

財務省第4入札等監視委員会 令和5年度第2回定例会議議事概要

開催日及び場所	令和6年1月15日(月曜) 関東財務局18階会議室		
委員	委員長 末松 栄一郎(埼玉大学大学院人文社会科学研究所 教授) 委員 大澤 一司(アーク法律事務所 弁護士) 委員 小山 彰(小山公認会計士事務所 公認会計士)		
審議対象期間	令和5年7月1日(土曜)から令和5年9月30日(土曜)		
抽出案件	5件	(契約の概要)	(備考)
競争入札 (物品役務等)	2件	契約件名 : (23)西大久保住宅ほか16住宅維持管理業務 契約相手方 : ニュービルメン協同組合 (法人番号 8010505001534) 契約金額 : 285,120,000円 契約締結日 : 令和5年9月5日 担当部局 : 関東財務局	【案件1】
		契約件名 : (23)東雲住宅維持管理業務 契約相手方 : 清水総合開発株式会社 (法人番号 8010401042896) 契約金額 : 206,976,000円 契約締結日 : 令和5年9月29日 担当部局 : 関東財務局	【案件2】
随意契約 (物品役務等)	3件	契約件名 : (23)小金井住宅ほか37住宅維持管理業務 契約相手方 : 株式会社穴吹ハウジングサービス (法人番号 5470001000435) 契約金額 : 222,178,000円 契約締結日 : 令和5年8月14日 担当部局 : 関東財務局	【案件3】
		契約件名 : (23)大宮住宅ほか47住宅維持管理業務 契約相手方 : 株式会社穴吹ハウジングサービス (法人番号 5470001000435) 契約金額 : 279,787,200円 契約締結日 : 令和5年8月14日 担当部局 : 関東財務局	【案件4】
		契約件名 : (23)津田沼第2住宅ほか39住宅維持管理業務 契約相手方 : 株式会社穴吹ハウジングサービス (法人番号 5470001000435) 契約金額 : 332,409,000円 契約締結日 : 令和5年9月5日 担当部局 : 関東財務局	【案件5】
うち応札(応募) 業者数1者関連	5件	(23)西大久保住宅ほか16住宅維持管理業務 (23)東雲住宅維持管理業務 (23)小金井住宅ほか37住宅維持管理業務 (23)大宮住宅ほか47住宅維持管理業務 (23)津田沼第2住宅ほか39住宅維持管理業務	
委員からの意見・質問、 それに対する回答等	以下のとおり		
委員会による意見の具申 又は勧告の内容	なし		

委員からの意見・質問	回答
<p>【案件1】 (23)西大久保住宅ほか16住宅 維持管理業務</p> <p>前回の応札業者数と落札業者を教えてください。</p> <p>前回応札した業者が、今回参加しなかった理由を把握しているか。</p> <p>前々回の応札業者数を教えてください。</p> <p>応札業者数が減る傾向にある。どのように考えるか。</p> <p>前々回の応札業者には声掛けをしたのか。また、応札者数を増やして競争を確保するため、今後の具体的な改善策はあるか。</p> <p>過去の応札状況を十分調べたうえで入札参加の声掛けをして欲しい。</p> <p>過去に契約している業者が続けて落札する傾向が強いのではないか。予定価格が、特定の業者しか契約できないもの、他の業者を排除するものになっているのではないか。</p> <p>1者応札の要因に人手不足があるという説明を受けた。国として人手不足に対応できるような条件変更や環境整備は考えているか。</p> <p>例えば、管理形態について「巡回」を増やすことで人手不足に対応できる可能性はあるか。少ない戸数の住宅は、「常駐」するより「巡回」とすることで、当該業務に関心を持つ業者が増えるのではないか。検討して欲しい。</p>	<p>前回(平成31年度)は2者の応札があった。落札業者は今回契約した者と同じである。</p> <p>当該業者にヒアリングした結果、人件費高騰による人手不足などを理由に参加しなかったとのことである。</p> <p>前々回(平成27年度)は4者の応札があった。</p> <p>前々回の契約以降、老朽化した公務員宿舎の廃止に伴い住宅数や戸数が減少した。従来の業務エリアでは、管理対象の住宅等が減って業務の規模が小さくなり、業者が応札しない懸念があったため、複数のエリアをまとめて業務規模を大きくしているものの、応札者の増加には至っていない。</p> <p>前々回の応札業者のうち、前回の入札に応札していない業者には声掛けをしていない。 今後は、業務の対象エリアや管理対象戸数などを見直すとともに、引き続き過去の応札業者に声掛けをすることで入札への参加を促していきたい。</p> <p>承知した。</p> <p>入札参加資格等級の拡大により競争性は確保されていると考えている。新規業者にとっては、人件費高騰により管理人の採用が困難になっていることが、入札参加の支障になっているように思う。 予定価格の算定にあたっては、業者から参考見積りを徴して業界の動向を把握している。予定価格と参考見積りの間にかい離はなく、入札参加業者を制限する予定価格にはなっていないと考える。</p> <p>今回の契約期間内に、業者などに業務の実態や業界の動向を聞き、仕様書に反映できる内容があれば変更するよう取り組んでいきたい。</p> <p>管理形態は、緊急対応の点では「巡回」より「常駐」のほうがよい。管理形態については、管理する戸数と経費のバランスも考慮しており、引き続き検討していきたい。</p>

委員からの意見・質問	回答
<p>【案件2】 (23)東雲住宅維持管理業務</p> <p>前回、前々回の応札業者数と落札業者を教えて欲しい。</p> <p>他に応札業者がない理由を把握しているか。</p> <p>案件1の入札では、競争参加資格等級を拡大している。本件では拡大することに問題があるのか。</p> <p>超高層建物という点は理解するものの、本件業務に対応できる業者は、今回の落札業者のみではないと思う。応札業者数を増やして競争を確保するため、今後の具体的な改善策はあるか。</p> <p>応札業者を増やすためには、超高層建物の建築や管理をしている業者との関係を広げることが必要であると思う。</p>	<p>本件業務については、平成29年度、同31年度に続き、今回が3回目の入札である。過去は、いずれも1者応札で、落札業者は、今回の落札業者と同じである。</p> <p>東雲住宅については、超高層の建物であることから、居住者の生命・財産上の配慮が重要であるほか、火災の早期発見、避難誘導や初期消火のため防災センターを備えている。こうした建物の維持管理について豊富な経験を持つ業者が少ないことが理由であると考えている。</p> <p>超高層建物の管理業務であるという点に鑑み、資力等が確実な業者であることを求めているため等級は拡大していない。超高層建物の維持管理を実施できる業者が増える状況になれば、等級の拡大が可能であると考えている。</p> <p>今後、超高層建物の建築が進み、管理業務について知識や経験を積んだ業者が増える状況になれば応札業者が増えると考え。発注者としては、様々な職種の企業と各種会合で面談する機会を活用して業界の現状や本件業務に対応可能な業者を把握するとともに、本件業務への入札参加を促すなどの情報提供をしたいと考えている。</p> <p>承知した。</p>

委員からの意見・質問	回答
<p>【案件3】 (23)小金井住宅ほか37住宅維持管理業務</p> <p>【案件4】 (23)大宮住宅ほか47住宅維持管理業務</p> <p>【案件5】 (23)津田沼第2住宅ほか39住宅維持管理業務</p> <p>前回、前々回の応札業者数と落札業者を教えてください。</p> <p>応札業者が減る傾向にある。実績を積んだ業者が有利な状況となっているのではないか。</p> <p>随意契約の相手方はどのように決めているのか。応札業者のみを相手方としているのか。</p> <p>本件の契約相手方は、他のエリアの同種業務を契約している。他の業者は、既に同じ業務を受注した者がいることを知れば、随意契約に参加しにくいのではないか。</p> <p>人件費高騰や人手不足について、業者は将来の計画を立てることが難しいとの説明があった。契約期間が4年に亘ることが、業者にとって入札参加の制約になっているのではないか。</p>	<p>前回(平成31年度)は、3件とも1者応札であった。落札業者も全て今回の落札業者と同じである。</p> <p>前々回(同27年度)は、業務名称が異なっているので地区別に見ると、応札業者は、多摩地区(小金井住宅を含む)が3者、埼玉地区(大宮住宅を含む)が4者、千葉地区(津田沼第2住宅を含む)が4者となっていた。落札業者は、今回の落札業者の前身である業者か、当局管内で他に宿舍管理業務の契約実績を有する業者であった。</p> <p>業務対象施設を承知しているという点では若干有利であると思うものの、新規業者であっても住宅管理の手法は承知しているので、実績のある業者しか応札できないような条件とはなっていないと考える。</p> <p>開札後に見積合わせを実施して契約相手方を決定している。見積合わせは、契約への意欲がある点を考慮し、応札業者に声をかけている。</p> <p>随意契約にあたっては、応札業者に見積合わせへの参加意欲を改めて確認した。その結果、応札業者が参加の意向を示したため、入札に参加していない業者には参加を働きかけていない。仕様や発注時期により本件契約相手方にしか履行できない業務になっているとは考えておらず、参加する入札の選択は、人件費高騰による人手不足、人件費高騰の将来予測が難しいという状況がある中、企業判断によるものとする。</p> <p>過去に業者へのヒアリングを実施したことがあり、雇用の点で、複数年の契約が望ましいとの回答が得られたことから国庫債務負担行為による複数年契約を締結している。現状では最適な契約期間であるとする。</p>