

(1)募集要項に係る質疑回答書

(様式1)

質疑 番号	ページ 番号	見出し 番号					質 問	回 答
1	11	3	3	3			応募参加者に共通の参加資格 資格要件 資力の基準とされている「キャッシュフロー」 に関して 「過去3期連続でマイナスとなっていない。」と記載いた だいておりますが、以下についてご確認くださいませうで しょうか。 ①当社においては、上場している親会社の連結キャッ シュフローは開示されている一方で、当社単体のキャッ シュフローは開示しておりません。親会社連結キャッ シュフローにて代用可能かご教示ください。なお背景情 報を補足すると、銀行融資等の資金調達は全て親会社 にて行っており、当社で発生する資金需要は基本的に 親会社からの融資により賄われています。 ②「キャッシュフロー」の定義を詳細に教えてください。 営業キャッシュフローなのか、営業キャッシュフローと投 資キャッシュフローを合算したフリーキャッシュフローな のか、財務キャッシュフローまで含めた現金同等物の動 きなのか知りたいです。なお、当社においては借入に よって資金を調達し実物の棚卸資産・固定資産に対し 投資を行う事業特性から、資金調達・回収のタイミング に年度ごとにばらつきがあるため、各キャッシュフローは 年度によりマイナスとなっていることもあります。そのた め、キャッシュフローを見て資力がないと判断するのは 不正確な側面もあるかと考えております。 ③「過去3期連続でマイナスとなっていない」という記述 については、『過去3期のうち1回でもマイナスがあつて はならない』という意味と『過去3期のうち1回でもマイナ スとなっていなければよい』という意味のどちらと捉えれ ばよいでしょうか。	①連結のキャッシュフローでの代用も可とします。 ②営業キャッシュフローをご提出ください。 ③後者の意味合いです。誤解のないように募集要項を 修正致します。
2	1	5					物件概要に関して 本事業敷地(183番5等)について、「令和9年度中に分 筆及び地目変更予定」と記載されております。 本事業のスケジュールを考慮するためには、都市計画 法上の開発許可に伴う工期長期化を回避する必要が あると考えます。つきましては、町が実施する分筆・地 目変更において、開発行為に該当しない地目(宅地 等)への変更を完了した状態で、事業者が土地を引き 渡していただくことは可能でしょうか。また、地目変更を 理由に開発行為に該当する可能性はないと認識しても よろしいでしょうか。	地目は「宅地」に変更した状態で引き渡す予定です。 また、本用地は準都市計画区域に含まれているため、 法令上は3,000㎡以上の土地の区画形質の変更が発 生する場合には、開発許可が必要となります。
3	6	2	3	7			施設の解体・撤去義務の免除について 契約満了時の土地返還について、「事前に本町の承諾 を得た場合は解体・撤去を行わないことができる」と記 載されております。 これは、事業者が初期段階から建物の長寿命化や将 来の転用を見据えた高品質な設計・施工(定期的なメ ンテナンス含む)を提案した場合、基本協定や事業用定 期借地権設定の段階で、あらかじめ「解体・撤去義務の 免除」を協議・合意することは可能でしょうか。どのタイ ミングを想定しての記載でしょうか。	募集要項P6に記載のとおり、建設した建物について、 解体・撤去を行わないことの事前承諾は可能ですが、 あらかじめは協議・合意することはできません。
4	6	2	3	10			その他 固定資産税等の支援(減免措置)の想定有無について 公募事業による公共性・地域貢献を鑑み、固定資産税 や償却資産税等について町側で何らかの減免措置や 斡旋・特例申請のご支援が可能かご検討いただくこ とは可能でしょうか。	現時点での想定はありません。
5	6	2	3	6			貸付料の額 見直しに関する規定がございますが、今回の経緯では 30万円/年の地代水準は周辺の相場や地価から設定さ れたものではないため、それらを参照した地代の改定 はなじまないものと存じます。見直し規定の削除を検討 いただけませんでしょうか。	借地権設定後に大幅な見直しを行うことは考えておりま せんので、見直し規定の部分について、募集要項と事 業用借地権設定契約書を修正致します。