

中之島4丁目における未来医療国際拠点整備・運営事業に関する開発事業者プロポーザル 質疑回答（平成30年10月29日（月）説明会での受付分）

No.	資料名・該当箇所 (※修正前のページを示しています。)	項目	質問内容	回答
1	<ul style="list-style-type: none"> ・実施要領（P.6「1-3（2）」） ・市有財産定期借地権設定合意書（案）（第5条「賃料」） 	賃料	<ul style="list-style-type: none"> ・将来的に機構と開発事業者との協議により、マスターリース賃料が改定されて下がった場合、連動して借地料を減額するなどの対応は検討可能か。 	<p>経済情勢の変動があったときや、近傍類似物件の賃料に比較して不相当となった場合などの理由で、借地料減額の必要性が認められる場合は対応可能な場合もありますが、それ以外の理由での減額については原則、対応不可です。</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> ・実施要領（P.6「1-3（2）」） ・市有財産定期借地権設定合意書（案）（第5条「賃料」） 	賃料	<ul style="list-style-type: none"> ・11月中旬提示予定の賃料に関して、その設定の際の不動産鑑定評価について併せて示される予定はあるか。 	<p>11月22日付けで賃料（参考値）を公表しており、これについては未来医療国際拠点基本計画（案）及び別添6「未来医療国際拠点整備の考え方（案）」に基づき、不動産鑑定評価を徴取した賃料（参考値）となります。</p> <p>本市と事業予定者とで定期借地権設定契約締結を行う際の賃料については、優先交渉権者決定後、契約締結までに、本市において決定し、優先交渉権者に提示させていただきます。</p> <p>なお、いずれについても、これらの設定の際の不動産鑑定評価の内容については、ご提示する予定はございません。</p>
3	<ul style="list-style-type: none"> ・実施要領（P.6「1-3（2）」） ・市有財産定期借地権設定合意書（案）（第5条「賃料」） 	賃料	<ul style="list-style-type: none"> ・「市有財産定期借地権設定合意書（案）」第5条では甲からの一方的な改定通知と読めるが、協議改定となるのか。 	<p>市から改定の請求をさせていただき、協議の上、改定させていただくこととなります。</p>
4	<ul style="list-style-type: none"> ・実施要領（P.12「3-1（1）③」） 	中央緑道	<ul style="list-style-type: none"> ・中央緑道にかかる大阪大学との協議については、具体的にはどのように進めたらよいか。 ・実施要領記載の連絡先に問合せ個別に協議してもよいか。 	<p>負担の考え方など個別に大阪大学とご協議ください。記載の連絡先に直接お問合せください。</p>

5	<ul style="list-style-type: none"> ・実施要領 (P.24 「7-5」) ・市有財産定期借地権設定合意書(案) (第16条 「連帯保証人」) 	連帯保証人	記載の例(解体・撤去費相当額の提供または担保の提供)以外に連帯保証人を不要とすることができるケースはないか。	<p>大阪市財産規則第23条第1項において、「本市の普通財産を借り受けた者は、契約保証金の納付するほか、連帯保証人を立てなければならない、ただし、確実な担保を提供したとき又は所管局長がその必要がないと認めるときはこの限りでない」とされており、この「確実な担保を提供したとき」と認められるのが、実施要領に記載されたケースとなります。</p> <p>これ以外の連帯保証人を不要とするケースについては、「確実な担保を提供したときと認められる場合、又はその必要がないと認められるとき」に該当する場合となり、例えば、本契約期間満了時の現状回復義務の履行までに生ずる可能性のある一切の損害に対して、事業予定者が十分に対応できると認められる場合等が該当すると考えられます。</p> <p>なお、具体的にどのようなケースが該当するかは、定期借地権設定契約締結までに、本市と協議・調整し決定することとなります。</p>
6	<ul style="list-style-type: none"> ・実施要領 (P.24 「7-5」) ・市有財産定期借地権設定合意書(案) (第16条 「連帯保証人」) 	連帯保証人	資本関係のあるグループ会社を連帯保証人に立てることは可能か。	可能です。
7	<ul style="list-style-type: none"> ・実施要領 (P.24 「7-5」) ・市有財産定期借地権設定合意書(案) (第16条 「連帯保証人」) 	連帯保証人	<p>機構設立準備組織に参画している場合(今後参加する場合含む)、下記①～③の役割を担うことは、上記欠格要件に該当するか。</p> <p>①応募する個人・法人・SPCへ融資すること。(様式6-2 の資金計画の資金調達先に記載されることが可能か。)</p> <p>②応募する個人・法人・SPCへ実施要領「7-5」に記載される連帯保証人の代わりに提出される「金融機関の保証」業務を行うこと。</p> <p>③SPCのAM(アセット・マネジメント)業務を担うこと。</p>	欠格事項の「機構設立準備組織に参画している企業」が適用されるのは、当該企業が本市の直接の契約相手方(共有者含む)となる場合であり、これに該当しない場合は、ご質問の①～③について、欠格要件に該当しません。

※ 上記以外にも、(仮称)未来医療推進機構に関する質疑がありましたが、実施要領P.16「4-3. 説明会」に記載のとおり、機構設立準備組織において検討中の事項も含まれるため回答の公表は行いません。