

入札に関する質問回答

管理番号	分野	質問事項	回答
No. 1	開示情報について	現地見学を希望しておりますが、その前に下記資料をご提供いただけますでしょうか。書類の有無、提供可否（否の場合の理由）も併せて回答してください。 1. 確認申請副本添付図面 2. 竣工図 3. 修繕履歴 4. 各法定点検・定期点検報告書 「『プロミティふちのベビル』の貸付けに係る一般競争入札に関する入札公告兼入札の説明書（令和6年11月26日付け公告）」で、書類の有無を開示した「企業庁保有の竣工図・施行図等」一式（以下5～23の書類） 5. プロミティふちのベビル老朽度診断調査業務成果品 6. 相模原多目的ビル（仮称）新築工事のうち建築主体工事 竣工図 7. 相模原多目的ビル（仮称）新築工事のうち建築主体工事 構造図・参考図 8. 相模原多目的ビル（仮称）新築工事のうち昇降機設備工事 9. 相模原多目的ビル（仮称）新築工事 給水変更 10. 相模原多目的ビル（仮称）新築工事 空調変更 11. 相模原多目的ビル（仮称）新築工事 （給排水衛生） 12. プロミティふちのベビル中央監視装置更新工事 13. プロミティふちのベビルスポーツ棟空調設備更新工事 14. プロミティふちのべ駐車場整備工事 15. プロミティふちのベビル中央監視装置更新工事 16. プロミティふちのべ・あつぎ各所改修工事設計図 17. プロミティふちのベビルスポーツ棟プール空調用ダクト更新工事実施設計 18. プロミティふちのベビルスポーツ棟空調用ボイラー更新工事実施設計 19. プロミティふちのベビル中央監視装置更新工事 20. プロミティふちのベビル冷温水発生装置更新工事 21. プロミティふちのベビル空調設備更新工事（その2） 22. プロミティふちのベビルレストラン改修工事 竣工図 23. 相模原多目的ビル（仮称）新築工事（プロミティふちのベビル）空気調和設備工事 施工図	各書類の有無、開示方法等は次のとおりです。なお開示にあたっては、原則、予め「秘密保持に関する誓約書」の提出が必要となります。開示するための場所の確保及び書類の準備等もありますので、事前においでになる予定日時を財産管理課担当者にご連絡いただくようお願いします。 「1. 確認申請副本添付図面」は、現在保有していないため、開示できません。 「2. 竣工図」及び「5～23の書類」は、現地見学会当日、見学時間内において閲覧することができます。 「3. 修繕履歴」は、財産管理課で開示します。 「4. 各法定点検・定期点検報告書」は、一般財団法人かながわ水・エネルギーサービスからの引継ぎ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
No. 2	開示情報について	下記資料をご開示頂きたく存じますが、書類の有無及び提供可否（否の場合の理由）についてご教示頂けますでしょうか。個人情報など開示不可の箇所は隅消しで結構です。 1. 適合する旨の通知書 2. 検査済証 3. 土地境界確定図面 4. 筆界確認書 5. 構造計算書 6. 石綿調査 7. 土地・建物固定資産税評価額と固都税額がわかるもの(公課証明書等・もしあれば) 8. 定期建物賃貸借契約書(企業庁と一般財団法人かながわ水・エネルギーサービス) 9. 不動産鑑定評価書 10. 物件の収支状況に関する資料 11. 建物管理契約書一式 12. マスターリース契約者と各テナントとの貸室及び駐車場の賃貸借契約書 13. 支払明細書及び各種請求書(公共料金含む)など収入・支出(月間)の内訳がわかるもの(2年間程度) 14. PMレポート・建物管理報告書等(もしあれば・2年間程度)	各書類の有無、開示場所は次のとおりです。開示方法等はNo.1 のとおりです。 「1～2の書類」は、財産管理課で開示します。 「3～4の書類」は、境界確認書、道路境界証明書、全部事項証明書及び地積測量図等でしたら、財産管理課で開示します。 「5. 構造計算書」は、現在保有していないため、開示できません。 「6. 石綿調査」は、財産管理課で開示しますが、調査結果は物件調書に記載のとおりです。 「7. 土地・建物固定資産税評価額と固都税額がわかるもの(公課証明書等・もしあれば)」ですが、地方公共団体所有のため非課税となります。国有資産等所在市町村交付金の算定標準額でしたら、財産管理課で開示します。 「8～10の書類」は、財産管理課で開示します。 「11～14の書類」は、一般財団法人かながわ水・エネルギーサービスからの引継ぎ時にご確認ください。
No. 3	開示情報について	企業用資産の一般競争入札公告兼入札説明書 2～3 ページの「7 個人情報等の取扱いについて」記載の個人情報及び機密情報にかかる物件資料の開示は「複写又は持出しは不可」とありますが、写真撮影は可能でしょうか。	お見込みのとおりです。
No. 4	開示情報について	建物の竣工図、施工図等を開示していただけますでしょうか。	No.1 のとおりです。
No. 5	開示情報について	企業用資産の一般競争入札公告兼入札説明書 2～3 ページの「7 個人情報等の取扱いについて」記載の個人情報及び機密情報にかかる物件資料として各テナントとの転貸借契約書を開示していただけませんか。 不可の場合、レントロールや現時点の契約期間・解約予定、次回更新期日等を開示していただけますでしょうか。	現時点の契約期間、次回更新期日等を記載したレントロールであれば開示できます。なお開示にあたっては、予め「秘密保持に関する誓約書」の提出が必要となります。
No. 6	機密保持に関する誓約書	プロミティふちのベビル現地見学会参加申込書については原本の提出は不要かと存じますが、機密保持に関する誓約書についてはいかがでしょうか。	「プロミティふちのベビル現地見学会参加申込書」及び「機密保持に関する誓約書」のいずれも原本の提出は不要です。「機密保持に関する誓約書」につきましては、財産管理課あてに電子メールで添付して提出する方法を受け付けておりますが、直接持参等も対応は可能です。
No. 7	開示情報について	本物件に係るマスターリース事業者の入札時に所属ホームページにて開示された「企業庁保有の竣工図・施工図等」の資料を、見学会までに所属ホームページに開示いただけないでしょうか。仮に不特定多数が閲覧可能な状態になるのが問題であれば、機密保持に関する誓約書を提出した者のみ、PDF開示もしくは原本複写を可能としていただけないでしょうか。図面がなく十分な物件調査ができない場合、一定のコンプライアンス基準を持つ企業は、所有者責任を果たせるかどうか疑義が生じるため、取得検討が極めて困難になります。（検討できる場合でも、限りなく保守的な査定となってしまいます） 本件を一般競争入札とされたのは公平に期すためかと存じますが、現状の入札方法ではハイリスク取引ができるプレイヤーに検討者が限られてしまいます。 幅広い方が検討できるようご一考お願いいたします。	No.1 及びNo.3 のとおりです。

入札に関する質問回答

管理番号	分野	質問事項	回答
No.8	転貸借契約に関する事項	所有権移転・引渡し後、すぐに現に入居中のテナント各社に対して退去交渉を開始することは可能でしょうか。 マスターリース契約者と各テナントとの賃貸借契約〔転貸借契約（普通賃貸借契約）〕を引継ぎ（駐車場等の賃貸借契約も同様）、最短３年間は現在の用途を維持することは遵守します。	企業用資産の一般競争入札公告兼入札説明書７ページ「19 その他の注意事項」記載のとおり、本物件は、地域振興を目的として建設したビルであり、売買後も周辺地域に与える影響を考慮することに努めてください。交渉自体は可能ですが、借地借家法等の関係法令を遵守した手続き等を行ってください。
No.9	機密保持に関する誓約書	機密保持に関する誓約書の提出方法を教えてください。個人情報及び機密情報にかかる物件資料はどのように確認できますか（郵送ですか、メールですか。）。	No.1 及びNo.6 のとおりです。
No.10	土地について	過去の被災履歴（水害、火災、地震）についてご教示ください。 御回答例： 水害・・・平成※年※月※※※※台風※号、貯水槽回りのフェンスが破損、ゴミ捨て場囲い破損。 地震・・・2021年2月13日福島県沖地震、一次EV停止。	建設以来、修繕を必要とするような被災はありません。
No.11	設備に関する事項	高濃度及び微量PCBを含む建築設備（変圧器、コンデンサー等）の使用・保管の有無についてご教示ください。	関連資料を開示する機密情報に新たに追加します。開示方法等はNo.1 のとおりです。
No.12	設備に関する事項	エレベーターについて、保守契約はフルメンテナンス契約、P O G 契約どちらでしょうか。	マスターリース契約者との引継ぎ時にご確認ください。
No.13	登記について	所有権保存登記について、物件引き渡しまでに実施いただくことは可能でしょうか。関連する費用は買主負担となることは理解しています。	物件引渡しまではできかねます。
No.14	貸会議室に関する事項	貸し会議室の主な利用者層（個人、法人、行政、事務所入居テナント等）、利用目的（セミナー、サークル活動、ビジネス上の会議等）、稼働率（直近３年分、部屋ごと）、年間収益をご教示ください。	物件の収支状況に関する資料等に含まれており、財産管理課で開示します。開示方法等はNo.1 のとおりです。
No.15	法令・税に関する事項	現時点で判明している違法性違反はございますでしょうか。また、既存不適格のものはございますでしょうか。	既存不適格においては、現在把握しているものに防火シャッターがあります。その他は、別途現況調査等を行い、詳細を調査する必要があります。
No.16	運営に関する事項	水道光熱費は、テナントに請求しているのでしょうか。	お見込みのとおりです。
No.17	運営に関する事項	令和７年９月３日付建通新聞「県 プロミティふちのベビルを一般競争入札で売却」の報道によると、「施設の老朽化が進んでおり、大規模改修には2023年度時点で23億円を要すると推定。収支については単年度で黒字を維持しているものの、累計では３億円余の赤字となっている。大規模改修費を賄いながら累計赤字を解消するのは難しいと判断し、民間に売却する方向性を固めた。」とございます。 上記について、①大規模改修の推定額23億円は、何かしらの調査・見積もりに基づき算出されているかと存じますので、その資料・内容を全て開示いただけるでしょうか。②現状黒字であるものの、累積では赤字となった要因をご教示ください。	大規模改修の算定根拠資料は、財産管理課で開示します。なお開示方法等はNo.1 のとおりです。 また累積赤字である理由としては、リーマンショック後、賃料水準を大幅に引き下げたこと等の影響によります。
No.18	入居者に関する事項	1 階の国際交流ラウンジは、鹿沼公園に建設される複合施設に移転することが決まっているかと存じますが、移転に関して協議している内容がございましたら開示ください（退去時期、原状回復等）。	個別テナントとの協議内容についてはお答えいたしかねます。

入札に関する質問回答

管理番号	分野	質問事項	回答
No.19	開示情報について	買主にとって遵法性・収支は極めて重要な論点です。質問No.1の回答において「「4. 各法定点検・定期点検報告書」は、一般財団法人かながわ水・エネルギーサービスからの引継ぎ時にご確認ください。」とございますが、過去公表されている「プロミティふちのベビル賃貸約契約（案）」第12条では「甲は、必要がある と認めるときは、随時に、乙に対し関係書類その他本物件について実地に調査し、又は参考となるべき報告、若しくは資料の提出を、乙に求めることができる」とございます。物件売却にあたって、買主に事前に法定点検等の資料を開示するのは一般的であり、当然に甲にとって必要と認められるかと存じますので、一般財団法人かながわ水・エネルギーサービス様に請求のうえ開示願います。また、同様に、建物管理契約書一式、マスターリース契約者と各テナントとの貸室及び駐車場の賃貸借契約書、支払明細書及び各種請求書(公共料金含む)など収入・支出(月間)の内訳がわかるもの(2年間程度)、PMレポート・建物管理報告書等(もしあれば・2年間程度)の開示も願います。	ご意見として承ります。 各書類の有無、開示場所は次のとおりです。開示方法等はNo.1 の とおりです。 「4. 各法定点検・定期点検報告書」は、No.1 のとおりです。 「建物管理契約書一式」及び「マスターリース契約者と各テナントとの貸室及び駐車場の賃貸借契約書」については、No.2 のとおりです。 「支払明細書及び各種請求書(公共料金含む)など収入・支出(月間)の内訳がわかるもの(2年間程度)」ですが、物件の収支状況に関する資料等でしたら、財産管理課で開示します。 「PMレポート・建物管理報告書等」は、保有していないため開示 できません。
No.20	法令・税に関する事項	固都税に関して、一般的に、国有資産等所在市町村交付金の算定標準額と固定資産税評価額とでは、どれほど金額の差があるのでしょうか。	相模原市にご確認ください。
No.21	運営に関する事項	事務所等につき、直近のテナント募集条件をご教示ください（賃料、フリーレント、AD等）。	マスターリース契約者との引継ぎ時にご確認ください。
No.22	法令・税に関する事項	償却資産税の対象となる資産をご教示ください（固定資産台帳等）。	相模原市にご確認ください。
No.23	保有書類について	「プロミティふちのベビルレストラン改修工事 竣工図」がございましたが、過去、レストランが入居していたのでしょうか。入居していた場合、その詳細についてご教示ください（区画、レストランの形態、ジャンル、レストラン廃止理由等）	レストランは、2階（現・管理事務所）の区画に立地しておりました。メニュー等営業当時の資料がございました。
No.24	開示情報について	以下資料について開示願います。 1. 確認済証（昇降機、工作物含む） 2. 確認申請書（昇降機、工作物含む） 3. 消防法関係届出書類（消防用設備等着工届出書等） 4. 新築時条例等許認可届出関連資料	各書類の有無、開示場所は次のとおりです。開示方法等はNo.1 の とおりです。 「1～2の書類」は、財産管理課で開示します。 「3. 消防法関係届出書類（消防用設備等着工届出書等）」は、一般財団法人かながわ水・エネルギーサービスからの引継ぎ時にご確認ください。 「4. 新築時条例等許認可届出関連資料」は、検査済証及び適合する旨の通知書（写）でしたら、財産管理課で開示します。
No.25	保有書類について	構造計算書は、写しも含めて保存されていないのでしょうか。	お見込みのとおりです。
No.26	開示情報について	質問No.1の回答において、「「2. 竣工図」及び「5～23の書類」は、現地見学会当日、見学時間内において閲覧することができます。」とございますが、見学会終了後は、財産管理課で開示されとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
No.27	運営に関する事項	低層棟1Fのスタジオを貸し出されているかと思いますが、利用状況をご教示ください（稼働率、利用客層、利用目的等）。	マスターリース契約者との引継ぎ時にご確認ください。
No.28	開示情報について	開示資料の原本を所有権移転と同時にすべて受領することは可能ですか。	原本が必要なものは引渡を予定しており、それ以外は写しであることを証明したものをお渡しする予定です。詳細は落札後に決定してまいります。
No.29	運営に関する事項	売買契約書の変更は可能ですか。	変更はできかねます。
No.30	土地について	新たに境界確定書の取得を行いますか。	行う予定はありません。
No.31	土地について	新たに確定測量図作成を行いますか。	行う予定はありません。
No.32	運営に関する事項	月中日の所有権移転の場合、収入（賃料等）と支出等の日割り精算を実施しますか。	マスターリース契約者との引継ぎ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
No.33	運営に関する事項	引継予定の契約（地位承継）は所有権移転日に地位承継の覚書等を締結する予定ですか。	落札者決定後から協議を行い、契約締結後に決定します。