

栃木県住宅供給公社賃貸住宅の賃借人に対する賃貸保証業務提案の募集について

栃木県住宅供給公社（以下「公社」という。）は、公社賃貸住宅の賃借人に対する賃貸保証業務を行う事業者を公募します。

1 業務の概要

(1) 業務の名称

公社賃貸住宅の賃借人に対する賃貸保証業務

(2) 業務の目的

公社賃貸住宅の入居者及び入居希望者のうち希望する者に対して、賃貸保証を行うことを目的とする。

(3) 業務の内容

別添仕様書に掲げる業務を実施するものとする。

(4) 発注者

栃木県宇都宮市仲町1番1号

栃木県住宅供給公社

(5) 対象物件（公社賃貸住宅）

①マロニエハイツ今泉 63戸

②マロニエハイツ陽北A棟 46戸（うち60歳以上を対象とした高齢者住戸26戸）

③マロニエハイツ陽北B棟 34戸（全戸60歳以上を対象とした高齢者向け住戸）

計143戸（うち高齢者向け住戸60戸）

(6) 委託期間

契約の日から1年間とする。なお、特段の申出がない場合は、更に継続して1年間更新するものとする。

2 応募資格

国土交通省の家賃債務保証業者登録制度に登録されている事業者であること。

3 提案方法・時期

次の書類を提出してください。

(1) 提出書類

① 事業提案書（様式第1号）

事業提案書は、仕様書及び別表「公社賃貸住宅の賃借人に対する賃貸保証業務【評価項目及び評価内容】」（以下「評価項目及び評価内容」という。）を踏まえた上で、作成してください。

② 直近2年度分の財務諸表

(2) 提出部数 4部（原本1部、コピー3部）

(3) 受付期間 令和2年3月2日（月）～令和2年3月13日（金）正午まで（必着）

(4) 受付時間 9：00～12：00及び13：00～17：00

(4) 提出場所 下記10を参照

(5) 提出方法 直接持参又は郵送

4 留意事項

- (1) 事業提案書は提案者1者につき1案とします。
- (2) 提案を取り下げる場合は、取り下げ書（任意様式）を提出して下さい。
- (3) 提出後の修正はできません。
事業提案書の訂正がある場合は、当初の提案を取り下げた後、再度提案して下さい。
- (4) 次の場合は、お申込みは無効とします。したがって、万一誤って選考された場合も無効になります。
 - ① 応募資格要件を満たさない場合
 - ② 委託先事業者を選定するまでの間に応募資格要件を満たさなくなった場合
 - ③ 虚偽の記載等があった場合
 - ④ その他募集要項の記載事項に違反した場合
- (5) 提出した書類は返却しません。
- (6) 事業提案書等提出書類は、事業者選定に伴う作業等に必要な範囲において、複製することがあります。

5 委託先の選定方法

各事業提案を当社内に設置する「賃貸保証事業者選定委員会」において審査し、委託事業者を選定いたします。また、選考の過程で必要に応じて事業提案書等の確認をする場合があります。なお、事業提案書のプレゼンテーションは行いません。

6 事業者を選定するための主な評価項目

- (1) 保証内容について
保証項目、保証限度額、原状回復費用、残置物処分費用、明渡訴訟費用、賃借人事故対応費用
- (2) 利用者の利便性
 - ① 保証料負担額（2年間の総額で評価）
 - ② 高齢入居希望者が入居しやすい体制を整えているか。
- (3) 提案事業者の審査基準が、公社の入居資格基準に合致しているか。
- (4) 利用者の債務を確実に保証できる仕組みが構築されているか。
- (5) 公社における業務の複雑化及び煩雑化並びにシステムに与える負荷の度合い
- (6) 保証料の設定水準及び徴収方法
- (7) 事業実績、その他
- (8) その他加重評価項目

7 結果発表

選定業者及び非選定業者へ、選考後1週間程度を目安に結果を通知します。

8 今後のスケジュール

事業提案書提出期限	令和2年3月13日（金）
事業者の選定	令和2年3月17日（火）
業務開始時期	令和元年度中を予定

9 応募に関する質問

事業提案書作成等に関する質問については、以下により受け付けます。

- (1) 受付期間 令和2年3月2日(月)～令和2年3月13日(金)正午まで
- (2) 受付時間 9:00～12:00 及び 13:00～17:00
- (3) 受付方法 業務質問書(様式第2号)を電子メールまたはFAXにより公社へ提出してください。
提出した場合は、電話で到達の確認をお願いします。(提出先は下記10を参照)

10 事業提案書等の提出先、問い合わせ先

〒320-0023 栃木県宇都宮市仲町1番1号

栃木県住宅供給公社 住宅事業部

TEL 028-622-0461(代)

FAX 028-622-0073

E-mail fujiwara@tjkk.or.jp

【 仕 様 書 】

- 1 業務名称 公社賃貸住宅の賃借人に対する賃貸保証業務
- 2 業務内容 公社賃貸住宅の賃借人に対する賃貸保証
実施にかかる業務の詳細内容及び業務方法については、選定された事業提案書に基づき、協議後決定する。
- 3 業務開始時期
事業者選定後、業務の実施方法に関する協議、基本契約の締結及び実施にあたる準備作業終了後、業務を開始する。(令和元年度内を予定)
- 4 業務実施条件
 - (1) 対象住宅
 - ①保証の対象となる住宅は、栃木県住宅供給公社(以下、「公社」という。)が管理するすべての一般賃貸住宅、高齢者向け住宅(以下、「公社賃貸住宅」という。)とすること。
 - (2) 利用対象者
 - ①入居申込者については、公社が定める申込資格の基準を満たし、公社が実施する資格審査に合格した者のうち賃貸保証の利用を希望する者を保証の対象とすること。ただし、当該保証事業者に対し債務を負っている者及び当該保証事業者が過去の債権回収に関し対応が困難であった者については、保証の対象外とすることができる。
 - ②既居住者のうち、賃貸借契約の名義承継または公社賃貸住宅内での住戸移転(建替事業による移転、公社賃貸住宅における住宅階層変更)に際し自然人の連帯保証人を立てることが困難な者については、公社に対する家賃、共益費及び見守りサービス利用料並びに駐車場使用料(以下、「家賃等」という。)の滞納がないことを条件にすべての者を保証対象とすること。
 - ③既居住者のうち、自然人の連帯保証人から機関保証への切替え希望者及び他の保証事業者による機関保証からの切替え希望者についても、家賃等の滞納がないことを条件に保証対象とすること。
 - (3) 保証期間
 - ①保証期間は、公社と機関保証利用者の賃貸借契約締結日(家賃等発生日)から、契約終了日または退去明渡し日までとすること。
 - ②住宅の管理者が公社から他の者へ変更となる場合は、上記4(3)①にかかわらず、保証期間を終了することができる。
 - ③機関保証利用者が、自然人の連帯保証人への切替えを希望した場合は、これに

応じること。

(4) 保証内容及び保証限度

- ①保証内容として、機関保証利用者の家賃等を必須とすること。なお、家賃に対する補助、減額または割引を受けている場合、機関保証利用者の実負担額を保証内容とする。
- ②保証限度は、家賃等の12ヶ月分以上の設定とすること。
- ③原状回復費用の保証限度は、家賃額の2か月分以上の設定とすること。
- ④上記4(4)②、③以外に、「延滞損害金」「契約解除後、明渡しまでの家賃等相当額」「明渡しにかかる残置物撤去・保管・処理費用」「明渡しにかかる訴訟費用」「賃借人事故対応費用」等について保証を設定することは任意とする。
- ⑤60歳以上の高齢入居希望者に対する審査基準を設けている場合は、審査基準を明記すること。
- ⑥すべての機関保証利用者に対して、保証内容、保証限度及び保証料の設定水準を同一にすること。

(5) 保証料の設定及び徴収

- ①保証料の徴収形態は任意とする。すなわち、契約時当初払い、年払い、月払い、その他の方法及び複数方法の組み合わせも可能とする。
- ②保証料滞納者に対する保証料の督促方法について明記すること。
- ③保証料滞納者の家賃の保証を行うこと。

(6) 契約後の取扱い

- ①原則として、以下の方法による取扱いを想定する。
 - ア) 機関保証利用者に対し、家賃等の収納は公社が行う。(家賃等及び駐車場使用料は、当月分を当月収納する。約定日は毎月1日)
 - イ) 滞納が発生した際には、公社が保証事業者へその旨を報告する。
 - ウ) 滞納督促業務は、法的措置を含め保証事業者が行う。
 - エ) 公社が回収できない債務が確定した時点で、公社は保証事業者に代位弁済請求を行い、保証事業者はこれを受けて公社に一括代位弁済を行う。
 - オ) 求償権に基づく回収にあたっては、実施ルールを定めその内容を公社に示すこと。また当該実施ルールに従い、過度な督促行為は行わないこと。
 - カ) 保証事業者は、機関保証利用者に対する債権を第三者に譲渡しないこと。
- ②上記4(6)①の各方法(ただしオ及びカの項目を除く)により難しいときは、以下の各項目すべてを条件とした別途スキームを構築すること。
 - ア) 機関保証利用者の滞納が3ヶ月となった際、公社が機関保証利用者に対し賃貸借契約を解除できる(法的な問題のない)仕組みとすること。
 - イ) 家賃等の収納を代行する場合は、引落手数料等の負担を機関保証利用者に求めないこと。
 - ウ) 滞納の督促業務を行う場合の延滞損害金の額は、当該債務につき期間保証

利用者が遅滞の責任を負った時の法定利率によって定めることとする。ただし、約定利率が法定利率を超えるときは、その約定利率による。なお、その他督促行為にかかる事務手数料、訪問実費など一切の手数料負担を求めないこと。また、督促行為については上記4（6）①オ）及びカ）の内容を準拠すること。

（7）コンプライアンス体制の整備

業務実施にあたり、以下の取組みについて取扱いを明確にし、その内容を事前に公社へ示すこと。

- ①個人情報保護について
- ②業務の第三者への委託について
- ③督促行為または督促支援業務について
- ④債権の第三者への譲渡について

（8）機関保証利用者と保証事業者との契約について

機関保証利用者と保証事業者の間で締結する契約書の内容については、事前に公社と協議を行い、内容を定めること。

（9）公社と保証事業者との基本契約について

業務の実施にあたり、事前に保証内容や業務内容に関する協議を行い、その事項を定めた文書を取り交わすこと。また、定めた内容を変更する必要があるときは、都度協議を行ったうえで文書により確認を行うこと。

（10）その他事前協議事項等

業務の実施にあたり、事前に以下の項目に関する協議または協力を行うこと。

- ①事務レベルの詳細な業務内容及び実施方法について
- ②既居住者を含めた県民への広報について
- ③その他必要な事項に関する協議または協力

公社賃貸住宅の概要、公社が定める入居申込資格等の内容については、添付資料（公社賃貸住宅の概要）または公社ホームページ（<http://4776.pr.arena.ne.jp/>）を参照してください。

D.高齢入居希望者への対応について

番号	項目	内容
①	高齢入居希望者への対応	高齢入居者からの申し込みがあった場合の対応について記入すること。

E.滞納者への滞納について

番号	項目	内容
①	滞納発生から明渡までの対応スキーム	滞納発生から明渡までの対応スキームを記入すること。

F.業務実績について

番号	項目	内容
①	業務実績	業務実績について記入すること。

G.その他加重評価項目

番号	項目	内容
①	その他加重評価項目	その他企業計画等について、他社との差別化を図れる創意工夫について記入すること。

様式第2号

業 務 等 質 問 書

提出日： (0000)年 月 日

発注機関名		公 告 日	年 月 日
業 務 名 業務箇所名			
質問書提出者	所 在 地		
	商号又は名称		
	電 話		
	担当者 所属・氏名		
質問内容			

公社賃貸住宅の賃借人に対する賃貸保証業務【評価項目及び評価内容】

評価項目		評価内容
大項目	分類	
1 保証内容		
	保証限度額	(1) 保証限度月数が多い者を高位に評価。
	原状回復費用	(2) 原状回復費用が多い者を高位に評価。
	残置物処分費用	(3) 残置物処分費用が多い者を高位に評価。
	明渡訴訟費用	(4) 明渡訴訟費用が多い者を高位に評価。
	賃借人事故対応費用	(5) 賃借人事故対応費用が多い者を高位に評価。
2 滞納者への対応		
	滞納発生から明渡までの対応スキーム	(6) 具体的な業務フロー、実施スケジュール等が明確に示されているか。
		(7) 実施の業務フロー、実施スケジュールについて、業務をより効率的に、確実に実施するための工夫が示されているか。業務全体に関する創意工夫が示されているか。
3 保証料		
	保証料負担額	(8) 保証料（初回保証料、継続保証料、更新費用等）の2年間の合計が少ない者を高位に評価（家賃8万円として計算することとする）。
	保証料滞納時の対応	(9) 保証料滞納時の対応方法が明瞭に記載されているか。
		(10) 保証料滞納時に家賃収納が行われるか。
4 高齢入居希望者への対応		
	高齢入居希望者への対応方法	(11) 高齢入居希望者が入居しやすい体制を整えているか。
		(12) 高齢入居希望者が入居しやすい条件としている者を高位に評価。
5 業務実績		
	業務実績	(13) 十分な業務実績を有しているか。
6 その他加重評価項目		
	その他加重評価項目	(14) その他事業計画等について、他社との差別化を図れる創意工夫がなされているか。