

No.	資料名	タイトル	該当箇所		質問の内容	回答	回答の解説
			頁	項			
10	入札説明書	応募者の構成	2	5 (4)	「応募企業又はコンソーシアム構成員は、SPCに出資して本議決権株式すべての割当てを受けるものとする。」とありますが、出資を伴わないためコンソーシアム構成員ではない企業（例えば協力企業）は事業への参画は可能でしょうか？	仕様書に掲げる業務を実施する予定の企業は全てコンソーシアム構成員としてください。SPCにはコンソーシアム構成員にて本議決権株式の100%を出資していただくことを求めています。必ずしも全てのコンソーシアム構成員がSPCに出資する必要はありません。	仕様書に掲げる業務とは、対象施設※の整備・運営を指します。 ※対象施設とは、宿泊施設及び複合業務施設を指します。 また、提案により、商業施設及び付帯施設を含みます。 整備においては、対象施設の設計、施工監理、施工を行う企業をコンソーシアム構成員としてください。 運営においては、少なくとも対象施設の賃貸及び宿泊施設の運営を行う企業をコンソーシアム構成員としてください。 対象施設の賃貸とは、SPCから対象施設の貸付を受けた不動産賃貸企業が、第三者に当該施設を貸付ける業務のことを指します。SPCから不動産賃貸企業に貸付が行われない場合は当該業務は発生しません。 よって、宿泊施設を除く対象施設において実際に現地で営業を行う予定の企業は、必ずしもコンソーシアム構成員に含む必要はありません。 宿泊施設の運営とは、以下のいずれかの方式により実際に宿泊施設を運営する業務を指します。 ・コンソーシアム構成員が、自ら宿泊施設を整備し、自ら宿泊施設の運営に必要な人員等運営基盤を確保した上で、宿泊施設を直接運営する方式（直営方式） ・コンソーシアム構成員が、SPCまたは他のコンソーシアム構成員（不動産賃貸企業）から施設を借り受け、宿泊施設の運営に必要な人員等運営基盤を確保した上で、運営業務を第三者のホテルブランドへ一部委託し、第三者のホテルブランドの使用権をもって運営する方式（マネジメントコントラクト方式①） ・コンソーシアム構成員が、SPCまたは他のコンソーシアム構成員（不動産賃貸企業）が所有する施設において、SPCまたは他のコンソーシアム構成員（不動産賃貸企業）から運営委託を受け、宿泊施設の運営に必要な人員等運営基盤を確保した上で、運営する方式（マネジメントコントラクト方式②） ・コンソーシアム構成員が、SPCまたは他のコンソーシアム構成員（不動産賃貸企業）から施設を借り受け、宿泊施設の運営に必要な人員等運営基盤を確保した上で、第三者のホテルブランドの使用権（フランチャイズ加盟）をもって宿泊施設を運営する方式（フランチャイズ方式） ・コンソーシアム構成員が、SPCまたは他のコンソーシアム構成員（不動産賃貸企業）から施設を借り受け、自ら宿泊施設の運営に必要な人員等運営基盤を確保した上で、宿泊施設を運営する方式（賃借方式） 上記に掲げる第三者のホテルブランドは、必ずしもコンソーシアム構成員に含む必要はありません。

No.	資料名	タイトル	該当箇所		質問の内容	回答	回答の解説
			頁	項			
19	入札説明書	コンソーシアムについて	3	5 (5)	申請書及び資料の提出以降、応募企業、代表企業及びコンソーシアム構成員の変更は認めないとありますが、これは提出以降に応募企業、代表企業又はコンソーシアム構成員として一旦応募したものは、国の認可なしには辞退することが認められないということでしょうか。仮に原則として辞退することが認められない場合、どういった場合には国から認可が受けられるのでしょうか。具体的な例示をお示し下さい。	入札説明書5(5)に記載のとおり、競争参加資格確認後、コンソーシアム構成員を追加若しくは変更することは原則として認めません。 変更が認められるのは、協議の上、国がやむを得ない事情として合理的な理由があると国が認めた場合となります。やむを得ない事情としては、例えばコンソーシアム構成員の倒産等が考えられます。	競争参加資格確認後、事業者選定手続き中は、コンソーシアム構成員を変更することは原則として認めません。 一方で、落札者決定後は、事業協定書(案)第11条、第18条4、第23条、第27条に基づき、コンソーシアム構成員の変更が認められます。変更が認められるのは、構成員の変更により、提案内容の履行をより確実に実施できると国が認めた場合となります。 ※事業協定書(案)抜粋 第11条 事業者は、設計企業を変更しようとするときは、国の事前の書面による承諾を得なければならない。 第18条4 事業者が、業務計画書の内容を変更しようとする場合は、国と協議し、あらかじめ国の承諾を受けなければならない。 第23条 事業者は、施工監理企業を変更しようとするときは、国の事前の書面による承諾を得なければならない。 第27条 事業者は、施工企業を変更しようとするときは、国の事前の書面による承諾を得なければならない。
85	入札説明書	実績要件について	4	6 (15)	構成員が、構成員ではない企業とJVを組んで「設計企業」、「施工監理企業」、「施工企業」となることは可能でしょうか。	JVを組成する場合も、仕様書に掲げる業務を実施する予定の企業は全てコンソーシアム構成員としてください。	

No.	資料名	タイトル	該当箇所		質問の内容	回答	回答の解説
			頁	項			
48	入札説明書	実績要件について	4	6 (15)	<p>宿泊施設の運営実績について、宿泊施設の直営に加えて、マネジメントコントラクト、フランチャイズ方式での運営も含まれると解してよろしいでしょうか。</p> <p>宿泊施設の運営実績の「運営」とは、宿泊施設の建物所有（不動産賃貸）だけでも該当しますか</p> <p>逆に、第三者が保有する宿泊施設に、テナント出店した実績は該当しますか。また、運営委託やフランチャイズ契約した場合は該当しますか。</p> <p>また、ホテルの運営実績を保有する企業が、全てのホテル運営に関与する必要がありますか。</p>	<p>宿泊施設の運営実績については、当該企業が実際に宿泊施設を運営した実績（自ら施設を整備した上で自ら宿泊施設の運営を実施、マネジメントコントラクト方式による宿泊施設の運営受託、フランチャイズ加盟による宿泊施設の運営、第三者が保有する施設を借り受けての宿泊施設の運営等）を求めます。宿泊施設の運営を委託した実績（宿泊施設の建物を所有するのみ、第三者に建物を貸し付けるのみ）では実績とはみなしません。</p> <p>なお、ホテルの運営実績を保有する企業が、全てのホテル運営に関与する必要はありません。</p>	<p>左記回答中「自ら施設を整備した上で自ら宿泊施設の運営を実施」、「マネジメントコントラクト方式による宿泊施設の運営受託」、「フランチャイズ加盟による宿泊施設の運営」、「第三者が保有する施設を借り受けての宿泊施設の運営」の解説については、No.10の解説を参照してください。これらのうち、いずれかの方式で実績があれば、宿泊施設の実績要件を満たすこととなります。</p> <p>なお、宿泊施設の運営実績を保有する企業が全てのホテル運営に関与する必要はないほか、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施工実績を保有する企業が全ての施工に関与する必要はありません。 ・ 設計実績を保有する企業が全ての設計に関与する必要はありません。 ・ 施工監理実績を保有する企業が全ての施工監理に関与する必要はありません。 ・ 不動産賃貸実績を保有する企業が全ての不動産賃貸に関与する必要はありません。