるという理解でよろしいでしょうか。	募集要項等に示します。
142	5	2_2_5	事業分担	本件施設の計画に支障がない場合は、既存施設の基礎・杭は、地中に残置してもよろしいでしょうか。	原則として、事業敷地内の地中埋設物はすべて除去するものとしてください。
143	5	2_2_5	事業分担	既存施設にPCBの使用状況の調査は行いますでしょうか。使用が判明した場合、大学様様のご負担で撤去されるという認識でよろしいでしょうか。	本学としてPCB含有物の調査を行い、存在しないことを確認済ですが、万が一PCB含有物が発見された場合は、その取り扱いについて協議します。
144	5	2_2_5	事業分担（職員宿舍の設計・建設）	既存の宿舍にPCB施設が存在した場合は、貴学にて保管すると考えてよろしいでしょうか。	No.143の回答を参照してください。
145	5	2_2_5	事業分担	杭抜き後の埋め戻し材に指定はありますか。	特にありません。適切な材料により施工してください。
146	5	2_2_5	事業分担	現時点で近隣さまとお約束されている協定などございますでしょうか。	特にありません。
147	5	2_2_5	事業分担	職員宿舍の運営にて、施設管理業務（受付・案内を含む）とありますが、入居検討者の業務（案内）は管理者に大変な負担となります。職員宿舍の入居者から、敷金礼金の支払いはない明記はありますが、契約締結の手数を事業者が入居者から受領する事は可能でしょうか。	手数料などの賃料及び共益費以外の費用を入居者から徴収することは認めません。必要な経費については、共益費に計上した上で提案してください。
148	5	2_2_5	事業分担（職員宿舍の運営）	入居者管理又は受付業務等の運営業務として6項目記載してありますが、その具体的な内容は、募集要項で示されるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
149	5	2_2_5	事業分担（職員宿舍の運営）	職員宿舍の運営業務の中に入居申込受付の記載がありますが、具体的には貴学からの入居希望者の紹介に基づき、入居申込受付業務を行うと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
150	5	2_2_5	事業分担（職員宿舍の運営）	現職員宿舍の利用規程、使用細則等がありましたら、開示していただけますでしょうか。	募集要項等に可能な範囲で示しますが、本事業で整備する職員宿舍の利用規程等については提案によるものとします。
151	5	2_2_5	事業分担	事業者の業務分担となっている、職員宿舍の賃料等の徴収につきまして、仮に入居者の賃料滞納が生じた場合、当該入居者への督促等は、貴学にてご対応頂けるとの理解で宜しいでしょうか。	No.52の回答を参照してください。
152	5	2_2_5	事業分担	滞納者への賃料督促は事業者の業務に含まれますでしょうか。	ご理解のとおりです。
153	5	2_2_5	事業分担	入居申込受付・賃料等の徴収が事業者の業務となっておりますが、入居者選定業務、滞納督促業務については事業範囲外との理解でよろしいでしょうか。また、日本語でコミュニケーションの取れない入居者の想定はありますか。	入居者選定業務については、ご理解のとおりです。滞納督促業務については、No.152の回答を参照してください。また、英語でしかコミュニケーションが取れない外国人の入居者（本学教職員及びその家族等）は想定されません。
154	5	2_2_5	事業分担	事業者が徴収した賃料については、貴学にそのまま納付を行い、貴学から事業者には別途賃料が支払われるという流れでしょうか。（滞納リスクは貴学が負うということが良いでしょうか。）	支払の方法の詳細は募集要項等に示しますが、基本的にはご理解のとおりです。滞納リスクについては、No.52の回答を参照してください。あわせてNo.85の回答を参照してください。

番号	頁数	項番号	項目名	質問	回答
155	5	2_2_5	事業分担	職員宿舎につきましては大学のマスターリースとなるため、仮に入居者の賃料滞納が生じた場合でも、大学が事業者に対し支払う賃料へは影響しないとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
156	5	2_2_5	事業分担	賃料等の徴収は事業者が実施するとありますが、徴収方法について指定はありますでしょうか。（保証会社利用、口座振替等）	特段の指定はありません。
157	5	2_2_5	事業分担	賃料等の徴収業務において、弊社の管理システムを利用するために各入居者の情報登録（口座引き落としの為の情報）ができる認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
158	5	2_2_5	事業分担	公営住宅整備のPFI案件の場合、入居者の移転支援業務（転居、仮住居斡旋、入居）が含まれる場合がありますが、今回は対象外と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
159	5	2_2_5	事業分担（職員宿舎の運営）	現職員宿舎には、自治会組織が組成されているのでしょうか。	現職員宿舎における自治会組織の組成について、本学は関知していません。
160	5	2_2_5	事業分担（職員宿舎の運営）	新職員宿舎には、自治会組織が組成されるのでしょうか。	本学として関知するものではありません。
161	5	2_2_5	事業分担	職員宿舎の運営において、大学職員の入居募集業務は大学の業務と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
162	5	2_2_5	事業分担	職員宿舎の運営において、入居者の募集並びに選考等は大学様の業務という認識でよろしいでしょうか。	No. 161の回答を参照してください。
163	5	2_2_5	事業分担	入居者の募集業務は貴学が担当されるとの理解でよろしいでしょうか。	No. 161の回答を参照してください。
164	5	2_2_5	事業分担	職員宿舎の入居者契約は貴学が行う認識でよろしいでしょうか。	No. 44の回答を参照してください。
165	5	2_2_5	事業分担	より良い管理運営業務を行うために、入居者の個人情報を管理会社に開示していただける認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
166	5	2_2_5	事業分担	職員宿舎の運営につきまして、入居者様への各種対応を行うにあたり、入居される部屋全ての氏名・電話番号等の個人情報の提供は可能でしょうか。	No. 165の回答を参照してください。
167	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	表内の賃料には、貴学が事業者へ支払う本件施設の共益費を含まないものと理解してよろしいでしょうか。	表内の賃料には共益費は含まれていませんが、共益費は入居者から事業者へ直接支払う想定です。
168	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	共益費はご提示賃料とは別に徴収するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
169	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	共益費は本件施設全住戸共通とありますが、民間施設の住宅の仕様および利用方法が異なる場合、民間施設の共益費は個別に設定することは提案可能でしょうか。	職員宿舎の共益費が民間施設の共益費を上回らない限り可能です。
170	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	共益費および駐車場使用料を提案する場合、これらは貴学が職員宿舎利用者から徴収して、事業者へ支払うと理解してよろしいでしょうか。	共益費は、事業者が利用者から直接徴収してください。駐車場使用料の取り扱いについては、募集要項等に示します。
171	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	共益費負担・徴収について、未入居の住戸分は貴学負担として貴学から徴収する認識でよろしいでしょうか。	未入居の住戸分について大学が支払う予定はありません。
172	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	「事業者に対する敷金、礼金などの支払いはない」とありますが、入居者の賃料滞納や原状回復費の不払い等のリスクは、貴学が負う事業スキームであると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
173	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	入居者負担の水道光熱費は専有部に係るものと推察します。共用部に係る水道光熱費の考え方をご教示ください。	共用部の光熱水費は全て事業者負担とします。
174	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	「水道光熱費は、入居者の負担とする」とありますが、入居者が直接、それぞれの供給会社に支払うという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

番号	頁数	項番号	項目名	質問	回答
175	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	「水道光熱費は、入居者の負担とする」とありますが、電気、ガスおよび上下水道の各事業者と入居者が各々直接に契約し、支払いを行うと理解してよろしいでしょうか。	No. 174の回答を参照してください。
176	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	電気、水道、ガスは各自電力会社、水道局、ガス会社への申込でよろしいでしょうか。	No. 174の回答を参照してください。
177	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	入居者が電力会社、ガス会社、水道局と個別に契約するとの理解でよろしいでしょうか。	No. 174の回答を参照してください。
178	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	「水道光熱費は、入居者の負担とする」とありますが、空室管理中の職員宿舎住戸に水光熱費が発生した場合、当該光熱費は貴学負担という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
179	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	「退室時の原状回復に要する費用は、原則入居者負担とする。」とありますが、入居中の（住戸内の）日常的な修繕についても入居者負担という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。入居者が実施する修繕は募集要項等に示します。
180	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	入居中の（住戸内の）日常的な修繕および退室時の原状回復の範囲は、貴学と入居者間で決定するという理解でよろしいでしょうか。	募集要項等に示します。
181	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	職員宿舎部分の原状回復（退去補修）にあたっては、貴学が事業者へ補修費用の見積もりを依頼し、当該見積額を入居者に伝えるという理解で良いでしょうか。	募集要項等に示します。
182	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	職員宿舎部分の原状回復（退去補修）に関わる見積もり方法（業者決定等）について指定はありますでしょうか。	募集要項等に示します。
183	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	職員宿舎部分の原状回復（退去補修）費用の徴収業務は貴学、事業者のいずれが実施することを想定されますでしょうか。	募集要項等に示します。
184	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	「退去時の原状回復に要する費用は、原則入居者負担とする。」につきまして、職員宿舎部分は貴学と事業者にて定期借家契約を締結するため、入居者と事業者間の契約ではないかと思えます。貴学より依頼を頂き原状回復工事を行う方法は難しいでしょうか？難しい場合であっても退去時のトラブルを防止するために東京都の賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書に準じた書類を入居者様より頂くことは可能でしょうか？	募集要項等に示します。
185	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	運営の参考にするため、入れ替え時の原状回復について、現状の住宅での修繕の方針をお示しいただけますでしょうか。	必要に応じて募集要項等に示します。
186	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	入れ替え時の原状回復費用は入居者負担とのことですが、国交省及び東京都が示す原状回復のガイドラインに沿わず、老朽化による設備、建具等の交換を除き、100%入居者負担となるという理解でよろしいでしょうか。	100%入居者負担ということではなく、入居者が実施する修繕の範囲を超えるものは事業者の負担となります。詳細は募集要項等に示します。
187	6	2_2_6	賃料等の設定	「退去時の原状回復に要する費用は、原則入居者負担とする。同様に、通常のクリーニング費及び入居者の故意又は過失による汚れ等のクリーニング費についても入居者負担とする」とありますが、P5 事業分担では退去補修・空室管理・クリーニング業務は事業者の分担とされています。必要な確認及び補修、クリーニングの業務は事業者が担い、費用は全て入居者が負担する、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。あわせてNo. 186の回答を参照してください。
188	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	入居者の入退去にあたり、入居者から事務手数料の徴収することは可能でしょうか。	事務手数料などの賃料及び共益費以外の費用を入居者から徴収することは認めません。必要な経費については、共益費に計上した上で提案してください。
189	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	入居者の保険加入にあたり、入居者から保険加入費の徴収はできませんでしょうか。	保険加入料などの賃料及び共益費以外の費用を入居者から徴収することは認めません。必要な経費については、共益費に計上した上で提案してください。

番号	頁数	項番号	項目名	質問	回答
190	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	更新料はないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
191	6	2_2_6	各戸の賃料等の設定	町内会費が生じる場合は入居者負担になりますでしょうか。	ご理解のとおりです。
192	6	3_1	本事業の事業スケジュール	事業協定の内容について、募集要項の公表に合わせてお示しいただくことはできませんでしょうか。	募集要項の公表にあわせて本事業に係る契約書案は公表の予定です。
193	6	3_1	本事業の事業スケジュール	定期借地契約の締結日及び職員宿舍の整備着手日（2023年12月予定）の前倒し、また後倒しは可能でしょうか。	定期借地期間を50年間とする限り、定期借地契約の締結日は提案可能です。
194	6	3_1	本事業の事業スケジュール	職員宿舍の供用開始時期は、2025年度頃と記載ありますが、具体的な月の指定等がございましたらご教示願います。	現時点では、2025年3月に入居可能となっていることを想定しています。
195	6	3_1	本事業の事業スケジュール	職員宿舍の供用開始月などにご要望はありますでしょうか。	No. 194の回答を参照してください。
196	6	3_1	本事業の事業スケジュール	定期建物賃貸借契約の締結、職員宿舍の供用開始（2025年予定）の前倒し、または後倒しは可能でしょうか。	提案は可能です。ただし、基本協定書締結後の事業スケジュールの変更は大学との協議が必要です。
197	7	4_2	募集・選定スケジュール	募集要項等の公表以降に、募集要項等に関する質問意見の機会はございますでしょうか。	募集要項等の公表後、募集要項等に関する質問の機会を設定する予定です。
198	7	4_2	募集・選定スケジュール	提案書提出以降、大学様による提案書に関するヒアリングの想定時期をご教示いただけますでしょうか。	募集要項等の公表後以降のスケジュールは、募集要項等に示します。
199	7	4_2	募集・選定スケジュール	提案書提出以降、事業者によるプレゼンテーションの想定時期をご教示いただけますでしょうか。	募集要項等の公表後以降のスケジュールは、募集要項等に示します。
200	7	4_3_2	応募者の構成	構成員以外の外部会社（ファント等）を予定売却先として申請し、これで譲渡、処分等の事前承諾として頂くことは可能ですか。	募集要項等に示します。
201	7	4_3_2_①	応募者の構成	<p>&lt;事業者グループ内信託の可否について&gt;</p> <p>建物について事業者のグループ会社による信託化を図るため、事業者グループ信託会社への土地転貸を承諾いただく事は可能か。（土地を信託するものでも流動化を図るものでもない）概略は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・信託委託者：事業者</li> <li>・信託受託者：事業者のグループ会社</li> <li>・信託受益者：事業者</li> </ul> <p>土地：貴学から事業者が賃借し、事業者が建物取得後にグループ信託会社へ土地を転貸（あくまでも貴学への地代支払い義務は事業者）</p> <p>建物：事業者が建物取得後にグループ信託会社へ信託し、同時に事業者にて一括賃借し、貴学へ賃貸</p>	募集要項等に示します。
202	7	4_3_2_①	応募者の構成	SPCを組成せずかつ応募グループとして取組む場合、代表企業以外が貴学からの借地人となることは可能でしょうか。	代表企業以外が借地人になることは認めません。
203	7	4_3_2_①	応募者の構成	応募グループを組成した場合、SPCを設立せずに事業協定や定期借地権契約などの契約者を代表企業とするスキームは提案可能でしょうか。	可能です。
204	7	4_3_2_③	応募者の構成	SPCを設立する場合、構成員として応募するものは必ず出資しなければならないのでしょうか。	代表企業はSPCへの出資が必須ですが、その他の構成員については必須ではありません。
205	7	4_3_2_③	応募者の構成	「選定された応募者は、本事業の実施に当たり、本事業のみの実施を目的とした新たな特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、本学の締結相手方とすることができる。」との記載であることから、SPCの設立は必須でないとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
206	7	4_3_2_①	応募者の構成	応募グループを組成した場合、SPCの設立は必須となりますでしょうか。	No. 205の回答を参照してください。
207	7	4_3_2_③	応募者の構成	SPCを設立する場合、代表企業を施設整備期間と維持管理期間に分けて、他の構成員へ交代することは可能でしょうか。	募集要項等に示します。

番号	頁数	項番号	項目名	質問	回答
208	8	4_3_2_③_7	応募者の構成	SPC組成が定期借地締結までとの記載がありますが、事業協定書の大学様との相手方は、代表企業になりますでしょうか。	事業協定の締結時にSPCが未設立の場合は、大学との協定の締結先は代表企業単独又は全構成員のいずれの場合も考えられます。
209	8	4_3_2_③_7	応募者の構成	事業協定書の締結を代表企業で行った後にSPCを設立した場合は、代表企業の立場をSPCに承継させるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。あわせてNo. 208の回答を参照してください。
210	8	4_3_2_③_I	応募者の構成	SPCを設立する場合、代表企業が維持管理期間中に第三者企業へ出資持分の全てを譲渡し、代表企業を交代することは可能でしょうか。	募集要項等に示します。
211	8	4_3_2_③_I	応募者の構成	SPCの出資持分の処分について、承諾をいただけるケースの例をお示しいただけないでしょうか。	個別具体の事象に応じて本学が判断します。
212	8	4_3_3	応募者、応募グループ等に係る各担当業務別の参加資格要件	SPCを設立せず、一民間企業が投資事業者として、施設所有者（借地権者）となる場合で、設計・建設・維持管理・運営の何れの業務も行わない場合は、当該企業は「(4)応募者、応募グループ等に係る共通参加要件」を満たしていれば本事業に参画可能であるとの理解で宜しいでしょうか。	設計監理・建設・維持管理・運営業務について、各担当業務別の参加資格要件を持つ企業が構成員にいる限りご理解のとおりです。
213	8	4_3_3	応募者、応募グループ等に係る各担当業務別の参加資格要件	施設への投資を行わず、施設所有者とならない企業が、事業マネジメント支援業務を担い、応募グループに加わる場合、当該企業につきましては、「(4)応募者、応募グループ等に係る共通参加要件」を満たしていれば、他の参加資格要件は求められないとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
214	8	4_3_3	応募者、応募グループ等に係る各担当業務別の参加資格要件	各業務の参加資格要件として「延床面積：概ね6,000㎡」と規定されておりますが、これは「6,000㎡以上あれば実績として満たす」と捉えてもよろしいでしょうか。その場合、80戸以上という条件も同時に満たす必要がありますでしょうか。	前段については、6,000㎡以上あれば延べ床面積の要件は満たします。後段については、80戸以上「かつ」延べ床面積概ね6,000㎡以上という両方の要件を満たす必要があります。
215	8	4_3_3	応募者、応募グループ等に係る各担当業務別の参加資格要件	①～④の業務における集合住宅の実績要件ですが、戸数と延べ床面積それぞれ基準がございますが、どちらかを満たしていれば問題ないでしょうか。	No. 214の回答を参照してください。
216	8	4_3_3	応募者、応募グループ等に係る各担当業務別の参加資格要件	設計・管理業務、建設業務、維持管理業務においても80戸以上の集合住宅物件を40戸以上の類似施設を2物件として読み替えてもよろしいでしょうか。	読み替えはできません。「40戸以上の類似施設を2物件以上」は、④運営業務のみの要件になります。
217	8	4_3_3	応募者、応募グループ等に係る各担当業務別の参加資格要件	「設計業務」と「工事監理業務」を別の企業が担当することは可能でしょうか。	ご理解のとおりです。
218	8	4_3_3_①	設計・監理業務	建設業務を担当する社と資本関係がある別法人は可ですか？	ご理解のとおりです。
219	8	4_3_3_①	設計・監理業務	設計・監理業務と建設業務を担当する会社を別法人とするとありますが、意図をご教示いただけますでしょうか。	建設業務について、第三者としてのチェック体制を構築するため、設計・監理業務と建設業務は独立した別法人とすることとしています。
220	8	4_3_3_④	運営業務	2物件以上の運営業務実績を示す場合、その物件同士は契約上全く関係がないものでもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
221	8	4_3_3_①②③④	応募者、応募グループ等に係る各担当業務別の参加資格要件	建設業務、維持管理業務、運営業務は資本関係があっても構わないでしょうか。	ご理解のとおりです。
222	10	4_4_2_①	審査方法	提案書の書式要件、必要想定枚数などご教示いただけますでしょうか。	募集要項等に示します。
223	10	4_4_2_③	審査方法	プレゼンテーションについて、方法や時間などの詳細をご教示いただけますでしょうか。	募集要項等に示します。
224	10	4_4_3	主な審査項目	審査項目について、土地の貸付料の額は対象になりますでしょうか。	募集要項等に示します。

番号	頁数	項番号	項目名	質問	回答
225	11	4_4_3_4	職員宿舎部分の賃料 (年額)の額	提案審査上、「職員宿舎部分の賃料」と「土地貸付料(地代)」のどちらを重視されますでしょうか。例えば、賃料は提案内容定性評価、地代は価格定量評価になるとの理解で宜しいでしょうか。	募集要項等に示します。