

(独)都市再生機構の賃貸住宅入居者募集業務の評価(案)の概要

1. 業務内容及び契約期間

(独)都市再生機構の錦糸町(東京都)、町田(同)、所沢(埼玉県)、堺東(大阪府)の各営業センターにおける契約事務、入居資格確認、契約内容の説明等に関する業務及び新所沢現地案内所(埼玉県)における現地案内業務。

契約期間：平成21年7月から平成24年6月までの3年間

2. 実施状況に関する評価

業務の実施に当たり確保されるべき質として設定された契約件数は、年間の合計でみると、第1事業実施年度では4営業センターともに達成することができず、第2事業実施年度では、3営業センターにおいて達成し、1営業センターで達成することができなかった。景気の悪化による賃貸住宅市場に厳しい状況にある中において事業者として契約実績を増やす取組みを行ったものの、契約を獲得するためより一層の努力が必要であったものと考えられる。

3. 実施経費に関する評価

実施経費(受託事業者への支払額(成約家賃に受託者が入札時に提出した報酬係数を乗じた額))は、契約件数の減少等により初年度で7,005万円(従来経費の約37%に相当)、2年度目は5,629万円(同30%)削減されたが、同様に成約家賃による収入額も減少しており、両者による収支を試算すると、初年度が3,329万円(従来に比べ約11%に相当)、2年度目が347万円(同1%)の減少となり、賃貸住宅の募集業務としての本事業の収支は、初年度において悪化したものと考えられる。

4. 今後の事業について

次期事業に当たっては、本実施状況を踏まえ、次の内容について検討を加え、引き続き、民間競争入札の実施が必要と考えられる。

- ① 契約件数目標の達成に向け、民間事業者の創意工夫を活かし地域の状況を踏まえた営業戦略・営業活動や、責任者の職務内容を含めた実施体制など、企画提案を求める内容を明確にし、落札者決定に当たっての評価項目を適切に設定すること

- ② 目標を達成できなかった一因として、景気の悪化による賃貸住宅市場全体の影響もみられたことから、目標値及び減額措置の設定に当たっては、受託事業者の責めによらない外的要因による影響を排除する仕組みを構築すること
- ③ 確保されるべき質としては、利用者への対応もサービスの質を左右する重要な要素と考えられることから、現行の利用者アンケートを見直し、本事業に必要な知識や照会・相談内容等に係る利用者の満足度を把握し、確保されるべき質として設定すること
- ④ 次期事業の民間競争入札の実施にあたっては、受託実績のない民間事業者においても企画提案が可能となるよう、実施要項等に本実施状況の内容等を十分に開示し、さらなる競争性の確保に努めること