

平成 24 年 11 月 30 日

お 知 ら せ

神奈川県住宅供給公社一般賃貸住宅等に係る管理者の選定結果について

神奈川県住宅供給公社では、平成 24 年 9 月 28 日から、神奈川県内に所有・管理している約 13,000 戸の一般賃貸住宅及び賃貸施設等の管理業務を受託する管理者を募集して参りました。

本募集では、県内を 4 地区（横浜・川崎地区、湘南・横須賀地区、相模原・県央地区、西湘地区）に分割し、委託期間を平成 25 年度から 5 年間として募集したところ、多数の業者様からご提案をいただきました。

このたび社内選定委員会において、厳正な審査を行い、別添のとおり地区毎の管理者を決定しましたので、お知らせします。

なお、今後、公社は管理者との間で基本協定を締結し、平成 25 年 4 月 1 日からの管理開始に向け手続きを進めて参ります。

地区別概要

	A地区	B地区	C地区	D地区
団地数	49	25	25	22
戸数	4,074	3,643	3,072	2,261
棟数	113	120	89	72
賃貸施設(区画数)	109	28	30	38
対象エリア	川崎市全域、横浜市青葉区、鶴見区、緑区、旭区、神奈川区、保土ヶ谷区、中区	横浜市南区、磯子区、戸塚区、栄区、藤沢市、逗子市、横須賀市、綾瀬市の一部	相模原市、座間市、大和市、綾瀬市の一部、厚木市、愛川町	平塚市、伊勢原市、二宮町、小田原市、湯河原町

募集及び選考の経過

平成24年 9月28日 募集開始

10月12日 参加意向書提出 (提出：23社)

10月17日 現地説明会 (参加：23社)

11月16日 提案書・見積書提出 (提出：16社)

(A地区:12社、B地区:11社、C地区:9社、D地区:3社)

11月22日 選定委員会開催(提案書等の審査)

11月29日 選定委員会開催(管理者の選定)

11月30日 経営会議(管理者の決定)

結果通知・公表

担 当

神奈川県住宅供給公社 管理部 管理企画課

課長代理 水上 電 話：045-651-1745

主 幹 山本 営業時間：平日 8:30～17:30

(時間外：045-651-1831)

選定結果の概要（A地区）

対象エリア：川崎市全域、横浜市青葉区、鶴見区、緑区、旭区、神奈川区、保土ヶ谷区、中区
提案者数：12

1 管理者

社名	一般社団法人かながわ土地建物保全協会
得点	76.9点（提案評価 38.9点、コスト評価 38.0点）

2 選定理由

(1) 提案評価

基本事項

応募があった全ての事業者において、公社の求める水準を満たしていた。

業務全般

最高得点を得た一般社団法人かながわ土地建物保全協会及び次点となった株式会社互幸ワークスは、他社と比較して、いずれも事業運営方針がより明確で、安定的に確実な業務遂行が期待できると評価された。

また、株式会社互幸ワークスは、各業務に対する数値目標の設定、地元企業としてのネットワークを活かした業務実施等、業務品質の向上に向け独自の取組みが評価され、一般社団法人かながわ土地建物保全協会は、巡回監視業務や窓口業務、職員に対する各種研修の実施、業務を再委託する際の業者選定における工夫等が評価された。

両社とも、他社と比較して独自の具体的な取組みが評価されたが、業務効率化、業務品質及び顧客満足度向上の視点から、一般社団法人かながわ土地建物保全協会がより優れていると評価された。

緊急対応・危機管理・共益業務・小口修繕業務・退去業務

各社ともに、直営・外部委託を問わず夜間等緊急対応に係る電話対応体制については整備されているが、一般社団法人かながわ土地建物保全協会は、内部体制の整備に加え、協力業者との緊急出動に関する覚書を取り交わすことによる体制整備を行い、加えて団地自治会等との連携を想定していること等、他社提案と比較し、対策がより具体的であった。

また、一般社団法人かながわ土地建物保全協会は、提案があった中で唯一、業務本部、現地業務拠点、配置車両に高機能無線を配備することが提案されており、有事の際の円滑な対応が期待できると評価された。

株式会社互幸ワークスにおいては、巡回監視に合わせて、同社独自のドアロックサービスの実施や危険箇所の可視化に取組む等、独自の工夫が見られた。

共益業務については、団地自治会との打ち合わせを経ることを前提として、作業実施計画を作成する等、業務特性や団地特性を的確に理解した一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案が最も優れていると評価された。

小口修繕・退去業務については、上位2社ともに業務特性や課題の認識が的確であったが、対応策については、一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案が他社と比較して業務実施体制の整備の点において、より具体的かつ優れていると評価された。

期待役割

一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案は、高齢者の見守り等を行うライフサポート事業の展開をはじめ、公社住宅の位置づけや期待役割を的確に理解し、管理会社として貢献できるアイデアや取組みが、最も具体的かつ数多く提案されていた。また、実現可能性も極めて高いと判断されることから、他社提案と比較しても公的役割の具現化への貢献が期待できると評価された。

(2) コスト評価

管理業務委託費においては株式会社互幸ワークスの提案が最も低廉であったが、修繕費を含めた総合的なコスト評価においては、一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案が、最もコスト削減効果が最も大きいと評価された。

(3) 総評

次点となった株式会社互幸ワークスや他社の提案においても、地元に着した各種取組みや、多様な職員研修の実施等、高評価となった提案もあったが、提案評価とコスト評価を総合し、最高得点となった一般社団法人かながわ土地建物保全協会が管理者として決定された。

以上

3 各応募者の評価点一覧表

順位	社名	提案 評価 (満点:50点)	コスト 評価 (満点:50点)	合計 (満点:100点)
		1	一般社団法人 かながわ土地建物保全協会	38.9
2	株式会社 互幸ワークス	31.5	34.0	65.5
3	(3位以下は社名を表記しません)	32.0	31.0	63.0
4		23.6	34.0	57.6
5		20.3	33.0	53.3
6		25.6	27.0	52.6
7		22.0	29.0	51.0
8		28.3	22.0	50.3
9		20.6	29.0	49.6
10		18.6	25.0	43.6
11		23.9	11.0	34.9
12		9.5	0	9.5

【参考：評価項目】

分類	評価項目	配点	
提案 評価	基本事項	管理実績等	50点
	業務全般	管理業務実施にあたっての考え方及び全体的な運営方針	
		業務執行体制	
	緊急対応 危機管理	業務実施方針、体制、方法	
		具体的な取り組み・対応	
	共益業務 小口修繕 退去業務	共益業務に係る業務実施方針、体制、具体的な取組み	
		小口・退去業務に係る業務実施方針、体制、具体的取組み	
	期待役割	基本認識及び公的役割の理解	
その他 総合判断	各種提案や記述内容の整合性、具体性、発展性等に対する総合評価		
コスト評価	管理委託費	50点	
	修繕費（退去・住戸改善）		
合 計			100点

選定結果の概要（B地区）

対象エリア：横浜市南区、磯子区、戸塚区、栄区、藤沢市、逗子市、横須賀市、綾瀬市の一部
提案者数：11

1 管理者

社名	一般社団法人かながわ土地建物保全協会
得点	76.1点（提案評価38.1点、コスト評価38.0点）

2 選定理由

(1) 提案評価

基本事項

応募があった全ての事業者において、公社の求める水準を満たしていた。

業務全般

最高得点を得た一般社団法人かながわ土地建物保全協会及び次点となった株式会社東急コミュニティーは、他社と比較して、いずれも事業運営方針がより明確で、安定的に確実な業務遂行が期待できると評価された。

また、株式会社東急コミュニティーは、独自の管理運営システムを活用した各種情報の可視化による業務効率化、入居者等に対する接遇をとくに重視した運営方針等、不動産関連事業を総合的に展開している強みを活かした業務品質の向上に向けた独自の取組みが評価され、一般社団法人かながわ土地建物保全協会は、巡回監視業務や窓口業務、職員に対する各種研修の実施、業務を再委託する際の業者選定における工夫等が評価された。

両社とも、他社と比較して独自の具体的な取組みが評価されたが、業務効率化、業務品質及び顧客満足度向上の観点から、一般社団法人かながわ土地建物保全協会がより優れていると評価された。

緊急対応・危機管理・共益業務・小口修繕業務・退去業務

各社ともに、直営・外部委託を問わず夜間等緊急対応に係る電話対応体制については整備されているが、一般社団法人かながわ土地建物保全協会は、内部体制の整備に加え、協力業者との緊急出動に関する覚書を取り交わすことによる体制整備を行い、加えて団地自治会等との連携を想定していること等、他社提案と比較し、対策がより具体的であった。

また、一般社団法人かながわ土地建物保全協会は、提案があった中で唯一、業務本部、現地業務拠点、配置車両に高性能無線を配備することが提案されており、有事の際の円滑な対応が期待できると評価された。

共益業務については、団地自治会との打ち合わせを経ることを前提として、作業実施計画を作成する等、業務特性や団地特性を的確に理解した一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案が最も優れていると評価された。

小口修繕・退去業務については、上位2社ともに業務特性や課題の認識が的確であったが、対応策については、一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案が他社と比較して業務実施体制の整備の点において、より具体的かつ優れていると評価された。

期待役割

一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案は、高齢者の見守り等を行うライフサポート事業の展開をはじめ、公社住宅の位置づけや期待役割を的確に理解し、管理会社として貢献できるアイデアや取組みが、最も具体的かつ数多く提案されていた。株式会社東急コミュニティーからは、孤立死対策を含めた高齢者等への配慮や団地巡回時の挨拶励行等の取組み等の提案があったが、メニューの多様性や具体性を踏まえ、一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案がより優れていると評価された。

(2) コスト評価

退去修繕費においては株式会社東急コミュニティーの提案が最も低廉であったが、管理業務委託費を含めた総合的なコスト評価においては、一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案が、最もコスト削減効果が大きいと評価された。

(3) 総評

次点となった株式会社東急コミュニティーや他社の提案においても、地元に着目した各種取組みや、再委託先に対する教育の徹底等、高評価となった提案もあったが、提案評価とコスト評価を総合し、最高得点となった一般社団法人かながわ土地建物保全協会が管理者として決定された。

以上

3 各応募者の評価点一覧表

順位	社名	提案 評価	コスト 評価	合計
		(満点:50点)	(満点:50点)	(満点:100点)
1	一般社団法人 かながわ土地建物保全協会	38.1	38.0	76.1
2	株式会社 東急コミュニティー	32.0	35.0	67.0
3	(3位以下は社名を表記しません)	32.3	31.0	63.3
4		23.4	34.0	57.4
5		26.5	27.0	53.5
6		21.6	30.0	51.6
7		22.1	29.0	51.1
8		28.3	22.0	50.3
9		22.5	27.0	49.5
10		21.0	24.0	45.0
11		24.8	10.0	34.8

選定結果の概要（C地区）

対象エリア：相模原市、座間市、大和市、綾瀬市の一部、厚木市、愛川町

提案者数：9

1 管理者

社名	一般社団法人かながわ土地建物保全協会
得点	76.3点（提案評価38.3点、コスト評価38.0点）

2 選定理由

(1) 提案評価

基本事項

応募があった全ての事業者において、公社の求める水準を満たしていた。

業務全般

最高得点を得た一般社団法人かながわ土地建物保全協会及び次点となった株式会社長谷工ライブネットは、他社と比較して、いずれも事業運営方針がより明確で、安定的に確実な業務遂行が期待できると評価された。

また、株式会社長谷工ライブネットは、各種業務遂行にあたり社内体制・マネジメントが充実している点が評価され、一般社団法人かながわ土地建物保全協会は、巡回監視業務や窓口業務、職員に対する各種研修の実施、業務を再委託する際の業者選定における工夫等が評価された。

両社とも、他社と比較して独自の具体的な取組みが評価されたが、業務効率化、業務品質及び顧客満足度向上の観点から、一般社団法人かながわ土地建物保全協会がより優れていると評価された。

緊急対応・危機管理・共益業務・小口修繕業務・退去業務

各社ともに、直営・外部委託を問わず夜間等緊急対応に係る電話対応体制については整備されているが、一般社団法人かながわ土地建物保全協会は、内部体制の整備に加え、協力業者との緊急出動に関する覚書を取り交わすことによる体制整備を行い、加えて団地自治会等との連携を想定していること等、他社提案と比較し、対策がより具体的であった。

また、一般社団法人かながわ土地建物保全協会は、提案があった中で唯一、業務本部、現地業務拠点、配置車両に高機能無線を配備することが提案されており、有事の際の円滑な対応が期待できると評価された。

共益業務については、団地自治会との打ち合わせを経ることを前提として、作業実施計画を作成する等、業務特性や団地特性を的確に理解した一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案が最も優れていると評価された。

小口修繕・退去業務については、上位2社ともに業務特性や課題の認識が的確であったが、対応策については、一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案が他社と比較して業務実施体制の整備の点において、より具体的かつ優れていると評価された。

期待役割

一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案は、高齢者の見守り等を行うライフサポート事業の展開をはじめ、公社住宅の位置づけや期待役割を的確に理解し、管理会社として貢献できるアイデアや取組みが、最も具体的かつ数多く提案されていた。株式会社長谷工ライブネットは、公社賃貸住宅における課題を的確に認識しており、ハード・ソフト両面に対する対応策が明示されていた点が評価された。両社ともに、課題認識と対応は的確であったが、メニューの多様性や具体性を踏まえ、一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案がより優れていると評価された。

(2) コスト評価

管理業務委託費においては総合順位で4位だった社の提案が最も低廉であったが、退去修繕費を含めた総合的なコスト評価においては、一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案が、最もコスト削減効果が大きいと評価された。

(3) 総評

次点となった株式会社長谷工ライブネットや他社の提案においても、地元に着目した各種取組みや、独自の登録業者選別システムの活用等、高評価となった提案もあったが、提案評価とコスト評価を総合し、最高得点となった一般社団法人かながわ土地建物保全協会が管理者として決定された。

以上

3 各応募者の評価点一覧表

順位	社名	提案 評価	コスト 評価	合計
		(満点:50点)	(満点:50点)	(満点:100点)
1	一般社団法人 かながわ土地建物保全協会	38.3	38.0	76.3
2	株式会社 長谷工ライブネット	32.4	29.0	61.4
3	(3位以下は社名を表記しません)	31.8	29.0	60.8
4		23.6	34.0	57.6
5		27.3	30.0	57.3
6		27.3	26.0	53.3
7		22.3	30.0	52.3
8		22.5	29.0	51.5
9		25.3	11.0	36.3

選定結果の概要（D地区）

対象エリア：平塚市、伊勢原市、二宮町、小田原市、湯河原町

提案者数：3

1 管理者

社名	一般社団法人かながわ土地建物保全協会
得点	76.0点（提案評価38.0点、コスト評価38.0点）

2 選定理由

(1) 提案評価

基本事項

応募があった全ての事業者において、公社の求める水準を満たしていた。

業務全般

最高得点を得た一般社団法人かながわ土地建物保全協会は他社と比較して事業運営方針がより明確で、安定的に確実な業務遂行が期待できると評価された。

また、日本ハウズイング株式会社は、現場第一主義を掲げ、入居者等との接遇を重要視している点が評価され、一般社団法人かながわ土地建物保全協会は、巡回監視業務や窓口業務、職員に対する各種研修の実施、業務を再委託する際の業者選定における工夫等が評価された。

両社とも、それぞれ独自の具体的な取組みが評価されたが、業務効率化、業務品質及び顧客満足度向上の視点から、一般社団法人かながわ土地建物保全協会がより優れていると評価された。

緊急対応・危機管理・共益業務・小口修繕業務・退去業務

各社ともに、直営・外部委託を問わず夜間等緊急対応に係る電話対応体制については整備されているが、一般社団法人かながわ土地建物保全協会は、内部体制の整備に加え、協力業者との緊急出動に関する覚書を取り交わすことによる体制整備を行い、加えて団地自治会等との連携を想定していること等、他社提案と比較し、対策がより具体的であった。

また、一般社団法人かながわ土地建物保全協会は、提案があった中で唯一、業務本部、現地業務拠点、配置車両に高機能無線を配備することが提案されており、有事の際の円滑な対応が期待できると評価された。

共益業務については、団地自治会との打ち合わせを経ることを前提として、作業実施計画を作成する等、業務特性や団地特性を的確に理解した一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案が最も優れていると評価された。

小口修繕・退去業務については、上位2社ともに業務特性や課題の認識が的確であったが、対応策については、一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案が他社と比較して業務実施体制の整備の点において、より具体的かつ優れていると評価された。

期待役割

一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案は、高齢者の見守り等を行うライフサポート事業の展開をはじめ、公社住宅の位置づけや期待役割を的確に理解し、管理会社として貢献できるアイデアや取組みが、最も具体的かつ数多く提案されていた。日本ハウズイング株式会社は、防犯対策や環境対策への取組みといった独自の視点が評価された。両社ともに、課題認識と対応は的確であったが、メニューの多様性や具体性を踏まえ、一般社団法人かながわ土地建物保全協会の提案がより優れていると評価された。

(2) コスト評価

一般社団法人かながわ土地建物保全協会が提示した管理業務委託費及び想定退去修繕費いずれにおいても、D地区における全応募者の中で最も低廉であり、コスト削減効果が最も大きいと評価された。

(3) 総評

次点となった日本ハウズイング株式会社や他社の提案においても、地元に着した各種取組みや、自社の強みを活かした提案力等、高い評価となった提案もあったが、提案評価とコスト評価を総合し、最高得点となった一般社団法人かながわ土地建物保全協会が管理者として決定された。

以上

3 各応募者の評価点一覧表

順位	社名	提案 評価	コスト 評価	合計
		(満点: 50点)	(満点: 50点)	(満点: 100点)
1	一般社団法人 かながわ土地建物保全協会	38.0	38.0	76.0
2	日本ハウズイング株式会社	27.1	30.0	57.1
3	(3位以下は社名を表記しません)	21.5	24.0	45.5