

本庁舎西棟2・3階系統空調機賃貸借の制限付き一般競争入札に関する質問事項と回答

令和8年5月11日

No.	質 問 内 容	回 答
1	契約書案について、賃貸借契約を締結する際の最終的な契約書であるという認識でよろしいでしょうか。最終的な契約書でない場合、最終案をご共有いただくことは可能でしょうか。また、落札後に契約書条項の内容に関して協議することは可能でしょうか。	原則として最終的な契約書としますが、落札後に契約書条項の内容に関して協議することは可能です。ただし、入札条件が変更となるような内容については協議しません。
2	本入札において、契約保証金は不要という解釈でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。奈良市契約規則第23条第2項第3号に基づき、免除とします。
3	賃貸借期間中、賃貸人の責によらない事象により物件が滅失・損傷する等により、使用することができない期間（故障修理期間中を含む）が生じた場合であっても、賃貸借料は変更されないという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
4	契約書案第8条第3項について、発生した損害が動産総合保険の補償対象外である場合、または補償対象であっても支払われる保険金が損害額に不足する場合には、当該保険金で充当できない損害額について、受注者は発注者に対して賠償請求を行うことができる、との理解で相違ございませんでしょうか。	お見込みのとおりです。
5	賃貸借期間が満了し、賃貸人が賃借人に物件の所有権を譲渡後、賃貸人はこの契約に係る一切の責任を負わないという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
6	賃貸人の負担により付保する動産総合保険が適用されない地震・津波・噴火等の天変地異やテロ等による不可抗力等の事象に起因する物件の損害について、賃貸人は修繕・修復の実施及びその費用について責任はないという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
7	動産総合保険の適用は賃貸借開始日以降となりますので、賃貸借開始日以前の仮使用期間中に保険適用となりうる事象が起こった場合でも、賃貸人は修繕・修復及びその費用について責任はないという認識でよろしいでしょうか。	工事保険でカバーして下さい。
8	賃貸人の責以外での不可抗力（例えば、新型コロナウイルスや、国内外の戦争や紛争の影響等により製造に遅れが生じる等）による工期の延長は認められますでしょうか。またその際に賠償金等を賃貸人は賃借人へ支払う必要はないとの認識でよろしいでしょうか。	賃貸人の責以外での不可抗力による工期の延長は、やむを得ない場合においては協議のうえ可能とします。またその際に賠償金等を賃貸人は賃借人へ支払う必要はないものとします。
9	（上記の質問で工期の延長が認められる場合）工期変更による賃貸借期間の短縮・延長が発生した場合、賃貸借料の金額変更は可能でしょうか。	賃貸借料の金額変更はせず、賃貸借期間は180箇月のままとし、開始日と終了日を変更とします。
10	契約書（案）第21条予算の減額等による契約の変更等2項について「商習慣上相当と認められる範囲」とは、残賃貸借料を賠償額としてお支払いいただけるという認識でよろしいでしょうか。	契約書（案）第21条第3項のとおりとします。

本庁舎西棟2・3階系統空調機賃貸借の制限付き一般競争入札に関する質問事項と回答

令和8年5月11日

No.	質 問 内 容	回 答
11	不可抗力等を含む賃貸人の責によらない事象により、物件の一部もしくは全部を滅失・毀損した場合、当該損失部分の残賃貸借料を賃貸人に支払うという認識でよろしいでしょうか。	発生した損害が動産総合保険の補償対象外である場合、または補償対象であっても支払われる保険金が損害額に不足する場合には、当該保険金で充当できない損害額について、受注者は発注者に対して賠償請求を行うことができることとします。
12	賃貸人の責によらない事象により契約解除となった場合、当該設備の撤去費用については賃借人の負担との認識でよろしいでしょうか。	発注者の都合により、賃貸借契約が中途解除となった場合の当該設備の撤去費用については、発注者の負担とします。
13	入札保証金について、弊社は過去2年間に他の地方公共団体と同規模の賃貸借契約締結実績が2回以上あるため、入札保証金は不要という解釈でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。奈良市契約規則第4条第2項第3号に基づき、免除とします。
14	仕様書に「賃貸借期間中における設備の機能を常に正常に稼働するものとする。」と記載されていますが、当該記載はフルメンテナンスを意味するものではなく、賃貸人に保守の責任及び費用負担はないという解釈でよろしいでしょうか。異なる場合は保守・修繕業務の範囲(定期点検、消耗品交換、突発的故障対応等)と費用の負担区分についてご教示ください。	賃貸人に保守の責任及び費用負担はないものとします。
15	賃貸借料の税率は賃貸借契約開始日の税率が適用されるという認識でよろしいでしょうか。	賃貸借料は当初の入札金額(落札金額)であり、賃貸借に係る税率はそこに含むものです。
16	契約期間中に税率変動があった場合、税率変動相当分の賃貸借料変更は可能でしょうか。	賃貸借料は当初の入札金額(落札金額)であり、賃貸借料の変更はできないものです。
17	賃貸借期間終了後、賃借人へ当該設備を無償譲渡するため受注者は固定資産税は免除という解釈でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
18	入札書封入封筒への封印は必要でしょうか。必要な場合、代理人入札の場合においては代理人の押印のみでよろしいでしょうか。また、印鑑の箇所と数についてもご教示いただけますでしょうか。	封印は必要です。代表者の印又は代理人の印(どちらでも可)とします。印鑑の箇所と数は下図をご参照ください。 