

## 一般競争入札の実施に係る揭示

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揭示する。

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5年6月2日

独立行政法人都市再生機構中部支社

支社長 郡司 直人

### 1 業務概要

(1) 業務名 R5年度団地用途廃止に伴う居住者説明等業務

(2) 業務内容

主な業務内容は以下のとおりである。

① 居住者説明業務準備

② 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 移転先住宅のあっせん等

ホ 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 その他の業務

(3) 履行期間 令和5年9月19日から令和7年11月30日まで

(4) 開設曜日 月・水・金曜日の3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

### 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5・6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 25 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、建替え、耐震改修
- ・ マンション建替え事業
- ・ 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 25 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、相談事務所への週 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 25 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、健康保険被保険者証の写しの提出により確認する。

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3回(月・水・金曜日)2人以上勤務※2させること。

※1「説明業務従事者」とは、相談事務所に常駐し、業務を実施する者をいう。

※2 説明業務の継続性を確保するため、少なくとも1名については、原則として週3回フルタイムで常駐するものとする。その他の説明業務従事者については、雇用関係のある社員であれば、交代可とする。

(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、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、健康保険被保険者証の写しの提出により確認する。ただし、雇用するに当たり、健康保険(国民健康保険を除く。以下同じ。)の加入が義務とならない者を従事者とする場合には、健康保険被保険者証の写しにかえて、雇用契約書の写しの提出により確認する。この場合において、機構は、業務開始時点までに提出された雇用契約書の写しの内容について、従事者に確認を行うことができるものとし、事業者はこれに同意する。なお、当該確認の結果に関わらず、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。)

- (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。
- $$\text{価格評価点} = \text{価格点} \times (1 - \text{入札価格} / \text{予定価格})$$
- 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

#### (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る著しく不相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

#### 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5年6月2日（金）から令和5年6月19日（月）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

愛知県名古屋市中区錦三丁目5番27号 錦中央ビル6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052-968-3250

交付方法： あらかじめ来所日時を連絡の上、入札説明書等交付とする。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5年6月19日（月）午後5時

提出場所： 〒460-8484

愛知県名古屋市中区錦三丁目5番27号 錦中央ビル6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052-968-3250

提出方法： あらかじめ提出日時を連絡の上、提出書類の内容について説明できるものが持参することとし、郵送または電送によるものは受けけない。

##### (3) 入札書の提出期限、場所及び方法

提出期限： 令和5年8月3日（木）午後5時

提出場所： 〒460-8484

愛知県名古屋市中区錦三丁目5番27号 錦中央ビル6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052-968-3315

提出方法： 同日同時刻必着での書留郵便による郵送とする。持参または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5年8月4日（金）午前10時

場所： 愛知県名古屋市中区錦三丁目5番27号 錦中央ビル6階

独立行政法人都市再生機構中部支社 経理課

※入札は郵送による事前受付のみとし、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。

なお、開札の時に於いて、令和5・6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。

(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を行い、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。

【令和5・6年度の一般競争参加資格の申請】

提出期間： 令和5年6月2日（金）から令和5年6月12日（月）（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4時（ただし、正午から午後1時の間は除く。）まで

提出場所： 下記5(4)②に同じ

提出方法： 一般競争参加資格の申請書の提出は、提出場所へ持参又は郵送により行うものとし、電送によるものは受け付けない。

(4) 問い合わせ先

① 申請書及び資料について

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052-968-3250

② 令和5・6年度の一般競争参加資格について

独立行政法人都市再生機構中部支社

総務部経理課 電話052-968-3315

(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

独立行政法人が行なう契約については、「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、ご了承ください。

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ただけで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、ご了承ください。

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5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

印

\_\_\_\_\_(以下「当社」といいます)は、R5年度団地用途廃止に伴う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

R5 年度団地用途廃止に伴う居住者説明等業務に関する資料一式