

福岡県住宅供給公社 本城西団地 1000棟、5000棟、6000棟

**住戸改修及び賃貸管理運営事業者
(サブリース事業者)**

募集要項
(公募型プロポーザル)

令和8年7月



福岡県住宅供給公社

目次

項目	ページ
第1章 事業の概要	
1 事業の背景	3
2 今回募集の目的	4
3 用語の定義	4
4 業務内容	5
5 対象住棟の概要	6
6 募集から事業開始までの概要	6
7 事業期間	7
8 事業実施の前提条件	7
第2章 事業提案にあたって	
1 共通事項	8
2 「①本城西団地1000棟、5000棟、6000棟 住戸改修整備基本計画」作成に関する条件	8
3 「②本城西団地1000棟、5000棟、6000棟 賃貸管理運営基本計画」作成に関する基本条件	8
4 「③本城西団地1000棟、5000棟、6000棟 公社との役割分担や費用負担区分の基本計画」に関する条件等	10
第3章 事業実施にあたって	
1 関係法令等	11
2 基本協定	11
3 住戸改修の実施にあたって	11
4 住戸改修の施工条件	11
5 マスターリース契約の締結	11
6 入居者の募集にあたっての条件等	12
7 管理運営にあたっての条件等	13
第4章 応募者に必要な条件等	
1 応募者の構成等	14
2 応募者に必要な資格	14
第5章 応募手続きと事業予定者の選定について	
1 応募の手続き	16
2 応募書類	17
3 選定方法	18
4 選定結果の公表	18

【別添資料】

①様式集（様式1～11）

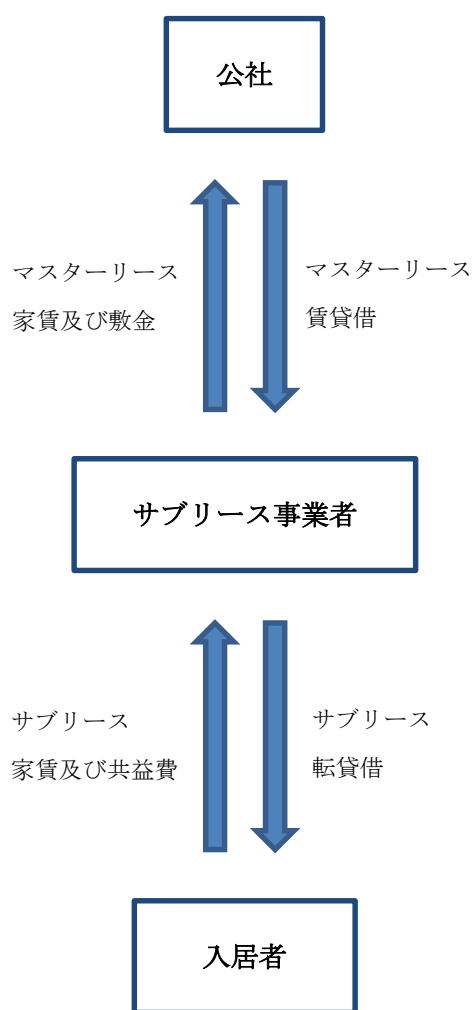
②参考資料（参加希望者のみ配布します。）

（1）本城西団地 配置図

（2）本城西団地 1000棟、5000棟、6000棟 既存住宅図面

（3）基本協定書（案）

〔参考 事業スキーム〕



マスターリース契約

（定期建物賃貸借契約（概ね 8 年））

〔対象住宅：本城西団地 1000 棟、5000 棟、6000 棟〕

主な条件は以下の①～⑤のとおり。

①1 戸あたり月額マスターリース家賃

1000 棟：1,104 円以上

5000 棟：1,278 円以上

6000 棟：1,104 円以上

②改修工事の実施（サブリース事業者の負担）

③サブリース事業者による共用部維持管理の実施

④マスターリース敷金：家賃の6か月分

⑤その他は本募集要項に定めるとおり

サブリース契約

（定期建物賃貸借契約（概ね 12 年））

〔対象住宅：本城西団地 1000 棟、5000 棟、6000 棟〕

条件：本募集要項に定めるとおり。

第1章 事業の概要

1 事業の背景

(1) 本城西団地の状況

福岡県住宅供給公社本城西団地は、昭和52年から昭和54年にかけて建設された団地です。周辺には県営本城西団地や市営本城西団地があり、JR筑豊本線本城駅から約700mの場所に位置しています。建設から約50年が経過する中で、エレベーターがないことや住宅性能の低下、設備等の経年による劣化が顕著となっており、また、少子高齢化や人口減少等の社会情勢の変化も影響し、入居者数は年々減少傾向にあります。

(2) 本城西団地の概要

現在の本城西団地の概要（状況）は以下のとおりです。

①住所

北九州市八幡西区千代ヶ崎三丁目

②建築年月

昭和52年11月～昭和54年7月

③規模等

7棟210戸/5階建/PC

④家賃

32,800円～52,100円

⑤共益費

自治会管理

⑥駐車場代

4,190円（屋外）

⑦入居戸数

67戸（令和8年7月1日現在）

(3) 当公社の取り組み方針（入居者増加に向けた取り組み）

上記の状況の中、本城西団地を今後も存続させ、引き続き団地にお住まいの方に良好な住環境を提供していくために、住戸改修整備を行い、かつ、新たな入居者を呼び込む必要があると考えていますが、現状のまま、公社が単独で年々増加していく維持管理費用やリニューアルに伴う新たな設備投資費を捻出することは、経営上大きな負担と考えています。

よって、経年団地の新規入居者の増加を図るため、これまでとは異なる新たな取り組みも必要と考え、民間活力導入による良好な住戸改修整備ならびに賃貸管理運営の

推進を主な方針の1つとして、位置付けています。

2 今回募集の目的

上記方針に基づく取り組みの一環として、民間賃貸住宅等の住戸改修や管理運営等に優れたノウハウを有する民間事業者の募集を行うものです。具体的には、本城西団地1000棟、5000棟、6000棟（以下「対象住棟」といいます。）の住宅専用部（以下「住戸」といいます。）の住戸改修、及び、対象住棟にかかる賃貸管理運営を実施する事業予定者を、公募型プロポーザル方式で選定するものです。

3 用語の定義

本事業における用語の意義は、次のとおりとします。

（1）対象住棟

本城西団地 1000 棟、5000 棟、6000 棟をいいます。

（2）住戸改修

住戸の改修（いわゆるリノベーション）の設計並びに工事を実施することをいいます。

（3）賃貸管理運営

対象住棟について、当公社との間で定期建物賃貸借契約を締結の上、賃借し、住戸を転貸して入居者の募集や転貸借契約（サブリース契約）の締結や解約手続き、（サブリース）家賃の収受、入居者対応、共用部の管理（修繕を除く）などを行うことをいいます。

（4）サブリース事業（者）

住戸改修整備と賃貸管理運営を実施する事業（者）をいいます。

（5）マスターリース契約

公社とサブリース事業者の間で締結する、対象住棟にかかる定期建物賃貸借契約をいいます。なお、賃貸借期間は8年とします。また、マスターリース契約は棟毎に締結する予定です。

（6）マスターリース家賃

上記（5）の契約に基づき、サブリース事業者が当公社に支払う家賃をいいます。なお、マスターリース契約開始日から14か月間はフリーレントとし、その後の期間については対象住棟ごとに算出した年間家賃を、マスターリース家賃として当公社に支払っていただく予定です。各棟のマスターリース家賃は、対象住戸1戸あたりの金額（公社が対象住棟に関して支払う公租公課及び火災保険料を元に算出した金額）に対象住戸数を乗じて算出します。1戸あたりの金額は、1000棟は1,104円以上、5000棟は1,278円以上、6000棟は1,104円以上とし、具体的な金額は、当該棟に係るマスターリース契約締結時に、甲乙協議の上、設定するものとします。

(7) マスターリース敷金

上記(5)の契約に基づき、サブリース事業者が当公社に支払う敷金をいい、上記(6)の家賃の6か月分とします。

(8) サブリース契約

対象住棟の住戸について、サブリース事業者と入居者（マスターリース契約締結後、新規募集するものとします。）との間で締結する転貸借契約をいいます。なお、当該契約は借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約とし、契約期間は令和30年7月31日を最長とする期間内で定めるものとします。マスターリース契約終了後は、公社と入居者の間で直接に契約を締結します。

(9) サブリース家賃

上記(8)の契約に基づき、入居者がサブリース事業者を支払う家賃をいいます。なお、当該家賃は、サブリース事業者による市場調査結果をもとに公社との間で協議のうえ決定するものとします。

(10) 共益費

入居者が共用部の維持管理費相当額として支払う費用をいいます。なお、共用部の維持管理については、サブリース事業者が当該共益費をもとに行うものとし、家賃に含むものとして提案いただいても可能とします。

(11) 本事業

一連の業務全てであり、サブリース事業をいいます。

(12) 事業実施者

本事業を一括して行う事業者、または、複数の企業で構成する事業者のコンソーシアムとします。

4 業務内容

本事業において事業実施者が実施する業務は以下のとおりです。

- (1) 対象住棟にかかる住戸改修整備業務
- (2) 対象住棟にかかる賃貸管理運営業務

5 対象住棟の概要

対象住棟の概要は以下のとおりです。

(土地)	
所在/地番	地積 (㎡)
北九州市八幡西区千代ヶ崎三丁目 10-7 (1000 棟)	2,339.05
北九州市八幡西区千代ヶ崎三丁目 10-9 (5000 棟)	1,812.83
北九州市八幡西区千代ヶ崎三丁目 10-1 (6000 棟)	1,404.84
北九州市八幡西区千代ヶ崎三丁目 10-13 (6000 棟)	1,756.25

(建物)		
所在/家屋番号	床面積 (㎡)	戸数
北九州市八幡西区千代ヶ崎三丁目 10-7 (1000 棟)	1,841.40	30
北九州市八幡西区千代ヶ崎三丁目 10-9 (5000 棟)	1,227.60	20
北九州市八幡西区千代ヶ崎三丁目 10-13 (6000 棟)	2,455.20	40

間取りは 2LDK、3DK で専用面積は 56.84 ㎡

今回の住戸改修の対象は、原則、上記戸数のうち、令和 8 年 7 月 1 日現在入居中の 25 戸(1000 棟 104 号・106 号・203 号・204 号・302 号・305 号・306 号・401 号・402 号、5000 棟 101 号・104 号・202 号・303 号・402 号・403 号・504 号、6000 棟 101 号・102 号・103 号・105 号・107 号・108 号・206 号・306 号・308 号)を除く、空室となっている 65 戸とします。
なお、5 階については住戸改修の実施は問いません。住戸の詳細は配布資料を参照願います。

6 募集から事業開始までの概要

(1) 主なスケジュール

事業実施者(サブリース事業者)の募集ならびに事業実施にかかる主な予定は以下のとおりとします。

- ① 事業実施者の募集 令和8年7月29日～令和8年8月12日
- ② 事業予定者の決定 令和8年8月21日(予定)
- ③ 基本協定書の締結 令和8年8月28日(予定)
- ④ マスターリース契約(事業)の開始(1000棟のみ) 令和8年9月1日(予定)
- ⑤ 住戸改修(1000棟のみ) 令和8年9月初旬～(予定)

なお、5000 棟、6000 棟については、1000 棟の状況を見て最終的に実施の可否を決定します(基本協定書にその旨を定めます)。

(2) 事業提案書

本募集への応募者は、以下の項目を記載した事業提案書を公社に提出していただきます。

- ①本城西団地1000棟、5000棟、6000棟 住戸改修整備基本計画
- ②本城西団地1000棟、5000棟、6000棟 賃貸管理運営基本計画
- ③本城西団地1000棟、5000棟、6000棟 公社との役割分担や費用負担区分の基本計画

(3) 事業予定者の選定

原則、第5章に示す応募書類を、公社職員により構成する「福岡県住宅供給公社本城西団地1000棟、5000棟、6000棟サブリース事業者選定委員会」が、書類審査の上で事業予定者を選定します。

(4) 基本協定の締結

事業予定者は、事業提案書に基づき、当公社と協議の上、本事業を実施するための細目や役割分担等について、「本城西団地1000棟、5000棟、6000棟サブリース事業基本協定書（以下「基本協定書」という。）を締結します。基本協定書締結後、事業予定者は事業実施者となります。

(5) 住戸改修業務の実施

事業実施者は当公社と、「本城西団地1000棟、5000棟、6000棟 住戸改修整備の設計ならびに施工に関する確認書」を締結の上、住戸改修業務を行っていただきます。また、公社による完了検査を実施する予定です。

(6) 賃貸管理運営業務の実施（マスターリース契約の締結）

事業実施者は、当公社とマスターリース契約を締結の上、対象住棟にかかる賃貸管理運営業務を実施していただきます。なお、マスターリース契約は棟毎に締結する予定です。

7 事業期間

事業期間は、マスターリース契約期間の8年とします。

8 事業実施の前提条件

事業予定者が選定されることを前提とします。

第2章 事業提案にあたって

事業提案書の作成にあたっては、下記の条件等を満たしてください。

1 共通事項

- (1) 本募集要項の第1章を踏まえた提案としてください。
- (2) 「建築基準法」、「消防法」、「宅地建物取引業法」、その他関係法令に適合する提案としてください。

2 「①本城西団地1000棟、5000棟、6000棟 住戸改修整備基本計画」作成に関する条件

(1) 基本事項

当公社としては、住戸改修整備について、所有者ではなくサブリース事業者の負担により実施する住戸改修を前提として考えております。

今回の応募者は、十分な現況把握および分析を行った上で、住戸整備基本計画として、間取り図（様式自由）と仕様（提案）書（（3）参照、様式自由）の内容を含む提案を行っていただきます。

(2) 住戸改修の対象範囲

住戸改修の対象範囲は、対象住棟の空室の住戸とします。なお、5階については住戸改修の実施は問いません。

(3) 仕様提案について

住戸改修整備基本計画の仕様提案書（任意）には、各室の仕上げ表や使用予定のトイレ、ユニットバスおよびキッチン等の設備機器を明確に記載するものとします。できるだけ長期間（10～15年程度）利用できる仕様としてください。

(4) 事業実施者の誓約事項

事業実施者は、住戸改修整備工事着工前には、設計図書として、

①建築・電気・管一式の平面詳細統合図

（設備・電気の機器・アウトレット部等をプロットし、凡例欄を作成し、配管配線の材質・径等の特記すること。）

②天井伏図

③展開図

④ユニット類の機器表（カタログの抜粋で可）

上記、①～④を提出し、工事着工前に公社との間で「本城西団地1000棟、5000棟、6000棟 住戸改修整備の設計ならびに施工に関する確認書」を締結するものとします。

3 「②本城西団地1000棟、5000棟、6000棟 賃貸管理運営基本計画」作成に関する

基本条件

(1) 基本事項

事業実施者は、公社とマスターリース契約を締結の上、住宅の入居者の募集及び入居者の管理、棟共用部の維持管理（補修を除く）業務等を一括して担っていただくことを前提とします。

(2) 所有権

住戸改修にかかる資産は、事業実施者に帰属するものとしますが、マスターリース契約期間満了後は放棄するものとし、公社に造作買取請求権を行使しないものとします。また、公社は事業者の原状回復義務を原則免除するものとします。

(3) マスターリース家賃

応募者は、マスターリース家賃を基本計画において提案していただきますが、1戸あたり月額家賃について、1000棟は1,104円以上、5000棟は1,278円以上、6000棟は1,104円以上を条件とします。

(4) サブリース家賃

周辺募集事例を調査・明示の上で、サブリース家賃を基本計画において提案願います。なお、住戸毎に家賃設定をすることが望ましいと考えています。柔軟な運用を実施するため、家賃水準を範囲で提示していただいても可能とします。

事業実施者は、運営開始後、原則、今回提案するサブリース家賃又は家賃水準で募集願います。

(5) サブリース契約にかかる敷金・礼金

賃貸管理運営基本計画に条件を記載願います。なお、敷金礼金の合計は2か月以内とします。

(6) 入居審査

入居審査の概要について、賃貸管理運営基本計画に条件を記載願います。公社住宅で実施している入居審査と同程度を想定していますが、公社は、保証会社を利用することを前提として考えています。なお、マスターリース契約終了後は、入居者とのサブリース契約は公社が事業実施者の地位を承継することになりますが、保証契約も問題なく移行できるよう事業実施者は協力を行っていただきます。

同居者は親族に限ることにします。

(7) 入居者の対応

入居者の対応方針について記載願います。窓口（緊急対応含みます。）は事業実施者となります。入居者の苦情内容が棟共用部の保全事項に該当する（公社の費用負担となる）場合、公社へ連絡することを想定しています。なお、現在、公社の業務時間外の対応は、緊急受信業務受付センターが対応していますが、マスターリース契約締結後は、その対応は事業実施者または事業実施者が委託する事

業者となります。また、令和8年7月1日現在入居中の既存入居者の対応については、原則として引き続き公社が窓口となります。ただし、本事業に関連する事項に関しては、公社と事業実施者が相互に連携・協力し、適切に対処することとします。

(8) 共用部の維持管理

共用部の維持管理方針について記載願います。但し、共用部の修繕事項については、公社が指定する業者が保全工事を実施しますので、清掃や管球等の交換、ならびに草刈などの植栽の維持管理については、事業実施者の負担により実施していただきます。

4 「③本城西団地1000棟、5000棟、6000棟 公社との役割分担や費用負担区分の基本計画」作成に関する基本条件

(1) 基本事項

事業実施者は、予め公社との役割分担を明確にし、マスターリース契約終了まで円滑な賃貸管理運営を実施していただきます。

(2) リスク分担の基本的な考え方

本事業における責任及びリスク分担の考え方は、事業実施者が実施する業務については、事業実施者が責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業実施者が負うものとします。ただし、公社が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、公社が責任を負うものとします。

基本的には、共用部の修繕ならびに事故について公社が対応することを想定しています。また、消防法関連（例えば、感知器の交換や防火管理者の選任）の対応は、原則、公社が実施します。

(3) 役割分担及び費用負担について

当該提案書において、本事業での想定され得る主な費用負担と役割分担について明記願います。

(4) 事業中止の場合の措置について

やむを得ない場合により事業を途中終了する場合の事業者及び公社の対応と公社により途中終了する場合の基本対応を明記願います（違約金等）。

(5) 本計画についての協議

本計画については、事業予定者選定後も引き続き協議する場合があります。

第3章 事業実施にあたって

事業実施にあたっては、下記の条件等を満たしてください。

1 関係法令等

事業者は、本事業の実施にあたり、「建築基準法」、「都市計画法」、「消防法」、「個人情報保護法」、「宅地建物取引業法」、その他関係法令、及び「設計業務等標準積算基準書」、「福岡県住宅供給公社単価表」その他関係図書等を遵守してください。

なお、それぞれの内容に相違がある場合の優先順位は、次のとおりとします。

- ①関係法令
- ②基本協定書
- ③質問回答書
- ④福岡県住宅供給公社本城西団地1000棟、5000棟、6000棟住戸改修及び賃貸管理運営（サブリース）事業者募集要項
- ⑤その他関係図書等

2 基本協定

事業予定者は、事業提案書に基づき、公社と協議のうえ、本事業を実施するための細目や役割分担等について、基本協定書を締結します。なお、基本協定書の案は、別紙のとおりです。基本協定書締結後、事業予定者は事業実施者となります。

3 住戸改修の実施にあたって

工事着工前に公社との間で「本城西団地1000棟、5000棟、6000棟 住戸改修整備の設計ならびに施工に関する確認書」を締結するものとします。

住戸改修の範囲は、令和8年7月1日現在空室となっている65戸とします。なお、5階については住戸改修の実施は問いません。

4 住戸改修の施工条件

日曜日と祝祭日を除く、原則 9 時 00 分～18 時 00 分を施工条件とします。また、各住戸の工事実施スケジュール及び進捗については、毎月公社に報告するものとします。現状有姿での引き渡しであり、内装解体工事から実施していただくことになります。

5 マスターリース契約の締結

(1) マスターリース契約条件

現在のところ、1000棟については令和8年9月1日を開始日とし、5000棟については令和9年8月、6000棟については令和10年8月を開始日とするマスターリース契約を締結する予定で、棟毎に契約を締結する予定です。なお、マスターリース契約の賃貸借期間

は8年とし、14か月間をフリーレントとする定期建物賃貸借契約とします。マスターリース家賃は、原則、提案書記載の家賃とします。

5000棟、6000棟については、1000棟の状況を見て最終的に実施の可否を決定します（基本協定書にその旨を定めます）。

(2) 事業協力金

事業協力金として対象住戸1戸につき30万円をお支払いします。

支払時期等については、契約締結後に決定します。

(3) 中途解約

原則禁止とします。中途解約金を協議の上、定めるものとします。

(4) マスターリース終了時の対応

マスターリース契約が終了する場合、公社がサブリース契約における賃貸人である事業実施者の地位を承継します。かかる場合において、事業実施者も入居者に賃貸人変更の通知を実施するものとします。

6 入居者の募集にあたっての条件等

(1) サブリース家賃

事業実施者は、提案書に記載のサブリース家賃水準の条件で募集を行っていただきます。

(2) サブリース契約の賃貸借契約書書式について

基本協定書を締結後、事業実施者は、サブリース契約にかかる賃貸借契約書の書式を公社に提出していただき、事前に承認を得るものとします。

(3) 入居審査（条件）について

公社の定める入居条件と同等としますが、原則、家賃保証会社を利用することとします。なお、家賃保証会社は事業実施者にて選定願いますが、保証会社選定の条件としては、マスターリース契約終了後も継続していただくことと、国土交通省に対して家賃債務保証業制度に基づく登録を実施していることを条件とします。

また、同居者は親族に限るものとします。

(4) 敷金、礼金の収受について

事業実施者が収受する敷金、礼金の収受は、家賃合計の2か月分以内とします。

(5) 共益費（町内会費）の収受について

事業実施者により対象住棟の共用部の維持管理を実施していただきますので、事業実施者は入居者より共益費を徴収することも可能とします。ただし、令和8年7月1日現在入居中の入居者分については、今後の協議によるものとします。

(6) サブリース契約の条件の変更について

上記（1）～（5）のサブリース条件を変更する場合、公社の事前の承認を得るものとします。

(7) 駐車場の使用契約について

駐車場については、公社と入居者の間で直接駐車場使用契約を締結することを前提としています。また、1住戸あたり1台の使用とします。なお、駐車場の管理は、当該団地の自治会にて管理を実施しており、使用する駐車場区画については、団地自治会にて決定しています。

なお、当該条件の変更を希望する場合、応募者は、提案書に記載願いますが、自治会や公社の了承が必要となります。

7 管理運営にあたっての条件等

(1) 月次管理報告の提出

事業実施者は、マスターリース契約締結後、月次管理報告を公社に提出していただきます。事業実施者は、毎月の月次報告を翌月の15日までに公社に報告いただきます。書式は任意としますが、「入居者一覧（部屋番号、入居者氏名、家賃、賃貸借期間）」と「当月実施した修繕内容」については必ず含むものとします。なお、該当期間で締結したサブリース契約の写しを提出するものとします。

(2) 団地共用部の修繕

団地共用部の修繕については、原則、公社が実施するものとします。なお、その実施業者は公社が指定する業者（以下「保全業者」といいます。）とします。

(3) 公社が予定する団地共用部の計画工事

排水管の改修工事を予定しています。

(4) 住戸内の修繕

住戸内の修繕について、住戸改修後は事業実施者の対応となります。費用負担については、入居者負担以外での費用は、原則、事業実施者の負担となります（公社の責によるものを除きます）。

(5) 入居者の退去および原状回復について

マスターリース契約期間中に入居者が退去する場合、事業実施者にて入居者が負担する原状回復費の査定および入居者負担分の原状回復費の徴収を実施します。査定については、国土交通省が定める原状回復にかかるガイドラインによるものとし、また、当該内容を遵守の上、査定していただきます。

なお、入居者が退去した場合における原状回復の実施については、事業実施者の費用負担で実施していただきます。また、事業実施者が退去者から原状回復費を徴収し、かつ、原状回復を未実施のうちマスターリース契約が終了した場合、事業実施者において原状回復を実施するものとします。

(6) 事業の中止について

当該事業の終了時の措置については、マスターリース契約にその旨を定めます。

第4章 応募者に必要な条件

1 応募者の構成等

(1) 応募者の定義

- ①応募者は、事業の実施に必要な資力、信用、技術的能力、管理能力及び実績を有する企業、または、複数の企業（以下「構成員」といいます。）によって構成されるコンソーシアム（以下「コンソーシアム」といいます。）とします。
- ②応募者は、コンソーシアムとして応募する場合、住戸改修を行う企業が1社以上、賃貸管理運営を行う企業1社以上の合計2社以上により、構成されるものとします。

(2) (コンソーシアムによる応募の場合の) コンソーシアム協定の締結等

- ①応募者は、本募集に応募するのに先立ち「コンソーシアム協定書」（様式5）を締結します。
- ②応募及び事業に必要な諸手続き等を一貫して担当する企業（以下「代表企業」といいます。）を予め定め、「申込書」（様式3）に記載していただきます。
- ③代表企業は、本募集への応募手続きや事業実施者となった場合の諸手続き等を含め公社との調整・協議等における窓口となるほか、本事業に係るコンソーシアム内の全ての調整等の責任を負うものとし、公社への登録及び提出並びに公社からの通知等については、原則として全て代表企業を通して行うものとします。

2 応募者に必要な資格

(1) 応募資格

一. 共通事項

応募企業（コンソーシアムの構成員）は、以下に示す要件を全て備えていることとします。

①次に掲げる事項を備えること。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167の4の規定に該当する者ではないこと。

イ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申し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）に基づき再生開始手続き開始の申し立てがなされている者（手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格再認定を受けた者を除く。）、銀行取引停止になっている者等、経営状況が著しく不健全であるものと認められないこと。

ウ 福岡県暴力団排除条例（平成21年福岡県条例第59号）に定める暴力団員又は暴力団もしくは暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。

エ 福岡県内に本店又は支店を有すること。

二. 本事業の住戸改修業務を行う企業の要件

住戸改修業務を実施する企業等は、以下に示す要件を全て備えていることとします。

①次に掲げる事項を備えること。

ア 令和3年4月1日から令和8年3月31日までの住戸改修(リノベーション)の企画・設計・監理実績が10件以上あること、または、建築士事務所が登録された事務所であること。

イ 国土交通大臣若しくは福岡県知事より、建設業(建築工事業/建築工事一式)の許可を受けている者。

ウ 福岡県建設工事に係る建設業者の指名停止等措置要綱(昭和62年6月30日福岡県総務部長依命通達)に基づく指名停止(以下「指名停止」という。)期間中でないこと。

エ 福岡県建設工事競争入札参加者の格付及び選定要綱(昭和54年9月22日付福岡県総務部長依命通達)第7条第2項の規定に基づく措置期間中でないこと。

三. 賃貸管理運営業務を行う企業の要件

①次に掲げる事項を備えること。

ア 国土交通省に対して賃貸住宅管理業者制度の登録を行っていること。

②入居者の募集や対応において、宅地建物取引業法の内容を理解し遵守すること。
(また、仲介する宅地建物取引業者も同様とする。)

(2) 応募に関する留意事項

①提出された書類の内容を変更することはできません。

②応募書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。

③応募書類は理由の如何を問わず、返却しません。

④応募申請後に辞退する場合、辞退届(様式10)を提出してください。

⑤応募者に関して必要な費用は、応募者の負担とします。

⑥公社が提示する設計図書等の著作権は公社または作成者に帰属し、応募者の提出する書類の著作権はそれぞれの応募者に帰属するものとします。なお、本事業において公表する必要がある場合、その他公社が必要と認めるときは、公社は提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

⑦公社が必要と認めるときは、追加書類の提出を求める場合があります。

⑧公社が提供する資料等は、申請に関わる検討以外の目的若しくは第三者に開示することを禁止します。

第5章 応募手続きと事業予定者の選定について

1 応募の手続き

(1) 募集から事業開始までのスケジュール

募集から事業開始までのスケジュールは下表に示す内容を「予定」しています。

項目	時期
募集要項等の配布	令和8年7月29日～8月12日
参加希望書の受付	令和8年7月29日～8月12日
質問の受付	令和8年7月30日～8月14日
質問への回答	令和8年8月17日まで
応募書類の受付	令和8年8月19日午後0時まで
ヒアリング	必要に応じて
事業予定者の決定	令和8年8月21日（予定）
基本協定書の締結	令和8年8月28日（予定）
マスターリース契約の締結（1000棟）	令和8年9月1日（予定）
住戸改修工事開始（1000棟）	令和8年9月初旬（予定）

(2) 募集要項等の配布

募集要項等は、令和8年7月29日から8月12日まで、公社のホームページにおいて掲載しますので、ダウンロードしてください。なお、窓口での配布は行いません。

(3) 参加希望書の提出

今回の募集に応募する事業者は、令和8年8月12日午後5時までに参加希望書（様式1、写しで可）をファックス、メール、または、持参にて必ず提出するものとします。なお、本希望書を提出後に応募を辞退する場合、辞退届（様式10）を提出するものとします。

(4) 質問の受付・回答

募集要項等について質問がある場合は、「質問書」（様式2）に記載の上、令和8年8月14日午後5時までに、以下のメールアドレスに、電子メールにて送付してください。質問に対する回答は、令和8年8月17日午後5時までに、参加希望書を提出した事業者に対して原則メールで回答します。

（送付先メールアドレスは以下のとおり）

chintaikanri@lsf.jp

(5) 応募書類の受付期間および受付時間

応募書類は、以下の期間内に、下記まで持参してください。なお、提出期限後における応募書類の変更及び追加は認めません。

① 提出期限 令和8年8月19日午後0時まで

② 提出時間 午前9時から午後5時まで

③ 提出窓口 福岡市中央区天神五丁目 3 - 1

福岡県住宅供給公社 賃貸事業部賃貸管理事業課

賃貸管理係 担当者

(電話番号：092-781-8020、FAX：092-781-8060)

2 応募書類

(1) 応募書類及び提出部数

応募者は以下の書類を提出してください。記載にあたっては、本募集要項「第2章 事業提案の作成にあたって」を満たしているか確認できるよう漏れの無いように記載してください。

一. 応募事業者関連書類

名称	様式	提出部数	内容等
①申込書	様式 3	1	
②誓約書	様式 4	1	
③コンソーシアム協定書	様式 5	1	コンソーシアムで応募する場合
④事業者別状況調書	様式 6	1	コンソーシアムで応募する場合は会社毎に提出
⑤事業者の損益計算書・貸借対照表（過去3年分）	任意書式	1	コンソーシアムで応募する場合は会社毎に提出
⑥商業登記簿謄本及び代表者の印鑑証明書		1	3か月以内のもの
⑦会社概要書	書式自由	1	ホームページの抜粋等で可
⑧住戸改修にかかる実績調書	任意書式	1	令和3年4月1日～令和8年3月31日までの実績内容
⑨建設業許可等の状況	様式 7	1	
⑩事業者役員等一覧	様式 11	1	

二. 事業提案書

名称	様式	提出部数	内容等
事業提案書表紙	様式自由	7	表現自由
目次	様式自由	7	表現自由
本城西団地 1000 棟、5000 棟、6000 棟 住戸改修整備基本計画	様式自由	7	仕様書提案書 間取り図
本城西団地 1000 棟、	様式 8	7	

5000 棟、6000 棟 賃貸 管理運営基本計画			
本城西団地 1000 棟、 5000 棟、6000 棟 公社 との役割分担や費用負 担区分の基本計画	様式 9	7	

3 選定方法

提出された応募書類は、「福岡県住宅供給公社本城西団地 1000 棟、5000 棟、6000 棟 サブリース事業者選定委員会」において、別紙評価基準に基づく採点方式による審査を行い、事業予定者を選定します。

審査は、提出された応募書類（主として事業提案書）より行うが、受付後、提案内容についてヒアリングを求めることがあります。

応募が 1 事業者のみであった場合、または、審査の結果が同点である応募者が 2 以上あった場合、選定委員会で協議の上決定するものとします。

4 選定結果の公表

審査の結果、最も高い評価の応募者を事業予定者として選定します。

選定結果は、次のとおり発表します。

① 日時	令和 8 年 8 月 21 日（予定）
② 方法	すべての応募者に文書により通知します。
③ その他	事業予定者については、事業者名と代表者名を公社のホームページにおいて公表します。

**福岡県住宅供給公社 本城西団地1000棟、5000棟、6000棟
住戸改修及び賃貸管理運営事業者（サブリース事業者）募集
事業予定者の選定について**

応募者の提出書類について以下のとおり審査を実施する（合計130点）。最高点のものを事業予定者に選定する。

（１）住戸改修整備基本計画：配点40点

①家賃に相応する住宅設備となっているか	10点
②想定する顧客を明確にし、それを反映した間取りとなっているか。	10点
③仕様において、具体性のある提案となっているか。	10点
④団地全体を活性化する提案か。	10点

（２）賃貸管理運営基本計画：配点40点

①適正な家賃となっているか。	10点
②募集手法に具体性があり明確か。	10点
③入居審査、入居者の対応に信頼がおけるか。	10点
④当方の望む共用部の維持管理となっているか。	10点

（３）公社との役割分担や費用負担区分の基本計画：配点20点

①公社との役割分担が明確となっているか。	20点
----------------------	-----

（４）事業者の信頼性：配点30点

①財務諸表は健全か。	10点
②これまでの実績等で、信頼できるものがあるか。	20点