

平成30年1月22日

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29年10月19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まいりました。

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30年度から5年間として募集したところ、下記のとおり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、厳正な審査を行ない地区毎の管理者を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、今後、公社は管理者との間で基本協定を締結し、平成30年4月1日からの管理開始に向け手続きを進めてまいります。

結果（詳細は別添）

地区	社名	参加意向者数	提案者数
A地区	一般社団法人かながわ土地建物保全協会	3	1
B地区	一般社団法人かながわ土地建物保全協会	2	1
C地区	一般社団法人かながわ土地建物保全協会	2	1
D地区	一般社団法人かながわ土地建物保全協会	2	1

地区別概要

	A地区	B地区	C地区	D地区
団地数	40	24	25	22
戸数	3,885	3,622	3,072	2,261
棟数	92	119	89	72
賃貸施設（店舗数）	103	22	19	39
対象エリア	川崎市、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、金沢区、藤沢市、逗子市、横須賀市、綾瀬市南部地域	相模原市、座間市、大和市、綾瀬市北部地域、厚木市、愛川町	平塚市、伊勢原市、二宮町、小田原市、湯河原町、秦野市

募集及び選考の経過

平成29年10月19日 募集開始
10月30日 参加意向書提出（提出：3社）
11月2日 現地説明会（参加：3社）
12月14日 提案書・見積書提出（提出：1社）
（A地区：1社、B地区：1社、C地区：1社、D地区：1社）
平成30年1月18日 選定委員会開催（提案書等の審査、管理者の選定）
1月22日 結果通知・公表

担当

神奈川県住宅供給公社 不動産賃貸事業部 運営管理課
副主幹 西田 電話：045-651-1864
副主幹 鳥住 営業時間：平日8:30～17:30

選定結果の概要（A地区）

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

参加意向書提出者数：3

提案書・見積書提出者数：1

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	79.2 / 100点（提案評価 35.2 / 50点、コスト評価 44.0 / 50点）

2 選定理由

<p>(1) 提案内容に対して主に評価された点</p> <p>基本事項 安定、確実かつ継続的な業務遂行に必要となる、賃貸住宅の管理実績や業務拠点を有しており、公社の求める水準を満たしていた。</p> <p>業務全般 公社賃貸住宅の特性を十分に理解し、外国籍入居者の対応体制について、他団体との連携による外国人サポートの提案が評価された。また、eラーニングの導入によるスタッフの教育環境の向上に向けた具体的な取組みの提案があり、安定かつ継続的な業務遂行及び業務品質の向上が期待できるものであった。</p> <p>緊急対応・危機管理 緊急連絡先記載のマグネット式ステッカーの全戸配付や社有車へのIP無線の配備等、提案内容が具体的であるとともに災害に対する意識が高い点が評価された。</p> <p>共益業務・小口修繕・退去業務 団地特性を踏まえた業務遂行に向け、自治会との定期的な連絡会等の実施による良質な住環境の提供及び費用削減に向けた独自の専門業者公募選定方式の採用等、提案内容がより具体的であった点が評価された。</p> <p>期待役割 住宅をとりまく諸課題を十分に理解しており、高齢化社会に対応する団地での認知症サポート養成講座の実施等、実現可能性が高く工夫された提案内容が評価された。</p> <p>入居関連業務 4ヶ月毎の空室巡回点検実施により清潔な空室管理を提案する他、内覧対応業務に対する有資格者の適正配置など、入居促進への貢献が期待できるものであった。</p> <p>(2) コスト評価 管理委託費及び修繕費ともに提案されたコストは低廉であり、コスト削減効果が高い点が評価された。</p> <p>(3) 総評 全ての項目において、公社が求める水準を十分に満たしていた。 そのため、今回の提案は1社のみであったものの、管理者として適当と評価され、一般社団法人かながわ土地建物保全協会に決定した。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

【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、具体的な取組み・対応	
	共益業務	共益業務に係る業務実施方針、体制、具体的な取組み	
	小口修繕・退去業務	小口・退去業務に係る業務実施方針、体制、具体的な取組み	
	期待役割	基本認識及び公的役割の理解	
入居関連業務	入居関連業務に係る業務実施方針、体制、具体的な取組み		
その他・総合判断	各種提案内容の整合性、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、金沢区、藤沢市、逗子市、横須賀市、綾瀬市南部地域

参加意向書提出者数：2

提案書・見積書提出者数：1

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	78.8 / 100点（提案評価 34.8 / 50点、コスト評価 44.0 / 50点）

2 選定理由

<p>(1) 提案内容に対して主に評価された点</p> <p>基本事項 安定、確実かつ継続的な業務遂行に必要となる、賃貸住宅の管理実績や業務拠点を有しており、公社の求める水準を満たしていた。</p> <p>業務全般 公社賃貸住宅の特性を十分に理解し、外国籍入居者の対応体制について、他団体との連携による外国人サポートの提案が評価された。また、eラーニングの導入によるスタッフの教育環境の向上に向けた具体的な取組みの提案があり、安定かつ継続的な業務遂行及び業務品質の向上が期待できるものであった。</p> <p>緊急対応・危機管理 緊急連絡先記載のマグネット式ステッカーの全戸配付や社有車へのIP無線の配備等、提案内容が具体的であるとともに災害に対する意識が高い点が評価された。</p> <p>共益業務・小口修繕・退去業務 団地特性を踏まえた業務遂行に向け、自治会との定期的な連絡会等の実施による良質な住環境の提供及び費用削減に向けた独自の専門業者公募選定方式の採用等、提案内容がより具体的であった点が評価された。</p> <p>期待役割 住宅をとりまく諸課題を十分に理解しており、高齢化社会に対応する団地での認知症サポート養成講座の実施等、実現可能性が高く工夫された提案内容が評価された。</p> <p>入居関連業務 4ヶ月毎の空室巡回点検実施により清潔な空室管理を提案する他、内覧対応業務に対する有資格者の適正配置など、入居促進への貢献が期待できるものであった。</p> <p>(2) コスト評価 管理委託費及び修繕費ともに提案されたコストは低廉であり、コスト削減効果が高い点が評価された。</p> <p>(3) 総評 全ての項目において、公社が求める水準を十分に満たしていた。 そのため、今回の提案は1社のみであったものの、管理者として適当と評価され、一般社団法人かながわ土地建物保全協会に決定した。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

【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、具体的な取組み・対応	
	共益業務	共益業務に係る業務実施方針、体制、具体的な取組み	
	小口修繕・退去業務	小口・退去業務に係る業務実施方針、体制、具体的な取組み	
	期待役割	基本認識及び公的役割の理解	
入居関連業務	入居関連業務に係る業務実施方針、体制、具体的な取組み		
その他・総合判断	各種提案内容の整合性、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（C地区）

対象エリア：相模原市、座間市、大和市、綾瀬市北部地域、厚木市、愛川町

参加意向書提出者数：2

提案書・見積書提出者数：1

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	79.2 / 100点（提案評価 35.2 / 50点、コスト評価 44.0 / 50点）

2 選定理由

<p>(1) 提案内容に対して主に評価された点</p> <p>基本事項 安定、確実かつ継続的な業務遂行に必要となる、賃貸住宅の管理実績や業務拠点を有しており、公社の求める水準を満たしていた。</p> <p>業務全般 公社賃貸住宅の特性を十分に理解し、外国籍入居者の対応体制について、他団体との連携による外国人サポートの提案が評価された。また、eラーニングの導入によるスタッフの教育環境の向上に向けた具体的な取組みの提案があり、安定かつ継続的な業務遂行及び業務品質の向上が期待できるものであった。</p> <p>緊急対応・危機管理 緊急連絡先記載のマグネット式ステッカーの全戸配付や社有車へのIP無線の配備等、提案内容が具体的であるとともに災害に対する意識が高い点が評価された。</p> <p>共益業務・小口修繕・退去業務 団地特性を踏まえた業務遂行に向け、自治会との定期的な連絡会等の実施による良質な住環境の提供及び費用削減に向けた独自の専門業者公募選定方式の採用等、提案内容がより具体的であった点が評価された。</p> <p>期待役割 住宅をとりまく諸課題を十分に理解しており、高齢化社会に対応する団地での認知症サポート養成講座の実施等、実現可能性が高く工夫された提案内容が評価された。</p> <p>入居関連業務 4ヶ月毎の空室巡回点検実施により清潔な空室管理を提案する他、内覧対応業務に対する有資格者の適正配置など、入居促進への貢献が期待できるものであった。</p> <p>(2) コスト評価 管理委託費及び修繕費ともに提案されたコストは低廉であり、コスト削減効果が高い点が評価された。</p> <p>(3) 総評 全ての項目において、公社が求める水準を十分に満たしていた。 そのため、今回の提案は1社のみであったものの、管理者として適当と評価され、一般社団法人かながわ土地建物保全協会に決定した。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

【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、具体的な取組み・対応	
	共益業務	共益業務に係る業務実施方針、体制、具体的な取組み	
	小口修繕・退去業務	小口・退去業務に係る業務実施方針、体制、具体的な取組み	
	期待役割	基本認識及び公的役割の理解	
入居関連業務	入居関連業務に係る業務実施方針、体制、具体的な取組み		
その他・総合判断	各種提案内容の整合性、具体性、発展性等に対する総合評価	50点	
コスト評価	管理委託費 修繕費（退去・住戸改善）		
合計		100点	

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、秦野市

参加意向書提出者数：2

提案書・見積書提出者数：1

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	78.6 / 100点（提案評価 34.6 / 50点、コスト評価 44.0 / 50点）

2 選定理由

<p>(1) 提案内容に対して主に評価された点</p> <p>基本事項 安定、確実かつ継続的な業務遂行に必要となる、賃貸住宅の管理実績や業務拠点を有しており、公社の求める水準を満たしていた。</p> <p>業務全般 公社賃貸住宅の特性を十分に理解し、外国籍入居者の対応体制について、他団体との連携による外国人サポートの提案が評価された。また、eラーニングの導入によるスタッフの教育環境の向上に向けた具体的な取組みの提案があり、安定かつ継続的な業務遂行及び業務品質の向上が期待できるものであった。</p> <p>緊急対応・危機管理 緊急連絡先記載のマグネット式ステッカーの全戸配付や社有車へのIP無線の配備等、提案内容が具体的であるとともに災害に対する意識が高い点が評価された。</p> <p>共益業務・小口修繕・退去業務 団地特性を踏まえた業務遂行に向け、自治会との定期的な連絡会等の実施による良質な住環境の提供及び費用削減に向けた独自の専門業者公募選定方式の採用等、提案内容がより具体的であった点が評価された。</p> <p>期待役割 住宅をとりまく諸課題を十分に理解しており、高齢化社会に対応する団地での認知症サポート養成講座の実施等、実現可能性が高く工夫された提案内容が評価された。</p> <p>入居関連業務 4ヶ月毎の空室巡回点検実施により清潔な空室管理を提案する他、内覧対応業務に対する有資格者の適正配置など、入居促進への貢献が期待できるものであった。</p> <p>(2) コスト評価 管理委託費及び修繕費ともに提案されたコストは低廉であり、コスト削減効果が高い点が評価された。</p> <p>(3) 総評 全ての項目において、公社が求める水準を十分に満たしていた。 そのため、今回の提案は1社のみであったものの、管理者として適当と評価され、一般社団法人かながわ土地建物保全協会に決定した。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

【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、具体的な取組み・対応	
	共益業務	共益業務に係る業務実施方針、体制、具体的な取組み	
	小口修繕・退去業務	小口・退去業務に係る業務実施方針、体制、具体的な取組み	
	期待役割	基本認識及び公的役割の理解	
入居関連業務	入居関連業務に係る業務実施方針、体制、具体的な取組み		
その他・総合判断	各種提案内容の整合性、具体性、発展性等に対する総合評価	50点	
コスト評価	管理委託費		
	修繕費（退去・住戸改善）		
合計		100点	