参加者の有無を確認する公募手続に係る
参加意思確認書の提出を求める公示（**掲示用**）

次のとおり、参加意思確認書の提出を招請します。
令和８年３月 27 日
独立行政法人都市再生機構業務受託者
株式会社ＵＲコミュニティ横浜住まいセンター
センター長　塚田　由人

１　当招請の主旨

本業務は、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）において令和８年度以降に予定されているＵＲ賃貸住宅に係る現地管理業務である。当該業務実施にあたっては、専門知識を持った人員を多数配置することが必要なため、従前から当該業務を実施してきた特定の法人（以下「特定法人」という。）を契約相手先とする契約手続きを行う予定としているが、当該法人以外の者で、以下に記載する応募要件を満たし、本業務の実施を希望する者の有無を確認する目的で、参加意思確認書の提出を招請する公募を実施するものである。

応募の結果、３の応募要件を満たすと認められる者がいない場合にあっては、特定法人との契約手続に移行する。

なお、３の応募要件を満たすと認められる者がいる場合にあっては、特定法人と当該応募者に対して競争入札の指名を行う予定である。競争入札の指名においては、総合評価方式での入札となるため、６の記載に加え、競争入札執行通知書により特定法人と当該応募者に対して別途詳細を通知する。

２　業務の概要

(1) 業務名
ＵＲ賃貸住宅団地管理業務（横浜地区）
(2) 業務内容
ＵＲ賃貸住宅に係る現地管理業務
(3) 履行期間
令和８年 10 月１日から令和 10 年９月 30 日まで

３　応募要件

次の(1)から(7)の要件を全て満たす者であること（共同体で応募する場合、共同体を構成する法人又はその他の団体の全てが、(1)から(7)の要件を全て満たす必要があるものとする。）。

(1) 独立行政法人都市再生機構東日本地区における令和７・８年度物品購入等に係る競争参加資格を有する者で、業種区分「役務提供」の認定を受けていること。
(2) 次のイ、ロいずれかを満たしていること。
イ　３年間継続して１団地※1内に 200 戸以上住宅が存するＲＣ造又はＳＲＣ造中高層賃貸用集合住宅の管理業務※2の経験を有していること。

ロ　マンション管理業の登録（マンション管理の適正化の推進に関する法律第 44 条の登録をいう。）を受けている者で、かつ、3 年間継続して 1 団地※1内に 200 戸以上住宅が存するＲＣ造又はＳＲＣ造中高層集合住宅のマンション管理業（同法に定めるマンション管理業をいう。）の経験を有していること。

(3) 業務責任者は、賃貸住宅等の管理業務又はマンションの管理に関する事務に係る経験を３年以上有していること。

(4) 業務従事者のうち少なくとも管理主任は、同種又は類似※3の業務に係る経験を１年以上有し、かつ、甲種防火管理者の資格を有すること。

(5) 対象団地の存する都道府県（対象団地が複数の都道府県に存する場合は、戸数が最多の都道府県）又は隣接する都県（東京都、山梨県及び静岡県）に本支店、営業事務所等があること。

(6) 次の①から⑤に掲げる欠格要件のいずれにも該当しないこと。

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 条第 1 項各号に該当する団体等

② 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。）

③ 参加意思確認書の提出期限の日から開札の時までの期間に、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る者

④ 一定の不誠実な行為により機構から取引停止措置を受け、その措置を受けることがなくなった日から２年を経過していない団体等

⑤ 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

(7) 法人その他団体であること（個人での応募は認めないものとする。）。

※1　「団地」とは、土地利用上、現に一体の土地を構成しており、又は一体として利用することが可能なひとまとまりの土地の上に 1 棟又は複数棟の住棟が存するものをいう。

※2　「管理業務」とは、お住まいのお客様等からの問合せ、苦情等対応業務（以下「お客様対応業務」といいます。）、滞納督促業務、空家修繕の受付、小規模修繕の受付のすべてを含む業務をいう。

※3　同種業務：共同住宅（２戸以上の住戸の存する住宅）におけるお客様対応業務をいう。
類似業務：商業ビル等におけるテナント等対応業務（テナントの入退去、契約更新及び賃貸条件の変更業務並びテナントからの要望及びクレームへの対応業務）をいう。

4　手続き等

(1) 担当部署

〒221-0056　神奈川県横浜市神奈川区金港町１－４
横浜イーストスクエア８階
独立行政法人都市再生機構業務受託者
株式会社ＵＲコミュニティ
横浜住まいセンター　統括管理課　電話045-872-1131

(2) 説明書の交付期間

令和８年３月 27 日(金)から令和８年４月 10 日(金)までの土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日（以下「祝日」という。）を除く毎日午前 10 時から午後５時まで

(3) 説明書の交付方法

(1) の場所にて手交する。

交付を希望する場合は、(1)の連絡先に事前に日時を連絡すること。

(4) 参加意思確認書の提出期限、場所及び方法

令和８年４月 10 日（金）午後５時まで

(1)記載の担当部署に持参又は書留郵便による郵送とする。郵送の場合は、提出期限までに必着のこと。

5　競争入札に係る手続き等

３の応募要件を満たすと認められる者がいる場合にあっては、入札書の提出とあわせて技術提案書を提出すること。なお、入札方法、入札書及び技術提案書の作成様式等は競争入札執行通知時に別途通知する。

(1) 技術提案書の評価に関する事項

① 技術提案書の評価に関する基準

技術提案書の評価に関する評価項目、評価基準及び得点配分は、「説明書」別表のとおりとする。

② 評価の対象業務

技術評価の対象は、「説明書」別添１「仕様書」記載の業務とする。

(2) 総合評価に係る事項

落札者の決定は、技術提案書と、入札価格を総合的に評価※して行う。

※総合評価の方法

加算方式とし、「価格評価点」と価格以外の要素を点数化した「技術評価点」を足し合わせることで、評価値を算定する。

・評価値　＝　価格評価点　＋　技術評価点

価格評価点と技術評価点の配点は、次のとおりとする。

・価格評価点　最大 50 点

・技術評価点　最大 100 点

価格評価点は、次の算式により算定する。

・価格評価点　＝　50×（１－入札価格／予定価格）

技術評価点の算出は、以下のとおりとする。

技術評価点の算出は、「説明書」別表の評価項目毎に評価を行い、満点は 100 点とする。

入札価格が当社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、上記によって得られる評価値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、その者により当該業務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。

６　その他

(1) 手続において使用する言語及び通貨

日本語及び日本国通貨に限る。

(2) 関連情報を入手するための照会窓口

４(1)に同じ。

(3) 競争参加資格

令和７・８年度独立行政法人都市再生機構東日本地区物品購入等の契約に係る競争参加資格において業種区分「役務提供」の資格を有すると認定を受けていない場合も参加意思確認書を提出することができるが、その者が競争入札の参加者として指名された場合であっても、競争に参加するためには、開札の時において、当該資格の認定を受けていなければならない。

(4) 詳細は説明書による。

以　上