

入 札 説 明 書

福岡県住宅供給公社 クラシオン二日市及びクラシオン小頭公園前
管理業務

福岡県住宅供給公社

入札説明書

福岡県住宅供給公社が発注する福岡県住宅供給公社 クラシオン二日市及びクラシオン小頭公園前管理業務(一般競争入札)に係る入札公告に基づく競争入札については、関係法令に定めるもののほか、この入札説明書によるものとする。

1 公告日

令和6年11月22日

2 担当部署

(1) 入札手続に関すること

〒810-8538 福岡市中央区天神5丁目3番1号(須崎ビル3階)
福岡県住宅供給公社 総務部総務企画課
電話番号 092-781-8016

(2) 業務に関すること

〒810-8538 福岡市中央区天神5丁目3番1号(須崎ビル3階)
福岡県住宅供給公社 賃貸事業部賃貸管理事業課
電話番号 092-781-8020

3 業務概要等

別途配付する本業務に係る仕様書(以下「仕様書」という。)のとおり

(1) 業務名

福岡県住宅供給公社 クラシオン二日市及びクラシオン小頭公園前管理業務

(2) 業務概要

- ①一般管理業務
 - ②監視サービス業務
 - ③給排水設備維持管理業務
 - ④清掃業務
 - ⑤植栽維持管理業務
 - ⑥定期報告等業務
- (付随業務)保全業務 (※設計金額には含まない。)

※保全業務に関する覚書の締結について

落札者決定後、保全に関する業務について覚書を締結するものとし(契約書案第3条参照)、建築工事については建設業許可を受けている者によって実施すること。また、その他の工事(管工事・電気工事等)については建設業許可を受けている者の協力を得て実施すること。

※修繕単価届出書の提出について

保全業務の修繕単価について、落札者は速やかに、本会社が定める修繕単価届出書（様式1）を提出すること。本社は、提出された修繕単価届出書に記載された修繕単価について、公正かつ適正な単価であるかを確認し、必要な場合は協議を行う。本社は、協議が整わず、改善が困難と判断した場合、業務概要のうち、保全業務を第3者へ委託することができる。

4 委託期間

令和7年4月1日から令和10年3月31日まで

5 入札参加資格および条件

入札参加申込者は、入札参加申込みの提出期限日において、次の入札参加条件を満たすこと。

なお、開札時点においても、同条件を満たすこと。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当する者でないこと。
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）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（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- ③ 福岡県内に本店又は支店があること。
- ④ 賃貸住宅管理業の登録（賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）第3条第1項の登録をいう。）を受けている者であること。
- ⑤ 次のいずれかの資格を満たしていること。
 - ア 宅地建物取引業の免許（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条の免許をいう。）を受けている者
 - イ マンション管理業者の登録（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「法」という。）第44条の登録をいう。）を受けている者
- ⑥ 集合住宅（※1）の管理業務（※2）又はマンション管理業（※3）の経験を有しており、筑紫野市、大野城市、太宰府市、那珂川市、久留米市、小郡市の区域内において、現在、3年以上継続してRC造又はSRC造の集合住宅（※1）を合計200戸（住戸）以上管理している実績があること。
- ⑦ 業務責任者（※4）は⑥の管理業務（※2）に係る経験を5年以上有し、かつ、次のいずれかの資格を有すること。
 - （ア）宅地建物取引士、（イ）管理業務主任者、（ウ）マンション管理士、
 - （エ）賃貸不動産経営管理士、（オ）一級建築士、（カ）一級建築施工管理技士

（※1）集合住宅とは、建物及び敷地を一体とした共用部の管理を行っている集合住宅をいう。

(※2) 管理業務とは、入居者等からの問い合わせ、苦情等対応業務、賃貸住宅等の退去時にかかる退去者負担金の算定業務、空室修繕の受付、小規模修繕の受付の業務をいう。

(※3) マンション管理業とは、法第2条第7号に規定するマンション管理業をいう。

(※4) 業務責任者とは、管理業務全般を統括し、管理業務に従事する者を指導、監督する責任者のことをいう。

6 契約条項等を示す場所及び日時

本業務に係る業務委託契約書（案）、仕様書等（以下「配付資料」という。）の配付については、2（2）の部局で行う。

配付期間は、令和6年11月22日（金）から令和7年1月10日（金）まで（土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に定める国民の祝日及び12月29日から翌年1月3日まで（以下「本会社の休日」という。）を除く。）、毎日午前9時から午後5時までとする。

なお、配付資料は、原則、電子媒体による提供とし、次の配付方法及び利用条件により無償にて提供する。

(1) 配付方法

電子媒体によるデータは、DVDによる配付とする。なお、事前に2（2）の部局に電話で連絡すること。

(2) 利用条件

電子媒体によるデータについては、次の利用条件を遵守すること。

ア 当該データは、本業務の入札参加を目的とする以外一切の利用を禁止する。

イ 当該データの漏洩が生じることのないよう、責任を持ってデータ管理を徹底すること。

ウ 当該データは、入札（令和7年1月22日）後、速やかに削除し、破棄すること。

7 仕様書に関する質問及び回答

(1) 質問の受付

仕様書に対する質問がある場合には、次のとおり書面にて、FAX又はメールにより提出すること。なお、仕様書に対する質問以外の質問は受け付けない。

ア 受付場所

2（2）の部局とする。 FAX番号 092-781-8060

メールアドレス chintaikanri@lsf.jp

イ 受付期間

令和6年11月25日（月）から令和6年12月27日（金）まで（本会社の休日を除く。）の毎日午前9時から午後5時まで

(2) 質問に対する回答

質問に対する回答は、令和7年1月7日（火）午後5時までに、FAX又はメールにて回答する。

8 入札参加申込みの受付

(1) 申込受付期間

令和6年11月25日（月）から令和6年12月6日（金）まで（本会社の休日を除く。）の毎日午前9時から午後5時まで

(2) 申込受付場所

2（1）の部局とする。

(3) 提出書類

① 入札参加申込書

② 管理業務等に関する申告書（※管理している物件の戸数を確認できる資料及び当該物件の業務内容等を含む委託内容を確認できる契約書等を添付のこと（元請・下請を問わない）。

③ 入札参加申込者の現在事項全部証明書（申込日前3か月以内に発行されたもの）

(4) その他

① 提出書類の作成に係る費用は、提出者の負担とする。

② 提出書類は、本会社において無断で他の目的に使用しないものとする。

③ 提出書類は、返却しない。

④ 提出書類の提出は、2（1）の部局に持参すること。郵送又は電送によるものは受け付けない。

9 入札参加確認通知

入札参加の可否は、令和6年12月20日（金）までに入札参加確認通知書により通知する。

10 入札参加ができないと決定した者に対する理由の説明

(1) 入札参加ができないと決定された者は、その理由について説明を求めることができる。

(2) (1) の説明を求める場合には、令和6年12月23日（月）から令和6年12月27日（金）までに、書面にて行わなければならない。

(3) 書面は持参するものとし、郵送又は電送によるものは受け付けない。

(4) 説明を求められたときは、本会社は、令和7年1月10日（金）に説明を求めた者に対し、書面にて回答する。

(5) (2) の書面の提出先は、次のとおりとする。

福岡県住宅供給公社 総務部総務企画課（電話番号：092-781-8016）

11 入札の日時、場所及び入札書の提出方法

(1) 日時

令和7年1月22日(水) 13時40分

(2) 場所

福岡市中央区天神5丁目3番1号(須崎ビル3階)

福岡県住宅供給公社 B会議室

(3) 入札書の提出方法

(1)の日時に直接持参するものとする。

12 開札の日時及び場所

入札後直ちに、11(2)の場所において開札を行う。

13 入札保証金

見積金額の100分の5以上の入札保証金(銀行振出小切手又は公社口座への振込みによる現金納付)を、入札日の13時20分までに2(1)の部局に納付すること。見積金額は、税込みの契約希望額(入札書記載金額の100分の110に相当する金額)とする。

14 契約保証金

落札者は、この契約の締結と同時に、次の各号に掲げる保証のいずれかを付さなければならない。保証の額は、委託料の100分の10以上の額とする。

なお、(5)の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を委託者に寄託しなければならない。

(1) 契約保証金の納付

(2) 契約保証金の納付に代わる担保となる有価証券等の提供

(3) この契約による債務の不履行により生じる損害金の支払を保証する銀行、委託者が確実と認める金融機関又は保証事業会社(公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。)による保証

(4) この契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証

(5) この契約による債務の不履行により生じる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

15 入札の無効

次の入札は、無効とする。

(1) 金額の記載がない入札

(2) 法令又は入札説明書若しくは入札及び契約心得において示した条件等、入札に関する条件に違反した入札

(3) 同一入札者が二以上の入札をした場合、当該入札者のすべての入札

- (4) 入札者又はその代理人の記名がなく、入札者が判明しない入札
- (5) 金額の重複記載又は誤字若しくは脱字により、必要事項を確認できない入札
- (6) 金額の訂正をした入札書による入札
- (7) 入札保証金が13に規定する金額に達しない入札
- (8) 入札参加資格のない者、入札参加条件に反する者（入札参加の確認を受けた者で、その後開札時点において指名停止期間中である者等、入札参加条件に反した者を含む。）及び虚偽の申請を行った者の入札

16 予定価格の有無

有

17 最低制限価格の有無

無

18 予定価格及び最低制限価格の事前公表の有無

無

19 落札者の決定の方法

- (1) 予定価格以下の価格で最低の価格をもって入札した者を契約の相手方とする。
- (2) 予定価格以下の価格で同価格での入札者が複数の場合は、くじにより落札者を決定するものとする。
- (3) 落札者の決定は、原則として開札日に行うものとする。

20 契約の締結

落札者は、令和7年1月30日（木）までに6の契約書（案）の書式により契約を締結しなければならない。

21 その他

- (1) 入札及び契約の手続において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。
- (2) 入札に参加する者は、参加に当たって知り得た個人情報、事業者の情報その他会社の情報を漏らしてはならない。
- (3) 入札参加者は、地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）、その他入札契約に関する法令を遵守すること。
- (4) 公社は、契約した相手方に対し、受託状況について1年ごとに受託業者成績評定を行い、低い評価を受けた場合は改善指導等を行うが、これに従わないなど、受託業者として相応しくないと判断した場合には、委託契約を解除することがある。
- (5) 上記（4）に関わらず、業務遂行状況が著しく悪いと判断した場合には、契約期間内であっても、委託契約を解除することがある。

