

大阪府松原市府有地等の活用に係る開発事業者公募 質問に対する回答 【7回目】（令和6年11月20日）

No.	質問		回答
	要領のページ	内容（原則、原文のまま掲載）	
1	4	1 (4) ① 当該地において、特別高圧受電設備は設置されていますか？設置されている場合、契約電力及び供給電圧を教えてください。	特別高圧受電設備は設置されていません。
2	15	2 (1) ③ SPC事業実施計画書の提出について、実際の売買契約まで時間を要することに鑑み予定している内容から変更される可能性がございますが、申込時においては申込時点で想定しているSPCの内容について記載する形でもよろしいでしょうか。	売買契約まで時間を要することに起因してSPCの内容が変更される可能性がある場合、申込時点で想定している内容を記載してください。
3	15	2 (1) ③ SPCでの応募を検討しております。SPCの出資者は日本国内での不動産開発を対象としている投資枠のある新設予定のファンドを想定しているのですが、申込時点で当該ファンドが組成されていない場合、出資者は「未定」としてもよろしいでしょうか。それとも組成済みのファンドの内容について記載するのがよろしいでしょうか。（組成済みのファンドとは、新設予定のファンド同様に投資枠のあるファンドであり、現在弊社が不動産開発を行う度に出資しているものです。一方で、本件の売買契約締結時には現在使用している組成済みのファンドについては予算を全て消化している可能性が高く、新たなファンドを組成する必要があったため上記質疑をさせて頂いております。）	お示しのご事情により出資者を特定して記載することが難しい場合、出資者としては新設予定のファンドを想定していることや、申込者が当該ファンドに出資する予定であること、当該ファンドの想定規模等、想定されている内容を可能な限り記載するようにしてください。また、例えば、新設予定のファンドと類似の組成済みのファンドの情報をご参考イメージとして記載いただく等、出資者をどのように想定しているかが具体的に分かるよう、可能な限り記載内容を工夫いただくようお願いします。
4	15	2 (1) ③ 事業計画の内容に影響がなければ、売買契約締結直前に申込時に地位の承継先として予定していたSPCと異なるSPCとの契約は認められるのでしょうか。	基本的に、申込書に記載された設立予定のSPCに地位が継承され、当該SPCと契約を締結することを想定しています。やむを得ない事情により、申込書に記載された設立予定のSPCとは異なるSPCを契約者とされたい場合、事前に大阪府及び松原市と協議いただき、事情や事業計画書の内容の実現に支障がないかといった点を踏まえ個別に判断します。
5	19	4 (1) ③ 事業予定者決定後の仮契約・売買契約及び所有権移転登記について、申込時はSPC設立前であり、仮契約及び契約までにSPCを設立させる場合、申込時点のみリース会社等のブリッジのSPC（申込事業者が出資者ではない）を使用してもよろしいでしょうか。（この場合、申込保証金の納付もブリッジのSPCとなります。）	SPC設立予定であり、申込保証金納付時にSPCが設立されていない場合、申込保証金は申込書（様式1-2）に記載された代表事業者に納付いただきます。お示しの、申込事業者が出資者ではないブリッジのSPCによる申込保証金の納付は認められません。
6	19	4 (1) ③ 事業予定者決定後の仮契約・売買契約及び所有権移転登記について、申込時はSPC設立前であり、仮契約及び契約までにSPCを設立させる場合、SPC設立前に生じる申込保証金の納付については代表事業者によるお支払いの認識で合っていますでしょうか。	SPC設立予定であり、申込保証金納付時にSPCが設立されていない場合、申込保証金は申込書（様式1-2）に記載された代表事業者に納付いただきます。
7	20	4 (2) ① 申込時にSPCの設立予定がある場合、申込書の【設立予定のSPC等】に関して「名称」は仮称、「持ち分」については現時点の想定でよろしいでしょうか（実際の契約まで時間を要することに起因して）	売買契約まで時間を要することに起因してSPCの内容が変更される可能性がある場合、申込時点で想定している名称や持ち分を記載してください。
8	20	4 (2) ② SPCでの応募を検討しており、金融機関からの資金調達を行う前提で考えております。申込時点においては想定している金融機関を記載し、実際の資金調達時点で変更になることは問題ないでしょうか。	申込時点で想定している金融機関を記載してください。実際の資金調達時点で変更となったことをもって問題とはしませんが、申込時点で記載いただく内容は実現可能性を十分に考慮した内容としてください。
9	20	4 (2) ③ 申込者に関する資料について、「SPCの場合、全ての出資者ごとに提出してください」とありますが、開示可能な投資家のみを出資者として記載する形でもよろしいでしょうか。	開示可能な投資家（出資者）の資料を提出してください。
10	20	4 (2) ③ 申込者に関する資料イ〜クについては地位承継を予定しているSPCではなく開発事業受託者に関する資料の認識でよろしいでしょうか。	公募要領のP20の4（2）③「申込者に関する資料」のイ〜クについては、SPCの出資者に関する資料を、すべての出資者ごとに提出してください。
11	22	4 (4) ④ ホームページに記載されている協定書（案）や売買契約書（案）の内容についても承諾したとみなされるのでしょうか。内容の修正やご相談についても一切認められないのでしょうか。	公募要領のP22の4（4）④「要領等の承諾」に「申込書類の提出により、要領等、協定書、仮契約書並びに売買契約書の記載内容及び条件等を申込者が承諾したものとみなします。」と記載しています。協定書（案）、売買契約書（案）は公募要領配布開始時点での案であり、締結時には内容を変更する可能性があります。申込書類を提出いただいた場合、協定書（案）や売買契約書（案）の内容について承諾のうえ申込みいただいたものとみなします。なお、協定書や売買契約書の締結にあたり、内容の修正や相談を完全に否定するものではありませんが、協定書（案）や売買契約書（案）の内容と大きく異なる内容への修正等は難しいと考えられることをご理解ください。
12	—	様式1-1 SPCでの応募を検討しておりますが、申込者の「氏名または名称及び代表者氏名」についてはSPC名ではなく事業者名を記載する認識でよろしいでしょうか。	申込者がSPCである場合、もしくは申込時点ではSPCが設立されていないものの、SPCの設立を予定している場合は、申込書は様式1-2を使用してください。申込者がSPCである場合、「1 代表事業者」のうち「氏名または名称 代表者名」欄はSPCの名称、代表者名を記載してください。「1 代表事業者」のうち「取得持ち分」欄、「SPCへ承継予定」欄、「2 共有者」、及び「【SPCへ地位を承継する場合は、以下に記入してください。】」以下は記入不要です。申込時点ではSPCが設立されていない場合は、「1 代表事業者」の記入欄は申込者に関する内容を記載し、「【SPCへ地位を承継する場合は、以下に記入してください。】」以下に設立予定のSPCに関する内容を記載してください。共同申込でない場合は、「1 代表事業者」の記入欄のうち「取得持ち分」欄、及び「2 共有者」の記入欄は記入不要です。
13	—	様式12 SPCでの応募を検討しております。価格提案書に記載する住所や氏名等についてはSPCに関する内容か、それとも事業者に関する内容でしょうか。	申込者がSPCである場合、価格提案書の所在地や名称等はSPCに関する内容を記載してください。申込時点ではSPCが設立されていない場合は、申込者に関する内容を記載してください。