

入 札 説 明 書

福岡県住宅供給公社 クラシオ小笹山手及びグランド・イル輝国 管理業務

福岡県住宅供給公社 クラシオ木町、クラシオ木町アネックス、クラシオ白山及びクラシオ社ノ木 管理業務

福岡県住宅供給公社 クラシオ地行、クラシオ荒江及びクラシオ藤崎 管理業務

福岡県住宅供給公社 クラシオ千早及びクラシオ箱崎松原 管理業務

福岡県住宅供給公社 クラシオ西新及びグランド・イル百道 管理業務

福岡県住宅供給公社 クラシオ草香江及びクラシオ大橋 管理業務

福岡県住宅供給公社 クラシオ桜坂 管理業務

福岡県住宅供給公社

入 札 説 明 書

福岡県住宅供給公社（以下「本公社」という。）が発注する福岡県住宅供給公社クラシオン桜坂等16物件の管理業務委託に係る入札公告に基づく入札については、関係法令に定めるもののほか、この入札説明書によるものとする。

1 公 告

令和7年10月8日

2 担当部署

（1）入札手続に関すること

〒810-8538 福岡市中央区天神5丁目3番1号（須崎ビル3階）

福岡県住宅供給公社 総務部総務企画課

電話番号 092-781-8016

（2）業務に関すること

〒810-8538 福岡市中央区天神5丁目3番1号（須崎ビル3階）

福岡県住宅供給公社 賃貸事業部賃貸管理事業課

電話番号 092-781-8020

3 業務内容等

別途配付する本業務に係る仕様書（以下「仕様書」という。）のとおり

（1）業 務 名

福岡県住宅供給公社 クラシオン小笹山手及びグランヴィル輝国 管理業務（グループ①）

福岡県住宅供給公社 クラシオン木町、クラシオン木町アネックス、クラシオン白山及びクラシオン社ノ木 管理業務（グループ②）

福岡県住宅供給公社 クラシオン地行、クラシオン荒江及びクラシオン藤崎 管理業務（グループ③）

福岡県住宅供給公社 クラシオン千早及びクラシオン箱崎松原 管理業務（グループ④）

福岡県住宅供給公社 クラシオン西新及びグランヴィル百道 管理業務（グループ⑤）

福岡県住宅供給公社 クラシオン草香江及びクラシオン大橋 管理業務（グループ⑥）

福岡県住宅供給公社 クラシオン桜坂 管理業務（グループ⑦）

（2）業務概要

①一般管理業務

- ②監視サービス業務
- ③給排水設備維持管理業務
- ④清掃業務
- ⑤植栽維持管理業務
- ⑥定期報告業務（ビル管理法、建築基準法に基づく）
- ⑦屋外広告物安全点検・申請業務（クシオン桜坂）
- ⑧巡回警備業務（クシオン桜坂）
- ⑨リモコンゲート維持管理業務（クシオン藤崎・クシオン西新）
（付随業務）保全業務（※設計金額には含まない。）

※保全業務に関する覚書の締結について

落札者決定後、保全に関する業務について覚書を締結するものとし（契約書案第3条参照）、建築工事については建設業許可を受けている者によって実施すること。また、その他の工事（管工事・電気工事等）については建設業許可を受けている者の協力を得て実施すること。

※修繕単価届出書の提出について

保全業務の修繕単価について、落札者は速やかに、本公社が定める修繕単価届出書（様式1）を提出すること。本公社は、提出された修繕単価届出書に記載された修繕単価について、公正かつ適正な単価であるかを確認し、必要な場合は協議を行う。本公社は、協議が整わず、改善が困難と判断した場合、業務概要のうち、保全業務を第3者へ委託することができる。

4 委託期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日まで（5年間）

※管理成績等の評定により、5年間の延長を打診する場合有。

5 入札参加資格・参加条件（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の5第1項及び第167条の5の2の規定に基づき定める入札参加資格をいう。以下同じ。）

入札参加申込者は、入札参加申込みの提出期限日及び開札日において、以下に定める入札参加資格・参加条件を満たしていること。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当する者でないこと。
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- ③ 福岡県内に本店または支店（営業拠点）があること。
- ④ 賃貸住宅管理業の登録（賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）第3条第1項の登録をいう。）を受けている者であること。

⑤ 次のいずれかの資格を満たしていること。

ア 宅地建物取引業の免許（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条の免許をいう。）を受けている者

イ マンション管理業者の登録（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。）第44条の登録をいう。）を受けている者

⑥ 2014年1月1日以降、年間200戸以上のRC造又はSRC造の集合住宅（※1）を管理した実績が通算5年以上（月単位60か月以上）有ること。

（※1）集合住宅とは、建物及び敷地を一体とした共用部の管理を行っている集合住宅をいう。

《注意》入札は7つのグループに分けて行うが、参加資格・参加条件は全て同じである。入札参加申込者は、入札参加資格・参加条件を満たしていれば、グループ①、グループ②、グループ③、グループ④、グループ⑤、グループ⑥、グループ⑦のすべてに入札参加の申込みをすることができるが、先に入札が行われたグループのうち2グループを落札した者は、その後に行われるグループの入札には参加することができないものとする。（1業者あたり最大で2の落札）また、入札の順序は、グループ①から順次実施するものとし、2日に分けて行う。なお、同時期に公募予定の清掃等業務公募における入札は、本業務の入札や参加資格には影響しないものとする。

6 本業務に係る資料の配付について

本業務に係る業務委託契約書（案）、仕様書等（以下「配付資料」という。）の資料配付については、2（2）の部局で行う。

配付期間は、令和7年10月8日（水）から令和7年11月21日（金）までの毎日（ただし、土曜日、日曜日及び祝日（国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に定める国民の祝日。）（以下、「休日」という。）を除く。）、午前9時から午後5時までとする。

（1）配付方法

メールによる送付もしくはDVDによる直接受け取りとする。なお、直接受け取りの窓口は2（2）の部局とし、事前に電話で連絡すること。メールでの受け取りを希望する場合は、下記アドレスに社名と担当者名を明記のうえ連絡すること。

Mail:chintaikanri@lsf.jp

（2）利用条件

受領した資料、データについては、次の利用条件を遵守すること。

ア 当該データは、本業務の入札参加を目的とする以外一切の利用を禁止する。

イ 当該データの漏洩が生じることのないよう、責任を持ってデータ管理を徹底すること。

ウ 当該データは、入札（令和7年12月9日および令和7年12月10日）後、速やかに

削除し、破棄すること。

7 仕様書に関する質問及び回答

(1) 質問の受付

仕様書に対する質問がある場合には、次のとおり書面にて、FAX又はメールにより提出すること。なお、仕様書に対する質問以外は受け付けない。

ア 受付場所

2 (2) の部局とする。 FAX番号 092-781-8060

メールアドレス chintaikanri@lsf.jp

イ 受付期間

(グループ①、③～⑥)

令和7年10月9日(木) から令和7年11月27日(木) まで(本公社の休日を除く。)の毎日午前9時から午後5時まで

(グループ②)

令和7年10月9日(木) から令和7年11月28日(金) まで(本公社の休日を除く。)の毎日午前9時から午後5時まで

(2) 質問に対する回答

(グループ①、③～⑥)

令和7年11月28日(金) から令和7年12月1日(月) 午後5時までに、FAXまたはメールにて回答する。

(グループ②)

令和7年12月1日(月) から令和7年12月2日(火) 午後5時までに、FAXまたはメールにて回答する。

8 入札参加申込みの受付

(1) 申込受付期間

令和7年10月9日(木) から令和7年10月23日(木) まで(本公社の休日を除く)

(2) 申込受付時間

午前9時から午後4時まで(※令和7年10月23日は正午12時まで)

(3) 申込受付場所および提出先

〒810-8538 福岡市中央区天神5丁目3番1号(須崎ビル3階)

福岡県住宅供給公社 総務部総務企画課(092-781-8016)

Mail:chintaikanri@lsf.jp

(4) 申込方法

提出書類は持参、郵送、メール送付のいずれかとします。郵送は、簡易書留、一般書留、レターパックなど追跡可能な方法に限り認めます。また、令和7年10月23日(木) 正午12時までに必着とします。なお、持参する場合は2(1)の部局に事前に連絡し、日程調整を行うこと。

(5) 提出書類

- ① 入札参加申込書
- ② 所持免許・登録に関する申告書
※免許及び登録が確認できる資料の写しを別途添付すること。
- ③ 管理実績報告書
※管理している物件の戸数、契約期間を確認できる資料及び当該物件の業務内容等を含む委託内容を確認できる契約書等の写しを添付のこと（元請・下請を問わない）。
- ④ 入札参加申込者の現在事項全部証明書（申込日前3か月以内に発行されたもの）

(6) その他

- ① 持参にて提出する場合は、事前に2（1）の部局に連絡を行うこと。
- ② 提出書類の作成に係る費用は、提出者の負担とする。
- ③ 提出書類は、本公社において無断で他の目的に使用しないものとする。
- ④ 提出書類は、返却しない。

9 入札参加確認通知

入札参加の可否は、令和7年11月7日（金）までに入札参加確認通知書により通知する。

10 入札参加ができないと決定した者に対する理由の説明

- (1) 入札参加ができないと決定された者は、その理由について説明を求めることができる。
- (2) (1)の説明を求める場合には、令和7年11月10日（月）から令和7年11月14日（金）までに、書面にて行わなければならない。
- (3) 書面は持参するものとし、郵送又は電送によるものは受け付けない。
- (4) 説明を求められたときは、本公社は、令和7年11月17日（月）から令和7年11月21日（金）までに説明を求めた者に対し、書面にて回答する。
- (5) (2)の書面の提出先は、次のとおりとする。

福岡県住宅供給公社 総務部総務企画課（電話番号：092-781-8016）

11 開札の日時、場所及び入札書の提出方法

(1) 日時

入札及び開札は、2日に分けて行う。

（グループ①～⑤）令和7年12月9日（火）

（グループ⑥・⑦）令和7年12月10日（水）

※詳細な時間については、入札参加確認の通知時に併せて通知する。

(2) 場所

入札及び開札場所は、福岡県住宅供給公社（福岡市中央区天神5丁目3番1号）会議室とする。

・令和7年12月9日（火） 福岡県住宅供給公社 A会議室

・令和7年12月10日（水） 福岡県住宅供給公社 B会議室

(2) 入札書の提出方法

(グループ①～⑤) 令和7年12月9日(火)に持参にて提出するものとする。

(グループ⑥・⑦) 令和7年12月10日(水)に持参にて提出するものとする。

12 入札保証金

見積金額の100分の5以上の入札保証金又はこれに代わる担保を入札日の納付期限【開始時刻は入札参加確認通知書により後日通知】までに2(1)の部局に納付すること。見積金額は、税込みである契約希望額(入札書記載金額の100分の110に相当する金額)とする。ただし、本公社を被保険者とする入札保証保険契約(見積金額の100分の5以上)を締結し、その証書を提出する場合、入札保証金の納付が免除される。なお、保険期間は入札日から契約締結予定日(令和7年12月23日)までの間とする。

13 契約保証金

落札者は、この契約の締結と同時に、次の各号に掲げる保証を付さなければならない。なお、(5)の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を委託者に寄託しなければならない。保証の額は、委託料の100分の10以上とする。

(1) 契約保証金の納付

(2) 契約保証金の納付に代わる担保となる有価証券等の提供

(3) この契約による債務の不履行により生じる損害金の支払を保証する銀行、委託者が確実に認める金融機関又は保証事業会社(公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。)による保証

(4) この契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証

(5) この契約による債務の不履行により生じる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

14 入札の無効

次の入札は、無効とする。

(1) 金額の記載がない入札

(2) 法令又は入札説明書若しくは入札及び契約心得において示した条件等、入札に関する条件に違反した入札

(3) 同一入札者が二以上の入札をした場合、当該入札者のすべての入札

(4) 入札者又はその代理人の記名がなく、入札者が判明しない入札

(5) 金額の重複記載又は誤字若しくは脱字により、必要事項を確認できない入札

(6) 金額の訂正をした入札書による入札

(7) 入札保証金が13に規定する金額に達しない入札

(8) 入札参加資格のない者、入札参加条件に反する者(入札参加の確認を受けた者で、その後開札時点において指名停止期間中である者等、入札参加条件に反した者を含む。)及び虚偽の申請を行った者の入札

15 予定価格の有無

有(予定価格に保全業務は含まれません。)

16 最低制限価格の有無

無

17 予定価格の事前公表の有無

無

18 落札者の決定の方法

- (1) 予定価格以下の価格で最低の価格をもって入札した者を契約の相手方とする。
- (2) 予定価格以下の価格で同価格での入札者が複数の場合は、くじにより落札者を決定するものとする。
- (3) 落札者の決定は、原則として開札日に行うものとする。

19 契約の締結

落札者は、下記指定日までに6の契約書(案)の書式により契約を締結しなければならない。
(グループ①～⑦) 令和7年12月23日(火)

20 その他

- (1) 入札及び契約の手続において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。
- (2) 入札に参加する者は、参加に当たって知り得た個人情報、事業者の情報その他公社の情報を漏らしてはならない。
- (3) 入札参加者は、地方自治法(昭和22年法律第67号)、地方自治法施行令、その他入札契約に関する法令を遵守すること。
- (4) 公社は、契約した相手方に対し、管理状況について1年ごとに管理業者成績評定を行い、低い評価を受けた場合は改善指導等を行うが、これに従わないなど、管理業者として相応しくないと判断した場合には、委託契約を解除することがある。

21 入札申込から入札までの流れ

1	入札参加申込	令和7年10月9日～令和7年10月23日
2	入札参加資格の確認	弊社にて申込書類を確認し、参加資格を満たすか確認
3	入札参加資格の有無を通知 -入札日時詳細及び入札保証金 納付方法をあわせて案内	令和7年11月7日頃(通知書を郵送)
4	現場説明会	令和7年11月25日、令和7年11月26日
5	入札および開札	令和7年12月9日、令和7年12月10日