

## 合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 令和4年12月22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)  
金井貴嗣(大学名誉教授)、中田善久(大学教授)、堀田昌英(大学教授)  
(欠席:安斉勉(弁護士)、中村豪(大学教授))
- 4 審議対象期間 令和4年4月1日~令和4年9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	指名競争入札	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

(注) 工事の1、2は一般競争入札を、4は随意契約を含めて抽出対象としている。

- 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>【URコミュニティ本社】R04飯島団地汚水管修繕工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件については、1回目の入札が不落で、2回目の入札で成立となっているが、過去の類似業務はどうなっているのか。例えば、全て1回目の入札で成立していて、予定価格以下で入札したのが1者だけという状況になっていないか。</li> <li>・過去の類似業務について、指名競争で行ったものは「参加者数」が15者程度と記載されているが、一般競争では2者前後である。これはなぜか。</li> <li>・予定価格についてはどのように管理しているのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過去の類似業務については、入札経過に係るデータを用意していないため、確認後、回答させていただきます。 (確認後回答) 過去5年間の類似業務について入札経過を調べたところ、2回目の入札で成立した案件又は予定価格以下で入札した者が複数者いる案件は半数ございましたので、ご指摘のような状況にはなっていないと考えております。</li> <li>・指名競争においては、機構から指名した者を「参加者数」とカウントしているため、一定数である15者程度となります。そのうち辞退等を含めない参加者は「金額札数」として記載しております。金額札については、指名競争と一般競争ともに2者前後となっております。</li> <li>・予定価格の管理方法については、外部に漏れないよう厳格に管理しております。基本的に担当や決裁権者のみを取り扱っており、執務スペースはカードキーで施錠しているため容易に部外者が入れないようにしております。また、内部統制として管理職等に向けた啓蒙活動も行っています。</li> </ul>
<p><b>【成田NT橋賀台団地1街区給水施設切替等工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去の類似業務に記載されている契約について、契約相手方が一定の関係を有する法人が落札しているものが半分程度あるようだが、これは全体で見ると競争が起きているということなのか。</li> </ul> <p><b>【【URコミュニティ本社】R04百合ヶ丘みずき街他7団地給水ポンプ等修繕工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・指名競争と一般競争はどう使い分け</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一定の関係を有する法人が1者応札となっているものもございますが、半分程度は一定の関係を有する法人以外が落札しているケースもございます。これからも入札参加者を増やす努力を続けなければならないと考えていますが、本件のような居住者がいらっしゃる中での修繕工事は入札参加者が少ない傾向があり、また同じ入札参加者になりやすいところ です。</li> <li>・一般的な修繕工事等のうち、一定の金額以</li> </ul>

<p>ているのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・別件の審議案件（【URコミュニティ本社】R04飯島団地污水管修繕工事）では一般競争を行って、結果的に1者応札となっているが、本件では指名競争を行って複数者応札になっている。1者応札を回避するためには、何か方法を検討すべきではないか。</li> </ul> <p><b>【R04藤の台団地1-17号棟他11棟外壁修繕その他工事】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施工体制の調査に応じなかった者がいる理由は。</li> <li>・過去の類似案件について、調査基準価格を下回った者が落札したと思われる案件があるが、これは調査を実施したうえで契約したということか。</li> </ul> <p><b>【埼玉：R4夏CPに係る駅貼り広告掲出等業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・落札率が100%である理由は何か。</li> <li>・当該受注者以外と契約することはないのか。</li> <li>・一般競争入札にすることはできないのか。</li> <li>・約定上、当該受注者に年間いくらか以上発注しないといけないなどあるのか。</li> </ul>	<p>下の工事については指名競争を行っております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・指名競争と一般競争の使い分けについては前述のとおりとなりますが、入札参加者が参加しやすいよう、例えばフレックス工期を取り入れたり、可能であれば工事内容や履行場所である団地の組み合わせを変える等の工夫を行っているところです。</li> <li>・本件については、調査基準価格を下回った場合は適正な施工体制であるかを厳格に調査するため、調査対象者に多くの調査資料を5営業日以内に提出していただき、かつ監理技術者の追加配置を求めています。そのため、各者の判断のもと、調査資料を提出しない者もいる状況です。</li> <li>・おっしゃるとおりです。ご指摘の案件における落札者は当機構の受注実績がない者であったため、受注意欲が高かったと推察できますが、調査を実施したうえで契約しております。</li> <li>・当該受注者からの見積もりを予定価格としているためです。なお、内部基準に基づき価格の妥当性はチェックしています。</li> <li>・希望の広告掲出枠が専売物件である場合は、保有する鉄道会社指定の広告代理店と契約を締結するため、当該受注者以外と契約することもあります。 本業務ではタレントを使用した統一デザインで広告物を制作することから、当該受注者と契約しています。</li> <li>・広告枠に空きが出たときに即時に掲出する必要があるため、手続きに時間を要する一般競争入札はなじまないと考えます。</li> <li>・ありません。</li> </ul>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>・UR が多額の宣伝費を使う必要はあるのか。</li> </ul> <p><b>【令和4・5年度品川駅北周辺地区外権利者等調整等業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・類似業務の受注実績を見ると特定の者に受注が偏っているように見受けられるが、幅広く参加できるように努力してほしい。</li> <li>・落札率が高いが金額の推察はできるのか。</li> <li>・履行体制確認型とはどのような方式か</li> <li>・過去に入札に参加している民間企業はどのような会社か。</li> <li>・入札価格が高くても技術点で逆転するようなケースはあるのか。</li> <li>・支援業務は一般の民間会社では技術的に対応が無理なのか。</li> <li>・競争参加者について具体的な会社名は分るのか。</li> <li>・複数応札となった際の落札率が低い、理由はあるのか。</li> </ul> <p><b>【令和4年度宅地業務における事業完了地区技術支援業務】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・どのような業務内容か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・UR をお客様に広く認知していただくために、広告宣伝費を使用したプロモーション活動は必要であると考えます。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・これまで、履行期間の複数年化や資格要件の緩和などを行ってきていますが、今後も不断の努力をしていきたいと思ひます。</li> <li>・配置技術者の職階は応札者の判断によりますが、延人工数を仕様書に記載しているため、ある程度推察はできると思ひます。</li> <li>・入札価格が予定価格に比べ一定の率以上低い場合に、当該価格で適正な履行が可能か検証するためにヒアリング等を行うものです。</li> <li>・普通の民間コンサルタント業者です。</li> <li>・個別の案件について承知はしていませんが、ケースとしては技術点で逆転することもあると思ひます。</li> <li>・当機構以外でも公共団体等で支援業務を発注しており、普通の民間企業が受注しているので、技術的に無理とは言えないと思ひます。</li> <li>・入札結果の公表の際に具体的な会社名も公表されています。</li> <li>・応札時に、競争参加者は応札者数は分かりません。落札率が低くなるような理由は特段ないので、結果的にそうなったとしか言えません。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区概要に係る問い合わせ対応のような軽微なものから、地中埋設物に係る問い合わせのように各種資料の検索が必要な業務など、多岐にわたる問い合わせ対応を行っています。</li> <li>また、公共団体への引継ぎが終わっていない機構が管理している土地に係る、草刈等の</li> </ul>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 競争参加者に求める資格要件が高すぎないか。</li>   <li>・ 各競争参加者の技術評価点は公表されているか。</li> </ul>	<p>用地管理工事等の発注支援等も行っています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該業務で求めている資格を有する民間コンサルタント会社は多数あり、高すぎることはないと思います。  また、要件を緩和しすぎると業務の質が低下する懸念もあります。</li>   <li>・ 入札結果の公表の際に各競争参加者の技術評価点も公表されています。</li> </ul>
--	---	---

以 上