

オープンカウンター方式による見積合せの公示

次のとおり、オープンカウンター方式による見積合せを実施します。

令和 8 年 10 月 5 日

独立行政法人都市再生機構

総務部長 田原 浩幸

1 調達内容

- (1) 調達件名
民間賃貸住宅における家賃分布調査分析業務
- (2) 調達内容詳細
仕様書による。
- (3) 履行期間
契約締結日の翌日 から 令和 8 年 10 月 30 日 まで
- (4) 履行又は納入場所
原則として受託者の事務所
- (5) 見積方法
見積金額は、総価を記載すること。
契約の相手方の決定に当たっては、見積書に記載された金額に当該金額の 100 分の 10 に相当する額を加算した金額（当該金額に 1 円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額とする。）をもって決定価格とするので、見積書を提出する者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額の 110 分の 100 に相当する金額を見積書に記載すること。
なお、見積書は本公示に記載の書式を使用すること、

2 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) 機構東日本地区における令和 7・8 年度測量・土質調査・建設コンサルタント等業務の契約に係る競争参加資格審査において、「補償」に係る競争参加資格の認定を受けていること。
※「全省庁統一資格」は機構の競争参加資格とは関係ないため注意すること。
- (3) 公示日から見積合せ日までの期間に、機構から本件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。
- (4) 暴力団又は暴力団員が実質的に経営を支配する者若しくはこれに準ずる者でないこと。
- (5) 本公示、仕様書及びオープンカウンター方式による見積合せ説明書（機構ホームページ→入札・契約情報→新たな取り組み→オープンカウンター方式（<https://www.ur-net.go.jp/order/aratanatorikumi.html>）参照）等を承諾していること。
- (6) 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号）第 28 条の規定による事業実績報告書に基づく不動産鑑定評価の実績について、3 年間の実績平均件数が 2,000 件以上であること。（件数には「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価（価格評価）」の他に「不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査（価格評価）」、「不動産の鑑定評価（賃料評価）」も含み、公共事業者、民間の依頼者の

別、及び価格評価、賃料評価の別は問わない。なお、固定資産評価額のための鑑定評価を実施した年を除く最近 3 年間を対象とする。)

3 見積書の提出場所等

- (1) 見積書の提出場所及び見積手続等に関する問合せ先
〒231-8315 神奈川県横浜市中区本町六丁目 50 番地 1 横浜アイランドタワー
(5 階受付)
※5 階入札室前オープンカウンター専用見積書投函箱に投函すること。
独立行政法人都市再生機構 総務部会計課
電話 045-650-0189
- (2) 見積書の提出期限及び提出方法
 - ① 提出期限 令和 8 年 10 月 9 日 (金) 16 時
 - ② 提出方法
持参(上記(1)のとおり)又は郵送とする。但し、郵送による場合は書留郵便とし、同日同時刻必着とする。この場合、二重封筒とし、表封筒に見積書在中の旨を朱書きのうえ、(1)の当機構会計課宛送付すること。
- (3) 見積合せの日時
見積書の提出期限後、遅滞なく実施する。なお、見積参加者の立会は求めない。

4 その他

- (1) 契約保証金 免除
- (2) 契約書作成の要否 要
(請書、個人情報等の保護に関する特約条項及び外部電磁的記録媒体の利用に関する特約条項)
- (3) 見積りの無効
本公示に示した競争参加資格のない者のした見積り及び見積りに関する条件に違反した見積りは無効とする。
- (4) 契約の相手方の決定方法
独立行政法人都市再生機構会計規程第 52 条の規定に基づいて作成された予定価格の制限の範囲内で最低価格をもって有効な見積りを行った者を契約の相手方とする。
- (5) 競争参加資格の認定を受けていない者の参加
上記 2(2)に掲げる競争参加資格の認定を受けていない者も、上記 3(2)により見積書を提出することができるが、競争に参加するためには、見積書の提出と同時に当該資格審査に係る申請書を提出し、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。
- (6) 仕様書の内容に係る質問等の受付先
本社 住宅経営部 経営課 椎野 045-650-0584

以 上

見 積 書

金 _____ 円也（税抜：総額）

ただし、民間賃貸住宅における家賃分布調査分析業務
オープンカウンター方式による見積合せ説明書を承諾の上、見積りします。

年 月 日

住 所

会社名

代表者

印 ※1

独立行政法人都市再生機構

総務部長 田原 浩幸 殿

※1 本件責任者（会社名・部署名・氏名）：

担 当 者（会社名・部署名・氏名）：

※2 連絡先（電話番号） 1 ：

連絡先（電話番号） 2 ：

※1 本件責任者及び担当者の記載がある場合は、押印は不要です。

押印する場合は、本件責任者及び担当者の記載は不要です。

※2 連絡先は、事業所等の「代表番号」「代表番号+内線」「直通番号」等を記載。

個人事業主などで、複数回線の電話番号がない場合は、1 回線の記載も可。

表	裏
独立行政法人都市再生機構 総務部長 田原 浩幸 殿 （件名「民間賃貸住宅における家賃分布調査分析業務」見積書） ※（押印省略）	封 ※登録番号 担当者氏名・連絡先 住所・会社名

※ 機構ホームページで公表されている「有資格者名簿（東日本地区）測量・土質調査・建設コンサルタント等業務」に記載されている登録番号を記載すること。

なお、競争参加資格を申請中の者にあつては、「競争参加資格申請中」と記載すること。

提出された見積書については、開封の前後を問わず、引換え、変更又は取消しをすることができないので注意すること。

※ 押印を省略する場合は、封筒に「（押印省略）」と記載すること。

仕様書

1 業務名称

民間賃貸住宅における家賃分布調査分析業務

2 業務目的

本業務は、民間賃貸住宅の成約事例を収集・分析し、不動産鑑定機関及び不動産鑑定士の知見をもって東京都 23 区における専有面積ごとの家賃分布の広がり、特性及び傾向等を整理・考察するとともに、その考察結果を報告書として取りまとめることを目的とする。

3 業務履行期間

契約締結日から令和 8 年 10 月 30 日まで

4 業務内容

(1) 民間賃貸住宅の成約事例の収集

東京都 23 区における過去 3 年間の民間賃貸住宅の新規成約事例のうち、不動産鑑定評価における正常賃料で成立した事例を 1 万件以上収集すること。なお、別表に記載する UR 賃貸住宅の所在地と同一エリアの成約事例を 10 件以上収集すること。

(2) 収集事例の分析及び調整

(1) で収集した成約事例についてヘドニック法による分析を行うこと。なお、適切な分析及び品質調整を行うため、発注者が分析手法及び調整内容について変更を指示する場合は、受注者はその指示に従うこと。

(3) 家賃の分布特性の把握

(2) で実施した分析結果に基づき、東京都 23 区における民間賃貸住宅の家賃分布の広がり、特性及び傾向等について、定量的及び定性的に整理・考察すること。

(4) 報告書の作成

考察結果を踏まえ、東京都 23 区における民間賃貸住宅の家賃分布の広がり、特性及び傾向等を取りまとめた報告書を作成し、納品すること。

5 成果品

報告書を 2 部作成し納品すること。

6 再委託について

(1) 受注者は、作業の全部を第三者に委託又は請け負わせてはならない。作業の一部を第三者へ委託する場合、発注者へ申請の上承認を得ること。

(2) 受注者が作業の一部を第三者に委託する場合、受注者は知的財産権、情報セキュリティ（機密保持及び遵守事項）及びガバナンス等に関して本仕様書が定める受注者の債務一切を再委託先事業者も負うよう必要な処置を実施し、発注者に報告し承認を得ること。なお、第三者に委託する場合も、当該事業者において同様の措置を定め、その最終的な責任を受注者が負うこと。

7 業務環境の改善

本業務の実施にあたっては、業務環境の改善に取り組むウィークリースタンスを考慮するものとする。

ウィークリースタンスの実施にあたっては、ウィークリースタンス実施要領（別紙）に基づき、委託者の担当者と確認・調整した内容について取り組むものとする。

8 その他

(1) 受注者は、業務遂行上知り得た全ての情報について厳格に管理を行うこととし、故意または過失により第三者に漏らしてはならない。

また、本業務の成果品及び資料等についても同様とし、第三者に頒布及び公開することを固く禁ずる。なお、当該業務完了後においても同様とする。

(2) 成果品納品の前に、受注者から発注者に対して報告書の内容や分析結果等に係る十分な説明を必ず行うこと。

(3) 提出された報告書について、委託者が問合せを行ったときは、受託者は当該業務完了後も誠実に対応し、協力しなければならない。

また、発注者が受注者に対し、収集した事例や分析内容等についての資料提供等を求めた場合は応じなければならない。

(4) 本仕様書に記載なき事項又は本仕様書に疑義が生じた場合は、両者協議のうえ決定する。

以 上

東京都 23 区における UR 賃貸住宅所在地

番号	団地名	住所
1	野方	中野区野方五丁目
2	目白	豊島区目白二丁目
3	花畑	足立区花畑五丁目
4	志村一丁目	板橋区志村一丁目
5	南青山三丁目	港区南青山三丁目
6	竹の塚第一	足立区竹の塚三丁目
7	竹の塚第二	足立区竹の塚一丁目
8	竹の塚第三	足立区竹の塚六丁目
9	栗原	足立区栗原二丁目
10	日の出町	足立区日の出町
11	金町駅前	葛飾区東金町一丁目
12	亀戸二丁目	江東区亀戸二丁目
13	東池袋四丁目	豊島区東池袋四丁目
14	大島四丁目	江東区大島四丁目
15	大井六丁目	品川区大井六丁目
16	晴海四丁目	中央区晴海四丁目
17	大島六丁目	江東区大島六丁目
18	南六郷二丁目	大田区南六郷二丁目
19	木場二丁目	江東区木場二丁目
20	大森中二丁目	大田区大森中二丁目
21	毛利二丁目第二	江東区毛利二丁目
22	江北六丁目	足立区江北六丁目
23	月島一丁目	中央区月島一丁目
24	高島平	板橋区高島平
25	豊島五丁目	北区豊島五丁目
26	希望ヶ丘	世田谷区船橋六丁目
27	練馬北町一丁目	練馬区北町一丁目
28	上馬二丁目	世田谷区上馬二丁目
29	むつみ台	練馬区光が丘一丁目
30	大島七丁目	江東区大島七丁目
31	成増二丁目	板橋区成増二丁目
32	小島町二丁目	江戸川区西葛西五丁目
33	立花一丁目	墨田区立花一丁目
34	東四ツ木二丁目	葛飾区東四つ木二丁目
35	福住一丁目	江東区福住一丁目
36	王子五丁目	北区王子五丁目
37	新田二丁目	足立区新田二丁目
38	下篠崎町	江戸川区下篠崎町
39	赤羽北二丁目	北区赤羽北二丁目
40	大谷田一丁目	足立区大谷田一丁目
41	北砂五丁目	江東区北砂五丁目
42	東四ツ木二丁目第二	葛飾区東四つ木二丁
43	青戸第三	葛飾区青戸三丁目
44	南六郷一丁目	大田区南六郷一丁目
45	北砂七丁目	江東区北砂七丁目
46	金町第二	葛飾区南水元三丁目
47	青戸第四	葛飾区青戸四丁目
48	北大塚二丁目	豊島区北大塚二丁目
49	八広五丁目	墨田区八広五丁目
50	金町五丁目	葛飾区金町五丁目

番号	団地名	住所
51	赤羽南一丁目	北区赤羽南一丁目
52	船堀一丁目	江戸川区船堀一丁目
53	舟渡二丁目	板橋区舟渡二丁目
54	蒲田本町一丁目	大田区蒲田本町一丁目
55	青戸第五	葛飾区青戸三丁目
56	豊洲四丁目	江東区豊洲四丁目
57	笹塚駅前	渋谷区笹塚一丁目
58	東陽パークサイドハイツ	江東区東陽六丁目
59	浮間三丁目エステート	北区浮間三丁目
60	蒲田駅前ハイツ	大田区蒲田五丁目
61	リバーサイド桜木	足立区千住桜木二丁目
62	西新小岩リバーハイツ	葛飾区西新小岩二丁目
63	エステート東新小岩	葛飾区東新小岩二丁目
64	木場公園三好住宅	江東区三好三丁目
65	東大島駅前ハイツ	江東区大島七丁目
66	光が丘パークタウンゆりの木通り北	板橋区赤塚新町三丁目
67	葛西クリーンタウン清新プラザ	江戸川区清新町一丁目
68	光が丘パークタウン公園南	練馬区光が丘五丁目
69	品川八潮パークタウン潮路北第二ハイツ	品川区八潮五丁目
70	エステート西台	板橋区西台四丁目
71	木場公園平野住宅	江東区平野二丁目
72	葛西クリーンタウン清新南ハイツ	江戸川区清新町一丁目
73	坂下けやき台ハイツ	板橋区坂下二丁目
74	品川八潮パークタウン潮路南第一ハイツ	品川区八潮五丁目
75	光が丘パークタウン大通り南	練馬区光が丘七丁目
76	エステート堀切	葛飾区堀切七丁目
77	エステート東堀切	葛飾区東堀切二丁目
78	エステート松江	江戸川区松江七丁目
79	品川八潮パークタウン潮路中央ハイツ	品川区八潮五丁目
80	神田小川町ハイツ	千代田区神田小川町一丁目
81	木場三丁目パークハイツ	江東区木場三丁目
82	大森南二丁目ハイツ	大田区大森南二丁目
83	光が丘パークタウンいちよう通り八番街	練馬区光が丘三丁目
84	メゾン堀切七丁目	葛飾区堀切七丁目
85	メゾン堀切八丁目	葛飾区堀切八丁目
86	木場公園平野三丁目ハイツ	江東区平野三丁目
87	船堀六丁目パークハイツ	江戸川区船堀六丁目
88	本郷真砂アーバンハイツ	文京区本郷四丁目
89	哲学堂公園ハイツ	新宿区西落合
90	赤羽北二丁目ハイツ	北区赤羽北二丁目
91	エステート北新宿	新宿区北新宿三丁目
92	グリーンプラザ加賀	板橋区加賀一丁目
93	曳舟駅前プラザ	墨田区京島一丁目
94	光が丘パークタウン四季の香武番街	練馬区光が丘五丁目
95	コラム南青山	港区南青山七丁目
96	アンサンブル大山西	板橋区大山西町三丁目
97	神谷堀公園ハイツ	北区神谷一丁目
98	エステート前野町	板橋区前野町二丁目
99	南千住七丁目ハイツ	荒川区南千住七丁目
100	アンサンブル宮地	荒川区荒川三丁目

番号	団地名	住所
101	光が丘パークタウンプロムナード十番街	練馬区光が丘二丁目
102	セーラ小松川	江戸川区小松川一丁目
103	パティオ新蒲田三丁目	大田区新蒲田三丁目
104	リバーピア吾妻橋ライフタワー	墨田区吾妻橋1丁目
105	すまいる亀有	葛飾区亀有一丁目
106	光が丘パークタウン大通り中央	練馬区光が丘三丁目
107	エステート千歳希望ヶ丘	世田谷区船橋七丁目
108	アーバンライフゆりの木通り東	板橋区赤塚新町
109	成城通りパークウエスト	世田谷区上祖師谷四丁目
110	エステート池上	大田区池上八丁目
111	グリーンプラザ高松	練馬区高松四丁目
112	新蓮根	板橋区蓮根二丁目
113	トレーフル東池袋	豊島区東池袋五丁目
114	ビオトープしたや	台東区下谷三丁目
115	青戸第一	葛飾区青戸三丁目
116	デュプレ芝浦	港区芝浦四丁目
117	経堂赤堤通り	世田谷区桜上水一丁目
118	アーバンライフ東新小岩	葛飾区東新小岩三丁目
119	シティハイツ烏山	世田谷区北烏山九丁目
120	恵比寿ビュータワー	目黒区三田一丁目
121	世田谷通りシティハイツ若林	世田谷区若林三丁目
122	パークサイド石神井	練馬区石神井台三丁目
123	アーバンライフ西新井	足立区西新井栄町三丁目
124	シャレール糺谷	大田区西糺谷3丁目
125	にしき平和台	練馬区平和台一丁目
126	赤羽アボードⅡ	北区赤羽西一丁目
127	フレール西経堂	世田谷区船橋五丁目
128	シャレール新蒲田	大田区新蒲田二丁目
129	アミティ大森東	大田区大森東一丁目
130	スクエア世田谷桜丘	世田谷区桜丘一丁目
131	晴海アイランドトリトンスクエアビュープラザ	中央区晴海一丁目
132	フレール西新井第一	足立区西新井一丁目
133	晴海アイランドトリトンスクエアガーデンプラザ	中央区晴海一丁目
134	アーベイン神谷	北区神谷三丁目
135	シティコート世田谷給田	世田谷区給田五丁目
136	ヴェッセル木場南	江東区塩浜二丁目
137	アミティ南六郷	大田区南六郷三丁目
138	アクシス東四つ木	葛飾区東四つ木二丁目
139	アーバンライフ月島駅前イースト	中央区月島二丁目
140	シティコート大島	江東区大島六丁目
141	アーバンライフ亀戸	江東区亀戸
142	フレーション王子神谷	北区豊島八丁目
143	アミティ大山西町	板橋区大山西町
144	リバーハーブタワー南千住	荒川区南千住四丁目
145	エルアージュ小石川	文京区小石川一丁目
146	板橋ビュータワー	板橋区板橋一丁目
147	アクシス台東	台東区台東一丁目
148	金町第一	葛飾区東金町二丁目
149	晴海アイランドトリトンスクエアアーバンタワー	中央区晴海一丁目
150	フレール西新井第二	足立区西新井二丁目

番号	団地名	住所
151	潮見駅前プラザ一番街	江東区潮見二丁目
152	潮見駅前プラザ二番街	江東区潮見二丁目
153	アクティ三軒茶屋	世田谷区野沢一丁目
154	中目黒ゲートタウンハイツ	目黒区上目黒二丁目
155	ムーンアイランドタワー	中央区月島二丁目
156	シティコート上馬	世田谷区上馬一丁目
157	大泉学園ゆめりあタワー	練馬区東大泉五丁目
158	シティコート二子玉川	世田谷区玉川四丁目
159	ラ・ヴェール東陽町	江東区塩浜二丁目
160	リバーハープコート南千住	荒川区南千住三丁目
161	青戸第二	葛飾区青戸四丁目
162	芦花公園	世田谷区南鳥山二丁目
163	ハートアイランド新田一番街	足立区新田三丁目
164	シャレール成城	世田谷区祖師谷三丁目
165	ラ・ヴェール明石町	中央区明石町
166	光が丘パークタウンゆりの木通り33番街	板橋区赤塚新町三丁目
167	ハートアイランド新田二番街	足立区新田三丁目
168	プロムナード荻窪	杉並区桃井三丁目
169	シャレール本駒込	文京区本駒込二丁目
170	アクティ芦花公園	世田谷区南鳥山二丁目
171	ヌーヴェル赤羽台	北区赤羽台二丁目
172	イーストコモンズ清澄白河セントラルタワー	江東区白河四丁目
173	ハートアイランド新田三番街	足立区新田三丁目
174	パークタウン東綾瀬	足立区東綾瀬二丁目
175	ヴァンガードタワー	豊島区東池袋三丁目
176	サンマークシティ日暮里ステーションポートタワー	荒川区西日暮里二丁目
177	フレール西新井中央公園	足立区西新井三丁目
178	イーストコア曳舟二番館	墨田区京島一丁目
179	中目黒アトラスタワー	目黒区上目黒一丁目
180	ベイシティ晴海スカイリンクタワー	中央区晴海三丁目
181	シャレール西ヶ原	北区西ヶ原一丁目
182	ハートアイランド新田四番街	足立区新田三丁目
183	シャレール荻窪	杉並区荻窪三丁目
184	勝どきビュータワー	中央区勝どき一丁目
185	コンフォール根岸	台東区根岸三丁目
186	シャレール恵比寿	渋谷区恵比寿西二丁目
187	花畑	足立区花畑五丁目
188	コンフォール町屋	荒川区荒川二丁目
189	コンフォール中野新橋	中野区弥生町三丁目
190	コンフォール東池袋	豊島区東池袋五丁目
191	コンフォール品川西大井	品川区二葉四丁目

ウイークリースタンス 実施要領

1 目的

公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成十七年法律第十八号）第 22 条に基づく「発注関係事務の運用に関する指針」を踏まえ、建設コンサルタント業務等における受発注者の業務環境を改善し、業務成果の品質が確保されるよう適正な業務執行を図ることを目的とする。

2 取組内容

（１）業務の実施に当たり、適切な作業時間を確保するほか、就業環境や業務特性等を勘案した上で、原則として以下の項目（１週間における仕事の進め方の相互ルール）について受発注者間で設定する。

- ①休日明け日（月曜日等）を依頼の期限日としない。
- ②水曜日は定時の帰宅を心掛ける。
- ③休暇が取れるように休前日（金曜日等）は新たな依頼をしない。
- ④昼休みや 17 時以降の打合せは行わない。
- ⑤定時間際、定時後の依頼をしない。

⑥その他、業務環境改善に関わる取組みを任意に設定する（web 会議の積極的な活用等）。

（２）業務履行期間中であっても、受発注間で確認・調整の上、必要に応じ、設定した取組内容を見直すことができる。

（３）（１）によらず、やむを得ず受注者に作業依頼を行う場合には、調査職員又は監督職員から管理技術者又は主任技術者に対して依頼内容とその理由を明確に指示する。

（４）緊急事態対応（災害対応等）については、取組みの対象外とする。

3 進め方

（１）初回打合せ時に取組内容を受発注者間で確認・調整の上、設定する。取組期間については、初回打合せ時から履行期間末までを原則とする。

（２）受注者は、設定した取組内容を打合せ記録簿に整理し、受発注者間で共有する。

（３）成果物納入時の打合せ時に実施結果、効果、改善点等を受発注者双方で確認し、打合せ記録簿に整理する。

以 上