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（以下「申請書」という。）及び競争参加資格確認資料（以下「資料」という。）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。

令和８年11月16日
独立行政法人都市再生機構中部支社
支社長　小澤　誠一

１　業務概要

(1) 業務名　令和８年度団地再生事業に係る居住者説明等業務

(2) 業務内容

主な業務内容は以下のとおりである。

①　居住者説明業務

イ　説明会開催に関する業務
ロ　居住者への説明等業務
ハ　居住者の希望移転先等の確認に関する業務
ニ　団地外への移転手続きに関する業務
ホ　他団地のＵＲ賃貸住宅への移転に係る高齢者世帯等に対する特別減額措置の適用申請の受付に関する業務
ヘ　団地内移転手続きに関する業務
ト　団地内移転に係る高齢者世帯等に対する特別減額措置の適用申請の受付に関する業務
チ　建替後住宅への戻り入居申込確認手続きに関する業務
リ　建替後住宅への戻り入居に係る高齢者世帯等に対する特別減額措置の事前申請受付に関する業務
ヌ　建替後住宅への戻り入居手続きに関する業務
ル　仮移転者の本移転切替手続きに関する業務

(3) 履行期間　　令和９年３月１日から令和11年４月30日まで

(4) 開設曜日　　月～金曜日の５回
※ 業務の状況に応じて休業日に開設する場合もあり

(5) 履行場所　　機構が指定するＵＲ賃貸住宅及び機構が指定する場所（以下「分室」という。）

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)　独立行政法人都市再生機構中部地区における令和７・８年度の物品購入に係る競争参加資格審査において、業務区分「役務提供」の資格（以下「一般競争参加資格」という。）

を有すると認定された者であること。なお、一般競争参加資格の認定を受けていない者も競争参加資格確認書類を提出することができるが、競争に参加するためには、申請書提出期限の５営業日前までに当該資格の申請を行い、開札までに認定を受け、かつ、確認を受けなければならない。

一般競争参加資格の申請等に関する問合せ先は下記５(4)②のとおり。

(3)　下記４（1）に記載する期間において、入札説明書及び仕様書、詳細仕様書の交付を受けた者であること。

(4)　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 28 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、耐震改修
・マンション建替事業
・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、若しくは独立行政法人又は地方公共団体が設立した公社をいう。

ｂ 中高層集合住宅の管理業務

平成 28 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（履行中の場合は下記４（２）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。）

(5)　次に掲げる①及び②の基準を全て満たす者を説明業務責任者(※)とすること(なお、業務実施にあたっては、分室への週１回以上の配置が必要。)。

※「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(4)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、対応する業務に携わった経験を平成 28 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、原則として雇用契約書の写しの提出により確認する。ただし、雇用契約書の写しを提出できない場合は、雇用証明書を提出すること。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) 次に掲げる基準を満たす者を説明業務従事者（※１）として雇用関係のある社員を週５回（月～金曜日）２人以上配置（※２）すること。

（基準）雇用関係のある社員

業務開始時点において、申請書の提出者との間に雇用関係のある社員であること。業務委託契約締結時までに、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、原則として雇用契約書の写しの提出により確認する。ただし、雇用契約書の写しを提出できない場合は、雇用証明書を提出すること。雇用関係がないと判明した場合は、「虚偽の記載」として取り扱う。

※１「説明業務従事者」とは、分室に常駐し、業務を実施する者をいう。

※２原則として週５日のフルタイムで特定の社員が常駐

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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 価格評価点の評価方法は、以下のとおりとし、価格点は 100 点とする。

価格評価点＝価格点×（１－入札価格／予定価格）

③ 技術評価点の算出は、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。

・申請者（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
・予定業務従事者の経験及び能力
・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、当支社がこれまで発注した団地再生事業等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っ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・予定説明業務従事者の経験及び能力」及び「実施体制」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って著しく不適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ことがある。

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×70／100

低入札価格調査の内容については以下のとおり

・その価格により入札した理由（必要に応じ入札価格の内訳書を徴する。）
・配置予定の説明業務責任者等その他当該契約の履行体制
・配置予定説明業務責任者の同種・類似業務（説明業務等）の手持ち業務の状況
・申請者（企業）の過去に受注、履行した同種・類似業務（説明業務等）の名称、発注者
・経営内容
・その他必要な事項

(3)　技術点を算出するための基準

申請書及び資料の内容について、以下の評価項目についてそれぞれ評価を行い、技術点を算出する。

４　入札手続等

(1) 入札説明書、仕様書及び詳細仕様書の交付期間及び方法

交付期間：　令和８年11月16日(月)から令和８年12月１日(火)までの土曜日及び日曜日、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：　〒460-8484
愛知県名古屋市栄４丁目１番１号　中日ビル１７階
独立行政法人都市再生機構中部支社
住宅経営部事業調整課　電話052-238-9285

交付方法：　あらかじめ来所日時を連絡の上、入札説明書、仕様書等の交付を受けるものとする。なお、交付にあたっては７ページ・８ページの様式に基づく「**秘密保持に関する念書**」を提出のこと（両面印刷のうえ、７ページ入札希望参加者・下線部を記載すること。）。

(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８年12月14日（月）午後５時

提出場所：　〒460-8484
愛知県名古屋市栄４丁目１番１号　中日ビル１７階
独立行政法人都市再生機構中部支社
住宅経営部事業調整課　電話052-238-9285

提出方法：　申請書及び資料の提出は、提出場所へ持参又は書留郵便による郵送とする。

(3) 入札書の提出期限、場所及び方法

提出期限：　令和９年１月５日（火）午後５時

提出場所：　〒460-8484
愛知県名古屋市栄４丁目１番１号　中日ビル１８階
独立行政法人都市再生機構中部支社
総務部経理課　電話052-238-9112

提出方法：　持参また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。郵送は二重封筒とし、表封筒に入札書在中の旨を朱書し、中封筒に件名及び入札日時を記載し、発注者あての親書で提出しなければならない。なお、入札書封かん用封筒には入札書のみ封入するものとする。

(4) 開札の日時及び場所

日時：　令和９年１月６日（水）午前10時

場所：　愛知県名古屋市栄４丁目１番１号　中日ビル１８階
独立行政法人都市再生機構中部支社　　総務部経理課
※開札時の立会いは不要とする。

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) 一般競争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、下記の期限までに当該資格の認定手続き行い、開札日までに当該資格の認定を受け、かつ、競争参加資格の確認を受けなければならない。なお、開

札の時において、令和７・８年度の一般競争参加資格について、「役務提供」の認定を受けていない場合は、競争参加資格のない者に該当する。

【令和７・８年度の一般競争参加資格の申請】

提出期間：　令和８年 11 月 16 日（月）から令和８年 11 月 24 日（火）（競争参加資格申請の提出期限日の５営業日前）までの土曜日、日曜日、祝日を除く毎日、午前 10 時から午後５時（ただし、正午から午後１時の間は除く。）まで。

問い合わせ先：　下記５(4)②に同じ

提出方法：　下記５(4)②に電話にて問い合わせること。

(4) 問い合わせ先

① 申請書及び資料について

場所：　愛知県名古屋市栄４丁目１番１号　中日ビル１８階（受付１７階）
独立行政法人都市再生機構中部支社 住宅経営部事業調整課

電話：　052-238-9285

② 令和７・８年度の一般競争参加資格について

場所：　愛知県名古屋市栄４丁目１番１号　中日ビル１８階（受付１７階）
独立行政法人都市再生機構中部支社 総務部経理課

電話：　052-238-9112(5) 独立行政法人が行なう契約に係る情報の公表について

独立行政法人が行う契約については、「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」（平成 22 年 12 月７日閣議決定）において、独立行政法人と一定の関係を有する法人と契約をする場合には、当該法人への再就職の状況、当該法人との間の取引等の状況について情報を公開するなどの取組を進めるとされているところです。

これに基づき、以下のとおり、当機構との関係に係る情報を当機構のホームページで公表することとしますので、所要の情報の当方への提供及び情報の公表に同意の上で、応札若しくは応募又は契約の締結を行っていただくよう御理解と御協力をお願いいたします。

なお、案件への応札若しくは応募又は契約の締結をもって同意されたものとみなさせていただきますので、ご了知願います。

また、応札若しくは応募又は契約の締結を行ったにもかかわらず情報提供等の協力をしていただけない相手方については、その名称等を公表させていただくことがあり得ますので、ご了知願います。

① 公表の対象となる契約先

次のいずれにも該当する契約先

イ　機構との間の取引高が、総売上高又は事業収入の３分の１以上を占めていること

ロ　機構において役員を経験した者（役員経験者）が再就職していること
又は課長相当職以上の職を経験した者（課長相当職以上経験者）が役員、顧問等として再就職していること

② 公表する情報

上記に該当する契約先について、契約ごとに、工事、業務又は物品購入等約の名称及び数量、契約締結日、契約先の名称、契約金額等と併せ、次に掲げる情報を公表します。

イ　機構の役員経験者及び課長相当職以上経験者（当機構ＯＢ）の人数、職名及び当機構における最終職名

ロ　機構との間の取引高

ハ　総売上高又は事業収入に占める当機構との間の取引高の割合が、次の区分のいずれかに該当する旨

３分の１以上２分の１未満、２分の１以上３分の２未満又は３分の２以上

ニ　１者応札又は１者応募である場合はその旨

③ 当方に提供していただく情報

イ　契約締結日時点で在職している当機構の役員経験者及び課長相当職以上経験者（当機構ＯＢ）に係る情報（人数、現在の職名及び当機構における最終職名等）

ロ　直近の事業年度における総売上高又は事業収入及び当機構との間の取引高

④ 公表日

契約締結日の翌日から起算して 72 日以内

(6) 詳細は４(1)記載のとおり、支社にて手渡しする入札説明書による。

以　上

令和８年　　月　　日

秘密保持に関する念書

独立行政法人都市再生機構
　中部支社長　あて

（入札参加希望者）
住　所
名　称
代表者　　㊞

＿＿＿＿＿＿＿＿（以下「当社」といいます）は、「令和８年度第団地再生事業に係る居住者説明等業務」の入札に関する資料（以下「本資料」といいます）を受領するにあたり、貴機構から開示される情報について以下の事項を遵守することを確約します。

（情報の定義）
第１条　本書において、「秘密情報」とは、口頭、書面、電子媒体（フロッピーディスク、電子メール等）その他の開示方法を問わず、貴機構が当社に開示する本物件に係る一切の情報とします。

（対象外の情報）
第２条　前条の定めにかかわらず、本物件に係る次の情報については、当社は本書に定める義務を負わないものとします。
　一　貴機構より開示を受けた時点で、既に当社が保有していた情報
　二　貴機構より開示を受けた時点で、既に公知であった情報
　三　貴機構より開示を受けた後に、当社の責によらず公知となった情報
　四　正当な権限を有する第三者から、当社が貴機構に対する秘密保持義務を負うことなく入手した情報
　五　開示された情報によらずして、当社が独自に開発した情報
　六　貴機構が秘密保持義務を課することなく第三者に開示した情報

（情報の使用目的）
第３条　当社は、本書における秘密情報を本資料により応札を検討する目的（以下「本件目的」といいます）のためのみに使用するものとし、他の目的に使用しないことに同意します。

（情報の開示対象）
第４条　当社は、貴機構の事前の書面による承諾なくして、秘密情報をいかなる第三者に対しても開示または漏洩せず、機密として保持するものとします。
２　当社は、法令等に基づき開示義務を負い、または官公庁・裁判所・捜査当局等の公的機関から正当な権限に基づき開示を求められた場合、これらの機関等に対して

秘密情報を開示できるものとします。

(善管注意義務)
第５条　当社は、善良なる管理者の注意をもって、秘密情報が本書に反して開示・漏洩されないように措置を講じるものとします。

(情報の返還・破棄)
第６条　当社は、貴機構から請求のあった時は、貴機構の指示に従い直ちに秘密情報を返還または破棄します。

(損害賠償)
第７条　当社及び当社より秘密情報を開示した第三者が故意または過失により本書の各条項に違反し、これに基因して貴機構に損害を与えた場合には、当社はその一切の損害を賠償する責を負います。

(有効期間)
第８条　本書の有効期間は、本書締結日から１年間とします。また、第６条に基づく返還もしくは破棄が行われた後は本書に定める権利･義務は消滅するものとします。ただし、本書失効後も、第３条から第７条まで、及び第 11 条の規定については有効に存続するものとします。

(秘密情報の内容)
第９条　当社は貴機構が秘密情報の内容の正確性・真正性・完全性について何等の保証を行うものではないことを了承します。

(協議)
第10条　本書に定めのない事項､あるいは本書に関し疑義が生じた事項については、貴機構と誠意をもって協議の上、解決を図るものとします。

(準拠法)
第 11 条　本書は、日本法を準拠法とし、日本法に従って解釈されるものとします。本書に関して生じた紛争については名古屋地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

以　上

対象資料
「令和８年度団地再生事業に係る居住者説明等業務」に関する資料一式