

## 合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 令和5年9月28日(木)
- 2 場所 独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 1901 会議室
- 3 委員(五十音順)  
氏家宏海(弁護士)、金井貴嗣(大学名誉教授)、中田善久(大学教授)、中村豪(大学教授)  
堀田昌英(大学教授)
- 4 審議対象期間 令和5年1月1日～令和5年6月30日
- 5 抽出件数

入札方式			抽出件数
工事	1	落札率が高い契約	1件
	2	一者応札・応募の契約	1件
	3	一定の関係を有する法人との契約	1件
	4	入札方式にかかわらない抽出	1件
業務等	5	落札率が高い契約	1件
	6	一者応札・応募の契約	1件
	7	一定の関係を有する法人との契約	1件
抽出件数(計)			7件

- 6 委員からの意見・質問及びそれに対する回答  
個別抽出事案の審議内容は別紙のとおり。

以上

意見・質問	回答
<p><b>【R05 千葉ニュータウン内野団地2-5-6号棟他2棟耐震改修その他工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件は落札率が高いが、不落が2回続き、3回目の不落随契手続を経た結果ようやく落札されたため高落札率になったとのことであった。応札者からすれば、入札回数を重ねるごとに落札水準は推測されるものか。</li> <li>・本件に限った話ではないが、1回の入札で落札率が高くなることあるのはなぜか。</li> <li>・競争参加資格について、本件は、他の工事案件と異なり地域の限定（首都圏1都4県に拠点あり）があるが、これはなぜか。</li> </ul> <p><b>【R04 洋光台西他4団地橋梁修繕工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去の類似案件の入札状況と比較すると、本件以外の落札率は高いが、本件は低くなっている。本件は結果的には1者応札であるが、何らかの競争性が働いたため低い金額で入札されたと思われるが、何か背景があるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通常の案件であれば札入れは2回までとなっていますが、本件は団地建物の安全性確保のための工事として遅延が許されないために不落随契手続として3回目の開札を実施したものです。本件は幸い乖離が解消された結果3回目で落札されたものですが、あくまでも事業者が履行できる価格かどうか根拠となるものであり、必ずしも折り合うかどうかはわかりません。一般的には札入れの回を重ねるほど、(予定価格と入札価格の) 価格差は近づくものと推測します。</li> <li>・事後に入札結果を公表していますので、類似案件の入札状況を調べていくと、予定価格水準をある程度推測できるため、落札率が高くなるものも中には存在します。また、応札者の将来的なインフレ等の思惑によっても、落札率が高めとなる傾向になるかと思えます。インフレ基調の現況において、高落札率や不調、不落の発生を強く懸念しております。</li> </ul> <p><b>【事後に補足しての回答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事の施工体制確保のため（速やかな工事施工、緊急出動対応、万全な工事対象地区配慮）、あるいは、UR 賃貸住宅の存する地域において、受注機会を確保するといった観点から地域要件を設定しています。本件工事以外の工事（橋梁工事、電気設備工事）においても、記載すべき他の資格要件が多いため資料構成上記載していませんが、本件同様に首都圏1都4県で地域要件設定しています。一方で、諏訪団地建設工事は、工事規模も大きく政府調達協定（WTO）対象案件であることから、こういった地域要件設定はしておりません。</li> <li>・前提として、事業者は他に入札参加者がいるか分からない状況となっているため、競争参加者がいると推定しての入札になっています。今回の入札は応札意欲が高かった結果ではないかと推測しています。</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件は低入札調査を実施したものであり、ヒアリングによると、落札者は経費の部分で入札金額を抑えたということだが、経費にはどのようなものがあるのか。</li> <li>・横浜市に拠点があるので経費が抑えられたとのことだが、それはどういうことか。</li> <li>・資料中、修繕内容を見ると、「〇〇他」と表現されている。実際には修繕内容は「他」で一括りされているのではなく、特定されているものか。</li> <li>・落札者は修繕する内容を把握したうえで入札したということか。</li> <li>・修繕内容はどのようにして設定しているのか。</li> <li>・本件は1社応札であり、過去の類似業務を見ても応札者が少ない。橋梁修繕工事は特殊な技術が必要なのか。</li> <li>・落札者はUR以外が発注した橋梁修繕工事は経験があるのか。</li> <li>・落札者の入札金額の内訳について、直接工事費はUR積算とほぼ同程度で、経費の部分を抑えたとのことだが、UR積算における工事費に対する経費の割合はどの程度か。</li> <li>・経費の金額は、実行可能な金額だったということか。</li> </ul> <p><b>【R05 高島平他2団地自家用電気工作物修繕調査工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件は修繕調査工事となっているが、「調査」とは何をするのか。通常の修繕工事とどう違うのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事資材や人件費以外の事務費等があります。</li> <li>・工事現場が横浜市内に点在しているが、横浜市内に営業拠点があつて現場から近い場所に位置しているおり、効率的に管理体制が組めたので経費を削減できたと聞いております。</li> <li>・資料中では「他」でまとめていますが、仕様書等では詳細に修繕内容を特定していません。</li> <li>・それぞれの橋梁に対する具体的な修繕内容を示したうえで公募しておりますので、落札者も工事内容を把握したうえで入札に参加しております。</li> <li>・橋梁については5年に1回の周期で計画点検を行っており、その結果に基づいてそれぞれの橋梁の修繕項目を決定しました。</li> <li>・橋梁修繕工事に際しては、特に高度かつ専門的な技術を要するものではなく、土木のゼネコンであれば、対応可能だと思われます。</li> <li>・競争参加資格の中で同種工事の経験を求めているため、そこで過去の実績があることを確認しております。</li> <li>・一般的には、直接工事費の6割程度を経費としております。</li> <li>・おっしゃるとおりです。</li> <li>・通常の修繕が主ですが、一部団地において、修繕の際に各部品の劣化状態等を調査する業務を含んでおります。仕事の内容としては主は工事であり、調査はその一部となってい</li> </ul>
--	---

<p>・落札者である一定の関係を有する法人が実際に修繕工事を行うのか。それとも下請業者が行うのか。</p> <p>・技術評価点の内訳について、施工計画を評価する項目があるが、これは過去の経験に依存するものなのか。</p> <p>・過去の類似案件の入札状況を見ると、一定の関係を有する法人ばかりが落札している。他社も参加できるような制度を考えるべきでは。</p> <p><b>【諏訪団地（建替）建設工事】</b></p> <p>・競争参加資格における客観点とはなにか。</p> <p>・本件は客観点 1,200 点以上という競争参加資格を設定しているが、主に大手しか参加できないということか。また、本件は規模の大きな工事だから客観点 1,200 点以上としているのか。</p> <p>・（低入札）調査基準価格は公開されているのか。</p> <p>・辞退者の技術評価点が最も高いが、辞退理由は。</p> <p>・技術評価項目について、UR の工事成績評点があるが、これはどうやって決まるのか。</p>	<p>ます。</p> <p>・工事の主たる部分以外の下請負は認めているため、協力会社が下請として工事を行うことはありますが、主たる部分については落札者が行っております。</p> <p>・当該項目は、提案内容に対する評価となるため、過去の実績だけで加点されることはありません。ただ、これまでの実績から得た知見から良い提案を行えば加点されることとなります。</p> <p>・現状、一部の工事では、これまで競争性を高めるべく工夫はしてきたものの、結果的には慣れている事業者だけが参加しているものも存在するところです。人手不足が顕著で、人件費・資材費が高騰する昨今、現状のままだと工事が立ち行かなくなる可能性もありますので、事業者が参加しやすい工事規模・工期で発注する工夫をしていくことは当然ですが、新たな局面に対応すべく危機感をもって検討していきたいと考えます。</p> <p>・国や公的発注主体における業者登録制度の一つで、事業者の受注実績を「主観点」として採点する一方で、会社の規模、経営成績、技術者の数等の客観的な事項を点数としたものを「客観点」として採点しています。</p> <p>・客観点 1,200 点以上だと大手の事業者になりますが、数社に限られるというものではなく、数としてはそれなりの数の多数の社が存在することになります。また、本件のような新築工事の場合は、工事規模も大きいことから基本的に客観点 1,200 点以上を設定しております。</p> <p>・事前には公開しておりませんが、落札決定後に公表しております。</p> <p>・ヒアリングの結果、参加申込を行ったものの、技術者を配置できない状況に至ったという理由で辞退しております。</p> <p>・工事の進捗に合わせて検査を行う中で、未済工事の有無や適切な工程管理がなされているか等の観点で成績評定を行っております。</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者が自らの技術評価点に分かるのはいつか。</li> <li>・本件のような大規模な工事の発注は、事業者はいつ把握できるのか。</li> <li>・工事は完成までの期間はどの程度かかるのか。</li> </ul> <p><b>【令和5・6年度B I M・C I M活用に係るパソコン等の賃貸借に関する調達】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和元年度及び令和4年度に発注している同様の業務と比較して契約金額が増加しているのはなぜか。また、高額なのはなぜか。</li> <li>・令和元年度、令和4年度及び今回の調達ともに同じ者が落札しているが、他者が参入しにくい理由がある業務なのか。</li> <li>・最近では、大量に機器を調達しようとすると台数の確保が難しいようだ。</li> </ul> <p><b>【URコミュニティ】UR賃貸住宅団地管理業務（神奈川西地区）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去の入札状況において、本件の受注者がほとんど落札しているようだが、他の業者が落札している事例はある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・落札決定前に事業者個々に技術評価点を伝えることはありません。施工計画等の提案内容以外の技術評価点については、当該者の過去の実績に基づくものであるため、自ら概ね把握できると思われま。従って、URが事業者に対し施工計画等の提案内容についての評価を通知した時点で事業者は概ね自身の技術点を把握できるものと推測します。</li> <li>・4半期ごとに工事発注の見通しを公表しておりますので、そのタイミングで把握できると思います。</li> <li>・本件のような規模だと、おおむね2年から3年となります。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和元年度はB I Mの活用方針の検討をスタートするためのパソコン2台等を調達し、令和4年度は各拠点でB I Mを活用した業務を本格的にスタートするためのパソコン22台等を調達しております。当業務では各拠点での利用拡大に伴いパソコン35台等を新たに調達したため、台数の増加により契約金額が増加しております。B I Mを使用するためには、C P Uの性能が高く、メモリの容量が大きい高性能P Cが必要であり、B I M関連の業務を行うために必要なソフトウェアも含まれているため高額となっています。</li> <li>・今回の調達で二者から応募者があったとおり、他者も参加できる業務です。今回、入札参加者が一者となったのは一者が仕様書の要件を満たさず失格となったためです。</li> <li>・次回の調達の際に、調達台数に応じた納品までの期間の確保に留意したいと思います。</li> <li>・一部のエリアで他の業者が落札した事例はありますが、ほとんどのエリアにて本件の受注者が落札しています。</li> </ul>
---	---

<p>のか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の受注者しか競争参加しないという実態を踏まえて、URとしてどのようにしていこうと考えるのか。</li> <li>・落札率が高いようだが、契約金額は家賃に反映されるのか。</li> </ul> <p><b>【令和5年度住宅管理センター等における団地管理業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・参加者の有無を確認する公募手続きを行っている理由は何か。</li> <li>・競争参加資格のうち管理戸数:25,000戸以上の実績要件を満たす企業は国内に何社程度あるのか。</li> <li>・当該業務では、入札を実施していないのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本業務については、昔はURの関係法人に対して随意契約で発注していましたが、随意契約見直しの取り組みの結果、競争化して現在に至っております。競争化の精神（コストダウン）も重要ですが、一方で従事者の雇用継続にも配慮する必要もあります。他方で、余剰人員を抱えていて、一時に大人数の人員を用意できる者もいないため、結果的に現在の受注者しか参加していない状況となっています。競争化後一定程度の期間を経ていますので、現在の履行状況を踏まえながら、最善の手法を検討していきたいと考えます。</li> <li>・家賃とはリンクしていません。</li> <li>・今回の公募手続きで特定法人とした法人はUR賃貸住宅の管理業務を担うために設立された会社です。過去の同様の手続きでも他者から参加意思の表明がなく、当該法人と契約を締結してきた経緯がありますが、競争性を確保する観点から引き続き、他者の参入意思を確認する目的で当該公募手続きを行っております。</li> <li>・国内に50社程度と認識しております。</li> <li>・当該調達では入札を実施しないことを明らかにしたうえで、公募を実施しています。この公募においては、他者から参加意識確認書の提出がない場合に、特定法人との契約手続きに移行し、特定法人から年度毎に業務実施計画書の提出を受け、機構で内容を精査のうえ、運営費を決定することとしています。</li> </ul>
--	---

以上