入札監理小委員会における審議の結果報告

独立行政法人都市再生機構 賃貸住宅入居者募集業務

独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）の賃貸住宅入居者募集業務について、民間競争入札を実施するものとし、平成 21 年度から落札者による事業を実施する旨、公共サービス改革基本方針別表に定められている。

これに基づいて機構から提出された実施要項（案）を入札監理小委員会において審議したので、その結果（主な論点と対応）を以下のとおり報告する。

1. 対象事業の範囲等（実施要項 1 ～ 4 頁）

【論点】

対象事業の範囲に問題はないか。

【対応】

営業センター及び現地案内所におけるすべての業務が委託対象とされており、問題はないと判断した。

2. サービスの質（実施要項 4 頁）

【論点】

サービスの質として、各営業センター毎に「契約目標件数」がその指標として設定され、その契約目標件数以上の契約件数を獲得することとされているが、契約目標件数以外についても要求水準を設定する必要があるか。

【対応】

「本件業務においては契約件数が重要である。なお、営業センターでは、当該営業センターのエリア内にある物件のみではなく、全国の各地にある物件についても契約ができるので、「家賃」に係る要素を質として設定するのは難しいと考えている」との機構の説明を受け、「契約目標件数」を指標として設定することで十分と判断した。

なお、民間事業者の企画提案項目についてその実施状況が提案した基準に満たない場合、賃貸借契約書及び添付書類の不備が判明した場合及び接客態度、電話対応、事務処理に要する時間等について、入居希望者から機構に直接、苦情等の申し出があった場合については、機構が民間事業者に対し必要な措置をとるべきことを指示するものとしている。

また、UR賃貸住宅の公共性の観点から、入居者の募集に当たり、入居希望者を区別することなく公正に取り扱わなければならない旨の規定を設けている。

3．委託費の支払い等（実施要項5頁）

【論点】

契約件数が一定の件数を達成した場合には報酬の増額を、達成できなかった場合には報酬の減額を行うこととしているが、報酬の増額・減額の基準となる契約件数をどのように設定すべきか。

【対応】

当初、機構は過去3年間の契約実績をもとに「有意水準」を用いて基準となる契約件数を算定する方式としていた。

しかし、有意水準を用いた方式は一般にはわかりにくい点があること、有意水準の方式を本件の算定方式として用いることは妥当でないと考えられたことから、過去3年間のうち同一四半期における契約件数の最大値又は最小値をそれぞれ足し上げ、基準となる契約件数を算出する方式とすることとした。

4．情報開示（実施要項別紙）

【論点】

従来の委託費と対応する作業量が開示されているか。

【対応】

作業別の経費が作業量と共に開示されていることを確認した。

以上