

公社賃貸住宅リノベーションカスタムプラン
協力業者選定プロポーザル

要領書

平成30年9月

横浜市住宅供給公社

目次

1. 目的	1
2. 物件概要	1
3. 業務内容	1
4. 本企画詳細	2
5. 提案内容	3
6. 協定期間	4
7. 提案見積限度額	4
8. スケジュール	4
9. 質疑方法・質疑回答	4
10. 提案書の提出	5
11. 提供資料	6
12. 選考方法	6
13. 失格要件	6
14. その他	7

1. 目的

横浜市住宅供給公社が所有する賃貸住宅は、平成元年以降に建設されましたが、築年数が経過するにつれ、入居率も次第に減少傾向にあり、賃料値下げ、設備更新、フリーレント等の入居特典を実施することで改善してきました。

しかし、昨今の賃貸住宅事情において、横浜市内でも空室率が目立つようになり、公社が所有する賃貸住宅も上記対応だけでは追いつかない状況になりつつあります。

そのような状況を改善し、物件の資産価値向上、入居率向上、賃料維持を図るため、プランの選択と集客を一体化させた業務の確立に向け試行的に行うものであり、さらに将来に向けた賃貸商品の拡充、多様化を目指すためにリノベーションプランと併せて集客方法等について提案を求めるものです。

2. 物件概要

名 称	オクトス市ヶ尾	対象住戸	1-206	(3LDK/60.94 m ²)
所 在	横浜市青葉区市ヶ尾町 541-2		1-509	(2LDK/61.06 m ²)
築 年 数	築 20 年 (1998 年 4 月)		1-707	(3LDK/64.10 m ²) ※
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造		1-709	(2LDK/61.06 m ²)
最 寄 駅	東急田園都市線 市ヶ尾駅		3-106	(3LDK/72.37 m ²)

※今回のプロポーザル対象住戸。

3. 業務内容

- (1) リノベーションプラン メニューパッケージ提案、作成
- (2) プラン毎の賃料提案と工事費見積り
- (3) リノベーションプラン施工
 - ・横浜市住宅供給公社と工事請負契約を締結
 - ・施工完了届、報告書類提出 (施工前後写真付)
- (4) 瑕疵対応業務
- (5) 退去修繕工事
 - ・退去立会い (修繕箇所確認)
 - ・原状回復工事実施
- (6) 募集業務
 - ・各種広告媒体への募集表示
 - ・案内業務
 - ・リノベーションプラン相談・決定
 - ・賃貸借契約締結 (重要事項説明含む)
 - ・工事完成後の確認・内覧会
 - ・リノベーション施工住戸の退去後の再募集

4. 本企画詳細

【対象住戸】

1-707号室 (3LDK/64.10 m²)

【ターゲット】

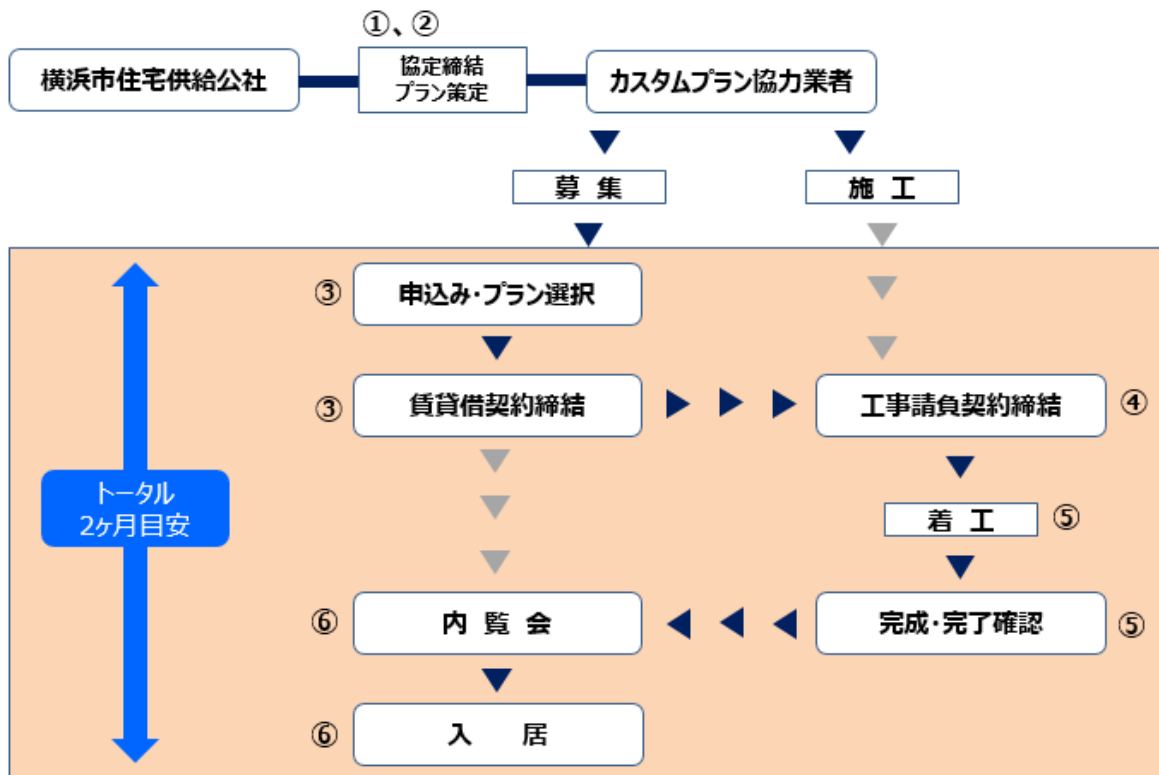
新婚、DINKS、ファミリー(未就学児)の2~3人世帯でライフステージを固める前後の世帯・年代。

【コンセプト】

住みたい部屋を自分好みのテイストにカスタマイズ (分譲セミオーダーを賃貸住宅で)

【業務の役割と流れ】

- ①協力業者選定プロポーザルにて決定したカスタムプラン協力業者(以下、「協力業者」という。)は、公社と協定を締結する。
- ②公社と協力業者は、各プランのメニューパッケージ(カラーセレクト、カスタムメニュープラン)を調整のうえ確定する。
- ③協力業者は作成したメニューパッケージを基に入居者募集を行い、申込時にメニューパッケージから好みのプランを選択させ、契約者と公社との賃貸借契約締結の仲介をする。
- ④賃貸借契約締結後、選択したプラン工事について公社と協力業者で工事請負契約を締結する。
- ⑤工事請負契約締結後、協力業者は工事を行い、完成後に公社の完了確認を受ける。
- ⑥完了確認後、協力業者は契約者向けの内覧会を実施し、入居させる。



5. 提案内容

1 リノベーションプラン作成

(1) メニューパッケージ作成

立地、ターゲット等を勘案し、1住戸に対し下記4プランを策定、工事概算費用を算出

Aプラン（フルリノベーション）

Bプラン（リノベーション）

Cプラン（原状回復工事＋一部リノベーション）

Dプラン（原状回復工事＋一部リフォーム）

(2) 設定賃料の提案

プラン別の設定賃料の提案とその提案根拠の提示

2 リノベーションプラン施工

(1) 各プランの概算工程を提示

(2) 瑕疵による不具合の1次対応（応急処置・仮復旧）までの時間

3 募集

(1) 募集方法の提案（体制・募集～客付期間の提示含む）および実績の提示

(2) 賃貸借契約締結後から入居までに起こるリスクとその回避、軽減方法の提案

4 その他

(1) 本提案と同等内容の導入実績および取引実績

条件

- ・提案プランは初回入居者退去後、次入居者が既存プランで再募集、入居できる仕様、プランとすること。
- ・他業者がすでに原状回復工事を実施した住戸についても1次対応（応急処置・仮復旧）すること。
- ・プラン施工した住戸で協定期間内に退去発生の場合、退去立会い及び原状回復工事を実施すること。
- ・協定期間内の初回入居者退去後の再募集を行うこと。
- ・賃貸借契約締結した場合、成約の手数料として、公社は協力業者に業務報酬1ヶ月を支払う。
なお、仲介手数料について公社は負担しないものとし、契約者から受領することは妨げない。
- ・募集業務に必要な資格を有していること。

用語定義

D I N K S : Double Income No Kids の略

フルリノベーション：間取り変更、設備更新、建具交換等を含めた室内全体の大幅な改修工事

リノベーション：間取り変更、設備更新等を含めた室内全体の改修工事

原状回復工事：賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること。

6. 協定期間

平成 30 年 10 月中旬から平成 31 年 3 月 31 日

※退去後の原状回復工事及び募集を前提としているため自動更新を想定しているが、業務の実施状況によっては見直す場合があるものとする。

※別途、実施協定を締結する。

7. 提案工事見積り限度額

各プランの提案工事見積り限度額と公社が市場相場から算出した月額想定賃料（1-707 号室）を加味し、事業性の高い提案を求める。

	提案工事見積り限度額（税込）	月額想定賃料（参考値）
Aプラン	4,500,000 円	135,000 円
Bプラン	3,500,000 円	130,000 円
Cプラン	2,500,000 円	125,000 円
Dプラン	1,500,000 円	120,000 円 ※現行家賃

8. スケジュール（予定）

項目	日時
提案業者 公募	平成 30 年 9 月 25 日（火）
質疑書提出期限	平成 30 年 9 月 28 日（金）正午まで
質疑回答	平成 30 年 10 月 3 日（水）
提案書類提出日	平成 30 年 10 月 12 日（金）正午まで
結果通知	平成 30 年 10 月 19 日（金）（予定）
包括協定締結	平成 30 年 10 月 24 日（水）（予定）

※提案内容の協議後に包括協定、業務実施前に実施協定を締結する。

9. 質疑方法・質疑回答

提案書提出に関わる質疑は、以下の方法で受け付け、回答する。

1 質疑方法

要領書等に対する質問がある場合、指定の質問書に質問事項を記入し、電子メールにて提出する。

<質疑締切日> 平成 30 年 9 月 28 日（金）正午まで

<受付窓口> 横浜市神奈川区栄町 8-1 ヨコハマポートサイドビル 7F

総務部 経営企画課 TEL 045-451-7720

MAIL KEI-EI-KA@yokohama-kousya.or.jp

2 質疑回答

下記回答日に、横浜市住宅供給公社ホームページに掲載する。

<質疑回答日> 平成 30 年 10 月 3 日（水）

10. 提案書の提出

1 提出資料

項目	書式	提出部数
リノベーションプラン提案書 及び工事概算費用	各A4 片面1枚(2号様式) 2-1 コンセプト、賃料設定、賃料設定根拠 2-2 平面図(プラン毎) 2-3 仕上表(プラン毎) A4 片面1枚(様式自由) 2-4 工事概算費用内訳書(プラン毎)	5
概算工程及び質問に対する回答事項	A3 片面1枚(様式自由) 3-1 概算工程(各プラン) A4 片面1枚(3号様式) 3-2 回答事項	5
募集方法の提案及び実績	A4 片面1枚(4号様式) 4-1 募集方法の提案、実績	5
導入実績及び取引実績	A4 片面1枚(5号様式) 5-1 導入実績、取引実績	5

注意事項

- (1) 提出書類には表紙(1号様式)をつけること。
- (2) 表紙以外で企業が特定できる情報(登録商標、ブランド名等)の記載は禁止する。
- (3) 2-2は、詳細図面、スケッチどちらも可とする。
- (4) 2-2の図面縮尺は1/100とする。
- (5) 2-3、2-4はメーカーと品番を記載する。
- (6) 2-4、3-1は様式自由とする。

2 提出方法

上記1に記載の提出資料を下記受付窓口に持参

<受付日時> 平成30年10月12日(金) 正午まで

<提出先> 横浜市神奈川区栄町8-1 ヨコハマポートサイドビル7F

総務部 経営企画課 TEL 045-451-7720 FAX 045-451-7719

11. 提供資料

1-707号室の平面図、竣工図面、仕上表(竣工時)、現地写真(参考：平成30年9月撮影)

※ 閲覧及び借用申請受付期間と受付は、下記のとおりとし、指定の申請書を提出する。

<受付期間> 平成30年9月26日(水)～10月5日(金) 9:00～16:00 ※土日祝日を除く

<返却日時> 10月12日(金) 正午まで

<受付窓口> 横浜市神奈川区栄町8-1 ヨコハマポートサイドビル 7F

総務部 経営企画課 TEL 045-451-7720

12. 選考方法

1 提案書審査

審査・選考については、当社の選考会において当社が定める審査基準に基づき実施する。

2 ヒアリング審査

審査の過程において必要と認めた場合に限り、対象となる提案者に対し、提案書の内容についてヒアリング審査を実施するものとし、日時や方法等は対象となる提案者のみ通知する。

3 協力業者の選定

選考会が提案書審査およびヒアリング審査に基づき、協力業者を選定する。

13. 失格要件

以下の要件に該当すると認められた場合、この提案要領書における資格を失うものとする。

1 提出資料に虚偽の記載があった場合。

2 破産又は倒産し、業務の継続ができない場合。

3 自らの役員(代表者、取締役、執行役員又はこれらに準ずる者をいう)及び従業員が暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者またはその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)である場合。

4 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約・協定を締結する場合。

5 提案資料提出時点において、行政機関の停止措置要綱等に基づく指名及び業務停止措置等を受けている場合。

14. その他

- 1 この提案要領書に定めのない事項については、協議の上、定めるものとする。
- 2 応募者が提出した提案書類は、返却しない。また、申込書の作成及び提出に係る費用は全て提出者の負担とする。
- 3 会社の配布する資料等は、応募に関わる検討以外の目的で公表・使用することを禁じる。
- 4 選定の結果はホームページ等では公表せず、応募者に直接通知する。