

## 合同入札監視委員会定例会議 議事概要

- 1 開催日 令和6年12月20日（金）
- 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）、五艘隆志（大学准教授）、  
中田善久（大学教授）、中村豪（大学教授）
- 4 審議対象期間 令和6年4月1日～令和6年9月30日
- 5 抽出件数

| 入 札 方 式     |   |                 | 抽 出 件 数 |
|-------------|---|-----------------|---------|
| 工<br>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<br>務<br>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

別 紙

|  | 意 見 ・ 質 問                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 回 答                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>【下高井地区守谷藤代線歩道補修他工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入札経過を見ると、予定価格と1回目の入札価格にかなりの乖離があるが、その理由は何か。</li> <li>・県の積算基準を使ったといってもこれだけの乖離が生じてしまうものなのか。</li> <li>・1回目の入札価格に対して落札決定額がかなり下がっているが、受注者はこの金額できちんと履行できるのか。</li> <li>・昨今の物価高騰も乖離の要因ではないか。予定価格を作るときにどれくらいの頻度で積算基準とか単価を更新しているのか。</li> <li>・1者応札になるのはやむを得ないのか。</li> </ul> <p>【令和6年度小規模修繕工事（東－18－2）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・UR賃貸住宅で、水道の不具合などがあった場合、対応する業者は決まっているのか。</li> <li>・その修理費用はURがだすのか。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・受注者にヒアリングしたところ、受注者は地元の小規模な会社で当機構の積算基準に精通しておらず、受注実績のある地元県の積算基準で積算した金額で入札されたとのことでした。当機構と県の積算基準では工種によっては経費の考え方が異なる場合がありますので、それが乖離の生じた理由かと思われます。</li> <li>・当機構の積算基準では、今回の工事は道路工事になりますので、道路工の経費率を使って積算しております。県の積算基準では、道路工とは別に道路維持という経費率があり、新設と維持では経費率にかなりの差があります。詳細を聞いたわけではありませんが、それを適用したものかと思われます。</li> <li>・受注者にヒアリングしたところ、直接、工事とは関係のない経費の部分で節減して対応できると聞いています。</li> <li>・積算基準については毎年更新しています。資材単価に関しては年度ごとに更新するものと、ものによっては毎月の物価資料等を使用して発注時点の最新の単価を採用しています。</li> <li>・受注者以外の仕様書を受領した者にヒアリングしたところ、工事の規模が小さいので参加しなかったとのことでした。<br/>本件のような突発的に必要となる補修工事は事前の告知等も難しく、入札参加者を増やす策には限りがあるところですが、仕様書で施工内容を分かりやすく示したり、余裕を持たせた工期の設定など、できるだけ参加して頂きやすいよう工夫はしたところです。</li> <li>・本工事における小修理工事により対応しており、不具合等についてお問い合わせがあれば、受注業者が駆けつけて対応いたします。</li> <li>・不具合発生の状況によります。不具合の原</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>・本工事は24時間対応ということだが、業者がずっと待機をしているということか。</p> <p>・夜間も対応するということは、交代制をとっている会社を前提としているのか。</p> <p>・「造園」工事も夜間に対応する必要があるのか。</p> <p>・他の類似案件を見ると、1者応募が多く、応募者を集めるのが難しい状況と見えるが、公募が1回で決まらず再公募となったものは何件くらいあるのか。</p> <p>・参加業者が1者となっているものが多く心配ではあるが、直ちに何らかの手を打たなければならない状態までではないとの認識でよいのか。</p> <p>・24時間対応ということで、通常の修繕工事の発注とは違うと思うが、予定価格の算定の際、何か変えているのか。</p> <p>・今回、「参加者の有無を確認する公募手続」（以下、「確認公募」という。）を初めて実施したとのことだが、この発注方式をとる趣旨と何が改善されるのかを教えて欲しい。</p> | <p>因がお客様にある場合はお客様負担とさせて頂きますが、それ以外であればURの負担となります。</p> <p>・業者がずっと待機をしているというより、24時間対応できる体制を構築しているという意味になります。特定第一工区の受注業者に緊急事故対応のための窓口を設けてもらい、お客様から緊急の連絡があった際、各小修理の業者に連絡が行き、現場に駆けつけようと言った流れになります。</p> <p>・交代制が前提とはしておりませんが、夜間も対応できる体制をとってもらっているため、結果的に交代制となっております。3交代制で体制を整え、緊急時に対応する業者もおります。</p> <p>・夜間に出動する「造園」工事はあまり聞きませんが、倒木など危険な状況がある場合は出動頂く必要があり、本工事はそういった内容の契約となっております。</p> <p>・令和6年度に公募したものは約300件ありましたが、再公募となったのは数件になります。</p> <p>・その認識で問題ありません。ただ、公募に際しては、業界内の技術者不足や職人不足、24時間対応等がネックになっていると認識しております。</p> <p>・現在受注している事業者が、継続して公募に参加して頂いている状況はありがたく、URの事業の継続性からも重要であると考えております。公募条件につきましては、応募者がいなくなるよう検討していきたいと考えます。</p> <p>・夜間に実施しなければならない工事に関しては、夜間に対応した単価の設定や人工の考え方など、日中の工事とは違ったものとして算定を行っております。</p> <p>・確認公募の手続きは、1者応札を改善するためではなく、継続的に1者応札となっている公募案件について、発注者・受注者双方の負担を減らすことが目的となります。</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>・今回の受注者も含め、同じ会社が多いの案件を受注している。1者でこのように多くの工事を受注できるものなのか。</p> <p>・単価契約とのことだが、物価スライドには対応しているのか。<br/>また、物価上昇に伴う単価改定について、具体的な定めはあるのか。</p> <p>【【URコミュニティ東日本】R06グリーンスクエア大野台他2団地鉄部等塗装工事】</p> <p>・過去の類似工事の状況を見ると、応札者数も比較的多く、落札率も低いことから、塗装業界は競争が働いているということか。</p> <p>・低入札価格調査は予定価格の何%を下回ると実施するのか。また、どのような調査をするのか。</p> <p>【【URコミュニティ東日本】R06新柳沢他2団地MB減圧弁取替その他工事】</p> <p>・当初、入札参加しようとしていた2者が辞退した理由は何か。</p> <p>・過去の類似工事もありなく、めずらしい工事とのことだが、参加業者も少ないのか。</p> | <p>・受注した業者はすべての工事を自社のみで実施している訳ではなく、地域ごとに抱える協力会社を使うことで工事を実施しています。受注者は、どこに協力会社がいるかを踏まえ、立地的に近いエリアの団地の工事を受注するケースが多いです。</p> <p>・毎年、単価の改定を行っております。刊行物での単価見直しや業者から見積を取ることで見直しを行っており、物価上昇などにはきちんと対応していると認識しております。</p> <p>・指名競争入札につきましては、工事種別ごとに参加希望者をあらかじめ募って指名リストを作成し、その中から発注案件ごとに参加業者を指名するしくみとしていることから、特に塗装業界の競争が激しいとの認識ではありません。また、落札率につきましても、高いものも低いものもございます。これは、参加業者の工事受注状況やタイミングの影響と推察されます。参加業者は、その時点での状況（技術者や職人の余り具合等）により、落札するかしないかなどを考えて入札参加しているものと思われます。</p> <p>・低入札価格調査を実施する金額（調査基準価格）は、工種ごとに定められており、塗装工事であれば、85%未満の場合に実施します。低入札価格調査では、入札価格が低くなった要因やその会社の経営状況等を確認することで、実際にその入札価格で工事ができるかを判断します。</p> <p>・施工体制が整わないため、本案件を辞退することとなったと聞いています。</p> <p>・本工事は、居住中の賃貸住宅での断水を伴う工事実施であること、狭い場所での作業が必要なメーターボックスの工事であることから、参加者が少なくなっていると考えられます。</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>【R06 リバーピア吾妻橋ライフタワー外壁修繕その他設計】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件は指名競争入札だが、指名の基準はどのようになっているのか。具体的にどのように指名するのかを教えてください。</li> <li>・業者の指名は機械的に行っているとのことだが、業者にも得意分野があるはずなので、得意分野を活かせる指名の仕方の方がいいのではないか。</li> </ul> <p>【令和6年度賃貸住宅等に係る比準賃料調査等業務（東日本）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去の類似業務では、2者参加しているが、落札者でないもう1者も不動産鑑定業者か。</li> <li>・この業務は不動産鑑定評価を行うものか。</li> <li>・過去から本件と同一業務を発注しており、落札率は概ね50%前後であるが、予定価格の算定方法を見直したりしないのか。</li> <li>・本業務を業者がきちんと実施しているかどうかは、どのようにチェックしているのか。</li> <li>・本業務での調査対象住戸は年度ごとに入れ替えたりするのか。</li> <li>・取引が活発な地区は時代の推移で変わっていき、活発な取引がされる地区を選定して調査した方がよい気もするが、</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・指名競争入札の実施にあたっては、業務種別ごとにあらかじめ参加希望者を募り、指名リストを作成しております。</li> <li>・資料の中の「選定業者一覧表」に数字が書かれた者が今回の指名業者で、発注案件があるごとに、この一覧表の上から順番に選んでいくという形になります。業者の選定は機械的に行うことで、恣意性がでないよう配慮しているところです。</li> <li>・入札制度は公平性が重要であるため、指名競争入札の実施においては、機械的な対応を取らざるを得ません。ただ、案件により一般競争入札にしたりして、得意分野を活かせるような工夫も行ったりしているところです。</li> <li>・もう1者も不動産鑑定業者です。</li> <li>・本業務は不動産鑑定評価を行うものではなく、不動産鑑定士が民間の取引事例と比較考量した上で、UR賃貸住宅の家賃を調査する業務になります。</li> <li>・調査業務の積算につきましては、国土交通省の技術者単価に作業人工を掛け合わせて算出していることから、適正な算定方法と認識しております。</li> <li>・受注者が作成する調査報告書の内容を確認しております。直近の民間取引事例を根拠としておりますので、調査を適切に実施した結果だと考えております。</li> <li>・賃料相場については、URでも情報収集を行っており、我々の持つ相場感と報告書の結果に大きな差がないかの確認は常に行っているところです。</li> <li>・基本的には同じ住戸を対象としております。</li> <li>・すべての団地が調査対象になりますので、取引が活発かどうかについては加味しておりません。URの団地は市街地にあるので、</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>取引が活発かどうかの観点で調査地区を変えたりしないのか。</p> <p>・調査は団地単位で行っているのか。</p> <p>・調査で比準賃料が下がった場合、家賃を下げることもあるのか。</p> <p>・意見だが、落札率が50%前後ということなので、予定価格の算定については、住宅供給公社など同業者と確認し合うことなども検討してもいいのではないか。</p> <p>【令和6年度西小山駅前周辺地区まちづくり支援事業推進業務】</p> <p>・このような機構の所有地を含む地域でのまちづくり支援事業だと、機構と一定の関係がある者が受注する方が望ましいのか。</p> <p>・一定の関係がある者のほうが過去何件も受注しているので業務を任せやすいのではないか。</p> <p>・1者応札となった理由は何か。</p> | <p>特に取引事例の取得に困っているという状況ではございません。</p> <p>・比較対象とする民間の取引事例に関する物件の条件（駅からの距離等）は、不動産鑑定士が補正した上で算出していますので、問題はないとの認識です。</p> <p>・団地単位で行っております。</p> <p>・あくまで、民間の近傍同種家賃に基づいて家賃を算定しますので、下がることもございます。</p> <p>・貴重なご意見として参考にさせていただきます。</p> <p>・一定の関係がある者以外の会社が受注しても特に問題ありません。</p> <p>・受注が継続すると受注者にもノウハウが蓄積されるといった点がありますが、一方で、異なる受注者であれば新しい視点で業務に取り組んで頂けるという良さもあります。</p> <p>・受注者以外の仕様書を受領した者にヒアリングしたところ、類似業務の実績がなかったことと、年度当初では大きい額の受注をしたところ、本件は比較的小さな額だったので参加しなかったと聞いております。</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

以 上