

神奈川県座間市相武台の不動産売却に係る媒介契約

(公告/公示日：2020年6月9日/調達管理番号：20a00225)の質問に関し、以下の通り回答いたします。ハイライト・赤字箇所が最新の回答となります。

通番	該当頁	項目	質問	回答
1	入札説明書第1入札手続P6	1.1. 入札書	本件業務受注者は、物件売却完了時に、物件の買受者から媒介手数料を収受してよろしいのでしょうか。	(6/23回答) 本質問は、入札金額の積算に必要な質問との認識ですので、7月2日(木)PM4時以降に、HP上で質問回答を更新します。 (6/23再回答) 物件は、機構が実施する一般競争入札によって買受者を決定することを予定しています。一般競争入札に際し、応札条件として提示する入札書類や契約書案等に、買受者が媒介業者に対して手数料を支払う旨の記載を含める予定はありません。
2	入札説明書第1入札手続P9	1.3(4) 落札者の決定	「入札金額が著しく低い」とは具体的にいくら以上との規定があるのでしょうか。	具体的にいくら以上という規定はありません。
3	その他	物件について	現時点で入居者はいるのでしょうか。いる場合、売却時までには全員退去しているとの理解でよろしいのでしょうか。	2019年3月をもって入居者は全員退去しております。
4	その他	物件について	平面図等の間取りが分かる資料をご開示頂けますでしょうか。	(6/23回答) 間取りがわかる資料として別添平面図を提示します。 (6/26追記) なお、再回答時は、添付を省略します。
5	入札説明書第1入札手続P4	8 競争参加資格の確認及び技術提案書の提出について(3) 提出方法	弊社は情報セキュリティの都合上、メール添付ファイルが自動的に圧縮・暗号化処理されるため、郵送による提出を認めて頂けますでしょうか。	メールによる提出が技術的条件等により不可の場合、提出期限までに必着とし郵送による提出を認めます。
6	P3	5.(3) 共同企業体、再委託について	本物件の境界確定測量は実施しているか。実施していない場合、所有者から測量会社へ別途測量作業を発注することは可能か。	所有者から測量会社へ別途測量作業を発注することは可能です。
7	P7	11. 入札書	売却見込み額は建物消費税別の金額か。	(6/23回答) 売却見込み額は建物消費税等含む額とします(入札金額は、第1 入札手続1.1.入札書(5)のとおり、その額に「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額(昭和45年建設省告示第1552号)」に定める上限割合(消費税相当額を除く)を超えない割合を乗じた額としてください。1.1.入札書(7)のとおり落札決定に当たっては、入札書に記載された金額に当該金額の100分の10に相当する額を加算した金額をもって落札価格とします。) (6/26再回答) 売却見込額についての訂正回答を通番25に掲載しましたので、ご確認ください。
8	P10	13.(4) 落札者の決定	「入札金額が著しく低い」とは具体的に金額の目安等あるか。	具体的にいくら以上という規定はありません。
9	P22	第5 契約書(案)	媒介契約書(案)の金額以外の内容は、別途協議の上、修正することは可能か。	(6/23回答) 契約書の修正をご希望でしたら、追加質問として受け付けます。×切は6月25日正午とします。また再質問により、入札スケジュールの変更もあり得ますので、ご承知おきください。 (6/26再回答) 原則、決裁の条項は変更できません。
10	入札説明書作成要領	提出書類 技術提案書	②過去2年以内の本件と同規模(2億程度)の売却に係る媒介業務実績と過去2年以内の独立行政法人～、公的性格を持つ不動産業務の受託実績を両方満たす物件取引が1件あれば、要件を満たしますでしょうか。また、エビデンス資料(マスキング処理をした契約書等)の添付は別に必要でしょうか。	左記の両方を満たす物件取引が1件あれば、競争参加資格要件を満たします。実績を証明する資料があれば、技術提案書の業務実績の一部として写しを添付ください。
11	入札説明書作成要領	提出書類 技術提案書	共同企業体を結成する予定はありませんので、「共同企業体結成届」の提出は不要でよろしかったでしょうか。	提出は不要です。
12	入札説明書作成要領	提出書類 技術提案書	技術提案書はPowerPointによる弊社オリジナル書式(A4横)で提出させて頂きたいのですが、貴機構表紙(A4縦)を付ける必要がございますでしょうか。その場合、指定表紙はA4縦、その後の頁はA4横となってもよろしいでしょうか。もしくは貴機構所定表紙をA4横に揃えてもよろしかったでしょうか。	原則、PDFによる提出をお願いしていますので、書式が異なる場合は、ファイルを分割して送付して下さい。ただし当機構は4MB以上の書類や添付資料については、セキュリティの関係で受け付けていませんので、メールでの送付の際はご注意ください。

通番	該当頁	項目	質問	回答
13	入札説明書作成要領	提出書類 技術提案書 業務実施体制	業務従事者経歴書は専任担当者（主担当）のみでよろしかったでしょうか。または、複数人員の場合、主担当者や上長のものも必要でしょうか。	専任担当者（主担当）のみで結構ですが、複数人員の場合主担当以外の直接業務に携わる業務従事者の経歴書の提出を妨げません。
14	各種書類受領書	機密保持誓約書	当該CA（機密保持契約書）は弊社落札後に提出ではなく、6月30日に提出が必要なものでしょうか。また、当該CAの内容に関しては、弊社法務又は流通業務部のチェック後に修正希望がある場合、変更可能でしょうか。	機構の様式に定める機密保持誓約書は、図面の引き渡しの際等に提出を求めるもので、本入札手続き（資格審査等）に際しての提出は不要です。
15	各種書類受領書	【2】入札／企画競争説明書に記載がある場合に必要な書類	財務諸表をはじめとする当該受領書記載7項目に関しては、今回不要の認識でよろしかったでしょうか。	競争参加資格確認申請時においては不要です。情報セキュリティに関する資格・認証（取得している場合）等、技術提案書に記載する項目については技術提案書に添付してご提出願います。
16	各種書類	技術提案書（表紙）・委任状・入札書等	各書類下部に記入時の注意やダウンロードの案内が記載されていますが、提出時にはこちらを消した上での提出でよろしかったでしょうか。	注意事項その他記載部分は削除しても、しなくても結構です。
17	締結書類	媒介契約書及び売買契約書	貴機構指定書式の内容に関し、弊社法務又は流通業務部のチェック後に修正希望がある場合、変更可能でしょうか。	(6/23回答) 落札後の契約書の条項等野変更は原則認めていません。契約書の修正をご希望でしたら、追加質問として受け付けます。×切は、6月29日正午とします。回答は7月2日午後4時に再度HPに掲載します。 (6/26再回答) 原則、決裁の条項は変更できません。
18	再入札書	再入札	初回入札書が、弊社として最大限の条件にて応札した場合、再入札用の入札は不要でよろしかったでしょうか。	再入札書には、辞退として提出して頂きますので、再入札書の準備をお願いします。
19	提出書類	入札書	念のため確認させて下さい。入札書に記載する金額は、成約時（売却時）に貴機構から弊社が受領する成約報酬額という認識で間違いございませんでしょうか。	入札書に記載する金額は、成約時（売却時）に機構から支払う成約報酬額と異なり、競争入札を行う為に便宜上指定させていただいた金額の提示です。 現在提示している売却見込み額は未決定の額です。なお、実際の報酬額は別途物件の売却は競争入札に付し、実際の売却額に対し、 媒介契約書で定めた報酬率 に応じ報酬額を支払います。つまり本件入札書に記載する金額と技術評価点により一番点数が高い者を落札者として決定するため金額を仮に設定し、入札により応札者を決定、仲介契約書に報酬率を定め契約し、売却先を入札により決定後、契約書に記載している報酬率をお支払いいたします。
20	提出書類	委任状	2種類の委任状を確認致しましたが、 ①入札手続きの委任状（「入札会に関する一切の権限」）は、弊社代表取締役社長⇒主担当 ②提出日から履行期間終了日までの期間の委任状は、委任者：代表取締役社長、受任者：主担当ではなく主担当上席となりますでしょうか。またその場合、主担当上席⇒復代理人への委任状も必要でしょうか。ご教示お願い致します。	まずは契約書の署名者は誰かによって、提出する委任状を選択願います。全省庁資格審査の宛先（通常は代表取締役社長）と、契約書の署名者が同一の場合は、②の提出は必要なく、入札会時に、①については法人代表者から入札会に係る委任者（担当者）の様式をお使いください 契約書の署名者が代表取締役社長以外（代理人）の場合、資格審査書類提出時に、②競争参加資格審査書類提出以降の各種権限を代理人へ一括委任してください。以降、入札会は、①代理人から、担当者への委任状となります。
21	媒介契約書P.4	目的物の表示	総戸数24戸、全室3LDKの認識でよろしかったでしょうか。また、各住戸の専有面積をご教示願います。	間取りは3LDK 24戸です。専有面積は67.50㎡～78.80㎡まで異なります。別添平面図を参照してください。
22	媒介契約書P.2	5. 約定報酬額	本物件成約時に弊社が買主（物件購入者）より受領する媒介手数料に関して、貴機構からの制限は特にないと認識してよろしかったでしょうか。	(6/23回答) 本質問は、入札金額の積算に必要な質問との認識ですので、7月2日（木）PM4時以降に、HP上で質問回答を更新します。 (6/26再回答) 物件は、機構が実施する一般競争入札によって買受者を決定することを予定していません。一般競争入札に際し、応札条件として提示する入札書類や契約書案等に、買受者が媒介業者に対して手数料を支払う旨の記載を含める予定はありません。
23	P6	11. 入札書	通番1.22の回答が7/2以降に更新となっておりますが、本質問は入札金額を積算するために必須な情報であり、7/2のご回答では6/30の書類提出期限に入札書を作成することができません。それとも6/30に一度提出した入札書を7/2の回答次第で差し替えることは可能なのでしょうか？	(6/26回答) 資格審査書類の提出期限を、7月2日（木）正午に延期します。 (7/7回答) 資格審査書類の提出期限を、 7月16日（木）正午 に変更します。
24	質問回答通番17	11. 入札書	6月23日の回答で、「物件の買受者からの媒介手数料收受可否については、7月2日（木）PM4時以降に回答を更新する」とのことでしたが、入札書も6月30日に技術提案書と併せて提出することを鑑みますと、6月29日以前に回答をいただくことは可能でしょうか。	

通番	該当頁	項目	質問	回答
25	質問回答通番7		売却見込額190,957,000円は消費税込みの金額とのことですが消費税額をご開示ください。	媒介手数料は土地（非課税）及び建物の税抜き価格の合計に報酬率を乗じた額となりますが、売却見込額190,957,000円は通番19にて回答したとおり未決定の額につき、通番7にて回答した内容を訂正し、 売却見込額190,957,000円は土地のみの金額（非課税） とします。
26	技術提案書	(1) 業務実績について	②技術提案書(1)業務実績について 御社HPに掲載されている2018・2019年度不動産媒介・売却業務実績の注6の記載が途中で切れております。	業務実績の中から、当該業務に最も類似すると思われる実績（各年度2件以内）を選び、その業務内容（事業内容、サービスの種類、業務規模等）や類似点を「様式1（その2）」に記載ください。と記載されています。
27			①本物件成約時における弊社受領予定の買主側媒介報酬（仲介手数料）に関する質問に関する貴機構からの受領制限の有無、②売買契約書等、貴機構指定書式に関する修正の可否についてのご回答日が、技術提案書等提出期限の6月30日（火）以降の7月2日（木）16時以降との事ですが、弊社内部で決裁をとる必要上、事前にご回答頂くことは可能でしょうか。特に前記①に関しましては、現時点において明確なご回答を頂けないとなりますと6月30日（火）期限の提出書類の準備が不可能となる可能性がございます。	(6/26回答) 関係書類の提出期限を、 7月2日（木）正午 に延期します。 (7/7回答) 資格審査書類の提出期限を、7月16日（木）正午に変更します。
28			・再度確認させて頂きたいのは、弊社（媒介業者）が買受者から手数料を収受することに関して、貴機構は「関知しない」という理解・認識でよろしかったでしょうか。	本件（買受者から仲介手数料を収受すること）については、当機構は関知しません。
29			・「買受者が媒介業者に対して手数料を支払う旨の記載を含める予定はありません。」と回答いただきましたが、「媒介業者が買受者から仲介手数料を満額で収受することを妨げない」という認識でよろしいでしょうか。	
30	提出書類	各押印書類（日付）	7月2日正午の提出期限変更（延長）に関し、既に7月2日提出へ向け、社内決裁を完了済で、入札書等への職印押印も完了してしまっておりますことから、各提出書類の日付を変更[2020年7月2日（入札書の日付は、入札執行日：2020年7月14日）]を変更することが容易ではありません。 入札会のスケジュールを延期となった場合でも、日付は当初ご指示のまま[2020年7月2日（入札書の日付は、入札執行日：2020年7月14日）]で提出させて頂きたいのですがご了承頂けますでしょうか。	7/21に開始予定の本件入札会にて応札予定の入札書については、当初入札予定日であった7/2、あるいは質問回答にて変更した7/14の日付で問題ありません。