

一般競争入札の実施に係る掲示

標記について、希望者は下記により競争参加資格確認申請書等を提出されたく掲示する。

なお、本件は、競争参加資格確認申請書及び競争参加資格確認資料を受け付け、価格と価格以外の要素を総合的に評価して落札者を決定する総合評価方式の業務である。

本件は、複数団地の居住者説明業務の契約手続等に関する事項を定めた業務委託協定書（以下「協定書」という。）を締結した後に、協定に基づき契約予定業務の業務委託契約を締結する協定型一括入札方式に準じた方式の業務である。

令和 6 年 3 月 14 日

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 本部長 倉上 卓也

1 業務概要

(1) 業務名

「令和 6～7 年度借地方式等の市街地住宅の用途廃止に係る居住者説明等業務（東日本賃貸住宅本部管内 4 団地）」※

※令和 6～7 年度借地方式等の市街地住宅の用途廃止に係る居住者説明等業務（東日本賃貸住宅本部管内 4 団地）における業務実施予定団地（以下、「予定団地」という。）の業務委託手続きについて

- ①受託者の決定後、予定団地に係る業務委託契約までの手続等を定めた協定書を締結する。
- ②各予定団地における業務の委託については、協定書に基づき予定団地毎に業務委託契約を締結する。

注）協定書の締結後、各予定団地について委託業務の開始時期を変更し、又は委託業務の発注を中止することがある。

(2) 業務内容

入札説明書による

(3) 協定期間

令和 6 年 6 月 17 日から令和 10 年 3 月 31 日まで

2 競争参加資格

- (1) 独立行政法人都市再生機構会計実施細則(平成 16 年独立行政法人都市再生機構達第 95 号)第 331 条及び第 332 条の規定に該当する者でないこと。
- (2) 当機構東日本地区において令和 5・6 年度物品購入等に係る競争参加資格の業種区分「役務提供」の認定を受けていること。
※「全省庁統一資格」は当機構の競争参加資格とは何ら関係ないため注意されたい。
- (3) 次に掲げる a 又は b の業務（以下「説明業務等」という。）の実績が 1 件以上あること。

a 説明業務

平成 25 年度以降に受注し、完了した次の事業に係る権利者（地区内の土地・建物（住宅、商業・業務を問わない）の所有者、借地人、借家人）への事業内容、移転条件その他これに関する事項の説明業務

- ・ 公的機関（※）が行う、住宅の用途廃止、建替え、耐震改修
- ・ マンション建替え事業
- ・ 市街地開発事業（都市計画法第 12 条に規定する市街地開発事業）
- ・ 公的機関（※）が行う、その他市街地の整備改善事業

※「公的機関」とは、国、地方公共団体、地方住宅供給公社等の公社、独立行政法人（前身の組織（公団等）を含む。）をいう。

b 中高層集合住宅の管理業務

平成 25 年度以降に受注（所有する物件を自ら管理する場合を含む。）し、完了した又は履行中の中高層（3 階建て以上を対象とする。）集合住宅の管理業務（入居者の窓口として、問い合わせ、苦情その他各種届出や申請の受付及びこれらに係る処理等について、総合的に対応する業務が含まれるものに限る。）で、履行期間が継続して 1 年以上であるもの（履行中の場合は入札説明書 7（1）①に記載する競争参加資格確認申請書（以下「申請書」という。）の提出期限日時点において、受注後 1 年以上が経過しているものに限る。）

- (4) 次に掲げる①及び②の基準を全て満たす説明業務責任者（※）を配置できること。なお、業務実施に当たっては、現地（担当する各予定団地の勤務地である相談事務所）へ週に 1 回以上の出勤が必要で、説明業務責任者 1 人が同時に担当できるのは最大で 5 団地までとする。

※「説明業務責任者」とは、これまで培った経験、ノウハウ、専門的知識等を活かし、受託業務が円滑に行われるよう業務従事者を指導する者をいう。

① 次に掲げる i 及び ii の基準に該当する者

i 上記(3)に掲げる「a 説明業務」に携わった経験又は「b 中高層集合住宅の管理業務」のうち、入居者の窓口として、問い合わせ、苦情その他各種届出や申請の受付及びこれらに係る処理等について、総合的に対応する業務に携わった経験を平成 25 年度以降に 1 年以上（a・b の業務経験の合算も可）有する者

ii 下記のいずれかに該当する者

- ・ 宅地建物取引士の資格を有し、宅地建物取引業法による登録を行っている者
- ・ 管理業務主任者又はマンション管理士の資格を有し、マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を行っている者
- ・ 一般社団法人日本補償コンサルタント協会が付与する補償業務管理士（補償業務管理士検定及び検定試験実施規定第 3 条に規定する部門のうち、補償関連部門及び総合補償部門の補償業務管理士に限る。）の資格を有し、同協会補償管理士台帳への登録を行っている者
- ・ 一般社団法人再開発コーディネーター協会が実施するマンション建替えアドバイザー制度に基づくマンション建替えアドバイザーで、同協会の名簿に登録されている者

② 恒常的な雇用関係

申請書及び資料の提出期限日時点において、申請書の提出者との間に雇用関係のある社員（パートタイマー及びアルバイトを除く。）であること。

なお、前述の雇用関係については、健康保険証により確認（原本確認及び写しの提出）する。雇用関係がないと判明した場合は、「虚偽の記載」として取扱う。

- (5) 次に掲げる基準を満たす者を説明業務従事者※1 とし必要人数※2 以上配置できること。

※1 「説明業務従事者」とは、相談事務所に常駐し、入札説明書 3（2）に記載の業務を実施する者をいう。

※2 配置必要人数については、特記仕様書（別表）に記載の予定配置人員とする。

雇用関係のある社員

各予定団地の業務開始時点において、申請書及の提出者との間に雇用関係のある社員であること。各予定団地の業務委託開始時まで、従事者の氏名を記入し委託業務責任者に提出すること。なお、前述の雇用関係については、健康保険証の写しの提出により確認する。ただし、雇用するに当たり、健康保険（国民健康保険を除く。以下同じ。）の加入が義務とならない者を従事者とする場合には、健康保険被保険者証の写しに代えて、雇用契約書の写しの提出により確認する。この場合において、機構は、業務開始時点までに提出された雇用契約書の写しの内容について、従事者に確認を行うことができるものとし、事業者はこれに同意する。なお、当該確認の結果に関わらず、雇用関係がないと判明した場合は、「虚偽の記載」として取扱う。

- (6) 申請書及び資料の提出期限の日から開札の時までの期間に、当機構から本件業務の履行場所を含む区域を措置対象区域とする指名停止を受けていないこと。
- (7) 会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（一般競争参加資格の再認定を受けた者を除く。）でないこと。
- (8) 暴力団又は暴力団員が実質的に経営を支配する者又はこれに準ずる者でないこと。

3 総合評価に係る事項

(1) 総合評価の方法

- ① 価格と価格以外の要素がもたらす総合評価は、当該入札者の入札価格から求められる下記②の「価格評価点」と下記③により得られた「技術評価点」との合計値をもって行う。

- ② 価格評価点の算出は、以下のとおりとし、価格点は100点とする。

価格評価点 = $100 \times (1 - \text{入札価格} / \text{予定価格})$

- ③ 技術評価点の算出は、以下のとおりとする。

技術評価点 = $100 \times \text{技術点} / \text{技術点の満点}$

また、技術点の算出は、申請書及び資料の内容に応じ、下記の評価項目毎に評

価を行い、技術点を与えるものとし、満点は100点とする。

- ・企業の経験及び能力
- ・予定説明業務責任者の経験及び能力
- ・業務の実施方針

- ④ 現に同種業務（※1）を実施している者及び既に契約を満了した同種業務のうち機構の新基準（※2）により業務実績評価がなされている者（※3）は、その直近の評価結果に応じて技術評価点を加点又は減点する（複数の業務実績評価を受けている場合は、その平均値とする。）。

※1 同種業務とは、当本部がこれまで発注した「借地方式の市街地住宅等の用途廃止等に伴う居住者説明等業務」「団地再生等事業（耐震事業を含む）に係る居住者説明等業務」を指す。

※2 機構が新基準で業務実績評価を行うことを通知した業務を指す。

※3 本入札公告日から起算して過去2年間に同種業務が完了し評価を通知したもの及び履行中の同種業務にあつては中間評価を通知したものを指す。

- ⑤ 「価格評価点」及び「技術評価点」において、小数点以下の端数が生じた場合には、次のとおりとする。

価格評価点：小数点以下第2位まで算出する（小数点以下第3位を切り捨てる。）。

技術評価点：小数点以下第3位を四捨五入する。

(2) 落札者の決定方法

入札参加者は「価格」と「企業の経験及び能力」、「予定説明業務責任者の経験及び能力」及び「実施方針」をもって入札を行い、入札価格が当機構であらかじめ作成した予定価格の制限の範囲内である者のうち、上記(1)によって得られる数値（以下「評価値」という。）の最も高い者を落札者とする。

ただし、落札者となるべき者の入札価格によっては、その者により当該契約の内容に適合した履行がなされないおそれがあると認められるとき又はその者と契約を締結することが公正な取引の秩序を乱すこととなるおそれがある著しく不相当であると認められるときは、予定価格の制限の範囲内で、発注者の求める最低限の要求要件を全て満たした他の者のうち、評価値の最も高い者を落札者とするができる。

なお、評価値の最も高い者が2者以上あるときは、くじ引きにより落札者となるべき者を決定する。

また、落札者となるべき者の入札価格が次に定める算定方法により得た額（「調査基準価格」という。）を下回る場合は、低入札価格調査を実施するものとする。

調査基準価格＝予定価格×7／10

4 入札手続等

(1) 入札説明書の交付期間、場所及び方法

交付期間： 令和6年3月14日（木）から令和6年3月29日（金）までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、午前10時から午後5時まで（ただし、正午から午後1時の間は除く。）

交付場所： 〒163-1382 東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー18階

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

ストック事業推進部資産活用調整課 電話03-5323-2713

※入札説明書は当機構ホームページからダウンロードできるが、特記仕様書等については諸条件を満たした者に来社の際に交付する。予め来社日時を連絡のこと。詳細は入札説明書を確認すること。

(2) 申請書及び資料の提出期限、場所及び方法

提出期限： 令和6年3月29日（金）午後5時

提出場所： 上記（1）の交付場所に同じ。

提出方法： 予め提出日時を連絡の上、内容を説明できる者が持参することとし、郵送又は電送によるものは受け付けないこととする。

(3) 入札書の提出期限、場所及び方法

提出期限： 令和6年5月29日（水）午後5時

提出場所： 〒163-1382 東京都新宿区西新宿6-5-1

新宿アイランドタワー19階

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

総務部経理課 電話 03-5323-5705

提出方法： 予め提出日時を連絡の上、提出場所へ持参又は同日同時刻必着での書留郵便による郵送とする。

電送によるものは受け付けない。

(4) 開札の日時及び場所

日時： 令和6年5月30日（木）午前11時00分

場所： 独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 19階入札室

〒163-1382 東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー

5 その他

(1) 入札保証金及び契約保証金 免除

(2) 入札の無効

本掲示に示した競争参加資格のない者のした入札、申請書又は資料に虚偽の記載をした者のした入札及び入札に関する条件に違反した入札は無効とする。

(3) 落札者の決定方法

上記3(2)による。

(4) 一般競争入札参加資格の認定を受けていない者の参加

上記2(2)に掲げる一般競争入札参加資格の認定を受けていない者も上記4(2)により申請書及び資料を提出することができるが、競争に参加するためには、申請書提出期限までに当該資格の申請を行い確認を受け、かつ開札日までに認定を受けていなければならない。

(5) 問合せ先

① 申請書及び資料について

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

ストック事業推進部資産活用調整課

電話03-5323-2713

- ② 令和5・6年度の競争参加資格について
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
総務部経理課
電話03-5323-5705

(6) 詳細は入札説明書による。

以 上