

従来の実施状況に関する情報の開示

1 従来の実施に要した経費 ※事務所毎の経費は、別添1を参照して下さい。

(注記事項)

(1) 各費目の内容は以下のとおりです。

・ UR営業センター

人件費：営業センター所長級職員の平均給与

物件費：電気料金、消耗品等

※ 機構の指定した事務所で業務を実施することから、事務所賃貸料及び共益費等は計上していません。

※ 机、椅子等は事務所内にあるものを使用することができるため、費用は計上していません。

委託費：業務委託費

※ 委託内容は「2 従来の実施に要した人員」の「注記事項」に記載しています。

・ 現地案内所

物件費：光熱水費、電話・プロバイダ料金、他団地への顧客案内に係る交通費、備品賃貸料・消耗品購入費等

※ 機構の指定した事務所で業務を実施することから、事務所賃貸料及び共益費等は計上していません。

※ 机・椅子等の賃貸料を含んでいます。

※ 現地案内所の案内看板の設置は事業者の負担となりますが、今回記載の事務所については設置済みのため、費用を計上していません。

委託費：業務委託費

※ 委託内容は「2 従来の実施に要した人員」の「注記事項」に記載しています。

※ なお、宅地建物取引業法に基づく事務所登録等に係る費用については、機構では不要なため計上していませんが、事業開始に当たり、民間事業者の負担となります。

(2) 減価償却費、退職給付費用及び間接部門費は推計の要素を含む参考情報であり、各費目の算定方法は以下のとおりです。

・ 減価償却費：民間事業者において調達すべき資産はないことから、計上していません。

・ 退職給付費用：機構全体の退職給付費用を総職員数で除した数に、営業センターの職員数を乗じた額です。

・ 間接部門費：機構本社及び支社の共通部門及び住宅管理部門で当該間接業務に関係する者に係る人件費及び事務費を、事業に従事する人員数に基づき配賦する方法により算出しています。

2 従来の実施に要した人員 ※事務所毎の人数は、別添1を参照して下さい。

(業務従事者に求められる知識・経験等)

(1) 業務の実施に当たり、業務従事者には、次のような能力が求められます。

・ 賃貸住宅募集業務に関連する法令等に関する知識を有すること。

・ 入居希望者の要望に添った、適切な住宅をあっせんすること。

・ 団地の特記事項、契約内容等について、過不足なく説明を行うこと。

・ パソコン、オンライン端末等の操作に習熟し、事務処理を適切かつ迅速に行うこと。

(参考)

※ 首都圏の営業センターは主に首都圏域を、関西の営業センターは主に関西域の賃貸住宅を取扱っていますが、営業センターでは、全国の機構賃貸住宅の取扱いが可能です。

(参考) 首都圏約800団地、西日本約350団地が、募集中の物件数となります。

(2) 機構の顧客対応窓口として、賃貸住宅募集業務以外の問い合わせ等を受けることがあります。

(機構があらかじめ指示した内容に基づき、適切な窓口を案内する等の対応が必要です。)

(3) この他、不動産一般(特に賃貸住宅募集業務)に関する経験・知識を有することが求められます。

(業務の繁閑の状況とその対応)

・ 賃貸住宅募集業務であることから、一般的に転居の多い時期、特に春先は繁忙度が高くなります。

従来の実施状況に関する情報の開示

(注記事項)

- ・ 機構職員と委託職員の担当業務について（従来の業務執行体制に基づく内容です。）
- ・ UR営業センター
 - * 機構職員は契約締結に係る決裁行為・契約締結業務・庁舎管理等を担当し、委託職員は住宅相談・申込受付・申込資格確認・入居説明等に関する補助的な業務を担当しています。
 - * 従来は、機構職員を配置し、機構自らが賃貸する前提で業務を執行していましたが、今回の民間競争入札においては、民間事業者が、宅地建物取引業法に基づく賃貸借の代理業務として、業務を実施することとなります。
- ・ 現地案内所
 - * 委託職員が住宅相談から仮予約受付に係る補助的な業務を担当しています。
 - * 現地案内所は入居促進を特にはかるべき団地にのみ開設し、全ての団地に開設するものではありません。また、現地案内所で仮予約した場合、それ以降の手続は顧客が指定する営業センターで行うことができます。

3 従来の実施に要した施設及び設備

(施設関係)

対象営業センター及び現地案内所事務室の事務スペース

(設備関係)

- ・ UR営業センター
 - イ オンラインシステム用端末装置
 - ロ パーソナル・コンピュータ（1営業センター当たり3台（委託職員用1台・顧客用2台（機構職員用の1台を除く。））
 - ハ 複写機
 - ニ 電話設備
 - ホ ファクシミリ
 - ヘ 什器等
机、椅子、番号発券機、書庫及び戸棚
 - ト その他、業務処理に必要と認められる設備一式
 - * 上記に記載された施設及び設備は、民間事業者が引き続き使用することができます。
- ・ 現地案内所
 - イ パーソナル・コンピュータ（1台）
 - ロ 複写機
 - ハ 電話設備
 - ニ ファクシミリ
 - ホ 什器等
机、椅子、書庫及び戸棚
 - ヘ その他、業務処理に必要と認められる設備一式
 - * 上記に記載された施設及び設備は従来の事業において受託者が調達しており、今回の事業においても、民間事業者自ら調達していただきます。（施設については、機構が指定するUR賃貸住宅の一住戸等を利用する場合に限り、UR営業センターと同様の取扱いとします。）

(注意事項)

- ・ 物件情報を管理する端末装置は機構全体のオンラインの一部となっていることから、原則として、午前9時から午後6時までの稼働となります。（緊急の保守点検等の必要が生じない限り、年間を通じて使用可能です。）

従来の実施状況に関する情報の開示

(3/3)

4 従来の実施における目的の達成の程度 ※事務所毎の件数は、別添1を参照して下さい。

- ・ UR営業センター
 - イ 契約件数には、他の営業センターで入居申込みを行い、契約手続きのみを当該営業センターで行ったものを含みます。
 - 「来場組数」には、既に住宅を申込済みで、書類提出・手続等のために来所された方を含みます。
- ・ 現地案内所
 - イ (仮予約件数)は、当該現地案内所で、特定住宅の仮予約を受け付けた件数です。(正式な入居申込は、営業センターで行います。) 件数には、周辺団地の住宅に係る仮予約件数を含みます。

5 従来の実施方法等

従来の実施方法

(1) 業務フロー図 別添2「業務フロー図」を参照して下さい。

(2) 組織図 別添3「組織図」を参照して下さい。

(3) 業務取扱時間

- ・ UR営業センター
 - イ 水曜日を除く、午前9時30分から午後6時まで。(昼休み時間中も、業務を取り扱っています。)
 - ロ (錦糸町・町田・所沢)
 - 年末年始(12月29日から1月3日まで)及び祝日は、休業となります。
 - ただし、年3回程度実施を予定する入居促進キャンペーン期間中の祝日は、営業日となります。
 - 〔 キャンペーン期間は毎年異なりますが、期間中の祝日は、概ね、年間通算7~9日程度です。キャンペーン期間は機構において設定します。 〕
 - (堺東)
 - 年末年始(12月29日から1月3日まで)及び5月3日~5日は、休業となります。
 - ハ この他、臨時に営業又は休業する場合があります。
- ・ 現地案内所
 - イ 午前10時から午後5時まで。(昼休み時間中も、業務を取り扱っています。)
 - ロ 年末年始(12月29日から1月3日まで)は、休業となります。土日祝日は営業日となります。
 - ハ 開設日数、開設期間については、当該団地の空家状況等により、随時変更されます。

従来の実施状況に関する情報の開示

UR錦糸町営業センター

(1/5)

1 従来の実施に要した経費

(単位：千円)

		17年度	18年度	19年度
人件費	常勤職員	9,437	9,542	9,605
	非常勤職員	-	-	-
物件費		1,242	1,217	1,180
委託費等	委託費	33,687	34,669	39,220
	成功報酬等	-	-	-
	-	-	-	-
計(a)		44,366	45,428	50,005
参考値	減価償却費	-	-	-
	退職給付費用	1,326	1,500	1,471
(b)	間接部門費	2,196	2,198	2,252
(a) + (b)		47,888	49,126	53,729

2 従来の実施に要した人員

(単位：人)

	17年度	18年度	19年度
常勤職員	1	1	1
非常勤職員	-	-	-
委託職員	5.8	5.8	5.9

※機構職員は同事務所に配置された人数、委託職員は開設1日あたりの平均人数を記載しています。

4 従来の実施における目的の達成の程度

	17年度	18年度	19年度
契約件数(c)	2,189	1,970	1,977
住宅相談件数	6,986	8,999	6,844
契約1件当たりの経費(千円)	22	25	27
契約件数/住宅相談件数	31.3%	21.9%	28.9%
成約平均家賃(円)(d)	100,526	99,931	98,927
係数((a)+(b))/((c)×(d))	0.22	0.25	0.27

従来の実施状況に関する情報の開示

UR町田営業センター (2/5)

1 従来の実施に要した経費 (単位：千円)

		17年度	18年度	19年度
人件費	常勤職員	9,437	9,542	9,605
	非常勤職員	-	-	-
物件費		1,506	1,410	1,546
委託費等	委託費	26,673	27,152	30,851
	成功報酬等	-	-	-
	-	-	-	-
計(a)		37,616	38,104	42,001
参考値	減価償却費	-	-	-
	退職給付費用	1,326	1,500	1,471
(b)	間接部門費	2,196	2,198	2,252
(a) + (b)		41,138	41,801	45,725

2 従来の実施に要した人員 (単位：人)

	17年度	18年度	19年度
常勤職員	1	1	1
非常勤職員	-	-	-
委託職員	4.5	4.5	4.5

※機構職員は同事務所に配置された人数、委託職員は開設1日あたりの平均人数を記載しています。

4 従来の実施における目的の達成の程度

	17年度	18年度	19年度
契約件数(c)	1,357	1,375	1,567
住宅相談件数	3,921	3,731	3,163
契約1件当たりの経費(千円)	30	30	29
契約件数/住宅相談件数	34.6%	36.9%	49.5%
成約平均家賃(円)(d)	85,283	83,588	83,319
係数((a)+(b))/((c)×(d))	0.36	0.36	0.35

従来の実施状況に関する情報の開示

UR所沢営業センター

(3/5)

1 従来の実施に要した経費

(単位：千円)

		17年度	18年度	19年度
人件費	常勤職員	9,437	9,542	9,605
	非常勤職員	-	-	-
物件費		595	673	819
委託費等	委託費	25,911	20,862	23,798
	成功報酬等	-	-	-
	-	-	-	-
計(a)		35,943	31,077	34,222
参考値	減価償却費	-	-	-
	退職給付費用	1,326	1,500	1,471
(b) 間接部門費		2,196	2,198	2,252
(a) + (b)		39,464	34,775	37,946

2 従来の実施に要した人員

(単位：人)

		17年度	18年度	19年度
常勤職員		1	1	1
非常勤職員		-	-	-
委託職員		4.3	3.5	3.6

※機構職員は同事務所に配置された人数、委託職員は開設1日あたりの平均人数を記載しています。

4 従来の実施における目的の達成の程度

		17年度	18年度	19年度
契約件数(c)		1,113	970	1,038
住宅相談件数		4,169	3,590	2,803
契約1件当たりの経費(千円)		35	36	37
契約件数/住宅相談件数		26.7%	27.0%	37.0%
成約平均家賃(円)(d)		74,406	75,682	76,807
係数((a)+(b))/((c)×(d))		0.48	0.47	0.48

プラザシティ新所沢けやき通り現地案内所の開設に係る経費を加算した場合の係数

		17年度	18年度	19年度
係数((a)+(b))/((c)×(d))		0.57	0.57	0.53

従来の実施状況に関する情報の開示

UR堺東営業センター

(4/5)

1 従来の実施に要した経費

(単位：千円)

		17年度	18年度	19年度
人件費	常勤職員	9,437	9,542	9,605
	非常勤職員	-	-	-
物件費		2,373	2,269	1,039
委託費等	委託費	39,340	40,659	33,105
	成功報酬等	-	-	-
	-	-	-	-
計(a)		51,150	52,470	43,749
参考値	減価償却費	-	-	-
	退職給付費用	1,326	1,500	1,471
(b)	間接部門費	2,196	2,198	2,252
(a) + (b)		54,672	56,168	47,473

2 従来の実施に要した人員

(単位：人)

		17年度	18年度	19年度
常勤職員		1	1	1
非常勤職員		-	-	-
委託職員		6	6	5

※機構職員は同事務所に配置された人数、委託職員は開設1日あたりの平均人数を記載しています。

4 従来の実施における目的の達成の程度

※平成17年度中に、堺市南区にUR泉北営業センターを開設しています。

		17年度	18年度	19年度
契約件数(c)		2,150	1,480	1,468
来場組数		24,495	11,141	9,649
契約1件当たりの経費(千円)		25	38	32
契約件数/来場組数		8.8%	13.3%	15.2%
成約平均家賃(円)(d)		52,442	53,760	54,573
((a)+(b))/((c)×(d))		0.48	0.71	0.59

従来の実施状況に関する情報の開示 プラザシティ新所沢けやき通り現地案内所 (5/5)

1 従来の実施に要した経費 (単位：千円)

		17年度	18年度	19年度
人件費	常勤職員	-	-	-
	非常勤職員	-	-	-
物件費		1,778	1,862	722
委託費等	委託費	6,342	5,116	3,527
	成功報酬等	-	-	-
	-	-	-	-
計(a)		8,120	6,978	4,249
参考値	減価償却費	-	-	-
	退職給付費用	-	-	-
(b)	間接部門費	-	-	-
(a) + (b)		8,120	6,978	4,249

2 従来の実施に要した人員 (単位：人)

		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
機構職員	17年度	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	18年度	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	19年度	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
委託職員	17年度	30	36	30	65	26	58	63	30	12	20	52	61
	18年度	46	24	48	49	24	44	52	30	24	57	72	84
	19年度	57	42	39	42	36	42	39	39	36	36	36	48

※現地案内所に係る人員数は、月毎の延べ人数（各月の全営業日における配置実績合計）を記載しています。

〔開設状況〕（通年で開設している場合も、御盆・年末年始は閉鎖している場合があります。）

（17年度） 7・9・10・2・3月は水曜日を除く毎日開設、その他の月は土日祝の開設（2乃至3名ずつの配置）

（18年度） 4月16日まで、6月10日から7月17日まで、9月16日から10月22日まで及び19年1月13日からは水曜日を除く毎日開設、4月から12月までのうち、これらを除く期間は土日祝の開設（2乃至3名ずつの配置）

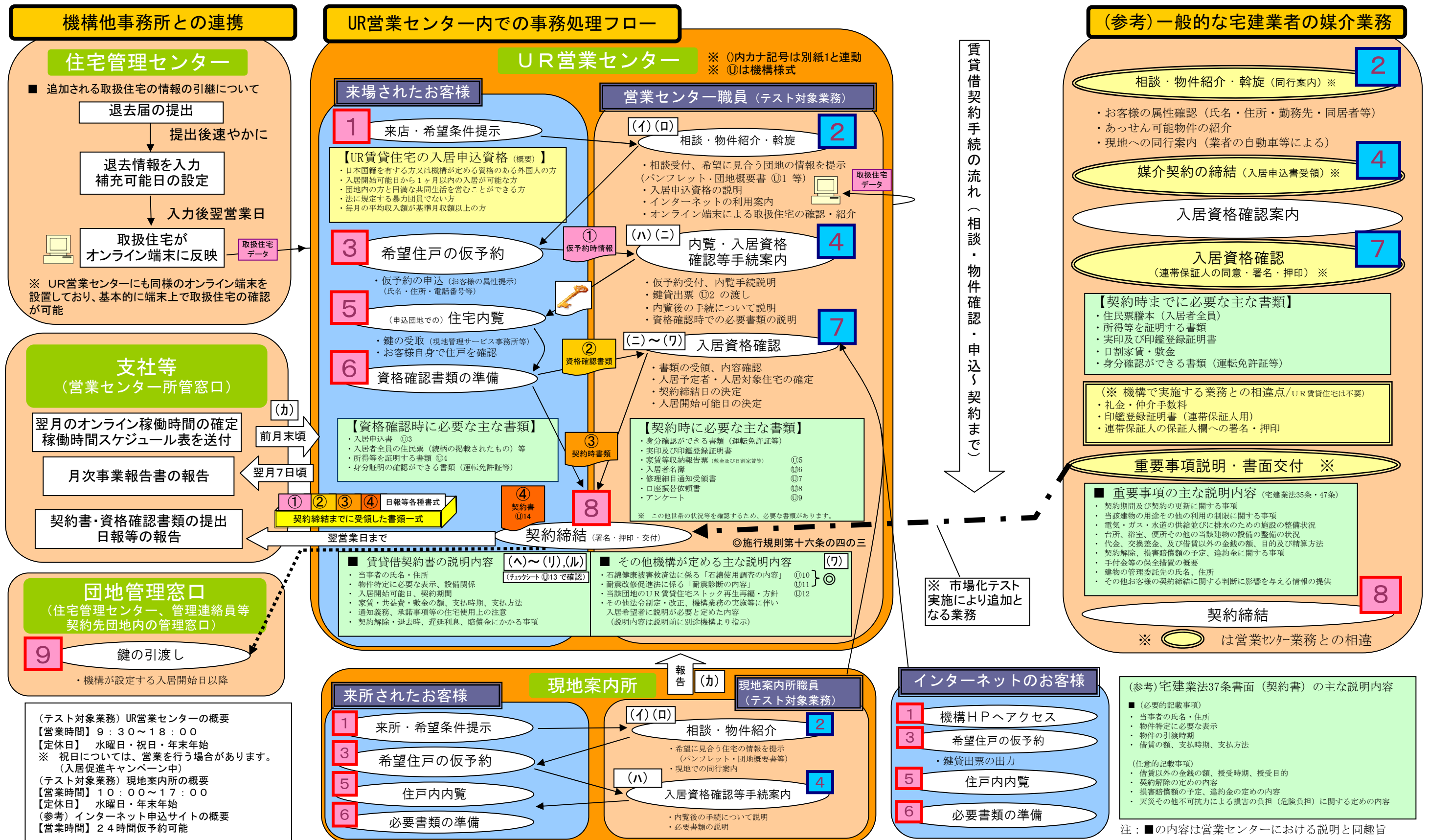
（19年度） 4月15日まで水曜日を除く毎日開設、以降は土日祝月の開設（3名ずつの配置）

4 従来の実施における目的の達成の程度

	17年度	18年度	19年度
仮予約件数	169	218	403
来場組数	470	553	894
仮予約1件当たりの経費（千円）	48	32	11
仮予約件数／来場組数	36.0%	39.4%	45.1%

UR営業センター、現地案内所等における業務フロー図 (宅建業者の業務との比較含む)

○ 現在UR営業センターで実施している下記の全ての業務、また、現地案内所で実施している下記の業務を入札対象の業務と定めており、現状の体制を引き継いで業務ができることが競争入札の参加条件となる。



組織図

