

公社管理賃貸住宅退去者滞納家賃等の管理回収業務委託  
にかかると公募型プロポーザルの実施について

令和6年11月5日

大阪市住宅供給公社  
理事長 田中 義浩

標題の業務において下記の要項で公募型プロポーザルを実施する。

記

1. 業務内容に関する事項

詳細は、「公社管理賃貸住宅退去者滞納家賃等の管理回収業務委託仕様書」を参照すること。

(1) 案件名称

公社管理賃貸住宅退去者滞納家賃等の管理回収業務委託

(2) 業務内容

公社管理賃貸住宅等の家賃等(家賃、共益費、駐車場使用料、バイク置き場等使用料、土地使用料、その他の使用料、退去跡補修費を含む)を滞納したまま退去した者とその保証人に対して有する公社の家賃等債権の管理・回収に係る以下の業務。

- 1) 催告事務(文書及び電話又は面談による催告並びに納付の交渉)
- 2) 調査事務(支払資力調査・財産調査・住所調査等)
- 3) 家賃等の入金案内
- 4) 法的措置手続き(支払督促・訴訟・公示送達・差押等)
- 5) 回収不能債権に関する意見書及び調書の作成
- 6) 前各号に関連する業務

(3) 業務委託期間

令和7年4月1日から令和10年3月31日までの3年間

2. プロポーザル参加資格

次のいずれかに該当する事業者とする。

- ・ 大阪弁護士会に所属する弁護士
- ・ 大阪弁護士会に所属する弁護士が所属する弁護士法人

3. 公募型プロポーザル参加申請書兼誓約書の交付及び受付

(1) 交付期間

令和6年11月5日(火)～令和6年11月19日(火)

9:00～17:00(12:00～13:00を除く)

但し、土・日曜日及び祝日を除く

(2) 交付場所

下記にて受領、または公社ホームページからダウンロードすること。

大阪市住宅供給公社 住宅管理部管理課

〒530-0041 大阪市北区天神橋 6 丁目 4 番 20 号 住まい情報センター 5 階

TEL : 06-6882-7020

ホームページ <https://www.osaka-jk.or.jp/>

(3) 受付期間

令和 6 年 11 月 5 日 (火) ~ 令和 6 年 11 月 19 日 (火)

9 : 00 ~ 17 : 00 (12 : 00 ~ 13 : 00 を除く)

但し、土・日曜日及び祝日を除く

(4) 提出書類

- ・ 公募型プロポーザル参加申請書兼誓約書 1 通
- ・ 印鑑証明書 1 通 (申請時において、発行日から 3 か月以内のもの)
- ・ 使用印鑑届 1 通
- ・ 大阪弁護士会発行の弁護士の身分を証する書類 1 通

(5) 申請書提出先

12 に記載の担当に同じ

(6) 提出方法

持参に限る。

4. 質疑の受付

(1) 受付方法

業務内容等に関する質疑がある場合は、プロポーザル参加申請後、下記の通り質疑書を F A X により提出すること。件名は「回収業務プロポーザル質疑書」とし、送信後、管理課へ電話連絡にて着信を確認すること。

1) 質疑書受付期間

令和 6 年 11 月 5 日 (火) ~ 令和 6 年 11 月 19 日 (火) 17 : 00 まで

2) 質疑書提出先

大阪市住宅供給公社 住宅管理部管理課

TEL : 06-6882-7020

FAX : 06-6882-7021

3) 質疑書の様式

簡条書きで簡潔に記入すること。(A4 サイズ、枚数・書式は問わない)

(2) 回答

令和 6 年 12 月 10 日 (火) 付けで、本公社ホームページに掲載し、契約書に綴じ込む。

5. 企画提案書の受付

(1) 受付期間

令和 6 年 12 月 17 日 (火) ~ 令和 6 年 12 月 20 日 (金)

9 : 00 ~ 17 : 00 (12 : 00 ~ 13 : 00 を除く)

但し、土・日曜日及び祝日を除く

(2) 提出書類

企画提案書（申請者名記載のもの1部・無記載のもの1部）

別添「企画提案書の記載事項」に示した記載項目と各項目の記載必須事項について記載すること。用紙はA4サイズ、両面印刷、左2ヵ所ホッチキス止め、文字サイズは10ポイント以上とする外は特に枚数・書式は問わない。文章は簡潔に記入すること。

(3) 企画提案書提出先

12に記載の担当に同じ

(4) 提出方法

持参に限る。

6. プロポーザルに参加できない者

(1) 「公募型プロポーザル参加申請書兼誓約書」及び「企画提案書」を申請期限までに提出しなかった者

(2) 「公募型プロポーザル参加申請書兼誓約書」及び「企画提案書」の申請期限時点で、大阪市住宅供給公社競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置中の者

(3) 「公募型プロポーザル参加申請書兼誓約書」及び「企画提案書」の申請期限時点で、大阪市住宅供給公社契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けた者

(4) 大阪市住宅供給公社契約規程第7条第2項及び第3項に該当する者(別紙1)

7. 公募型プロポーザル参加申請書兼誓約書及び企画提案書の無効

(1) 2に記載の参加資格を満たさない場合

(2) 「大阪市住宅供給公社契約規程第18条第1項の規定(別紙2)」に相当する事実のある場合

(3) 参加申請書類及び企画提案書に虚偽の記載をした場合。

8. 公募型プロポーザル参加申請書兼誓約書及び企画提案書提出時の注意事項等

(1) 提出書類の作成及び提出にかかる費用は、提案事業者の負担とする。

(2) 受付後の企画提案書の変更・修正は認めない。

(3) すべての提出書類は返却しない。

(4) すべての提出書類は他に使用しない。

9. 契約予定者の決定と通知

(1) 公募型プロポーザル参加希望者から提出された企画提案書を評価・採点し、受託者を選定する。

(2) いずれの提案内容も選定基準に満たない場合は、受託者を選定しない場合がある。

(3) 結果は公社ホームページに掲載すると共に参加者全員に文書で通知する。

(4) 選定結果に関する質疑、異議申立ては一切受け付けない。

10. 契約の締結等について

(1) 企画提案書提出後、契約締結までに、契約予定者が大阪市住宅供給公社競争入札参加停止措置要綱及び大阪市住宅供給公社契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けたときは、契約の締結を行わない。

(2) 契約締結後、当該契約の履行期間中に契約者が大阪市住宅供給公社契約関係暴

力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けたときは、契約の解除を行うことがある。

1 1 . プロポーザルによる評価項目および配点一覧

評価項目	配点
( 1 ) 業務実施体制	15 点
( 2 ) 回収計画及び費用対効果	30 点
( 3 ) 回収手法と進捗管理方法	15 点
( 4 ) 個人情報保護・コンプライアンス	10 点
( 5 ) 取引の実績	30 点
計	100 点

1 2 . プロポーザル担当

大阪市住宅供給公社 住宅管理部管理課

〒530-0041 大阪市北区天神橋 6 丁目 4 番 20 号 住まい情報センター 5 階

TEL : 06-6882-7020

FAX : 06-6882-7021

1 3 . プロポーザルのスケジュール

令和 6 年 11 月 5 日 (火) 公募型プロポーザルの実施公告

令和 6 年 11 月 19 日 (火) 公募型プロポーザル参加申請書兼誓約書・質疑受付期限

令和 6 年 12 月 10 日 (火) 質疑回答

令和 6 年 12 月 20 日 (金) 企画提案書の提出期限 (17 : 00 までに公社へ持参)

令和 7 年 3 月上旬 選考結果の通知 (予定)

令和 7 年 4 月 1 日 契約の締結

## 大阪市住宅供給公社契約規程

(入札参加者の資格)

第7条 公社の入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）は、大阪市入札参加有資格者名簿に登録されていなければならない。ただし、理事長が別に定める場合を除く。

2 特別の理由がある場合を除くほか、次の各号のいずれかに該当する者は、入札参加者としな

- (1) 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者
- (2) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第32条第1項各号に掲げる者

3 各号のいずれかに該当すると認められる者については、その事実があった後3年以内の期間を定めて入札参加者としな

- (1) 契約の履行に当たり、故意に工事、製造その他の役務を粗雑に行い、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
- (2) 入札において、その公正な執行を妨げた者、又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
- (3) 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者
- (4) 監督又は検査の実施に当たり、職員の職務の執行を妨げた者
- (5) 正当な理由がなくて契約を履行しなかった者
- (6) 契約により、契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行った者
- (7) この項（この号を除く。）の規定により入札に参加できないこととされている者を、契約の締結又は契約の履行に当たり、代理人、支配人その他の使用人として使用した者

4 必要があるときは、入札参加者に必要な資格として、あらかじめ、契約の種類及び金額に応じ、工事、製造又は販売等の実績、従業員の数、資本の額その他の経営の規模及び状況を要件とする資格を定めることができる。これにより資格を定めたときは、これを公告する。

5 法令等の規定により、営業又は事業について免許、許可又は登録を要する場合において、当該免許、許可又は登録を受けていない者は、入札に参加することができない。

6 別に定めるところによる競争入札参加停止措置若しくは入札等除外措置を受けている者又はその者を構成員として含む共同企業体は、入札に参加することができない。

7 入札参加者は、理事長が別に定める事項を守らなければならない。

## 大阪市住宅供給公社契約規程

(入札の無効)

第 18 条 次の各号のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- (1) 公社所定の入札書を用いないでした入札
- (2) 入札参加資格がない者のした入札又は権限を証する書面の確認を受けない代理人がした入札
- (3) 指定の日時まで提出又は到着しなかった入札
- (4) 入札保証金の納付を要する入札において、これを納付しない者又は入札保証金が所定の額に達しない者がした入札
- (5) 入札者の記名押印がない入札
- (6) 同一入札について、入札者又はその代理人が 2 以上の入札をしたときは、その全部の入札
- (7) 同一入札について、入札者及びその代理人がそれぞれ入札したときは、その双方の入札
- (8) 同一入札について、他の入札者の代理人を兼ね、又は 2 人以上の代理人として入札したときは、その全部の入札
- (9) 入札金額又は入札者の氏名その他主要部分が識別し難い入札
- (10) 訂正印のない金額の訂正、削除又は挿入等による入札
- (11) 入札に関し不正な行為を行った者がした入札
- (12) 入札を執行する公社職員の職務執行を妨害した者がした入札
- (13) その他入札に関する条件に違反した入札

注) 本条文中の「入札」を「公募型プロポーザル」に読み替えるものとする。

## 企画提案書の記載事項

記載項目	記載事項
①業務実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本店及び支店などの事業所の所在地及びそれらの職員数</li> <li>・ 債権回収業務の従事職員数</li> <li>・ 本業務従事予定の弁護士数及びその他の職員数</li> <li>・ 本業務の執行体制(業務の役割分担などを含む)及び本業務を行う場所</li> <li>・ 業務に関する情報及び知識の共有化の方法</li> <li>・ 本業務従事予定の弁護士の氏名及び大阪弁護士会の登録番号</li> </ul>
②回収計画及び費用対効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 年度毎または3年間での回収計画</li> <li>・ 回収計画に基づく回収目標額(単位:万円)及びその算出根拠</li> <li>・ 回収計画に基づく経費見込額(単位:万円)及びその算出根拠</li> </ul> <p>※回収目標額については、賃貸住宅家賃回収実績又は類似業務の実績を参考に予測を行い、その予測に基づき、算定すること</p> <p>※経費見込額については、回収計画及び上記予測をもとに、本業務委託仕様書「4 業務委託料」に照らし合わせ、算定すること</p>
③回収手法と進捗管理方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 債務者等への催告及び支払交渉の手法</li> <li>・ 調査事務(支払資力調査・財産調査・住所調査等)の手法</li> <li>・ 法的措置手続き(支払督促・訴訟・公示送達・差押等)の方法</li> <li>・ 進捗管理方法</li> </ul>
④個人情報保護・コンプライアンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 個人情報の取扱についての考え方</li> <li>・ 個人情報保護に関する組織内規定の有無とその内容</li> <li>・ プライバシーマーク等の取得状況</li> <li>・ 本業務を実施するにあたって法令順守ほかコンプライアンスについての考え方</li> <li>・ 弁護士会による懲戒処分の有無(有の場合はその内容)</li> </ul>
⑤取引の実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸住宅家賃回収業務の受託の有無</li> <li>・ その他の債権回収業務の受託の有無</li> <li>・ 受託を行ったことが有る場合債権回収業務取引先名及び当該業種内容</li> <li>・ 受託を行ったことが有る場合債権回収業務の受託件数と金額及び回収実績</li> </ul> <p style="text-align: center;">(金額、%どちらでも可)</p>

\* 提出される企画提案書には上記の記載項目と各項目の記載必須事項についてご記入ください。