入札に関する質問回答

管理番号	分野	質問事項	回答
№1	転貸借	入札前にレントロールおよび賃貸借契約書の内容確認をさせていただくことは可能でしょうか。不可であれば現状の解約予定や各部屋の解約の予告期間をご教示いただきたいです。	別紙１をご覧ください。
№2	転貸借	空室発生時の賃料設定は事前に承諾を得る必要がありますか。	空室発生に伴い新規テナント募集における賃料設定は、事前に企業庁の承諾は不要です。
№3	転貸借	仕様書に記載の普通借家から定期借家契約の変更交渉について、何年の契約期間を交渉すればよいでしょうか。	指定はありません。
№4	転貸借	仕様書に記載の普通借家から定期借家契約の変更交渉について、テナントに拒否された場合、同条件での継続は可能でしょうか。	可能です。
№5	転貸借	敷金の預かりについて、企業庁でお預かりいただくことは可能でしょうか。	不可です。
№6	転貸借	仕様書　２プロパティマネジメント業務　⑶仕様　①入居テナント管理業務　3)賃料、共益費、契約形態等の変更 契約改訂の際に、定期借家契約への契約形態の変更の交渉をするとありますが、テナントが普通借家契約を強く希望した場合は、どのように契約更新をしたら良いのかご教示ください。	№3及び4の回答を参照してください。
№7	維持管理	産業廃棄物（過去3年実績の搬出量）をご教授願います。	引継時にご確認ください。
№8	維持管理	一般廃棄物（毎月の搬出量）をご教授願います。	引継時にご確認ください。
№9	維持管理	ｴﾚﾍﾞｰﾀ保守の契約内容について（ﾌﾙﾒﾝﾃﾅﾝｽ契約・POG契約）ご教授願います また、保守契約について現ﾒｰｶｰに依頼する必要性の有無を合わせて確認したい。	引継時にご確認ください。 今後の保守契約については、本契約締結後にご提案ください。
№10	維持管理	12条点検報告書（建築物・建築設備・防火設備）をご教授願います。	引継時にご確認ください。
№11	維持管理	定期清掃の実施日時をご教授願います。（作業は原則平日夜に実施するのか土日祝に実施するのか確認したい)。	仕様書「第３章 各運営業務の内容　３ 建物総合管理業務(ビルマネジメント)」に従いご検討ください。
№12	維持管理	電気・水道料金の過去履歴の開示は可能でしょうか。	以下の資料における「水道光熱費」に含まれています。 https://www.pref.kanagawa.jp/documents/115542/05_unei.pdf
№13	維持管理	現在の管理者が実施している項目も含めた定期保守報告書について、参考として内容をご開示いただくことは可能でしょうか。	引継時にご確認ください。

入札に関する質問回答

管理番号	分野	質問事項	回答
№14	会議室	会議室の用途変更（事務所区画としての募集）は可能でしょうか。	仕様書「第３章 各運営業務の内容　５ 施設運営業務　⑶ 仕様　② 企画業務」をご参照ください。
№15	会議室	会議室の備品の所有者は現在の管理者でしょうか。	別紙２をご確認ください。 別紙２に記載のあるものは企業庁の所有物であり、それ以外は現管理者の所有になります。存置物については引継時に協議したいと考えています。
№16	会議室	会議室は会議室運用目的で転貸可能ですか。	プロミティふちのベビル賃貸借契約書（案）第１条第２項に記載のとおり、可能です。
№17	会議室	会議室の利用について、利用時間帯別の統計データがあれば、参考としてご開示いただくことは可能でしょうか。	会議室の利用時間帯別の統計データはありませんので開示できません。
№18	会議室	仕様書　５施設運営業務　⑶仕様　①施設運営業務　2)利用申込の受付、使用許可・取消 貸会議室の利用申込み受付について、利用日が契約満了日以降の日時である場合、利用受付をしてよいのかご教示ください。	利用日が契約満了後である旨を利用者に伝え、了解を得たうえで利用受付を行ってください。次の管理者に確実に引継を行ってください。
№19	保険	建物全体の火災保険について、 企業庁で加入されていますか。	加入しています。
№20	保険	加入されている場合、保険会社および補償内容を共有いただけますか。	公益財団法人都道府県センターの建物共済に加入しており、共済責任の範囲は別紙３をご覧ください。
№21	図面	設計図面・電気配管図・配管図等の情報はいただけますでしょうか。	現在保有している図面については、別紙４のとおりです。引継時にご確認いただけます。
№22	図面	電気図面の単線結線図の開示をご教授願います。	引継時にご確認ください。
№23	図面	衛生設備図面の系統図の開示をご教授願います。	引継時にご確認ください。
№24	図面	空調設備図面の系統図の開示をご教授願います。	引継時にご確認ください。
№25	修繕	過去の修繕履歴・工事履歴をご教示いただけることは可能でしょうか。	別紙５をご確認ください。
№26	修繕	現在の不具合箇所の引渡し前の修繕予定はございますでしょうか。	具体的な箇所が示されていないため回答を差し控えます。
№27	修繕	現在抱えている修繕ﾘｽﾄをご教授願います。	別紙６をご確認ください。ただし修繕済の箇所も存在するため、参考としてください。
№28	責任者の配置	プロパティマネージャーおよびビルメンテナンスマネージャーはプロミティふちのベビルに常駐する必要はありますか。	仕様書「第３章 各運営業務の内容　２ プロパティマネジメント業務　⑴ 責任者の配置」及び「第３章 各運営業務の内容　３ 建物総合管理業務(ビルマネジメント）⑴ 責任者の配置」をご確認ください。

入札に関する質問回答

管理番号	分野	質問事項	回答
№29	責任者の配置	責任者の配置について、ふちのベビルに常駐しなければならない責任者をご教授願います。	仕様書各項目をご確認ください。
№30	低層棟	低層棟のBM（ビルメンテナンス）維持費の詳細を教えていただけますか。	以下の資料における「維持管理費等」に含まれています。 https://www.pref.kanagawa.jp/documents/115542/05_unei.pdf
№31	低層棟	低層棟の募集について、賃料条件、契約期間、契約形態は落札者側で設定して問題ありませんか。	所有者である神奈川県企業庁に相談いただいた上で、落札者側で設定していただいて問題ありません。
№32	低層棟	低層棟1階の設備の稼働確認は落札した場合実施可能でしょうか。	引継期間での実施を予定しておりますが、協議の上決定いたします。
№33	入札	本件は企業体での入札を想定されていますか。その場合、入札者名は企業体名とするべきでしょうか、それとも代表企業名とするべきでしょうか。	本件は企業体での入札を想定していないため、入札者名は代表する法人名でお願いします。
№34	入札	企業体での入札を行う場合、入札説明書「2 入札に参加できる者」の(2)実績要件について、主たる業務を行う1社が要件を満たせばよいのでしょうか。	企業体での入札を想定していません。入札を行う代表法人が入札参加資格の要件を満たす必要があります。
№35	費用負担	現在生じている建物不具合の箇所（エレベーター音声機能・漏水箇所）の修繕費用の負担は落札者側になりますでしょうか。	プロミティふちのベビル賃貸借契約書（案）第７条及び仕様書「第３章 各運営業務の内容　３ 建物総合管理業務(ビルマネジメント）⑶ 仕様　⑤ 年間の修繕計画の作成・修繕の実施」をご確認ください。
№36	費用負担	設備で貸付しているテナントの設備が修理不可能で交換の必要が生じた際の費用負担は落札者側でしょうか。	プロミティふちのベビル賃貸借契約書（案）第７条をご確認ください。
№37	費用負担	低層棟1階のエアコンからの漏水箇所の修理、天井の原状回復工事費用は落札者側の負担でしょうか。	現契約における原状回復を踏まえ、協議の上決定したいと考えております。
№38	費用負担	共用部照明器具が蛍光灯のタイプでしたが、製造が中止されることもあり、期間中にリニューアル必要がある可能性がありますが、その費用は落札者側になりますでしょうか。	本契約期間内における予定はありませんが、落札者の経営方針の中で実施する場合、この限りではありません。
№39	契約	落札後の賃貸借契約書は指定の契約書がありますか。	以下よりご確認ください。 https://www.pref.kanagawa.jp/documents/115542/03_keiyakusho.pdf
№40	契約	契約書（案）「貸付料」第４条第２項 景気状況の悪化などにより、入居企業の多数退居が発生した場合、乙からの貸付料変更の協議は可能なのかご教示ください。	民法及び借地借家法に従います。
№41	契約	期間満了間際の解約が発生した際の原状回復の工事についての規定はございますでしょうか。	プロミティふちのベビル賃貸借契約書（案）第15条をご確認ください。

入札に関する質問回答

管理番号	分野	質問事項	回答
№42	貸付料支払	貸付料の支払い方法について、一括支払いですか。12分割の支払いは可能でしょうか。	一括支払いになります。上半期・下半期による分割は対応可能ですが、覚書締結あるいは変更契約の締結が必要となります。
№43	貸付料支払	貸付料の支払い方法について、月毎支払いの場合、支払いの約定日は決まっていますか。	月毎支払いは採用しません。
№44	業務内容	落札者のプロミティふちのべの事業収支は報告する必要がありますでしょうか。	仕様書「第３章 各運営業務の内容　１ 全体統括管理業務　⑶ 仕様　④ 各種報告業務　2) 本事業の収支報告書」及び「第３章 各運営業務の内容　４ 経理業務　⑶ 仕様　③ 決算事務」をご確認ください。
№45	業務内容	仕様書　全般 ビルを売却する方向で進めていく予定とのことですが、仕様書には売却にかかる入居テナント等への説明やその他売却にあたり、付随する業務についての記載が見当たらないことから、売却関連業務は受注者側では行わないということと理解してよいでしょうか。	仕様書「第３章 各運営業務の内容　２ プロパティマネジメント業務　⑶ 仕様　⑥ 引継ぎ業務」をご確認ください。
№46	その他	現在の管理者からの引継ぎの開始時期はいつから可能でしょうか。	プロミティふちのべビル賃貸借契約書（案）の締結後からとなります。