

入札説明書等に関する質問回答（第二回目）

No.	書類名	質問項目	頁	章	該当箇所					質問内容	回答
					節 条	項	(1)	a)	ア ①		
1	要求水準書/本文	大規模な修繕・更新	35	3	3	6	(15)			個別エアコン、ユニットバス、トイレなどの衛生器具などの劣化は個々の機器によって違います。これらは、大規模修繕として貴学のご負担と考えてよろしいでしょうか？	大規模な修繕・更新の具体的な範囲は、事業者の提案による長期修繕計画等をもとに、「一定の期間が経過した後」にまとめて行う」に該当するか否かを、本学と事業者で協議し、すり合わせることを想定しています。

入札説明書等に関する質問回答（第二回目）

No.	書類名	質問項目	頁	章	該当箇所				質問内容	回答
					節 条	項	(1)	a)		
1	事業契約書(案)	地中埋設物の費用に関して	9	3	16	3			地中埋蔵物、土壌汚染、埋蔵文化財その他の瑕疵についての費用は大学負担と記載がありますが、サービス対価とは別に支払う認識でしょうか。また、対策を行うのは民間という認識でよろしいでしょうか。	お尋ねの事案については、その内容発生時期等に応じて協議によって支払い方法や対策実施者等について決定することとします。
2	事業契約書(案)	地中埋設物の費用に関して	9	3	16	3			現在残っている杭等については、事業者の事業費に含む認識でしょうか。	ご理解のとおりです。
3	事業契約書(案)	寮費の徴収のお金の流れについて	18	4	43	1			寮費のお金の流れについては下記の流れの認識で問題ないでしょうか。 入居者→事業者→大学	ご理解のとおりです。
4	事業契約書(案)	寮費の徴収のお金の流れについて	18	4	43	1			No3・No9の内容について、上記に示す事業者とはSPCでなければならないのか教えて頂きたいです。もしくは事業者とは、SPCから学生寮の運営委託を受ける構成員でも問題ないでしょうか。	構成員でも問題ありません。
5	事業契約書(案)	水光熱費と寮費の未収について	18	4	43	2			未収については貴学のリスク分担であり、特に水光熱費については未収があった場合は貴学からどのように補填がなされる予定でしょうか。万が一にも供給業者への支払いが滞ったことに伴う遅延利息等も貴学負担として頂きたいです。	未収分を証明する書類について確認後、大学から事業者を支払うものとします。 なお、当該未収によって供給業者への支払いが滞ったことに伴う遅延利息は大学負担とします。
6	事業契約書(案)	一時預かり金（デポジット）について	18	4	43	4			一次預り金について学生寮の運営をする構成員にて徴収し保全することを想定しているが問題ないでしょうか。	構成員でも問題ありません。
7	事業契約書(案)	事業者の収入に関して	21	5	50				事業者の収入に寮費とあるが、寮費の徴収代行を事業者が行うだけで実際には寮費は事業者の収入にはならない認識で間違いないでしょうか。あくまでサービス対価として事業者に支払う認識で良いでしょうか。	ご理解のとおりです。 修正しました。
8	事業契約書(案)	学生寮に関する事業収入等	21		50				以下の修正が必要ではないでしょうか？ (原案) 業者は自己の収入として、学生寮の入居者の寮費（賃料及び共益費をいう。以下同じ。）及び第3条第3号⑤、第4号①、②、③及び④の業務に係るサービスの対価として利用者から得る金員を収受することができる (修正案) 業者は自己の収入として、学生寮の入居者の寮費（賃料及び共益費をいう。以下同じ。）及び第3条第3号⑤、第4号①、②、③、④及び⑤の業務に係るサービスの対価として利用者から得る金員を収受することができる	学生寮に関する事業収入等について以下のとおり修正します。 修正) 事業者は自己の収入として、第3条第3号⑤、第4号①、②、③、④及び⑤、第5号①、第7号①の業務に係る対価として利用者から得る金員を収受することができるものとする。
9	事業契約書(案)	水光熱費の徴収の流れについて	22	5	55				専有部・共用部分の水光熱費は下記の内容で問題ないでしょうか。 →以下の流れとなる認識で問題ないでしょうか。 専有部分：入居者→供給業者 共用部分（独立採算部分以外）：入居者→事業者→供給業者 共用部分（独立採算部分）：事業者→供給業者	費用の流れについては、ご記載の内容でも問題ありません。 入居者への求償のタイミング等については、未収等のリスク軽減に寄与する提案を求めます。
10	事業契約書(案)	維持管理・運営期間の違約金の料率	26		62	2			2025年10月14日の事業契約案改定により、事業契約案第61条（施設整備期間）の違約金の料率を「100分の30」から「100分の10」に引き下げて頂きました。維持管理・運営期間の違約金の料率も「100分の20」から「100分の10」に引き下げて頂きますようお願い致します。 「事業者独自調達による当該違約金の納付」または「履行保証保険の加入」が金融機関との融資契約締結の前提条件となるため、事業費縮減の観点からお願いする次第です。	維持管理・運営期間の違約金については、維持管理・運営費の年度の100分の20に相当する額の違約金とします。
11	事業契約書(案)	契約保証の額（料率）	29		72	2, 4			2025年10月14日の事業契約案改定により、事業契約案第61条の違約金の料率が「100分の30」から「100分の10」に引き下げて頂きました。当該改定との整合性を確保するため、事業契約案第72条第2項及び第4項に記載の契約保証の額の料率も「100分の30」から「100分の10」にご修正頂きますようお願い致します。	契約保証金については、100分の30とします。

入札説明書等に関する質問回答（第二回目）

No.	書類名	質問項目	頁	章	該当箇所				質問内容	回答
					節 条	項	(1)	a)		
12	事業契約書(案)	不可抗力	31	11	79				事業契約書 第79条に不可抗力の事が記載されていますが、災害等で施設の性能及び機能を常に業務の支障のない良好な状態に保つ事が困難な状況の被害を被った時に、対応する工事費用の負担は貴学に属すると考えてよろしいでしょうか。	良好な状態に保つことができない事象の場合の費用負担は、その都度協議で決定することとなりますが、大学で負担することが基本になると考えます。
13	事業契約書(案)	(別紙9) 維持管理に係るサービス購入料の支払額	48			1	(2)		別紙3の1（本施設の事業日程「学生寮の維持管理・運営期間」）において、第一期学生寮の維持管理・運営の開始日が2029年3月15日となっている一方で、別紙9 1. サービス購入料の構成等 (2) 年度毎の支払額には、2029年3月15日～3月31日（2028年度）の維持管理及び運営に係るサービス購入料の支払額が規定されていません。2028年度の維持管理及び運営に係るサービス購入料の支払額をご規定ください。	2028年3月の維持管理費及び運営費相当対価は、入居状況実績に応じて本学が受け取った寮費（日割りで算出）として、別途4～6月分の支払いに合わせて支払うこととします。 なお、供用開始（入居）は3月15日からのままとしますが、維持管理・運営開始日を3月1日からに変更します。3月中の維持管理・運営業務内容については、入寮支援・オープニングセレモニー・入寮者の運営支援等を予定しています。
14	事業契約書(案)	(別紙9) 学生寮の施設整備費相当のサービス購入料の支払方法	50			2	(1)	①ア	2. サービス購入料の支払方法 (1) サービス購入料の支払方法 ア 2029年度（本施設供用開始初年度）に、「1. (2) 2029年度①一部備品費」を支払うと規定されていますが、当該費用は2030年3月末までに支払われるとの理解でよろしいでしょうか？ また「1. (2) 2029年度①一部備品費」は、 税込で支払って頂く との理解でよろしいでしょうか？	2029年度①一部備品費については、消費税を含めお支払いします。
15	事業契約書(案)	(別紙9) 学生寮の施設整備費相当のサービス購入料の支払方法	50			2	(1)	①イ	No. 19 と併せて、以下につき次の記載のとおりご修正頂きますようお願い致します。 2. サービス購入料の支払方法 (1) サービス購入料の支払手続 ① サービス購入料の支払方法 イ (原案) 「1. サービス購入料の構成等」で算出されたサービス購入料のうち、学生寮の施設整備費相当について、本施設の供用開始から事業期間中にわたり、2029年6月分を第1回、2029年9月分を第2回、2029年12月分を第3回、2030年3月分を第4回、2069年3月分を第160回(最終回)とし、四半期ごとに1回、年4回、全160回に分けて、支払うものとする。 (修正案) 「1. サービス購入料の構成等」で算出されたサービス購入料のうち、学生寮の施設整備費相当について、本施設の供用開始から事業期間中にわたり、2029年6月末日までに第1回、2029年9月末日までに第2回、2029年12月末日までに第3回、2030年3月末日までに第4回、2069年3月末日までに第160回(最終回)とし、四半期ごとに1回、年4回、全160回に分けて、支払うものとする。 なお、当該支払日が金融機関の営業日でない場合には、その直前の営業日とする。 <理由> 割賦元本に相当する金額を金融機関から借り入れる必要がありますが、施設整備費相当のサービス購入費の支払日の翌月末に、金融機関からの借入の元利金を支払う仕組みとなります。従って、上記修正案でないと金融機関からの融資を受けられない可能性があるため	施設整備費相当のサービス対価の支払いについて、請求を月末に受け翌月末までに支払うことを予定しますが、維持管理・運営費相当のサービス対価の支払いのタイミングと同時とします。 なお、具体の支払い日については事業契約書締結時に協議できるものとします。
16	事業契約書(案)	(別紙9) サービス購入料の支払方法	50			2	(1)	①ウエ	2. サービス購入料の支払方法 (1) サービス購入料の支払方法 ① サービス購入料の支払方法 ウ及びエ 毎年3・6・9・12月分は、それぞれ1-3月業務分・4-6月業務分、7-9月業務分、10-12月業務分との理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。

入札説明書等に関する質問回答（第二回目）

No.	書類名	質問項目	頁	章	該当箇所				質問内容	回答
					節 条	項	(1)	a)		
17	事業契約書(案)	(別紙9) 学生寮の施設整備費相当のサービス購入料の支払方法	50			2	(1)		学生寮の施設整備費に係る消費税を延払ではなく、一括支払へ変更して頂けますでしょうか？ <理由> *事業費縮減（当該消費税の40年間延払による貴学の金利負担増加の回避） *事業者資金繰り なお、当該施設整備費に係る仮払消費税は仕入税額控除の対象とならないものの、法人税法施行令第139条の4（資産に係る控除対象外消費税額等の損金算入）に則り、損金参入することができると理解しています	施設整備業務に係る対価（割賦支払分）に対する消費税につきましては、分割払いとします。
18	事業契約書(案)	(別紙9) 学生寮の施設整備費相当のサービス購入料の支払方法	50			2	(1)		2. サービス購入料の支払方法(1) サービス購入料の支払方法 ②サービス購入料に係る消費税及び地方消費税の支払方法 「学生寮の施設整備費相当に係る消費税及び地方消費税（以下「当該消費税」という。）も平準化して支払う」と規定されています。 施設引渡時に「当該消費税」を一括支払いとしない場合（「当該消費税」を割賦払いとする場合）、「学生寮の施設整備費相当額（税込）を割賦元本として割賦金利を付し、元利均等方式でお支払い頂くとの理解でよろしいでしょうか？ なお、当該理解が正しい場合、原案の「平準化して支払う」との文言をご修正ください。	ご理解のとおりです。以下のとおり修正します。 修正) サービス購入料に含まれる、学生寮の施設整備費相当に係る消費税及び地方消費税相当額は割賦支払（元利均等）方式とし、維持管理費相当、運営費相当及びラーニングハブの維持管理費相当に係る消費税及び地方消費税相当額は、平準化して支払うものとする。
19	事業契約書(案)	(別紙9) 学生寮の施設整備費相当のサービス購入料の割賦元利金の各回支払表	50			2	(1)		割賦元利金の各回支払表（支払予定日、割賦元本額、割賦手数料額等の区分記載がある表）を2029年度「事業契約案別表」または「様式集（EXCELファイル）」を事業者にて適宜作成してもよろしいでしょうか？ <理由> ・施設整備費相当のサービス購入費（当該消費税を含む）の支払方法は割賦支払（元利均等等）方式とした場合、最終回（160回目）の支払金額に端数調整が必要となる可能性があるため ・10年毎の基準金利見直しが実施されることもあり、発注者及び事業者双方が書面で確認する必要があるため	「割賦元利金の各回支払表」を別紙9で示します。
20	事業契約書(案)	(別紙9) 学生寮の施設整備費相当のサービス購入料の支払手続	50			2	(2)		NO. 14 と併せて、以下につき次の記載のとおりご修正頂きますようお願い致します。 2. サービス購入料の支払方法(2) サービス購入料の支払手続 ①サービス購入料の支払手続 ア学生寮の施設整備費等（原案） 事業者は、各年度の6、9、12、3月分を、それぞれ速やかに本学に対して請求書を送付し、本学は、請求を受けた翌月の末日（なお、当該支払日が金融機関の営業日でない場合には、その直前の営業日）までに、事業者に対してサービス購入料を支払う （修正案） 事業者は、各年度の6、9、12、3月末日までの支払分に係る請求書を、それぞれ支払月の前月末までに本学に発行しなければならない。なお、当該請求書が当該期限までに発行されなかったときは、本学は、事業者が発行した請求書の受領後30日以内を限度に、当該支払いを延期することができる。 <理由> 割賦元本に相当する金額を金融機関から借り入れる必要がありますが、施設整備費相当のサービス購入費の支払日の翌月末に、金融機関からの借入の元利金を支払う仕組みとなります。従って、上記修正案でないと金融機関からの融資を受けられない可能性があるため	同上（No. 15）

入札説明書等に関する質問回答（第二回目）

No.	書類名	質問項目	頁	章	該当箇所					質問内容	回答
					節 条	項	(1)	a)	ア ①		
21	事業契約書(案)	(別紙9) 学生寮の施設整備費相当の サービス購入料の改定（変 更）方法	51			3	(2)			3. サービス購入料の改定（変更）方法 (2) 支払金利変動に伴う学生寮の施設整備費相当の改定 施設引渡時に「当該消費税」を一括支払いとしない場合（「当該消費税」 を割賦払いとする場合）、「学生寮の施設整備費相当額（税込）を割賦元 本として割賦金利を付し、元利均等方式でお支払い頂くとの理解が正しい 場合、「施設整備費相当」は「施設整備費相当（税込）」との理解でよろ しいでしょうか？ この理解が正しい場合、「施設整備費相当」を「施設整備費相当（税 込）」に修正して頂きますようお願い致します。	ご理解のとおりです。以下のとおり修正します。 修正）この差に応じて施設整備費相当（消費税及び地方 消費税額を含む。）を改定する。
22	事業契約書(案)	維持管理費・運営費に係る サービス購入料の改定	52			3	(3)		②	維持管理費・運営費に係るサービス購入料の改定に使用する指数は、「企 業向けサービス価格指数」又は「消費者物価指数」と規定されています。 足許、当該指数の推移が賃金上昇率等の推移を大幅に下回っている状況に あり、当該サービス購入料の改定時の実態に合わせて事業者と協議して頂 けますでしょうか？	基本的には「企業向けサービス価格指数」又は「消費者 物価指数」を使用することを考えていますが、事業契約 締結後において生じるお尋ねのようなケースについ ては、その状況に応じて協議することもあります。
23	事業契約書(案)	サービス購入量の改定方法 について	52				(3)			維持管理費及び運営費の改定方法について、事業契約書の52ページに記載 されています。使用する指数が「企業向けサービス価格指数」又 は「消費 者物価指数」とありますが、昨今の賃金上昇率や最低賃金の上昇率は指定 の指数を大きく上回っています。改定時に考慮頂けるのか、また、最低賃 金の上昇率が大きい場合は考慮頂けますでしょうか。	同上(No. 22)
24	事業契約書(案)	(別紙9) モニタリングに係る減額ポ イントの合計期間	54			4	(5)			事業契約案別紙9「4. モニタリングに伴う学生寮の維持管理費相当、運営 費相当及びラーニングハブの維持管理費相当の減額」における減額ポイン トの合計期間は3ヶ月と規定されているのに対し、 入札説明書（別紙4）別紙10「モニタリングの考え方」における減額ポイン トの合計期間は6ヶ月と規定されています。 事業契約案「前文」の規定「本契約案は入札説明書等に優先して適用され る」に基づき、減額ポイントの合計期間は3ヶ月との理解でよろしいでしょ うか？	契約書の期間に誤りがありましたので、合計期間は6ヶ 月を正とします。

入札説明書等に関する質問回答（第二回目）

No.	書類名	質問項目	頁	章	該当箇所					質問内容	回答
					節 条	項	(1)	a)	ア ①		
1	様式集	様式5-5添付 年間負担金額及び 年間負担金額算定式								①算定式のF（F1、F2、F3）の単位は月額、I（I1、I2、I3）の単位は年額であるため、2029年度と2030年度の算定式左辺のF×Gに月数（12）を乗ずる必要があるのではないのでしょうか？ ②2029年度に支払われる「C一部備品費」は2029年度の算定式には加算する必要があるのではないのでしょうか？ ③事業契約書No. 13の質問に記載の2029年度の学生寮に係る維持管理・運営費が算定式に加算されると理解しています。	①②誤りですので以下のとおり修正しました。 「 $C + (F1 \times E \times G1) + (F3 \times E \times G3) \times 12 + (F2 \times E \times G2a) \times 6 + (F2 \times E \times G2b) \times 6 + I1 = I2 + C$ 」 ③事業契約書No. 13のとおりです。
2	様式集	様式6-10、6-11、6-12 一部備品費の取り扱い								「一部備品費（多目的スペース及び共用リビングの備品）」の入力箇所が「様式6-12入札金額内訳書（学生寮）」及び「様式6-12建設工事業務費用内訳書（学生寮）」に明記されていません。次の方法により入力してよろしいのでしょうか？ *「様式6-12入札金額内訳書（学生寮）」シートの A. 初期投資額 1 施設整備費相当額 に (11) 一部備品費 を挿入して入力 *「様式6-12建設工事業務費用内訳書（学生寮）」シートの直接費と共通費と並列の項目として 一部備品費 を挿入して入力	「一部備品費（多目的スペース及び共用リビングの備品）」は施設整備費に含まれないものとして考えますので、「様式6-12入札金額内訳書（学生寮）」シートのA. 初期投資額「(イ) 一部備品費（多目的スペース及び共用リビングの備品）」を挿入して修正します。
3	様式集	減価償却費について 様式6-11 長期事業収支計画表								減価償却費の項目は何を指しているか教えてください。	ランドリー等をリースとしない場合を想定しておりますが、事業者の提案によるため、減価償却費が発生しない場合は空欄でも問題ございません。

入札説明書等に関する質問回答（第二回目）

No.	書類名	質問項目	頁	章	該当箇所					質問内容	回答
					節 条	項	(1)	a)	ア ①		
1	その他	個別対話質疑に関して								個別対話時の質疑について書面で回答を頂けるか教えて頂きたいです。	個別対話時の質疑については書面回答いたしません。
2	その他	今後の追加質問に関して								今後銀行との詳細やりとりで質疑が多く出てくる可能性があります。追加質疑をしたい場合の受付は可能でしょうか。 また、第二回質疑回答に対する質疑を行いたい場合は、追加で大学に確認できるようにご配慮いただきたいです。	質疑の内容に応じて回答する場合があります。